

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

Le troisième trimestre n'est jamais le plus actif de l'année. En 2010, l'activité des coopératives d'Hlm s'inscrit dans ce constat, avec seulement 578 logements mis en chantier, même si ce chiffre est en augmentation de 20% par rapport à la même période de 2009. En rupture avec la tendance observée les précédents trimestres, la répartition des opérations se fait au détriment de la location accession, qui est stable sur ce trimestre, sans doute en raison des dernières opportunités de financements en Pass Foncier.

Avec près de 1 600 logements en cours de production, les coopératives d'Hlm affichent une progression de 16,3% de leur activité sur un an et les logements en chantier représentent 62% de ce total.

Alors que la réforme des aides à l'accession a été rendue publique, les coopératives d'Hlm ont signé 675 réservations sur le trimestre, contre 631 au cours de l'été 2009, ce qui démontrerait que les ménages n'ont pas reporté leurs projets pour attendre les nouvelles aides, préférant profiter de taux d'intérêt particulièrement favorables.

Même si les stocks de logements commencés (1 167) augmentent de 37% à fin septembre 2010 par rapport à fin juin, leur niveau reste bas et représente moins de 6 mois de commercialisation

La production en accession groupée au 30 septembre 2010

- **Chiffres clés**
- **Ventilation du nombre de logements**

Logements en projet et encours

+16% ↗

Logements sous OS

+18% ↗

Ventes du trimestre

+18% ↗

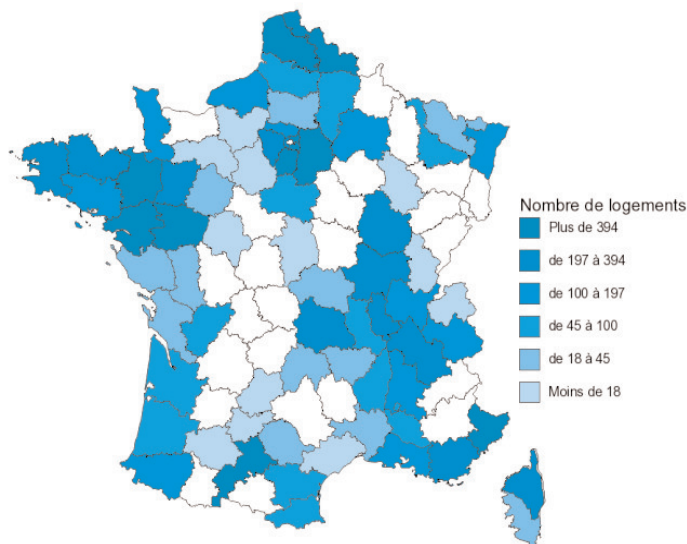
Variation sur un an

Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'Hlm représente 11 596 logements, dont 8 632 en accession sociale et 2 964 en location-accession (26%). Parmi ces logements, à 7 184 logements (62%) sont commencés. Sur les 734 opérations, 10% (soit 2 256 logements) sont situées en zone ANRU.

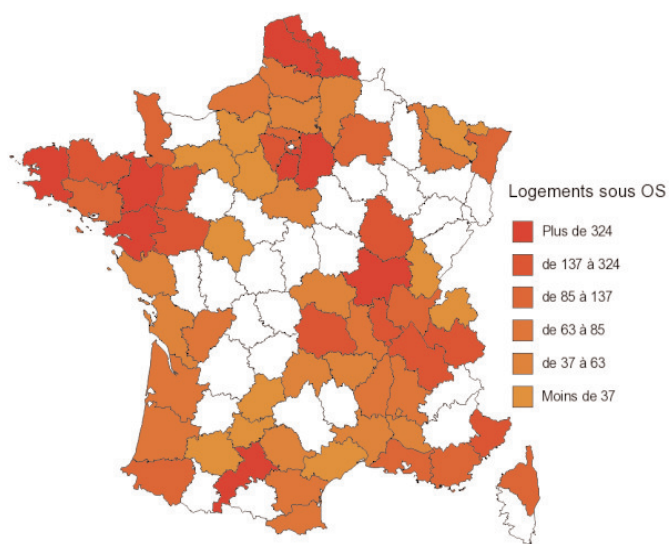
Au cours de ce trimestre, 42 opérations ont été lancées représentant un total de 578 logements contre 482 logements au 3^{ème} trimestre 2009.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	486	8 632	5 405
PSLA	248	2 964	1 779
Total	734	11 596	7 184

