



FEDERATION NATIONALE DES SOCIETES COOPERATIVES D'HLM



OPH  
LA FÉDÉRATION

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 mars 2014.

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 MARS 2014

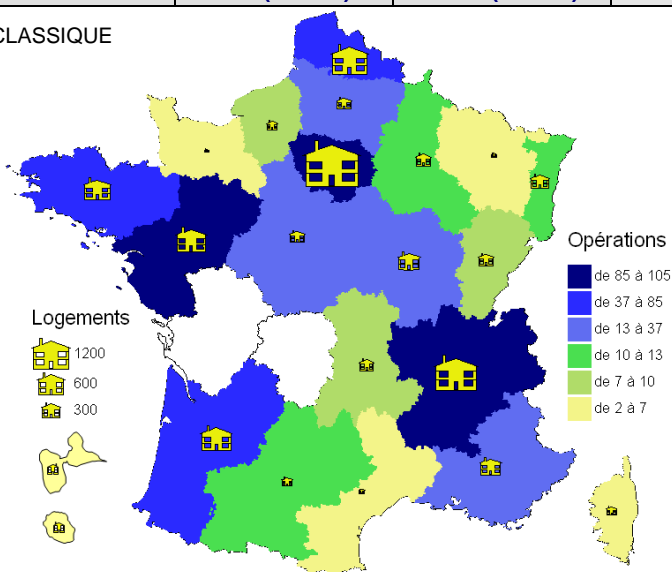
### 1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	326 (6 093)	506 (5 676)	832 (11 769)
ESH	208 (4 244)	385 (4 620)	593 (8 864)
OFFICES	68 (1 091)	274 (2 665)	340 (3 756)
<b>TOTAL</b>	<b>602 (11 428)</b>	<b>1 165 (12 961)</b>	<b>1 767 (24 389)</b>

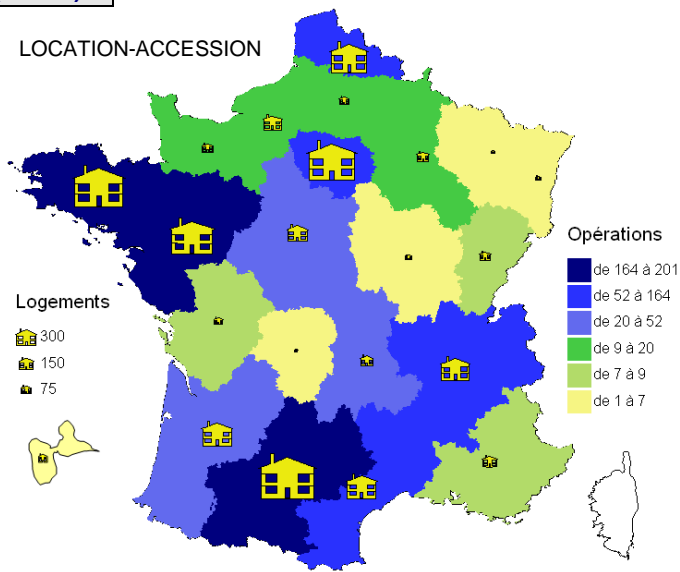
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 24 389 en stock, dont 11 428 en accession classique (47%) et 12 961 en location-accession (53%).

