

# 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

La location-accession contribue fortement à l'activité des coopératives au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 avec 12,5% d'augmentation du nombre de logements sous OS quand l'accession en VEFA recule de 2%. La part du PSLA dans la production atteint désormais 28,7%.

L'activité commerciale reste soutenue, avec 653 ventes, en hausse de 25% sur un an (pour une baisse de 17% constatée par la promotion privée). L'augmentation de 18% des réservations en PSLA limite le recul global des réservations sur 1 an à 15%, les VEFA reculant de 32% par rapport à 2010.

Le niveau des stocks reste cependant extrêmement bas, traduisant la prudence des coopératives dans une conjoncture incertaine.

Bonne lecture !

## La production en accession groupée au 30 juin 2011

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

Variations sur un an	
Logements en projet et en cours	+12% ↗
Logements sous OS	+30% ↗
Ventes du trimestre	+25% ↗

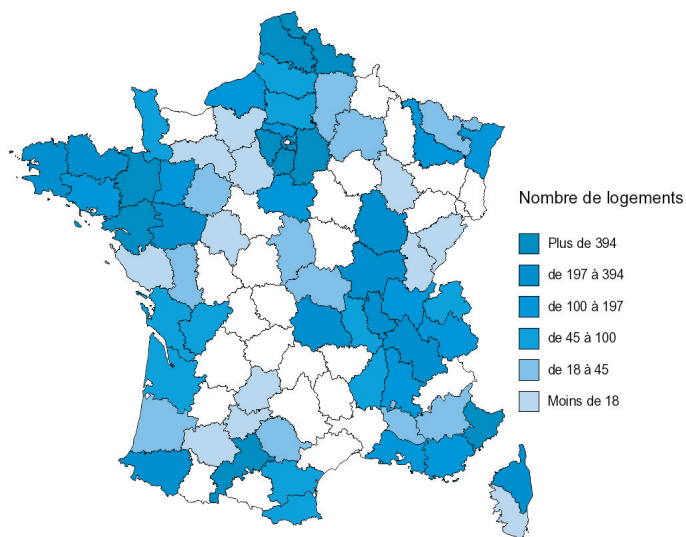
Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'HLM représente 12 628 logements, dont 9 006 en accession sociale et 3 622 en location-accession (28,7%). Parmi ces logements, 8 894 logements (70%) sont commencés.

Sur les 763 opérations, 19,7% (soit 2 493 logements) sont situées en zone ANRU.

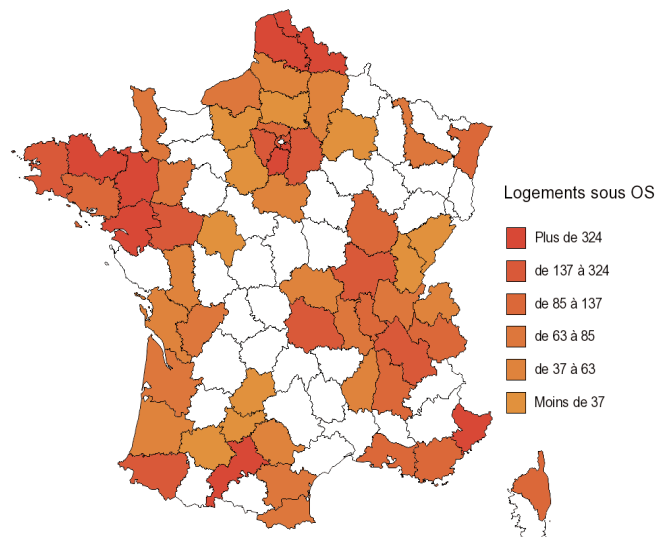
Au cours de ce trimestre, 49 opérations ont été lancées représentant un total de 760 logements contre 676 logements au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	464	9 006	6 401
PSLA	299	3 622	2 494
<b>Total</b>	<b>763</b>	<b>12 628</b>	<b>8 894</b>

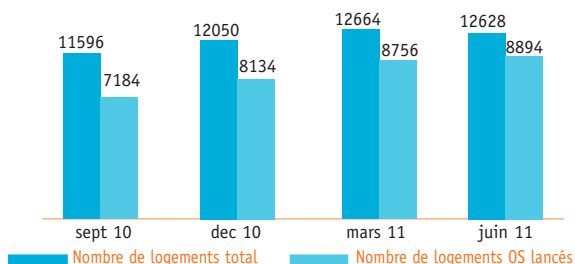
Nombre de logements en projet et en cours de chantier



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 61% des logements.

