



La solution coopérative

FEDERATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM

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

Tableau de bord

La conjoncture se durcit mais les 118 coopératives d'Hlm adhérentes à la SGAHLM à fin septembre 2008 semblent avoir bien pris conscience des difficultés actuelles des marchés au vu du reporting qu'elles ont adressé à la Fédération au titre du 3^{ème} trimestre 2008.

Les coopératives ont en effet réduit leur exposition aux risques de promotion, le nombre d'opérations en projet et en cours passe de 591 (9 446 logements) fin juin 2008 à 486 (8 253 logements) fin septembre.

Cette réduction est confirmée par les mises en vente qui passent de 773 à 665 alors que les réservations du 3^{ème} trimestre se contractent de 44%, à 237.

Le réalisme des coopératives se traduit par une augmentation limitée (10%) de l'encours enregistré à la SGAHLM, qui ressort à 158 M€ à la fin du trimestre contre 142 M€ fin juin 2008.

Le prix de vente reste relativement stable à 140 K€ en moyenne pour la location-accession et il est en hausse à 152 K€ pour l'accession sociale. Il en est de même pour les prix de revient.

Ce trimestre, Coop en action s'enrichit en vous apportant une information complémentaire sur les opérations éligibles au Pass foncier et celles situées en zone ANRU.

Nous inaugurons également ce trimestre un reporting de l'activité des coopératives d'Hlm en CCMI.

Bonne lecture!

La production en accession groupée au 30 septembre 2008

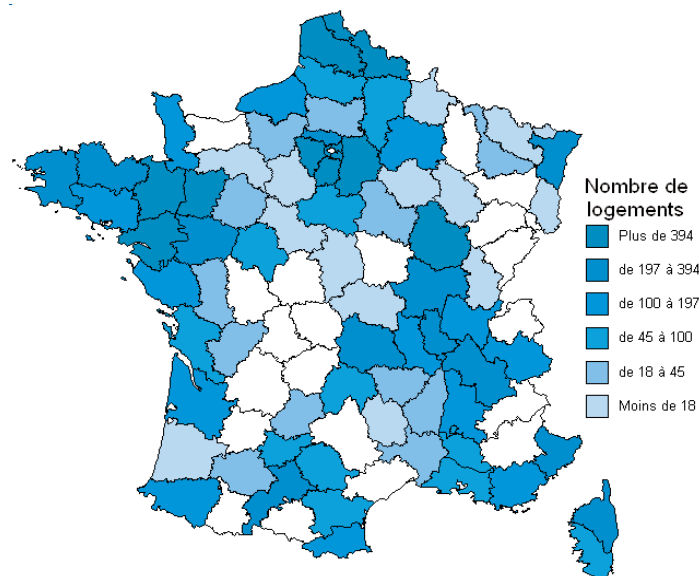
• Ventilation du nombre de logements

Le total des opérations au sein des coopératives d'Hlm représente 8 253 logements, dont 6 687 en accession sociale et 1 566 en location-accession (19%). Parmi ces logements, 4 351 (53%) sont commencés et seront livrés en 2008 ou 2009.

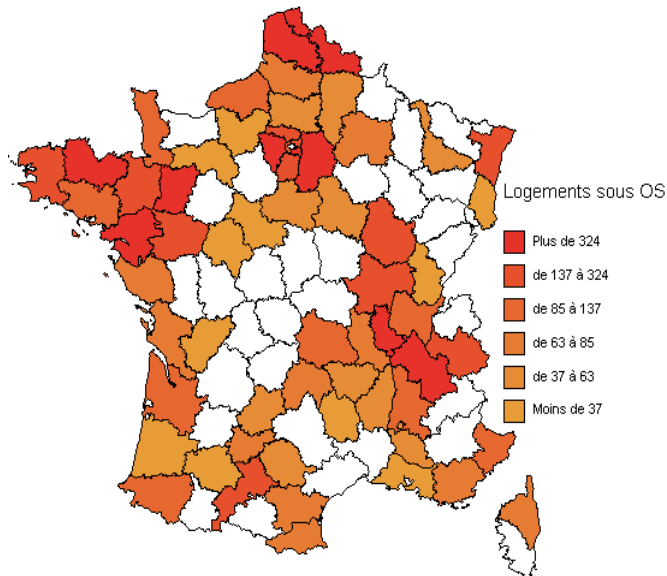
Sur les 486 opérations, 5% ont été déclarées éligibles au Pass foncier et 10% (soit 1 949 logements) sont situées en zone ANRU.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	347	6 687	3 298
PSLA	139	1 566	1 053
Total	486	8 253	4 351

