

COOP en action

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

d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM

Tableau de bord

Le 4^{ème} trimestre 2012 est marqué par une forte hausse des mises en chantier, de l'ordre de 46% sur un an. Le nombre total de logements sous OS progresse de 7,9% sur un an pour atteindre 9 940 logements dont 41% en PSLA. Un logement en cours de construction sur deux a une performance énergétique au moins égale au niveau BBC 2005. Dans le même temps, les coopératives d'Hlm ont mis en vente 772 logements, en baisse de 17% par rapport au dernier trimestre 2012, marquant une grande prudence par rapport à un contexte commercial défavorable. 61% de cette offre nouvelle est en PSLA. Les ventes du trimestre baissent de 23% mais ce chiffre cache une grande disparité : la baisse est de 34% pour les seuls contrats en VEFA, contre une hausse de 59% des levées d'option PSLA, sur des volumes il est vrai encore réduits.

L'activité de CCMI montre un visage plus contrasté : les ventes nettes progressent de 27%. Conséquence de la faiblesse de l'activité des précédents trimestres, les mises en chantier et livraisons restent un niveau très faible. Pour la première fois, la majorité des logements mis en chantier a une performance énergétique supérieur à la RT 2005.

La production en accession groupée au 31 décembre 2012

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

Variations sur un an	
Logements en projet et en cours	+11,5% ↗
Logements sous OS	+7,2% ↗
Ventes du trimestre	-23% ↘

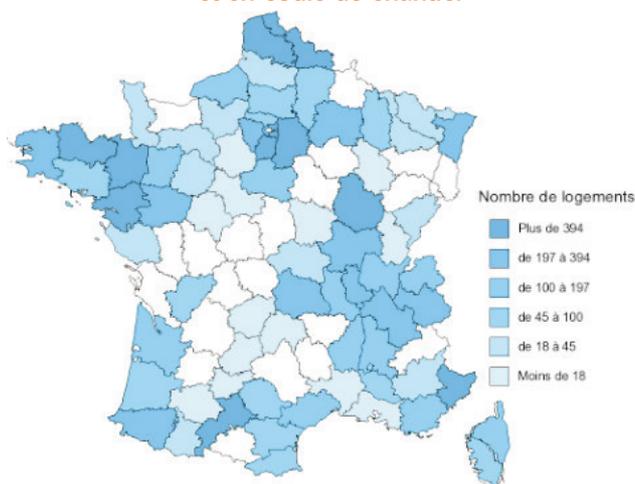
Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'Hlm représente 14 530 logements, dont 9 002 en accession sociale et 5 528 en location-accession (38%). Parmi ces logements, 9 940 logements (68%) sont commencés.

Sur les 854 opérations, 15,6% (soit 3 394 logements) sont situées en zone ANRU.

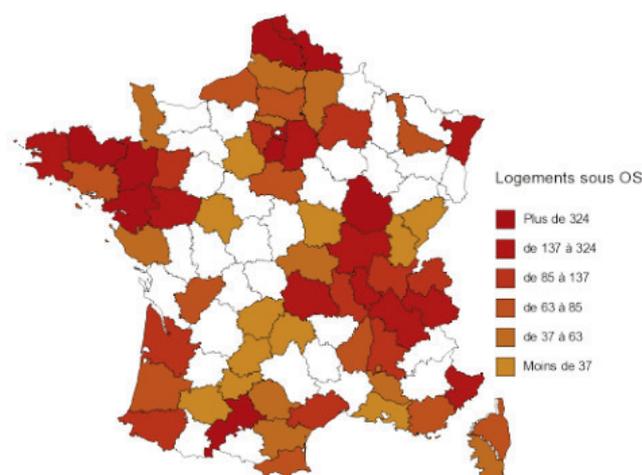
Au cours de ce trimestre, 70 opérations ont été lancées représentant un total de 1 376 logements contre 1 131 logements au 4^{ème} trimestre 2011

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	443	9 002	5 846
PSLA	411	5 528	4 094
Total	854	14 530	9 940

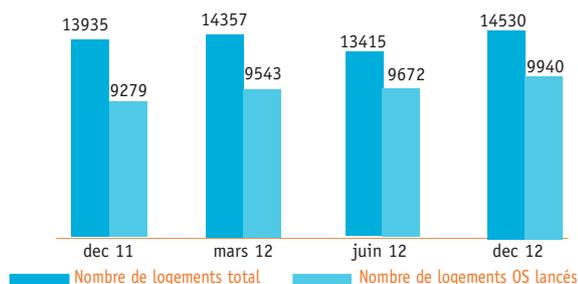
Nombre de logements en projet et en cours de chantier



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 61% des logements.

