

Tableau de bord

L'activité commerciale des coopératives d'Hlm s'est maintenue à un haut niveau au 1^{er} trimestre, avec 869 ventes soit une progression de 29% par rapport au même trimestre de l'année dernière. Cette situation à rebours de celle du privé (les promoteurs affichent une baisse de 24% de leurs ventes sur la même période) résulte de l'adéquation des logements mis en vente par les coopératives, notamment en terme de prix. Le prix de vente moyen a ainsi baissé de 1,2% sur un an en accession sociale, à 148 654 euros HT. L'activité commerciale du 2^{ème} trimestre 2011 sera cependant à regarder avec attention pour mesurer l'efficacité du PTZ+ et l'effet de la hausse régulière des taux des crédits immobiliers constaté depuis septembre 2010. Les mises en chantier sont pour leur part en retrait sur un trimestre mais en hausse par rapport au 1^{er} trimestre 2010 tandis que le total des opérations en projet et en cours progresse de 15% sur un an. Cette hausse s'accompagne d'une baisse du stock de logements en accession sociale de 15% et de 10% en PSLA. En CCMI, l'activité commerciale marque le pas, avec des ventes nettes en retrait de 7,8% sur un an. Bonne lecture !

La production en accession groupée au 31 mars 2011

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

Variations sur un an

Logements en projet et en cours
+15,5% ↗

Logements sous OS
+39% ↗

Ventes du trimestre
+29% ↗

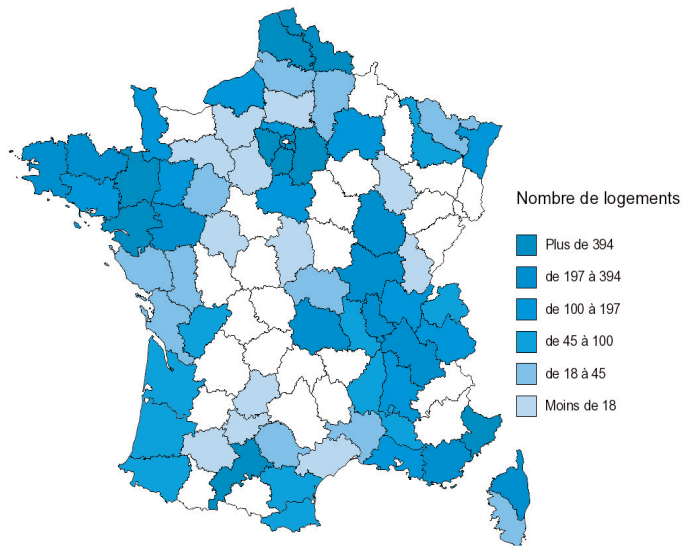
Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'Hlm représente 12 664 logements, dont 9 306 en accession sociale et 3 358 en location-accession (26,5%). Parmi ces logements, 8 756 logements (69%) sont commencés.

Sur les 771 opérations, 11,5% (soit 2 644 logements) sont situées en zone ANRU.

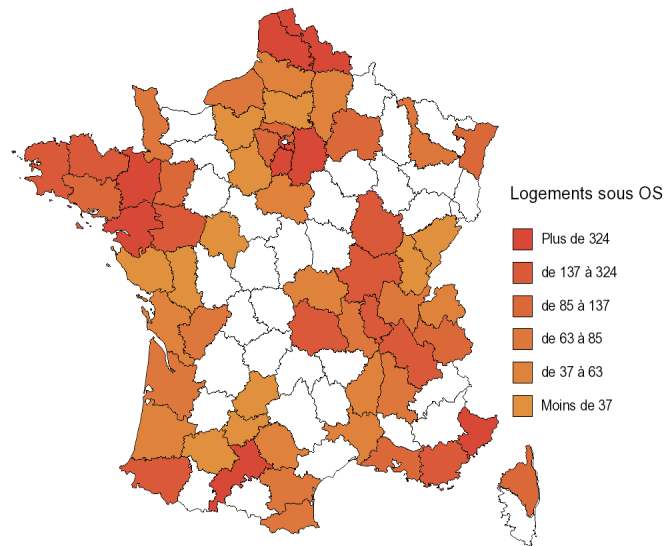
Au cours de ce trimestre, 36 opérations ont été lancées représentant un total de 640 logements contre 498 logements au 1^{er} trimestre 2010.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	492	9 306	6 540
PSLA	279	3 358	2 216
Total	771	12 664	8 756