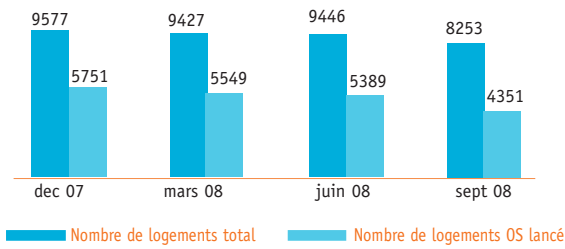
Nombre de logements en projet et en cours



Nombre de logements en cours



• Evolution du nombre de logements



Le nombre total de logements baisse de 12,6% au 3^{ème} trimestre 2008. Le nombre de logements en accession sociale diminue de 14,7% et celui en location-accession de 2,4%. La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 58,9% à 52,7% du 2^{ème} trimestre 2008 au 3^{ème} trimestre 2008.

Montage juridique

55% des opérations sont montées en direct par les coopératives. Elles représentent 42% des logements.

Typologie

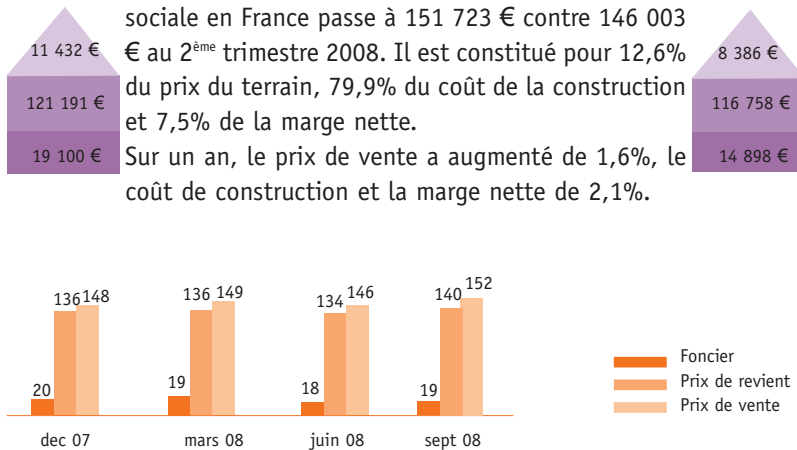
48% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 29% des logements, leur taille est donc plus modeste que les opérations en collectif.

• Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

Le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France passe à 151 723 € contre 146 003 € au 2^{ème} trimestre 2008. Il est constitué pour 12,6% du prix du terrain, 79,9% du coût de la construction et 7,5% de la marge nette.

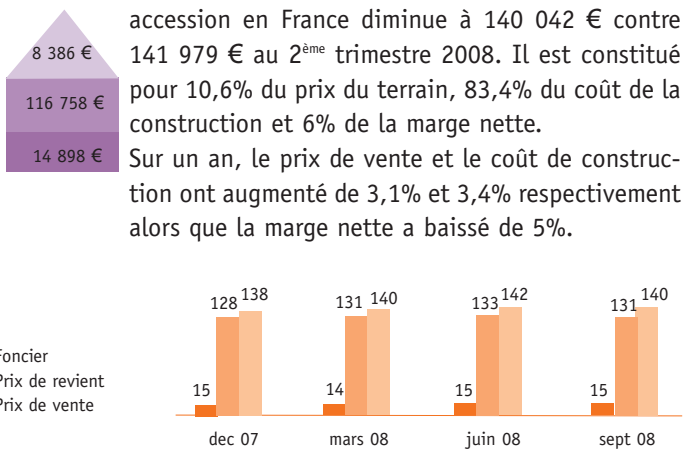
Sur un an, le prix de vente a augmenté de 1,6%, le coût de construction et la marge nette de 2,1%.



