



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

Le nombre de logements en projet et en cours dans les coopératives d'Hlm à la fin du 3^{ème} trimestre 2009 est proche de 10 000, en augmentation continue sur les neuf premiers mois de l'année et le nombre de logements sous ordre de service passe pour la première fois les 6 000. Ces augmentations sont cependant à considérer avec prudence, traduisant sans doute des durées de lancement et de réalisation des opérations qui s'accroissent : le nombre d'opérations lancées dans le trimestre restent en effet réduit à 25, soit 482 logements.

Dans l'attente du nouveau Pass Foncier, les chiffres de commercialisation encourageants observés au 2^{ème} trimestre restent sur une tendance favorable au troisième trimestre qui n'est jamais le plus dynamique. A fin septembre, les stocks représentent 46% des logements et ils sont historiquement bas, revenant aux niveaux observés fin 2007.

Concernant les prix, le coût moyen du foncier est de 17 K€, contre 18 K€ au 2^{ème} trimestre 2009, le prix de revient baisse également à 137 K€ (-2 K€) et le prix de vente passe de 150 K€ à 148 K€ d'un trimestre à l'autre.

Ce trimestre, Coop en action s'enrichit en vous apportant une information sur le niveau de performance énergétique des logements. Bonne lecture !

La production en accession groupée au 30 septembre 2009

• Ventilation du nombre de logements

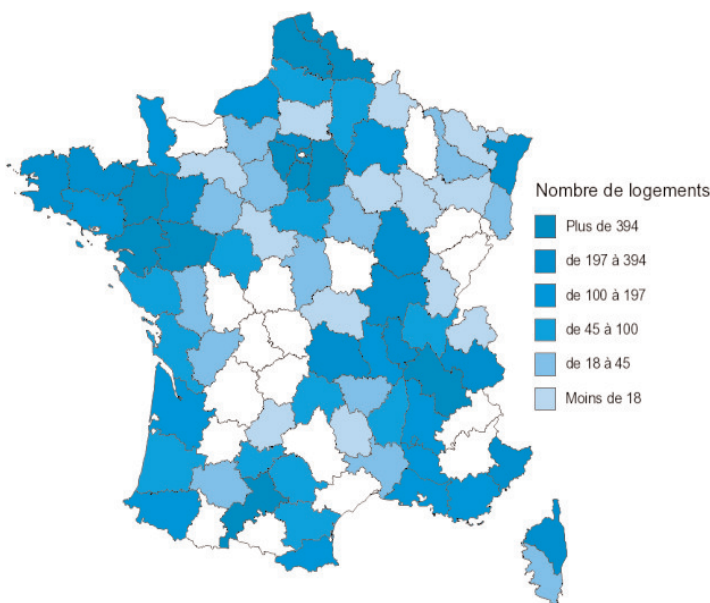
Le total des opérations en projet et en cours au sein des coopératives d'Hlm représente 9 970 logements, dont 7 717 en accession sociale et 2 253 en location-accession (22,6%). Parmi ces logements, 6 068 (60,9%) sont commencés.

Sur les 631 opérations, 9,4% (soit 1 915 logements) sont situées en zone ANRU.

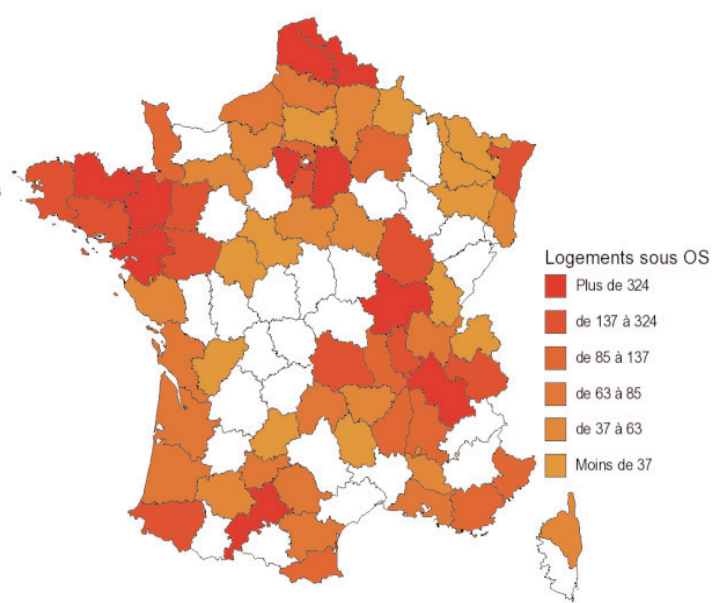
Au cours de ce trimestre, 25 opérations ont été lancées représentant un total de 482 logements.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	428	7 717	4 426
PSLA	203	2 253	1 642
Total	631	9 970	6 068

