

COOP en *action*

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



La solution coopérative

FEDERATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM

Tableau de bord

Les 119 coopératives d'Hlm garanties par la SGA Hlm sont au coeur de la crise qui touche l'immobilier.

Après un troisième trimestre 2008 marqué par une chute de l'activité commerciale et des lancements d'opérations, le dernier trimestre 2008 voit cette tendance s'accélérer. Le nombre de réservations des trois derniers mois reste faible et les coopératives privilégient massivement les opérations bénéficiant d'un taux de TVA réduit (PSLA, Pass Foncier, ANRU) dans leur activité de maîtrise d'ouvrage.

Les difficultés du marché se traduisent par un doublement du nombre de logements achevés non vendus ce trimestre, et de plus en plus les coopératives doivent veiller à mesurer l'attractivité des programmes par la pré-commercialisation, voire même dès le montage de l'opération anticiper des solutions de destockage.

En terme d'encours, la saisonnalité observée les années précédentes est encore observée en 2008 (144 M€ d'encours fin 2007, 177 M€ fin 2008). Néanmoins, la hausse d'un trimestre sur l'autre est similaire en 2008 à celle de 2007 (+1,2% entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre 2007 et +1,13% fin 2008). Ce trimestre, Coop en action s'enrichit une nouvelle fois en vous apportant des informations complémentaires sur la taille des logements, le prix de revient et le prix de vente moyen en m² par zone.

Bonne lecture!

La production en accession groupée au 31 décembre 2008

• Ventilation du nombre de logements

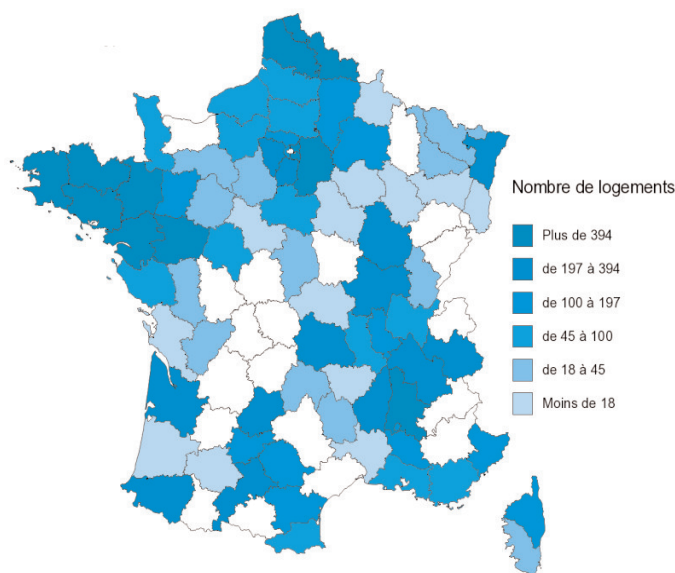
Le total des opérations en projet et en cours au sein des coopératives d'Hlm représente 9 784 logements, dont 7 854 en accession sociale et 1 930 en location-accession (20%). Parmi ces logements, 4 921 (50%) sont commencés et seront livrés en 2009 ou 2010.

Sur les 638 opérations, 21% (soit 2 090 logements) sont situées en zone ANRU.

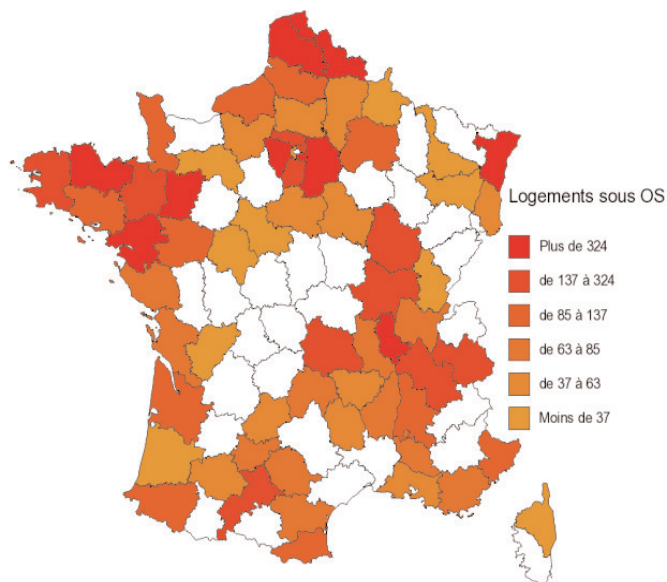
Au cours de ce trimestre, 12 opérations ont été abandonnées correspondant à 592 logements.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	448	7 854	4 122
PSLA	190	1 930	799
Total	638	9 784	4 921

