

Les chiffres clés du trimestre

Variation sur un an

Groupé	CCMI
Logements en projet et en cours +6%	Ventes nettes +14%
Logements sous OS +16%	Livraisons +83,6%
Ventes du trimestre +28%	CA moyen/contrat 113,5 K€

Tableau de bord

La fin d'année 2015 confirme le dynamisme du marché de l'accession sociale avec une hausse de 16% des logements sous OS en un an. Les réservations progressent pour leur part de 21% sur un an et les ventes de 20% sur la même période.

Corollaire de cette conjoncture, 1 282 logements ont été mis en chantier (+40%) tandis que 704 ont été mis en commercialisation (-34%).

Le secteur de la maison individuelle CCMI connaît pour sa part une embellie avec une activité commerciale qui redémarre.

La production en accession sociale au 31 décembre 2015

Variation sur un an entre le 4^{ème} trimestre 2015 et le 4^{ème} trimestre 2014

Ventilation du nombre de logements

(en nombre)	VEFA		PSLA		TOTAL	
Opérations	518	-2%	858	17%	1 376	9%
dont en zone ANRU	148	-1%	32	14%	180	2%
Logements	9 878	-4%	10 243	17%	20 120	6%
dont sous OS	6 483	7%	8 350	24%	14 833	16%
dont destinés aux organismes Hlm	1 439	4%			1 439	4%

Le nombre de logements en projet et en cours maintient sa progression (+6% en an) et atteint 20 120 logements dont 51% sont en PSLA. Le nombre d'opérations et de logements en VEFA est en diminution de 2% et 4% respectivement sur un an au profit du montage en PSLA.

Stocks

(en nombre)	VEFA	PSLA
Réservations	1 716	2 223
dont à personnes morales	384	
Contrat location-accession		2 221
Ventes/levées d'option	4 364	2 808
dont à personnes morales	228	
Transfert en locatif	0	32
Disponible à la vente	3 797	2 958

Le marché de l'accession sociale reste dynamique : le nombre total des ventes a augmenté en an de 16% dont 39% sont des levées d'option. Les réservations et les contrats de location-accession ont progressé également de 16%. Quant aux logements disponibles à la vente, une diminution est observée sur l'année (-10%).

	VEFA	PSLA
Total	9 878	10 243
Moyenne de la durée de phase locative (en année)		3



Décomposition du prix de vente

en €/logt moyen HT	VEFA							
	A		B1		B2		C	
Prix du foncier	25 843	-6.8%	22 275	14.6%	18 504	-6.7%	17 455	-2%
Coût de construction	142 653	-4%	107 362	-6.3%	119 610	-1.4%	116 780	-0.1%
Prix de vente	175 786	-3.6%	142 771	-1.3%	145 042	-3.2%	150 199	2.6%

Sur l'ensemble des zones, les prix de vente et les coûts de construction continuent de diminuer. Le prix du foncier progresse en zone B1 à l'inverse des autres zones qui affichent un abaissement. Les taux de marge nette sont stables en un an, soit 4% et 5% en zone A et B2 ; 9% et 11% en zones B1 et C.

en €/logt moyen HT	PSLA					
	A		B		C	
Prix du foncier	27 629	-10.6%	18 594	1.9%	17 750	3.8%
Coût de construction	162 781	2%	124 900	0.6%	124 208	0.5%
Prix de vente	198 988	-0.3%	155 111	0.2%	155 093	-0.4%

En PSLA, les coûts de construction et les prix de vente restent plus élevés que pour les opérations en VEFA du fait de surfaces plus généreuses. Sur un an les prix de vente sont stables. Les marges constatées se rapprochent de celles relatives aux opérations en VEFA : les zones A et C enregistrent un taux de marge respectif de 4% et 8%.

Prix de revient et prix de vente au m² par zone

	VEFA			
	A	B1	B2	C
Surface utile moyenne (en m ²)	65	81	80	83
Prix de revient moyen au m ² (en € HT)	2 808	1 926	1 855	1 794
Prix de vente moyen au m ² (en € HT)	2 978	2 110	1 940	2 007

	PSLA		
	A	B	C
Surface utile moyenne (en m ²)	73	81	88
Prix de revient moyen au m ² (en € HT)	2 658	1 806	1 648
Prix de vente moyen au m ² (en € HT)	2 782	1 951	1 792



Caractéristiques des opérations

(en nombre)	VEFA	PSLA
Montage juridique (opérations)	518	858
Direct	303	585
SCI	215	273
Typologie des logements sous OS	6 483	8 350
Individuel	622	3 004
Collectif	4 885	5 346
Logements destinés personnes morales	976	
Taille (T3,T4)	67%	74%
Perf énergétique > RT 2012	1%	

65% des opérations sont montées en direct et 69% des logements sous OS concernent de l'habitat collectif. 83% des logements individuels sont en PSLA.

L'activité du 4ème trimestre 2015

La production en accession sociale sécurisée du 4ème trimestre

Les mises en chantier du trimestre (en nombre)	2014	2015			
	T4	T1	T2	T3	T4
Opérations en VEFA	35	24	29	26	37
Opérations en PSLA	53	41	46	36	67
Total opérations	88	65	75	62	104
Logements en VEFA	426	277	562	473	546
Logements en PSLA	595	297	498	440	736
Total logements	1021	575	1 059	913	1 282

Le nombre de logements mis en chantier croît par rapport au trimestre dernier (40%) et sur un an (25%). 57% de logements sous OS ce trimestre sont en PSLA.