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

CLASSIQUE

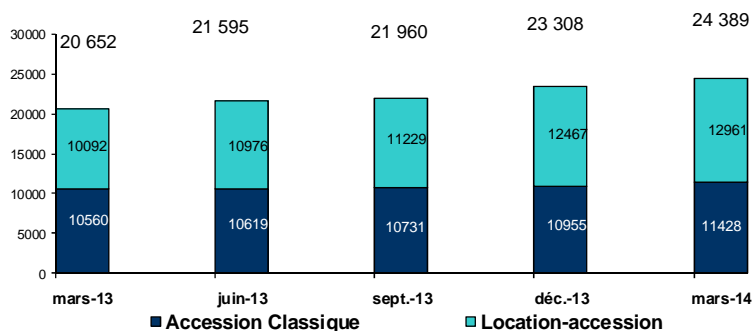


LOCATION-ACCESSION



	Accession classique		Location accession			Accession classique		Location accession	
	Op	Logts	Op	Logts		Op	Logts	Op	Logts
ALSACE	12	314	7	36	LANGUEDOC-ROUSSILLON	5	124	58	733
AQUITAINE	45	901	64	912	LIMOUSIN			2	23
AUVERGNE	8	160	23	197	LORRAINE	3	28	3	30
BASSE-NORMANDIE	1	12	11	103	MARTINIQUE				
BOURGOGNE	29	462	4	58	MIDI-PYRÉNÉES	11	105	182	2 435
BRETAGNE	56	555	236	2 218	NORD-PAS-DE-CALAIS	65	1 018	88	1 180
CENTRE	18	186	53	371	PAYS DE LA LOIRE	72	872	206	1 436
CHAMPAGNE-ARDENNE	10	201	15	126	PICARDIE	13	172	7	57
CORSE	4	46			POITOU-CHARENTES	3	74	8	75
FRANCHE-COMTÉ	10	187	8	69	PROV.-ALPES-C. D'AZUR	17	443	7	129
GUADELOUPE	8	408	2	60	REUNION	9	523		
HAUTE-NORMANDIE	8	159	21	257	RHONE-ALPES	88	1 474	61	562
ILE-DE-France	107	3 004	99	1 894					

### 2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 le nombre total de logements en cours augmente 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, celui-ci diminue encore au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 de même, en location accession, on note une augmentation du nombre d'OS lancés au 1<sup>er</sup> par rapport à la même période en 2012.

#### ACCESSION CLASSIQUE

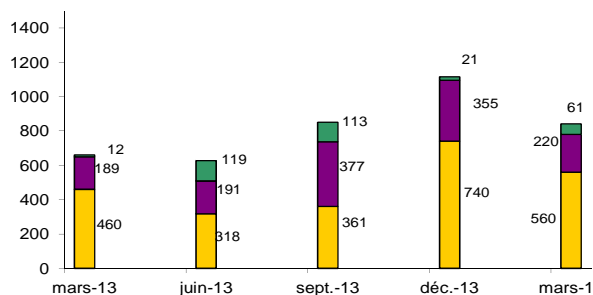
Nombre d'opérations	Trim 1 2013	Trim 2 2013	Trim 3 2013	Trim 4 2013	Trim 1 2014
COOP	29	18	28	39	30
ESH	14	24	16	16	15
OFFICES	2	7	6	3	9
<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	<b>58</b>	<b>54</b>
% sur les op. en cours	16%	16%	19%	21%	21%

#### LOCATION-ACCESSION

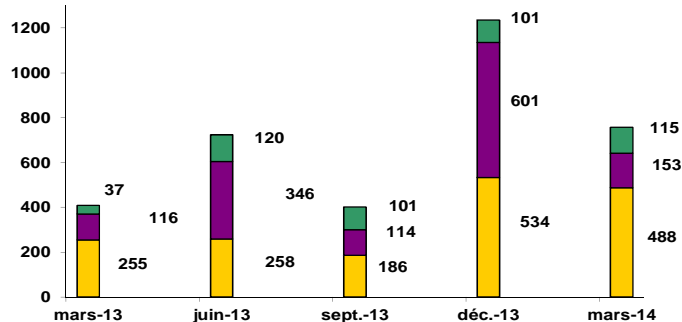
	Trim 1 2013	Trim 2 2013	Trim 3 2013	Trim 4 2013	Trim 1 2014
	21	20	17	49	48
	18	21	15	35	18
	5	12	10	9	16
<b>TOTAL</b>	<b>44</b>	<b>53</b>	<b>42</b>	<b>93</b>	<b>82</b>
% sur les op. en cours	2%	2%	1,6	3%	3%

