

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

Les 119 coopératives d'Hlm garanties par la SGA Hlm font preuve d'une grande prudence. En effet, au 1^{er} trimestre 2009, elles ont signé 433 contrats de réservation (491 un an plus tôt) mais n'ont mis en commercialisation que 384 logements, niveau historiquement bas alors que les stocks sont à leur niveau de début 2008.

Comme les trimestres précédents, il ressort du reporting transmis par les coopératives d'Hlm que la location-accession continue à être privilégiée et permet de maintenir le nombre global de logements en cours de réalisation à un niveau stable.

L'activité en CCMI demeure toujours orientée à la baisse avec un volume de contrats en recul de 5% sur 12 mois glissants et un prix de vente moyen en recul de 6,6% en cumul sur 12 mois glissants.

Bonne lecture !

La production en accession groupée au 31 mars 2009

• Ventilation du nombre de logements

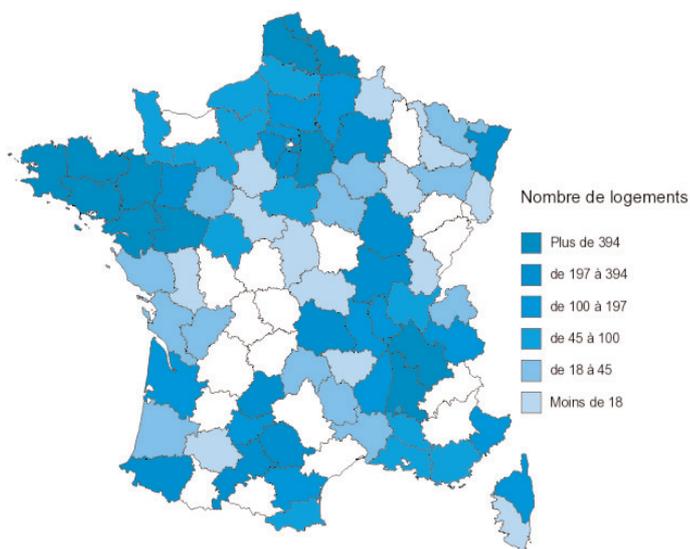
Le total des opérations en projet et en cours au sein des coopératives d'Hlm représente 9 776 logements, dont 7 617 en accession sociale et 2 159 en location-accession (22%). Parmi ces logements, 5 666 (58%) sont commencés et seront livrés en 2009 ou 2010.

Sur les 631 opérations, 8% (soit 1 624 logements) sont situées en zone ANRU.

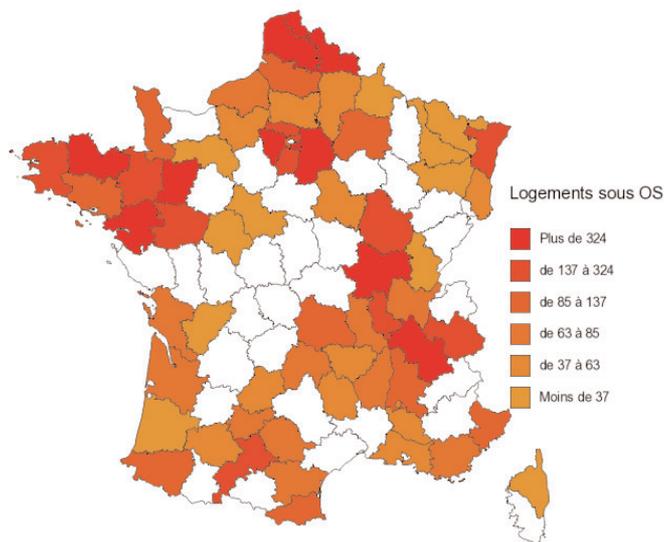
Au cours de ce trimestre, 6 opérations ont été abandonnées correspondant à 100 logements.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	432	7 617	4 213
PSLA	199	2 159	1 453
Total	631	9 776	5 666

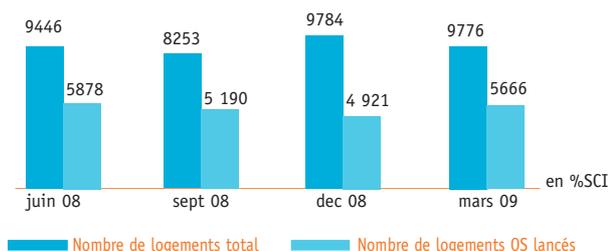
Nombre de logements en projet et en cours



Nombre de logements en cours



• Evolution du nombre de logements



Entre le 1^{er} trimestre 2008 et celui de 2009, le nombre total de logements en projet et en cours augmente de 3,5%. Le nombre de logements en accession sociale diminue de 2% et celui en location-accession est en hausse de 30%. La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 58,9% à 58% entre le premier trimestre 2008 et le premier trimestre 2009.

