

Collections statistiques du

Ministère de l'Urbanisme et du Logement

1983

n°93

PRIX : 31,50 F

**statistiques
et études générales**

I.S.S.N. 0184-6892

**le marché du logement neuf
dans les zones touristiques**

Direction des Affaires Economiques et Internationales

La Division de l'Information Statistique et de la Diffusion

propose aux lecteurs des publications
de la **DIRECTION DES AFFAIRES ECONOMIQUES
ET INTERNATIONALES :**

- **l'accès au fichier des statistiques
de la construction neuve**
- **un service de renseignements téléphoniques
575-62-58, poste 46-47**

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Urbanisme
et du Logement

**STATISTIQUES
ET ETUDES
GENERALES**

N° 93

Bulletin rédigé par le Service des Statistiques de la
Direction des Affaires Economiques et Internationales,
34, rue de la Fédération, 75015 Paris - Tél. : 575-62-58,
poste 46.47

Diffusé par :

LA DOCUMENTATION FRANÇAISE
29-31, quai Voltaire - 75340 PARIS CEDEX 07
TEL : 261-50-10
TELEX : 204826 DOCFRAN PARIS

Le numéro : 31,50 F

L'abonnement (10 numéros) : France et étranger :
298 FF

Commande adressée à :

LA DOCUMENTATION FRANÇAISE
124, rue Henri-Barbusse, 93308 AUBERVILLIERS
CEDEX

Règlement à réception de la facture.

Bureaux de vente :
29, quai Voltaire - 75340 PARIS CEDEX 07
165, rue Garibaldi - 69401 LYON CEDEX 03

**La reproduction partielle ou totale des statistiques et études diffusées dans ce bulletin est
autorisée sous réserve de l'indication des sources.**

MINISTÈRE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT
DIRECTION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES ET INTERNATIONALES

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF DANS LES ZONES TOURISTIQUES

SERVICE DES STATISTIQUES

Division
des enquêtes sur
le marché du Bâtiment

3

SOMMAIRE.

	Pages
INTRODUCTION	5
APPROCHE NATIONALE	7
LES MARCHES TOURISTIQUES REGIONAUX	11
Littoral Provence Côte d'Azur	
Littoral Languedoc Roussillon	
Littoral Pays de la Loire	
Littoral Corse	
Montagne (Alpes, Pyrénées)	
LES MUTATIONS DE LOGEMENTS ANCIENS DANS LES ZONES TOURISTIQUES	29
QUELLE CONJONCTURE POUR 1983 ?	31
LES RESULTATS PAR ZONES TOURISTIQUES (Annexes)	33



INTRODUCTION

La construction de logements de loisirs constitue depuis quelques années une source d'activité importante dans certaines régions. Son importance permet toutefois de s'interroger sur les tendances du marché immobilier qu'elle a engendré dont les caractéristiques sont a priori tout à fait spécifiques dans une période de ralentissement très marqué du marché immobilier national. Avant même de commencer l'analyse conjoncturelle, il peut paraître utile de rappeler les principaux caractères des opérations de construction de logements dans les zones touristiques. Par définition situées dans les régions littorales et de montagne, ces résidences sont essentiellement des appartements - 10% seulement sont des maisons individuelles - dont les prix, comparés à ceux pratiqués dans les autres secteurs s'avèrent relativement élevés.

L'enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) effectuée par les Directions Régionales de l'Equipement permet le suivi des zones de montagne et de littoral situées dans les régions de Provence - Alpes - Côte d'Azur, Rhône-Alpes, Languedoc - Roussillon, Pays de la Loire, Corse et Midi - Pyrénées.

Cette brochure présente une analyse de l'évolution depuis 1977 de la conjoncture immobilière dans ces zones touristiques. Cette analyse a été réalisée à partir de l'observation des ventes, des prix moyens et des stocks dans les grandes zones touristiques régionales et dans des secteurs géographiquement plus limités.



L'APPROCHE NATIONALE

En 1977, la promotion de logements de loisirs représentait 17% de la promotion de logements neufs en France. En 1982, son importance relative a plus que doublé puisqu'elle en représente 36%.

L'ampleur du phénomène ne peut toutefois être parfaitement appréciée que par l'observation des fluctuations qui ont marqué la période 1977-1982.

Depuis 1980, le marché du logement neuf subit une forte régression, le nombre de logements neufs vendus en France, zones touristiques exclues, passant de 75 070 en 1977 à 34 296 en 1982, après une période 1977-1979 pendant laquelle les ventes augmentaient légèrement. Ce renversement de tendance observé au plan national est aussi ressenti dans les zones touristiques sans pour autant, et c'est un caractère spécifique, placer les ventes à un niveau bas. En 1977, 15 800 logements ont été vendus dans les zones touristiques, 19 000 en 1982.

Alors que les ventes augmentaient de 7% de 1978 à 1979 dans le reste de la France, la progression était de 38% dans les zones touristiques. La faible hausse enregistrée en 1980 précède la phase de renversement de la tendance, corrélative à une augmentation des prix moyens de 17% de 1979 à 1980. En 1982, le phénomène de ralentissement de la hausse des prix, pour la première fois inférieure à celle de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), ajouté à la chute des ventes, permet de penser que le marché immobilier des zones touristiques s'engage dans une phase d'équilibre, ou du moins d'exacerbation moins prononcée des fluctuations conjoncturelles. Toutefois, et particulièrement dans ce secteur de la construction neuve, l'activité reste largement dépendante, non seulement de la disponibilité foncière, mais aussi du comportement de la demande.

Si les fluctuations globales sont nettes, elles ont été différemment ressenties en montagne et sur le littoral. La progression des ventes a été plus sensible dans les zones de montagnes où elles représentaient en 1980 deux fois et demi celles de 1977, alors que dans le même temps les ventes dans les zones côtières commençaient déjà à baisser.

LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS
DANS LES PRINCIPALES ZONES

		TOTAL	Dont		RESTE		
		ZONES	LITTORAL	MONTAGNE	de la		
		TOURISTIQUES			France		
NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS							
Taux d'évolution annuel en %	1977	15784	12135	3649	75070		
	78	18537 (+17)	14113 (+16)	4424 (+21)	75755(+ 1)		
	79	25618 (+38)	19057 (+35)	6561 (+48)	80851(+ 7)		
	80	27479 (+ 7)	18594 (- 2)	8885 (+35)	63187(-22)		
	81	23996 (-13)	16706 (-10)	7290 (-18)	44204(-30)		
	82	19004 (-21)	13255 (-20)	5739 (-21)	34296(-22)		
PRIX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS (F/m ²)							
Taux d'évolution (en %)	1977	4724	4471	5567	3631	I.C.C.	
	78	5531 (+17)	5229 (+17)	6406 (+17)	4077 (+12)	+ 7,2	
	79	6225 (+13)	5842 (+12)	7330 (+13)	4596 (+13)	+10,6	
	80	7288 (+17)	6751 (+16)	3351 (+14)	5112 (+11)	+15,1	
	81	8555 (+17)	8154 (+20)	9475 (+13)	6231 (+22)	+ 8,4	
	82	9081 (+ 6)	8676 (+ 6)	10049 (+ 6)	5779 (+ 9)	+12,8	
NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS DISPONIBLES A LA VENTE							
Taux d'évolution (en %)	1977	21026	17113	3913	130885		
	78	19260 (- 8)	15363 (-10)	3897 (-)	115408 (-12)		
	79	15577 (+10)	11476 (-25)	4101 (+ 5)	85784 (-26)		
	80	17167 (+10)	11955 (+ 4)	5212 (+25)	81283 (- 5)		
	81	21422 (+25)	14417 (+20)	7005 (+34)	84028 (+ 3)		
	82	23857 (+11)	17058 (+18)	6799 (- 3)	nd		

Quant aux stocks de logements disponibles à la vente, ils ont connu, respectivement sur le littoral et dans les zones de montagne, des évolutions très différentes.

Dans les zones littorales, deux phases successives sont observées : de 77 à 79, les stocks diminuent d'un tiers dans toutes les zones, puis les années 81 et 82 voient un regonflement assez net, particulièrement sur le littoral méditerranéen. Le renversement de la tendance intervenu en 79 sur le volume des ventes peut ainsi être expliqué par un niveau trop faible de l'offre, et a contrario justifié par l'activité de certains marchés, notamment celui de Fréjus - St Tropez où la baisse modérée et brève du stock a permis une satisfaction effective et relativement stable de la demande dans la phase de récession générale. L'augmentation du nombre de logements disponibles observée en 1981 et 1982 apparait comme essentiellement le fait de la baisse du volume des ventes et place le niveau de stock à celui de 1977.

Dans les zones de montagne, on constate jusqu'en 1981 une progression continue du stock qui se stabilise en 1982. Cette tendance a certainement provoqué l'importance du nombre de transactions relevé jusqu'en 1980 et situe désormais le stock à un niveau presque deux fois supérieur à celui de 1977.

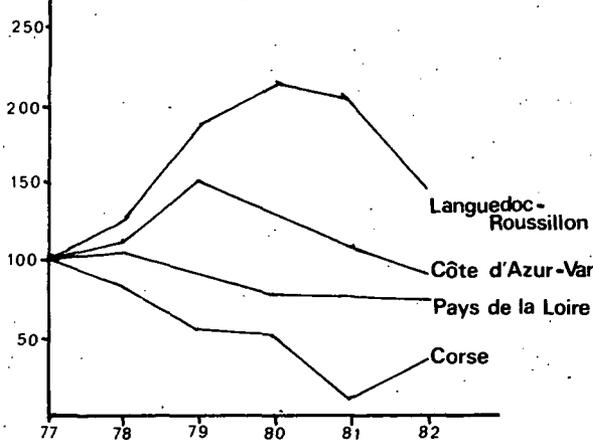
Les prix moyens des logements vendus en montagne, plus élevés que sur le littoral, ont progressé plus régulièrement jusqu'en 1981, mais accusent le net ralentissement général de 1982.

L'intérêt que peut donc susciter le marché immobilier dans les zones touristiques réside certainement dans sa propension à profiter largement des mouvements de forte activité tout en amortissant les périodes de difficultés. Les promoteurs ont gardé, tout au moins jusqu'en 1981, une marge importante dans l'établissement de leurs prix, tout en bénéficiant dans ce secteur d'un rythme de commercialisation élevé.

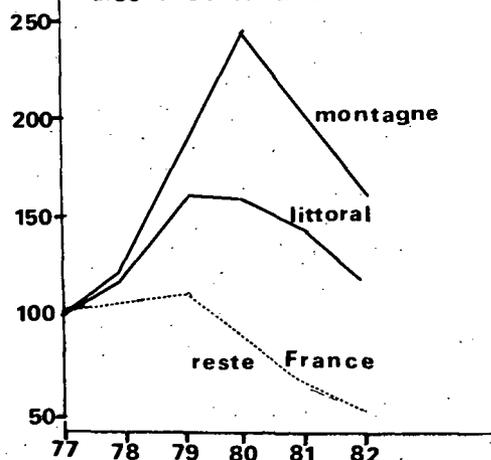
**LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS
DANS LES PRINCIPALES ZONES TOURISTIQUES**

		Littoral PROVENCE- COTE D'AZUR	Littoral LANGUEDOC ROUSSILLON	Littoral VENDEEN LOIRE-ATLANTIQUE	Montagne ALPES	Montagne PYRENEES	
NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS							
Taux d'évolution annuel en %	1977	6720	4255	871	3506	143	
	78	7624 (+13)	5311 (+25)	923 (+6)	4156 (+19)	268(+87)	
	79	10118 (+34)	7957 (+50)	829 (-10)	6182 (+49)	379(+41)	
	80	8683 (-15)	9076 (+14)	681 (-18)	8034 (+30)	851(+125)	
	81	7392 (-15)	8618 (-5)	651 (-4)	6225 (-23)	1065(+25)	
	82	6457 (-13)	6045 (-30)	659 (+1)	4881(-22)	858(-19)	
PREX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS (F/m2)							
							I.C.C.
Taux d'évolution (en %)	1977	4740	4053	4519	5620	3917	
	78	5619 (+18)	4757 (+17)	5147 (+11)	6339 (+16)	4727 (+21)	+ 7,2
	79	6312 (+12)	5304 (+11)	5511 (+7)	7417 (+13)	5926 (+25)	+10,6
	80	7771 (+23)	5914 (+12)	6386 (+16)	8486 (+14)	7082 (+20)	+15,1
	81	9151 (+18)	7349 (+24)	7691 (+20)	9731 (+14)	7979 (+13)	+ 8,4
	82	9410 (+3)	8148 (+11)	7747 (+1)	10227 (+5)	9106 (+14)	+12,8