Logements livrés dans le trimestre (en nombre)	2014	2015			
	T4	T1	T2	T3	T4
Opérations en VEFA	18	10	12	9	20
Opérations en PSLA	37	32	53	43	62
Total opérations	55	42	65	52	82
Logements en VEFA	462	269	336	314	559
Logements en PSLA	338	274	479	362	370
Total logements	800	543	815	676	929
Logements disponibles à la vente en VEFA	36	53	32	35	56
Logements disponibles à la vente en PSLA	44	50	99	22	36
Total logements disponible à vente	81	103	131	57	92

929 logements (dont 60% sont en VEFA) ont été livrés sur ce trimestre soit une hausse de 16% sur un an et de 37% sur le trimestre.

92 logements supplémentaires sont invendus contre 57 sur le trimestre dernier.



La commercialisation en accession du 4ème trimestre

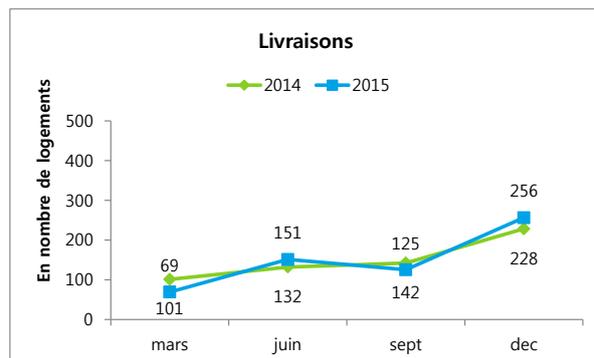
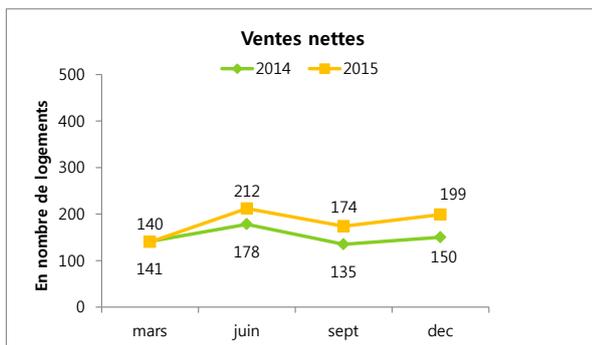
	2014	2015			
(en nombre)	T4	T1	T2	T3	T4
Réservations VEFA	668	662	585	416	877
Contrat PSLA	466	389	408	470	493
Total réservations	1 135	1 051	993	886	1 370
Contrats VEFA	624	399	443	513	604
Levée d'option PSLA	271	237	269	325	470
Total ventes	895	636	712	838	1 074
Logements commercialisés en VEFA	1 031	549	708	933	655
Logements commercialisés en PSLA	253	105	241	138	50
Total mis en commercialisation	1 283	654	949	1 071	705

1 370 ménages ont signé des contrats de réservation ou en location accession, en hausse de +21% en un an. Les ventes sont également en progression (+20%).

A contrario, le nombre de nouveaux logements en phase de commercialisation diminue par rapport au trimestre dernier (-34%) et à l'année dernière (-45%).

L'activité en CCMI au 31 décembre 2015

Les résultats ci-dessous représentent l'activité consolidée des 19 coopératives Hlm en secteur diffus sous contrat de construction de maisons individuelles. Une coopérative n'a pas transmis ses données.



Après un repli au 3^{ème} trimestre, les ventes repartent à la hausse sur le 4^{ème} trimestre de 2015 progressant à 199 ventes nettes (+14% par rapport au trimestre précédent). Cependant comparé à N-1, elles progressent de 33% sur la période. Les livraisons progressent également pour atteindre 256 unités ce trimestre contre 125 le trimestre précédent soit une augmentation de 105% et de 12% par rapport à N-1.

En K€	Trimestre	Variation trimestre N-1	Cumul 12 mois glissants	Variation 12 mois glissants
Ventes nettes (nbre de lgts)	199	32,7%	725	7,2%
Chiffre d'affaires sur les ventes	22 585	23,4%	84 143	5,4%
Marge brute sur les ventes	4 281	24,3%	15 810	6,2%
Livraisons (nbre de lgts)	256	12,3%	601	4,9%
Chiffre d'affaires sur les livraisons	29 854	14,8%	72 131	5,6%
Marge brute sur les livraisons	6 425	17,4%	15 571	6,5%

De manière générale, le CA progresse significativement (+23%) par rapport au trimestre précédent en raison de la progression des ventes ainsi que par rapport à N-1 (+10%).

En raison de l'augmentation significative du nombre de livraisons, le CA sur les livraisons progresse de 83% par rapport au trimestre dernier et de 15% au par rapport à N-1.

Le taux de marge brute reste stable d'un trimestre à l'autre aussi bien sur les ventes (19%) que sur les livraisons (21%).

