

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

Au cours du 3^{ème} trimestre 2013, le nombre de logements lancés en commercialisation par les coopératives d'Hlm en accession sociale (VEFA et PSLA) a été de 488, dont 27% en PSLA. Les mises en commercialisation depuis le début de l'année sont en chute de 45% par rapport aux 3 premiers trimestres 2012.

L'activité commerciale présente, elle, un visage contrasté. En VEFA, 365 réservations et 476 ventes ont été réalisées au cours du 3^{ème} trimestre 2013. Les ventes sont en chute de 28% sur un trimestre mais seulement de 2% par rapport au même trimestre 2012. En PSLA, 235 contrats ont été signés au cours de ce trimestre, en chute de 37% sur un trimestre et de 25% par rapport au même trimestre 2012. Si l'on cumule les ventes VEFA et les levées d'option, 599 ventes ont été réalisées sur le 3^{ème} trimestre 2013, en baisse de 28% sur un trimestre mais en hausse de 28% sur le 3^{ème} trimestre 2012. Depuis le début de l'année, 2.039 ventes ont été réalisées, soit +31% par rapport aux trois premiers trimestres 2012 grâce à un 2^{ème} trimestre atypique. De ce fait, les ventes 2013 pourraient être proche du niveau constaté en 2012. Ce constat est cependant à prendre avec précaution, les données du 2^{ème} trimestre étant à analyser avec précaution du fait du changement d'outil de reporting opéré par la SGAHLM.

En secteur CCMI, la reprise, amorcée au second trimestre de 2013 ne se confirme pas au troisième trimestre. Les ventes nettes des 26 coopératives d'Hlm actives sur ce secteur chutent de près de 24 % par rapport au trimestre précédent et de 22% par rapport à N-1.

La production en accession groupée au 30 septembre 2013

- Chiffres clés
- Ventilation du nombre de logements

Variations sur un an

Logements en projet et en cours
-5,8% ↗

Logements sous OS
+5,1% ↗

Ventes du trimestre
+28% ↗

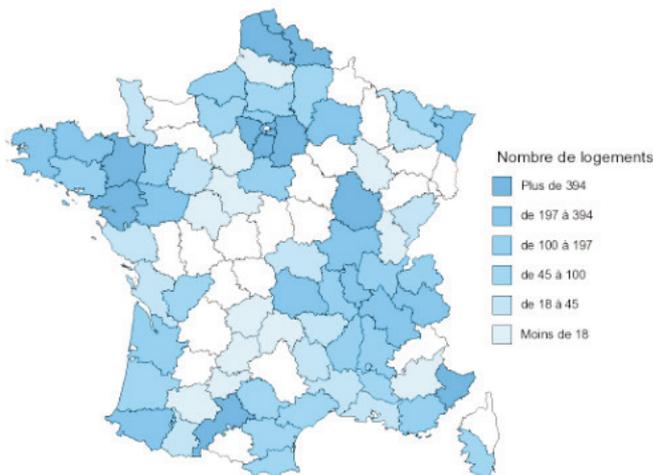
Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'Hlm représente 12 640 logements, dont 7 565 en accession sociale et 5 075 en location-accession (40%). Parmi ces logements, 10 169 logements (80%) sont commencés.

Sur les 804 opérations, 19% (soit 2 823 logements) sont situées en zone ANRU.