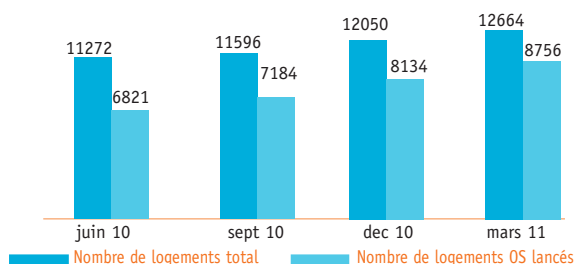
Nombre de logements en projet et en cours de chantier



Nombre de logements en cours de chantier



Evolution du nombre de logements



Montage juridique et typologie

63% des opérations sont montées en direct par les coopératives d'Hlm. Elles représentent 62% des logements.

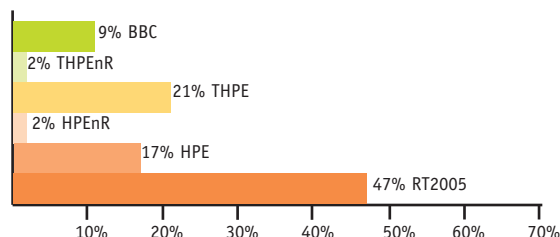
48% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 28% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (67% des logements sous OS) et en location-accession (77% des logements sous OS).

Entre le 1^{er} trimestre 2010 et celui de 2011, le nombre total de logements en projet et en cours de chantier augmente de 15,5%. Le nombre de logements en accession sociale est en hausse de 11,7% et celui en location-accession de 27,9%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 57,5% à 69% entre le premier trimestre 2010 et le premier trimestre 2011.

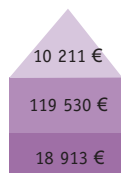
Niveau de performance énergétique de la production sous OS

53% des logements sous OS atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique.

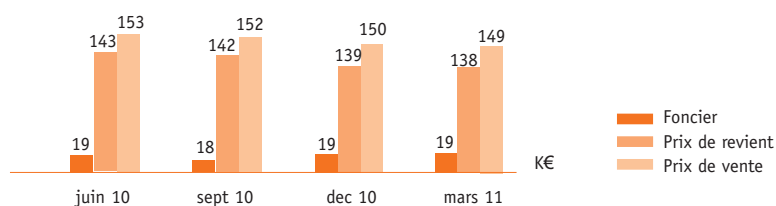


Décomposition et évolution du prix de vente moyen

En accession sociale

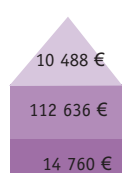


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a baissé de 1,2%, à 148 654 € HT. Il est constitué pour 13% du prix du terrain, 80% du coût de la construction et 7% de la marge nette.

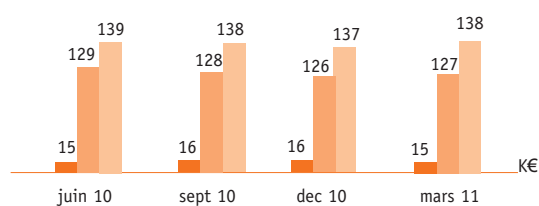


Entre mars 2010 et 2011, le coût du foncier augmente de 5,9%, le prix de revient de 1,5% et le prix de vente diminue de 1,2%.

En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France est stable, à 137 884 € HT. Il est constitué pour 11% du prix du terrain, 82% du coût de la construction et 7% de la marge nette.



Entre mars 2010 et 2011, le coût du foncier est en baisse de 4,2%, le prix de revient et le prix de vente sont quasi-stables.

