

COOP en *action*

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



La solution coopérative

FEDERATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM

Tableau de bord

Grâce à une accélération des ventes au 4^{ème} trimestre (1 401), les coopératives voient leurs ventes en secteur groupé progresser de 75% en 2010. En terme de production, le seuil des 12 000 logements en projet et en cours est dépassé pour la première fois au 31 décembre.

Même si le stock de logements augmente légèrement avec 1 482 logements lancés au 4^{ème} trimestre et une augmentation de 30% des opérations lancées en 2010, le niveau exceptionnel des réservations et des ventes permet d'envisager 2011 avec sérénité.

Le secteur diffus retrouve également une activité commerciale soutenue, avec 281 ventes nettes au cours du dernier trimestre et une progression de 6,4% des ventes en 2010.

Bonne lecture !

La production en accession groupée au 31 décembre 2010

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

Variations sur un an	
Logements en projet et en cours	+10% ↗
Logements sous OS	+26% ↗
Ventes du trimestre	+100% ↗

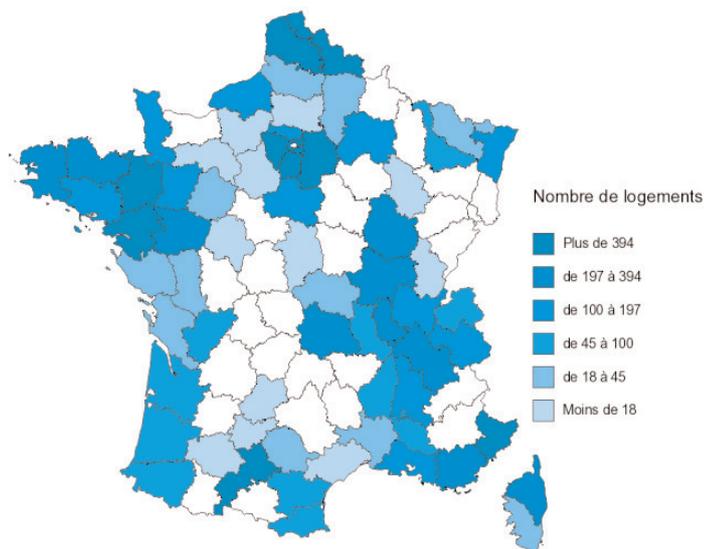
Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'HLM représente 12 050 logements, dont 8 884 en accession sociale et 3 166 en location-accession (26%). Parmi ces logements, 8 134 logements (67,5%) sont commencés.

Sur les 745 opérations, 10% (soit 2 238 logements) sont situées en zone ANRU.

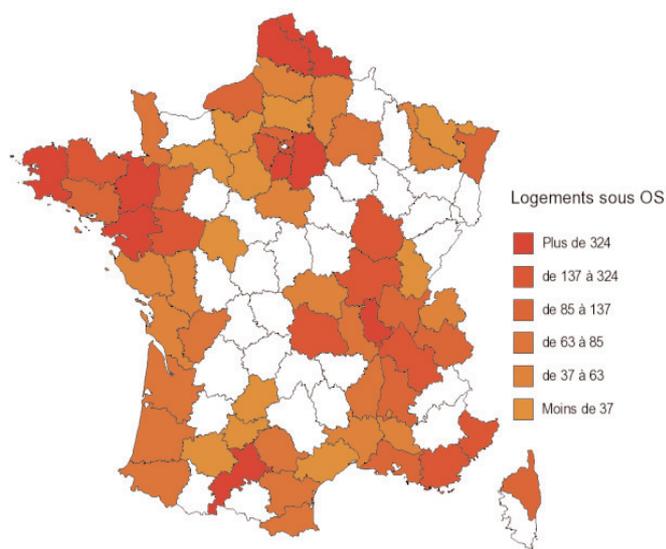
Au cours de ce trimestre, 81 opérations ont été lancées représentant un total de 1 482 logements contre 1 064 logements au 4^{ème} trimestre 2009.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	487	8 884	6 295
PSLA	258	3 166	1 839
Total	745	12 050	8 134

Nombre de logements en projet et en cours de chantier



Nombre de logements en cours de chantier



Evolution du nombre de logements



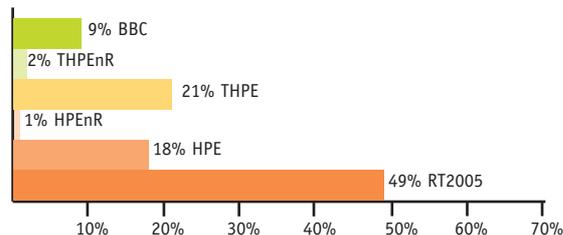
Montage juridique et typologie

63% des opérations sont montées en direct par les coopératives d'Hlm. Elles représentent 62% des logements.

50% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 28% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (67% des logements sous OS) et de type 4 en location-accession (49% des logements sous OS).

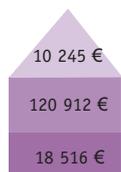
Niveau de performance énergétique de la production sous OS

51% des logements sous OS atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique.

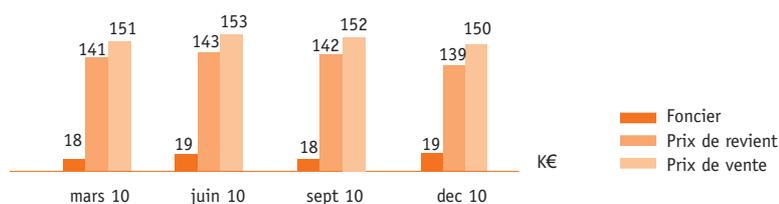


Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

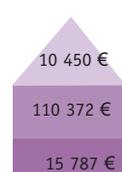


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a baissé de 1%, à 149 673 € HT. Il est constitué pour 12% du prix du terrain, 81% du coût de la construction et 7% de la marge nette.

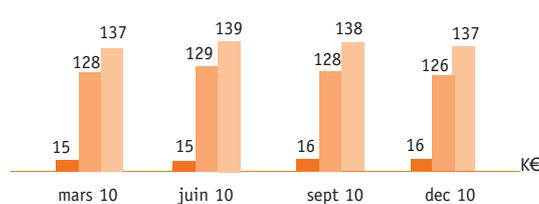


Entre décembre 2009 et 2010, le coût du foncier augmente de 2%, le prix de revient est en baisse de 1% ainsi que le prix de vente de 1%.

En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France est en hausse de 1%, à 136 609 € HT. Il est constitué pour 11% du prix du terrain, 81% du coût de la construction et 8% de la marge nette.



Entre décembre 2009 et 2010, le coût du foncier est en hausse de 8,1%, le prix de revient de 1% et le prix de vente de 1,1%.

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

En accession sociale

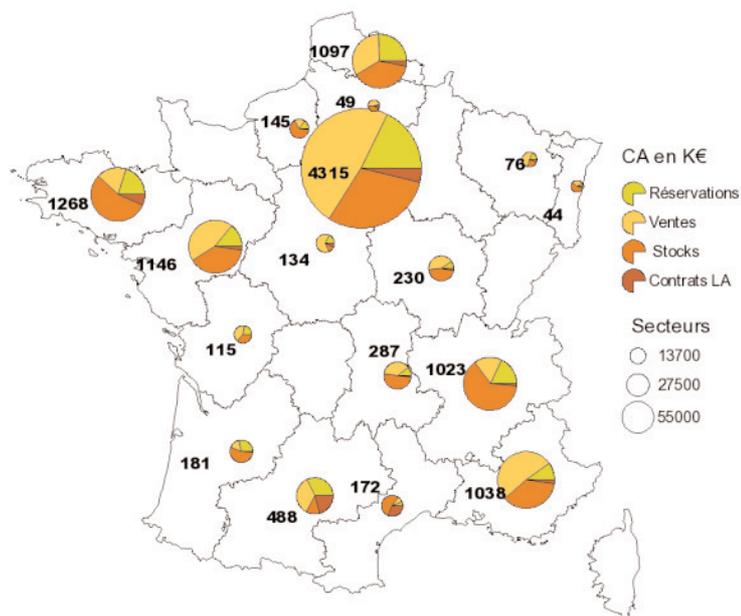
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	67	80	84	88
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 629	1 770	1 689	1 592
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 797	1 908	1 838	1 695

En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	73	84	93
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 264	1 594	1 366
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 426	1 691	1 457

La commercialisation des logements au 4^{ème} trimestre 2010

• Ventilation des logements



Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 1 541 (17%) sont réservés et 4 270 (48%) sont vendus au 4^{ème} trimestre (31% des logements étaient vendus au 31 décembre 2009). Sur les logements réservés et vendus, 9% (517) des accédants déclarent sortir du parc locatif HLM.

