

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

Sur le 4^{ème} trimestre 2011, les logements PSLA en projet et en cours augmentent de 34%, traduisant ainsi une réorientation nette de la production des coopératives d'Hlm vers des produits de TVA à taux réduit. En ajoutant les logements en ANRU, ceux-ci représentent plus d'un logement sur 2 en projet et en cours.

Avec une baisse de moitié des ventes constatées au cours du trimestre par rapport au dernier trimestre 2010, l'activité commerciale des coopératives d'Hlm est en fort repli. L'année 2011 avait été cependant très largement soutenue par les mesures du plan de relance. Sur l'année, les ventes déclarées dans le reporting sont de 2 713, en recul de 20% sur un an mais en hausse par rapport à 2009.

Malgré ces difficultés, les stocks restent maîtrisés. Le nombre de logements achevés invendus s'établit à 146, soit 6% de moins par rapport au trimestre précédent.

Le secteur de la maison individuelle est aussi orienté à la baisse, avec des ventes nettes en diminution de 23%.

L'année 2012 s'annonce ainsi incertaine et fortement tributaire du contexte économique et social.

Bonne lecture !

La production en accession groupée au 31 décembre 2011

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

Variations sur un an	
Logements en projet et en cours	+8,1%
Logements sous OS	+14%
Ventes du trimestre	-51%

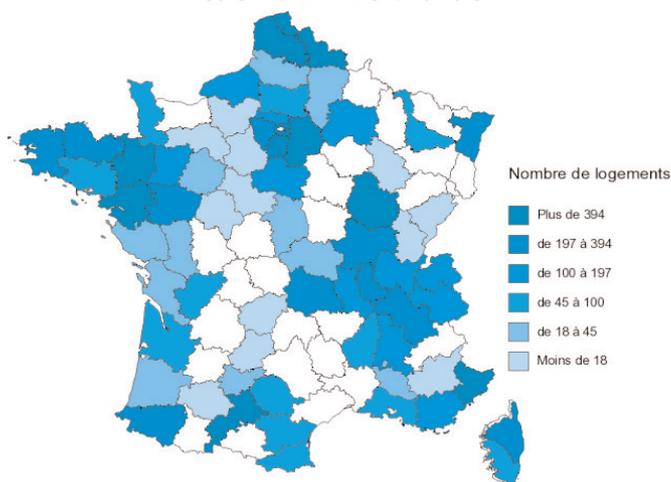
Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'Hlm représente 13 031 logements, dont 8 776 en accession sociale et 4 255 en location-accession (33%). Parmi ces logements, 9 274 logements (71%) sont commencés.

Sur les 806 opérations, 13,4% (soit 2 933 logements) sont situées en zone ANRU.

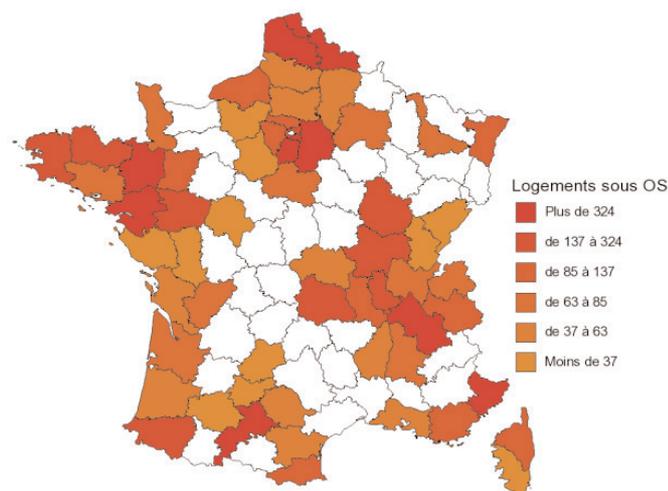
Au cours de ce trimestre, 71 opérations ont été lancées représentant un total de 1 131 logements contre 1 064 logements au 4^{ème} trimestre 2010.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	470	8 776	6 243
PSLA	336	4 255	3 031
Total	806	13 031	9 274

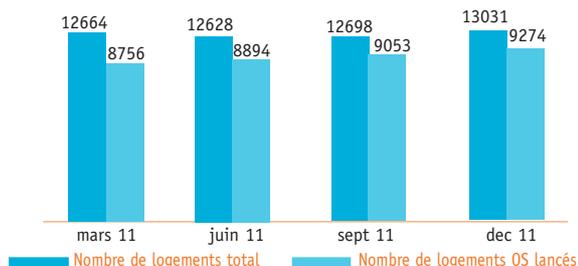
Nombre de logements en projet et en cours de chantier



