

COOP en action



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM

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

Tableau de bord

Conséquence d'une conjoncture compliquée, les mises en commercialisation des coop Hlm ont chuté au 1^{er} trimestre de 46%. Dans le même temps, l'activité commerciale se redresse avec une progression de 3% des ventes notariées en VEFA et de 81% des levées d'option PSLA. En volume, ce sont 608 logements qui ont été vendus sur le trimestre, contre 511 un an auparavant, soit une augmentation de 19%.

Au cours de ce trimestre, 52 opérations et 736 logements ont été mis en chantier, en légère hausse de 5,4%. 37% de ces logements sont en PSLA et 50% en territoire ANRU. 60% de ces logements étaient commercialisés.

L'activité en CCMI marque le pas avec une chute des ventes nettes de 37%. Les mises en chantier progressent de 16% et sont le reflet d'une fin d'année dynamisée par la perspective de la nouvelle réglementation thermique.

La production en accession groupée au 31 mars 2013

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

Variations sur un an

Logements en projet et en cours
+2,3% ↗

Logements sous OS
+5,4% ↗

Ventes du trimestre
+19% ↗

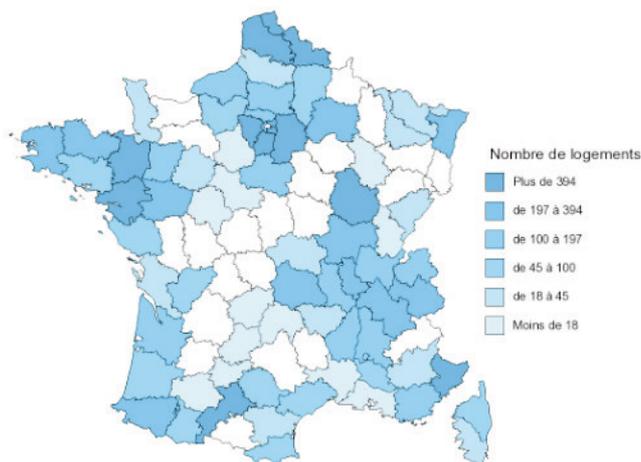
Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'Hlm représente 14 253 logements, dont 8 652 en accession sociale et 5 601 en location-accession (39%). Parmi ces logements, 9 778 logements (69%) sont commencés.

Sur les 868 opérations, 15,3% (soit 3 294 logements) sont situées en zone ANRU.

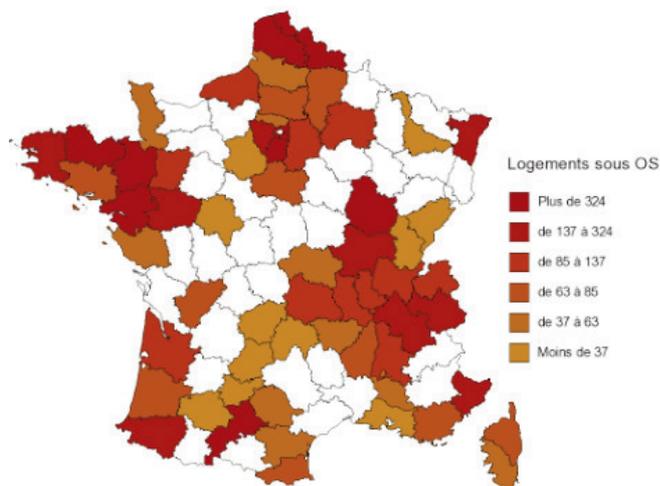
Au cours de ce trimestre, 52 opérations ont été lancées représentant un total de 736 logements contre 465 logements au 1^{er} trimestre 2012

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	440	8 652	5 553
PSLA	428	5 601	4 225
Total	868	14 253	9 778

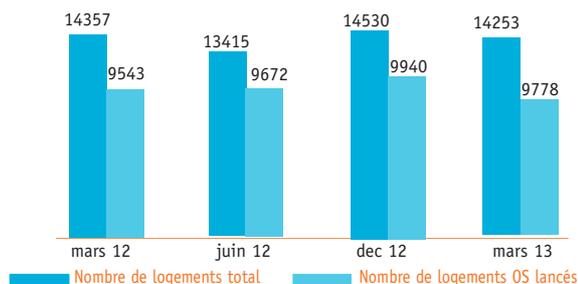
Nombre de logements en projet et en cours de chantier



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.