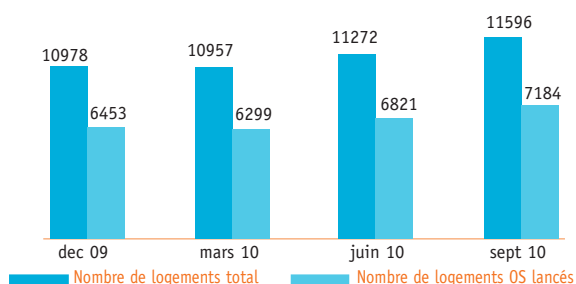
Nombre de logements en projet et en cours de chantier



Nombre de logements en cours de chantier



Evolution du nombre de logements



Montage juridique et typologie

64% des opérations sont montées en direct par les coopératives d'Hlm. Elles représentent 61% des logements.

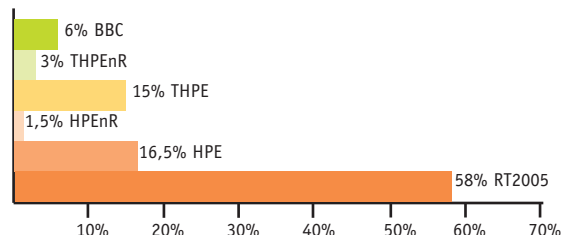
51% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 29% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (69% des logements sous OS) et de type 4 en location-accession (48% des logements sous OS).

Entre le 3^{ème} trimestre 2009 et celui de 2010, le nombre total de logements en projet et en cours de chantier augmente de 16,3%. Le nombre de logements en accession sociale est en hausse de 11,9% et celui en location-accession de 31,6%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 60,9% à 62% entre le troisième trimestre 2009 et le troisième trimestre 2010.

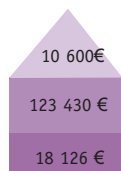
Niveau de performance énergétique de la production sous OS

42% des logements sous OS atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique.

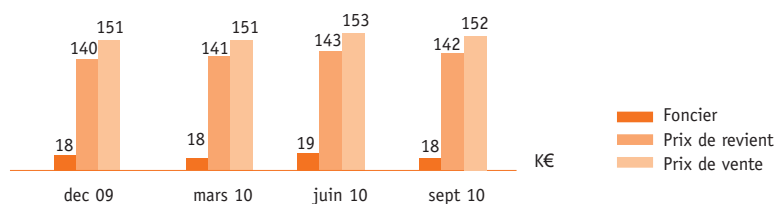


Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

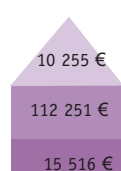


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a augmenté de 2,5%, à 152 156 € HT. Il est constitué pour 12% du prix du terrain, 81% du coût de la construction et 7% de la marge nette.



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

En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France est en hausse de 2,9%, à 138 022 € HT. Il est constitué pour 11% du prix du terrain, 81% du coût de la construction et 8% de la marge nette.



Entre septembre 2009 et 2010, le coût du foncier est en hausse de 5,6%, le prix de revient de 2,6% et le prix de vente sont, 2,9%.