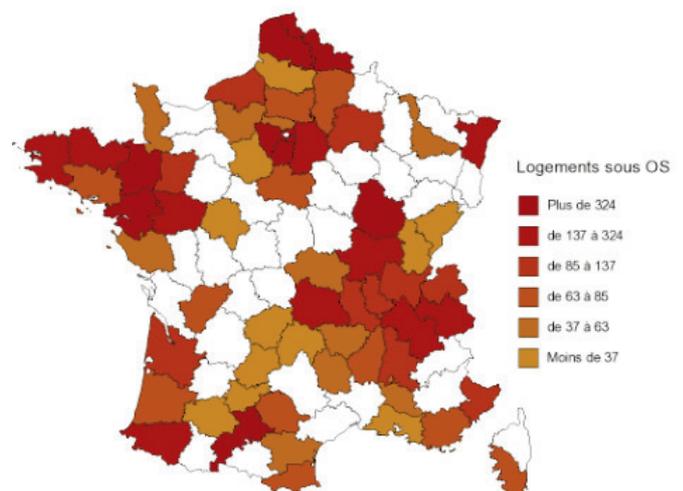
Au cours de ce trimestre, 45 opérations ont été lancées représentant un total de 548 logements contre 859 logements au 3^{ème} trimestre 2012

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	394	7 565	5 716
PSLA	410	5 075	4 453
Total	804	12 640	10 169

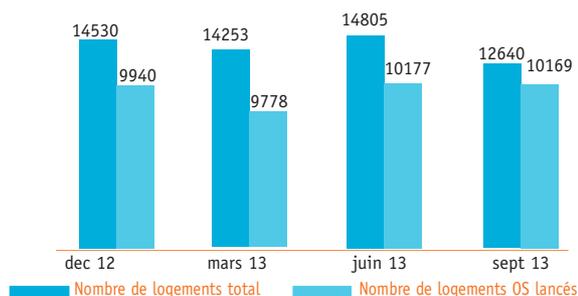
Nombre de logements en projet et en cours de chantier



Nombre de logements en cours de chantier



Evolution du nombre de logements



Entre le 3^{ème} trimestre 2012 et celui de 2013, le nombre total de logements en projet et en cours de chantier baisse de 5,8%. Le nombre de logements en accession sociale est en baisse de 11,5% et celui en location-accession est en hausse de 4,3%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 72% à 80% entre le troisième trimestre 2012 et le troisième trimestre 2013.

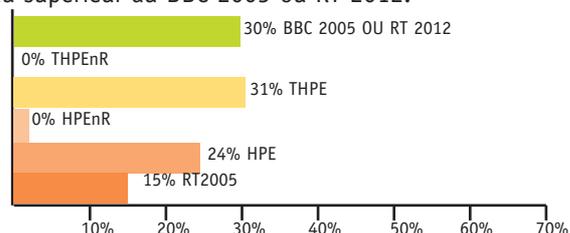
Montage juridique et Typologie

53% des opérations sont montées en direct par les coopératives d'Hlm. Elles représentent 56% des logements. 61% des opérations concernent le de l'habitat collectif. Elle représentent 78 % 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 (75% des logements sous OS).

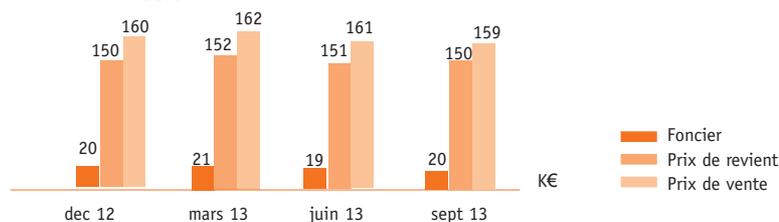
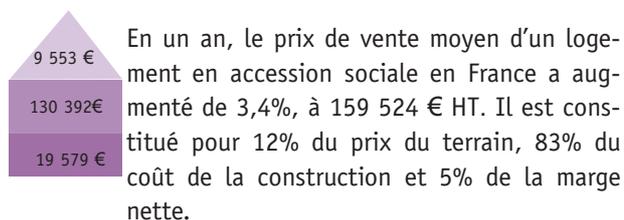
Niveau de performance énergétique de la production sous OS

85% des logements sous OS atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la RT 2005 dont 30% ont un niveau supérieur au BBC 2005 ou RT 2012.