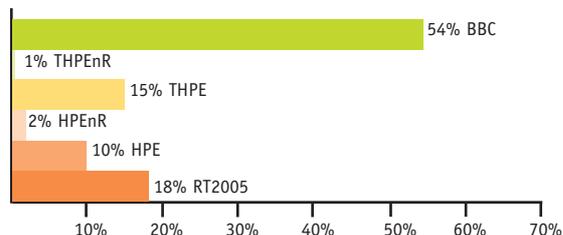
51% des opérations concernent de l'habitat collectif. Elles représentent 67% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (68% des logements sous OS) et en location-accession (74% des logements sous OS).

Entre le 1^{er} trimestre 2012 et celui de 2013, le nombre total de logements en projet et en cours de chantier augmente de 2,3%. Le nombre de logements en accession sociale est en baisse de 6,6% et celui en location-accession est en hausse de 20%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 67% à 69% entre le premier trimestre 2012 et le premier trimestre 2013.

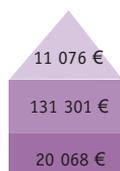
Niveau de performance énergétique de la production sous OS

82% des logements sous OS atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique.

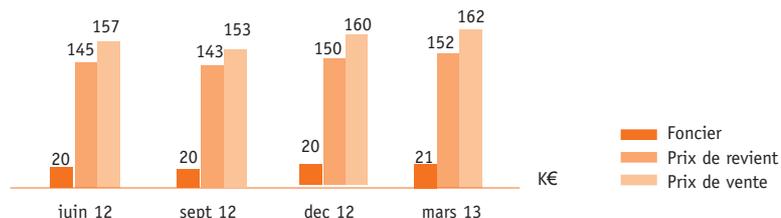


Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

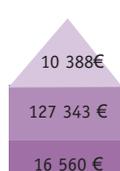


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a augmenté de 6,4%, à 162 445 € HT. Il est constitué pour 12% du prix du terrain, 81% du coût de la construction et 7% de la marge nette.

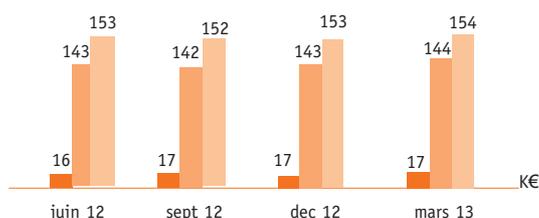


Entre mars 2012 et 2013, le coût du foncier est baissé de 3%, le prix de revient est en hausse de 8,5 % et le prix de vente de +6,4%.

En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France augmente de 2%, à 154 291 € HT. Il est constitué pour 11% du prix du terrain, 83% du coût de la construction et 6% de la marge nette.



Entre mars 2012 et 2013, le coût du foncier augmente de 5%, le prix de revient et le prix de vente augmentent respectivement de 2%.

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

En accession sociale

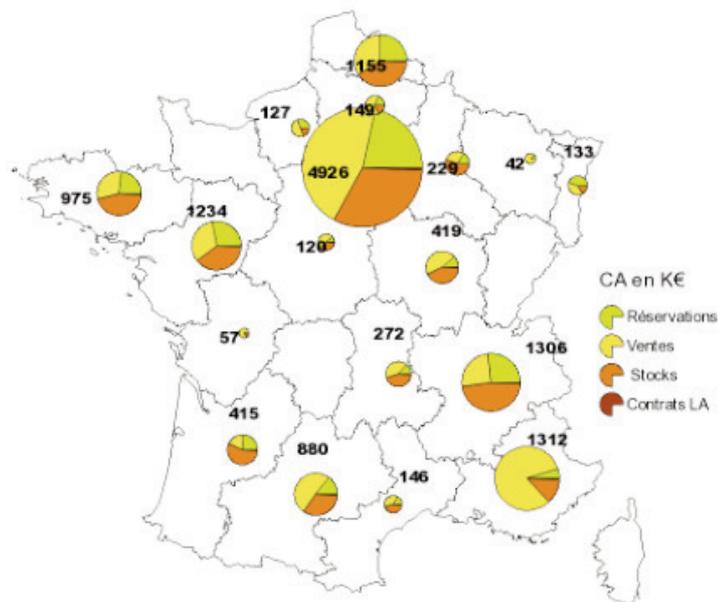
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	65	76	78	80
Prix de revient moyen au m ² (HT)	2 874	2 021	1 833	1 740
Prix de vente moyen au m ² (HT)	3 034	2 203	1 971	1 914