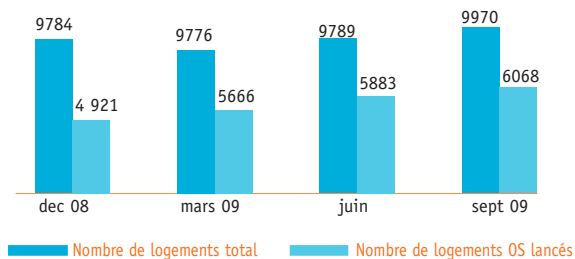
Nombre de logements en projet et en cours



Nombre de logements en cours



Evolution du nombre de logements



Entre le 3^{ème} trimestre 2008 et celui de 2009, le nombre total de logements en projet et en cours augmente de 21%. Le nombre de logements en accession sociale est en hausse de 15% et celui en location-accession de 44%. La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 52,7% à 60,9% entre le troisième trimestre 2008 et le troisième trimestre 2009.

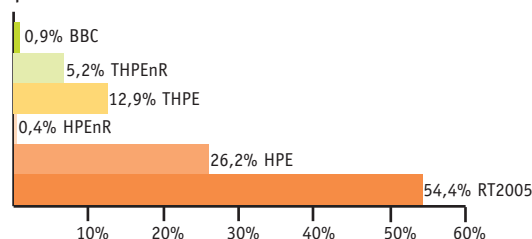
Montage juridique et typologie

65% des opérations sont montées en direct par les coopératives. Elles représentent 62% des logements.

48% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 30% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (68% des logements sous OS) et de type 4 en location-accession (52% des logements sous OS).

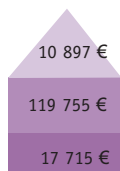
Niveau de performance énergétique de la production sous OS

Sur un échantillon de 161 opérations renseignées (2 082 logements), 46% des logements atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique 2005



Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

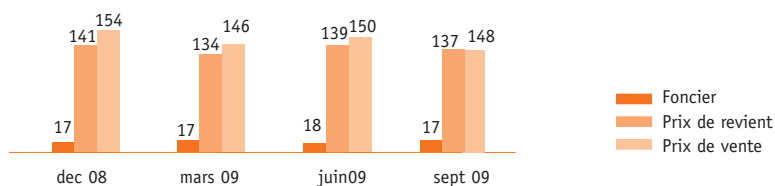


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a baissé de 2,2%, à 148 367 € HT. Il est constitué pour 11,9% du prix du terrain, 80,7% du coût de la construction et 7,4% de la marge nette.

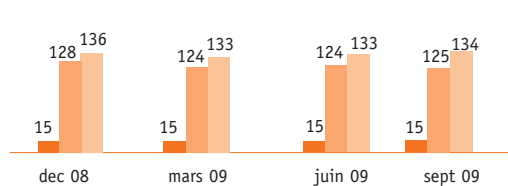
En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France est en hausse de 1%, à 134 053 € HT. Il est constitué pour 11% du prix du terrain, 81,9% du coût de la construction et 7,1% de la marge nette.



Entre septembre 2008 et 2009, le coût du foncier baisse de 7,3%, le prix de revient de 2% et le prix de vente de 2,2%.



Entre septembre 2008 et 2009, le coût du foncier, le prix de revient et le prix de vente diminuent de 1,4%, 5,4% et 5,6%, respectivement et le prix de vente augmente de 1%.

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

En accession sociale

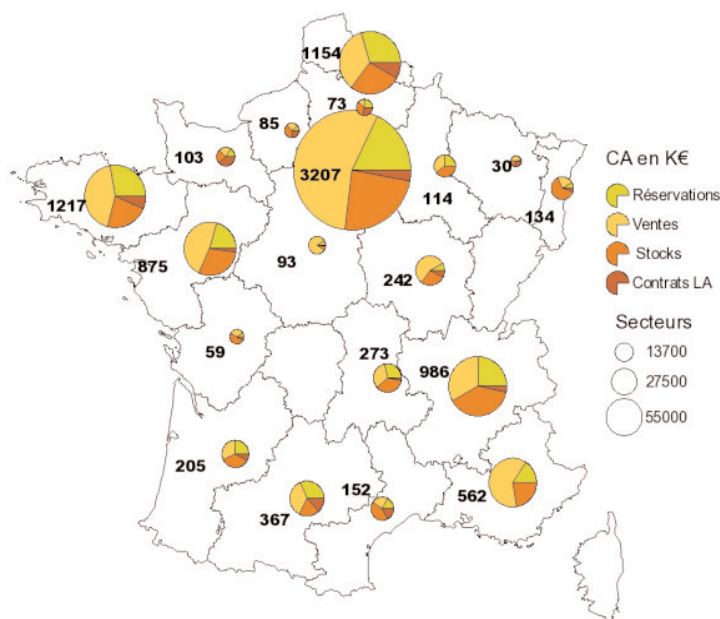
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	74	88	83	94
Prix de revient moyen au m ² (HT)	2 443	1 651	1 629	1 524
Prix de vente moyen au m ² (HT)	2 573	1 790	1 763	1 648

En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	80	93	89
Prix de revient moyen au m ² (HT)	2 212	1 333	1 555
Prix de vente moyen au m ² (HT)	2 357	1 425	1 645

La commercialisation des logements au 3^{ème} trimestre 2009

• Ventilation des logements



Sur les logements en accession sociale en projet et en cours, 1 624 (21%) sont réservés et 2 544 (33%) sont vendus au 3^{ème} trimestre (31% des logements étaient vendus au 30 septembre 2008). Sur les logements réservés et vendus, 8,8% (365) des accédants proviennent du parc locatif HLM.

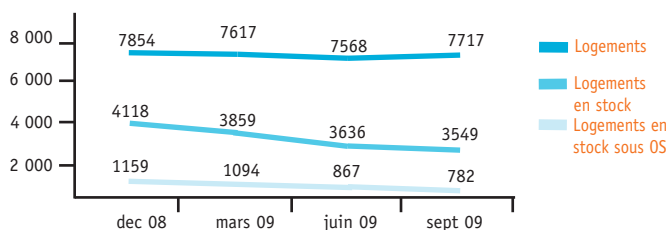
Parmi les logements en cours de construction, 11,7% ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier, soit 519 logements.

Sur les logements en location-accession déclarés, 526 (23%) sont réservés, 533 (24%) sont occupés sous contrats de location-accession et 320 accédants ont levé l'option* (14%). 10,5% des accédants en PSLA proviennent du parc locatif HLM.

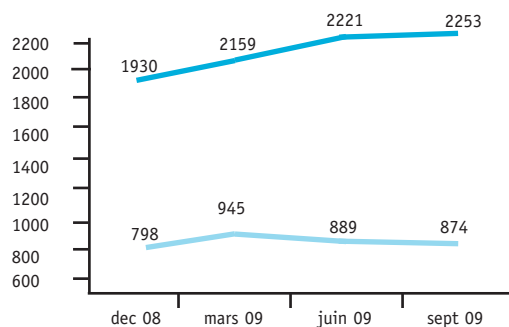
* Les coopératives ont l'obligation de déclarer à la SGA les opérations en location-accession jusqu'à la levée d'option des logements ce qui permet de recenser les levées d'option.

• Evolution du stock

En accession sociale



En location-accession (PSLA)



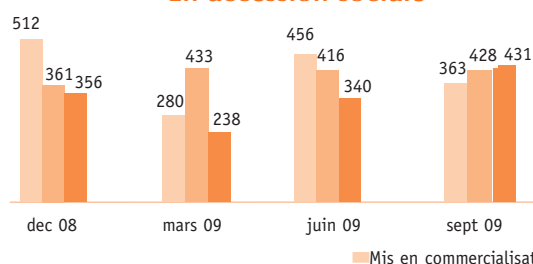
Le nombre de logements en stock diminue de 6,6 % par rapport au même trimestre de l'année 2008 : il représente 46% du total des logements en projet et en cours (contre 57% en septembre 2008).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il baisse de 10% entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre 2009, à 782.

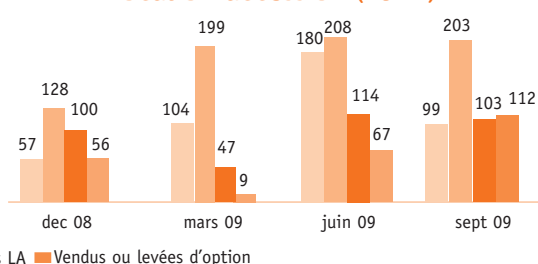
Le nombre de logements en location-accession disponibles représente 39% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location accession. Ce chiffre est en diminution par rapport au 3^{ème} trimestre 2008 (50%). Les stocks sous OS représentent 305 logements.

• **Activité commerciale du 3^{ème} trimestre 2009**

En accession sociale



En location-accession (PSLA)

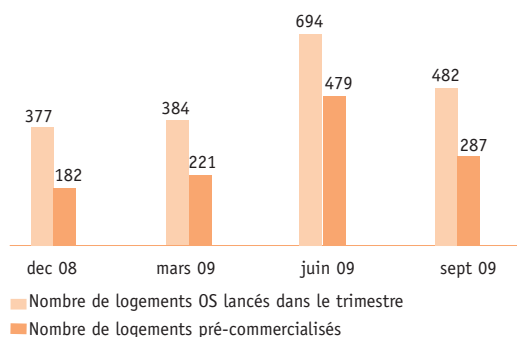


Au cours du 3^{ème} trimestre 2009, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 363 logements en accession sociale contre 456 le trimestre précédent et 498 au 3^{ème} trimestre 2008.

Elles ont signé 428 contrats de réservation et ont vendu 431 logements contre 151 réservations et 282 ventes au 3^{ème} trimestre 2008.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 99 logements en location-accession au cours du 3^{ème} trimestre 2009.

Par ailleurs, elles ont signé 203 contrats de réservation, 103 contrats de location-accession et 112 levées d'option contre 77 réservations, 63 contrats et 19 levées d'option au 3^{ème} trimestre 2008.



Au cours du 3^{ème} trimestre 2009, l'ordre de service a été donné pour 25 opérations. 60% de ces logements étaient réservés ou vendus.

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

• **Construction de logements groupés**

3 ^{ème} trimestre 2009	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	16 361	+4,3%	8 444	-35%
Collectif	36 759	-26,8%	31 925	-25,8%
Ensemble	53 120	n.d	40 369	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

3 ^{ème} trimestre 2009	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	3 546	+48,9%	2 771	-19,4%
Collectif	23 371	+68%	16 563	-7,7%
Ensemble	26 917	n.d	19 334	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

3 ^{ème} trimestre 2009	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	11 462	10,4
Collectif	63 354	7,9
Ensemble	74 816	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES : Délai d'écoulement des stocks (en mois) = stocks/(moyenne des ventes des 2 derniers trimestres X 3)

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

3 ^{ème} trimestre 2009	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	128,8	4,7	220
Ménages entre 3 et 5 SMIC	175,3	3,6	215
Ménages aisés, 5 SMIC et plus	274,9	2,7	196

Source : Crédit Logement/CSA : Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels : Indicateurs de solvabilité

• **Mobilisation des PTZ pour les acquisitions en VEFA**

2 ^{ème} trimestre 2009	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations en Euros
Individuel	1 780	172 041
Collectif	4 286	167 219
Ensemble	6 066	168 634

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 2009

Les résultats présentés ci-dessous représentent l'activité consolidée des 25 coopératives d'Hlm opérant en secteur diffus sous contrat de construction de maisons individuelles.

• Evolution de l'activité

Les ventes nettes connaissent au 3^{ème} trimestre un repli de 16,1%, traduisant la saisonnalité de l'activité. Toutefois, elles sont supérieures de 29,8% en volume par rapport à 2008.

Au cours des 12 derniers mois, 891 ventes nettes ont été conclues, conduisant à une hausse de l'activité en volume annuel de 6,5%, retrouvant ainsi un niveau supérieur à celui de l'année 2008.

Après un retour à un niveau modéré, le taux d'annulations est reparti à la hausse au 3^{ème} trimestre pour s'établir à 13,6%, en raison de régularisations passées ce trimestre, principalement.

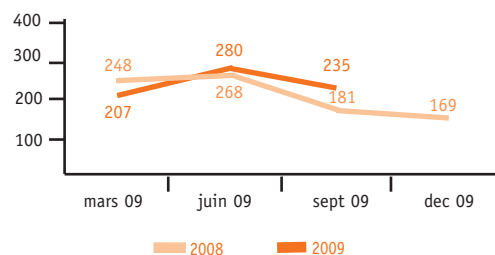
Après un recul significatif au 2^{ème} trimestre (-7,5%) et malgré une légère reprise au 3^{ème} trimestre, les mises en chantier continuent de baisser en moyenne annuelle, de 1,9%.

Les livraisons présentent quant à elles de faibles variations tant annuelle que trimestrielle et elles tendent à se stabiliser autour de 1 020 logements livrés par an.

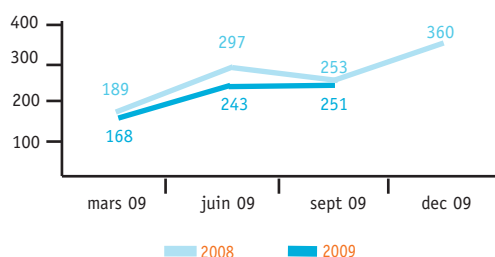
• Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	235	+29,8%	891	+6,5%
CA des ventes nettes	25 497	+35,5%	92 688	+7,7%
Marge brute des ventes nettes	3 840	+15,1%	16 186	+3,2%
Nombre de livraisons	251	-0,8%	1 022	-0,2%
CA des livraisons	28 108	+0,6%	11 763	+0,2%
Marges brutes des livraisons	5 897	+31,3%	21 756	+6,9%

Ventes nettes



Logements livrés



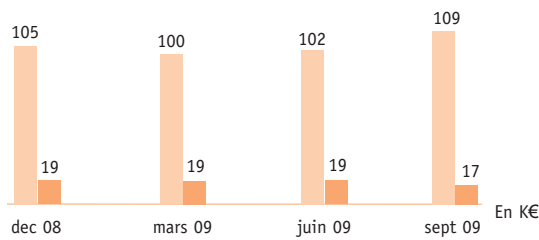
La reprise de l'activité commerciale en volume se traduit par une hausse du chiffre d'affaires de 35,2% par rapport au même trimestre de l'année 2008 et de 7,8% sur 12 mois glissants.

La marge brute continue également de se renforcer, +15,1% par rapport au 3^{ème} trimestre 2008. Sa croissance sur 12 mois glissants, +3,2%, est toutefois inférieure à celle du chiffre d'affaires.

Après avoir enregistré un recul de 5,1% au cours du 1^{er} semestre 2009, le chiffre d'affaires cumulé des logements livrés en un an se stabilise au 3^{ème} trimestre.

En revanche, la marge brute totale dégagée ce trimestre est en hausse de 31,3% par rapport au 3^{ème} trimestre 2008 et est confortée de 6,9% en cumulé sur un an.

Les contrats signés

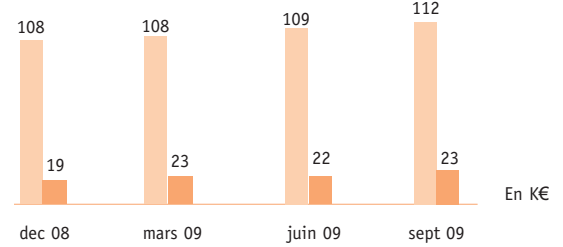


■ CA HT moyen par contrat ■ Marge brute HT moyenne par contrat

Le chiffre d'affaires par vente nette présente au 3^{ème} trimestre une nette progression, s'établissant à 108 500 € en moyenne, soit 4,1% de plus qu'un an auparavant et retrouvant le niveau de début 2008.

A contrario, la marge brute prévisionnelle qui était restée stable autour de 19 300 € connaît un très fort recul de 14,4% pour s'établir à 16 990 € environ et diminue de 3,7% en moyenne annuelle.

Les livraisons effectuées



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

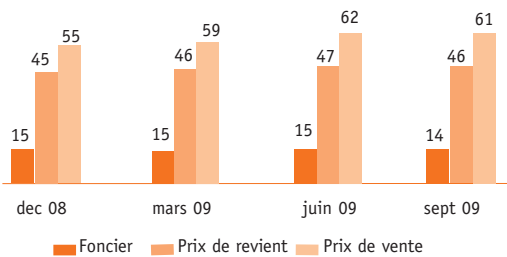
Le chiffre d'affaires par logement livré continue quant à lui de progresser. Il s'élève en moyenne à 109 360 € sur les 12 derniers mois, soit une hausse de 0,3%.

La marge brute au logement, en hausse de 32,3% sur un an, conforte sa croissance et s'élève en moyenne annuelle à 21 290 € (+7,1% par rapport à fin juin 2009).

L'activité sur le lotissement au 3^{ème} trimestre 2009

Au 30 septembre 2009, 21 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet et en cours est de 1 531.

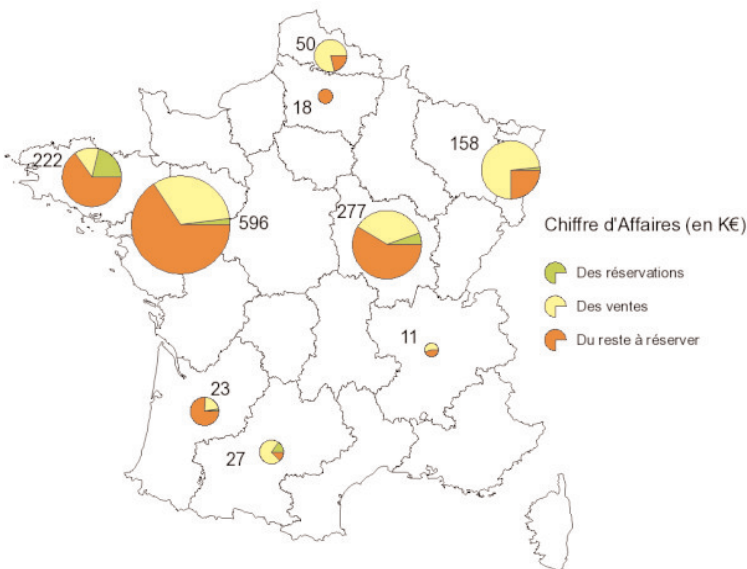
Evolution du prix de vente



■ Foncier ■ Prix de revient ■ Prix de vente

Le prix de vente moyen des lots augmente de 13% entre le troisième trimestre 2008 et 2009, à 61 318 €. Le prix du foncier et le prix de revient demeurent stables.

Commercialisation des lots



Au cours de ce trimestre, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 21 lots.

Sur les lots en projet et en cours, 127 sont réservés, 459 vendus au troisième trimestre 2009 ce qui représente 38% des lots.