

# COOP en action



d'une grande idée,  
nous avons fait un métier

LES COOP HLM

FNSCHLM • 14, rue Lord Byron • 75384 Paris cedex 08 • www.hlm.coop

## Tableau de bord

Après une forte contraction au 1<sup>er</sup> trimestre (-41% avec 511 ventes notariées), la chute des ventes se ralentit (-16% avec 567 ventes notariées). Le premier semestre affiche une activité commerciale en retrait de 29%, conforme à ce qui est observé par la promotion privée (27%), les coopératives d'Hlm représentant 3,3% des ventes en accession dans le neuf (hors CCMI).

Les mises en vente poursuivent pour leur part leur redressement avec 1 256 logements proposés à la vente (+76% sur le 1<sup>er</sup> semestre), dont 1/4 en PSLA. Les mises en chantier restent stables entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 correspondant et en croissance de 7% sur le 1<sup>er</sup> semestre, à rebours de ce qui est observé sur l'ensemble des acteurs de la construction (-11,8%)

En CCMI, les ventes retrouvent leur niveau de 2011. Conséquence de la forte baisse de l'activité commerciale observée ces derniers mois, les mises en chantiers reculent de 21,1%.

Bonne lecture !

## La production en accession groupée au 30 juin 2012

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

Variations sur un an

Logements en projet et en cours  
**+13,7%** ↗

Logements sous OS  
**+7,3%** ↗

Ventes du trimestre  
**-16%** ↘

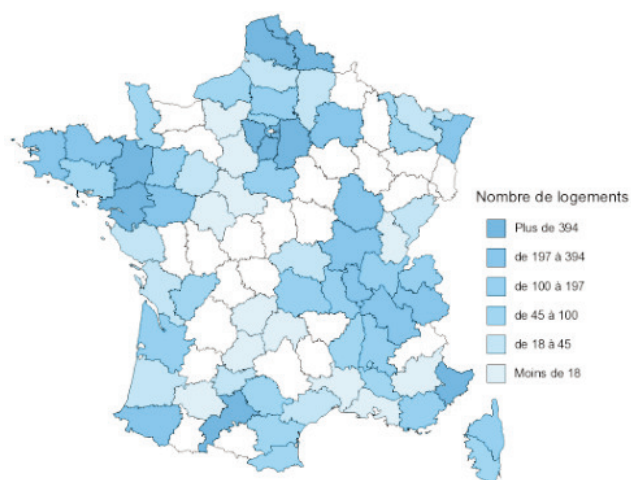
Le total des opérations en projet et en cours de chantier au sein des coopératives d'Hlm représente 14 357 logements, dont 9 420 en accession sociale et 4 937 en location-accession (34%). Parmi ces logements, 9 543 logements (67%) sont commencés.

Sur les 829 opérations, 24,6% (soit 3 527 logements) sont situées en zone ANRU.

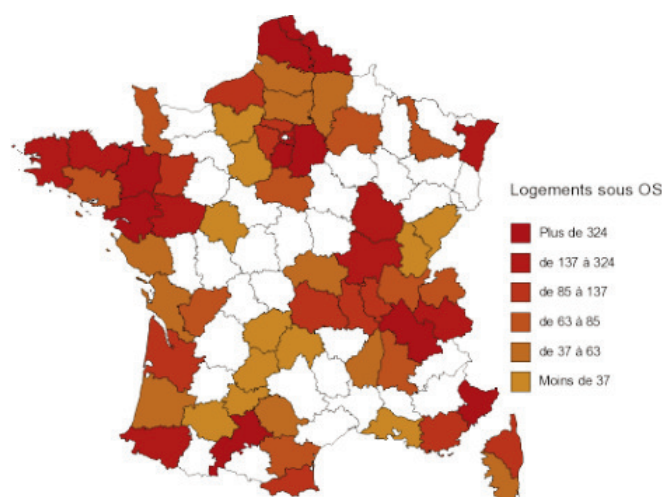
Au cours de ce trimestre, 51 opérations ont été lancées représentant un total de 735 logements contre 760 logements au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	457	9 420	6 139
PSLA	372	4 937	3 404
<b>Total</b>	<b>829</b>	<b>14 357</b>	<b>9 543</b>

