

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

Le troisième trimestre est traditionnellement le plus calme de l'année et cela se traduit en 2011 par une activité réduite, toujours portée par le PSLA. Alors que le nombre de logements en cours et en projet baisse de 1,7% en accession classique sur ce trimestre, il progresse de 6% pour la location-accession.

La saisonnalité n'explique pas à elle seule les difficultés de commercialisation qui se traduisent par une baisse de 10% des logements pré-commercialisés au 3^{ème} trimestre 2011 par rapport à l'été 2010 et à une contraction de 16% des réservations d'un trimestre sur l'autre.

Sans doute que le contexte économique, et notamment l'évolution des taux pèse sur les ventes des coopératives d'Hlm mais leur activité reste sous contrôle avec des stocks qui continuent de se contracter.

Bonne lecture !

La production en accession groupée au 30 septembre 2011

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

Variations sur un an

Logements en projet et en cours
+9,5% ↗

Logements sous OS
+26% ↗

Ventes du trimestre
-22% ↘

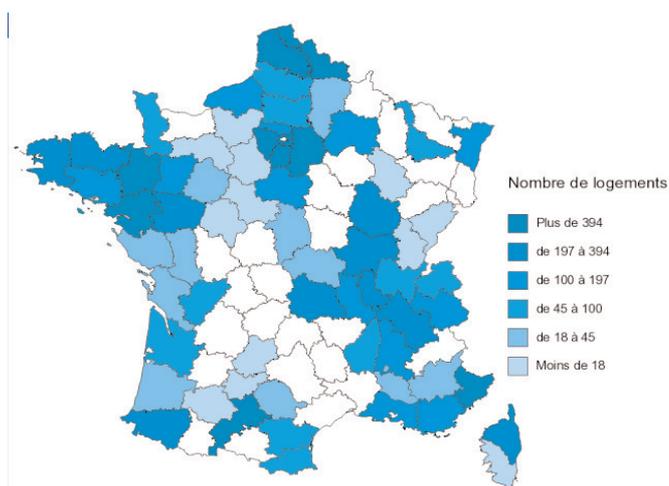
Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'Hlm représente 12 697 logements, dont 8 848 en accession sociale et 3 849 en location-accession (30%). Parmi ces logements, 9 053 logements (71%) sont commencés.

Sur les 777 opérations, 20,6% (soit 2 613 logements) sont situées en zone ANRU.

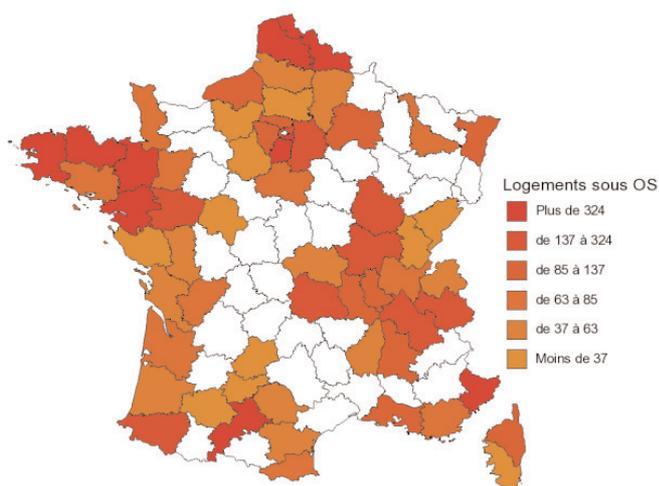
Au cours de ce trimestre, 31 opérations ont été lancées représentant un total de 514 logements contre 578 logements au 3^{ème} trimestre 2010.

| | Opérations | Logements | Sous OS |
|--------------|------------|---------------|--------------|
| Classique | 462 | 8 848 | 6 247 |
| PSLA | 315 | 3 849 | 2 806 |
| Total | 777 | 12 697 | 9 053 |

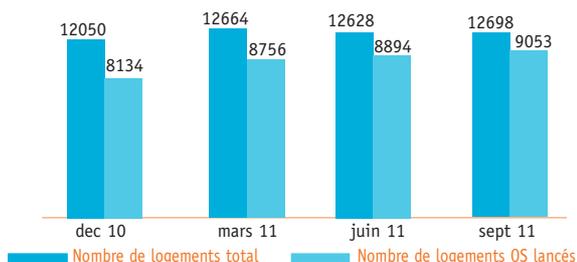
Nombre de logements en projet et en cours de chantier



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.