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

En accession sociale

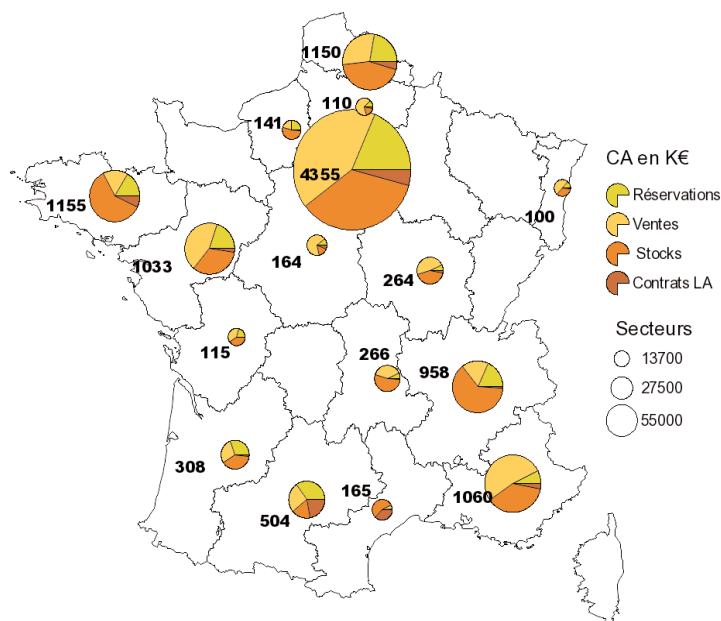
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	67	77	86	84
Prix de revient moyen au m ² (HT)	2 608	1 821	1 661	1 603
Prix de vente moyen au m ² (HT)	2 765	1 996	1 794	1 730

En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	72	82	90
Prix de revient moyen au m ² (HT)	2 417	1 711	1 495
Prix de vente moyen au m ² (HT)	2 562	1 820	1 607

La commercialisation des logements au 1^{er} trimestre 2011

• Ventilation des logements



Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 1 481 (16%) sont réservés et 4 840 (52%) sont vendus au 1^{er} trimestre (32% des logements étaient vendus au 31 mars 2010). Sur les logements réservés et vendus, 9% (571) des accédants déclarent sortir du parc locatif HLM.

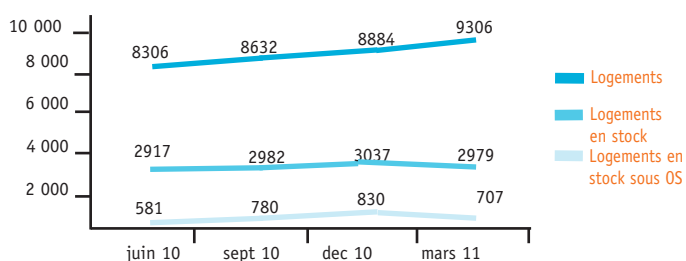
Parmi les logements en cours de construction, 8% ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier, soit 508 logements.

Sur les logements en location-accession déclarés, 686 (20%) sont réservés, 619 (18%) sont occupés sous contrats de location-accession et 760 accédants ont levé l'option* (23%). 10% (219 logements) des accédants déclarent sortir du parc HLM.

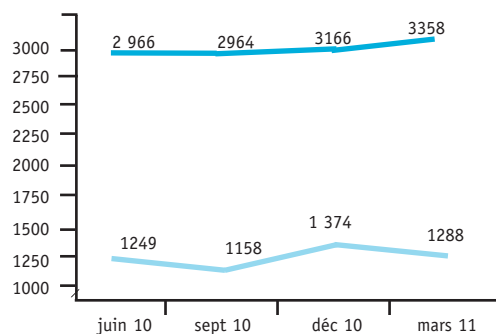
* Les coopératives d'HLM ont l'obligation de déclarer à la SGA les opérations en location-accession jusqu'à la levée d'option des logements ce qui permet de recenser les levées d'option.

