

COOP en action



La solution coopérative

FÉDÉRATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM

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

Tableau de bord

Dans cette neuvième édition de «coop en action», le reporting du quatrième trimestre 2007 des 110 coopératives adhérentes à la SGAHLM recense 604 opérations en projet et en cours ce qui représente 9 577 logements (525 opérations et 8 479 logements au troisième trimestre 2007). Le nombre de logements en chantier (sous ordre de service) augmente de 5 154 à 5 571.

Au cours du quatrième trimestre 2007, les coopératives ont mis en commercialisation 1 177 logements contre 205 au 3^{ème} trimestre. Ce mouvement résulte de la saisonnalité de l'activité. Par ailleurs, le nombre de contrats de réservation signée est en hausse par rapport au trimestre précédent, à 677. Le nombre de logements restant à commercialiser passe de 3 852 à 4 447, ce qui représente 46,43% des logements en portefeuille, contre 42,36% au trimestre précédent.

Concernant les prix en accession sociale, le coût moyen du foncier est de 20 K€, contre 19 K€ au 3^{ème} trimestre 2007. Le prix de revient diminue de 1,5%, à 136 K€, écart qui se répercute sur le prix de vente moyen, qui passe de 149 K€ à 148 K€.

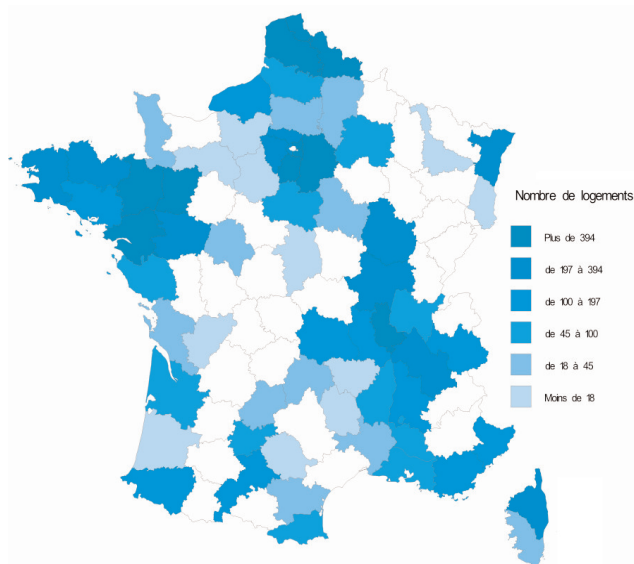
La production en accession sociale au 31 décembre 2007

• Ventilation du nombre de logements

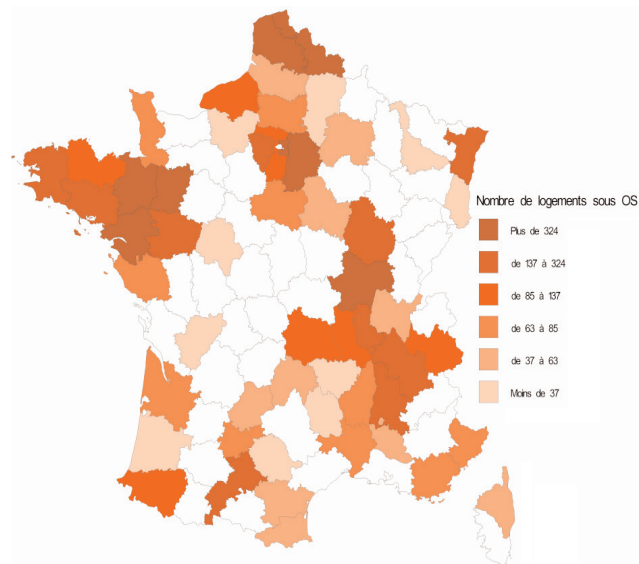
Le total des opérations au sein des coopératives d'HLM représente 9 577 logements, dont 8 176 en accession classique et 1 401 en location-accession (14,6%). Parmi ces logements, 5 571 (58,2%) sont commencés et seront livrés en 2008 ou 2009.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	469	8 176	4 936
PSLA	135	1 401	815
Total	604	9 577	5 571