En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	73	81	86
Prix de revient moyen au m ² (HT)	2 561	1 774	1 657
Prix de vente moyen au m ² (HT)	2 736	1 908	1 759

La commercialisation des logements au 1^{er} trimestre 2013

• Ventilation des logements



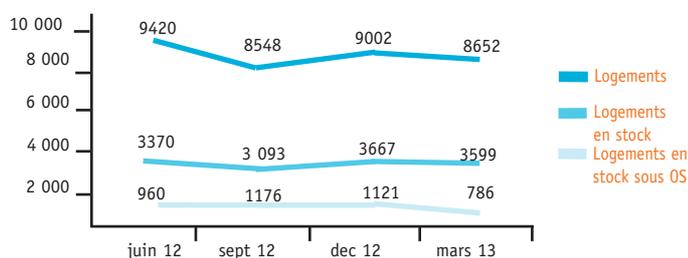
Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 1 355 (16%) sont réservés et 3 670 (42%) sont vendus au 1^{er} trimestre (49% des logements étaient vendus au 31 mars 2012). Sur les logements réservés et vendus, 9% (453) des accédants déclarent sortir du parc locatif HLM.

Sur les logements en location-accession déclarés, 1 277 (23%) sont réservés, 1 260(22%) sont occupés sous contrats de location-accession et 1 193 accédants ont levé l'option* (21%). 13% (504 logements) des accédants déclarent sortir du parc HLM.

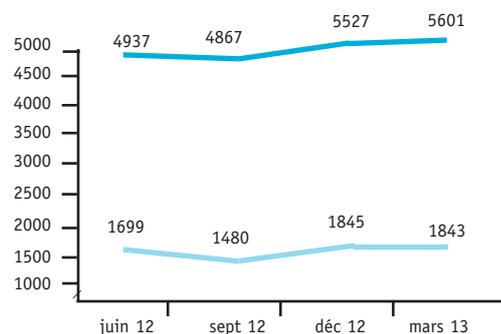
* Les coopératives d'Hlm ont l'obligation de déclarer à la SGA les opérations en location-accession jusqu'à la levée d'option des logements ce qui permet de recenser les levées d'option.

• Evolution du stock

En accession sociale



En location-accession (PSLA)



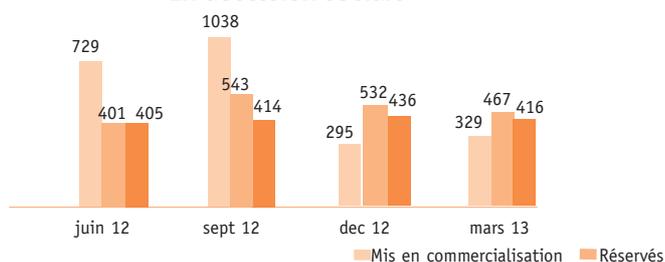
Le nombre de logements en stock augmente de 10% par rapport au même trimestre de l'année 2012 : il représente 41,5% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 35% en mars 2012).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il est en baisse de 30% par rapport au 4^{ème} trimestre 2012 et en baisse de 16% par rapport au 1^{er} trimestre 2012, à 786.

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 11,4% par rapport au 1^{er} trimestre 2012. Les stocks sous OS représentent 641 logements.

• **Activité commerciale du 1^{er} trimestre 2013**

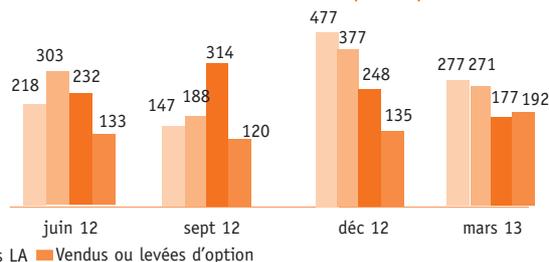
En accession sociale



Au cours du 1^{er} trimestre 2013, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 329 logements en accession sociale contre 295 le trimestre précédent et 729 au 1^{er} trimestre 2012.

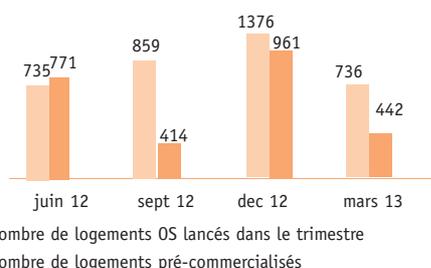
Elles ont signé 467 contrats de réservation et ont vendu 416 logements contre 401 réservations et 405 ventes au 1^{er} trimestre 2012.

