

COOP en action



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM

FNSCHLM • 14, rue Lord Byron • 75384 Paris cedex 08 • www.hlm.coop

Tableau de bord

Avec seulement 511 ventes, l'activité commerciale du 1^{er} trimestre est en forte baisse par rapport au 1^{er} trimestre 2011 (-41%), qui était cependant à un niveau exceptionnellement haut. Les performances de ce début d'année semblent cohérentes avec celles constatées de 2008 à 2010. Les mises en commercialisation du trimestre se situent pour leur part à un haut niveau (1 132 logements, +13% sur un an), conséquence de stocks réduits et d'une confiance dans le créneau de l'accession sociale à la propriété. Les mises en chantier se maintiennent aussi à plus de 600, soit un niveau très proche de celui constaté en 2011.

La proportion des logements PSLA dans la production globale continue de se renforcer : les logements PSLA représentent 34% des logements sous OS contre 25% il y a un an. La performance énergétique de la production sous OS continue de progresser : 69% des logements en cours de construction ont une performance énergétique supérieure à la réglementation thermique.

En CCMI, les ventes se redressent légèrement grâce à l'activité de certaines coopératives d'Hlm : sur 12 mois glissants, le recul n'est que de 3,8%. Si près de 30% des mises en chantier concernent des constructions ayant une performance énergétique THPE ou BBC, un nombre significatif de coopératives d'Hlm n'ont toujours pas mis un seul logement BBC en chantier, ce qui pourrait s'avérer préoccupant dans les prochains mois.

Bonne lecture !

La production en accession groupée au 31 mars 2012

- **Chiffres clés**
- **Ventilation du nombre de logements**

Variations sur un an	
Logements en projet et en cours	+10%
Logements sous OS	+6%
Ventes du trimestre	-41%

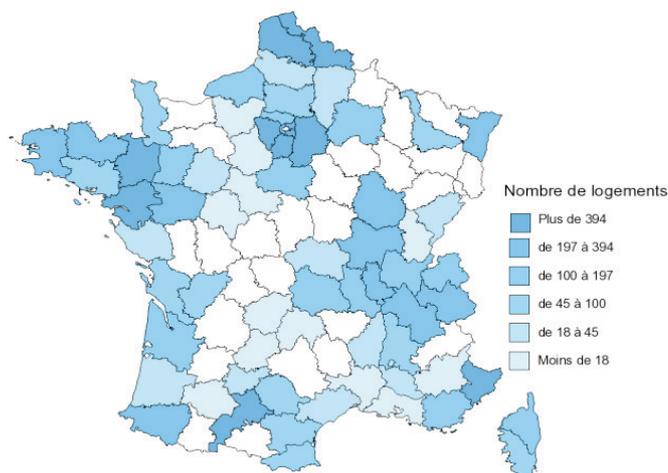
Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'Hlm représente 13 935 logements, dont 9 263 en accession sociale et 4 672 en location-accession (34%). Parmi ces logements, 9 279 logements (67%) sont commencés.

Sur les 828 opérations, 14,1% (soit 3 394 logements) sont situées en zone ANRU.

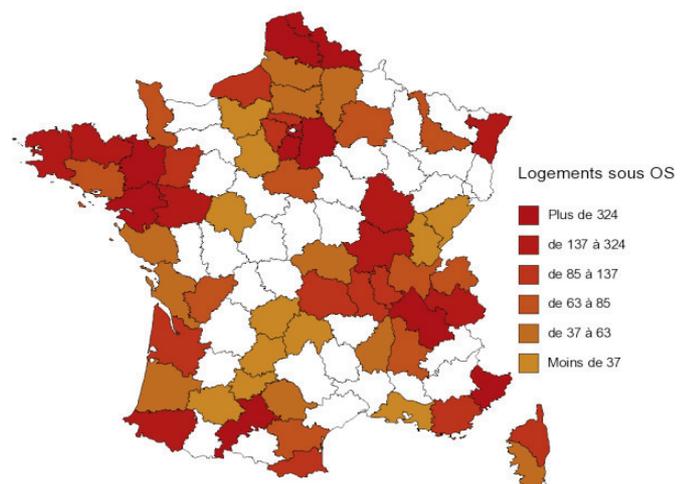
Au cours de ce trimestre, 36 opérations ont été lancées représentant un total de 465 logements contre 640 logements au 1^{er} trimestre 2011