**logements collectifs vendus
dans les zones littorales**
indice base 100 - 1977



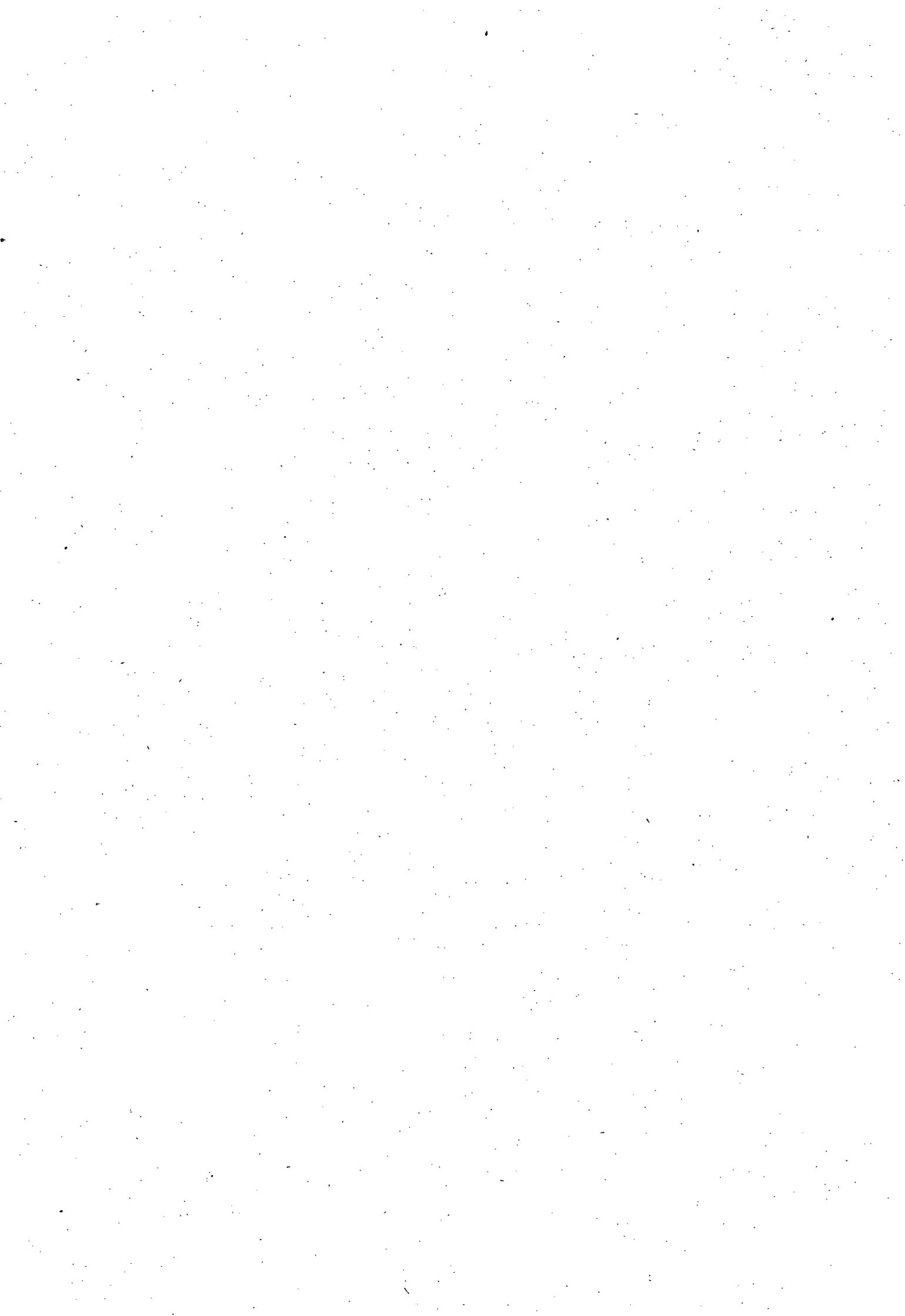
logements collectifs vendus
indice base 100 - 1977



LES MARCHES REGIONAUX

SOMMAIRE

	Pages
PROVENCE COTE D'AZUR	13
LANGUEDOC - ROUSSILLON	19
PAYS DE LOIRE	21
CORSE	23
MONTAGNE	25



Le marché du logement neuf sur le littoral de Provence Côte d'Azur

6 700 logements collectifs vendus en 1977, 6 450 en 1982. Le marché immobilier du littoral de la région Provence-Côte-d'Azur semble avoir été peu sensible à la crise qui affecte le marché immobilier national. La stabilité relative qu'évoquent sans nul doute ces deux chiffres n'est que le reflet partiel de la conjoncture dans ce secteur.

En effet plusieurs phases se succèdent au cours de cette période :

- 1977-79 : Accélération du rythme de commercialisation
- 1980-81 : coup de frein
- 1982 : légère reprise

De 1977 à 1979, les ventes progressent de 50%, tant dans l'individuel que dans le collectif. La période d'expansion de la demande qui affecte également le reste du littoral méditerranéen et les zones de montagne, concerne toutes les zones de la région. Dans le même temps, on assiste à une réduction notable de l'offre, le stock de logements disponibles à la vente n'étant plus constitué que de 8 000 logements collectifs - soit 9 mois et demi de ventes -, chiffre à comparer aux 12 000 logements de 1977 - 21 mois de ventes -.

A partir de 1980, et c'est peut-être une conséquence de la pression de la demande, les prix s'envolent. On observe une augmentation de 23% en 1980 et de 18% en 1981, soit 18 points de plus en deux ans que l'Indice du Coût de la Construction, augmentation en partie atténuée par un glissement sensible des ventes vers les zones où les prix sont moins élevés. Par zone les hausses sont donc encore plus nettes, + 46% à Cannes et à Fréjus - Saint Tropez, + 48% à Menton, + 52% à Grasse en deux ans. A quoi attribuer cette flambée des prix ? Plusieurs hypothèses non exclusives peuvent être retenues : la bonne santé du marché en 1979, qui a pu inciter certains promoteurs à augmenter leurs marges; le déficit croissant de l'offre sur le marché des terrains, entraînant de fortes hausses des prix d'achat; le coût d'aménagement des terrains (rappelons que ces coûts ne sont pas pris en compte pour le