• Evolution du stock

En accession sociale



En location-accession (PSLA)



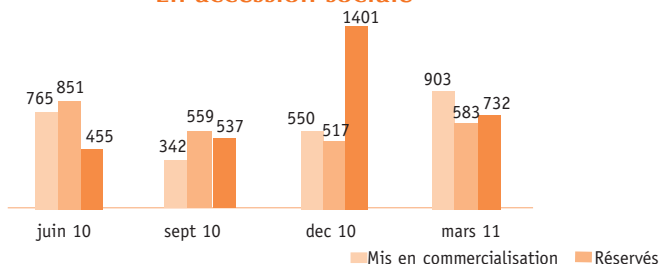
Le nombre de logements en stock diminue de 15% par rapport au même trimestre de l'année 2010 : il représente 32% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 42% en mars 2010).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il est en hausse de 15% entre 4^{ème} trimestre 2010 et le 1^{er} trimestre 2011, à 707.

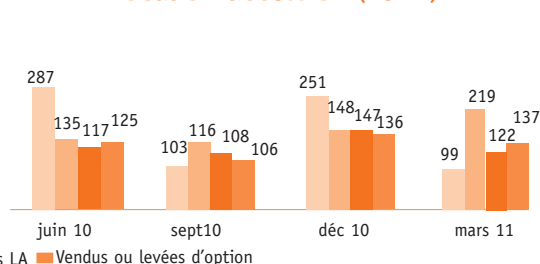
Le nombre de logements disponibles en location-accession représente 38% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location-accession. Ce chiffre est en baisse de 10% par rapport au 1^{er} trimestre 2010. Les stocks sous OS représentent 322 logements.

• **Activité commerciale du 1^{er} trimestre 2011**

En accession sociale



En location-accession (PSLA)

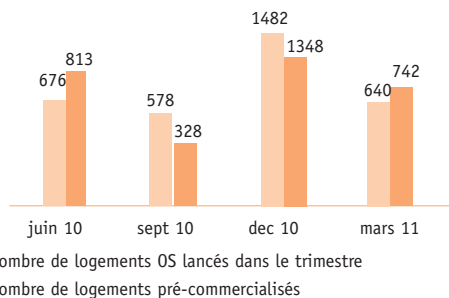


Au cours du 1^{er} trimestre 2011, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 903 logements en accession sociale contre 1 401 le trimestre précédent et 1 097 au 1^{er} trimestre 2010.

Elles ont signé 583 contrats de réservation et ont vendu 732 logements contre 454 réservations et 545 ventes au 1^{er} trimestre 2010.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 99 logements en location-accession au cours du 1^{er} trimestre 2011.

Par ailleurs, elles ont signé 219 contrats de réservation, 122 contrats de location-accession et 137 levées d'option contre 222 réservations, 126 contrats et 81 levées d'option au 1^{er} trimestre 2010.



Au cours du 1^{er} trimestre 2011, l'ordre de service a été donné pour 36 opérations, soit 640 logements. 742 logements étaient pré-commercialisés au cours du 1^{er} trimestre 2011 contre 328 au 1^{er} trimestre en 2010.

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

• **Construction de logements groupés**

1 ^{er} trimestre 2011	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	19 978	+10,5%	15 402	+13,5%
Collectif	49 580	+18,7%	44 512	+37,5%
Ensemble	69 558	n.d	59 914	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

4 ^{ème} trimestre 2010	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	3 106	-13,8%	3 066	-5,7%
Collectif	24 908	+9,1%	22 397	+19,2%
Ensemble	28 014	n.d	25 463	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

4 ^{ème} trimestre 2010	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	9 214	8,5
Collectif	49 825	5,8
Ensemble	59 039	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**

4 ^{ème} trimestre 2010	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations en Euros
Individuel	2 350	184 179
Collectif	4 752	170 429
Ensemble	7 102	174 979

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 2011

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

L'année 2011 débute sur des ventes brutes en retrait vis-à-vis du 1er trimestre 2010 (-9,9%). Le taux d'annulations, passant de 10,8% à 8,1%, permet toutefois d'infléchir ces résultats en matière de ventes nettes (-7,8%). Sur 12 mois glissants, les 1049 contrats fermes se traduisent par un recul de 1,8%.