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	471	9 263	6 099
PSLA	357	4 672	3 180
Total	828	13 935	9 279

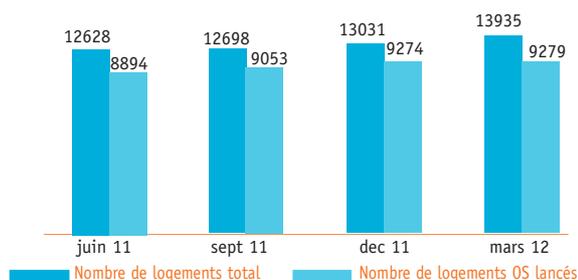
Nombre de logements en projet et en cours de chantier



Nombre de logements en cours de chantier



Evolution du nombre de logements



Montage juridique et typologie

63% des opérations sont montées en direct par les coopératives d'Hlm. Elles représentent 63% des logements.

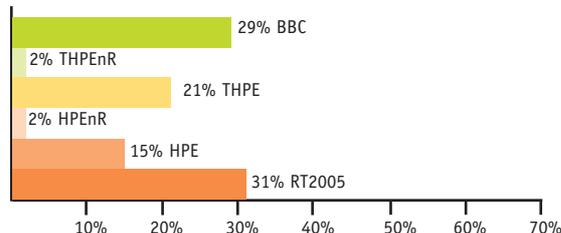
49% des opérations concernent de l'habitat collectif. Elles représentent 68% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (68% des logements sous OS) et en location-accession (76% des logements sous OS).

Entre le 1^{er} trimestre 2011 et celui de 2012, le nombre total de logements en projet et en cours de chantier augmente de 10%. Le nombre de logements en accession sociale est en baisse de 0,5% et celui en location-accession est en hausse de 39%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 69% à 67% entre le premier trimestre 2011 et le premier trimestre 2012.

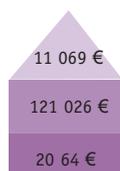
Niveau de performance énergétique de la production sous OS

69% des logements sous OS atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique.

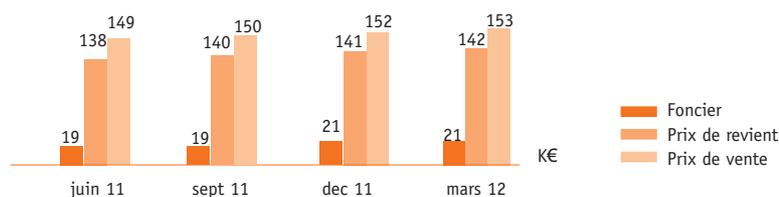


Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

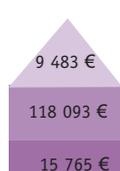


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a augmenté de 2,7%, à 152 740 € HT. Il est constitué pour 14% du prix du terrain, 79% du coût de la construction et 7% de la marge nette.

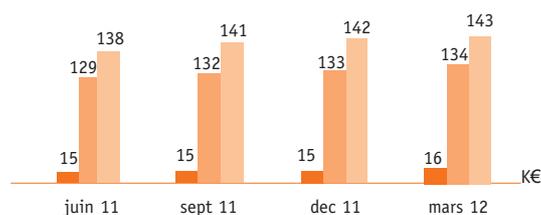


Entre mars 2011 et 2012, le coût du foncier augmente de 9%, le prix de revient de 2,3 % et le prix de vente de 2,7%.

En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France augmente de 4%, à 143 341 € HT. Il est constitué pour 11% du prix du terrain, 82% du coût de la construction et 7% de la marge nette.



Entre mars 2011 et 2012, le coût du foncier augmente de 6,8%, le prix de revient et le prix de vente respectivement de 5,1% et 4%.