LITTORAL PROVENCE - COTE D'AZUR											
(par zone littorale touristique)											
		B. du RHONE		VAR		ALPES - MARITIMES					
		Dont CASSIS	Dont HYERES	Dont FREJUS	Dont SAINT-TROPEZ	Dont CANNES	Dont GRASSE	Dont CAGNES	Dont VILLEFRANCHE	Dont MENTON	
TOTAL											
NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS											
	1977	6720	261	995	1449	2429	308	811	22	445	
(Indice base 100-1977)	77	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	ns	(100)	
	78	(113)	(67)	(128)	(105)	(123)	(95)	(104)	ns	(108)	
	79	(151)	(123)	(165)	(146)	(151)	(119)	(152)	ns	(148)	
	80	(129)	(78)	(147)	(188)	(98)	(178)	(101)	ns	(100)	
	81	(110)	(48)	(112)	(254)	(57)	(90)	(66)	ns	(48)	
	82	(96)	(16)	(128)	(173)	(61)	(125)	(51)	ns	(58)	
	1982	6457	43	1270	2504	1485	386	410	101	258	
PRIX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS											
	1977	4740	4540	4540	4560	5290	4130	4120	4490	4490	I.C.C.
Taux d'évolution(en %)	78-77	+ 18	+ 9	+ 22	+ 16	+ 15	+ 5	+ 26	+ 21	+ 29	+ 7,2
	79-78	+ 12	+ 11	+ 1	+ 16	+ 15	+ 19	+ 12	+ 8	+ 20	+10,6
	80-79	+ 23) + 53	+ 25	+ 25	+ 27	+ 29	+ 25) + 70	+ 26	+15,1
	81-80	+ 18		+ 15	+ 19	+ 17	+ 20	+ 14		+ 20	+ 8,4
	82-81	+ 3	+ 9	+ 2	0	+ 6	- 3	+ 8	+ 7	+ 2	+12,8
	1982	9410	9170	8280	9160	11020	7670	8950	10660	10690	

ns : non significatif.

calcul de l'Indice du Coût de la Construction).

Dans le même temps, l'amélioration du rythme de commercialisation ne se poursuit pas en 1980. Les stocks de logements disponibles se gonflent, corrélativement à une baisse des ventes très sensible, et qui s'accroît encore en 1981 et au premier semestre 1982. La chute est nette puisqu'en deux ans le nombre de logements collectifs vendus diminue de 35%.

Depuis l'été 1982, la situation s'est légèrement améliorée. Les ventes de logements collectifs ont retrouvé, au troisième trimestre 82, leur niveau de 1980. Les ventes de logements individuels ont également redémarré en 1982 (+ 55% tant dans le Var que dans les Alpes Maritimes).

Cependant, ce signe de reprise, qui mériterait néanmoins d'être confirmée en 1983, n'est sans doute apparu que grâce à une stabilisation générale des prix de vente : + 3% en 1982, soit 10% de moins que l'augmentation de l'Indice du Coût de la Construction. Cette stagnation, qui est observée dans toutes les zones, est certainement le reflet de l'inquiétude généralisée d'une profession qui, après les trois années difficiles de 1980 à 1982, apparaît comme particulièrement touchée.

La comparaison des évolutions respectives des zones touristiques observées dans la région permet toutefois de nuancer la tendance générale.

Si le développement du marché de 1977 à 1979 est ressenti sur toutes les zones, le retournement de la tendance observé au plan régional en 1980 est essentiellement provoqué par l'évolution du marché des Alpes Maritimes. Ainsi, tant dans la zone de Cannes (qui s'étend de Mandelieu à Antibes) que dans celle de Cagnes sur Mer ou de Menton, le nombre de logements collectifs vendus a été divisé par 2,5 en trois ans (soit un déficit de 7 500 logements).

En revanche, et contrairement aux Alpes Maritimes, les ventes de logements collectifs se sont maintenues à un très bon niveau dans le Var jusqu'en 1981. Ceci est dû au fort développement de la zone de Fréjus-Saint-Tropez, qui s'est poursuivi jusqu'en 1981 (jusqu'à atteindre 2 fois et demi le niveau de 77). Il semblerait en effet que la demande émanant des investisseurs se soit portée alors de manière plus accentuée sur ce secteur, où le marché de la location estivale est particulièrement actif.

Les fortes disparités des niveaux de prix selon les zones sont le reflet des caractéristiques tout à fait particulières de la Côte d'Azur. Ainsi, dans la zone de Cannes (qui inclut également Antibes) les prix sont-ils en moyenne 23% plus élevés que dans les autres zones côtières des Alpes

LES VENTES DE LOGEMENTS INDIVIDUELS NEUFS SUR LE LITTORAL MEDITERRANEEN							
		Dont littoral PYRENEES TOTAL	Dont littoral AUDE ORIENTALES	Dont littoral HERAULT	Dont littoral VAROIS	Dont littoral ALPES MARITIMES	
NOMBRE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS VENDUS							
	1977	1732	131	256	349	525	324
Taux d'évolution(en %)	78-77	+ 26	+ 163	+ 46	+ 50	- 6	- 10
	79-78	+ 55	+ 58	+ 27	+ 55	+ 64	+ 48
	80-79	+ 11	+ 106	+ 5	- 5	- 10	+ 15
	81-80	- 32	- 53	- 47	+ 13	- 29	- 26
	82-81	+ 10	+ 16	+ 29	- 48	+ 56	+ 58
	1982	2815	614	342	447	693	575

Maritimes. Le littoral Varois apparait en moyenne moins cher de 15% que celui des Alpes Maritimes, la zone de Fréjus-Saint Tropez s'étant d'ailleurs, depuis cinq ans, particulièrement mieux appréciée que la zone d'Hyères.

Le littoral méditerranéen est en outre la seule zone touristique où les programmes de commercialisation de maisons individuelles sont suffisamment nombreux pour que les évolutions observées soient significatives. Les évolutions sont tout à fait semblables à celles observées au niveau des logements collectifs, après une très bonne année 1979, le marché a quelque peu régressé en 1980 et surtout 1981. 1982 se caractérise ici par un réveil très net du marché, bien plus accentué que pour le collectif.



Le marché du logement neuf

sur le littoral du Languedoc Roussillon

Comparativement au littoral de la Côte d'Azur dont la tradition touristique est relativement ancienne, la vocation touristique du littoral languedocien et Roussillonnais s'est pour l'essentiel affirmée plus récemment. Aussi cette zone se caractérise-t-elle par une offre foncière qui demeure encore importante. Corrélativement, l'absence en bord de mer de grosses métropoles telles que Marseille, Toulon ou Nice implique une moindre densité de la population côtière. Toutes ces données sont de nature à justifier le prix moins élevé des terrains sur le littoral de Languedoc-Roussillon. En outre, la relative jeunesse de la plupart des stations balnéaires de la région a entraîné, ces dernières années, un développement qui, au niveau le plus fin, est plus heurté qu'ailleurs, mais qui, sur l'ensemble de la période considérée, demeure particulièrement net.