#### ACCESSION CLASSIQUE

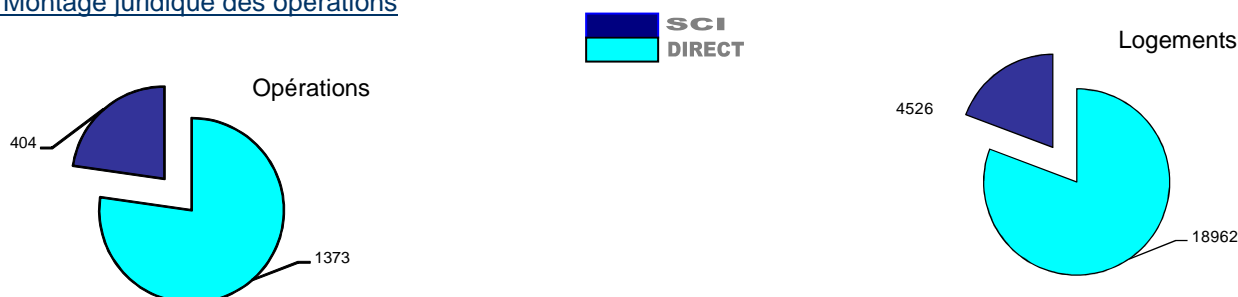
En nombre de logements



#### LOCATION-ACCESSION



### 4 - Montage juridique des opérations



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

### 5 – Répartition des logements : individuel / collectif pour les opérations en cours au 31 mars 2014

Les opérations en individuel représentent 27 %<sup>1</sup> des opérations en accession classique et 61% des opérations en location-accession.

## 6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 31 décembre 2013

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	2 %	20%	37%	34%	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 1 2013	Trim 2 2013	Trim 3 2013	Trim 4 2013	Trim 1 2014
En nombre d'opérations	119	124	124	133	139
En nombre de logements	3 716	3 884	3 802	4 664	4 836

### LOCATION-ACCESSION

	Trim 1 2013	Trim 2 2013	Trim 3 2013	Trim 4 2013	Trim 1 2014
	40	45	40	42	41
	611	726	663	691	671

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

Informations sous réserve de la déclaration des accédants

### ACCESSION CLASSIQUE

Trim 1 2013	Trim 2 2013	Trim 3 2013	Trim 4 2013	Trim 1 2014
793	751	642	574	529

### LOCATION-ACCESSION

Trim 4 2012	Trim 1 2013	Trim 2 2013	Trim 3 2013	Trim 4 2013
1 193	1 318	1 333	1 275	1 214

## DECOMPOSITION DES PRIX AU 31 MARS 2014

### 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

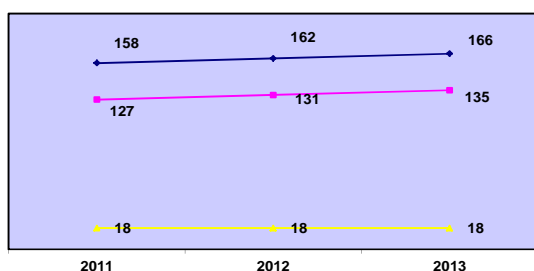
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	203 933	157 755	153 608	161 577
Coûts de terrains moyens	24 354	15 744	15 053	16 189
Coûts de construction moyens	167 471	132 500	129 170	131 146

#### LOCATION-ACCESSION

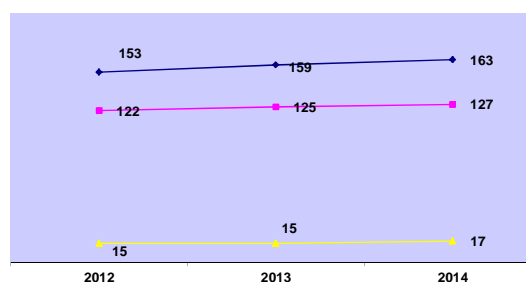
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	189 717	147 108	141 281	141 253
Coûts de terrains moyens	27 618	15 658	14 439	12 719
Coûts de construction moyens	163 034	128 243	124 181	125 005

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

#### ACCESSION CLASSIQUE



#### LOCATION-ACCESSION



◆ Vente ■ Construction ▲ Terrain

## LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS AU 31 MARS 2014

<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.