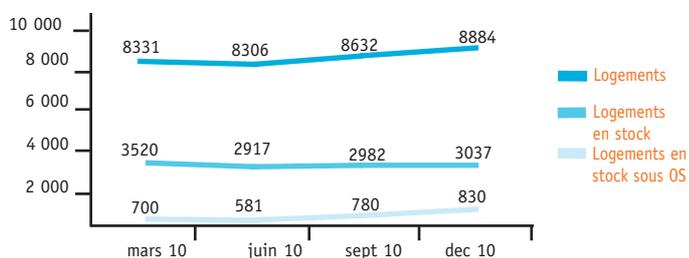
Parmi les logements en cours de construction, 12% ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier, soit 689 logements.

Sur les logements en location-accession déclarés, 556 (18%) sont réservés, 591 (19%) sont occupés sous contrats de location-accession et 635 accédants ont levé l'option* (20%). 6% 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

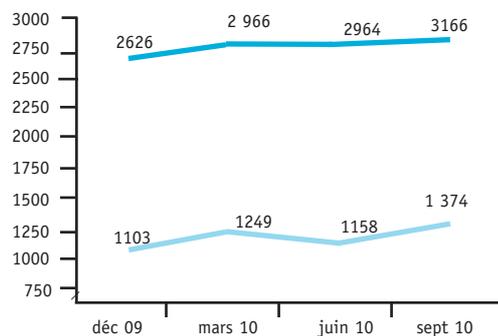
En accession sociale



Le nombre de logements en stock diminue de 23% par rapport au même trimestre de l'année 2009 : il représente 34% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 47% en décembre 2009).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il est en hausse de 6,4% entre 3^{ème} trimestre 2010 et le 4^{ème} trimestre 2010, à 830.

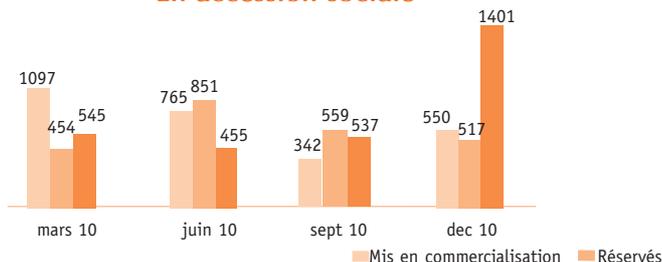
En location-accession (PSLA)



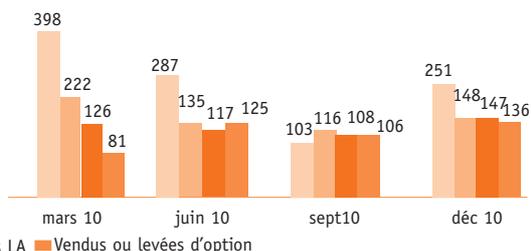
Le nombre de logements disponibles en location-accession représente 43% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location-accession. Ce chiffre est en hausse de 18% par rapport au 4^{ème} trimestre 2009. Les stocks sous OS représentent 250 logements.

• **Activité commerciale du 4^{ème} trimestre 2010**

En accession sociale



En location-accession (PSLA)

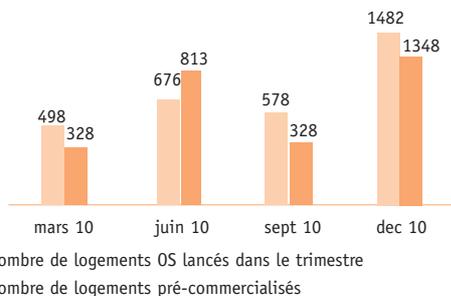


Au cours du 4^{ème} trimestre 2010, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 550 logements en accession sociale contre 342 le trimestre précédent et 1 702 au 4^{ème} trimestre 2009.

Elles ont signé 517 contrats de réservation et ont vendu 1 401 logements contre 447 réservations et 628 ventes au 4^{ème} trimestre 2009.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 251 logements en location-accession au cours du 4^{ème} trimestre 2010.

Par ailleurs, elles ont signé 148 contrats de réservation, 147 contrats de location-accession et 136 levées d'option contre 227 réservations, 180 contrats et 107 levées d'option au 4^{ème} trimestre 2009.



Au cours du 4^{ème} trimestre 2010, l'ordre de service a été donné pour 81 opérations, soit 1 482 logements. Sur 2010, 205 opérations ont été mises en chantier correspondant à 3 234 logements contre 153 opérations (2 624 logements) en 2009.