Cependant, là aussi, la période observée se découpe en deux phases successives : développement continu de 77 à 80, plus léger recul en 81 qui s'accroît en 82.

De 1977 à 1980, le développement est ininterrompu : en quatre ans, le nombre de logements collectifs vendus double dans presque toutes les zones. L'évolution est encore plus marquée sur le littoral Audois, où le volume des ventes quadruple, et même quintuple en cinq ans. Parallèlement les prix, pourtant déjà relativement modérés (15% moins chers qu'en Provence Alpes Côte d'Azur), connaissent des hausses raisonnables (en quatre ans, six points de plus que l'Indice du Coût de la Construction).

En 1981, le retournement de la conjoncture - plus tardif qu'en Provence Alpes Côte d'Azur - se dessine, mais dans certains secteurs seulement. Ainsi dans les Pyrénées Orientales, le développement de nouveaux programmes autour d'Argelès masque le recul dans les autres zones (-15% à Bugarès, au Canet, à St Cyprien). Dans l'Aude, la progression de la zone de Leucate se poursuit, alors que celle de Gruissan semble s'infléchir. Dans l'Hérault, le ralentissement est général, la zone du Cap d'Agde restant toutefois un marché important.

L'année 1982 est marquée par le recul général des ventes particulièrement dans l'Hérault, siège des grandes stations (la Grande Motte, Cap d'Agde).

L'augmentation des prix, très importante en 1981, ralentit un peu en 1982, notamment dans les zones les plus demandées.

LITTORAL LANGUEDOC - ROUSSILLON (par zone littorale touristique)							
	TOTAL	Dont PYRENEES ORIENTALES	Dont AUDE	Dont HERAULT	Dont GARD		
NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS							
	1977	4255	699	386	2626	544	
(Indice base 100-1977)	77	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	
	78	(125)	(167)	(134)	(105)	(161)	
	79	(187)	(199)	(380)	(161)	(159)	
	80	(213)	(204)	(415)	(195)	(173)	
	81	(203)	(233)	(527)	(146)	(205)	
	82	(142)	(237)	(340)	(93)	(117)	
	1982	6045	1656	1312	2441	636	
PRIX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS							
	1977	4050	4060	3580	4060	4340	
Taux d'évolution(en %)	78-77	+ 17	+ 18	+ 23	+ 16	+ 15	+ 7,2
	79-78	+ 11	+ 14	+ 10	+ 13	+ 14	+10,6
	80-79	+ 12	+ 10	+ 9	+ 11	+ 22	+15,1
	81-80	+ 24	+ 22	+ 20	+ 31	+ 15	+ 8,4
	82-81	+ 11	+ 11	+ 18	+ 3	+ 27	+12,8
	1982	8148	8150	7460	7990	10170	

Le marché du logement neuf sur le littoral des Pays de la Loire

Si l'enquête sur la Commercialisation des Logement Neufs ne fournit pas de résultats sur les littoraux basque et charentais, les observations réalisées sur les littoraux de Vendée et de Loire Atlantique permettent de rapprocher les évolutions sur le littoral de l'Atlantique de celles du littoral méditerranéen.

Le littoral atlantique n'a pas bénéficié de la phase de forte pression de la demande qui s'est manifestée sur le littoral méditerranéen en 1979 et 1980. Positif jusqu'en 1978, le taux d'évolution des ventes devient négatif dès 1979. En 1982, le niveau des ventes est inférieur de 25% à celui de 1977. Toutefois et même si l'observation ne porte que sur un nombre faible de transactions, le marché de la maison individuelle se développe, notamment à la Baule.

Le recul global a particulièrement affecté la zone de St Jean de Monts au seul profit de la zone des Sables d'Olonne dont la part dans le marché touristique régional a plus que doublé en six ans.

Les niveaux respectifs des prix reflètent la hiérarchie qui s'est instaurée en 1982 entre les différentes zones : c'est à La Baule où les transactions sont les plus nombreuses, que les prix sont les plus élevés (8 500 F/m²); à Pornic dont le marché est marginal que les prix sont les plus bas (6 230 F/m²).

En évolution et même si elles ont suivi la même tendance, les fluctuations des prix ont été sur le littoral des Pays de la Loire moins prononcées que dans les autres zones touristiques. Ainsi, alors qu'en 1977 les prix sur la côte atlantique étaient équivalents à ceux de la Méditerranée, ils sont en 1982 nettement inférieurs, la zone de la Baule restant toutefois 25% plus chère que les zones adjacentes.

Quoique peu comparable, par nature et en l'absence d'une information

complète, au grand marché du littoral méditerranéen, le marché du littoral atlantique ne pourra qu'attirer l'attention par les particularismes qu'il semble développer, notamment en matière de prix.

		LITTORAL VENDEEN ET LOIRE-ATLANTIQUE (par zone littorale touristique)					LITTORAL TOURISTIQUE CORSE	
		TOTAL	Dont PORNIC	Dont LA BAULE	Dont SAINT-JEAN DE-MONTS	Dont LES SABLES D'OLONNE		
NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS								
	1977	871	47	392	336	96	289	
(Indice base 100-1977)	77	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	
	78	(106)	(81)	(104)	(105)	(136)	(82)	
	79	(95)	(68)	(100)	(70)	(177)	(53)	
	80	(78)	(98)	(77)	(44)	(193)	(54)	
	81	(75)	(87)	(87)	(31)	(172)	(16)	
	82	(76)	(87)	(84)	(35)	(178)	(34)*	
	1982	659	41	328	119	171	104*	
PRIX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS								I.C.C.
	1977	4619	3940	5260	3700	5580	3900	
Taux d'évolution (en %)	78-77	+ 11	+ 5	+ 11	+ 12	+ 9	- 4	+ 7,2
	79-78	+ 7	+ 11	+ 3	+ 12	- 4	+ 22	+10,6
	80-79	+ 16	+ 10	+ 18	+ 17	+ 11	+ 12	+15,1
	81-80	+ 20	+ 18	+ 21	+ 7	+ 19	+ 9	+ 8,4
	82-81	+ 1	+ 5	- 1	+ 13	0	+ 17*	+12,8
	1982	7747	6230	8460	6540	7590	6476*	

* Estimation

Le marché du logement neuf sur le littoral de la Corse

Le marché du logement neuf sur le littoral touristique de la Corse ne se prête pas, en raison du faible volume de transactions relevées, à une analyse conjoncturelle approfondie mais plutôt à quelques constatations.