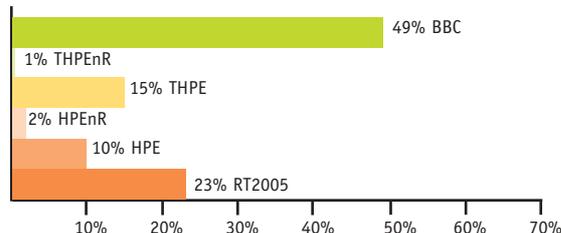
51% des opérations concernent de l'habitat collectif. Elles représentent 68% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (69% des logements sous OS) et en location-accession (75% des logements sous OS).

Entre le 4^{ème} trimestre 2011 et celui de 2012, le nombre total de logements en projet et en cours de chantier augmente de 11,5%. Le nombre de logements en accession sociale est en hausse de 2,5% et celui en location-accession est en hausse de 30%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 71% à 68% entre le quatrième trimestre 2011 et le quatrième trimestre 2012.

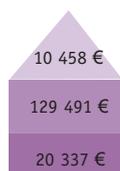
Niveau de performance énergétique de la production sous OS

77% des logements sous OS atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique.

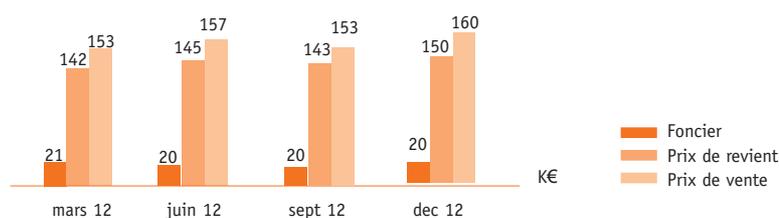


Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

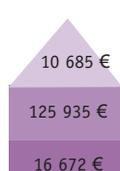


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a augmenté de 5,7%, à 160 286 € HT. Il est constitué pour 13% du prix du terrain, 81% du coût de la construction et 6% de la marge nette.

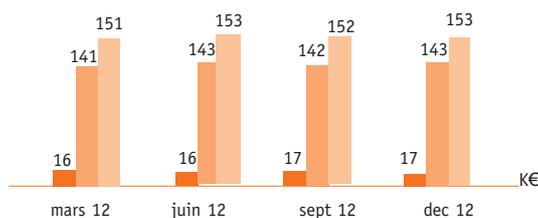


Entre septembre 2011 et 2012, le coût du foncier est stable, le prix de revient est en hausse de 6,4 % et le prix de vente de +5,2%.

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 153 292 € HT. Il est constitué pour 11% du prix du terrain, 82% du coût de la construction et 7% de la marge nette.



Entre juin 2011 et 2012, le coût du foncier augmente de 13%, le prix de revient et le prix de vente augmentent respectivement de 6,7% et 2%.

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

En accession sociale

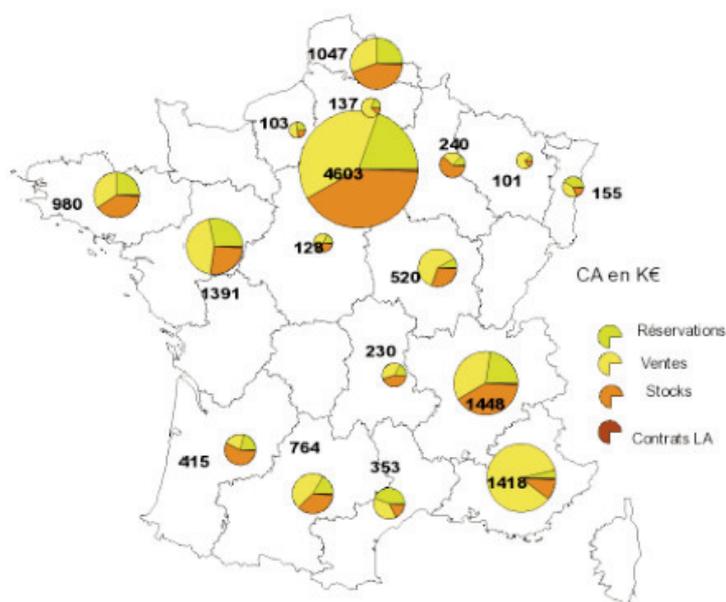
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	66	77	81	83
Prix de revient moyen au m ² (HT)	2 807	1 935	1 837	1 799
Prix de vente moyen au m ² (HT)	2 986	2 144	1 964	1 949