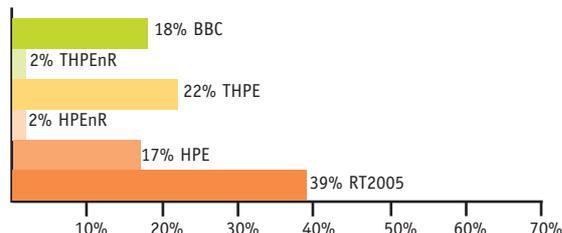
39% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 26% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (68% des logements sous OS) et en location-accession (76% des logements sous OS).

Entre le 3^{ème} trimestre 2010 et celui de 2011, le nombre total de logements en projet et en cours de chantier augmente de 9,5%. Le nombre de logements en accession sociale est en hausse de 2,5% et celui en location-accession de 30%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 62% à 71% entre le troisième trimestre 2010 et le troisième trimestre 2011.

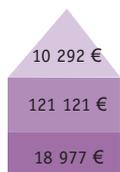
Niveau de performance énergétique de la production sous OS

61% des logements sous OS atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique.

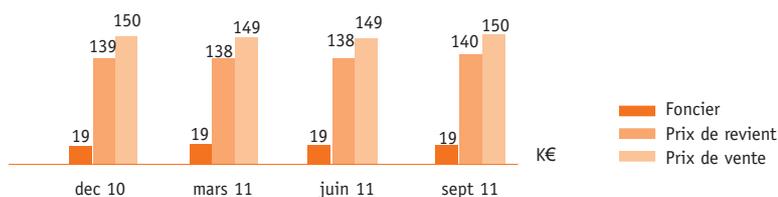


Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

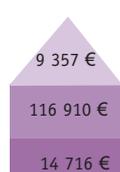


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a baissé de 1,2%, à 150 390 € HT. Il est constitué pour 13% du prix du terrain, 80% du coût de la construction et 7% de la marge nette.

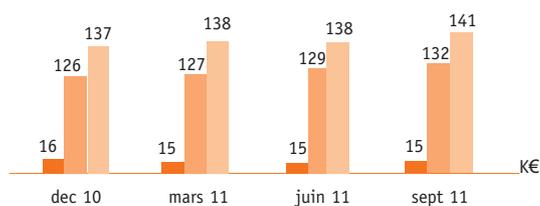


Entre septembre 2010 et 2011, le coût du foncier augmente de 4,7%, le prix de revient baisse de 1% et le prix de vente diminue de 1,2%.

En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France augmente de 2,1%, à 140 982 € HT. Il est constitué pour 10% du prix du terrain, 83% du coût de la construction et 7% de la marge nette.



Entre septembre 2010 et 2011, le coût du foncier baisse de 5,2%, le prix de revient et le prix de vente augmentent respectivement de 3% et 2,1%.

