

# COOP en action



La solution coopérative

FEDERATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM

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

## Tableau de bord

Dans cette dixième édition de «coop en action», le reporting du 1<sup>er</sup> trimestre 2008 des 114 coopératives adhérentes à la SGAHlm recense 597 opérations en projet et en cours ce qui représente 9 427 logements (604 opérations et 9 577 logements au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007). Le nombre de logements en chantier (sous ordre de service) baisse légèrement de 5 571 à 5 547.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2008, les coopératives ont mis en commercialisation 868 logements contre 1 177 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007. Ce mouvement résulte de la saisonnalité de l'activité. Par ailleurs, le nombre de contrats de réservation signés baisse légèrement par rapport au trimestre précédent, à 643. Le nombre de logements restant à commercialiser passe de 4 447 à 4 504, ce qui représente 47,8% des logements en portefeuille, contre 46,43% au trimestre précédent.

Concernant les prix en accession sociale, le coût moyen du foncier est de 19 K€, contre 20 K€ au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007. Le prix de revient se stabilise à 136 K€ et le prix de vente passe de 148 K€ à 149 K€ d'un trimestre sur l'autre.

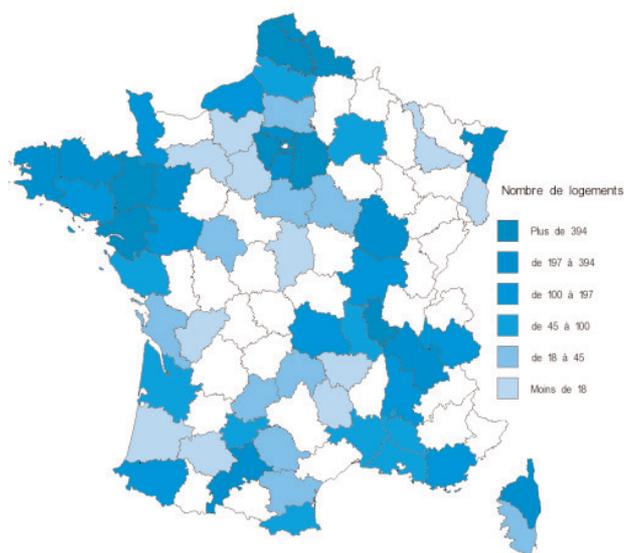
## La production en accession sociale au 31 mars 2008

### • Ventilation du nombre de logements

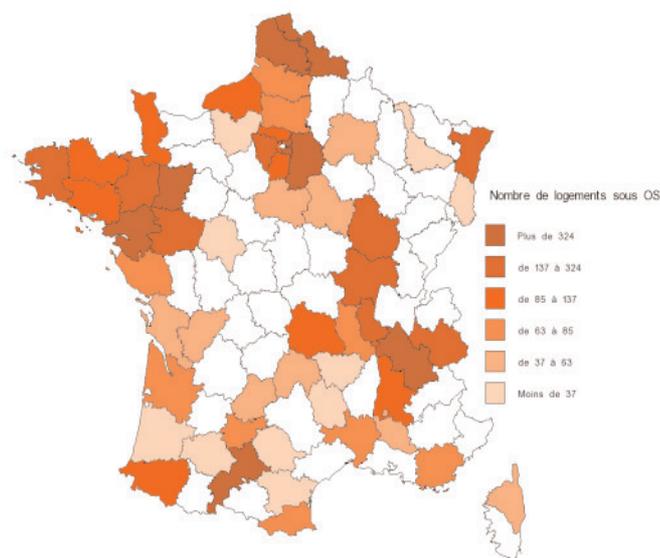
Le total des opérations au sein des coopératives d'Hlm représente 9 427 logements, dont 7 774 en accession sociale et 1 653 en location-accession (17,5%). Parmi ces logements, 5 549 (58,9%) sont commencés et seront livrés en 2008 ou 2009.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	451	7 774	4 505
PSLA	146	1 653	1 044
<b>Total</b>	<b>597</b>	<b>9 427</b>	<b>5 549</b>