Nombre de logements en cours de chantier



• Evolution du nombre de logements



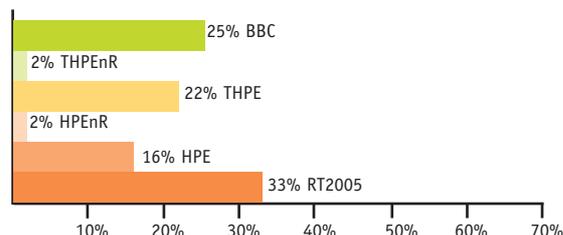
Montage juridique et typologie

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

48% des opérations concernent de l'habitat collectif. Elles représentent 66% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (67% des logements sous OS) et en location-accession (75% des logements sous OS).

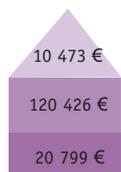
Niveau de performance énergétique de la production sous OS

67% des logements sous OS atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique.

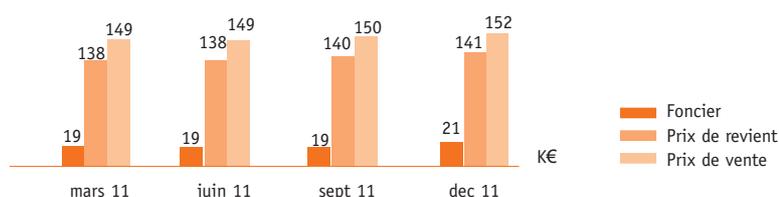


• Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

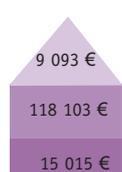


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a baissé de 1,3%, à 151 698 € HT. Il est constitué pour 14% du prix du terrain, 79% du coût de la construction et 7% de la marge nette.

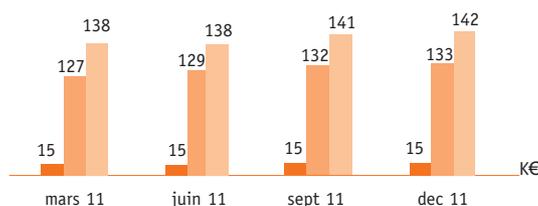


Entre décembre 2010 et 2011, le coût du foncier augmente de 12%, le prix de revient de 1,3 % et le prix de vente de 1,3%.

En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France augmente de 4,1%, à 142 211 € HT. Il est constitué pour 11% du prix du terrain, 83% du coût de la construction et 6% de la marge nette.



Entre décembre 2010 et 2011, le coût du foncier baisse de 4,9%, le prix de revient et le prix de vente augmentent respectivement de 5,5% et 4,1%.

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

En accession sociale

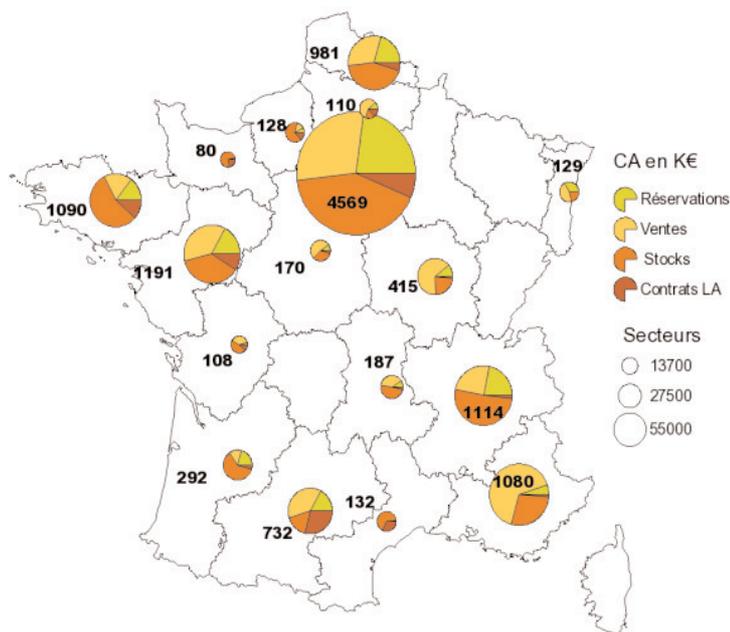
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	65	77	78	85
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 766	1 845	1 813	1 707
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 932	2 051	1 946	1 848

En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	73	81	87
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 411	1 763	1 569
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 559	1 879	1 668

La commercialisation des logements au 4^{ème} trimestre 2011

• Ventilation des logements



Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 1 209 (14%) sont réservés et 4 598 (52%) sont vendus au 4^{ème} trimestre (48% des logements étaient vendus au 31 décembre 2010). Sur les logements réservés et vendus, 9,3% (540) des accédants déclarent sortir du parc locatif HLM.

