

Les chiffres clés du trimestre

Variation sur un an

<u>Groupé</u>	<u>CCMI</u>
Logements en projet et en cours +9,5%	Ventes nettes -14,6%
Logements sous OS +13,5%	Livraisons +21%
Ventes du trimestre +17%	CA moyen/contrat 117 K€

Tableau de bord

L'activité des coop Hlm en accession sociale reste bien orientée, avec des ventes en progression de 17% sur un an et des réservations à +24%. Les mises en chantier et les mises en commercialisation se contractent pour leur part, se traduisant par une baisse des logements disponibles à la vente de 6% et des logements achevés invendus, qui restent à un niveau maîtrisé.

L'activité en secteur diffus reste très sensible à la conjoncture et à la dynamique commerciale des 17 coop Hlm exerçant cette activité. Si sur un trimestre les ventes nettes se replient, elles demeurent en augmentation de 30% sur un an, avec un volume de 227 ventes.

La production en accession sociale au 30 septembre 2016

Variation sur un an entre le 3^{ème} trimestre 2016 et le 3^{ème} trimestre 2015

Ventilation du nombre de logements

(en nombre)	VEFA		PSLA		TOTAL	
Opérations	545	8,8%	939	16,1%	1 484	13,3%
dont en zone ANRU	157	4,7%	36	20,0%	193	7,2%
Logements	10 659	5,0%	11 159	14,1%	21 818	9,5%
dont sous OS	6 739	7,0%	9 151	18,9%	15 891	13,5%
dont destinés aux organismes Hlm	1 626	13%			1 626	13%

Le nombre de logements en projet et en cours continue de progresser (+9,5% en un an) et atteint 21 818 logements dont 51% sont en Psla contre 49% en n-1. 15% des logements en VEFA sont destinés à des organismes Hlm, répartition équivalente par rapport au trimestre dernier.

Stocks

(en nombre)	VEFA	PSLA
Réservations	1 905	2 334
dont à personnes morales	323	
Contrat location-accession		2 531
Ventes/levées d'option	4 715	3 318
dont à personnes morales	443	
Transfert en locatif	0	42
Disponible à la vente	4 039	2 935

Le marché de l'accession sociale reste dynamique : le nombre total des ventes continue d'augmenter en un an (+22%) dont 41% sont des levées d'option. Les réservations suivent la même tendance (+17%). Quant aux logements disponibles à la vente, ils sont toujours en diminution (-6%)

	VEFA	PSLA
Total	10 659	11 159
Nombre d'accédants Hlm	498	638
Moyenne de la durée de phase locative (en année)		3



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM

Décomposition du prix de vente

en €/logt moyen HT	VEFA							
	A		B1		B2		C	
Prix du foncier	26 529	1%	26 958	17%	14 631	-25%	17 349	5%
Coût de construction	141 753	-2%	103 573	-3%	120 244	0%	118 212	-1%
Prix de vente	172 184	-3%	142 209	0%	141 395	-5%	149 208	0%

Le prix du foncier moyen par logement a augmenté en zone B1 et C et à contrario a diminué en zone B2. Les coûts de construction sont en légère diminution et le prix de vente suit cette même tendance sur l'ensemble des zones.

La marge nette opérationnelle reste toujours aussi faible en zone A (2%), en diminution en un an (-2 points), par rapport aux autres zones (8% et 9% de marge nette respectivement en zone B1 et C).

en €/logt moyen HT	PSLA					
	A		B		C	
Prix du foncier	25 703	7%	19 465	5%	18 843	6%
Coût de construction	167 634	1%	124 714	0%	124 184	0%
Prix de vente	201 933	2%	155 777	1%	156 384	0%

En Psla, les coûts de construction et les prix de vente restent plus élevés que pour les opérations en VEFA du fait de surfaces plus généreuses. Sur un an, les prix de vente croissent légèrement et le prix du foncier poursuit sa progression sur les trois zones. Les marges constatées restent stables sur l'année.

Prix de revient et prix de vente au m² par zone

	VEFA			
	A	B1	B2	C
Surface utile moyenne (en m ²)	65	79	75	79
Prix de revient moyen au m ² (en € HT)	2 831	1 961	1 906	1 907
Prix de vente moyen au m ² (en € HT)	2 977	2 132	1 997	2 092

	PSLA		
	A	B	C
Surface utile moyenne (en m ²)	72	81	88
Prix de revient moyen au m ² (en € HT)	2 710	1 812	1 664
Prix de vente moyen au m ² (en € HT)	2 836	1 958	1 815



Caractéristiques des opérations

(en nombre)	VEFA	PSLA
Montage juridique (opérations)	545	939
Direct	311	634
SCI	234	305
Typologie des logements sous OS	6 739	9 151
Individuel	624	3 373
Collectif	5 000	5 778
Logements destinés personnes morales	1 116	
Taille (T3,T4)	66%	75%
Perf énergétique > RT 2012	1%	

64% des opérations sont montées en direct et 68% des logements sous OS concernent de l'habitat collectif. 84% des logements individuels sont en Psla.

