

# 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 coopératives d'Hlm restent très dynamiques au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 et enregistrent une progression de 35% du nombre de logements dont l'OS a été lancé.

La location-accession dépasse le quart de la production et continue d'être privilégiée par les coopératives : le nombre de logements financés en PSLA augmente de 33% sur le trimestre contre 10% pour l'accession classique.

Au cours du trimestre, l'activité des services commerciaux est également remarquable. Le nombre de logements pré-commercialisés (813) est supérieur aux OS lancés (676). Il en résulte un niveau de stock particulièrement bas, seuls 581 logements restant à vendre ce qui représente moins de deux mois en délai d'écoulement.

Il semble que les coopératives ne soient pas trop exposées à l'attente qui accompagnera la mise en place de la réforme des aides à l'accession mais elles auront besoin pour tenir le niveau de production actuel que le nouveau régime d'aides soit opérationnel au plus vite.

Bonne lecture !

## La production en accession groupée au 30 juin 2010

### • Ventilation du nombre de logements

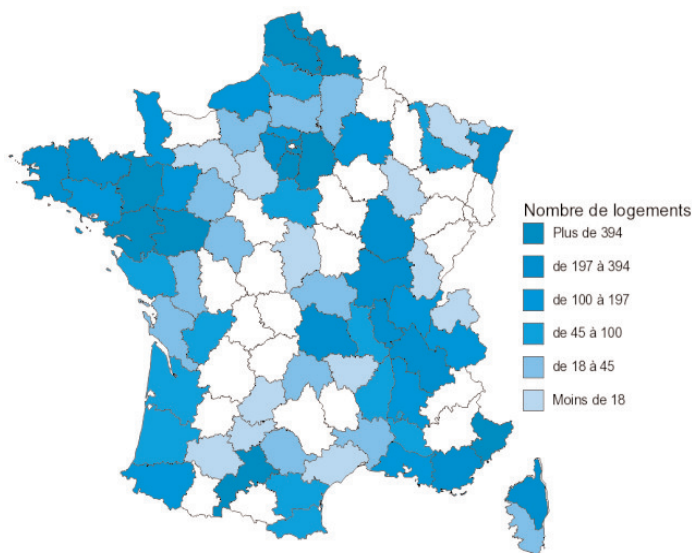
Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'Hlm représente 11 272 logements, dont 8 306 en accession sociale et 2 966 en location-accession (26%). Parmi ces logements, 6 821 (60,5%) sont commencés.

Sur les 710 opérations, 10% (soit 2 172 logements) sont situées en zone ANRU.

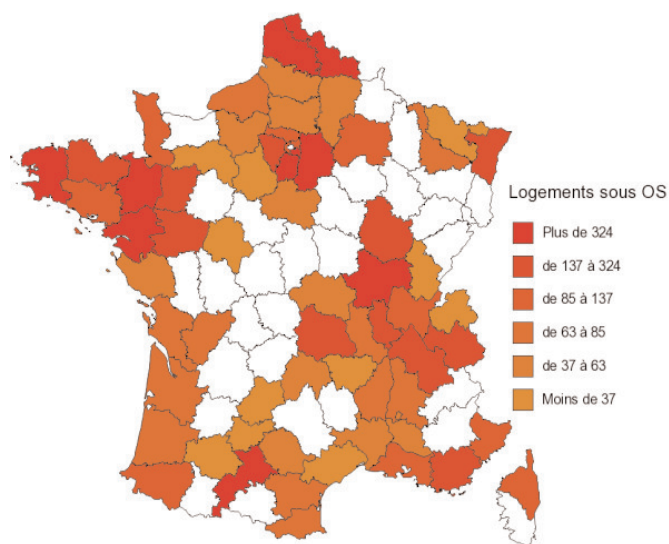
Au cours de ce trimestre, 48 opérations ont été lancées représentant un total de 676 logements contre 694 logements au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	468	8 306	5 032
PSLA	242	2 966	1 789
<b>Total</b>	<b>710</b>	<b>11 272</b>	<b>6 821</b>

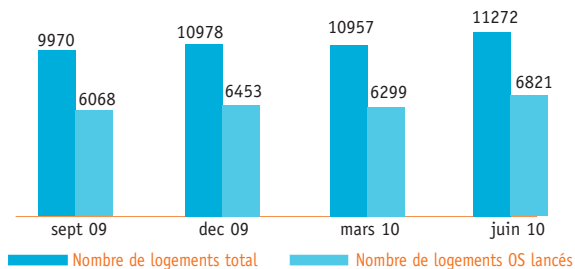
Nombre de logements en projet et en cours de chantier



Nombre de logements en cours de chantier



## Evolution du nombre de logements



Entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 et celui de 2010, le nombre total de logements en projet et en cours de chantier augmente de 15,1%. Le nombre de logements en accession sociale est en hausse de 9,8% et celui en location-accession de 33,5%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 60% à 60,5% entre le deuxième trimestre 2009 et le deuxième trimestre 2010.

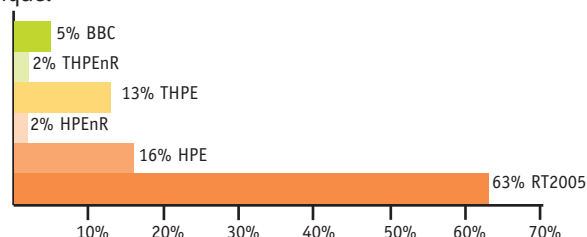
## Montage juridique et typologie

65% des opérations sont montées en direct par les coopératives d'Hlm. Elles représentent 62,3% des logements.

51% 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 (70% des logements sous OS) et de type 4 en location-accession (49% des logements sous OS).

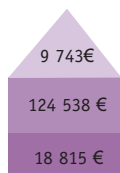
## Niveau de performance énergétique de la production sous OS

Sur un échantillon de 456 opérations renseignées (6 821 logements), 37% des logements atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique.

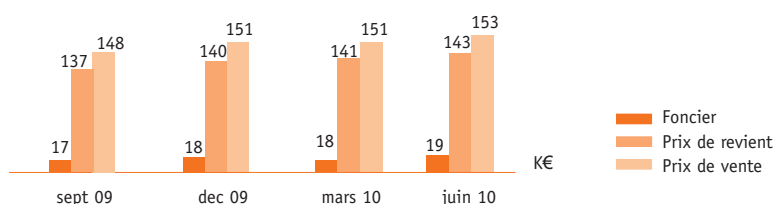


## Décomposition et évolution du prix de vente moyen

### En accession sociale

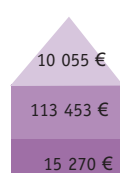


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a augmenté de 2%, à 153 096 € HT. Il est constitué pour 12% du prix du terrain, 82% du coût de la construction et 6% de la marge nette.

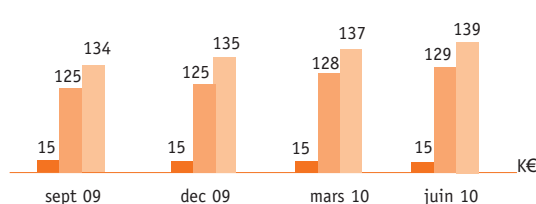


Entre juin 2009 et 2010, le coût du foncier augmente de 7,5%, le prix de revient de 3,3% et le prix de vente de 2%.

### En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France est en baisse de 1,2%, à 138 778 € HT. Il est constitué pour 11% du prix du terrain, 82% du coût de la construction et 7% de la marge nette.



Entre juin 2009 et 2010, le coût du foncier est en hausse de 4,2%, le prix de revient et le prix de vente sont, respectivement, en baisse de 1,3% et 1,2%.

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

### En accession sociale

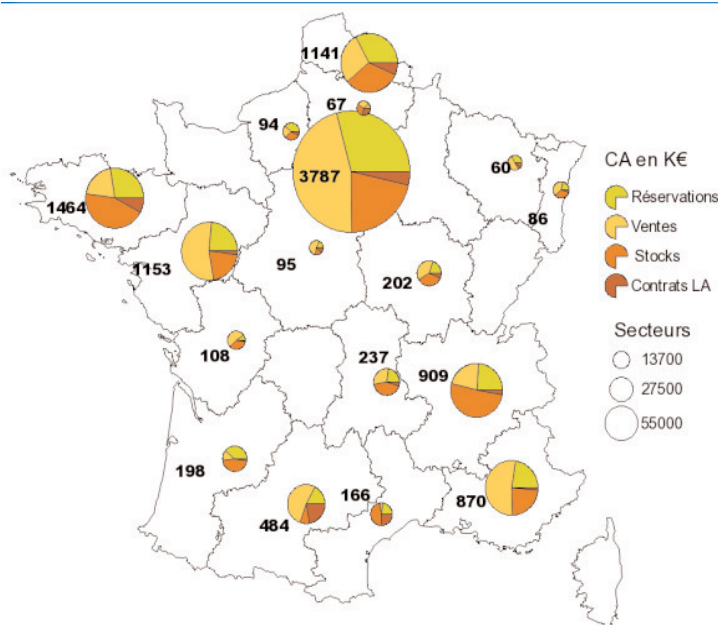
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	68	78	87	89
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 612	1 917	1 639	1 623
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 770	2 050	1 793	1 766

### En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	75	87	93
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 258	1 583	1 412
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 386	1 682	1 505

# La commercialisation des logements au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010

## Ventilation des logements



Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 2 543 (31%) sont réservés et 2 825 (34%) sont vendus au 2<sup>ème</sup> trimestre (31% des logements étaient vendus au 30 juin 2009). Sur les logements réservés et vendus, 9% (479) des accédants proviennent du parc locatif HLM.

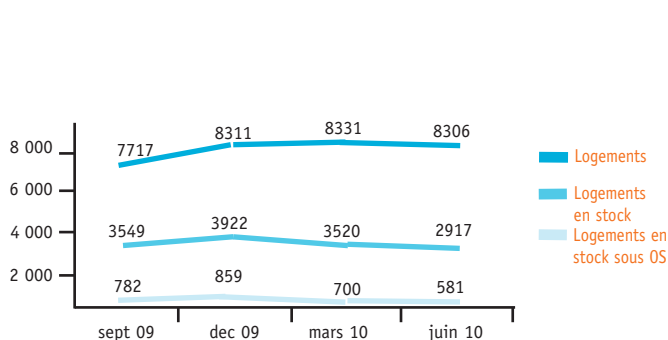
Parmi les logements en cours de construction, 14% ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier, soit 724 logements.

Sur les logements en location-accession déclarés, 491 (17%) sont réservés, 659 (22%) sont occupés sous contrats de location-accession et 565 accédants ont levé l'option\* (19%). 8% 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

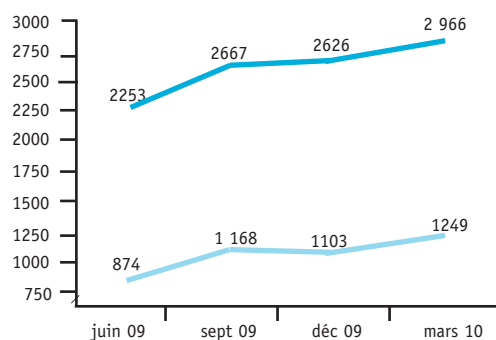
En accession sociale



Le nombre de logements en stock diminue de 20 % par rapport au même trimestre de l'année 2009 : il représente 35% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 48% en juin 2009).