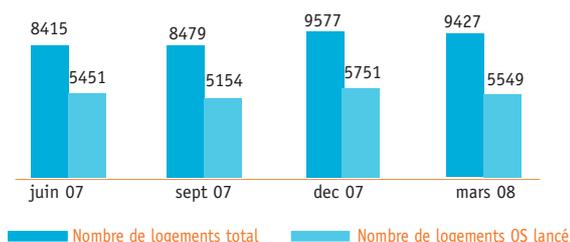
### Nombre de logements en projet et en cours



### Nombre de logements en cours



## Evolution du nombre de logements

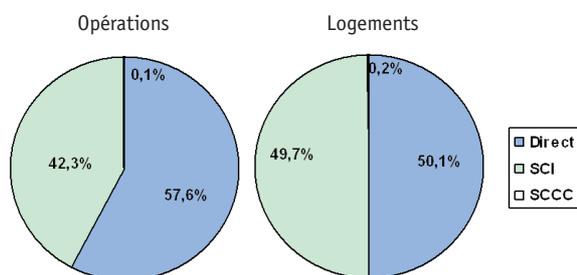


Le nombre total de logements baisse de 1,5% au 1<sup>er</sup> trimestre 2008. Le nombre de logements en accession sociale est en baisse de 4,9% alors que celui en location-accession augmente de 18%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 58,2% à 58,9% du 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008.

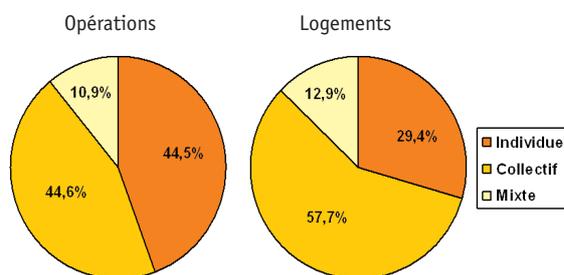
## Montage juridique

57,6% des opérations sont montées en direct par les coopératives. Elles représentent 50,1% des logements.



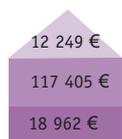
## Typologie

44,5% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 29,4% des logements, leur taille est donc plus modeste que les opérations en collectif.



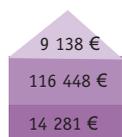
## Décomposition du prix de vente moyen

### En accession sociale



Le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France se stabilise à 148 616 € contre 148 083 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007. Il est constitué pour 12,8% du prix du terrain, 79% du coût de la construction et 8,2% de la marge nette.

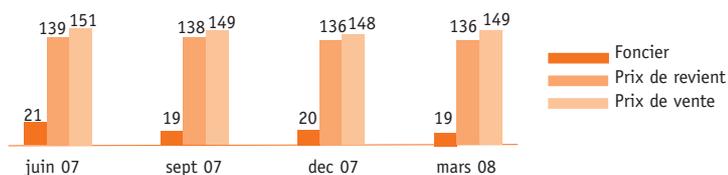
### En location-accession (PSLA)



Le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France augmente à 139 867 € contre 138 152 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007. Il est constitué pour 10,2% du prix du terrain, 83,3% du coût de la construction et 6,5% de la marge nette.

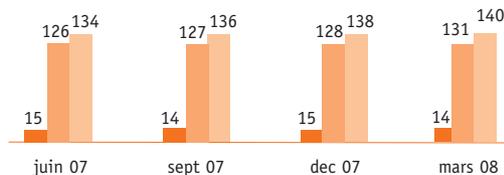
## Evolution des prix de vente

### En accession sociale



Au 1<sup>er</sup> trimestre 2008, le coût du foncier baisse de 5,2% et le prix de revient de 0,2% alors que le prix de vente augmente de 0,4%.

### En location-accession (PSLA)

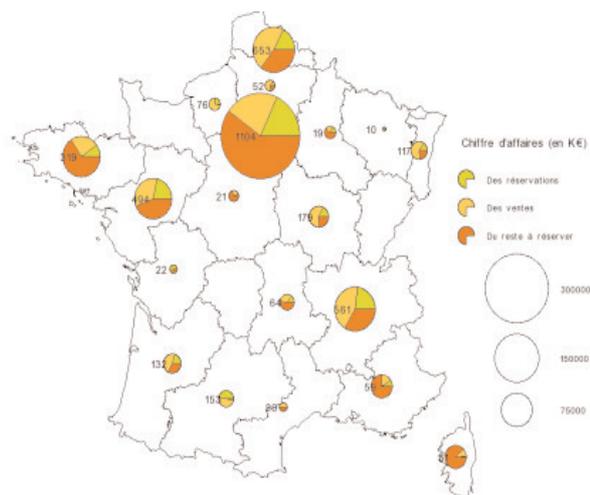


Le coût du foncier baisse de 4,7% mais le prix de revient et le prix de vente des logements Psla continuent de croître au 1<sup>er</sup> trimestre 2008, respectivement de 1,7% et 1,2%.