1 348 logements étaient pré-commercialisés au cours du 4^{ème} trimestre 2010 contre 721 au 4^{ème} trimestre en 2009.

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

• **Construction de logements groupés**

4 ^{ème} trimestre 2010	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	17 969	+6,7%	15 433	+22,8%
Collectif	46 990	+16,9%	47 423	+4,2%
Ensemble	64 959	n.d	62 856	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

3 ^{ème} trimestre 2010	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	3 508	-0,4%	3 879	+32,3%
Collectif	26 481	+13%	22 411	+27,9%
Ensemble	29 989	n.d	26 290	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

3 ^{ème} trimestre 2010	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	9 770	8,1
Collectif	52 682	6
Ensemble	77 245	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**

3 ^{ème} trimestre 2010	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations en Euros
Individuel	748	175 982
Collectif	1 643	172 705
Ensemble	2 391	173 730

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 décembre 2010

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

Le 4^{ème} trimestre a connu une activité commerciale soutenue, avec des ventes brutes en hausse de 2,3% à celle du dernier trimestre de 2009. Grâce à un taux d'annulations en recul, les ventes nettes affichent une progression supérieure, de 5,3% sur un an.

Le léger repli enregistré à fin septembre est ainsi effacé et 1 065 ventes nettes ont été conclues en 2010 soit une hausse de 7,9% par rapport à l'année 2009.

Avec 977 logements mis en chantier en 2010, la construction témoigne elle aussi d'une forte progression, de près de 17% face à l'année 2009.

En ce qui concerne les livraisons, le nombre record de maisons livrées ce trimestre, en hausse de 3,3% par rapport à la même période l'an passé, a permis d'enrayer la baisse ininterrompue depuis l'an dernier. Toutefois, 120 pavillons de moins auront été livrés cette année.

• Performance énergétique

Pour la première fois ce trimestre, la performance énergétique des logements mis en chantier est majoritairement supérieure à la réglementation thermique en vigueur.

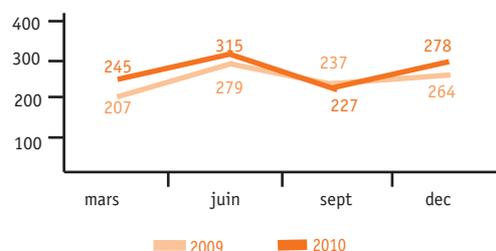
La part des constructions disposant d'un label BBC se renforce significativement à hauteur de 11,8% des mises en chantier contre 8,4% au trimestre précédent.

Si la performance des constructeurs déjà engagés continue de progresser, un socle dur d'opérateurs n'ayant pas mis au point de produits spécifiques subsiste toutefois.

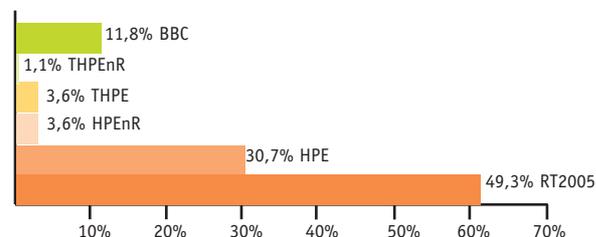
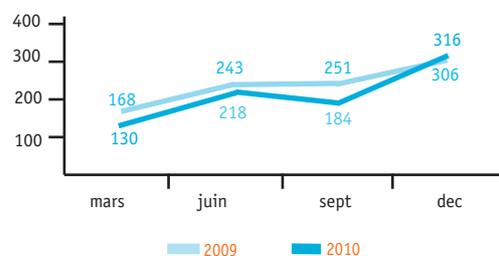
• Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	278	+5,3%	1 065	+1,3%
CA des ventes nettes	30 747	+13,8%	114 598	+3,4%
Marge brute des ventes nettes	5 564	+20,7%	21 143	+4,7%
Nombre de livraisons	316	+3,3%	848	+1,2%
CA des livraisons	32 138	-2,1%	90 146	-0,8%
Marges brutes des livraisons	6 279	-9,5%	18 328	-3,5%

Ventes nettes



Logements livrés

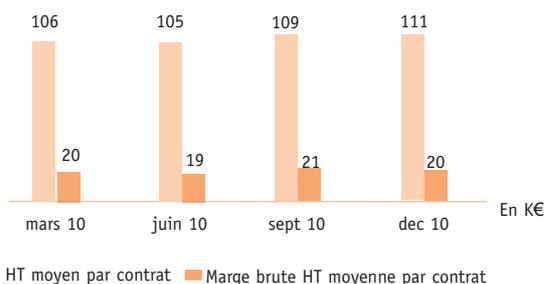


La forte activité commerciale au dernier trimestre 2010 s'accompagne d'une consolidation du chiffre d'affaires et des marges prévisionnelles sur les ventes, de près de 14% et 21% respectivement.