L'activité s'est essentiellement portée sur les zones de Balagne et de la rive Sud du Golfe d'Ajaccio. Elle a connu de 1977 à 1981 un effondrement important, particulièrement autour du golfe d'Ajaccio. Le premier semestre de 1982 semble marquer une relative stabilisation. Le niveau des prix est resté particulièrement bas, inférieur de 30% à celui observé sur la Côte d'Azur.

Le type de construction, collectif et individuel groupé, qu'implique le lancement d'opérations de promotions immobilières ne semble donc pas avoir acquis l'approbation de cette région attachée à la mise en oeuvre d'une politique active de sauvegarde des espaces naturels.



Le marché du logement neuf en montagne

Le développement des sports d'hiver a sans nul doute contribué ces dernières années à faire du marché du logement neuf dans les zones de montagne un secteur distinct dans son évolution des zones littorales. C'est en effet un domaine de la construction neuve de loisirs où les phénomènes conjoncturels ont été largement amplifiés, corrélativement à des modifications structurelles importantes.

Le cadre géographique naturel est apparu plus révélateur des grandes tendances que le découpage régional adopté pour l'étude du marché côtier. Ainsi la distinction des marchés alpin et pyrénéen respectivement dans leur ensemble met-elle en effet en évidence des fluctuations particulières sinon différentes.

Le marché immobilier alpin a connu dans la période observée deux phases importantes de plus grande ampleur que celles observées sur le littoral. De 1977 à 1980, l'expansion qui affecte le marché alpin du logement neuf permet de doubler dans chaque zone le nombre de transactions, mouvement soutenu par un accroissement certes moins spectaculaire mais notable de l'offre, le stock de logements disponibles à la vente passant de 3 770 à 4 770 en quatre années. A titre d'illustration, le niveau des ventes de logements dans les Alpes a presque atteint, en 1980, celui observé sur la Côte d'Azur. Il était deux fois moins élevé en 1977.

En 1981, alors que la demande satisfaite diminuait déjà depuis un an sur le littoral, le marché alpin subit une forte régression (- 23%), qui se poursuit avec la même intensité en 1982. Les ventes enregistrées en 1982 restent toutefois plus nombreuses qu'en 1977.

L'analyse par zones géographiques plus limitées met certes en évidence l'inertie à la conjoncture des marchés importants tel que la Haute-Savoie (qui représente à elle seule plus de la moitié du marché immobilier de loisirs dans la région Rhône Alpes), mais confirme le caractère général de l'expansion observée, jusqu'en 1980. De même le recul de 1981 est partout ressenti, n'intervenant toutefois effectivement en Savoie qu'en 1982, année qui apparaît pour les autres zones comme une période de relative stabilisation ou du moins de ralentissement de la baisse de l'activité.

ZONES TOURISTIQUES DE MONTAGNE										
ALPES										PYRENEES
		Dont ISERE	Dont HAUTE-SAVOIE	Dont SAVOIE	Dont HAUTES-ALPES	Dont ALPES DE HAUTE-PROVENCE		Dont HAUTES-PYRENEES	Dont PYRENEES-ORIENTALES	
TOTAL										
NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS										
	1977	3506	316	1472	915	613	190	96	47	
(Indice base 100-1977)	77	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	
	78	(119)	(282)	(105)	(96)	(106)	(100)	(174)	(215)	
	79	(176)	(197)	(129)	(215)	(188)	(286)	(198)	(402)	
	80	(229)	(253)	(185)	(275)	(215)	(355)	(214)	(1370)	
	81	(178)	(58)	(142)	(266)	(143)	(263)	(455)	(1340)	
	82	(139)	(100)	(130)	(147)	(130)	(271)	(294)	(1230)	
	1982	4881	315	1908	1348	796	514	282	576	
PRIX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS										
	1977	5620	4030	5400	6830	5430	4750	3780	4200	I.C.C.
Taux d'évolution (en %)	78-77	+ 16	+ 44	+ 19	+ 7	+ 13	+ 13	+ 48	+ 12	+ 7,2
	79-78	+ 13	+ 22	+ 9	+ 8	+ 2	+ 20		+ 32	+10,6
	80-79	+ 14	+ 18	+ 24	+ 14	+ 26	+ 17	+ 15	+ 12	+15,1
	81-80	+ 14	+ 6	+ 12	+ 12	+ 16	+ 20	+ 11	+ 17	+ 8,4
	82-81	+ 5	+ 12	+ 3	+ 8	+ 8	+ 14	+ 14	+ 12	+12,8
	1982	10227	9930	9960	10840	9930	10260	8170	9570	

L'évolution des prix des logements vendus est le reflet des deux périodes successives d'expansion puis de régression observées au niveau de la demande. Jusqu'en 1981, on constate en effet de fortes augmentations, particulièrement en Isère où, parallèlement aux causes conjoncturelles, se manifeste un effet de rattrapage, les prix dans cette zone étant en 1977 très inférieurs au prix moyen observé dans le reste des Alpes. Le ralentissement de la hausse des prix intervenant en 1982 est plus marqué dans les zones où le volume de transactions est important.

La synthèse des facteurs notamment la pression de la demande et l'effet de rattrapage, qui sont intervenus dans les fixations successives des prix de vente, a contribué à l'homogénéisation en 1982 du prix moyen dans l'ensemble des Alpes, la fourchette allant de 9 926 F/m² dans les Hautes-Alpes à 10 840 F/m² en Savoie.

Par son importance relative d'une part, par la nature des informations disponibles d'autre part qui ne couvrent pas de façon aussi systématique que dans les Alpes l'ensemble de la construction touristique, le marché immobilier de loisirs pyrénéen n'est évidemment pas comparable au grand marché alpin. Il attire toutefois l'attention dans la mesure où, même s'il a été affecté par la conjoncture générale, il a surtout connu une évolution structurelle importante.