# La commercialisation des logements au 1<sup>er</sup> trimestre 2008

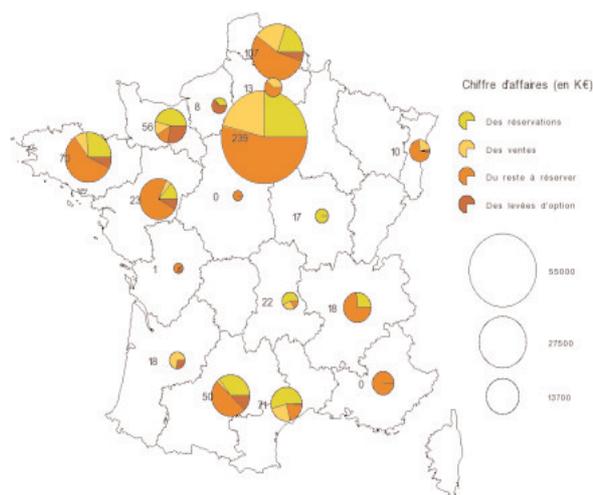
## • Ventilation des logements réservés et vendus

### En accession sociale



Sur les 7 774 logements en accession sociale, 1 365 (18%) sont réservés et 2 720 (35%) sont vendus au 31 mars 2008. 4 505 logements sont sous ordre de service, soit quasiment le même niveau que les réservés et vendus. Les logements vendus représentent 60% des logements sous OS.

### En location-accession (PSLA)



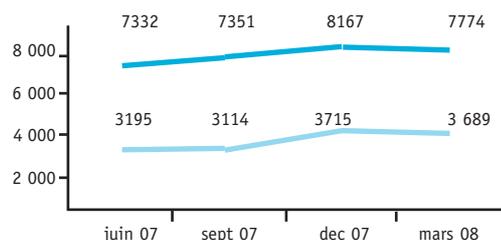
Sur les 1 653 logements en location-accession, 427 (26%) sont réservés, 295 (18%) sont occupés sous contrats de location-accession et 116 accédants ont levé l'option (7%).

\* Les coopératives 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

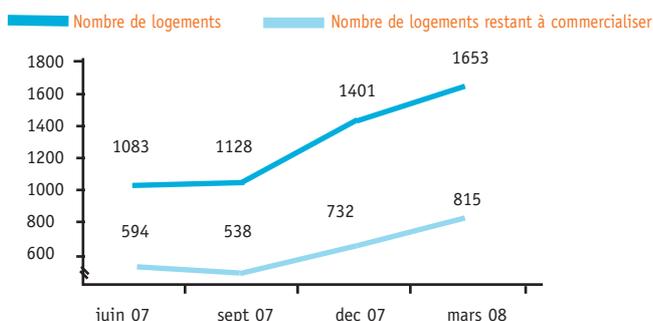
### En accession sociale

Le nombre de logements restant à réserver baisse de 0,7% par rapport au trimestre précédent : Il représente 47% du total des logements.



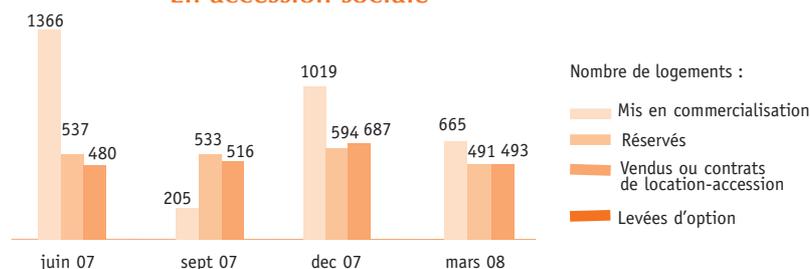
### En location-accession (PSLA)

Le nombre de logements en location-accession disponibles représente 49% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location accession.