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

En accession sociale

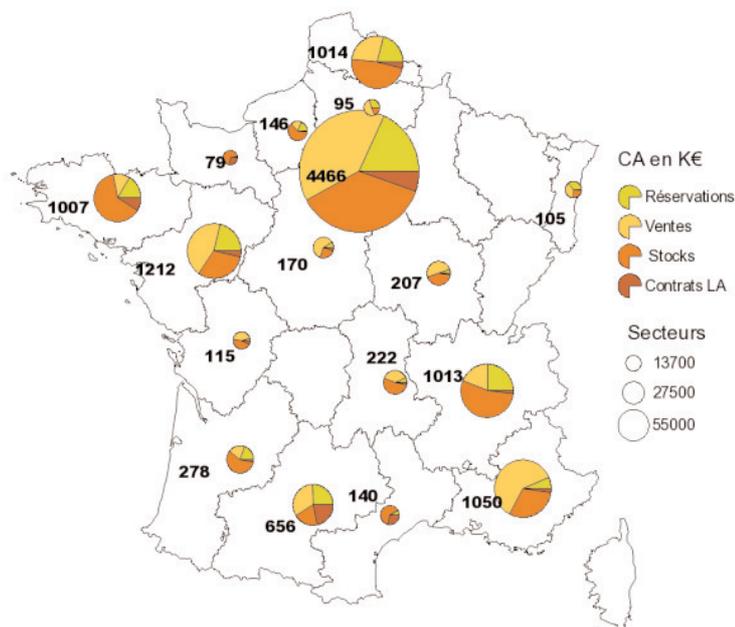
| | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|----------------------------------|--------|---------|---------|--------|
| Surface utile moyenne | 65 | 76 | 79 | 82 |
| Prix de revient moyen au m² (HT) | 2 708 | 1 877 | 1 858 | 1 724 |
| Prix de vente moyen au m² (HT) | 2 874 | 2 065 | 2 006 | 1 879 |

En location-accession (PSLA)

| | Zone A | Zone B | Zone C |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| Surface utile moyenne | 73 | 82 | 88 |
| Prix de revient moyen au m² (HT) | 2 441 | 1 717 | 1 573 |
| Prix de vente moyen au m² (HT) | 2 600 | 1 831 | 1 674 |

La commercialisation des logements au 3^{ème} trimestre 2011

• Ventilation des logements



Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 1 404 (16%) sont réservés et 4 636 (52%) sont vendus au 3^{ème} trimestre (37% des logements étaient vendus au 30 septembre 2010). Sur les logements réservés et vendus, 9,4% (568) des accédants déclarent sortir du parc locatif HLM.

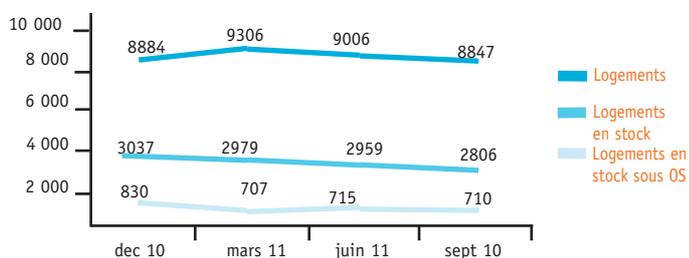
Parmi les logements en cours de construction, 6% ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier, soit 358 logements.

Sur les logements en location-accession déclarés, 831 (22%) sont réservés, 713 (19%) sont occupés sous contrats de location-accession et 936 accédants ont levé l'option* (24%). 12% (290 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

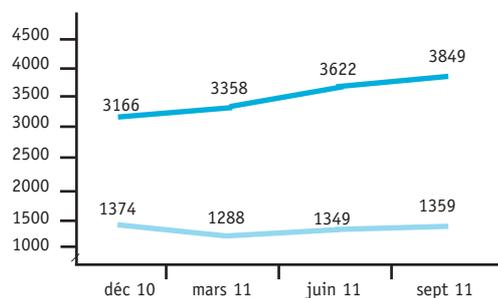
En accession sociale



Le nombre de logements en stock baisse de 6% par rapport au même trimestre de l'année 2010 : il représente 32% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 35% en septembre 2010).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il est stable entre le 2^{ème} trimestre 2011 et le 3^{ème} trimestre 2011, à 710.

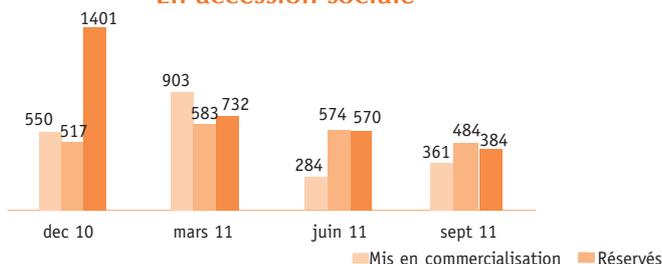
En location-accession (PSLA)



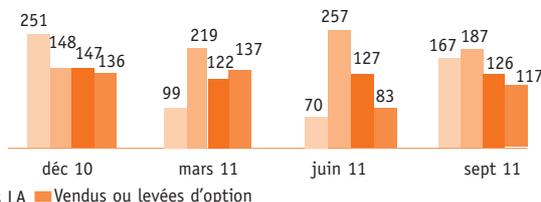
Le nombre de logements disponibles en location-accession représente 35% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location-accession. Ce chiffre est en baisse de 10% par rapport au 3^{ème} trimestre 2010. Les stocks sous OS représentent 440 logements.