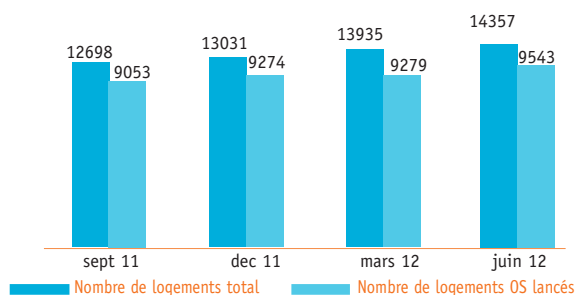
Nombre de logements en projet et en cours de chantier



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 63% des logements.

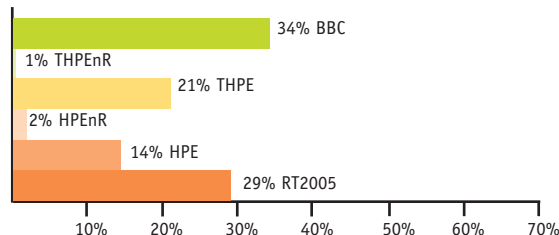
50% des opérations concernent de l'habitat collectif. Elles représentent 68% des logements. Les coopératives d'Hlm construisent principalement des logements de type 3 et 4 en accession sociale (68% des logements sous OS) et en location-accession (76% des logements sous OS).

Entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 et celui de 2012, le nombre total de logements en projet et en cours de chantier augmente de 13,7%. Le nombre de logements en accession sociale est en hausse de 4,6% et celui en location-accession est en hausse de 36%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 70% à 66% entre le deuxième trimestre 2011 et le deuxième trimestre 2012.

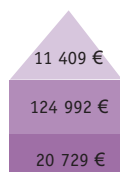
### Niveau de performance énergétique de la production sous OS

71% des logements sous OS atteignent un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation thermique.

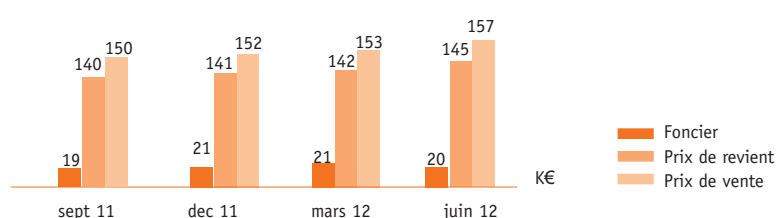


## Décomposition et évolution du prix de vente moyen

### En accession sociale

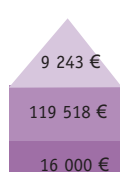


En un an, le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France a augmenté de 2,7%, à 157 130 € HT. Il est constitué pour 13% du prix du terrain, 80% du coût de la construction et 7% de la marge nette.

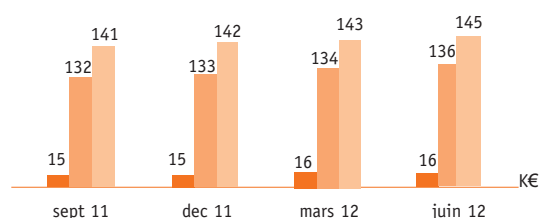


Entre juin 2011 et 2012, le coût du foncier augmente de 10%, le prix de revient de 5,5 % et le prix de vente de 5,6%.

### En location-accession (PSLA)



En un an, le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France augmente de 4%, à 144 761 € HT. Il est constitué pour 11% du prix du terrain, 83% du coût de la construction et 6% de la marge nette.



Entre juin 2011 et 2012, le coût du foncier augmente de 9%, le prix de revient et le prix de vente baissent respectivement de 0,5% et 1,3%.