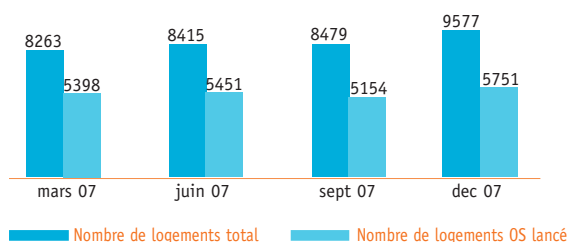
Nombre de logements en projet et en cours



Nombre de logements en cours



Evolution du nombre de logements

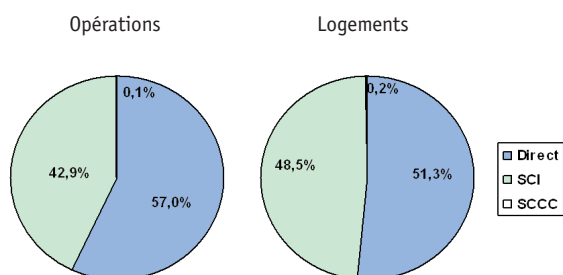


Le nombre total de logements progresse de 12,9% au 4^{ème} trimestre 2007. Le nombre de logements en accession classique est en hausse de 11,2% ainsi que celui en location-accession qui augmente de 24,2%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 60,8% à 58,2% du 3^{ème} trimestre 2007 au 4^{ème} trimestre 2007.

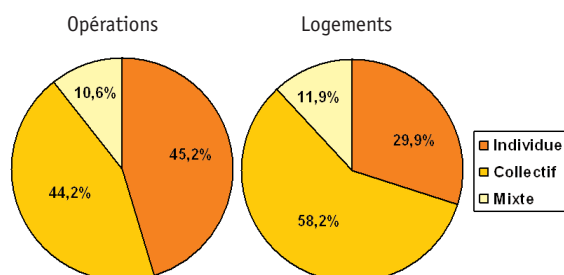
Montage juridique

57% des opérations sont montées en direct par les coopératives. Elles représentent 51,3% des logements.



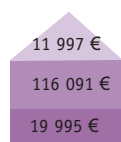
Typologie

45% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 30% des logements, leur taille est donc plus modeste que les opérations en collectif.



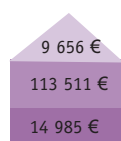
Décomposition du prix de vente moyen

En accession sociale



Le prix de vente moyen d'un logement «classique» en France baisse légèrement à 148 083 € contre 149 350 € au 3^{ème} trimestre 2007. Il est constitué pour 13,5% du prix du terrain, 78,4% du coût de la construction et 8,1% de la marge nette.

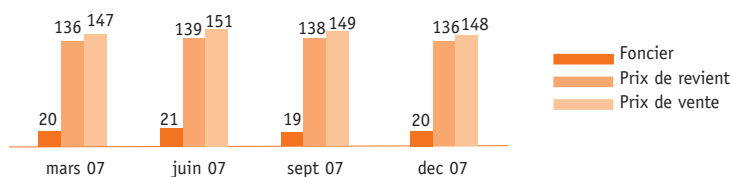
En location-accession (PSLA)



Le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France augmente à 138 152 € contre 135 838 € au 3^{ème} trimestre 2007. Il est constitué pour 10,8% du prix du terrain, 82,2% du coût de la construction et 7% de la marge nette.

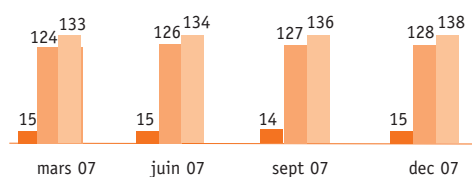
Evolution des prix de vente

En accession sociale



Au 4^{ème} trimestre 2007, le coût du foncier augmente de 2,8% alors que le prix de revient et le prix de vente diminuent, respectivement de 1,5% et de 0,8%.