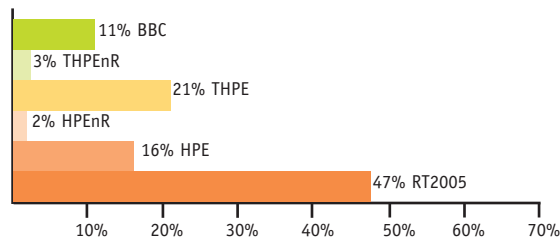
47% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 27% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (68% des logements sous OS) et en location-accession (76% des logements sous OS).

Entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 et celui de 2011, le nombre total de logements en projet et en cours de chantier augmente de 12%. Le nombre de logements en accession sociale est en hausse de 8,4% et celui en location-accession de 22,1%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 60% à 70% entre le deuxième trimestre 2010 et le deuxième trimestre 2011.

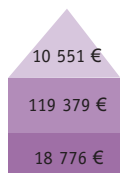
### Niveau de performance énergétique de la production sous OS

58% des logements sous OS atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique.

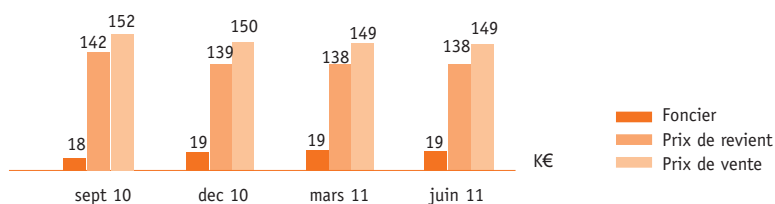


## Décomposition et évolution du prix de vente moyen

### En accession sociale

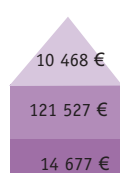


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a baissé de 3%, à 148 843 € HT. Il est constitué pour 13% du prix du terrain, 80% du coût de la construction et 7% de la marge nette.

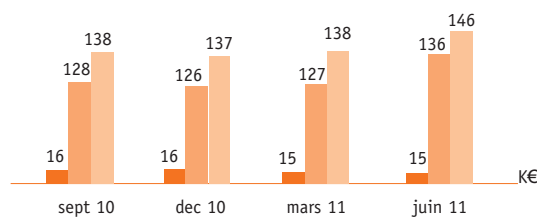


Entre juin 2010 et 2011, le coût du foncier reste stable, le prix de revient augmente de 4% et le prix de vente diminue de 3%.

### En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France augmente de 5%, à 146 672 € HT. Il est constitué pour 10% du prix du terrain, 83% du coût de la construction et 7% de la marge nette.



Entre juin 2010 et 2011, le coût du foncier est stable, le prix de revient et le prix de vente augmentent respectivement de 5% et 4,7%.

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

### En accession sociale

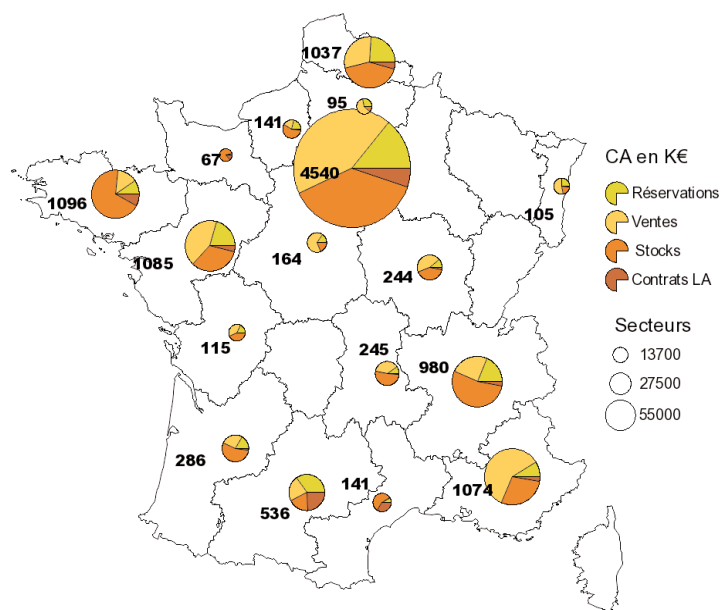
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	67	78	82	84
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 650	1 896	1 981	1 774
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 810	2 088	2 139	1 914

### En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	73	82	90
Prix de revient moyen au m² (HT)	2 405	1 711	1 544
Prix de vente moyen au m² (HT)	2 565	1 821	1 637

# La commercialisation des logements au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

## • Ventilation des logements



Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 1 269 (14%) sont réservés et 4 774 (53%) sont vendus au 2<sup>ème</sup> trimestre (34% des logements étaient vendus au 30 juin 2010). Sur les logements réservés et vendus, 8,4% (509) des accédants déclarent sortir du parc locatif HLM.