## Prix de revient et prix de vente moyen au m<sup>2</sup> par zone

### En accession sociale

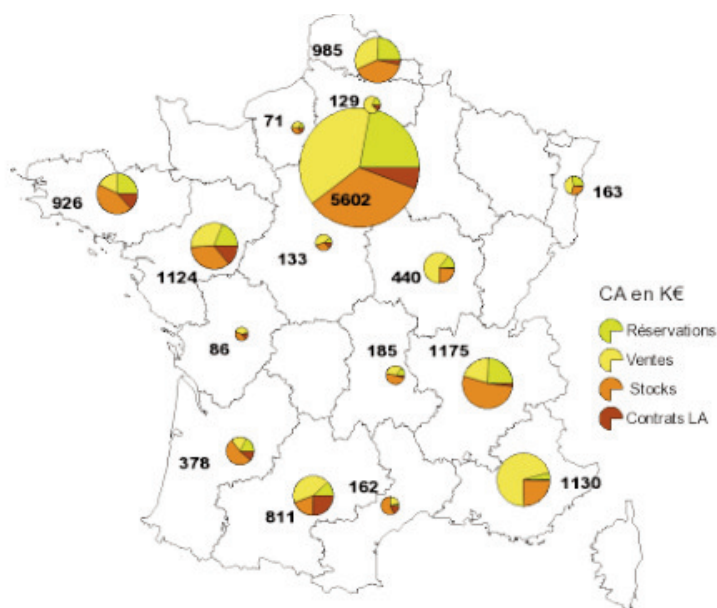
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Surface utile moyenne	66	80	84	89
Prix de revient moyen au m <sup>2</sup> (HT)	2 769	1 888	1 719	1 717
Prix de vente moyen au m <sup>2</sup> (HT)	3 037	2 154	1 843	1 853

### En location-accession (PSLA)

	Zone A	Zone B	Zone C
Surface utile moyenne	73	81	84
Prix de revient moyen au m <sup>2</sup> (HT)	2 463	1 782	1 609
Prix de vente moyen au m <sup>2</sup> (HT)	2 612	1 923	1 820

# La commercialisation des logements au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012

## • Ventilation des logements



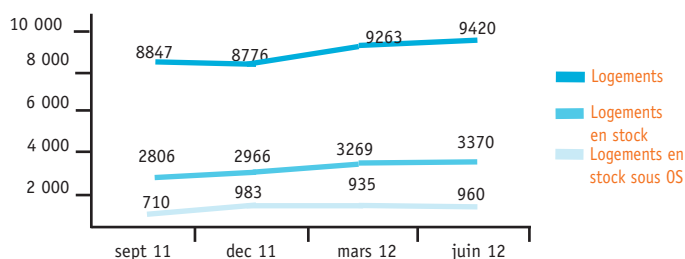
Sur les logements en accession sociale en projet et en cours de chantier, 1 497 (16%) sont réservés et 4 538 (48%) sont vendus au 2<sup>d</sup> trimestre (53% des logements étaient vendus au 30 juin 2012). Sur les logements réservés et vendus, 8,5% (510) des accédants déclarent sortir du parc locatif HLM.

Sur les logements en location-accession déclarés, 1 240 (25%) sont réservés, 992(20%) sont occupés sous contrats de location-accession et 993 accédants ont levé l'option\* (20%). 12% (394 logements) des accédants déclarent sortir du parc HLM.

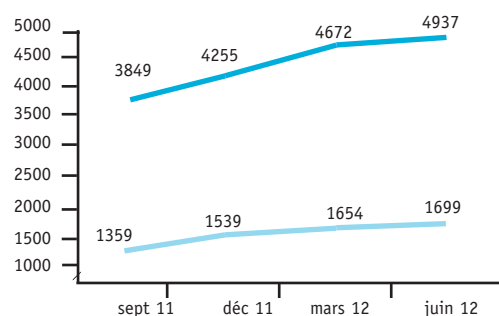
\* Les coopératives d'Hlm ont l'obligation de déclarer à la SGA les opérations en location-accession jusqu'à la levée d'option des logements ce qui permet de recenser les levées d'option.

## • Evolution du stock

En accession sociale



En location-accession (PSLA)



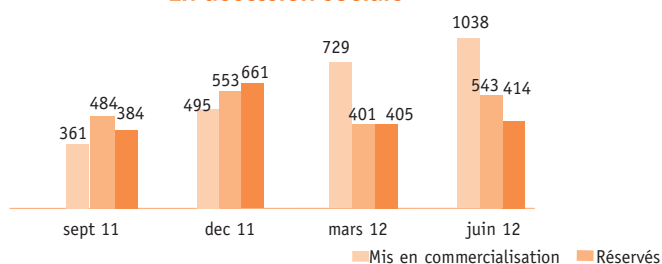
Le nombre de logements en stock augmente de 13,9% par rapport au même trimestre de l'année 2011 : il représente 35% du total des logements en projet et en cours de chantier (contre 33% en juin 2011).