Montage juridique

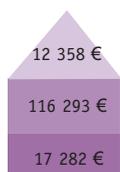
66% des opérations sont montées en direct par les coopératives. Elles représentent 60% des logements.

Typologie

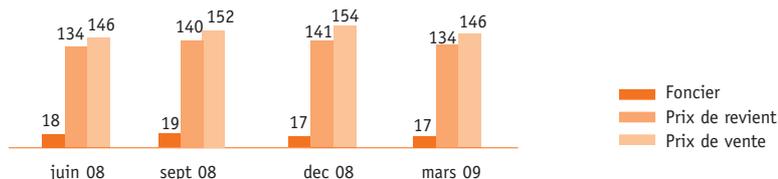
51% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 30% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (86% des logements sous OS) et de type 4 en location-accession (72% des logements sous OS).

• Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

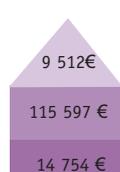


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a baissé de 1,8%, 145 933 € HT. Il est constitué pour 12% du prix du terrain, 80% du coût de la construction et 8% de la marge nette.

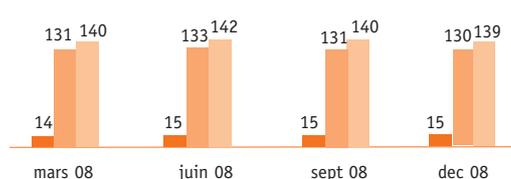


Entre 2008 et 2009, le coût du foncier baisse de 9%, le prix de revient de 2% et le prix de vente de 6%.

En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France est stable, à 139 863 € HT. Il est constitué pour 11% du prix du terrain, 83% du coût de la construction et 6% de la marge nette.



Entre 2008 et 2009, le coût du foncier et le prix de revient et le prix de vente sont stables.

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

En accession sociale

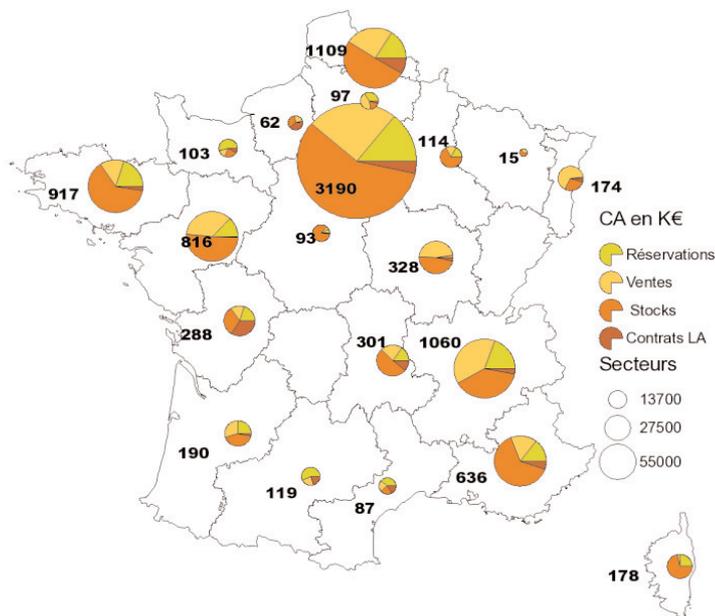
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	74	90	94	94
Prix de revient moyen au m ² (HT)	2 202	1 565	1 476	1 459
Prix de vente moyen au m ² (HT)	2 322	1 720	1 623	1 571

En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	83	90	95
Prix de revient moyen au m ² (HT)	2 224	1 537	1 360
Prix de vente moyen au m ² (HT)	2 376	1 611	1 456

La commercialisation des logements au 1^{er} trimestre 2009

• Ventilation des logements



Sur les 7 617 logements en accession sociale en projet et en cours, 1 167 (15%) sont réservés et 2 592 (34%) sont vendus au 1^{er} trimestre (35% des logements étaient vendus au 31 mars 2008). Sur les logements réservés et vendus, 8% des accédants proviennent du parc locatif HLM.