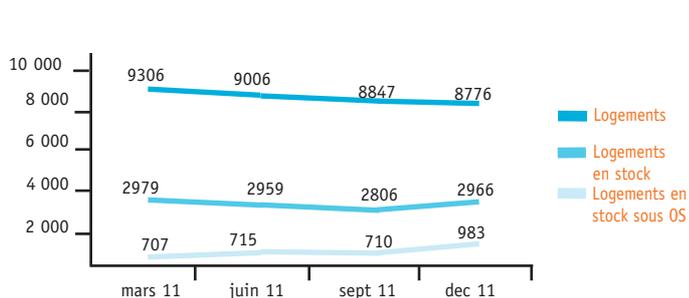
Parmi les logements en cours de construction, 6% ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier, soit 364 logements.

Sur les logements en location-accession déclarés, 922 (22%) sont réservés, 893(21%) sont occupés sous contrats de location-accession et 859 accédants ont levé l'option* (20%). 12% (328 logements) des accédants déclarent sortir du parc HLM.

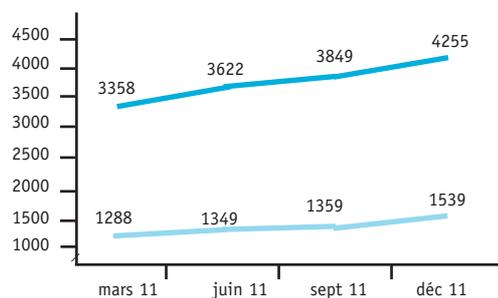
* Les coopératives d'Hlm ont l'obligation de déclarer à la SGA les opérations en location-accession jusqu'à la levée d'option des logements ce qui permet de recenser les levées d'option.

• Evolution du stock

En accession sociale



En location-accession (PSLA)



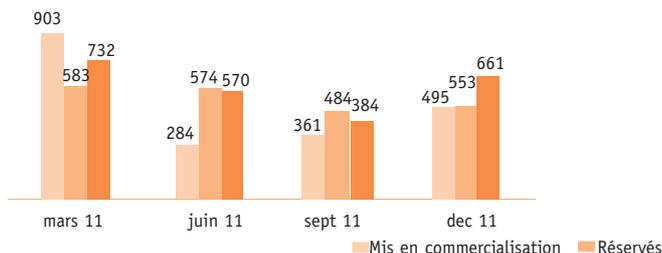
Le nombre de logements en stock baisse de 2,3% par rapport au même trimestre de l'année 2010 : il représente 34% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 34% en décembre 2010).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il est en hausse de 38% entre le 3^{ème} trimestre 2011 et le 4^{ème} trimestre 2011, à 983.

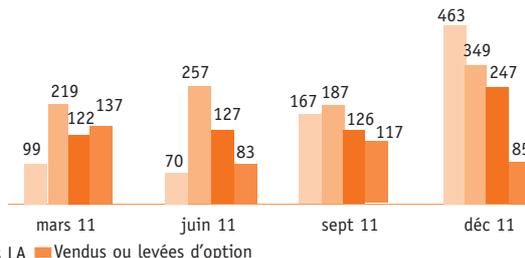
Le nombre de logements disponibles en location-accession représente 36% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location-accession. Ce chiffre est en hausse de 12% par rapport au 4^{ème} trimestre 2010. Les stocks sous OS représentent 645 logements.

• **Activité commerciale du 4^{ème} trimestre 2011**

En accession sociale



En location-accession (PSLA)

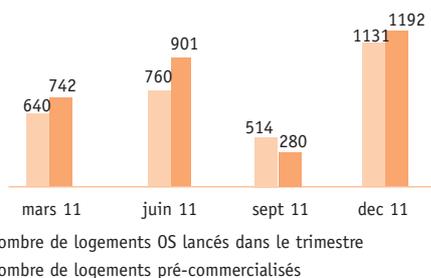


Au cours du 4^{ème} trimestre 2011, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 495 logements en accession sociale contre 361 le trimestre précédent et 550 au 4^{ème} trimestre 2010.

Elles ont signé 553 contrats de réservation et ont vendu 661 logements contre 517 réservations et 1 401 ventes au 4^{ème} trimestre 2010.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 463 logements en location-accession au cours du 4^{ème} trimestre 2011.

Par ailleurs, elles ont signé 349 contrats de réservation, 247 contrats de location-accession et 85 levées d'option contre 148 réservations, 147 contrats et 136 levées d'option au 4^{ème} trimestre 2010.