En ce qui concerne les logements en stock sous OS, il est en hausse de 3% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 et de 34% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, à 960.

Le nombre de logements disponibles en location-accession représente 35% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location-accession. Ce chiffre est en baisse de 5,4% par rapport au 2<sup>d</sup> trimestre 2011. Les stocks sous OS représentent 658 logements.

• **Activité commerciale du 2<sup>ème</sup> trimestre 2012**

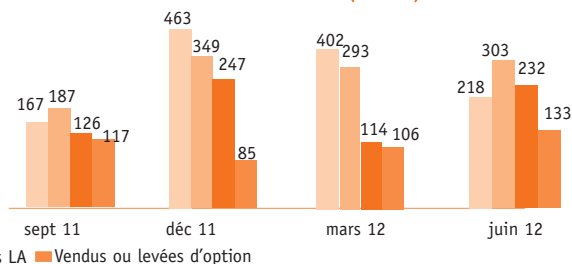
**En accession sociale**



Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 1038 logements en accession sociale contre 729 le trimestre précédent et 284 au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011.

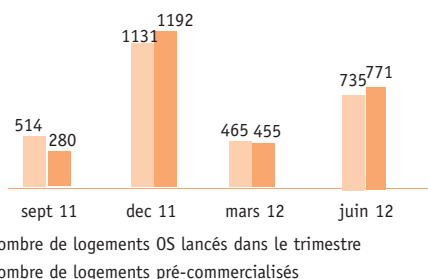
Elles ont signé 543 contrats de réservation et ont vendu 414 logements contre 574 réservations et 570 ventes au 2<sup>d</sup> trimestre 2011.

**En location-accession (PSLA)**



Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 218 logements en location-accession au cours du 2<sup>d</sup> trimestre 2012.

Par ailleurs, elles ont signé 303 contrats de réservation, 232 contrats de location-accession et 133 levées d'option contre 257 réservations, 127 contrats et 83 levées d'option au 2<sup>d</sup> trimestre 2011.



Au cours du 2<sup>d</sup> trimestre 2012, l'ordre de service a été donné pour 51 opérations, soit 735 logements. 771 logements étaient pré-commercialisés au cours du 2<sup>d</sup> trimestre 2012 contre 901 au 2<sup>dr</sup> trimestre en 2011.

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

• **Construction de logements groupés**

2 <sup>dr</sup> trimestre 2012	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	16 909	-10%	11 111	-15,6%
Collectif	57 599	11,9%	33 312	-9,9%
Ensemble	74 508	n.d	56 284	n.d

Source : SITADEL, DAEI/SES

• **Commercialisation des logements neufs**

1 <sup>er</sup> trimestre 2012	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	2 691	-7,3%	3 119	+8,1%
Collectif	26 855	+5,4%	24 680	+5,3%
Ensemble	29 546	n.d	27 799	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES

• **Stocks de logements disponibles**

1 <sup>er</sup> trimestre 2012	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	8 435	9,7
Collectif	61 312	7,2
Ensemble	69 747	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+**

1 <sup>er</sup> trimestre 2012	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen du PTZ +
Individuel	8 729	25 813
Collectif	2 124	48 830
Ensemble	10 853	30 318

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 2012

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

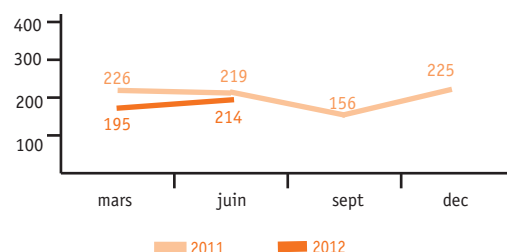
A fin juin 2012, le recul des ventes tant brutes que nettes semble avoir été enrayé : sur 12 mois glissants, celui-ci n'est plus respectivement que de 1,3% et 0,6% par rapport à fin mars. Le taux d'annulations est néanmoins en légère hausse, à hauteur de 9,7%.