Prix de revient et prix de vente moyen au m² par zone

En accession sociale

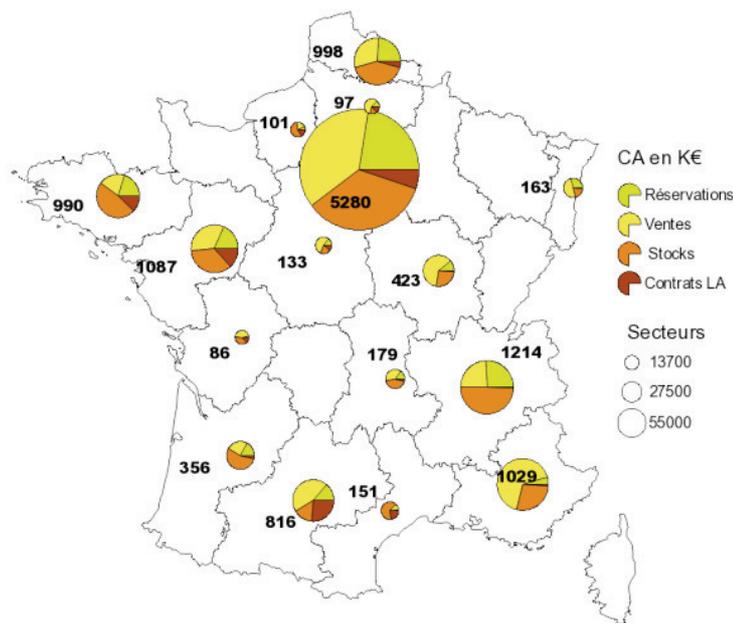
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	63	79	83	87
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 859	1 964	1 825	1 766
Prix de vente moyen au m² (HT)	3 037	2 154	1 951	1 935

En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	66	83	87
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 716	1 710	1 609
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 882	1 824	1 715

La commercialisation des logements au 1^{er} trimestre 2012

• Ventilation des logements



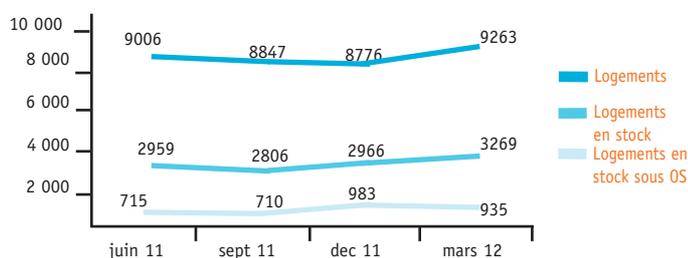
Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 1 453 (16%) sont réservés et 4 538 (49%) sont vendus au 1^{er} trimestre (52% des logements étaient vendus au 31 mars 2011). Sur les logements réservés et vendus, 8,5% (508) des accédants déclarent sortir du parc locatif HLM.

Sur les logements en location-accession déclarés, 1 143 (24%) sont réservés, 907(19%) sont occupés sous contrats de location-accession et 938 accédants ont levé l'option* (20%). 12% (368 logements) des accédants déclarent sortir du parc HLM.

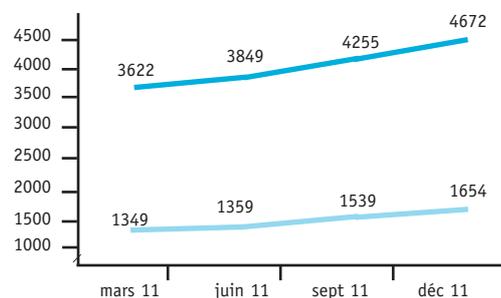
* Les coopératives d'Hlm ont l'obligation de déclarer à la SGA les opérations en location-accession jusqu'à la levée d'option des logements ce qui permet de recenser les levées d'option.

• Evolution du stock

En accession sociale



En location-accession (PSLA)



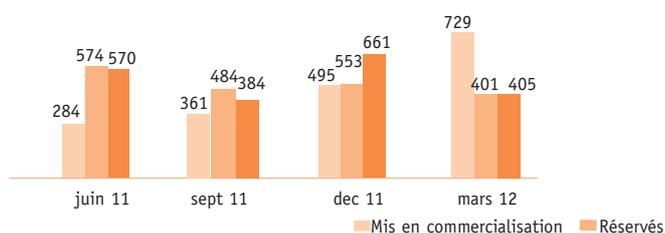
Le nombre de logements en stock augmente de 9,7% par rapport au même trimestre de l'année 2011 : il représente 35% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 32% en mars 2011).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il est en baisse de 5% entre le 4^{ème} trimestre 2011 et le 1^{er} trimestre 2012, à 935.

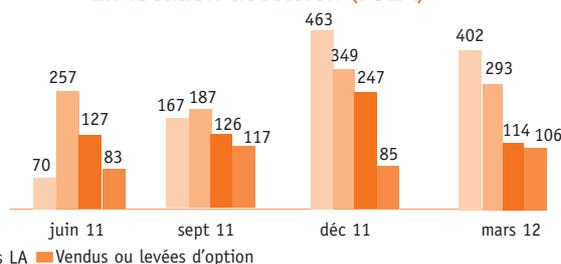
Le nombre de logements disponibles en location-accession représente 35% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location-accession. Ce chiffre est en baisse de 8% par rapport au 1^{er} trimestre 2011. Les stocks sous OS représentent 586 logements.

• **Activité commerciale du 1^{er} trimestre 2012**

En accession sociale



En location-accession (PSLA)

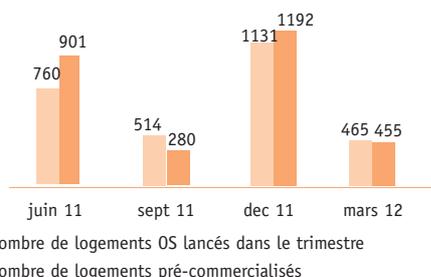


Au cours du 1^{er} trimestre 2012, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 729 logements en accession sociale contre 495 le trimestre précédent et 903 au 1^{er} trimestre 2011.

Elles ont signé 401 contrats de réservation et ont vendu 405 logements contre 583 réservations et 732 ventes au 1^{er} trimestre 2011.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 402 logements en location-accession au cours du 1^{er} trimestre 2012.

Par ailleurs, elles ont signé 293 contrats de réservation, 114 contrats de location-accession et 106 levées d'option contre 219 réservations, 122 contrats et 137 levées d'option au 1^{er} trimestre 2011.



Au cours du 1^{er} trimestre 2012, l'ordre de service a été donné pour 36 opérations, soit 465 logements. 455 logements étaient pré-commercialisés au cours du 1^{er} trimestre 2012 contre 742 au 1^{er} trimestre en 2011.

Les chiffres-clés de l'accession en groupé (tous promoteurs)

• **Construction de logements groupés**

1 ^{er} trimestre 2012	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	18 210	-8,8%	12 420	-19,4%
Collectif	53 896	8,7%	43 864	-1,5%
Ensemble	72 102	n.d	56 284	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

4 ^{ème} trimestre 2011	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	2 691	-7,3%	3 119	+8,1%
Collectif	26 855	+5,4%	24 680	+5,3%
Ensemble	29 546	n.d	27 799	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

4 ^{ème} trimestre 2011	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	8 435	9,7
Collectif	61 312	7,2
Ensemble	69 747	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES : Délai d'écoulement des stocks (en mois) = stocks/(moyenne des ventes des 2 derniers trimestres X 3)

• **Mobilisation des PTZ+ pour les acquisitions en VEFA**

4 ^{ème} trimestre 2011	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen du PTZ +
Individuel	35 857	25 942
Collectif	8 935	50 517
Ensemble	44 792	30 844

Source : SGFGAS : Déclarations d'offres acceptées et enregistrées à la SGFGAS, moyennant le délai de 90 jours d'acceptation de l'offre

L'accession sociale en CCMI au 31 mars 2012

Les résultats présentés ci-dessous représentent l'activité consolidée des 26 coopératives d'Hlm opérant en secteur diffus sous contrat de construction de maisons individuelles.