Le nombre de logements réservés et vendus représente 89% des logements sous OS contre 91% au 1^{er} trimestre 2008. Les logements vendus représentent 62% des logements sous OS contre 60% en 2008. Parmi les logements en cours de construction, 10% ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier.

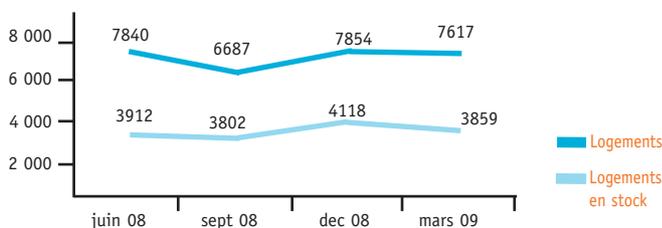
Sur les 2 159 logements en location-accession déclarés, 487 (23%) sont réservés, 945 (44%) sont occupés sous contrats de location-accession et 137 accédants ont levé l'option* (6%).

9% des accédants en PSLA proviennent du parc locatif HLM.

*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.

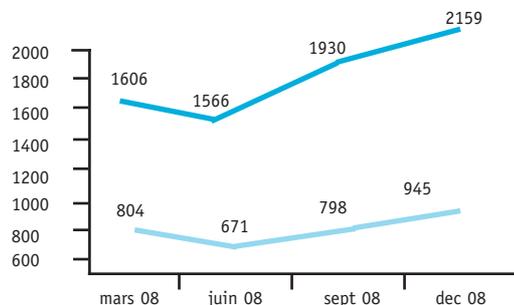
• Evolution du stock

En accession sociale



Le nombre de logements restant à réserver augmente de 5% par rapport à l'année 2008 : il représente 51% du total des logements en projet et en cours (contre 47% en mars 2008).

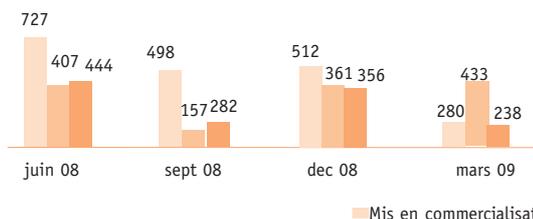
En location-accession (PSLA)



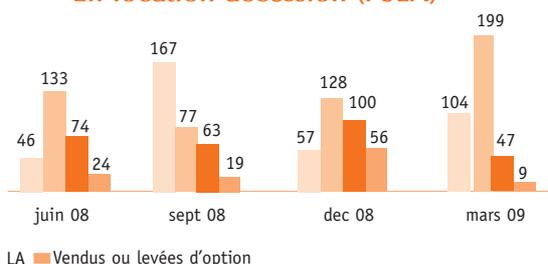
Le nombre de logements en location-accession disponibles représente 44% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location accession. Ce chiffre est en diminution par rapport en 2008 (49%).

• **Activité commerciale du 1^{er} trimestre 2009**

En accession sociale



En location-accession (PSLA)



Au cours du 1^{er} trimestre 2009, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 280 logements en accession sociale contre 512 le trimestre précédent et 665 au 1^{er} trimestre 2008.

Elles ont signé 433 contrats de réservation et ont vendu 238 logements contre 491 réservations et 493 ventes au 1^{er} trimestre 2008.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 104 logements en location-accession au cours du 1^{er} trimestre 2009.

Par ailleurs, elles ont signé 199 contrats de réservation, 47 contrats de location-accession et 9 levées d'option.



Au cours du 1^{er} trimestre 2009, l'ordre de service a été donné pour 33 opérations (contre 37 au 1^{er} trimestre 2008). 46% de ces logements étaient réservés contre 61% au cours du 1^{er} trimestre 2008.