Toutefois, vis-à-vis de la même période à fin juin 2011, l'activité reste toujours en retrait de 17,1% sur les ventes nettes.

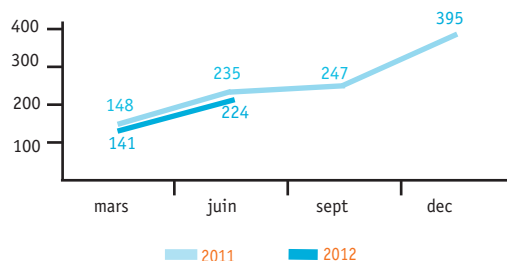
Avec seulement 823 pavillons mis en chantier au cours des 12 derniers mois, l'activité de construction témoigne d'un net recul, de 21,1%, par rapport à son plus haut volume atteint voici un an.

La tendance observée au trimestre dernier concernant les livraisons s'accroît légèrement. En baisse de 4,7% ce trimestre vis-à-vis du même trimestre en 2011, le volume annuel de logements livrés recule de 1,1% sur 12 mois glissants.

Ventes nettes



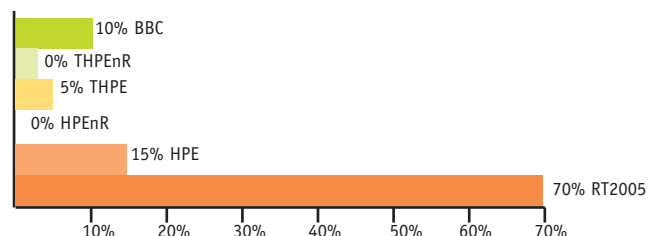
Logements livrés



### • Performance énergétique

La performance énergétique régresse fortement ce trimestre : seuls 15% des mises en chantier concernent des logements de niveau THPE ou BBC, contre 29,5% au trimestre dernier.

Plus significatif est encore le recul vis-à-vis de la RT2005 puisque 70% des constructions se bornent à la respecter uniquement, ils n'étaient que 51% au 1er trimestre 2012.



### • Chiffre d'affaires et marges brutes

En K€	Cumul trimestriel	Variation trimestrielle	Cumul annuel	Variation sur un an glissant
Nombre de ventes nettes	214	-2,3%	790	-0,6%
CA des ventes nettes	22 994	-3,6%	87 090	-1%
Marge brute des ventes nettes	4 326	+1,1%	15 751	+0,3%
Nombre de livraisons	224	-4,7%	1 007	-1,1%
CA des livraisons	24 911	-3,8%	108 295	-0,9%
Marges brutes des livraisons	5 097	-2%	22 707	-0,5%

Le chiffre d'affaires généré recule plus fortement que le volume de ventes correspondant, respectivement de 3,6% et 2,3% vis-à-vis du 2<sup>nd</sup> trimestre 2011. Néanmoins, en cumul sur 12 mois glissants, celui-ci ne perd qu'1%.

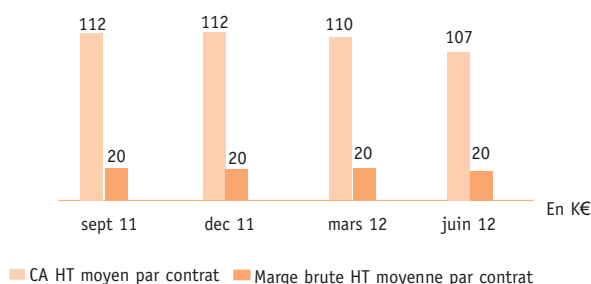
La marge brute se redresse quant à elle de 1,1% par rapport à 2011 et se stabilise ainsi en volume annuel.

Le chiffre d'affaires sur les livraisons enregistre pour sa part un léger recul de 0,9% en volume annuel. S'il reste supérieur de 16% à celui constaté il y a un an, celui du trimestre est en baisse de 3,8% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011.