Ainsi, le chiffre d'affaires sur les ventes dégagé en 2010 se révèle en hausse de 12,6% par rapport à 2009. Quant aux marges prévisionnelles, elles progressent de 16,7%, à près de 21,15 M€.

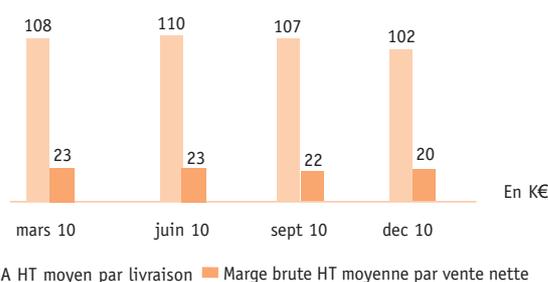
Concernant les logements livrés, malgré la stabilisation en volume au dernier trimestre, l'impact de la crise est encore largement perceptible. En baisse de près de 15% par rapport à 2009, le chiffre d'affaires des livraisons comme la marge brute dégagée atteignent ce trimestre un nouveau point bas en cumul annuel.

Les contrats signés



Tandis que le 4^{ème} trimestre confirme les résultats observés sur le chiffre d'affaires par vente nette à fin septembre, celui-ci atteste en moyenne annuelle d'une hausse de 4,3% contre un an auparavant, à hauteur de 107 600 €. Malgré une légère baisse ce trimestre de la marge unitaire et une légère contraction du taux de marge, de 0,9%, ce dernier se consolide en moyenne annuelle, à 18,4%, pendant que la marge unitaire poursuit sa progression et s'établit autour de 19 850 € sur 12 mois glissants.

Les livraisons effectuées



Au 4^{ème} trimestre, le chiffre d'affaires moyen par livraison perd plus de 5%. En moyenne annuelle, celui-ci recule de 2,7% par rapport à 2009 pour s'établir à 106 300 €. La marge unitaire s'en ressent fortement et passe sous la barre des 20 000 € pour la première fois depuis plus de trois ans, accompagnée en outre d'une contraction sur le taux de marge qui perd 0,6 point en moyenne annuelle, à 20,3%.

L'activité sur le lotissement au 4^{ème} trimestre 2010

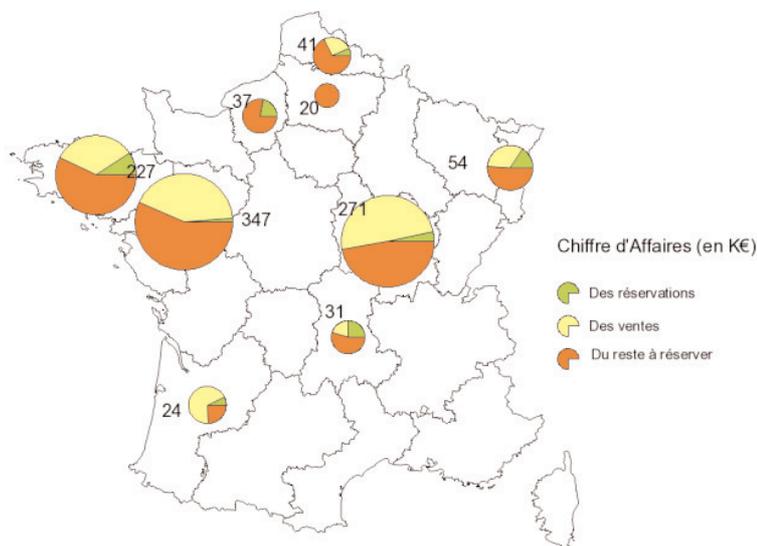
Au 31 décembre 2010, 17 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 1 051 (1 424 au 31 décembre 2009).

Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots diminue de 19% entre le quatrième trimestre 2009 et 2010, à 51 962 €. Le prix du foncier est en baisse de 16% et le prix de revient baisse de 13% en un an.

Commercialisation des lots



Au cours de ce trimestre, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 27 lots.

Sur les lots en projet et en cours de chantier, 71 sont réservés et 418 sont vendus au quatrième trimestre 2010, ce qui représente 47% des lots.