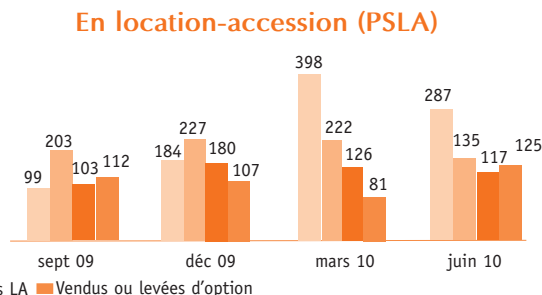
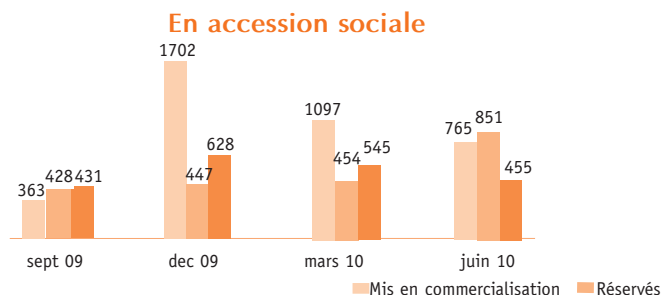
En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il y a une baisse de 33% entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 et celui de 2010, à 581.

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 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 (40%). Les stocks sous OS représentent 265 logements.

• **Activité commerciale du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010**

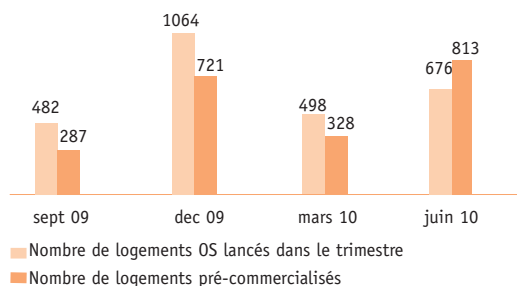


Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 765 logements en accession sociale contre 1 097 le trimestre précédent et 456 au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009.

Elles ont signé 851 contrats de réservation et ont vendu 455 logements contre 416 réservations et 340 ventes au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 287 logements en location-accession au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010.

Par ailleurs, elles ont signé 135 contrats de réservation, 117 contrats de location-accession et 125 levées d'option contre 208 réservations, 114 contrats et 67 levées d'option au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009.



Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010, l'ordre de service a été donné pour 48 opérations. 58% des logements étaient réservés sur ces opérations à la fin du trimestre, soit 470 logements.

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

• **Construction de logements groupés**

2 <sup>ème</sup> trimestre 2010	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	17 798	+8,9%	12 379	+32,6%
Collectif	42 403	23,1%	30 956	-8,4%
Ensemble	60 201	n.d	43 336	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

2 <sup>ème</sup> trimestre 2010	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	3 733	+23,3%	3 748	+55,9%
Collectif	26 182	+5,7%	27 349	+57,4%
Ensemble	29 915	n.d	31 097	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

2 <sup>ème</sup> trimestre 2010	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	9 755	8
Collectif	57 175	6,9
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**

2 <sup>ème</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	133,8	4,9	221
Ménages entre 3 et 5 SMIC	182,7	3,8	217
Ménages aisés, 5 SMIC et plus	294,2	3	192

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

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

1 <sup>er</sup> trimestre 2010	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations en Euros
Individuel	1 717	177 281
Collectif	3 359	168 463
Ensemble	5 076	171 446

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 juin 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

La reprise de l'activité dans nombre de coopératives annoncée précédemment se poursuit même si le rythme a légèrement ralenti ce trimestre, les ventes nettes n'étant supérieures que de 12,5% à celles du 2<sup>ème</sup> trimestre 2009.

Ainsi, sur 12 mois glissants, de mi-2009 à mi-2010, les ventes ont progressé de 26,8%.

Le taux d'annulations continue de baisser, - 0,5 points, mais nécessite toutefois de rester vigilant, certaines mesures liées au plan de relance s'éteignant progressivement.

La reprise de la commercialisation commence néanmoins à porter ses fruits et les mises en chantier connaissent un fort rebond, +6,0%, avec 901 ouvertures de chantier au cours de l'année écoulée.

Côté livraisons, seules 905 constructions ont été livrées en un an. La baisse ralentit néanmoins, passant de -3,9% à -2,7% sur 12 mois glissants. Les livraisons de logements ont donc peut-être atteint ici leur niveau le plus bas.

### • Performance énergétique

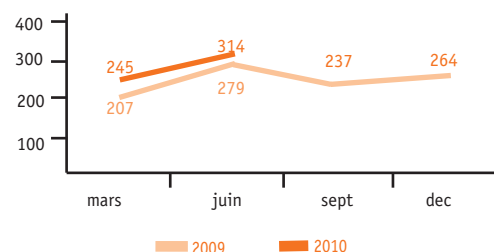
La performance énergétique des 244 pavillons mis en chantier ce trimestre se révèle moins bonne qu'à l'accoutumée : seuls 30% ont un niveau supérieur à la réglementation thermique en vigueur, contre 47% aux deux trimestres précédents.

En revanche, la part des constructions de type BBC dépasse pour la première fois celle des logements THPE.

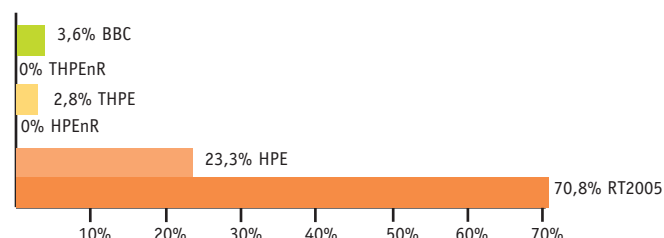
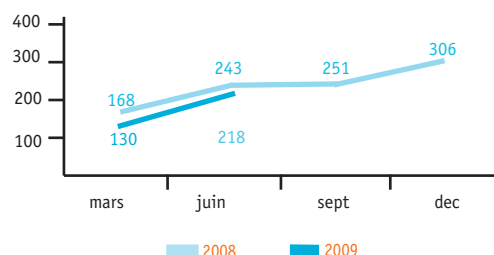
### • Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	314	+12,5%	1 060	+3,4%
CA des ventes nettes	33 053	+15,8%	111 633	+4,2%
Marge brute des ventes nettes	5 848	+7,9%	19 401	+2,3%
Nombre de livraisons	218	-10,3%	905	-2,7%
CA des livraisons	24 033	-9,6%	99 047	-2,5%
Marges brutes des livraisons	4 966	-5,6%	20 780	-1,3%

Ventes nettes



Logements livrés



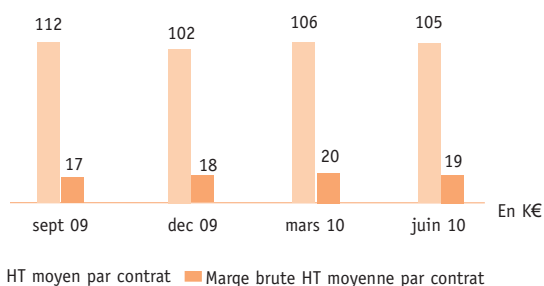
Sous l'effet d'une commercialisation efficace, le chiffre d'affaires des ventes continue de se redresser, +15,8% par rapport à un an auparavant. Toutefois, sa progression sur 12 mois glissants ralentit, à hauteur de 4,2% contre 5,3% au trimestre précédent.

De même, la marge brute afférente, dont la hausse vis-à-vis du 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 était inférieure de moitié à celle du chiffre d'affaires, ne progresse plus que de 2,3% sur 12 mois glissants.

En ce qui concerne les livraisons, la baisse de 10,3% par rapport à l'an passé se répercute sur le chiffre d'affaires dans des proportions similaires.

L'impact sur la marge brute est en revanche bien moindre et celle-ci ne perd sur 12 mois glissants que 1,3%.

## Les contrats signés

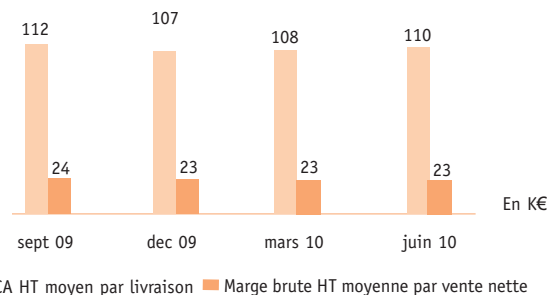


Le chiffre d'affaires moyen par vente nette augmente de 0,8% en moyenne annuelle, à 105 314 €.

Après avoir connu une forte hausse au 1er trimestre 2010, les marges brutes prévisionnelles perdent 4,1% par rapport à celui-ci.

Si les marges unitaires tendent à se stabiliser entre 18 300 € et 18 510 € depuis plusieurs trimestres, le taux de marge continue pour sa part à décroître pour s'établir en moyenne sur l'année écoulée à 17,4%.

## Les livraisons effectuées



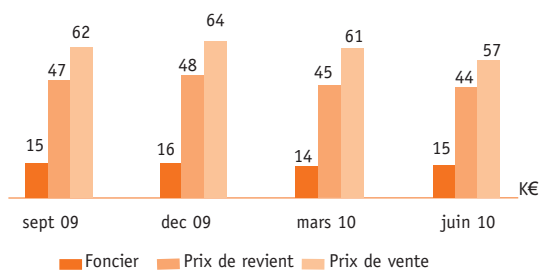
Le 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 confirme la stabilisation du chiffre d'affaires par livraison. En légère hausse de 0,4%, vis-à-vis du trimestre dernier, le coût estimé d'une construction pour l'acquéreur, s'élève ainsi désormais à 109 444 € HT en moyenne annuelle

La marge unitaire se maintient pour sa part par rapport à ce qu'elle était à fin mars. Elle s'est cependant renforcée de 5,3% en moyenne annuelle, entraînant du même coup une consolidation du taux de marge moyen à hauteur de 21,0% contre 20,0% un an auparavant.

## L'activité sur le lotissement au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010

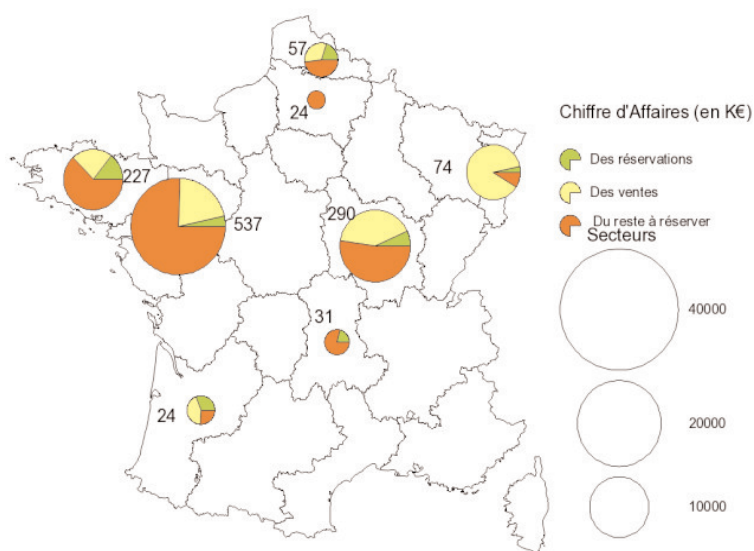
Au 30 juin 2010, 17 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 1 264 (1 729 au 30 juin 2009).

### • Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots diminue de 8% entre le deuxième trimestre 2009 et 2010, à 57 047 €. Le prix du foncier est en hausse de 5% et le prix de revient baisse de 5,5% en un an.

### • Commercialisation des lots



Au cours de ce trimestre, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 61 lots.

Sur les lots en projet et en cours de chantier, 111 sont réservés, 381 vendus au deuxième trimestre 2010 ce qui représente 39% des lots.