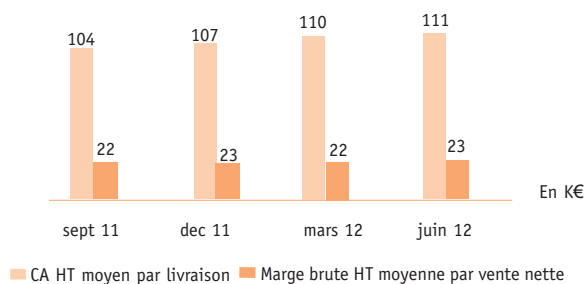
La marge brute diminue quant à elle de 2,0%.

Elle reste néanmoins supérieur de 21% par rapport à la même période un an auparavant.

### Les contrats signés



### Les livraisons effectuées



Rapporté aux ventes nettes, le chiffre d'affaires diminue légèrement ce trimestre, de 0,3%.

Si la marge prévisionnelle moyenne par logement vendu se renforce très légèrement ce trimestre, de 2,3% par rapport à fin mars, de 0,9% en cumul sur 12 mois et approche à nouveau 20 000 €.

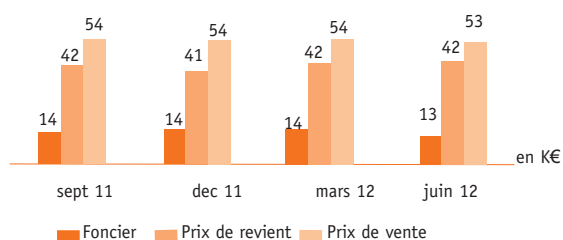
Le taux de marge se renforce de près d'un point au 2nd trimestre, enrayant sa lente érosion entamée depuis plus d'un an, pour s'établir à nouveau à 18,1% sur 12 mois.

Le chiffre d'affaires par logement livré se stabilise en moyenne annuelle, +0,2%, pour s'établir à 107 540 €. La marge brute constatée se rétablit par rapport à la baisse constatée à fin mars 2012 et comble l'écart, augmentant même de 6,4% sur 12 mois glissants. Depuis trois trimestres le taux de marge brute moyen sur 12 mois reste stable à hauteur de 21,0% et la marge unitaire a progressé de 2,8% par rapport au 2<sup>nd</sup> trimestre 2011 et 0,6% sur 12 mois glissants pour atteindre 22 550 € par logement.

## L'activité sur le lotissement au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012

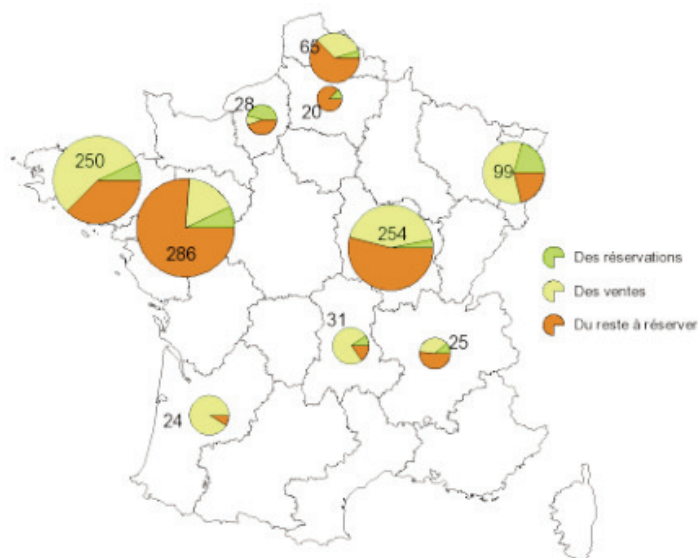
Au 30 juin 2012, 19 coopératives Hlm déclarent avoir une activité de lotissement. Le nombre de lots en projet ou en cours de chantier est de 1 082 (1 024 au 30 juin 2011).

### Evolution du prix de vente



Le prix de vente moyen (HT) des lots est stable entre le second trimestre 2011 et 2012, à 53 174 €. Le prix du foncier est en hausse de 6% et le prix de revient baisse de 2,7% en un an.

### Commercialisation des lots



Sur les lots en projet et en cours de chantier, 90 sont réservés et 480 sont vendus au second trimestre 2012, ce qui représente 53% des lots.