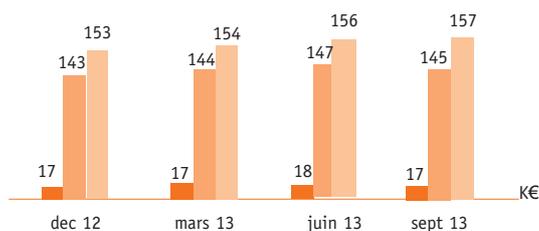
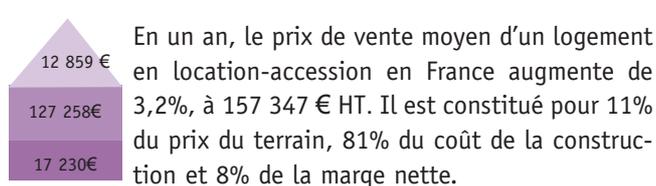
Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale



Entre septembre 2012 et 2013, le coût du foncier est stable, le prix de revient et le prix de vente est en hausse de 4,8% et 3,4%.

En location-accession (PSLA)



Entre septembre 2012 et 2013, le coût du foncier est stable, le prix de revient et le prix de vente augmentent respectivement de 1,2% et 3,2%.

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

En accession sociale

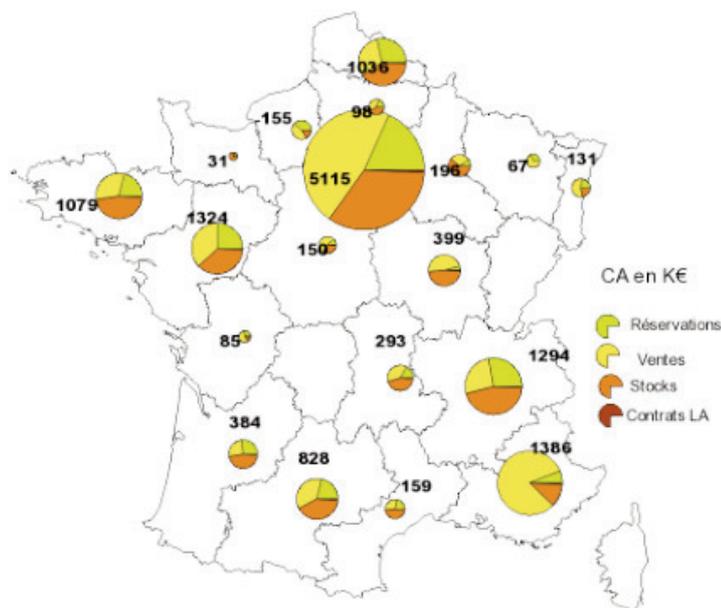
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	63	71	76	78
Prix de revient moyen au m² (HT)	3 025	2 436	2 217	2 018
Prix de vente moyen au m² (HT)	3 202	2 621	2 378	2 192

En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	73	81	86
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 581	1 790	1 654
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 719	1 939	1 778

La commercialisation des logements au 3^{ème} trimestre 2013

• Ventilation des logements



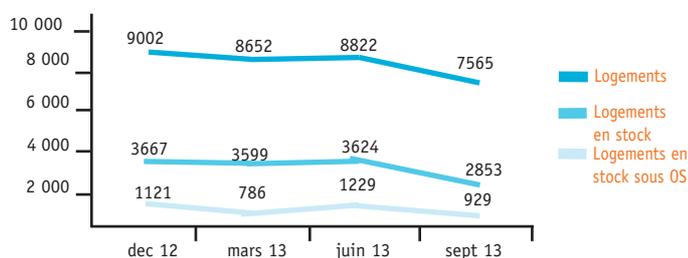
Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 971 (13%) sont réservés et 3 740 (49%) sont vendus au 3^{ème} trimestre (50% des logements étaient vendus au 30 septembre 2012). Sur les logements réservés et vendus, 8% (377) des accédants déclarent sortir du parc locatif HLM.