• **Activité commerciale du 3^{ème} trimestre 2011**

En accession sociale



En location-accession (PSLA)

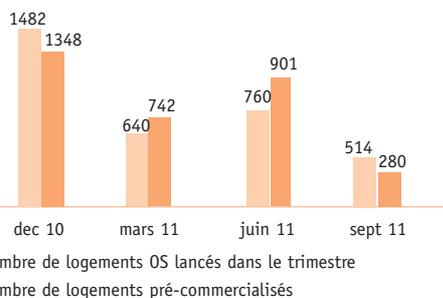


Au cours du 3^{ème} trimestre 2011, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 361 logements en accession sociale contre 284 le trimestre précédent et 342 au 3^{ème} trimestre 2010.

Elles ont signé 484 contrats de réservation et ont vendu 384 logements contre 559 réservations et 537 ventes au 3^{ème} trimestre 2010.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 167 logements en location-accession au cours du 3^{ème} trimestre 2011.

Par ailleurs, elles ont signé 187 contrats de réservation, 126 contrats de location-accession et 117 levées d'option contre 116 réservations, 108 contrats et 106 levées d'option au 3^{ème} trimestre 2010.



Au cours du 3^{ème} trimestre 2011, l'ordre de service a été donné pour 31 opérations, soit 514 logements. 280 logements étaient pré-commercialisés au cours du 3^{ème} trimestre 2011 contre 328 au 3^{ème} trimestre en 2010.

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

• **Construction de logements groupés**

| 3 ^{ème} trimestre 2011 | Logements autorisés | Variation sur un an | Logements commencés | Variation sur un an |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Individuel | 19 797 | +3,1% | 12 487 | +4,9% |
| Collectif | 65 146 | +32,4% | 38 677 | +16,5% |
| Ensemble | 84 943 | n.d | 51 164 | n.d |

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

| 2 ^{ème} trimestre 2011 | Ventes | Variation sur un an | Mises en vente | Variation sur un an |
|---------------------------------|--------|---------------------|----------------|---------------------|
| Individuel | 2 385 | -6,3% | 2 709 | -19,2% |
| Collectif | 20 798 | +2,8% | 25 887 | -7,3% |
| Ensemble | 23 183 | n.d | 28 596 | n.d |

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

| 2 ^{ème} trimestre 2011 | Stocks disponibles | Délai d'écoulement |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Individuel | 8 993 | 11,2 |
| Collectif | 59 154 | 8,7 |
| Ensemble | 68 147 | 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 2011 | Nombre de PTZ délivrés | Montant moyen du PTZ + |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Individuel | 33 856 | 27 522 |
| Collectif | 5 988 | 49 276 |
| Ensemble | 39 844 | 30 792 |

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 30 septembre 2011

Les résultats présentés ci-dessous représentent l'activité consolidée des 27 coopératives d'Hlm opérant en secteur diffus sous contrat de construction de maisons individuelles. A noter qu'après une absence de plusieurs années, un opérateur a renoué avec ce métier.

• Evolution de l'activité

La conjoncture difficile observée depuis début 2011 se poursuit au 3ème trimestre, les ventes nettes enregistrant un recul de 31% par rapport au 3e trimestre 2010.

Après avoir enregistré une baisse de 9% au trimestre dernier, le volume annuel de ventes nettes recule à nouveau, de 7,5%, pour s'établir à 882 contrats signés, un niveau similaire à celui rencontré début 2009.

La commercialisation est notamment freinée par un taux d'annulations élevé à hauteur de 13,8%.