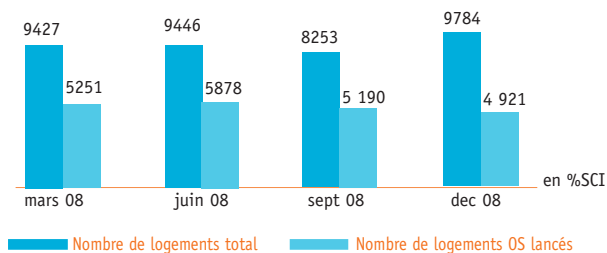
Nombre de logements en projet et en cours



Nombre de logements en cours



Evolution du nombre de logements



Entre le 4^{ème} trimestre 2007 et celui de 2008, le nombre total de logements en projet et en cours augmente de 2,2%. Le nombre de logements en accession sociale diminue de 3,9% et celui en location-accession est en hausse de 37,8%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 62,8% à 50,3% entre le dernier trimestre 2007 et le dernier trimestre 2008.

Montage juridique

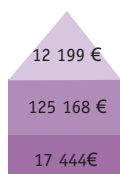
60% des opérations sont montées en direct par les coopératives. Elles représentent 51% des logements.

Typologie

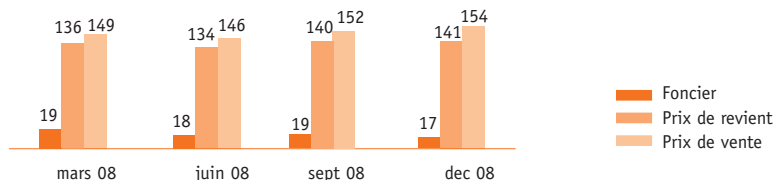
50% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 32% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (67% des logements sous OS) et de type 4 en location-accession (54% des logements sous OS).

Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

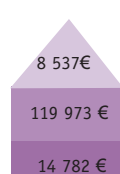


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a augmenté de 4,5%, à 154 811 € HT. Il est constitué pour 11,3% du prix du terrain, 80,9% du coût de la construction et 7,8% de la marge nette.

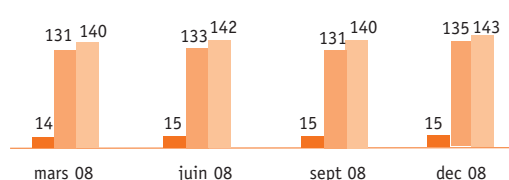


Entre 2007 et 2008, le coût du foncier augmente de 12,8%, le prix de revient de 4,8% et le prix de vente de 4,5%.

En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France augmente de 3,7%, à 143 292 € HT. Il est constitué pour 10,3% du prix du terrain, 83,7% du coût de la construction et 6% de la marge nette.



Entre 2007 et 2008, le coût du foncier est stable. Le prix de revient et le prix de vente des logements Psla sont en hausse de 4,9% et de 3,7%, respectivement.

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

En accession sociale

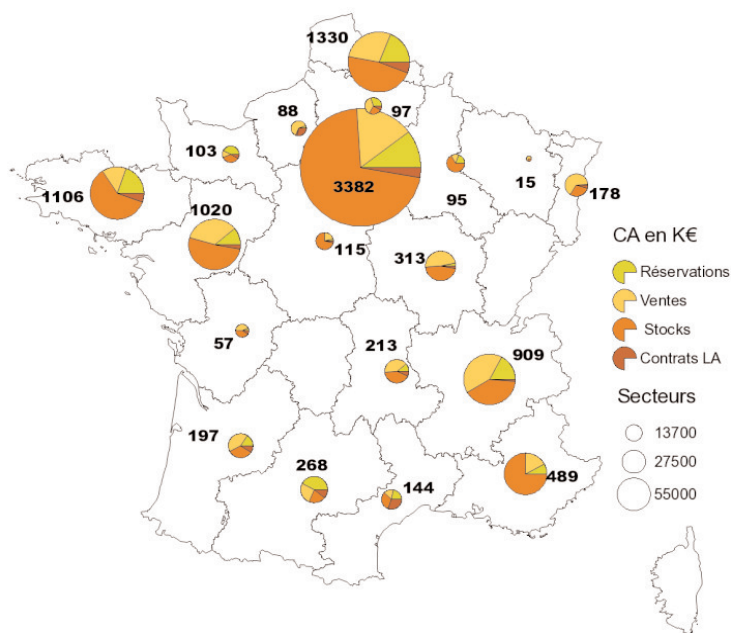
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	74	91	88	93
Prix de revient moyen au m²	2 211	1 642	1 742	1 474
Prix de vente moyen au m²	2 318	1 821	1 992	1 617

En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	83	90	96
Prix de revient moyen au m²	2 240	1 545	1 334
Prix de vente moyen au m²	2 369	1 611	1 426

La commercialisation des logements au 4^{ème} trimestre 2008

• Ventilation des logements



Sur les 7 854 logements en accession sociale en projet et en cours, 977 (12%) sont réservés et 2 759 (35%) sont vendus au 4^{ème} trimestre (37% des logements étaient vendus au 31 décembre 2007). Sur les logements réservés et vendus, 12% des accédants proviennent du parc locatif HLM.