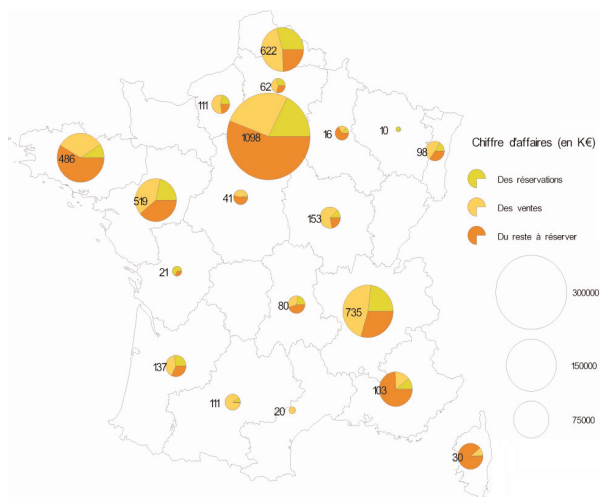
En location-accession (PSLA)



Le coût du foncier, le prix de revient et le prix de vente des logements Psla continuent de croître au 4^{ème} trimestre 2007, respectivement de 5,9%, 1,2% et 1,7%.

• Ventilation des logements réservés et vendus

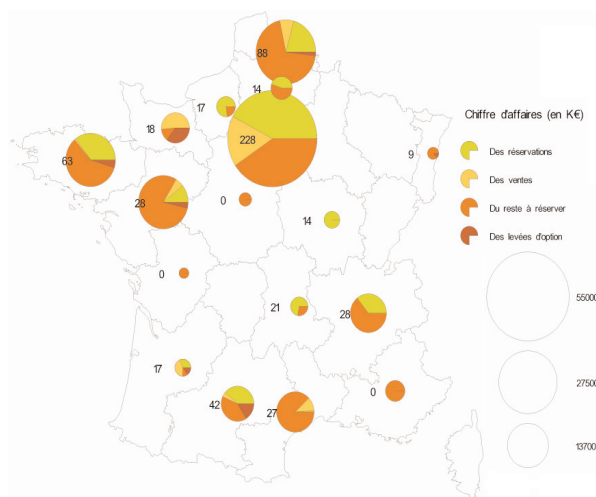
En accession sociale



Sur les 8 176 logements en accession sociale, 1 445 (18%) sont réservés et 3 007 (37%) sont vendus au 31 décembre 2007.

4 936 logements sont sous ordre de service, soit le même niveau que les réservés et vendus. Les logements vendus représentent 61% des logements sous OS.

En location-accession (PSLA)



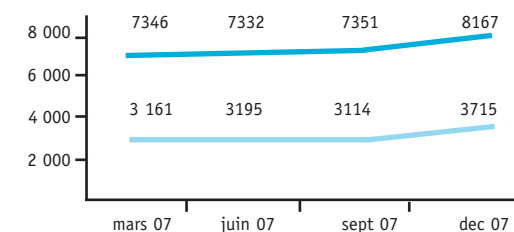
Sur les 1 401 logements en accession sociale, 376 (27%) sont réservés, 239 (17%) sont occupés sous contrats de location-accession et 54 accédants ont levé l'option.

* Les coopératives 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

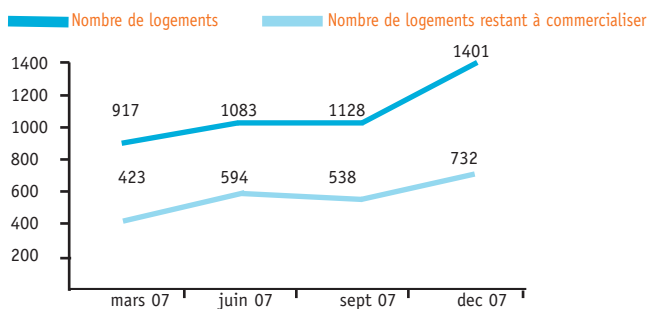
En accession sociale

Le nombre de logements restant à réserver augmente de 19% par rapport au trimestre précédent : Il représente 45% du total des logements.



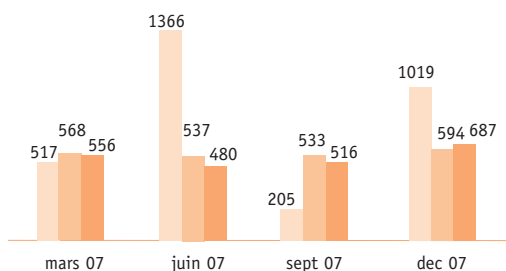
En location-accession (PSLA)

Le nombre de logements en location-accession disponibles représente 52% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location accession.