L'activité du 3ème trimestre 2016

La production en accession sociale sécurisée du 3ème trimestre

	2015		2016		
	T3	T4	T1	T2	T3
Les mises en chantier du trimestre (en nombre)					
Opérations en VEFA	26	37	33	37	21
Opérations en PSLA	36	67	49	54	40
Total opérations	62	104	82	91	61
Logements en VEFA	473	546	653	311	329
Logements en PSLA	440	736	409	547	372
Total logements	913	1 282	1 061	858	700

Le nombre de logements mis en chantier est en diminution par rapport au trimestre dernier (-18) et sur un an (-213).

53% des logements mis en chantier sont en Psla (vs 48% n-1).

	2015		2016		
	T3	T4	T1	T2	T3
Logements livrés dans le trimestre (en nombre)					
Opérations en VEFA	9	20	12	16	19
Opérations en PSLA	43	62	39	54	26
Total opérations	52	82	51	70	45
Logements en VEFA	314	559	282	267	436
Logements en PSLA	362	370	398	549	172
Total logements	676	929	679	816	608
Logements disponibles à la vente en VEFA	35	56	12	24	17
Logements disponibles à la vente en PSLA	22	36	45	51	18
Total logements disponible à vente	57	92	57	75	35

608 logements (dont 71% sont en VEFA) ont été livrés, en légère diminution en un an.

35 logements sont invendus sur ce trimestre.



La commercialisation en accession du 3ème trimestre

(en nombre)	2015		2016		
	T3	T4	T1	T2	T3
Réservations VEFA	416	877	684	862	612
Contrat PSLA	470	493	504	498	485
Total réservations	886	1 370	1 188	1 360	1 097
Contrats VEFA	513	604	537	653	593
Levée d'option PSLA	325	470	242	336	390
Total ventes	838	1 074	779	989	983
Logements commercialisés en VEFA	933	655	411	815	565
Logements commercialisés en PSLA	138	50	45	280	51
Total mis en commercialisation	1 071	705	456	1 095	616

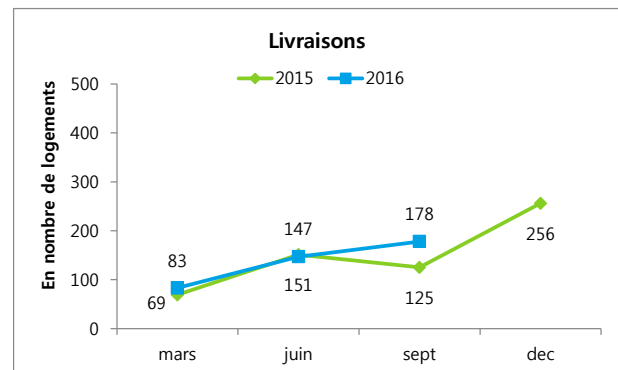
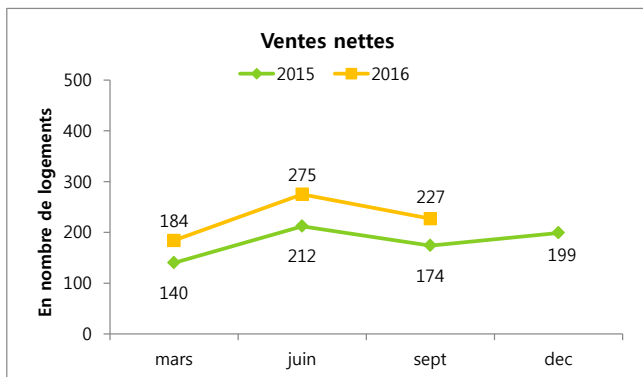
1 097 ménages ont signé des contrats de réservation ou en location accession, en hausse de +24% en un an.

Les ventes sont également en progression (+17%).

En revanche, la commercialisation des logements a chuté sur ce trimestre (-455 logements en un an et -479 logements en t-1).

L'activité en CCMI au 30 septembre 2016

Les résultats ci-dessous représentent l'activité consolidée des 17 coopératives Hlm en secteur diffus sous contrat de construction de maisons individuelles. Une coopérative n'a pas transmis ses données ce trimestre.



Après une progression des ventes au 2nd trimestre, celles-ci se replient pour atteindre 227 unités contre 275 au trimestre précédent. En revanche, par rapport à N-1, elles progressent de 30%. Les livraisons continuent leur ascension avec un total de 178 unités contre 147 au trimestre dernier (+21%).

En K€	Trimestre	Variation trimestre N-1	Cumul 12 mois glissants	Variation 12 mois glissants
Ventes nettes (nbre de lgts)	227	30,5%	885	6,4%
Chiffre d'affaires sur les ventes	26 654	29,8%	103 090	6,3%
Marge brute sur les ventes	5 247	31,4%	21 108	16,0%
Livraisons (nbre de lgts)	178	42,4%	664	8,7%
Chiffre d'affaires sur les livraisons	19 601	19,9%	76 058	4,5%
Marge brute sur les livraisons	4 350	13,7%	16 197	3,3%

De manière générale, le CA sur les ventes progresse de 30% par rapport à N-1 mais reste en retrait de 15% par rapport trimestre précédent.

Malgré le repli des livraisons, le CA sur les livraisons progresse de 11% par rapport au trimestre dernier et 20% par rapport à N-1.

Le taux de marge brute progresse de 2 points sur les livraisons (22,2%) et recule 3,4 points sur les ventes (23,1% vs 19,7% au trimestre dernier).



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM