

# COOP en *action*



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

Les tendances favorables observées fin 2009 se prolongent début 2010 avec une activité qui reste soutenue dans les coopératives d'Hlm, près de 11 000 logements étant en projet ou en cours de construction au 31 mars 2010.

L'effet d'attente du Prêt Pass-Foncier ne se reproduisant pas, le nombre de logements dont l'OS a été lancé revient à 498 (soit +30% par rapport au même trimestre de 2009).

Le taux de pré-commercialisation des opérations lancées ressort à 66% à la fin du trimestre. Malgré 1 500 logements mis en commercialisation au cours du trimestre (+400% par rapport au même trimestre 2009 contre +67,5% pour le secteur marchand), les stocks restent historiquement bas, soit un délai d'écoulement de l'ordre de deux mois. L'activité commerciale a en effet été très dynamique avec 1 000 contrats (réservations + ventes) signés dans le trimestre en VEFA et 350 en location-accession. Les ventes ont ainsi progressé de 230% par rapport au premier trimestre 2009, contre +5,3% pour le secteur marchand.

Bonne lecture !

## La production en accession groupée au 31 mars 2010

### • Ventilation du nombre de logements

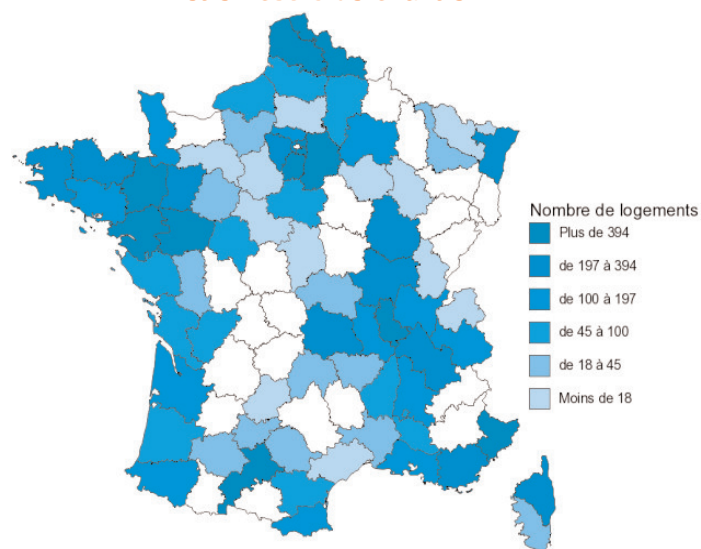
Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'Hlm représente 10 957 logements, dont 8 331 en accession sociale et 2 626 en location-accession (24%). Parmi ces logements, 6 299 (57,5%) sont commencés.

Sur les 676 opérations, 10% (soit 2 108 logements) sont situées en zone ANRU.

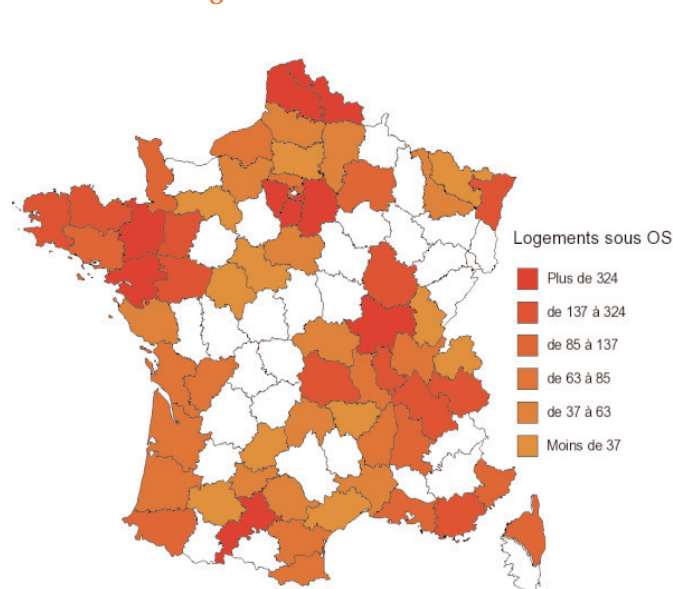
Au cours de ce trimestre, 34 opérations ont été lancées représentant un total de 498 logements contre 384 logements au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	454	8 331	4 667
PSLA	222	2 626	1 632
<b>Total</b>	<b>676</b>	<b>10 957</b>	<b>6 299</b>

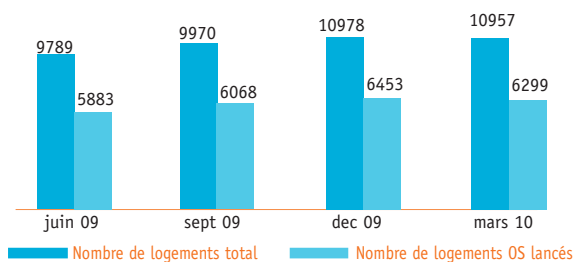
Nombre de logements en projet et en cours de chantier



Nombre de logements en cours de chantier



## Evolution du nombre de logements



Entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 et celui de 2010, le nombre total de logements en projet et en cours de chantier augmente de 12,1%. Le nombre de logements en accession sociale est en hausse de 9,4% et celui en location-accession de 21,6%. La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 58% à 57,5% entre le premier trimestre 2009 et le premier trimestre 2010.

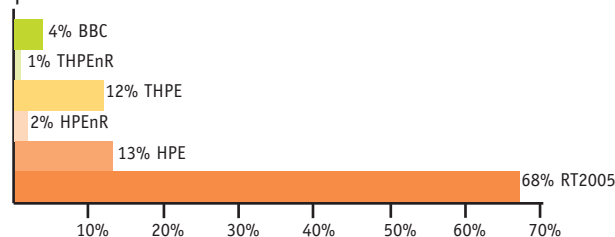
## Montage juridique et typologie

64% des opérations sont montées en direct par les coopératives d'Hlm. Elles représentent 60,5% des logements.

49% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 28% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (69% des logements sous OS) et de type 4 en location-accession (52% des logements sous OS).

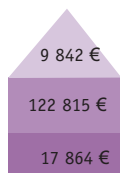
## Niveau de performance énergétique de la production sous OS

Sur un échantillon de 418 opérations renseignées (6 160 logements), 32% des logements atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique 2005



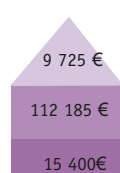
## Décomposition et évolution du prix de vente moyen

### En accession sociale

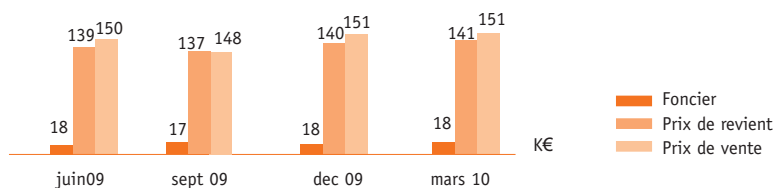


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a augmenté de 3%, à 150 521 € HT. Il est constitué pour 12% du prix du terrain, 82% du coût de la construction et 6% de la marge nette.

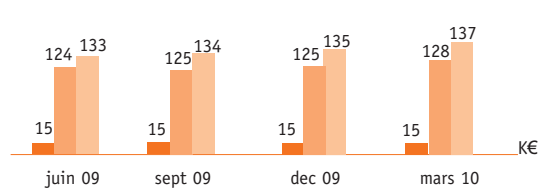
### En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France est en baisse de 1,8%, à 137 310 € HT. Il est constitué pour 11% du prix du terrain, 82% du coût de la construction et 7% de la marge nette.



Entre mars 2009 et 2010, le coût du foncier augmente de 3,4%, le prix de revient de 5,3% et le prix de vente de 3,1%.



Entre mars 2009 et 2010, le coût du foncier est en hausse de 4,4%, le prix de revient et le prix de vente sont, respectivement, en baisse de 2,1% et 1,8%.

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

### En accession sociale

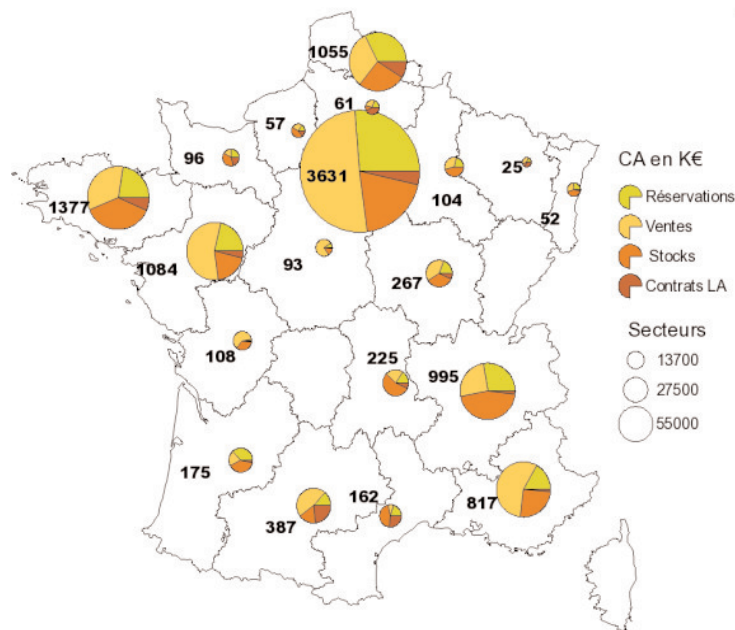
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	73	79	84	93
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 514	1 930	1 620	1 547
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 661	2 078	1 766	1 665

### En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	80	88	93
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 229	1 566	1 386
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 352	1 667	1 482

# La commercialisation des logements au 1<sup>er</sup> trimestre 2010

## • Ventilation des logements



Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 2 171 (26%) sont réservés et 2 629 (32%) sont vendus au 1<sup>er</sup> trimestre (34% des logements étaient vendus au 31 mars 2009). Sur les logements réservés et vendus, 7% (328) des accédants proviennent du parc locatif HLM.

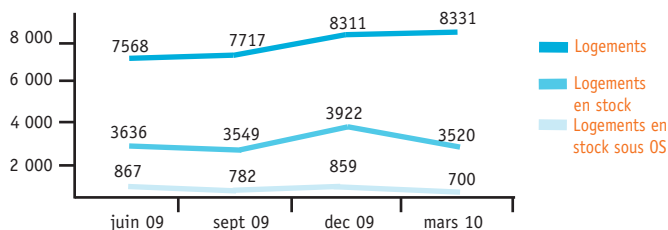
Parmi les logements en cours de construction, 13% ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier, soit 595 logements.

Sur les logements en location-accession déclarés, 418 (16%) sont réservés, 634 (24%) sont occupés sous contrats de location-accession et 467 accédants ont levé l'option\* (18%). 9% des accédants en PSLA proviennent du parc locatif HLM.

\* Les coopératives d'HLM 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

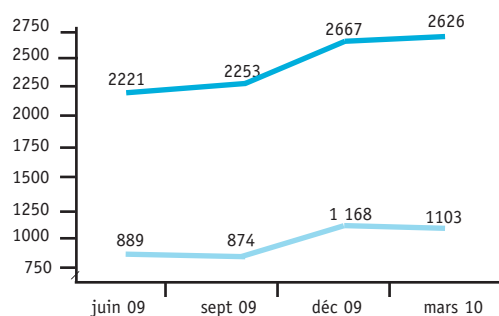
En accession sociale



Le nombre de logements en stock diminue de 8,8 % par rapport au même trimestre de l'année 2009 : il représente 42% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 51% en mars 2009).

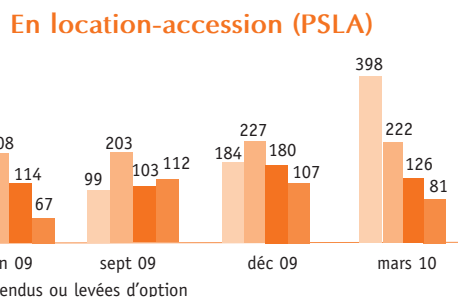
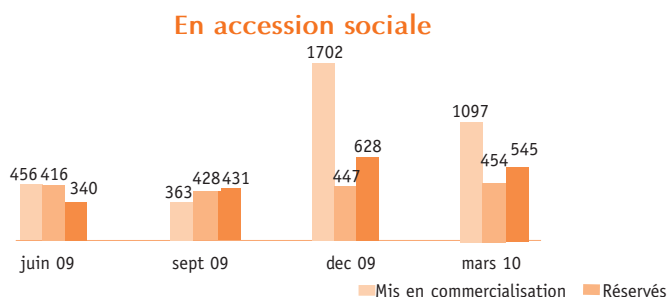
En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il y a une baisse de 36% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 et celui de 2010, à 700.

En location-accession (PSLA)



Le nombre de logements disponibles en location-accession représente 42% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location-accession. Ce chiffre est en baisse par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 (44%). Les stocks sous OS représentent 266 logements.

• **Activité commerciale du 1<sup>er</sup> trimestre 2010**

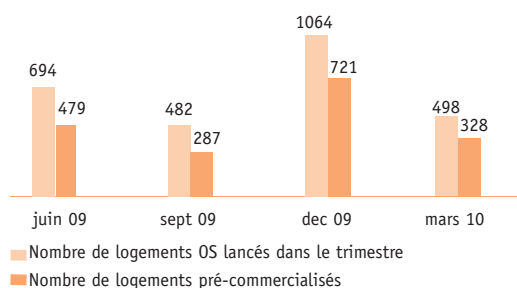


Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 1 097 logements en accession sociale contre 1 702 le trimestre précédent et 280 au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

Elles ont signé 454 contrats de réservation et ont vendu 545 logements contre 433 réservations et 238 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 398 logements en location-accession au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

Par ailleurs, elles ont signé 222 contrats de réservation, 126 contrats de location-accession et 81 levées d'option contre 199 réservations, 47 contrats et 9 levées d'option au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.



Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, l'ordre de service a été donné pour 34 opérations. 66% des logements étaient réservés sur ces opérations à la fin du trimestre, soit 328 logements.

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

• **Construction de logements groupés**

1 <sup>er</sup> trimestre 2010	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	18 073	+16,1%	13 573	+30,9%
Collectif	41 758	+3%	32 374	-2,7%
Ensemble	59 831	+6,8%	45 947	+5,3%

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

1 <sup>er</sup> trimestre 2010	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	3 571	+15,5%	3 679	+34,2%
Collectif	23 095	+3,9%	22 423	+74,6%
Ensemble	26 666	+5,3%	26 102	+67,5%

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

1 <sup>er</sup> trimestre 2010	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	10 227	8,5
Collectif	57 248	7,5
Ensemble	67 475	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**

1 <sup>er</sup> trimestre 2010	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	137,5	4,9	216
Ménages entre 3 et 5 SMIC	179,1	3,7	210
Ménages aisés, 5 SMIC et plus	286,4	2,9	190

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

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

4 <sup>ème</sup> trimestre 2009	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations en Euros
Individuel	1 863	175 099
Collectif	3 465	164 828
Ensemble	5328	168 419

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 31 mars 2010

Les résultats présentés ci-dessous représentent l'activité consolidée des 26 coopératives d'Hlm opérant en secteur diffus sous contrat de construction de maisons individuelles.

### • Evolution de l'activité

Les ventes nettes du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 se révèlent en hausse de près de 15% vis-à-vis du 1<sup>er</sup> trimestre 2009, confirmant ainsi l'amorce de reprise signalée au trimestre dernier.

Pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis 2008, le cumul des ventes nettes sur 12 mois glissants dépasse à nouveau les 1000 contrats signés.

Bien que le taux d'annulations ait baissé de 2,8 points, celui-ci reste toutefois à un niveau soutenu, 10,6%, et nécessite une attention particulière.

Alors que le dispositif PASS-Foncier avait l'an dernier soutenu la commercialisation, seulement 16% des ventes nettes ont été réalisées dans ce cadre au 1<sup>er</sup> trimestre, contre 24% lors du précédent.

Après une accalmie passagère au 4<sup>ème</sup> trimestre, les mises en chantier sont reparties à la baisse, de 1,4% ce trimestre pour un total de 825 mises en chantier effectuées au cours des 12 derniers mois.

Quant aux livraisons de logements, leur baisse se poursuit de -4,4% sur 12 mois glissants et en recul de 14,2% comparé à un an auparavant.

### • Performance énergétique

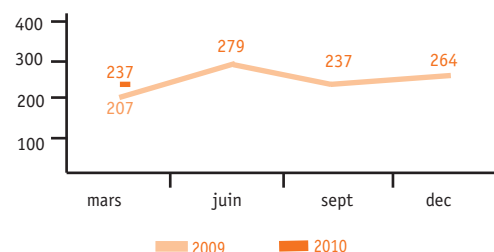
Sur les 236 logements mis en chantier au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, 46% présentaient une performance énergétique supérieure à la réglementation thermique, une proportion similaire à celle observée au trimestre précédent.

En revanche, une baisse très significative des constructions réalisées avec une performance de niveau THPE est observée ce trimestre.

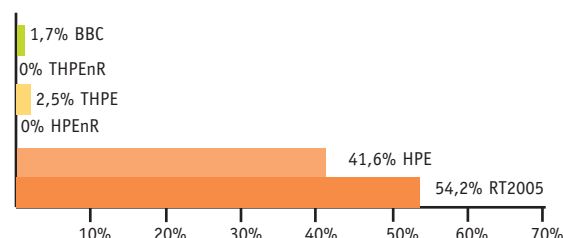
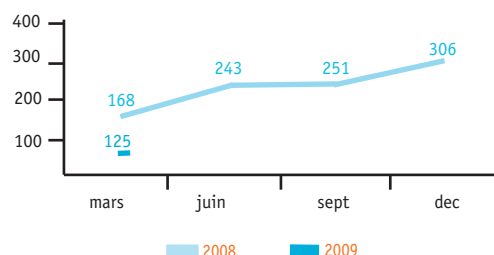
### • Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	237	+14,5%	1 017	+3%
CA des ventes nettes	25 045	+20,9%	106 117	+4,3%
Marge brute des ventes nettes	4 659	+14,4%	18 709	+3,2%
Nombre de livraisons	125	-26,2%	925	-4,4%
CA des livraisons	13 535	-25,6%	101 070	-4,4%
Marges brutes des livraisons	2 845	-25,3%	20 940	-4,4%

Ventes nettes



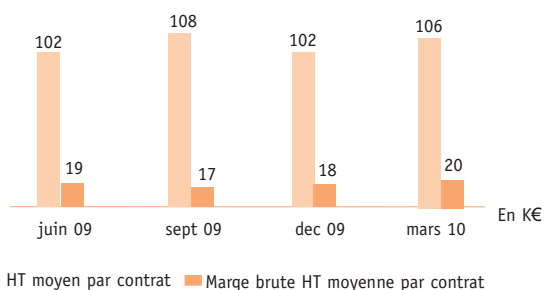
Logements livrés



La commercialisation continuant de progresser, le chiffre d'affaires cumulé des ventes nettes sur 12 mois glissants s'améliore, +4,3% vis-à-vis du trimestre précédent. La marge brute afférente se renforce également mais de façon plus limitée, +3,2%.

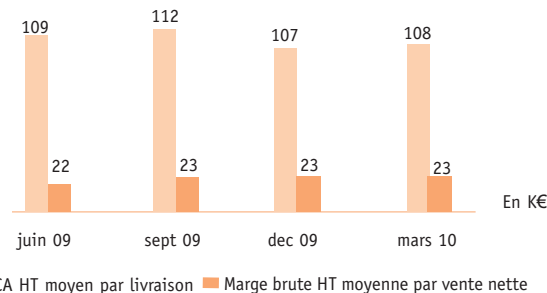
En ce qui concerne les livraisons en revanche, tandis que le 1<sup>er</sup> trimestre connaît – saisonnalité oblige – un recul de 26%, la baisse constatée de 4,4% des logements livrés au cours des 12 derniers mois impacte le chiffre d'affaires et la marge brute cumulés dans les mêmes proportions.