## 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
11 428	2 315	6 733	2 378	349
100%	20%	59%	21%	3%

Au 31 mars 2014, sur les 11 428 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (59 %), 20 % sont réservés. 21 % restent à réserver dont 3 % sont achevés et invendus.

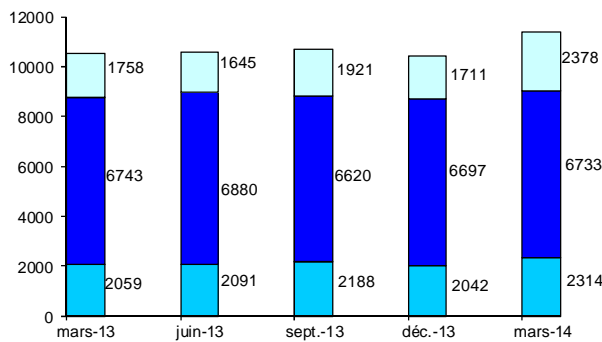
### LOCATION-ACCESSION

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
12 961	3 071	3 624	3 476	2 789	501
100 %	24%	28%	27%	21%	4%

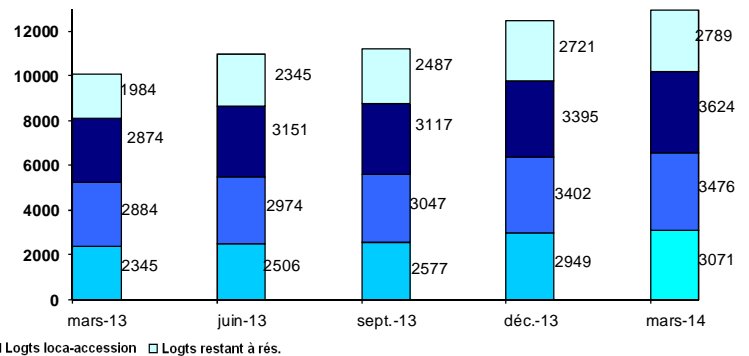
Au 31 mars 2014, sur les 12 961 logements en location-accession en cours, 28 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 24 % sont réservés, 27 % ont fait l'objet de la levée d'option, 21 % restent à réserver dont 4 % sont achevés et invendus.

## 2 – Evolution du stock de logements en cours

### ACCESSION CLASSIQUE



### LOCATION-ACCESSION



## 3 – Flux trimestriel<sup>3</sup>

### ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	Trim 1 2013	Trim 2 2013	Trim 3 2013	Trim 4 2013	Trim 1 2014
Réservés	722	622	594	624	688
Vendus	616	1 048	771	1 159	667

### LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	Trim 1 2013	Trim 2 2013	Trim 3 2013	Trim 4 2013	Trim 1 2014
Réservés	351	659	433	817	693
Contrats de location-acc.	359	294	312	833	758
Levées d'option	418	738	490	522	549

En accession classique, au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, les ventes diminuent par rapport au trimestre précédent, et augmentent de 1% par rapport à la même période il y a un an. Le nombre de contrats location-accession, signés au cours de ce trimestre baisse par rapport au trimestre précédent et augmente par rapport à la même période il y a un an.

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

### ACCESSION CLASSIQUE

	Trim 4 2012	Trim 1 2013	Trim 2 2013	Trim 3 2013	Trim 4 2013	
Ensemble du stock	5,2	8,2	5,3			Au 31 mars 2014, il faut en moyenne (sur toutes les familles) 8 mois aux organismes, pour écouler leur stock, <u>Rythme d'écoulement</u> : Nombre de restes à réserver divisé par le nombre de ventes dans le trimestre, recalé pour un chiffre au mois.
Délai d'écoulement de l'encours : - appartements	13,2	12,3	10,00			
- maisons	15,3	15,00				<u>Enquête ECLN</u> : 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. <u>Délai d'écoulement (ECLN)</u> = 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.