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

En accession sociale

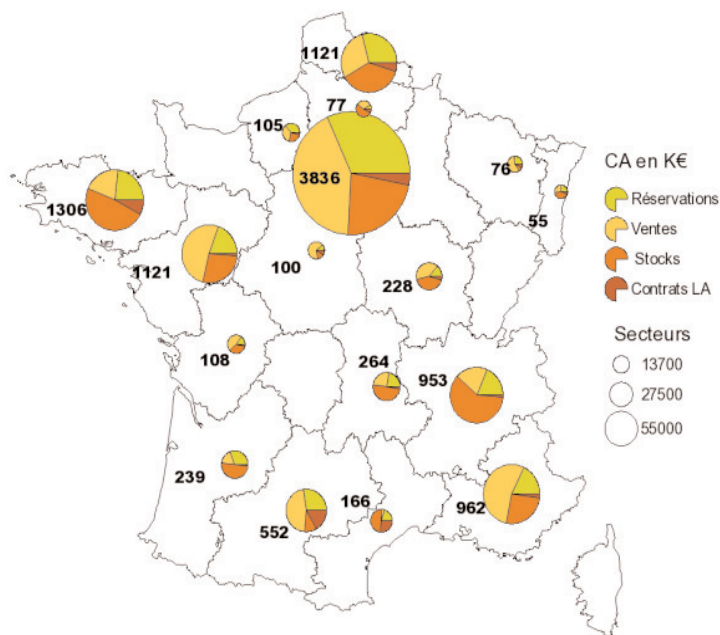
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	67	79	86	88
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 615	1 840	1 614	1 604
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 783	1 982	1 755	1 722

En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	74	85	91
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 285	1 635	1 443
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 408	1 736	1 538

La commercialisation des logements au 3^{ème} trimestre 2010

• Ventilation des logements



Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 2 399 (28%) sont réservés et 3 215 (37%) sont vendus au 3^{ème} trimestre (33% des logements étaient vendus au 30 septembre 2009). Sur les logements réservés et vendus, 9% (499) des accédants déclarent sortir du parc locatif HLM.

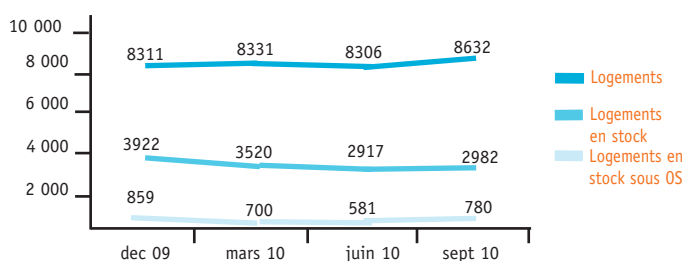
Parmi les logements en cours de construction, 15% ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier, soit 819 logements.

Sur les logements en location-accession déclarés, 581 (20%) sont réservés, 567 (19%) sont occupés sous contrats de location-accession et 654 accédants ont levé l'option* (22%). 7% des accédants déclarent sortir du parc HLM.

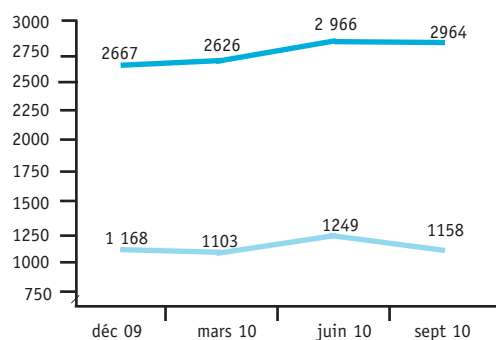
* Les coopératives d'HLM ont l'obligation de déclarer à la SGA les opérations en location-accession jusqu'à la levée d'option des logements ce qui permet de recenser les levées d'option.