Le nombre de logements réservés et vendus représente 86% des logements sous OS contre 90% au 4^{ème} trimestre 2007. Les logements vendus représentent 64% des logements sous OS contre 61% en 2007. Parmi les logements en cours de construction, 10% ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier.

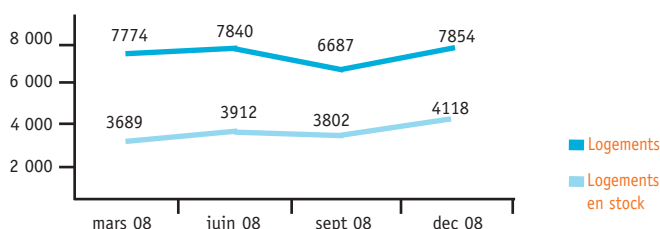
Sur les 1 930 logements en location-accession déclarés, 510 (26%) sont réservés, 500 (26%) sont occupés sous contrats de location-accession et 122 accédants ont levé l'option* (6%).

17% des accédants en PSLA proviennent du parc locatif HLM et 14% des logements en cours de construction ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier.

* 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.

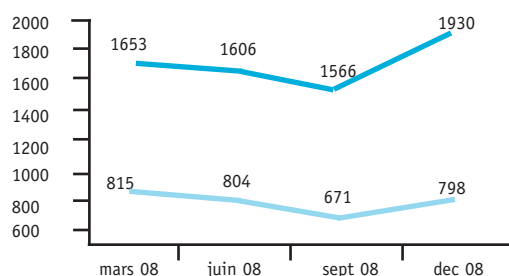
• Evolution du stock

En accession sociale



Le nombre de logements restant à réserver augmente de 11% par rapport à l'année 2007 : il représente 52% du total des logements en projet et en cours (contre 45% en décembre 2007).

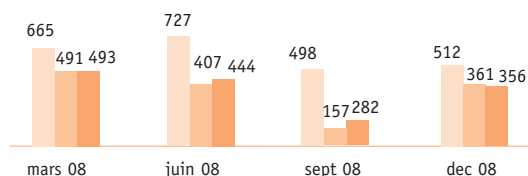
En location-accession (PSLA)



Le nombre de logements en location-accession disponibles représente 41% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location accession. Ce chiffre est en diminution par rapport en 2007 (52%).

• **Activité commerciale du 4^{ème} trimestre 2008**

En accession sociale

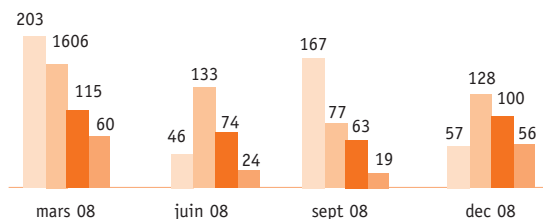


Mis en commercialisation Réservés Contrats LA Vendus ou levées d'option

Au cours du 4^{ème} trimestre 2008, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 512 logements en accession sociale contre 498 le trimestre précédent et 1 019 au 4^{ème} trimestre 2007.

Elles ont signé 361 contrats de réservation et ont vendu 356 logements contre 594 réservations et 677 ventes au 4^{ème} trimestre 2007.

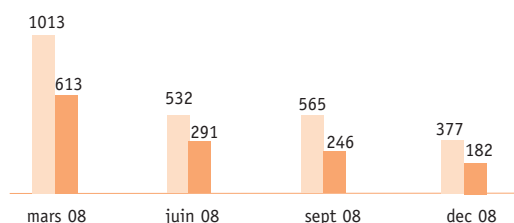
En location-accession (PSLA)



Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 57 logements en location-accession au cours du 4^{ème} trimestre 2008.

Par ailleurs, elles ont signé 128 contrats de réservation, 100 contrats de location-accession et 56 levées d'option ont eu lieu.