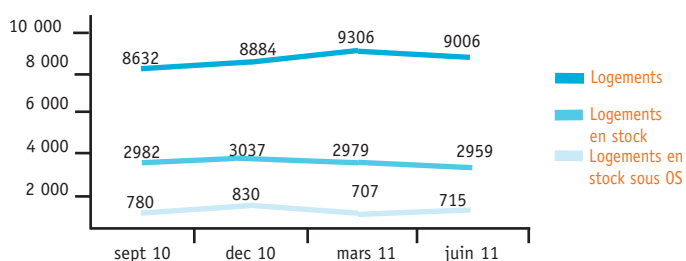
Parmi les logements en cours de construction, 6% ont été déclarés éligibles au Pass-Foncier, soit 364 logements.

Sur les logements en location-accession déclarés, 741 (20%) sont réservés, 686 (19%) sont occupés sous contrats de location-accession et 835 accédants ont levé l'option\* (23%). 11% (244 logements) des accédants déclarent sortir du parc HLM.

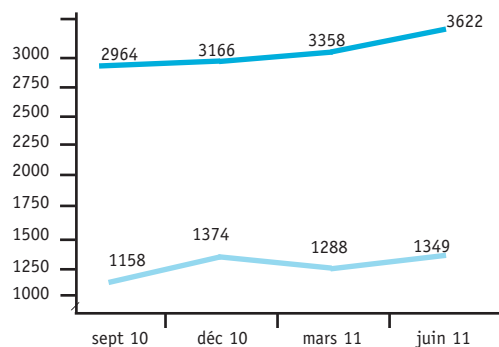
\* Les coopératives d'Hlm ont l'obligation de déclarer à la SGA les opérations en location-accession jusqu'à la levée d'option des logements ce qui permet de recenser les levées d'option.

## • Evolution du stock

En accession sociale



En location-accession (PSLA)



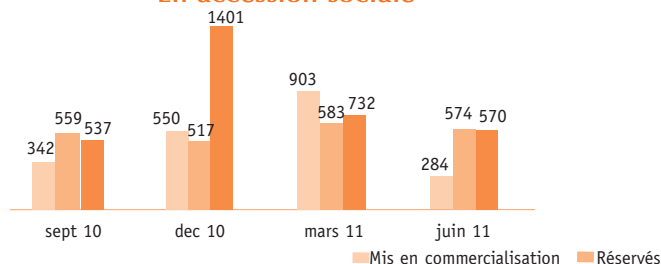
Le nombre de logements en stock augmente de 1,4% par rapport au même trimestre de l'année 2010 : il représente 33% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 35% en juin 2010).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il est en hausse de 1% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2011 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, à 715.

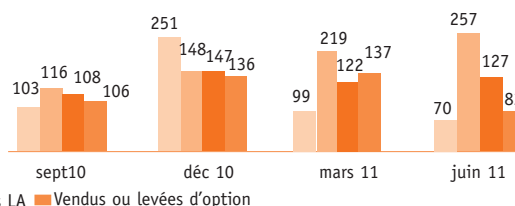
Le nombre de logements disponibles en location-accession représente 37% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location-accession. Ce chiffre est en baisse de 10% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010. Les stocks sous OS représentent 388 logements.

• **Activité commerciale du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011**

En accession sociale



En location-accession (PSLA)

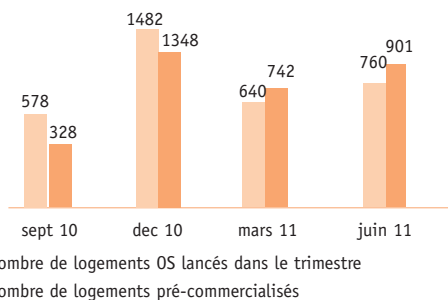


Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 284 logements en accession sociale contre 903 le trimestre précédent et 765 au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010.

Elles ont signé 574 contrats de réservation et ont vendu 570 logements contre 851 réservations et 455 ventes au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010.

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 70 logements en location-accession au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Par ailleurs, elles ont signé 257 contrats de réservation, 127 contrats de location-accession et 83 levées d'option contre 208 réservations, 114 contrats et 67 levées d'option au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010.



Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, l'ordre de service a été donné pour 49 opérations, soit 760 logements. 901 logements étaient pré-commercialisés au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 contre 813 au 2<sup>ème</sup> trimestre en 2010.