• Evolution du stock

En accession sociale



En location-accession (PSLA)



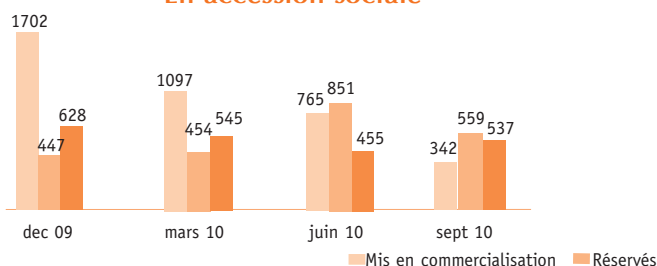
Le nombre de logements en stock diminue de 16 % par rapport au même trimestre de l'année 2009 : il représente 35% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 46% en septembre 2009).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il est en hausse de 34% entre 2^{ème} trimestre 2010 et le 3^{ème} trimestre 2010, à 780.

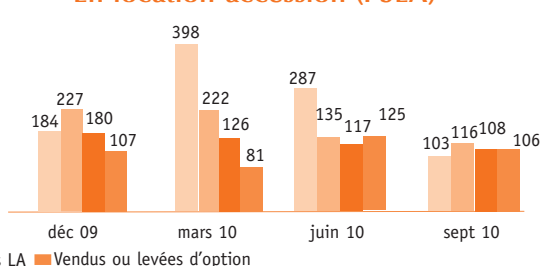
Le nombre de logements disponibles en location-accession représente 39% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location-accession. Ce chiffre est stable par rapport au 3^{ème} trimestre 2009. Les stocks sous OS représentent 387 logements.

• **Activité commerciale du 3^{ème} trimestre 2010**

En accession sociale



En location-accession (PSLA)

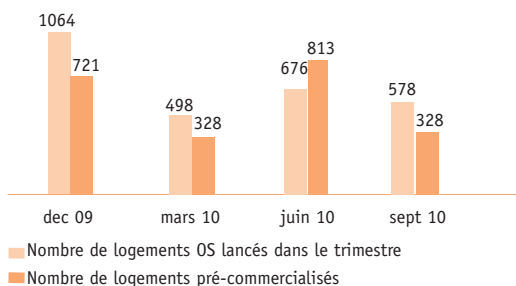


Au cours du 3^{ème} trimestre 2010, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 342 logements en accession sociale contre 765 le trimestre précédent et 363 au 3^{ème} trimestre 2009.

Elles ont signé 559 contrats de réservation et ont vendu 537 logements contre 428 réservations et 431 ventes au 3^{ème} trimestre 2009.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 103 logements en location-accession au cours du 3^{ème} trimestre 2010.

Par ailleurs, elles ont signé 116 contrats de réservation, 108 contrats de location-accession et 106 levées d'option contre 203 réservations, 103 contrats et 112 levées d'option au 3^{ème} trimestre 2009.



Au cours du 3^{ème} trimestre 2010, l'ordre de service a été donné pour 42 opérations. 57% 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**

3 ^{ème} trimestre 2010	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	19 210	+15,6%	11 900	+23,2%
Collectif	49 221	+32,5%	33 204	-4,7%
Ensemble	68 431	n.d	45 104	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

3 ^{ème} trimestre 2010	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	3 508	-0,4%	3 879	+32,3%
Collectif	26 481	+13%	22 411	+27,9%
Ensemble	29 989	n.d	26 290	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

3 ^{ème} trimestre 2010	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	9 770	8,1
Collectif	52 682	6
Ensemble	77 245	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 ^{ème} 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**

2 ^{ème} trimestre 2010	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations en Euros
Individuel	4 191	178 504
Collectif	8 408	172 590
Ensemble	12 599	174 557

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 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

Après le ralentissement observé au 2ème trimestre, les ventes nettes marquent le pas ce trimestre et se révèlent inférieures à celles du 3ème trimestre 2009 de 3,8%.

Ainsi, la progression des ventes sur 12 mois glissants ralentit. Malgré les 1 051 contrats signés, elle n'est plus que de 17,8% par rapport à septembre 2009 contre 26,8% en juin dernier.

Si le taux d'annulations sur un an continue de baisser, - 0,4 points, celui-ci témoigne au 3ème trimestre d'un fort rebond, à 12% contre 9,8% au 2ème trimestre.