## Les contrats signés



Le premier trimestre 2010 témoigne d'une hausse significative du chiffre d'affaires moyen par vente nette, de près de 5,6% vis-à-vis de l'an passé. En moyenne annuelle, il se redresse de 1,2% ce trimestre pour s'établir à 104 340 €. Après un 2nd semestre 2009 difficile, les coopératives d'Hlm renouent également avec des marges brutes prévisionnelles similaires à celles rencontrées début 2009. En moyenne annuelle, sa baisse semble d'ailleurs avoir été enrayée. En effet, sur 12 mois glissants, celle-ci s'établit à 18 400 €, soit une hausse de 0,2% par rapport au trimestre précédent.

## Les livraisons effectuées

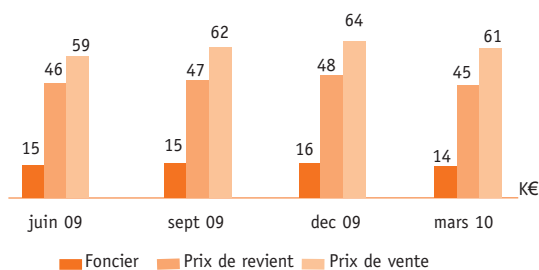


Ce 1<sup>er</sup> trimestre, le chiffre d'affaires et la marge brute par logement livré affichent une légère hausse, de 0,9% et 0,4% respectivement. Après le léger renforcement observé des prix de vente, et par ricochet des marges, consécutif à la désolvabilisation des ménages les plus modestes à fin 2008, début 2009, le chiffre d'affaires et la marge brute par logement livré tendent désormais à se stabiliser au fil des derniers mois. Ainsi, le chiffre d'affaires moyen sur les 12 derniers mois s'établit à 109 265 € et la marge brute correspondante à hauteur de 22 640 €, soit un taux de marge de 20,7%.

## L'activité sur le lotissement au 1<sup>er</sup> trimestre 2010

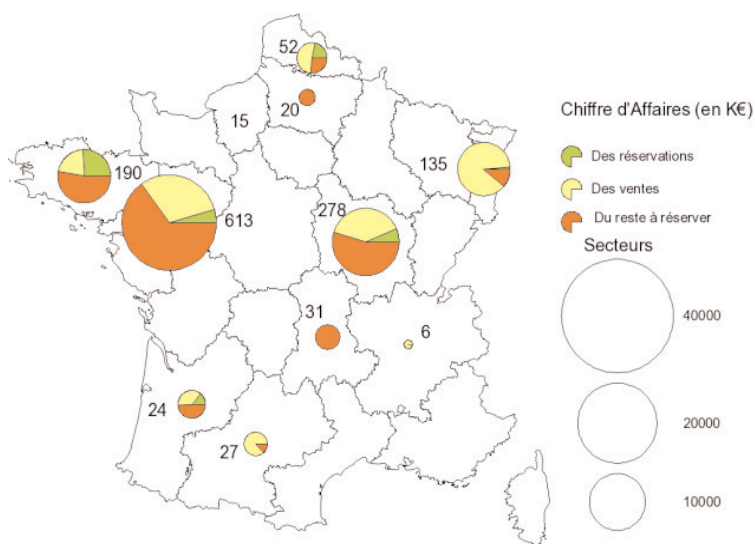
Au 31 mars 2010, 19 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 1 391 (1 173 au 31 mars 2009).

### Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots augmente de 3% entre le premier trimestre 2009 et 2010, à 61 192 €. Le prix du foncier est en baisse de 3% et le prix de revient est stable en un an.

### Commercialisation des lots



Au cours de ce trimestre, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 27 lots. Sur les lots en projet et en cours de chantier, 124 sont réservés, 488 vendus au premier trimestre 2010 ce qui représente 44% des lots.