• Evolution de l'activité

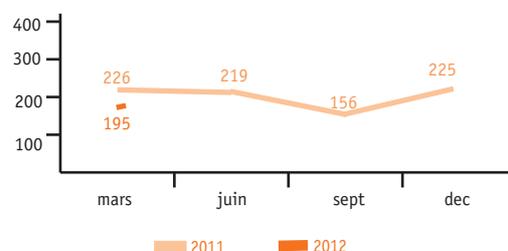
Début 2012, l'activité commerciale est toujours en repli. Néanmoins, la baisse ralentit grâce au redressement de certains opérateurs et à la baisse significative du taux d'annulations, divisé par trois, pour revenir à un niveau non atteint depuis 2008, à 6,7%.

Sur 12 mois glissants, le recul n'est plus que de 3,8%. Néanmoins sur la même période un an auparavant, la chute de l'activité atteint 24,2%.

Toujours sous l'effet de la forte baisse d'activité commerciale du 2ème semestre 2011, les mises en chantier reculent de 16,7%. Les livraisons commencent aussi à en ressentir l'effet ce trimestre, -4,7%, même si celui-ci reste modéré sur 12 mois glissants, -0,7%.

Le chiffre d'affaires annuel généré par les ventes nettes s'établit en baisse de 20,0% tandis que les marges brutes prévisionnelles chutent de 21,6% par rapport à 2011.

Ventes nettes



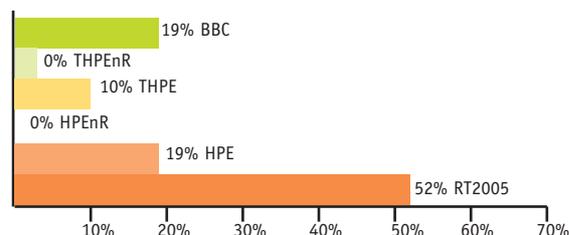
Logements livrés



• Performance énergétique

La performance énergétique continue de fluctuer au gré de l'activité et des progrès effectués par les différents opérateurs.

Si elle reste soutenue, 29,5% des mises en chantier sont de niveau THPE ou BBC, la situation pourrait s'avérer rapidement préoccupante pour certaines coopératives n'ayant toujours pas mis un seul logement BBC en chantier, condition pour que leurs clients puissent continuer à bénéficier d'un PTZ+ à compter du 1^{er} janvier 2013.



• Chiffre d'affaires et marges brutes

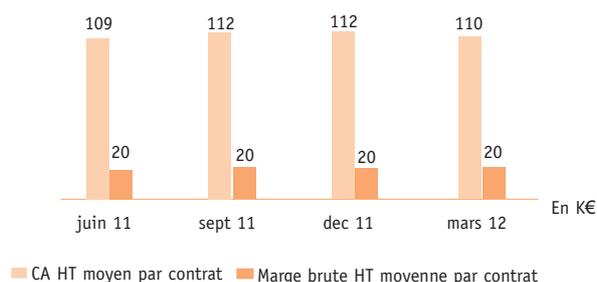
En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	195	-13,7%	795	-3,8%
CA des ventes nettes	25 462	-14,9%	87 947	-4,1%
Marge brute des ventes nettes	3 852	-19,3%	15 703	-5,5%
Nombre de livraisons	141	+4,7%	1 018	-0,7%
CA des livraisons	15 569	+0,6%	109 290	+0,1%
Marges brutes des livraisons	3 127	-1,4%	22 812	-0,2%

Suivant la baisse des ventes, le chiffre d'affaires HT recule de 14,9% par rapport au 1er trimestre 2011 mais les marges prévisionnelles affichent une baisse significative de 19,3% face à un an auparavant et de 25,3% sur 12 mois glissants.

Concernant les livraisons, le chiffre d'affaires reste stable par rapport aux trois premiers mois de 2011, +0,6%. La marge brute affiche un léger repli, -1,4%.