Au cours du 4^{ème} trimestre 2011, l'ordre de service a été donné pour 71 opérations, soit 1 131 logements. 1 192 logements étaient pré-commercialisés au cours du 4^{ème} trimestre 2011 contre 1 348 au 4^{ème} trimestre en 2010.

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

• **Construction de logements groupés**

4 ^{ème} trimestre 2011	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	21 552	+19,9%	16 000	+3,7%
Collectif	81 436	+73,3%	72 602	+53,1%
Ensemble	102 988	n.d	88 602	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

3 ^{ème} trimestre 2011	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	2 542	-20%	3 082	-3,7%
Collectif	23 871	-12%	26 712	+14,1%
Ensemble	26 413	n.d	29 794	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

3 ^{ème} trimestre 2011	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	8 639	10,6
Collectif	63 001	8,3
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 31 décembre 2011

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.

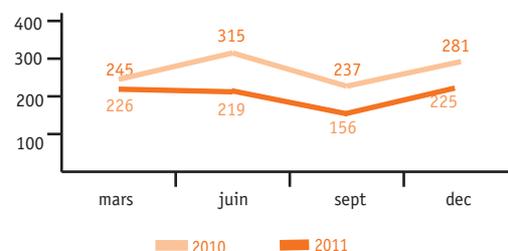
• Evolution de l'activité

Le dernier trimestre 2011 confirme la santé plus que fragile du secteur depuis le début de l'année 2011. En effet, celle-ci présente un recul de 20% des ventes brutes vis-à-vis de 2010. Dans le même temps, le taux d'annulations est très fortement remonté au cours de l'année, atteignant au dernier trimestre 19,4% et conduisant à une baisse plus importante encore des ventes nettes : -23% par rapport à l'année 2010.

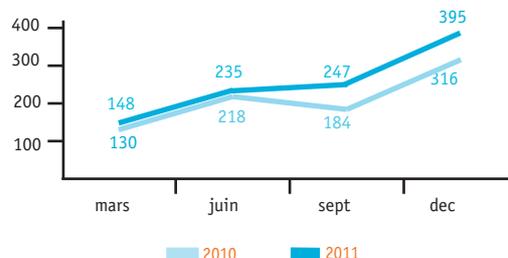
Ainsi, le volume annuel de ventes nettes s'établit seulement à 826 contrats signés, un niveau similaire à celui rencontré au plus fort de la crise financière début 2009.

En proie à ces difficultés commerciales, les mises en chantier reculent de 25% par rapport au dernier trimestre de 2010 et repassent en volume annuel sous le seuil des 1000 logements. En revanche, la fin de l'année présente un pic saisonnier plus marqué qu'à l'accoutumée avec une progression des livraisons de 25% par rapport au 4ème trimestre 2010, et une hausse de 21% d'une année sur l'autre.

Ventes nettes

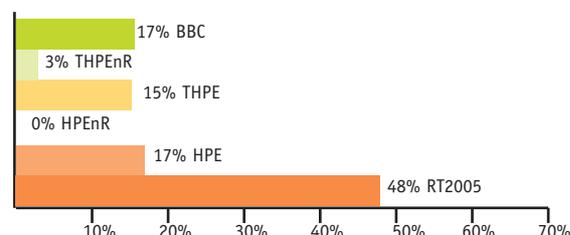


Logements livrés



• Performance énergétique

Le 4ème trimestre 2011 est marqué par une forte amélioration de la performance des logements avec un quasi-doublement de la part des constructions de niveau THPE ou supérieur, soit 35%, dont la moitié de logements basse consommation, 17%. Les logements aux performances limitées au strict respect de la réglementation thermique en vigueur ne représentent plus ce trimestre que 48% des constructions.



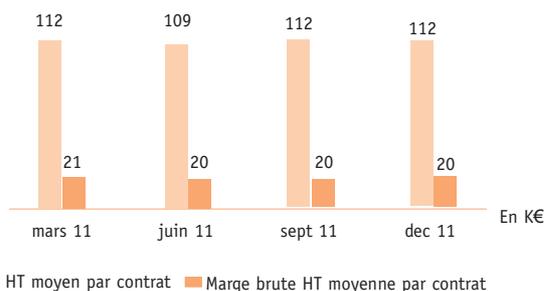
• Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	225	-19,9%	226	-6,3%
CA des ventes nettes	25 155	-18,3%	91 700	-5,8%
Marge brute des ventes nettes	4 488	-20,2%	16 623	-6,4%
Nombre de livraisons	395	+25%	1 025	+8,4%
CA des livraisons	42 131	+31,1%	109 197	+10,1%
Marges brutes des livraisons	9 110	+45,1%	22 855	+14,1%

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.