Il serait en effet erroné de considérer une évolution qui a porté le nombre de logements vendus de 143 en 1977 à 858 en 1982, comme essentiellement provoquée par des facteurs conjoncturels. La logique nous conduit à apprécier cette forte expansion comme un phénomène structurel qui contribue au développement des stations de sports d'hiver dans les Pyrénées, face à la concurrence naturelle des stations alpines. Cette pression de la demande peut relever de plusieurs causes telles que l'intérêt suscité par des stations nouvelles, ou l'attrait pour une partie de la clientèle d'un marché dont les prix moyens sont en 1982 de 14% inférieurs à ceux des Alpes (après avoir été inférieurs de plus de 30% en 1977). En conséquence sans doute, de très fortes augmentations de prix ont été observées durant cette période (surtout en 77 et 78), et établissent en 1982 le prix moyen à 9 100 F le mètre carré.

La diversité constatée en 1977 du marché immobilier de montagne, tenant essentiellement à des facteurs géographiques et peut-être traditionnels, paraît en 1982 évoluer vers une structure plus homogène dans laquelle les prix s'harmonisent.



Les mutations de logements anciens

dans les zones touristiques

L'évolution observée sur le marché du logement neuf dans les zones touristiques incite à s'interroger sur l'évolution du marché du logement ancien dans les mêmes zones. En l'absence d'un outil tel que l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs, il n'existe pas de données comparables concernant le marché du logement ancien. Cependant l'exploitation des statistiques des mutations (fichier IMO de la Direction Générale des Impôts), fournit tout de même quelques indications intéressantes.

On trouvera ci-dessous les nombres de mutations de logements anciens observées dans certaines localités des zones touristiques de Vendée, de Loire Atlantique, du Var et des Alpes Maritimes (on n'a pas considéré ici les zones touristiques de montagne et de Languedoc-Roussillon car la vocation touristique de ces zones étant récente, les mutations y sont peu nombreuses).

Nombre de mutations de logements collectifs anciens	1978	1979	1980	1981
<u>Littoral Touristique de</u>				
Pays de Loire	407	443 (+ 9)	504 (+ 14)	433 (- 14)
Var	2 013	1 740 (- 14)	1 715 (- 2)	1 152 (- 33)
Alpes Maritimes	2 911	3 230 (+ 11)	3 403 (+ 5)	3 381 (- 1)
<u>Nombre de mutations de logements individuels anciens</u>				
<u>Littoral Touristique de</u>				
Pays de Loire	635	633 (0)	517 (- 18)	404 (- 22)
Var	733	978 (+ 33)	1 117 (+ 14)	856 (- 33)
Alpes Maritimes	406	239 (- 41)	289 (+ 21)	258 (- 11)

On voit que, de même que sur le marché du logement neuf, 1981 (1982 n'étant pas encore disponible) marque un retournement net dans l'ensemble des zones.

Plus précisément, la relative stabilité des mutations en Pays de Loire est essentiellement le fait de La Baule, où le nombre de mutations croit rapidement. Dans le Var, on note une forte chute des mutations en collectif (principalement dans la zone de Hyères). Quant aux zones touristiques des Alpes Maritimes, l'accroissement du nombre de mutations en collectif qui est observé provient essentiellement de l'agglomération de Menton (où ce nombre passe de 560 à 1 070 en trois ans).

QUELLE CONJONCTURE POUR 1983 ?

Outre qu'elle a permis de mettre en évidence, d'une part l'importance du marché du logement neuf dans les zones touristiques, d'autre part les spécificités régionales tant traditionnelles que développées dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire, la présente analyse contribue surtout à une meilleure appréhension des comportements conjoncturels de ce secteur de la construction neuve. Elle ne répondrait pas toutefois totalement à son but, si elle ne débouchait pas sur l'avenir ou du moins négligeait de présenter une appréciation prévisionnelle de la conjoncture de 1983.

Trois facteurs paraissent devoir contribuer à une relative reprise de l'activité dans ce secteur :

- la reconstitution des stocks
- le ralentissement de la hausse des prix
- les résultats du 2ème semestre 1982

Le nombre de logements disponibles à la vente est en 1982 équivalent à celui de 1977, après s'être trouvé en 1980 à un niveau si bas qu'il a provoqué une chute brutale des ventes. Il paraît donc probable que la demande se trouvera en 1983 stimulée par une offre relativement importante.

Jusqu'en 1981, les prix ont subi de fortes poussées dues à la pression de la demande et, pour les zones en développement, à un effet de rattrapage. La stabilisation de 1982 peut marquer la nécessité pour les promoteurs de réduire leurs stocks et ainsi de relancer l'activité.

A ces deux facteurs s'appuyant sur l'équilibre entre l'offre et la demande, s'ajoute une donnée plus empirique qui repose sur l'observation de la conjoncture au cours du 2ème semestre 1982 qui semble donner, en particulier sur la Côte d'Azur les signes d'une reprise dont l'ampleur ne peut certes être encore totalement appréciée du fait notamment de l'existence de phénomènes saisonniers.

L'ensemble de ces facteurs laisse à penser que la conjoncture de

1983 s'annonce meilleure que celle de l'année précédente, mais cette amélioration paraît relativement fragile. De plus, si un certain redémarrage risque d'affecter le volume des ventes, il est en revanche peu probable que celui-ci se répercute sur le rythme de construction, dans la mesure où le niveau des stocks paraît encore particulièrement élevé.

ANNEXES

- LES RESULTATS PAR ZONE TOURISTIQUE
- ANNEXE TECHNIQUE

ZONE DE CASSIS (Bouches du Rhône)

(zone touristique de Provence Alpes Côte d'Azur)

Communes concernées : CASSIS, CEYRESTE, LA CIOTAT, GEMENOS, ROQUEFEORT-la-BEDOULE
CARNOUX.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	261	206	4 537
1978	175	130	4 951
1979	322	134	5 498
1980		161	
1981	126	86	8 424
1982	43	117	9 168

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	77	86	278
1978	37	58	379
1979	44	53	446
1980	31	40	394
1981	28	18	nd
1982	119	106	nd

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

ZONE DE HYERES (Var)

(zone touristique de Provence Alpes Côte d'Azur)

Communes concernées : BANDOL, CARQUEIRANNE, LA CRAU, HYERES, LE REVEST, SANARY,
SIX-FOURS, SOLLIES-PONT, SOLLIES-TOUCAS, SOLLIES-VILLE.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	995	1 306	4 539
1978	1 269	1 199	5 529
1979	1 638	857	5 602
1980	1 459	869	7 025
1981	1 111	1 368	8 084
1982	1 270	1 375	8 276

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	126	85	262
1978	114	98	408
1979	155	183	450
1980	169	106	519
1981	91	170	nd
1982	292	357	nd