Au cours du 4^{ème} trimestre 2008, l'ordre de service a été donné pour 29 opérations (contre 37 au 1^{er} trimestre 2008). 48% de ces logements étaient réservés contre 61% au cours du 1^{er} trimestre 2008.



Nombre de logements OS lancés dans le trimestre
Nombre de logements pré-commercialisés

Les chiffres-clés de l'accession en groupé

• **Construction de logements groupés**

4 ^{ème} trimestre 2008	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	17 697	5,3%	10 561	-10,7%
Collectif	47 024	-20,3%	33 112	-17,2%
Ensemble	64 721	-16,8	43 673	-11,6%

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

3 ^{ème} trimestre 2008	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	16 092	18,1
Collectif	97 312	18
Ensemble	113 404	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**

3 ^{ème} trimestre 2008	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations
Individuel	1 051	168 648 €
Collectif	2 260	165 016 €
Ensemble	3 311	166 169 €

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

• **Commercialisation des logements neufs**

3 ^{ème} trimestre 2008	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	2 440	-38,4%	3 529	-25,9%
Collectif	13 889	-44,9%	17 812	-40%
Ensemble	16 329	-44%	21 341	-38%

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Caractéristiques du financement des opérations par catégories de ménages**

4 ^{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	124,3	4,6	227
Ménages entre 3 et 5 SMIC	166,4	3,5	223
Ménages aisés, 5 SMIC et plus	251,7	2,6	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 31 décembre 2008

Pour sa seconde édition, le suivi de l'activité de construction de maisons individuelles des coopératives Hlm porte sur une année complète de production. Les résultats présentés ci-après compilent les éléments fournis par les 21 coopératives opérant en secteur diffus.

• Evolution de l'activité

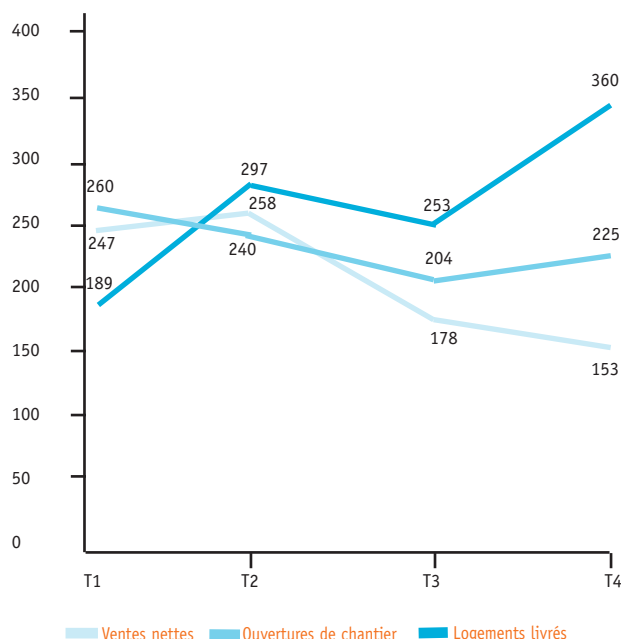
Entre le 1er janvier et le 31 décembre 2008, 1 099 logements ont été livrés, 929 ouvertures de chantier effectuées et 836 ventes nettes conclues.

Ces chiffres sont à comparer aux 1 161 livraisons effectuées et aux 1 099 contrats signés en 2007, soit un recul de 5,3% de la production et de 24% de la commercialisation, comparables aux indicateurs de la profession (-23% des ventes).

Les ventes brutes, qui avaient fortement chuté au 3^{ème} trimestre (-31%), sont restées stables en volume au dernier trimestre (+2%).

Les ventes nettes ont néanmoins poursuivi leur baisse, même si celle-ci se ralentit, passant de -31% à -14% en raison de la forte hausse des annulations. Le taux d'annulations rapportées aux ventes brutes a en effet triplé au 4^{ème} trimestre, atteignant 21% des signatures.

Après un recul de 15% au 3^{ème} trimestre, les livraisons se sont reprises en fin d'année avec une hausse de 42%. Après deux trimestres de baisse, les mises en chantier connaissent également une timide reprise (+10%).