Le nombre d'ouvertures de chantier ce trimestre est en hausse de 10,7% par rapport à un an auparavant, ce qui sur un an permet aux coopératives d'Hlm de franchir à nouveau le seuil des 1000 logements mis en chantier.

En progression de 13,8% par rapport au 1er trimestre 2010, les livraisons semblent confirmer que le point bas rencontré l'été dernier est désormais derrière nous, avec une reprise de 2,1% sur les 12 derniers mois.

Si l'activité commerciale est en net repli ce trimestre, le chiffre d'affaires, comme la marge brute, résistent mieux et diminuent respectivement de 3,3% et 3,7%. Sur 12 mois glissants, leur recul est inférieur à 1%.

• Performance énergétique

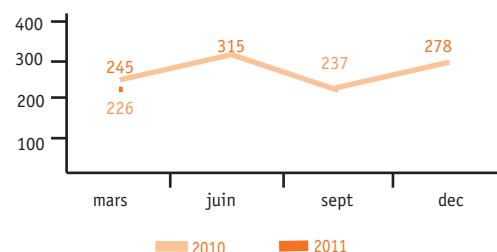
Contrairement au trimestre passé où plus de 50% des maisons présentaient une performance énergétique supérieure à la réglementation thermique, les résultats remontés ce trimestre font état d'un très net recul avec seulement 26% des logements mis en chantier dans ce cas.

La part des constructions disposant d'un label BBC diminue sensiblement, de 11,8% à 9,1%.

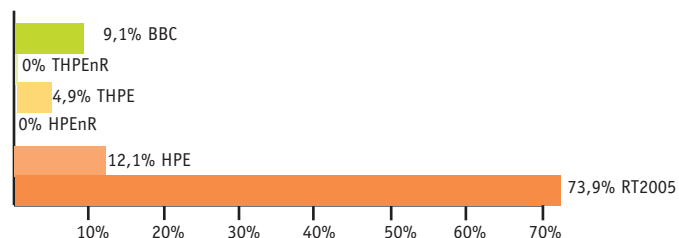
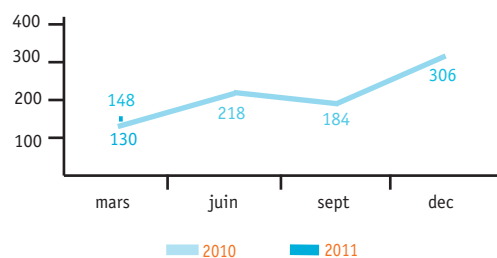
• Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	226	-7,8%	1 049	-1,8%
CA des ventes nettes	25 215	-3,3%	113 767	-0,8%
Marge brute des ventes nettes	4 772	-3,7%	21 016	-0,9%
Nombre de livraisons	148	+13,8%	866	+2,1%
CA des livraisons	15 476	+8,7%	91 387	+1,4%
Marges brutes des livraisons	3 170	+6,1%	18 508	+1,0%

Ventes nettes

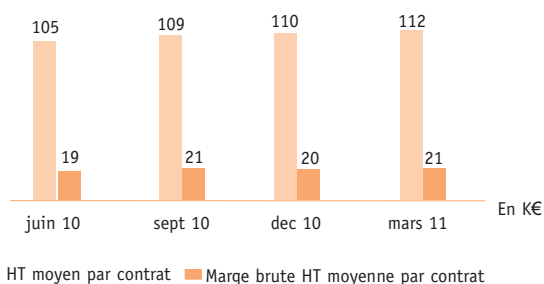


Logements livrés



Bien qu'ils restent inférieurs respectivement de 10,2% et 12,2% à ceux observés l'an dernier à la même époque, le chiffre d'affaires ainsi que la marge brute sur les logements livrés se redressent ce trimestre pour la dernière fois depuis 2008, laissant derrière eux le point bas atteint au trimestre dernier.