En location-accession (PSLA)



Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 277 logements en location-accession au cours du 1^{er} trimestre 2013.

Par ailleurs, elles ont signé 271 contrats de réservation, 177 contrats de location-accession et 192 levées d'option contre 293 réservations, 114 contrats et 106 levées d'option au 1^{er} trimestre 2012.



Au cours du 1^{er} trimestre 2013, l'ordre de service a été donné pour 52 opérations, soit 736 logements. 442 logements étaient pré-commercialisés au cours du 1^{er} trimestre 2013 contre 455 au 1^{er} trimestre en 2012.

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

• **Construction de logements groupés**

1 ^{er} trimestre 2013	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	21 716	+19,3%	10 954	-11,8%
Collectif	51 114	-5,2%	41 402	-5,6%
Ensemble	72 830	n.d	52 356	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

4 ^{ème} trimestre 2012	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	2 027	-27,3%	2 214	-31,5%
Collectif	20 151	-28,1%	18 074	-34,7%
Ensemble	22 178	n.d	20 288	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

4 ^{ème} trimestre 2012	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	10 096	4,9
Collectif	79 833	4
Ensemble	89 929	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+**

4 ^{ème} trimestre 2012	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen du PTZ +
Individuel	26 064	27 831
Collectif	7 758	54 388
Ensemble	33 822	33 922

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 mars 2013

Les résultats présentés ci-dessous représentent l'activité consolidée des 25 coopératives d'Hlm opérant en secteur diffus sous contrat de construction de maisons individuelles.

• Evolution de l'activité

En baisse de près de 34 % par rapport au premier trimestre 2012, les ventes brutes reculent malgré une légère reprise constatée au trimestre dernier. Confortées par un taux d'annulation en hausse de 3,4 point par rapport à la même période en 2012, les ventes nettes reculent de près de 37%.

Attestant de la légère reprise de fin 2012, les mises en chantier progressent de 16,6% par rapport au trimestre dernier pour atteindre un niveau relativement supérieur à celui du 1^{er} trimestre 2012 (+1,4%). Ainsi 767 mises en chantiers ont été initiées sur la période (12 mois glissants).

La chute des livraisons tend à se contenir. En recul de 4,8% ce trimestre contre -8,5% au 4^{ème} trimestre, et avec seulement 835 logements livrés sur les 4 derniers trimestres, le volume annuel (12 mois glissants) recule de 18%.

Ventes nettes

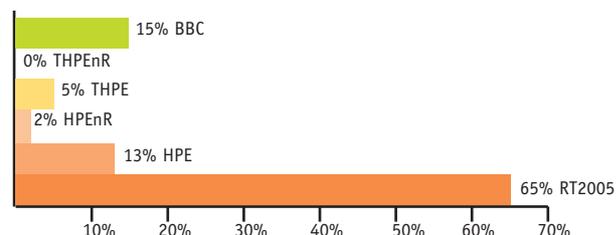


Logements livrés



• Performance énergétique

La performance énergétique des logements mis en chantier diminue ce trimestre. En effet, seulement un tiers d'entre eux (34,5%) ont une performance supérieure à la RT2005. La part de logements basse consommation diminue légèrement, à 15%, au profit des logements classés HPE nR (+1,5%).



• Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	124	-36,4%	788	-8,3%
CA des ventes nettes	14 511	-32,4%	88 349	-7,3%
Marge brute des ventes nettes	2 790	-28,7%	16 331	-6,4%
Nombre de livraisons	99	-29,8%	835	-4,8%
CA des livraisons	11 193	-28,1%	92 203	-4,5
Marges brutes des livraisons	2 106	-32,6%	19 016	-5,1%

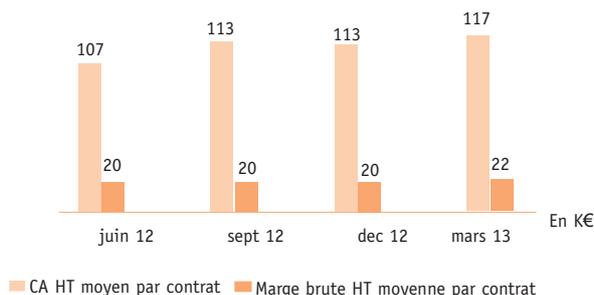
Le chiffre d'affaires et la marge brute prévisionnelle sur les contrats signés au 1^{er} trimestre reculent fortement dans des proportions moindres que les ventes nettes.