Sur les logements en location-accession déclarés, 1 229 (24%) sont réservés, 1 376 (27%) sont occupés sous contrats de location-accession et 1 296 accédants ont levé l'option* (26%). 15% (604 logements) des accédants déclarent sortir du parc HLM.

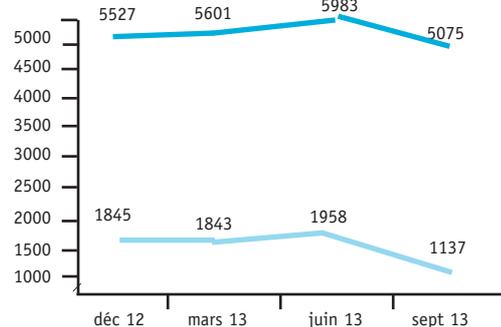
* Les coopératives d'Hlm ont l'obligation de déclarer à la SGA les opérations en location-accession jusqu'à la levée d'option des logements ce qui permet de recenser les levées d'option.

• Evolution du stock

En accession sociale



En location-accession (PSLA)



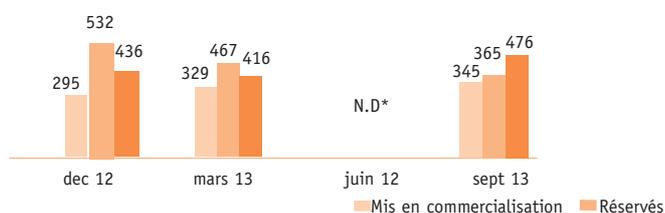
Le nombre de logements en stock baisse de 7,8% par rapport au même trimestre de l'année 2013 : il représente 38% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 36% en septembre 2012).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il est en baisse de 21% par rapport au 2^{ème} trimestre 2013 et de 21% par rapport au 3^{ème} trimestre 2012, à 929.

Le nombre de logements disponibles en location-accession représente 22% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location-accession. Ce chiffre est en baisse de 33% par rapport au 2^{ème} trimestre 2013. Les stocks sous OS représentent 807 logements (contre 809 il y a un an).

• **Activité commerciale du 3^{ème} trimestre 2013**

En accession sociale

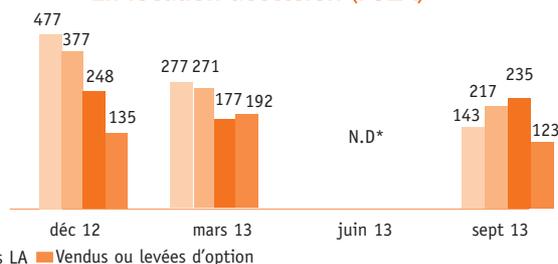


* Données non disponibles suite au changement du système de gestion du reporting

Au cours du 3^{ème} trimestre 2013, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 345 logements en accession sociale contre 175 au 3^{ème} trimestre 2012.

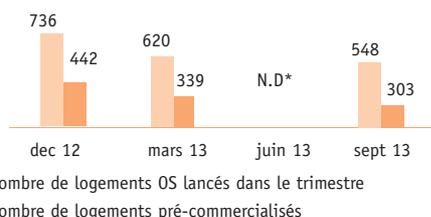
Elles ont signé 365 contrats de réservation et ont vendu 476 logements contre 299 réservations et 347 ventes au 3^{ème} trimestre 2012.

En location-accession (PSLA)



Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 143 logements en location-accession au cours du 3^{ème} trimestre 2013 contre 147 au 3^{ème} trimestre 2012.

Par ailleurs, elles ont signé 217 contrats de réservation, 235 contrats de location-accession et 123 levées d'option contre 188 réservations, 314 contrats et 120 levées d'option au 3^{ème} trimestre 2012.



Au cours du 3^{ème} trimestre 2013, l'ordre de service a été donné pour 45 opérations, soit 548 logements. 303 logements étaient pré-commercialisés au cours du 3^{ème} trimestre 2013 contre 414 au 3^{ème} trimestre en 2012.