La bonne tenue de la commercialisation au premier semestre continue néanmoins d'alimenter les mises en chantier. Avec 940 ouvertures de chantier sur les 12 mois écoulés, celles-ci progressent de 4,3% ce trimestre, et de 12,7% face à la même période un an auparavant.

En revanche, les livraisons de logement reculent fortement, atteignant un nouveau point bas. Seules 838 constructions ont été livrées en un an, soit une baisse de 7,4% par rapport au trimestre précédent, et de 18,0% comparé à l'an passé.

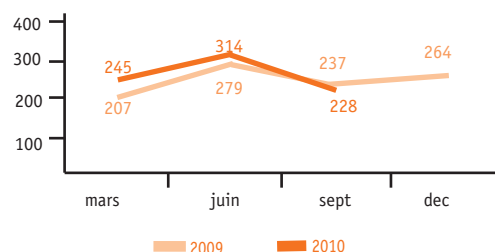
• Performance énergétique

La performance énergétique des logements mis en chantier se redresse ce trimestre : 38% ayant un niveau supérieur à la réglementation thermique en vigueur, 30% au 2e trimestre. Par ailleurs, la part de constructions disposant d'un label THPE ou supérieur se renforce à hauteur de 17% contre 6% au trimestre précédent.

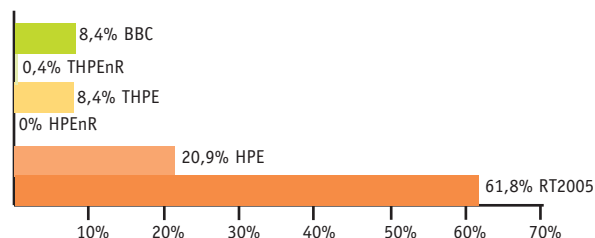
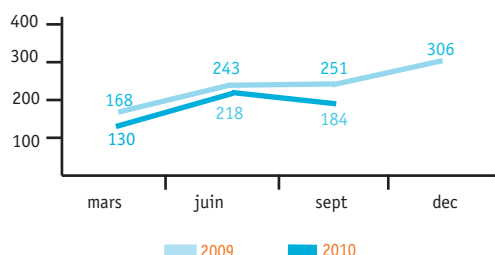
• Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	228	-3,8%	1 051	-0,8%
CA des ventes nettes	24 417	-4,2%	110 942	-0,6%
Marge brute des ventes nettes	4 645	+15,5%	20 086	+3,5%
Nombre de livraisons	184	-26,7%	838	-7,4%
CA des livraisons	19 742	-29,8%	90 680	-8,4%
Marges brutes des livraisons	4 058	-31,2%	18 941	-8,9%

Ventes nettes



Logements livrés

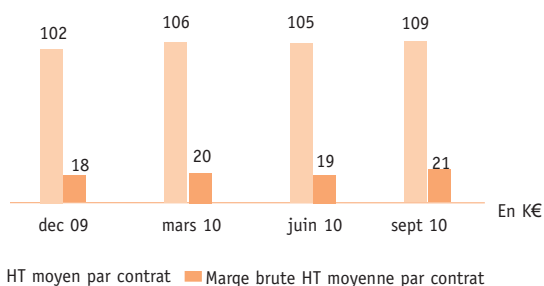


La baisse de rythme des ventes se reflète naturellement sur le chiffre d'affaires des ventes, en recul de 2,7% face à septembre 2009. En baisse de 0,6% en volume annuel sur 12 mois glissants, celui-ci atteste cependant toujours d'une progression de 20% par rapport à l'an passé sur la même période.

En revanche, la marge brute prévisionnelle poursuit sa consolidation et franchit en volume annuel le seuil de 20 M€.

Concernant les livraisons, l'impact du recul de l'activité sur le chiffre d'affaires est particulièrement marqué, ainsi que sur la marge brute dégagée. Ces derniers se révèlent ainsi en baisse de 18,9% et 17,3% respectivement face à leur niveau de septembre 2009.