Le chiffre d'affaires des logements livrés progresse pour sa part de 21,1%, soit la même proportion qu'en volume. Les marges brutes correspondantes font quant à elles état d'une performance encore meilleure, à +24,7%.

Les contrats signés

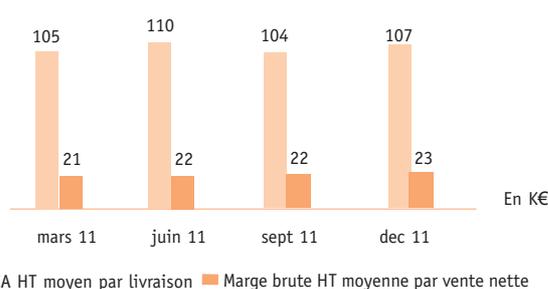


Sensiblement stable entre les 3ème et 4ème trimestres 2011, le chiffre d'affaires moyen annuel par contrat signé augmente toutefois de 3,4% vis-à-vis de 2010, pour s'établir à environ 111 000 €.

Il en va de même pour la marge prévisionnelle au logement, même si cette hausse se révèle plus modérée, +1,4%, marge qui atteint ainsi 20 000 € en moyenne annuelle.

Le taux de marge brute s'est ainsi légèrement érodé au cours de l'année 2011, passant de 18,5% à 18,1% entre 2010 et 2011.

Les livraisons effectuées



Après plusieurs trimestres de baisse, le chiffre d'affaires moyen par livraison sur 12 mois glissants s'est fortement repris au dernier trimestre, rejoignant son niveau moyen de 2010, soit environ 106 500 € par logement livré.

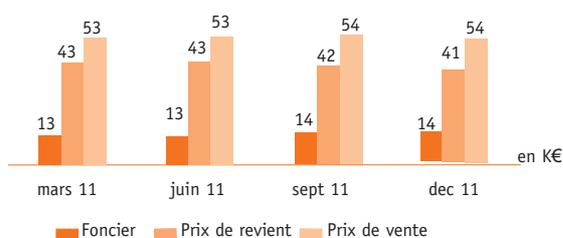
Alors que les marges brutes constatées étaient restées plutôt stables au cours de l'année, le net renforcement de celles-ci au dernier trimestre, 23 000 € en moyenne soit +6,0%, conduit à une hausse de 3,2% par rapport à 2010.

Dès lors, on constate en 2011 une amélioration du taux de marge, à hauteur de 20,9% en moyenne annuelle, soit 0,6 points de mieux qu'en 2010.

L'activité sur le lotissement au 4ème trimestre 2011

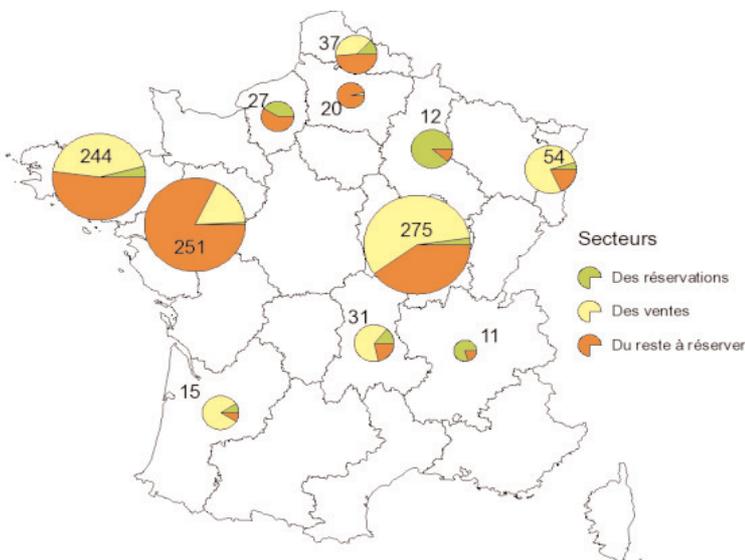
Au 31 décembre 2011, 19 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 990 (1 051 au 31 décembre 2010).

Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots augmente de 3.6% entre le quatrième trimestre 2010 et 2011, à 53 828 €. Le prix du foncier est en hausse de 10% et le prix de revient diminue de 2,6% en un an.

Commercialisation des lots



Sur les lots en projet et en cours de chantier, 55 sont réservés et 516 sont vendus au quatrième trimestre 2011, ce qui représente 58% des lots.