En location-accession (PSLA)

Le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France diminue à 140 042 € contre 141 979 € au 2^{ème} trimestre 2008. Il est constitué pour 10,6% du prix du terrain, 83,4% du coût de la construction et 6% de la marge nette.

Sur un an, le prix de vente et le coût de construction ont augmenté de 3,1% et 3,4% respectivement alors que la marge nette a baissé de 5%.

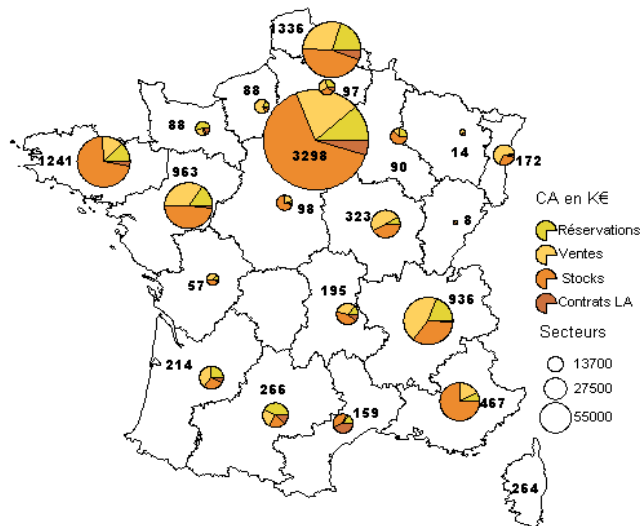


Au 3^{ème} trimestre 2008, le coût du foncier augmente de 6%, le prix de revient de 4,4% et le prix de vente de 3,9%.

Le coût du foncier est stable. Le prix de revient et le prix de vente des logements Psla baissent au 3^{ème} trimestre 2008, respectivement de -0,9% et -1,4%.

La commercialisation des logements au 3^{ème} trimestre 2008

• Ventilation des logements



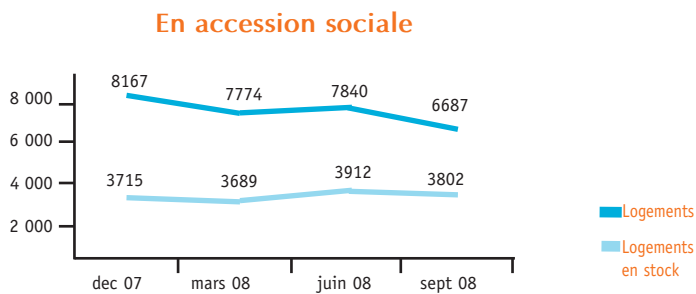
Sur les 6 687 logements en accession sociale, 834 (12%) sont réservés et 2 649 (31%) sont vendus au 3^{ème} trimestre (36% des logements étaient vendus au 30 septembre 2007). Sur les logements réservés et vendus, 13% des accédants proviennent du parc locatif HLM.

3 298 logements sont sous ordre de service, soit quasiment le même niveau que les réservés et vendus. Les logements vendus représentent 80% des logements sous OS.

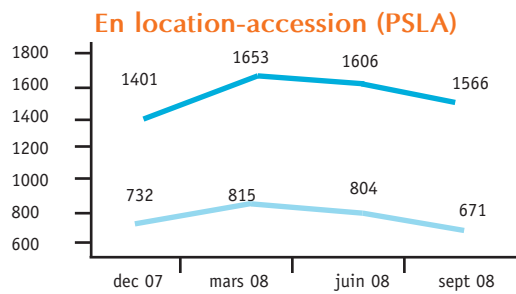
Sur les 1 566 logements en location-accession, 368 (23%) sont réservés, 462 (30%) sont occupés sous contrats de location-accession et 63 accédants ont levé l'option (4%). 20% des accédants proviennent du parc locatif HLM.