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

• **Construction de logements groupés**

2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	45 003	+8,6%	34 825	+14,7%
Collectif	51 486	+21,4%	36 950	+19,4%
Ensemble	96 489	n.d	71 775	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

1 <sup>er</sup> trimestre 2011	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	2 507	-26%	3 086	-10,9%
Collectif	19 690	+15,9%	24 262	+6,5%
Ensemble	22 197	n.d	27 348	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

1 <sup>er</sup> trimestre 2011	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	9 200	10
Collectif	53 600	7
Ensemble	62 800	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**

1 <sup>er</sup> trimestre 2011	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen du PTZ +
Individuel	12 329	27 212
Collectif	1 998	46 901
Ensemble	14 327	29 957

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 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. A noter qu'après une absence de plusieurs années, un opérateur a renoué avec ce métier tandis qu'un autre est désormais sorti de notre échantillon après ses dernières livraisons.

### • Evolution de l'activité

Après un 1er trimestre en retrait de 10% par rapport à 2010, l'activité commerciale accuse un fort recul au second trimestre (-30%). Le volume annuel de ventes nettes chute de 10%, à seulement 953 contrats nets sur 12 mois tandis que le taux d'annulations remonte pour sa part à 12% des ventes brutes.

Les mises en chantier continuent en revanche à se redresser, +16% par rapport à la même période un an auparavant.

De même, sous l'influence des performances commerciales observées en 2010, le nombre de logements livrés poursuit sa remontée, +7,8% par rapport au 2ème trimestre 2010.

Le volume de livraisons au cours des 12 derniers mois reste toutefois légèrement inférieur à 900 maisons livrées.

### • Performance énergétique

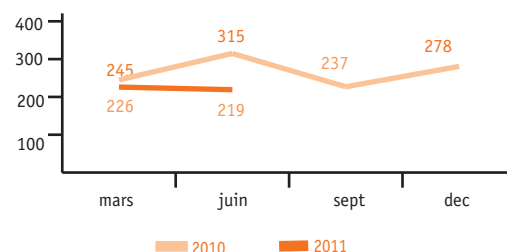
Si les mises en chantier présentent une meilleure performance énergétique ce trimestre: 38% vont au-delà de la RT2005 face à 26% au trimestre précédent, celle-ci est essentiellement due au renforcement des constructions de niveau HPE.

En effet, la part des constructions visant tant les labels THPE que BBC s'est à nouveau contractée, passant respectivement de 5% à 2% et de 9% à 7%.

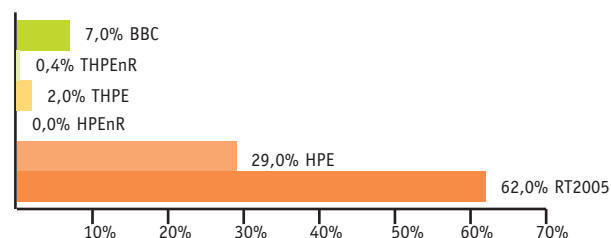
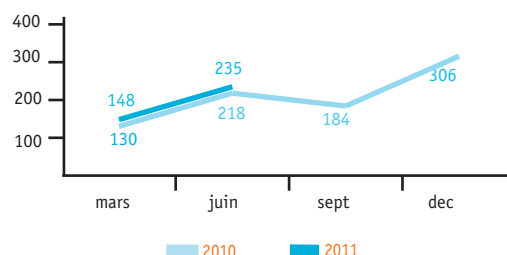
### • Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	219	-30,5%	953	-9,2%
CA des ventes nettes	23 850	-27,9%	104 555	-8,1%
Marge brute des ventes nettes	4 279	-28,0%	19 355	-7,9%
Nombre de livraisons	235	+7,8%	883	+2,0%
CA des livraisons	25 906	+7,8%	93 261	+2,1%
Marges brutes des livraisons	5 202	+4,0%	18 709	+1,1%

Ventes nettes



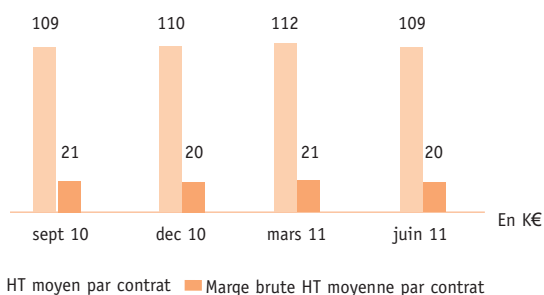
Logements livrés



Alors que le chiffre d'affaires et la marge brute avaient bien résisté au recul de l'activité commerciale le trimestre dernier, tous deux diminuent cette fois d'autant (-28%) et perdent environ 8% sur 12 mois glissants.