Les contrats signés

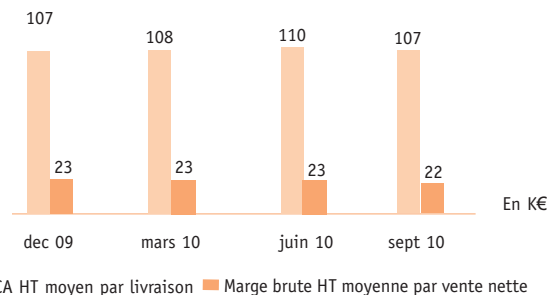


En moyenne annuelle, le chiffre d'affaires par vente nette reste sensiblement stable (+0,2%) à 105 560 €.

Le taux de marge, en progression de 0,7%, efface en revanche les baisses successives observées au cours de l'année écoulée et franchit à nouveau le seuil de 18% en moyenne annuelle.

De même, la marge unitaire s'établit au-delà de 19 000 €

Les livraisons effectuées



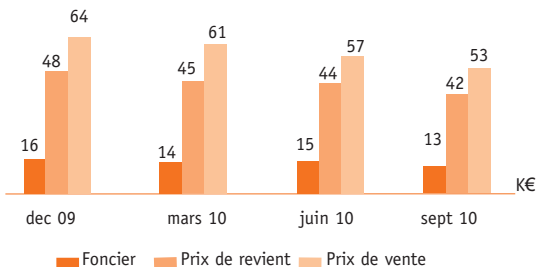
Après être resté stable pendant plus d'un an, le chiffre d'affaires par livraison se révèle pour sa part ce trimestre en recul de 1,1% en moyenne annuelle, à hauteur de 108 210 €.

Le taux de marge moyen se maintient quant à lui à 20,9% entraînant une légère baisse de la marge unitaire qui s'établit en moyenne annuelle à 22 600 € contre 22 960 € au trimestre précédent.

L'activité sur le lotissement au 3^{ème} trimestre 2010

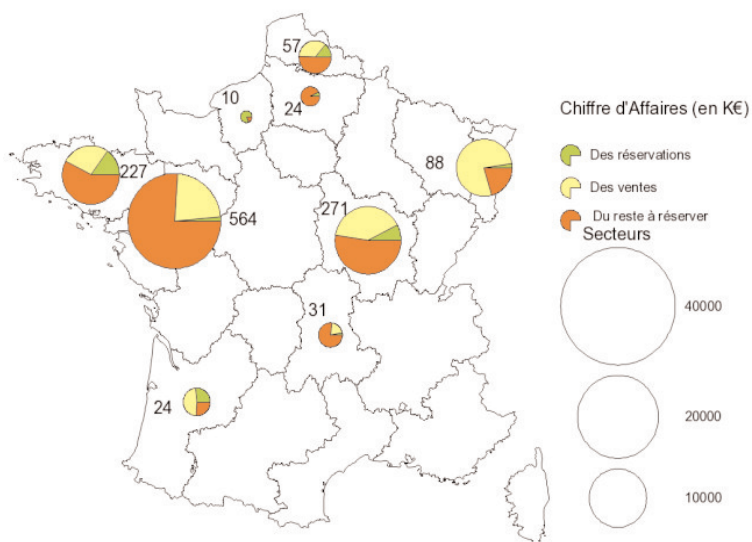
Au 30 septembre 2010, 17 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 1 262 (1 531 au 30 septembre 2009).

Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots diminue de 13% entre le troisième trimestre 2009 et 2010, à 53 224 €. Le prix du foncier est en baisse de 9% et le prix de revient baisse de 8,2% en un an.

Commercialisation des lots



Au cours de ce trimestre, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 31 lots.

Sur les lots en projet et en cours de chantier, 86 sont réservés, 384 vendus au troisième trimestre 2010 ce qui représente 37% des lots.