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

• **Construction de logements groupés**

1 ^{er} trimestre 2009	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	16 762	-1,6%	9 034	-25,8%
Collectif	43 229	-27,1%	23 675	-48,4%
Ensemble	59 991	-21,3%	32 709	-43,7%

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

1 ^{er} trimestre 2009	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	14 562	15,8
Collectif	82 690	14,3
Ensemble	97 252	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 2008	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations en Euros
Individuel	695	170 247
Collectif	1 481	163 303
Ensemble	2 176	165 521

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

• **Commercialisation des logements neufs**

1 ^{er} trimestre 2009	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	3 320	-2,5%	3 012	-26%
Collectif	21 994	-5,2%	12 567	-49,2%
Ensemble	25 314	-4,8%	15 579	-45,9%

Source : ECLN, DAEI/SES

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

1 ^{er} trimestre 2009	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	127,6	4,7	229
Ménages entre 3 et 5 SMIC	168,4	3,5	219
Ménages aisés, 5 SMIC et plus	259,3	2,6	200

Source : Crédit Logement/CSA : Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels : Indicateurs de solvabilité

L'accession sociale en CCMI au 31 mars 2009

Avec plus d'une année d'activité, cette nouvelle édition du reporting CCMI s'enrichit désormais d'une analyse portant sur 12 mois glissants, permettant ainsi de corriger les variations saisonnières. Les résultats présentés ci-dessous représentent l'activité consolidée des 24 coopératives d'Hlm opérant en secteur diffus ; 3 sociétés ayant initié cette activité depuis 2008.

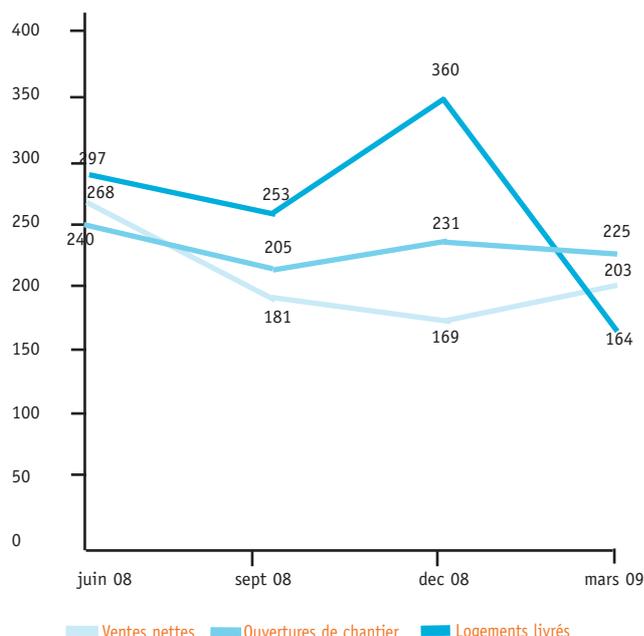
• Evolution de l'activité

Après une forte hausse en fin d'année 2008, le ralentissement de l'activité atteint à leur tour les livraisons de logements, qui enregistrent une baisse de 13% sur un an. Au cours des douze derniers mois, 1 074 maisons ont été livrées, soit 2,3% de moins que sur l'année 2008.

Les mises en chantier de logement, 901 sur les 4 trimestres écoulés, diminuent dans des proportions similaires, à -3,7%.

Le recul de l'activité commerciale est quant à lui plus marqué. Malgré une augmentation de 20% du nombre de ventes nettes par rapport au 4^{ème} trimestre 2008, le volume de contrats reste inférieur de 18% à celui observé il y a un an et en recul de 5% sur 12 mois glissants.

L'assouplissement récent des conditions de crédit a toutefois permis de redynamiser l'activité. Le taux d'annulations, bien que toujours soutenu, est ainsi repassé sous la barre des 10%, après avoir atteint un pic à 20% en fin d'année 2008.



• Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel T4	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	203	-18,1%	821	-5,2%
CA des ventes nettes	20 470 379€	-23%	87 403 €	-6,6%
Marge brute des ventes nettes	3 918 067€	-19,4%	15 194 813€	-2,9%
Nombre de livraisons	164	-13,2%	1 074	-2,3%
CA des livraisons	17 819 563€	-10,4%	115 493 514€	-1,8%
Marges brutes des livraisons	3 574 594€	-12,6%	19 760 017€	-2,1%

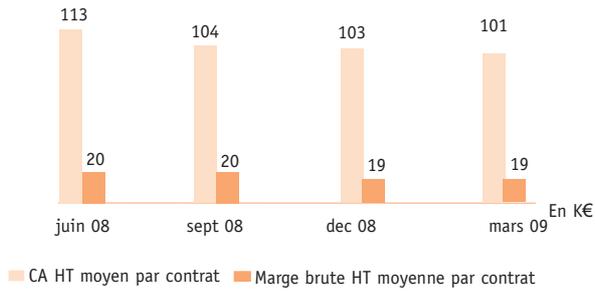
Le chiffre d'affaires des livraisons résiste mieux que le volume de logements livrés mais s'avère néanmoins en baisse de 10% par rapport au 1^{er} trimestre 2008. Sur les douze derniers mois, il s'élève en cumul à près de 115,5 millions d'euros, en baisse de 1,8%, par rapport au chiffre d'affaire de l'année 2008.