Cette baisse d'activité commerciale se répercute d'ores et déjà sur les mises en chantier qui diminuent de 19% vis-à-vis de septembre 2010. Sur 12 mois glissants, seuls 1001 logements ont été mis en chantier, en recul de 4% par rapport à fin juin 2011.

En revanche, portée par la commercialisation soutenue de l'année 2010, les livraisons de logements progressent fortement, de + 34% par rapport au 3ème trimestre 2010. Au cours des 12 derniers mois, 946 maisons ont été livrées, soit une hausse de 7% ce trimestre.

• Performance énergétique

Les mises en chantier de logements BBC progressent fortement tant en volume (+45%) qu'en proportion, passant de 7% à 16% de la production.

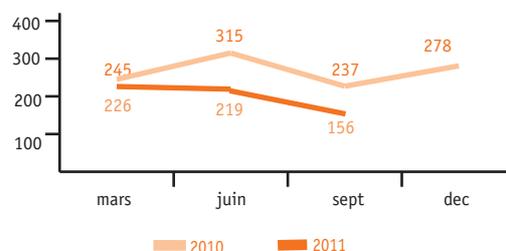
Toutefois, cette amélioration globale de la performance énergétique s'effectue au détriment de la part des constructions de niveau HPE qui recule de 29% à 20,5%.

Les logements se limitant à la réglementation thermique en vigueur restent encore largement majoritaires, à 62%.

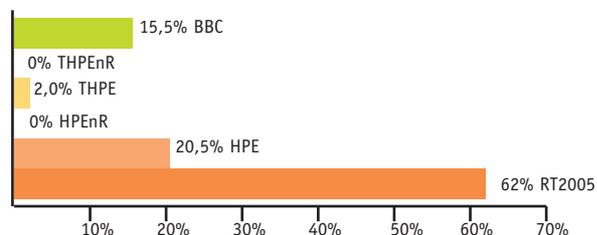
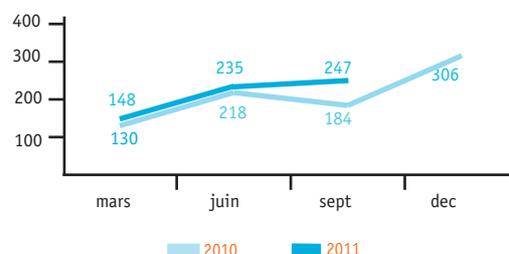
• Chiffre d'affaires et marges brutes

| En K€ | Cumul trimestriel | Variation trimestrielle | Cumul annuel | Variation sur un an glissant |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------|------------------------------|
| Nombre de ventes nettes | 156 | -31,3% | 882 | -7,5% |
| CA des ventes nettes | 17 479 | -29,3% | 97 323 | -6,9% |
| Marge brute des ventes nettes | 3 084 | -34,2% | 17 755 | -8,3% |
| Nombre de livraisons | 247 | +34,2% | 946 | +7,1% |
| CA des livraisons | 25 685 | +30,1% | 99 204 | +6,4% |
| Marges brutes des livraisons | 5 373 | +32,4% | 20 024 | +7% |

Ventes nettes



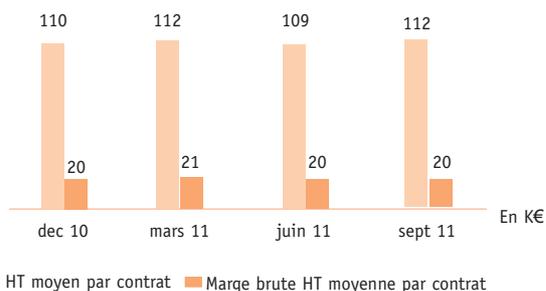
Logements livrés



Le chiffre d'affaires et la marge brute sur les ventes nettes chutent de 29% et 34% vis-à-vis de septembre 2010 conduisant à une perte en volume annuel de 6,9% et 8,3% respectivement dans la continuité du trimestre précédent.

En revanche, le chiffre d'affaires sur les logements livrés enregistre une forte progression, de 30% par rapport au 3ème trimestre 2010, soit +6,4% sur 12 mois glissants. La marge brute correspondante connaît une évolution similaire, +32% et +7,0% respectivement.

