

# Accession Hlm

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes Hlm **en action**



Les indicateurs présentés dans ce document sont issus des données recueillies par les trois Fédérations (Fédération des Coopératives Hlm, Fédération des ESH et Fédération des Offices publics de l'habitat) auprès des organismes Hlm adhérents de la Société de Garantie de l'Accession des organismes Hlm au 31 décembre 2012.

Ces indicateurs concernent les **opérations d'accession en VEFA et PSLA en cours de construction** (sous ordre de service) et ne concernent donc pas la production en secteur diffus, pour l'essentiel le contrat de construction de maison individuelle (CCMI).

Une opération est dite en cours si l'ordre de service « gros œuvre » est signé et si elle n'est pas achevée, ou si elle est achevée, elle n'est pas entièrement commercialisée.

Les opérations de location-accession restent en cours jusqu'à la levée d'option, la durée de la phase locative variant de 1 à 4 ans en général.

## LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 31 DECEMBRE 2012

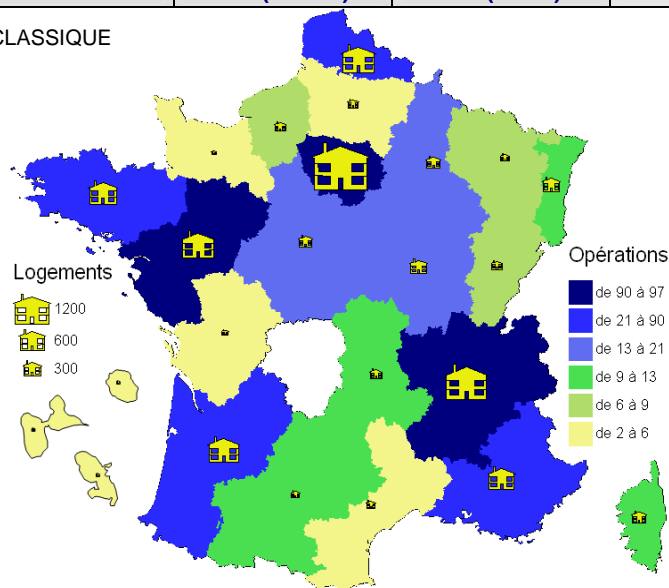
### 1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	283 (5 846)	321 (4 094)	604 (9 940)
ESH	248 (4 096)	347 (3 475)	593 (7 571)
OFFICES	63 (1 076)	255 (2 359)	318 (3 435)
<b>TOTAL</b>	<b>594 (11 018)</b>	<b>923 (9 928)</b>	<b>1 517 (20 946)</b>

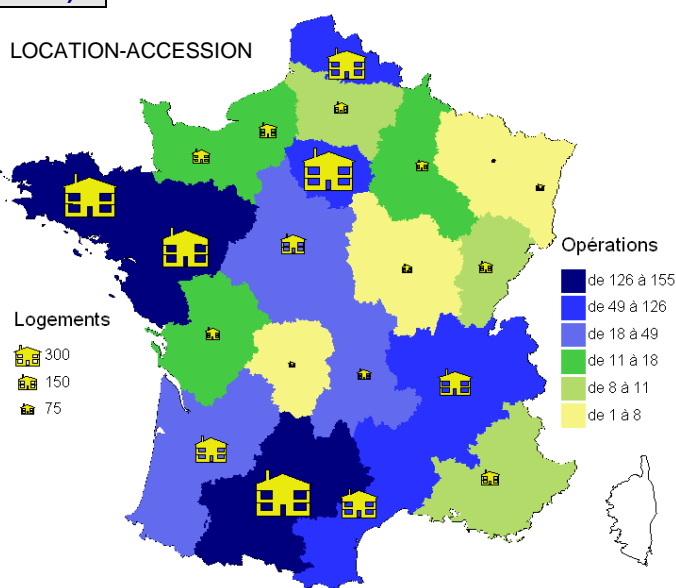
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 20 946 logements en stock, dont 11 018 en accession classique (53%) et 9 928 en location-accession (47%).

En moyenne, une opération en accession sociale comporte 17 logements, une opération en location-accession en comporte 10.