• Chiffre d'affaires et marges brutes

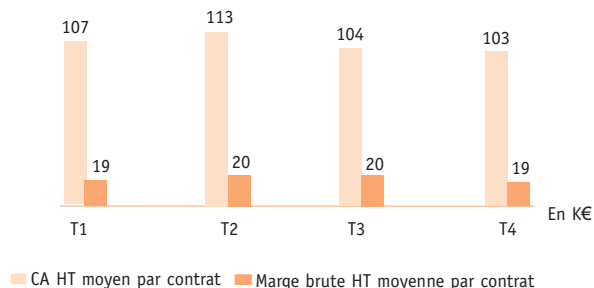
En K€	Cumul trimestriel T4	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	153	-14%	836	-
CA des ventes nettes	15 821	-14,4%	89 975	-
Marge brute des ventes nettes	2 839	-13,3%	15 077	-
Nombre de livraisons	360	+42,3%	1 099	-
CA des livraisons	38 864	+39,1%	117 570	-
Marges brutes des livraisons	6 791	+51,2%	19 448	-

Alors qu'au 3^{ème} trimestre le chiffre d'affaires sur les ventes avait diminué plus fortement que le volume d'activité, ceux-ci baissent dans les mêmes proportions au 4^{ème} trimestre, soit -14%. La marge brute enregistre pour sa part un repli légèrement inférieur, de -13%.

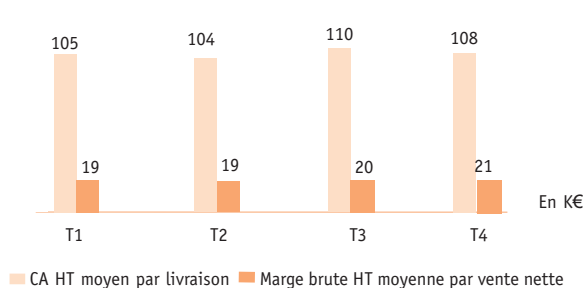
Après le recul de 9% observé au 3^{ème} trimestre, le chiffre d'affaires et la marge brute sur les livraisons progressent respectivement de 39% et 51%.

La marge brute s'entend ici comme la différence entre le chiffre d'affaires HT de la construction (incluant les coûts des travaux mais aussi l'ensemble des coûts directs imputables à chaque construction tels que l'assurance DO, garanties, raccordements...)

Les contrats signés



Les livraisons effectuées



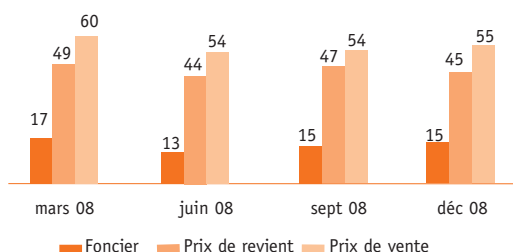
Tandis que le chiffre d'affaires par vente nette reste sensiblement stable au 4^{ème} trimestre à 103 410 €, la marge brute qui avait légèrement progressé au printemps présente un recul de 5,9% pour s'établir à 18 760 €.

Après avoir fortement progressé au 3^{ème} trimestre 2008 (+6,2%), le chiffre d'affaires moyen par livraison diminue à fin décembre de 2,2% pour s'établir à 107 950 €. La marge brute par livraison continue pour sa part sa progression de 5,7% (4,6% au 3^{ème} trimestre) et atteint 21 090 € par logement.

L'activité sur le lotissement au 4^{ème} trimestre 2008

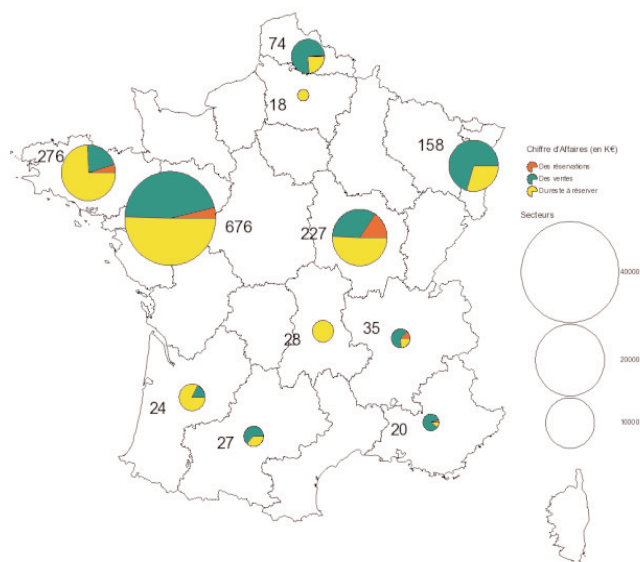
Au 31 décembre 2008, 19 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet et en cours représente 1 609 lots.

Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen des lots baisse de 2,2% entre le dernier trimestre 2007 et 2008, à 56 645 €. Le prix de revient et le prix du foncier diminuent respectivement de 10% et de 4%.

Commercialisation des lots



Sur les 1 609 lots en projet et en cours, 82 sont réservés, 642 vendus au dernier trimestre 2008 ce qui représente 45% des lots.