En revanche, en ce qui concerne les livraisons, le chiffre d'affaires progresse au même rythme que l'activité (+2%), tant ce trimestre qu'en volume annuel. La marge brute se redresse néanmoins plus lentement (+1%).

### Les contrats signés

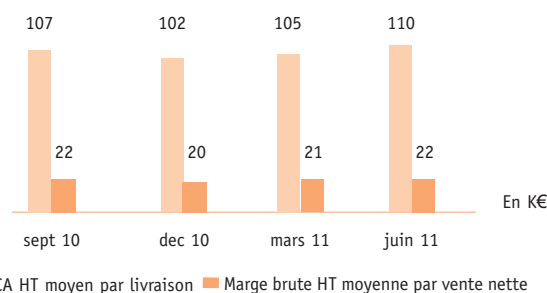


Le chiffre d'affaires moyen par contrat signé diminue de 2,4% ce trimestre mais poursuit cependant sur 12 mois glissants sa consolidation (+1,2%), pour atteindre 109 710, soit un gain de 4,2% en un an.

Il en va de même pour la marge brute qui, malgré une baisse de 7,5%, connaît une hausse de 10,4% en moyenne annuelle par rapport à fin juin 2010.

Quant au taux de marge brute, il se maintient toujours à 18,5%.

### Les livraisons effectuées



A contrario, en hausse de 5,4% ce trimestre, le chiffre d'affaires moyen par logement livré renoue avec le niveau de mi-2010, à près de 110 240. En moyenne annuelle, sa baisse est enfin enrayerée et celui-ci paraît se stabiliser autour de 105 600.

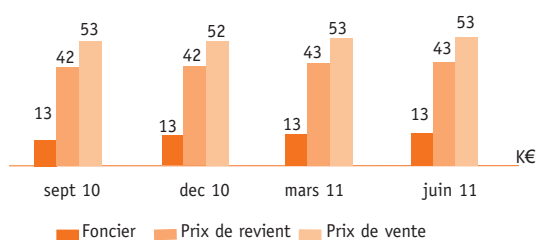
Côté marge brute, sa hausse de 3,3% ce trimestre est cependant encore insuffisante pour pallier son érosion sur 12 mois glissants, même si celle-ci ralentit, -0,9% contre -1,1% au trimestre précédent, pour s'établir à 21 200 environ.

Enfin, le taux de marge brute reste sensiblement stable, autour de 20,3%.

## L'activité sur le lotissement au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

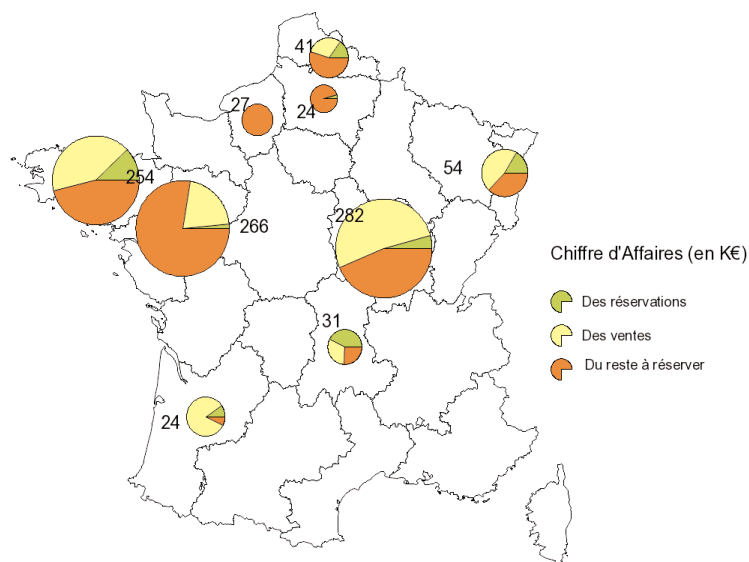
Au 30 juin 2011, 17 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 1 024 (1 264 au 30 juin 2010).

### • Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots diminue de 7% entre le second trimestre 2010 et 2011, à 53 062 €. Le prix du foncier est en baisse de 13% et le prix de revient baisse de 2,3% en un an.

### • Commercialisation des lots



Sur les lots en projet et en cours de chantier, 85 sont réservés et 409 sont vendus au second trimestre 2011, ce qui représente 48% des lots.