CLASSIQUE

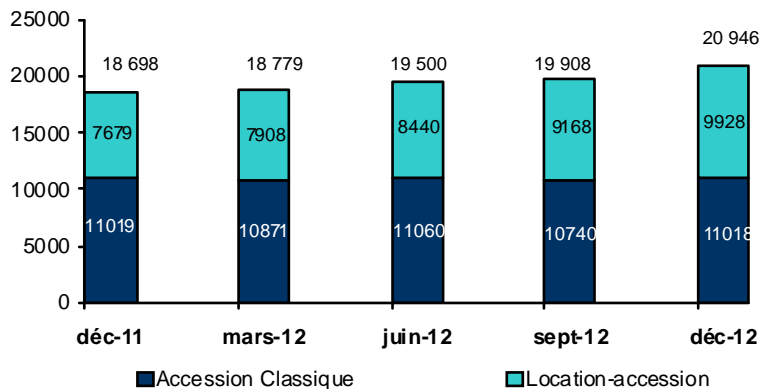


LOCATION-ACCESSION



	Accession classique		Location accession			Accession classique		Location accession	
	Op	Logts	Op	Logts		Op	Logts	Op	Logts
ALSACE	13	323	5	27	LANGUEDOC-ROUSSILLON	11	166	61	680
AQUITAINE	46	964	41	509	LIMOUSIN			3	18
AUVERGNE	10	163	22	121	LORRAINE	3	30	3	21
BASSE-NORMANDIE	1	12	12	94	MARTINIQUE				
BOURGOGNE	24	369	4	33	MIDI-PYRÉNÉES	10	66	140	1712
BRETAGNE	61	709	179	1649	NORD-PAS-DE-CALAIS	73	1121	62	783
CENTRE	15	151	37	245	PAYS DE LA LOIRE	85	961	171	1197
CHAMPAGNE-ARDENNE	14	222	13	108	PICARDIE	11	178	10	83
CORSE	6	102			POITOU-CHARENTES	1	10	7	72
FRANCHE-COMTÉ	7	124	8	83	PROV.-ALPES-C. D'AZUR	19	485	8	143
GUADELOUPE	5	223	2	60	REUNION	5	278		
HAUTE-NORMANDIE	4	66	19	217	RHONE-ALPES	87	1612	50	496
ILE-DE-France	83	2683	66	1577					

## 2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 le nombre total de logements en cours augmente encore par rapport au trimestre précédent,

Remarque : Un stock de logements en progression d'un trimestre à l'autre peut s'expliquer d'une part par la commercialisation de nouvelles opérations, d'autre part par un ralentissement du rythme de ventes.

## 3 - Opérations dont l'OS a été lancé dans le trimestre

En accession classique après une augmentation du nombre d'OS lancés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, celui-ci diminue au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012.

### ACCESSION CLASSIQUE

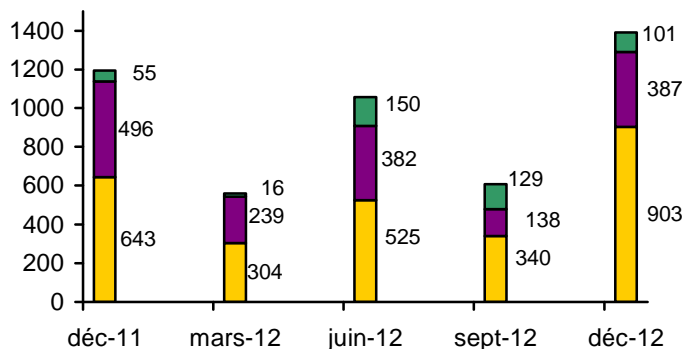
Nombre d'opérations	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012
COOP	36	23	30	22	35
ESH	41	16	27	19	36
OFFICES	3	1	10	5	6
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>67</b>	<b>46</b>	<b>77</b>
% sur les op. en cours	14%	14%	13%	16%	16%

### LOCATION-ACCESSION

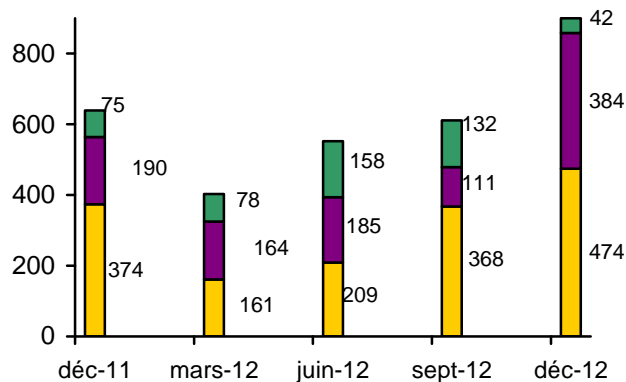
	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012
	30	13	21	17	35
	14	28	20	15	34
	8	7	12	13	4
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>	<b>48</b>	<b>53</b>	<b>45</b>	<b>73</b>
	2.9%	1.4%	0.8%	2%	2,7

### ACCESSION CLASSIQUE

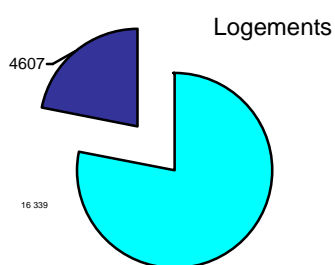
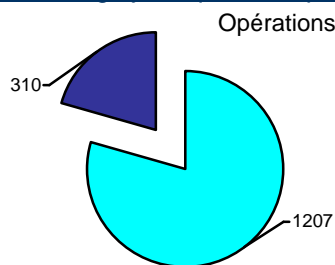
En nombre de logements



### LOCATION-ACCESSION



## 4 - Montage juridique des opérations



Le montage juridique en direct concerne 80 % des opérations et 78 % des logements.