En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	75	82	86
Prix de revient moyen au m ² (HT)	2 363	1 744	1 666
Prix de vente moyen au m ² (HT)	2 536	1 866	1 766

La commercialisation des logements au 4^{ème} trimestre 2012

• Ventilation des logements



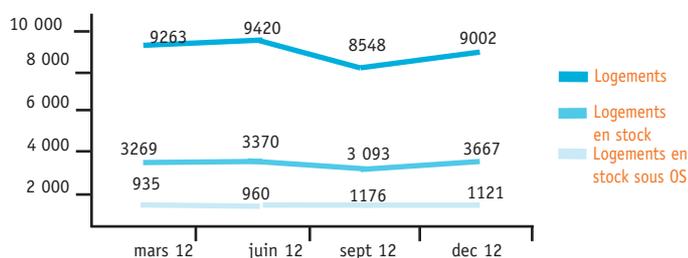
Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 1 417 (16%) sont réservés et 3 893 (43%) sont vendus au 4^{ème} trimestre (52% des logements étaient vendus au 31 décembre 2011). Sur les logements réservés et vendus, 8,5% (453) des accédants déclarent sortir du parc locatif HLM.

Sur les logements en location-accession déclarés, 1 177 (21%) sont réservés, 1 325(24%) sont occupés sous contrats de location-accession et 1 150 accédants ont levé l'option* (21%). 13% (491 logements) des accédants déclarent sortir du parc HLM.

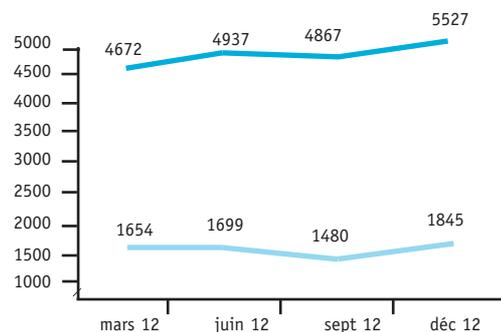
* Les coopératives d'Hlm ont l'obligation de déclarer à la SGA les opérations en location-accession jusqu'à la levée d'option des logements ce qui permet de recenser les levées d'option.

• Evolution du stock

En accession sociale



En location-accession (PSLA)



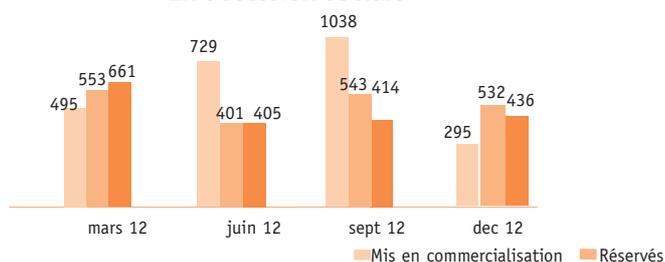
Le nombre de logements en stock augmente de 23,6% par rapport au même trimestre de l'année 2011 : il représente 41% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 34% en décembre 2011).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il est en baisse de 4,7% par rapport au 3^{ème} trimestre 2012 et en hausse de 14% par rapport au 4^{ème} trimestre 2011, à 1 176.

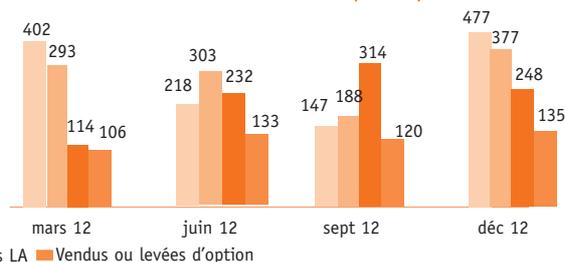
Le nombre de logements disponibles en location-accession représente 33% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location-accession. Ce chiffre est en hausse de 25% par rapport au 3^{ème} trimestre 2011. Les stocks sous OS représentent 839 logements.