• Activité commerciale du 4^{ème} trimestre 2007

En accession sociale



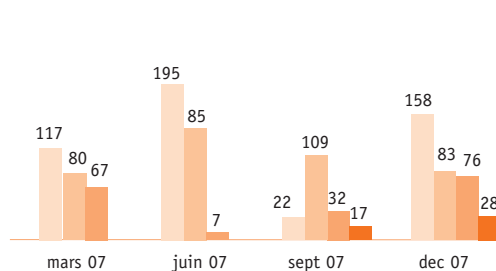
Nombre de logements :

- Mis en commercialisation
- Réservés
- Vendus ou contrats de location-accession
- Levées d'option

Au cours du 4^{ème} trimestre 2007, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 1 019 logements en accession sociale.

Au cours de ce trimestre, elles ont signé 594 contrats de réservation et ont vendu 687 logements.

En location-accession (PSLA)



Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 158 logements en location-accession au cours de ce 4^{ème} trimestre 2007.

Dans ce trimestre, elles ont signé 83 contrats de réservation, 76 contrats de location-accession et 28 levées d'option ont eu lieu.

Les chiffres-clés de l'accession en groupé

Construction de logements groupés

4 ^{ème} trimestre 2007	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	16 814	-19,9%	11 480	-6,8%
Collectif	58 941	-20,3%	44 501	+7,9%
Ensemble	75 755	-20,2%	55 981	+4,5%

Source : SITADEL, DAEI/SES

Stocks de logements disponibles

3 ^{ème} trimestre 2007	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	13 371	9,6
Collectif	81 260	9,1
Ensemble	94 631	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES¹

Evolution du coût de la construction

4 ^{ème} trimestre 2007	Valeur de l'indice	Variation sur un an
ICC	1 443	+4,5%
BT01	762,3	+4,87%

Source : INSEE²

Mobilisation des PTZ pour les acquisitions en VEFA

3 ^{ème} trimestre 2007	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations
Individuel	1 457	172 588 €
Collectif	3 127	171 701 €
Ensemble	4 584	171 983 €

Solvabilité des ménages dans le neuf et l'ancien

3 ^{ème} trimestre 2007	Indicateur de solvabilité des ménages	Variation sur un trimestre	Coût relatif moyen (en années de revenus)
Neuf	106,2	+2,3 pt	4,50
Ancien	94,1	+1,1 pt	4,58

Source : Crédit Logement/CSA⁴

Commercialisation des logements neufs

3 ^{ème} trimestre 2007	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	3 976	-1,7%	4 797	+4,2%
Collectif	25 125	-8,7%	29 836	-15,8%
Ensemble	29 101	-1,5%	34 633	-13,5%

Source : ECLN, DAEI/SES

Prix de l'immobilier neuf

3 ^{ème} trimestre 2007	Prix de ventes	Variation sur un trimestre	Variation sur un an
Individuel	240 600 €	-2,8%	+0,9%
Collectif (a)	3 369 €/m ²	+1,7%	+9%
Collectif (b)	3 150 €/m ²	n.d	n.d

Source : (a) ECLN, DAEI/SES, France entière, (b) Chambre des Notaires de France, hors Ile-de-France

Caractéristiques du financement des opérations par catégories de ménages

3 ^{ème} trimestre 2007	Coût moyen de l'opération (K€)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne d'emprunt (en mois)
Ménages modestes, moins de 3 SMIC	133,1	5	236
Ménages entre 3 et 5 SMIC	175	3,7	230
Ménages aisés, 5 SMIC et plus	265,2	2,9	205

Source : Crédit Logement/CSA⁵

¹ Délai d'écoulement des stocks (en mois) = stocks/(moyenne des ventes des 2 derniers trimestres X 3)

² ICC base 100 au 4^{ème} trimestre 1953 ; BT01, base 100 en janvier 1974 (Données de juin 2007).

³ Déclarations d'offres acceptées et enregistrées à la SGFGAS au 29 juin 2007, moyennant le délai de 90 jours d'acceptation de l'offre

⁴ Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels : Opérations réalisées uniquement dans le secteur des prêts bancaires sur l'ensemble des marchés (neufs anciens et travaux)

⁵ Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels : Indicateurs de solvabilité, base 100 établie sur la moyenne de l'année 2001