## 5 – Répartition des logements : individuel / collectif pour les opérations en cours au 31 décembre 2012

Les opérations en individuel représentent 65 %<sup>1</sup> des opérations en accession classique et 68% des opérations en location-accession.

## 6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 31 décembre 2012

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	2 %	19%	37%	35%	7%

La surface habitable moyenne, toutes opérations confondues, est de 77,6 m<sup>2</sup>.

## 7 – Opérations en cours réalisées en zones ANRU

### ACCESSION CLASSIQUE

	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012
En nombre d'opérations	109	111	114	118	119
En nombre de logements	3 747	3 848	3 939	4 004	3 888

### LOCATION-ACCESSION

	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012
	22	22	27	30	39
	293	287	353	416	608

## 8 – Pass Foncier en cours au 31 décembre 2012

	Individuel	Collectif et mixte
Pass Foncier	100	116

Le montage en Pass Foncier concerne 216 logements sur la totalité des opérations.

## 9 - Parcours résidentiel – accédants venant du parc Hlm

### ACCESSION CLASSIQUE

Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012
1 130	1 089	937	853	780

### LOCATION-ACCESSION

Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012
863	913	972	1 045	1 087

Informations sous réserve de la déclaration des accédants

## DECOMPOSITION DES PRIX AU 31 DECEMBRE 2012

### 1 – Décomposition des prix des opérations en cours par zone<sup>2</sup>

Cette évaluation est réalisée sur la base des budgets prévisionnels transmis à la SGA. Ces moyennes sont obtenues en ne prenant que les opérations dont la commune est identifiée.

#### ACCESSION CLASSIQUE

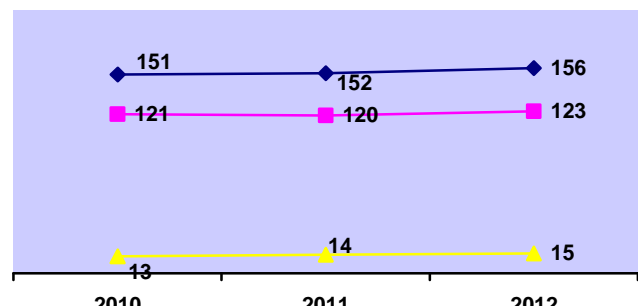
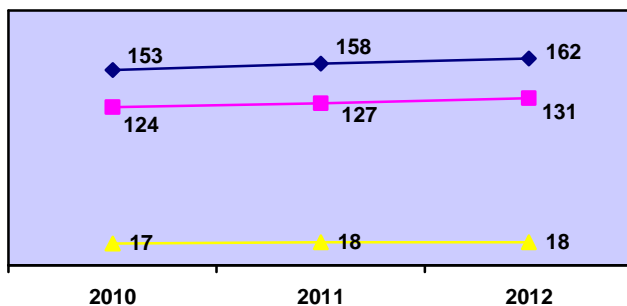
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	187 931	158 894	151 758	161 928
Coûts de terrains moyens	23 669	15 405	16 649	17 652
Coûts de construction moyens	151 996	129 076	123 437	129 784
	64,4m <sup>2</sup>	70m <sup>2</sup>	76,8m <sup>2</sup>	82,5m <sup>2</sup>

#### LOCATION-ACCESSION

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
	177 899	146 913	139 572	136 330
	20 439	14 764	12 595	11 999
	153 265	129 430	124 273	121 971
	68,9m <sup>2</sup>	74,7m <sup>2</sup>	80,3m <sup>2</sup>	83, 1m <sup>2</sup>

### 2 – Evolution des prix de vente des logements en cours au 31 décembre de chaque année (sur 3 ans)

#### ACCESSION CLASSIQUE



<sup>1</sup>. Ce résultat est toutefois légèrement sous-estimé car les opérations mixtes ont été assimilées à du collectif.

<sup>2</sup>. Une distorsion de prix entre accession et location-accession peut s'expliquer en partie par le fait que les opérations de location-accession restent en cours jusqu'à la levée d'option et dès lors peuvent être des opérations dont les prix remontent à quelques années.

# LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2012

## 1 - Ventilation des logements réservés et vendus

### ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements en cours	Nombre de logements réservés	Nombre de logements vendus	Nombre de logements restant à réserver	Nombre de logements achevés et Invendus
11 018	1 950	7 208	1 860	344
100%	16%	65%	17%	3%

Au 31 décembre 2012, sur les 11 018 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (65 %), 18 % sont réservés. 17 % restent à réserver dont 3 % sont achevés invendus.

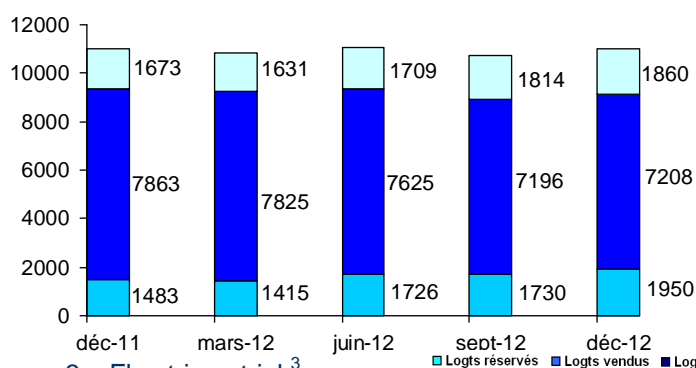
### LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements en cours	Nombre de logements réservés	Contrats de location-accession	Nombre de levées d'option	Nombre de logements restant à réserver	Nombre de logements achevés et Invendus
9 928	2 145	2 942	2 854	1 987	451
100 %	21%	30%	29%	20%	4,5%

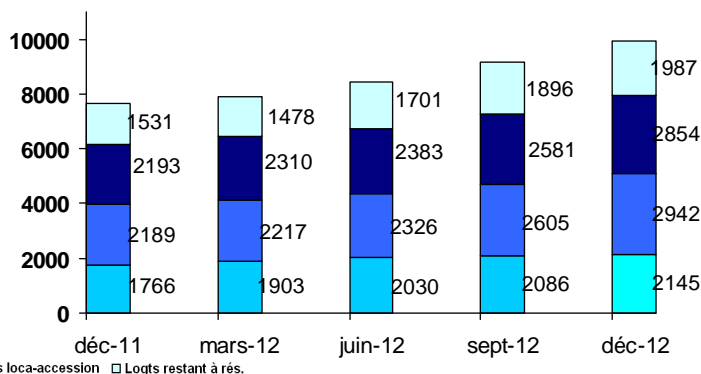
Au 31 décembre 2012, sur les 9 928 logements en location-accession en cours, 30 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 21 % sont réservés, 29 % ont fait l'objet de la levée d'option, 20 % restent à réserver dont 4,5 % sont achevés et invendus.

## 2 – Evolution du stock de logements en cours

### ACCESSION CLASSIQUE



### LOCATION-ACCESSION



## 3 – Flux trimestriel<sup>3</sup>

### ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012
Réservés	621	480	603	395	824
Vendus	1 315	743	717	537	1 049

### LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012
Réservés	473	377	363	371	513
Contrats de location-acc.	352	264	258	260	393
Levées d'option	490	322	422	582	601

En accession classique, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, les ventes augmentent par rapport au trimestre précédent, et augmentent de 33% par rapport à la même période il y a un an.

Le nombre de contrats location-accession, signés au cours de ce trimestre augmente par rapport au trimestre précédent et augmente de 8,5% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

## 4 – Le rythme d'écoulement des stocks (en mois)

### ACCESSION CLASSIQUE

#### Nombre de mois moyen

	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012
Ensemble du stock	3,7	3,7	6,9	9,9	
Délai d'écoulement de l'encours :					
- appartements	7,2	9,4	12,3		
- maisons	9,6	11,1	13,8		

Au 31 décembre 2012, il faut en moyenne (sur toutes les familles) 9 mois aux organismes, pour écouler leur stock, ce qui représente un niveau bas et est la conséquence de la prudence des organismes pour lancer des opérations.  
**Rythme d'écoulement** : Nombre de restes à réserver divisé par le nombre de ventes dans le trimestre, recalé pour un chiffre au mois.

**Enquête ECLN** : enquête sur la commercialisation des logements neufs réalisée chaque trimestre par les DRE auprès de promoteurs sur les programmes d'au moins 5 logements destinés aux particuliers. (p) = provisoire.  
**Délai d'écoulement (ECLN)** = encours / moyenne des ventes des 2 derniers trimestres (recalé en mois).

source SOES, ECLN

<sup>3</sup> Les données d'un trimestre sont susceptibles d'être redressées chaque trimestre en fonction des déclarations des organismes.