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

• **Construction de logements groupés**

3 ^{ème} trimestre 2013	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	12 370	-37,1%	10 484	+6,7%
Collectif	51 084	-25,5%	32 722	+2,9%
Ensemble	63 454	n.d	43 206	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

3 ^{ème} trimestre 2013	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	2 049	-3,1%	2 286	-31,6%
Collectif	18 353	-7,9%	17 912	-33,1%
Ensemble	20 402	n.d	20 198	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

3 ^{ème} trimestre 2013	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	10 798	5
Collectif	91 926	4,6
Ensemble	102 724	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+**

2 ^{ème} trimestre 2013	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen du PTZ +
Individuel	5 189	35 583 €
Collectif	3 886	49 143 €
Ensemble	9 075	41 390 €

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 2013

Les résultats ci-dessous représentent l'activité consolidée des 26 coopératives d'Hlm opérant en secteur diffus sous contrat de construction de maisons individuelles. Des corrections ont été effectuées par rapport aux trimestres précédents suite à des retraitements sur une coopérative et à un regroupement d'activité sur d'autres.

• Evolution de l'activité

La reprise, amorcée au premier et au second trimestre de 2013, se dégrade sur le troisième trimestre. Les ventes nettes chutent de près de 24 % par rapport au trimestre précédent et de 22% par rapport à N-1.

Confirmant ce net repli, les mises en chantier chutent de -43 % par rapport au trimestre dernier et repasse la barre des 150 unités (131). Ainsi sur 12 mois glissants, 760 logements ont été mis en chantier contre 779 sur la période précédente. Les livraisons diminuent légèrement (-1%) par rapport au trimestre dernier pour s'établir à 189 unités. Comparé à la même période en N-1, elles sont inférieures de 4,5%. En cumulé sur 12 mois glissants, les livraisons repassent la barre des 800 unités (797) soit un écart de près de 17% par rapport à la période précédente.

Ventes nettes

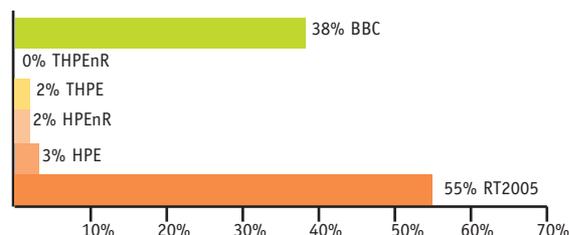


Logements livrés



• Performance énergétique

La performance énergétique des logements mis en chantier s'améliore ce trimestre. En effet, 45% des logements ont une performance supérieure à la RT2005 contre 38% au trimestre dernier. La part des logements basse consommation augmente atteignant les 38% contre 21,5% le trimestre dernier, s'expliquant par l'application de la RT 2012.



• Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	128	-22%	705	-4,9%
CA des ventes nettes	14 072	-5,1%	82 590	-5,1%
Marge brute des ventes nettes	2865	-24%	14 987	-4,3%
Nombre de livraisons	189	-4,5%	797	-1,1%
CA des livraisons	21196	-4,2%	88 487	-1%
Marges brutes des livraisons	4159	-6,9%	17 909	-1,7%

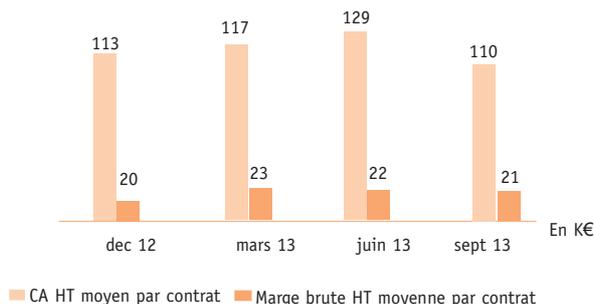
La marge prévisionnelle moyenne au logement se contracte de 3% par rapport au 2ème trimestre de 2013 mais se stabilise par rapport à la même période en 2012, -1%. Ainsi en valeur, elle atteint 21 K€ au 3ème trimestre de 2013. Sur 12 mois glissant la marge brute prévisionnelle au logement progresse légèrement à +0,6%.