Les contrats signés

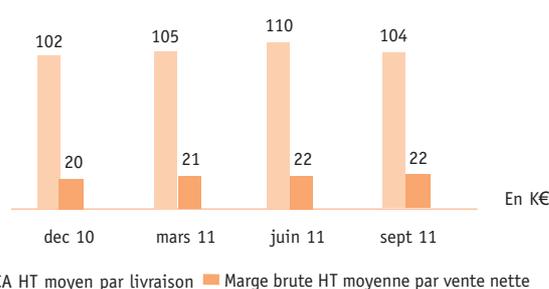


Le chiffre d'affaires moyen par contrat signé rebondit de 2,9% ce trimestre. En moyenne annuelle, il augmente aussi de 0,6% et franchit ainsi la barre des 110 000 €.

L'augmentation de la marge brute au logement se révèle pour sa part plus modérée, +1,2%. Bien qu'en retrait de 4,2% par rapport au 3ème trimestre 2010, sur 12 mois glissants celle-ci reste néanmoins supérieure à 20 000 €.

Le taux de marge brute correspondant perd 0,3 points pour s'établir à 18,2%.

Les livraisons effectuées

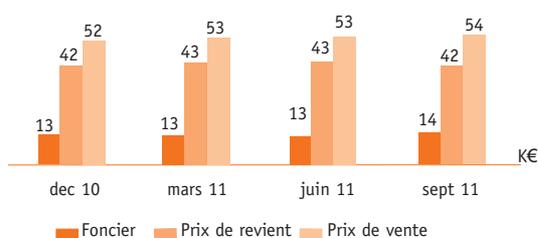


Par rapport à septembre 2010, le volume de livraisons ayant progressé plus fortement que la marge brute et que le chiffre d'affaires, le chiffre d'affaires par logement livré et la marge brute correspondante sont en recul de 3,1% et 1,4% contre un an auparavant. Toutefois, cette baisse reste limitée en moyenne annuelle à hauteur de 0,7% et 0,1% respectivement. Sur 12 mois glissants, la marge brute se maintient ainsi à 21 167 € et le taux de marge brute se stabilise depuis un an autour de 20,2%.

L'activité sur le lotissement au 3^{ème} trimestre 2011

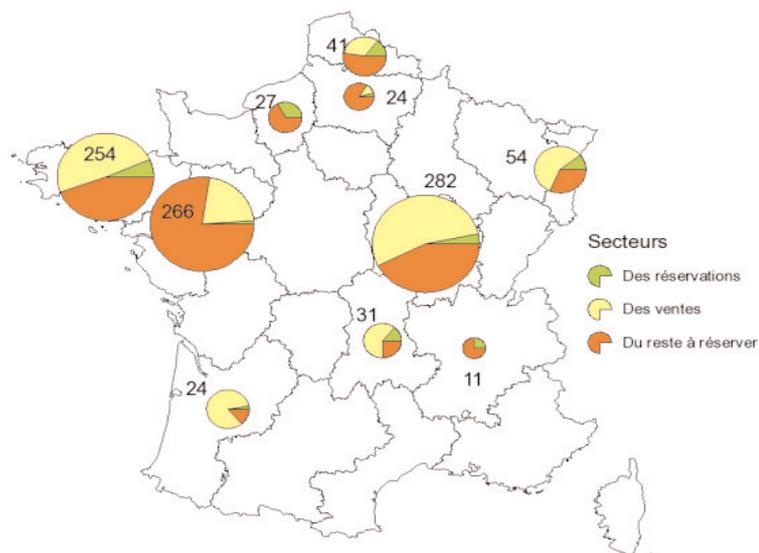
Au 30 septembre 2011, 18 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 1 024 (1 262 au 30 septembre 2010).

• Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots augmente de 1% entre le troisième trimestre 2010 et 2011, à 53 765 €. Le prix du foncier est en hausse de 6% et le prix de revient est stable en un an.

• Commercialisation des lots



Sur les lots en projet et en cours de chantier, 48 sont réservés et 461 sont vendus au second trimestre 2011, ce qui représente 50% des lots.