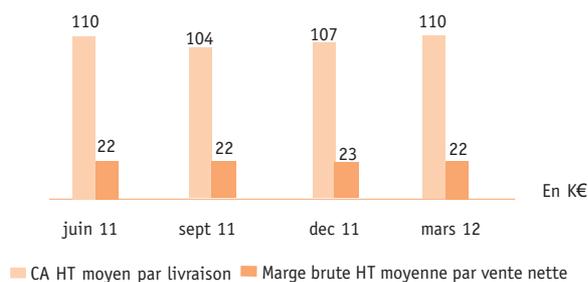
En cumulé sur 12 mois, les résultats restent donc stables. Toutefois, vis-à-vis de la période courant de mars 2010 à mars 2011, la progression demeure significative tant sur le chiffre d'affaires, +19,6%, que sur la marge brute, +23,3%.

Les contrats signés



Rapporté aux ventes nettes, le chiffre d'affaires recule légèrement ce trimestre ainsi qu'en cumul annuel, -0,4%. La marge prévisionnelle moyenne par logement vendu baisse également, respectivement de 6,4% et 1,8%. Quant au taux de marge, s'il reste stable par rapport au trimestre précédent, il poursuit son érosion sur 12 mois glissants, passant de 18,1% à 17,9%.

Les livraisons effectuées

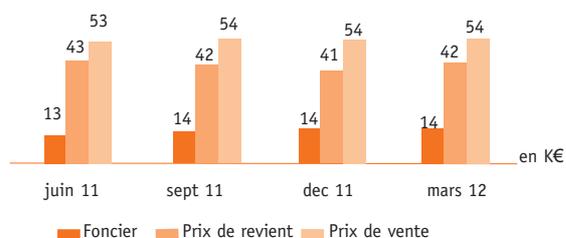


Le chiffre d'affaires par logement livré progresse fortement ce trimestre, +3,5% par rapport au dernier trimestre 2011, et gagne 0,8% en cumul sur 12 mois. La marge brute constatée se replie légèrement ce trimestre mais reste supérieure de 3,0% à celle du 1er trimestre 2011. Quant au taux de marge, il se maintient en cumul annuel à hauteur de 20,9%.

L'activité sur le lotissement au 1^{er} trimestre 2012

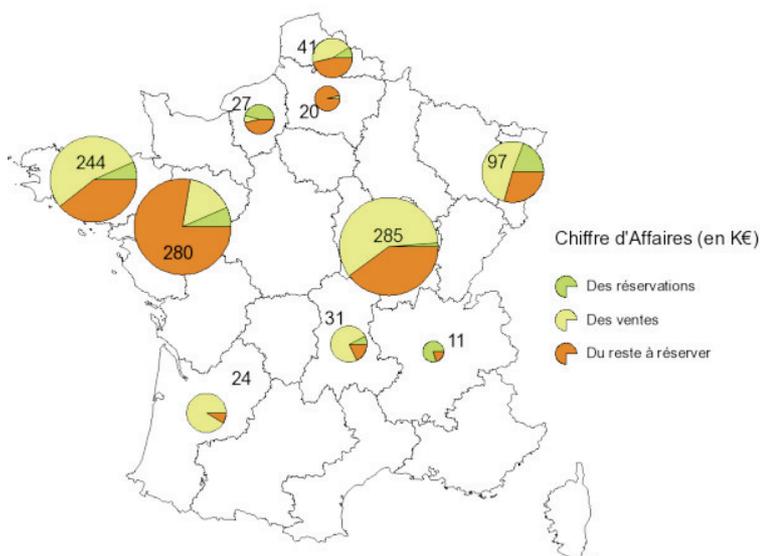
Au 31 mars 2012, 19 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 1 060 (1 067 au 31 mars 2011).

• Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots augmente de 1,5% entre le premier trimestre 2011 et 2012, à 53 828 €. Le prix du foncier est en baisse de 7% et le prix de revient augmente de 2,4% en un an.

• Commercialisation des lots



Sur les lots en projet et en cours de chantier, 86 sont réservés et 483 sont vendus au premier trimestre 2012, ce qui représente 54% des lots.