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

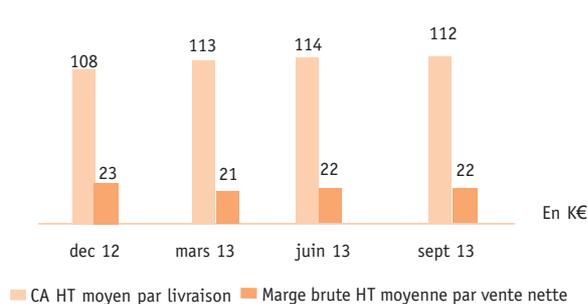
Au 3ème trimestre, le chiffre d'affaires par logement livré diminue légèrement par rapport au 2nd trimestre (-1%). Sur 12 mois glissants, il reste stable (+0,1%).

Sur 12 mois glissants, la marge brute moyenne se stabilise à 22,4 K€ par livraison pour un taux marge de 20,2%.

Les contrats signés



Les livraisons effectuées



Après une remontée spectaculaire sur le second trimestre, le chiffre d'affaires et la marge brute prévisionnelle sur les contrats signés au 3^{ème} trimestre sont en baisse de - 35 % et -26 %. Comparé à N-1 ces deux indicateurs sont en recul de 24 % pour le chiffre d'affaires et de 20% au niveau de la marge brute prévisionnelle. Ainsi, sur 12 mois glissants, les ventes diminuent de 4,9% et le chiffre d'affaires recule de -5,1 %.

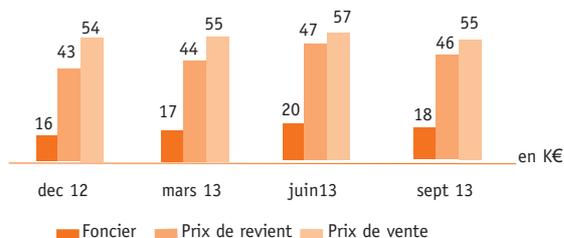
Dans une moindre mesure, cette tendance se confirme également au niveau des livraisons. En effet, le chiffre d'affaires et la marge brute sur les logements livrés sont en baisse de respectivement 4,2% et 6,9% par rapport à la même période en 2012. Sur 12 mois glissants, la baisse de ces indicateurs se stabilise pour atteindre -1 % et -1,7%.

Rapporté aux ventes nettes, le chiffre d'affaires par contrat signé se stabilise sur la période (12 mois glissant), -0,3%. Le chiffre d'affaires moyen par contrat s'établit à 109,9 K€ pour le 3^{ème} trimestre de 2013 soit -

L'activité sur le lotissement au 3^{ème} trimestre 2013

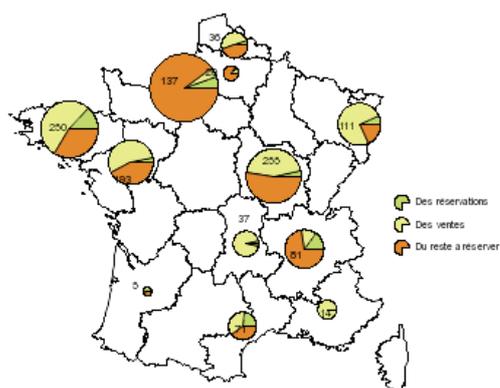
Au 30 septembre 2013, 18 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 1 257 (795 au 30 septembre 2012).

• Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots a augmenté de 5,3% entre le troisième trimestre 2012 et 2013, à 55 476 €. Le prix du foncier est en hausse de 29% et le prix de revient hausse de 12% en un an.

• Commercialisation des lots



Sur les lots en projet et en cours de chantier, 107 sont réservés et 592 sont vendus au troisième trimestre 2013, ce qui représente 56% des lots.