* 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

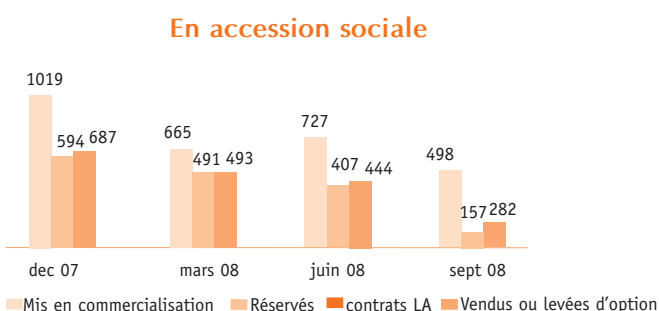


Le nombre de logements restant à réserver baisse de -2,8% par rapport au trimestre précédent : Il représente 56,9% du total des logements.



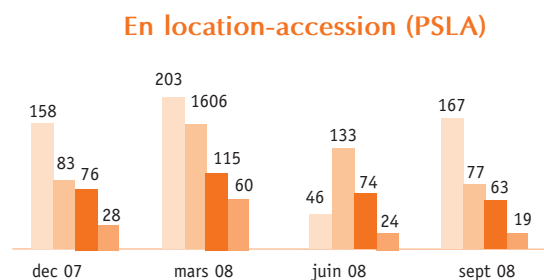
Le nombre de logements en location-accession disponibles représente 43% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location accession. Ce chiffre est toutefois en diminution par rapport aux trimestres précédents.

• Activité commerciale du 3^{ème} trimestre 2008



Au cours du 3^{ème} trimestre 2008, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 498 logements en accession sociale.

Elles ont signé 157 contrats de réservation et ont vendu 282 logements.



Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 167 logements en location-accession au cours du 3^{ème} trimestre 2008.

Par ailleurs, elles ont signé 77 contrats de réservation, 63 contrats de location-accession et 19 levées d'option ont eu lieu.

Les chiffres-clés de l'accession en groupé

• Construction de logements groupés

3 ^{ème} trimestre 2008	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	14 848	-17,8%	13 389	-7,2%
Collectif	46 383	-26,1%	38 895	-21%
Ensemble	61 231	-24%	52 284	-17,9%

Source : SITADEL, DAEI/SES

• Commercialisation des logements neufs

2 ^{ème} trimestre 2008	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	2 923	-34%	4 438	-19,2%
Collectif	18 571	-33,9%	23 174	-27,6%
Ensemble	21 494	-33,9%	27 612	-26,4%

Source : ECLN, DAEI/SES

• Stocks de logements disponibles

2 ^{ème} trimestre 2008	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	15 744	15
Collectif	94 725	13,6
Ensemble	110 469	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 pour les acquisitions en VEFA

2 ^{ème} trimestre 2008	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations
Individuel	1 459	176 799 €
Collectif	3 520	170 398 €
Ensemble	4 979	173 599 €

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

• Caractéristiques du financement des opérations par catégories de ménages

3 ^{ème} trimestre 2008	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	124,4	4,7	229
Ménages entre 3 et 5 SMIC	168	3,5	222
Ménages aisés, 5 SMIC et plus	264,6	2,7	202

Source : Crédit Logement/CSA : Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels : Indicateurs de solvabilité, base 100 établie sur la moyenne de l'année 2001

L'accession sociale en CCMI au 30 septembre 2008

Depuis septembre 2008, le dispositif de suivi de l'activité des coopératives d'Hlm en accession sociale a été étendu au CCMI. Pour cette première édition, les données présentées portent sur les 3 premiers trimestres de l'année et seront actualisées chaque trimestre.

Les résultats ci-après compilent les éléments fournis par 16 des 21 coopératives opérant en secteur diffus (représentant 67,6% des contrats CCMI signés en 2007 et 69,5% des livraisons).