Ainsi, sur 12 mois glissants, les ventes diminuent de 8,3% et le chiffre d'affaires recule de -7,3%.

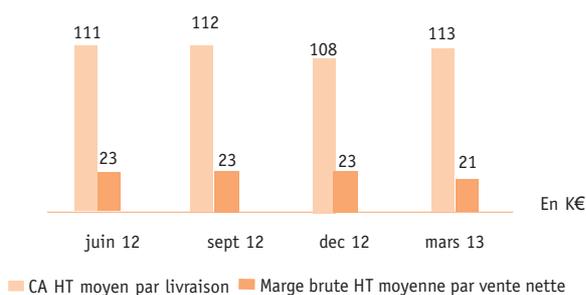
Sur le 1^{er} trimestre de 2013, cette tendance se confirme. Le chiffre d'affaires et la marge brute sur les logements livrés sont en baisse de 30% environ par rapport à la même période en 2012.

Sur 12 mois glissants, la chute de ces indicateurs continue dans une moindre mesure pour atteindre -5% environ.

Les contrats signés



Les livraisons effectuées



Rapporté aux ventes nettes, le chiffre d'affaires par contrat signé, comme la marge unitaire moyenne, ont atteint un niveau élevé.

Le chiffre d'affaires moyen par contrat s'établit à 117 K€ pour le 1er trimestre de 2013 soit 3,5% par rapport au dernier trimestre de 2012 et 6,3% sur la même période en 2012.

La marge prévisionnelle moyenne au logement progresse également de 8,9 % par rapport au 4ème trimestre de 2012 et de 12,2% par rapport à la même période en 2012. Ainsi en valeur, elle atteint 22,5k€ au 1er trimestre de 2013.

Le taux de marge brute prévisionnelle sur 12 mois glissants fait preuve depuis plusieurs trimestres d'une très grande stabilité à hauteur de 18,5%.

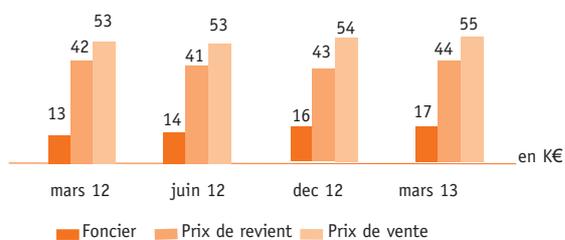
Après un recul le trimestre dernier, le chiffre d'affaires par logement livré augmente de 2,4%. Sur 12 mois glissants, il continue sa progression à +1,6%.

Sur 12 mois glissants, la marge brute moyenne se stabilise à 22,7 K€ par livraison pour un taux de 20,6%.

L'activité sur le lotissement au 1^{er} trimestre 2013

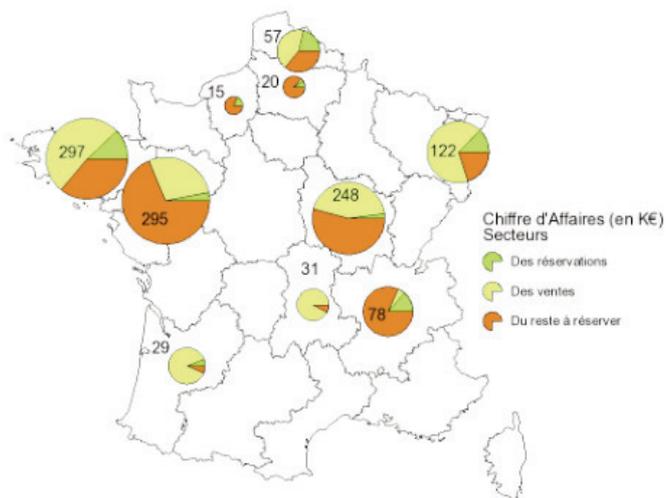
Au 31 mars 2013, 19 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 1 219 (1 060 au 31 mars 2012).

• Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots a augmenté de 1,6% entre le premier trimestre 2012 et 2013, à 54 681 €. Le prix du foncier est en hausse de 21% et le prix de revient hausse de 4,8% en un an.

• Commercialisation des lots



Sur les lots en projet et en cours de chantier, 98 sont réservés et 577 sont vendus au premier trimestre 2013, ce qui représente 55% des lots.