La marge brute dégagée sur les 4 derniers trimestres diminue dans des proportions légèrement supérieures (-2,1%) et passe sous la barre des 20 millions d'euros.

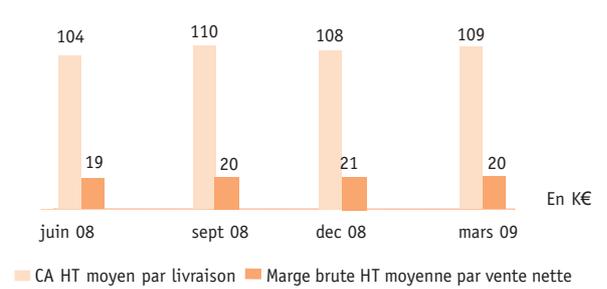
Le chiffre d'affaires cumulé des contrats signés présente pour sa part une forte baisse, de 23% en un an et de 6,6% en cumul sur 12 mois glissants. Il témoigne en cela d'une activité plus restreinte non seulement en volume mais aussi en terme de produits, plus petits et plus économiques.

La marge brute prévisionnelle diminue cependant moins que le chiffre d'affaires, en baisse de 19,4% contre 23%. d'un trimestre sur l'autre.

Les contrats signés



Les livraisons effectuées



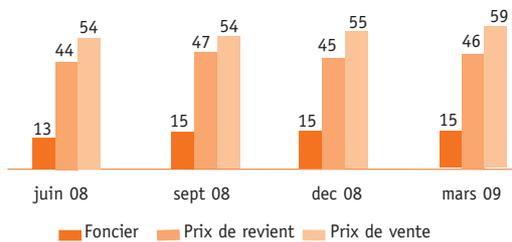
Tandis que le chiffre d'affaires par vente nette diminue de 4% pour s'établir ce trimestre à 100 840 €, les coopératives ont su préserver leur marge prévisionnelle autour de 19 000 €

Le chiffre d'affaires moyen par livraison se stabilise ce trimestre à hauteur de 107 950 €. La marge brute dégagée par livraison affiche une baisse de 4%, mais progresse sur les douze derniers mois de 1%. Elle s'élève ainsi en moyenne à 20 220 € par logement.

L'activité sur le lotissement au 1^{er} trimestre 2009

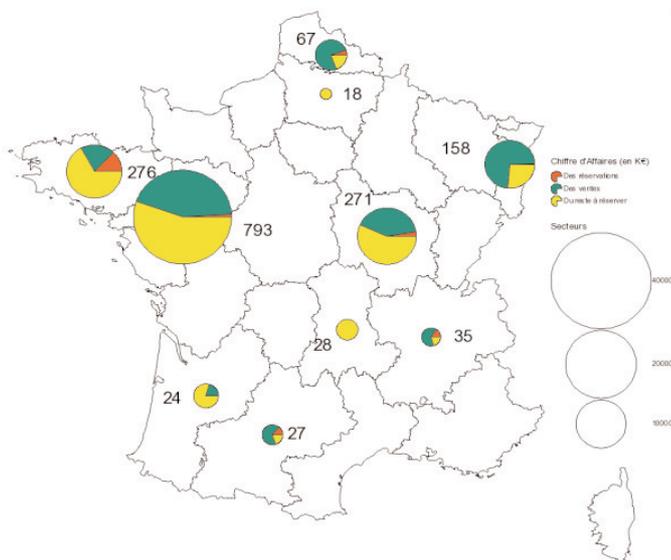
Au 31 mars 2009, 16 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet et en cours rest de 1 173.

Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen des lots baisse de 12% entre le premier trimestre 2008 et 2009, à 59 431 €. Le prix du foncier et le prix de revient sont plutôt stables entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre. par contre, le prix de vente est en hausse de 7%.

Commercialisation des lots



Au cours de ce trimestre, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 117 lots.

Sur les 1 173 lots en projet et en cours, 46 sont réservés, 581 vendus au premier trimestre 2009 ce qui représente 53% des lots.