## • Activité commerciale du 1<sup>er</sup> trimestre 2008

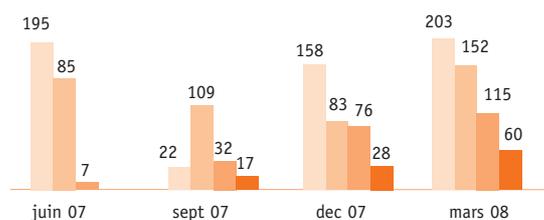
### En accession sociale



Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2008, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 665 logements en accession sociale.

Elles ont signé 491 contrats de réservation et ont vendu 493 logements.

### En location-accession (PSLA)



Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 203 logements en location-accession au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2008.

Par ailleurs, elles ont signé 152 contrats de réservation, 115 contrats de location-accession et 60 levées d'option ont eu lieu.

# Les chiffres-clés de l'accession en groupé

## • Construction de logements groupés

1 <sup>er</sup> trimestre 2008	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	16 255	-11,9%	10 957	-0,3%
Collectif	55 430	-14,6%	44 102	+15,1%
Ensemble	71 685	-14%	55 059	+11,6%

Source : SITADEL, DAEI/SES

## • Stocks de logements disponibles

4 <sup>ème</sup> trimestre 2007	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	14 235	11
Collectif	88 342	10,6
Ensemble	102 577	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES<sup>1</sup>

## • Evolution du coût de la construction

4 <sup>ème</sup> trimestre 2007	Valeur de l'indice	Variation sur un an
ICC	1 474	4,84%
BT01	767,2	+3?94%

Source : INSEE<sup>2</sup>

## • Mobilisation des PTZ pour les acquisitions en VEFA

4 <sup>ème</sup> trimestre 2007	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations
Individuel	1 370	172 707 €
Collectif	3 019	170 070 €
Ensemble	4 389	170 893 €

## • Solvabilité des ménages dans le neuf et l'ancien

4 <sup>ème</sup> trimestre 2007	Indicateur de solvabilité des ménages	Variation sur un trimestre	Coût relatif moyen (en années de revenus)
Neuf	104,6	-1,7 pt	4,46
Ancien	95,4	+1 pt	4,50

Source : Crédit Logement/CSA<sup>4</sup>

## • Commercialisation des logements neufs

4 <sup>ème</sup> trimestre 2007	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	3 767	-5,4%	4 451	-13,3%
Collectif	24 835	-13,4%	31 218	-12,3%
Ensemble	28 602	-12,4%	35 669	-12,5%

Source : ECLN, DAEI/SES

## • Prix de l'immobilier neuf

4 <sup>ème</sup> trimestre 2007	Prix de ventes	Variation sur un trimestre	Variation sur un an
Individuel	241 600 €	+0,3%	-2,9%
Collectif (a)	3 316 €/m <sup>2</sup>	-1,5%	+5,8%
Collectif (b)	3 160 €/m <sup>2</sup>	n.d	n.d

Source : (a) ECLN, DAEI/SES, France entière,  
(b) Chambre des Notaires de France, hors Ile-de-France

## • Caractéristiques du financement des opérations par catégories de ménages

3 <sup>ème</sup> trimestre 2007	Coût moyen de l'opération (K€)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne d'emprunt (en mois)
Ménages modestes, moins de 3 SMIC	133,1	5	236
Ménages entre 3 et 5 SMIC	175	3,7	230
Ménages aisés, 5 SMIC et plus	265,2	2,9	205

Source : Crédit Logement/CSA<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Délai d'écoulement des stocks (en mois) = stocks/(moyenne des ventes des 2 derniers trimestres X 3)

<sup>2</sup> ICC base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1953 ; BT01, base 100 en janvier 1974 (Données de juin 2007).

<sup>3</sup> Déclarations d'offres acceptées et enregistrées à la SGFGAS au 29 juin 2007, moyennant le délai de 90 jours d'acceptation de l'offre

<sup>4</sup> Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels : Opérations réalisées uniquement dans le secteur des prêts bancaires sur l'ensemble des marchés (neufs anciens et travaux)

<sup>5</sup> Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels : Indicateurs de solvabilité, base 100 établie sur la moyenne de l'année 2001