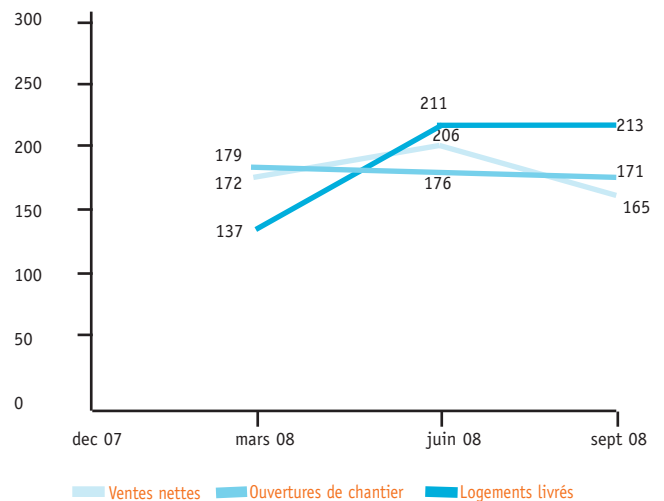
• Evolution de l'activité

Entre le 1er janvier et le 30 septembre 2008, 567 logements ont été livrés, 543 ouvertures de chantier effectuées et 561 ventes nettes conclues, soit 70% du volume d'activité de 2007.

Après la hausse observée au 2^{ème} trimestre (+23%), les ventes brutes affichent au 3^{ème} trimestre un net recul (-20%), à 174.

Le taux d'annulations rapportées aux ventes brutes, après une forte augmentation au 2^{ème} trimestre (de 2,3% à 5,1%), est resté stable au 3^{ème} trimestre à 5,2%.

Les livraisons marquent le pas au 3^{ème} trimestre, après avoir connu une très forte progression au trimestre précédent (+54%). Les mises en chantier ont pour leur part poursuivi et amplifié la légère décline constatée au 2^{ème} trimestre (-1,7% et -2,8% respectivement).



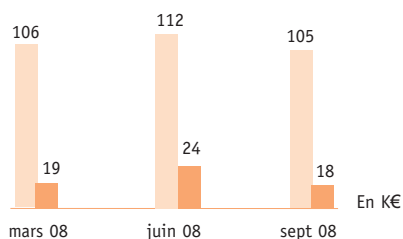
• Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation	Cumul annuel	Variation
Nombre de ventes nettes	165	-20%	543	-
CA des ventes nettes	17 390	-25%	58 858	-
Marge brute des ventes nettes	2 959	-40%	11 121	-
Nombre de livraisons	213	+0,94%	561	-
CA des livraisons	22 390	+6%	57 394	-
Marges brutes des livraisons	4 092	+4%	10 732	-

Alors que le chiffre d'affaires sur les ventes nettes diminue dans une proportion similaire au volume d'activité, la marge brute correspondante, qui avait fortement progressé au 2^{ème} trimestre (+50%), enregistre un repli 40%.

Le chiffre d'affaires et la marge brute sur les livraisons sont encore en progression, de 6% et 4%, mais plus faiblement qu'au 2^{ème} trimestre, pour lequel la hausse dépassait 52% et 45%.

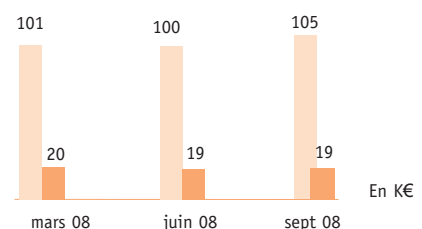
Les contrats signés



■ CA HT moyen par contrat ■ Marge brute HTmoyenne par contrat

La marge brute par vente nette, après avoir connu un pic au 2^{ème} trimestre à près de 23 750 €, revient ici à un niveau plus conventionnel, à hauteur de 17 900 €.

Les livraisons effectuées



■ CA HT moyen par livraison ■ Marge brute HTmoyenne par vente nette

Le chiffre d'affaires par livraison et la marge brute moyenne dégagée, précédemment en recul de 1% et 5% au 2^{ème} trimestre, se rétablissent (+5% et +3%), le chiffre d'affaires moyen par logement livré s'élevant à 105 000 € environ.