• **Activité commerciale du 4^{ème} trimestre 2012**

En accession sociale



En location-accession (PSLA)

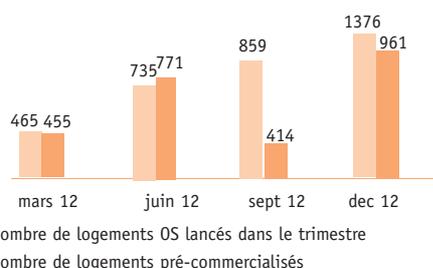


Au cours du 4^{ème} trimestre 2012, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 295 logements en accession sociale contre 175 le trimestre précédent et 495 au 4^{ème} trimestre 2011.

Elles ont signé 532 contrats de réservation et ont vendu 436 logements contre 553 réservations et 661 ventes au 4^{ème} trimestre 2011.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 477 logements en location-accession au cours du 4^{ème} trimestre 2012.

Par ailleurs, elles ont signé 377 contrats de réservation, 248 contrats de location-accession et 135 levées d'option contre 349 réservations, 247 contrats et 85 levées d'option au 4^{ème} trimestre 2011.



Au cours du 4^{ème} trimestre 2012, l'ordre de service a été donné pour 70 opérations, soit 1 376 logements. 961 logements étaient pré-commercialisés au cours du 4^{ème} trimestre 2012 contre 1192 au 4^{ème} trimestre en 2011.

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

• **Construction de logements groupés**

4 ^{ème} trimestre 2012	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	16 945	-21,4%	12 136	-24,2%
Collectif	54 496	-33,1%	47,620	-34,4%
Ensemble	71 541	n.d	56 284	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

3 ^{ème} trimestre 2012	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	1 947	-25,4%	2 740	-11,2%
Collectif	18 583	-24,8%	22 072	-24,2%
Ensemble	20 530	n.d	24 812	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

3 ^{ème} trimestre 2012	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	10 023	5
Collectif	81 322	4,3
Ensemble	91 345	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+**

3 ^{ème} trimestre 2012	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen du PTZ +
Individuel	13 620	26 653
Collectif	4 447	52 731
Ensemble	18 067	33 100

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 2012

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

En hausse de 15% par rapport au dernier trimestre 2011, les ventes brutes témoignent du redressement de la commercialisation au 4ème trimestre 2012. Confortées par un taux d'annulation en baisse de 7 points ce trimestre, les ventes nettes progressent même de 27%. Si la santé du marché reste fragile avec seulement 859 contrats signés en 2012, celles-ci sont toutefois en hausse de 4% vis-à-vis de 2011.

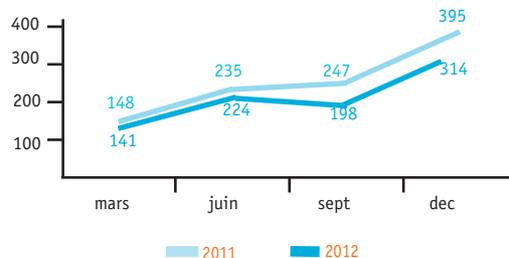
Les mises en chantier n'ont cependant jamais été aussi faibles depuis 2008. Seuls 764 chantiers ont été initiés en 2012, en recul de 18% par rapport à 2011.

La chute des livraisons va donc se poursuivre. En recul de 8,5% ce trimestre contre -4,9% au 3ème trimestre, et avec seulement 877 logements livrés en 2012, le volume annuel recule de 14% cette année.

Ventes nettes

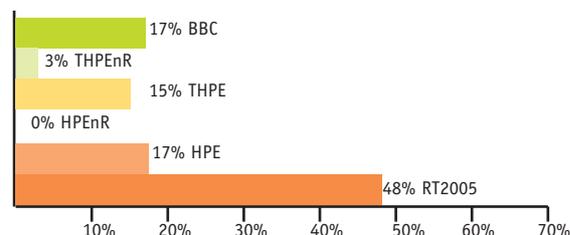


Logements livrés



• Performance énergétique

La performance énergétique des logements mis en chantier s'améliore nettement ce trimestre. Plus de la moitié d'entre eux (52%) ont une performance supérieure à la RT2005. La part de logements basse consommation reste cependant stable, à 17%, la progression se faisant à travers les logements THPE.



• Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	286	+27,1%	859	+4%
CA des ventes nettes	32 318	+28,5%	95 301	+8,1%
Marge brute des ventes nettes	5 861	+30,6%	17 453	+8,5%
Nombre de livraisons	314	-20,5%	877	-4,9%
CA des livraisons	33 981	-19,3%	95 578	-7,8%
Marges brutes des livraisons	7 347	-19,4%	20 037	-8,1%

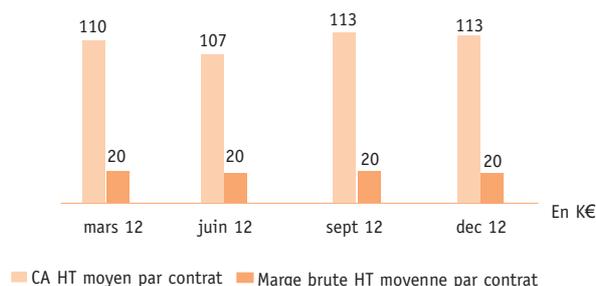
Le chiffre d'affaires et la marge brute prévisionnelle sur les contrats signés au 4ème trimestre progressent dans des proportions similaires aux ventes nettes.

En volume annuel, leur hausse dépasse 8% quand la progression des ventes nettes atteint 4%.

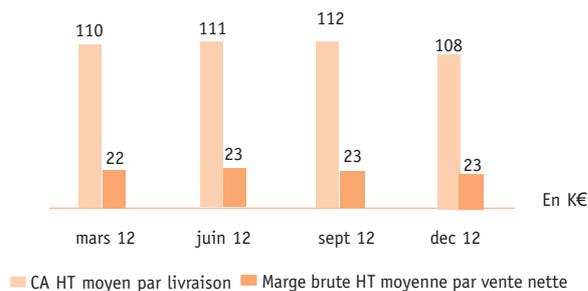
En revanche, le chiffre d'affaires et la marge brute sur les logements livrés ce trimestre sont en baisse de 19% face à la même période un an auparavant.

Sur 12 mois glissants, ces mêmes indicateurs font état d'une chute de près de 8%.

Les contrats signés



Les livraisons effectuées



En dépit de la saisonnalité habituelle, le chiffre d'affaires par contrat signé, comme la marge unitaire moyenne, se sont maintenus au niveau élevé observé à l'automne.

Le prix d'une maison en 2012 s'établit ainsi en moyenne à 110 944 €, en retrait de seulement 0,1% par rapport à 2011 malgré une conjoncture commerciale difficile.

Le taux de marge brute prévisionnelle fait preuve depuis plusieurs trimestres d'une très grande stabilité à hauteur de 18,3% contre 18,1% en 2011. Ainsi, la marge unitaire moyenne annuelle se maintient à 20 000 € environ.

Bien qu'en recul de 3% ce trimestre, le chiffre d'affaires par logement livré progresse de 0,7% en moyenne annuelle et franchit les 110 000 €, soit 3,4% de plus qu'au cours de l'année 2011.

La marge brute moyenne sur 12 mois glissants continue sa lente progression et aura gagné en un an 2,5% à 22 847 € par livraison pour un taux de 20,7%.

L'activité sur le lotissement au 4^{ème} trimestre 2012

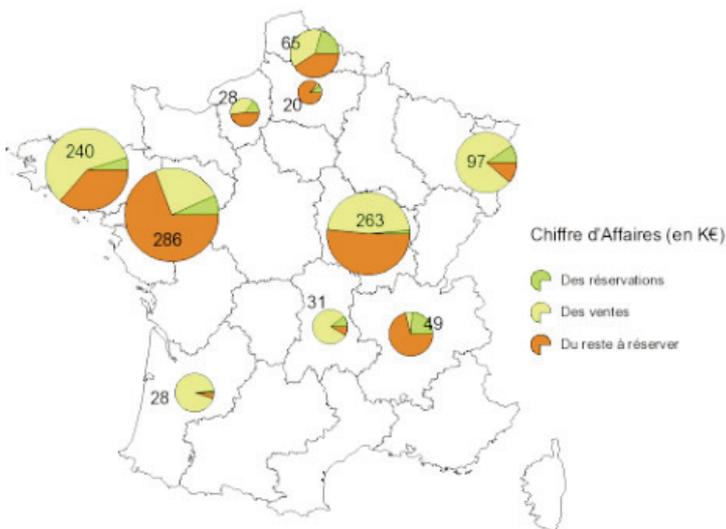
Au 31 décembre 2012, 15 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 1 113 (990 au 31 décembre 2011).

• Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots est stable entre le quatrième trimestre 2011 et 2012, à 53 774 €. Le prix du foncier est en hausse de 14% et le prix de revient en hausse de 4,8% en un an.

• Commercialisation des lots



Sur les lots en projet et en cours de chantier, 81 sont réservés et 555 sont vendus au quatrième trimestre 2012, ce qui représente 57% des lots.