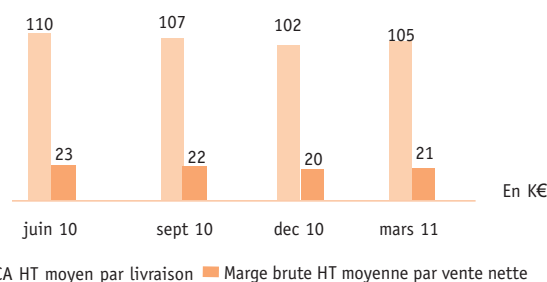
Les contrats signés



Le chiffre d'affaires par logement présente une hausse de 1,9% ce trimestre. Sur les 12 derniers mois, il s'élève à près de 108 500 € retrouvant là le niveau de l'année 2008. Atteignant 21 100 € ce trimestre, la marge brute au logement franchit en moyenne annuelle la barre des 20 000 €. Quant au taux de marge brute, il se maintient à 18,5%.

Après avoir enregistré de fortes baisses au cours des deux trimestres précédents, le chiffre d'affaires par livraison regagne pour sa part 2,8%, soit près de 3 000 €.

Les livraisons effectuées

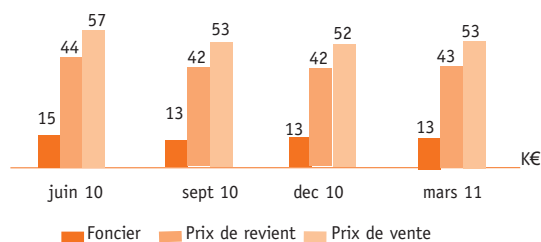


Toutefois, cela n'est pas suffisant pour enrayer la baisse en moyenne annuelle, -0,7%, même si celle-ci ralentit par rapport à fin 2010. Celui-ci s'établit ainsi autour de 105 500 €. Après un très net recul au trimestre précédent, la marge au logement se redresse elle aussi fortement en ce début d'année et atteint 21 400 €, un niveau correspondant à sa moyenne au cours des 12 derniers mois. Le taux de marge brute se stabilise quant à lui à 20,3%. La barre des 20 000 € pour la première fois depuis plus de trois ans, accompagnée en outre d'une contraction sur le taux de marge qui perd 0,6 point en moyenne annuelle, à 20,3%.

L'activité sur le lotissement au 1^{er} trimestre 2011

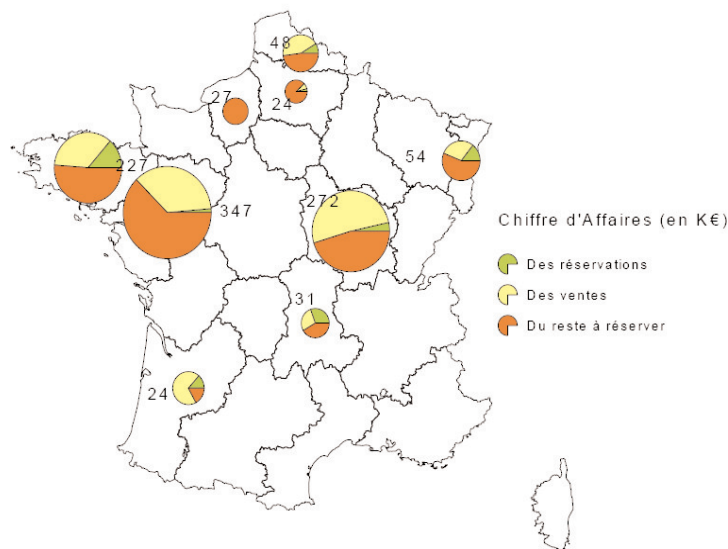
Au 31 mars 2011, 17 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 1 067 (1 391 au 31 mars 2010).

• Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots diminue de 13% entre le premier trimestre 2010 et 2011, à 53 011 €. Le prix du foncier est en baisse de 12% et le prix de revient baisse de 5% en un an.

• Commercialisation des lots



Sur les lots en projet et en cours de chantier, 83 sont réservés et 442 sont vendus au premier trimestre 2011, ce qui représente 49% des lots.