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

ZONE DE FREJUS ST TROPEZ (Var)

(zone touristique de Provence Alpes Côte d'Azur)

Communes concernées : BORMES, CAVALAIRE, COGOLIN, CROIX-VALMER, FREJUS, GASSIN, GRIMAUD, LE LAVANDOU, LA LONDE, RAMATUELLE, ROQUEBRUNE, St CYR-sur-MER, Ste MAXIME, St RAPHAEL, St TROPEZ, RAYOL, CANADEL.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	1 449	2 559	4 563
1978	1 516	2 055	5 274
1979	2 113	1 753	6 105
1980	2 726	2 421	7 644
1981	3 684	2 861	9 124
1982	2 504	2 865	9 162

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	399	689	332
1978	381	603	395
1979	657	688	498
1980	559	558	570
1981	353	737	nd
1982	401	592	nd

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

ZONE DE CANNES (Alpes Maritimes)

(zone touristique de Provence Alpes Côte d'Azur)

Communes concernées : CANNES, ANTEBES, LE CANNET, MANDELIEU, THEOULE, VALLAURIS.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	2 429	3 383	5 289
1978	2 978	3 572	6 079
1979	3 660	1 972	6 988
1980	2 383	1 638	8 870
1981	1 392	2 381	10 361
1982	1 485	3 512	11 017

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	114	142	514
1978	69	77	436
1979	97	114	653
1980	135	119	815
1981	134	179	nd
1982	122	421	nd

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

ZONE DE GRASSE (Alpes Maritimes)

(zone touristique de Provence Alpes Côte d'Azur)

Communes concernées : AURIBEAU, BAR-sur-LOUP, BIOT, CABRIS, CHATEAUNEUF, GRASSE,
 MOUANS-SARTOUX, MOUGINS, OPIO, PEGOMAS, PEYMEMADE, ROQUEFORT- les-
 PINS, ROQUETTE-sur-SIAGNE, LE ROURET, SPERACEDES, TIGNE, VALBONNE.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	308	667	4 132
1978	294	563	4 324
1979	368	382	5 143
1980	548	437	6 612
1981	277	484	7 935
1982	386	814	7 673

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	112	99	254
1978	106	288	493
1979	155	251	583
1980	189	214	615
1981	106	250	nd
1982	218	426	nd

* Logements collectifs en francs au mètre carré
 Logements individuels par lot X 1 000 F

ZONE DE CAGNES/MER (Alpes Maritimes)

(zone touristique de Provence Alpes Côte d'Azur)

Communes concernées : CAGNES/MER, LA COLLE/LOUP, St LAURENT-DU-VAR, St PAUL,
VILLENEUVE-LOUBET.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	811	1 451	4 121
1978	847	1 240	5 195
1979	1 236	664	5 814
1980	818	454	7 276
1981	537	639	8 292
1982	410	964	8 950

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	71	121	577
1978	103	155	638
1979	152	128	791
1980	155	140	801
1981	95	189	nd
1982	166	292	nd

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

ZONE DE VILLEFRANCHE (Alpes Maritimes)

(zone touristique de Provence Alpes Côte d'Azur)

Communes concernées : BEAULIEU, CANTARON, COLOMARS, CONTES, DRAP, FALICON, St ANDRE,
St JEAN- Cap FERRAT, TOURETTE-LEVEN, LA TRINITE, VILLEFRANCHE.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	22	103	4 494
1978	64	114	5 455
1979	124	129	5 881
1980	159	174	4 537
1981	52	241	9 998
1982	101	171	10 660

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	13	-	251
1978	-	-	-
1979	-	-	-
1980	3	16	1 200
1981	10	23	nd
1982	15	3	956

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

ZONE DE MENTON (Alpes Maritimes)

(zone touristique de Provence Alpes Côte d'Azur)

Communes concernées : BEAUSOLEIL, CAP-D'AIL, CASTELLAR, EZE, GORBIO, MENTON,
ROQUEBRUNE, Ste AGNES, LA TURBIE.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	445	1 193	4 493
1978	481	839	5 804
1979	657	753	6 990
1980	443	501	8 778
1981	213	463	10 535
1982	258	625	10 693

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	14	38	744
1978	12	36	600
1979	26	30	875
1980	12	28	1 200
1981	20	24	1 021
1982	54	128	nd

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

LITTORAL DES

PYRENEES-ORIENTALES(zone touristique du
Languedoc- Roussillon)Communes concernées : ARGELES-sur-MER, BANYULS-sur-MER, LE BARCARES, CERBERE, COLLIOURE,
PORT-VENDRES, SAINT-CYPRIEN, SAINT-HIPPOLYTE, SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE, SAINTE-MARIE,
TORREILLES, VILLELONGUE-DE-LA-SALANQUE, CANET EN ROUSSILLON - SAINT NAZAIRE.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	699	1 404	4 057
1978	1 165	1 101	4 793
1979	1 389	634	5 468
1980	1 425	1 030	6 025
1981	1 626	1 398	7 333
1982	1 656	1 979	8 144

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	131	97	193
1978	344	204	165
1979	544	422	201
1980	1 120	428	212
1981	528	541	279
1982	614	330	293

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

LITTORAL DE L'AUDE(zone touristique du
Languedoc-Roussillon)Communes concernées : NARBONNE-Plage, PORT-LA-NOUVELLE, FITOU, FLEURY, GRUISSAN, LEUCATE.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	386	414	3 580
1978	518	465	4 391
1979	1 468	791	4 827
1980	1 602	986	5 262
1981	2033	726	6 316
1982	1 312	998	7 456

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	256	276	156
1978	374	225	163
1979	476	276	182
1980	501	294	208
1981	266	289	270
1982	342	230	274

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

LITTORAL DE

L'HERAULT

(zone touristique du
Languedoc-Roussillon)

Communes concernées : MAUGUIO, LA GRANDE MOTTE, SETE, BALARUC-LES-BAINS, FRONTIGNAN, AGDE,
BOUZIGUES, LOUPIAN, MARSEILLAN, MEZE, MIREVAL, PALAVAS-LES-FLOTS, PORTIRAGNES, VALRAS-Plage,
VENDRES, VIAS, VIC-LA-GARDIOLE.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	2 626	2 758	4 063
1978	2 751	2 571	4 733
1979	4 237	1 827	5 331
1980	5 110	2 178	5 894
1981	3 843	2 351	7 717
1982	2 441	2 107	7 985

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	349	531	206
1978	522	350	224
1979	809	333	227
1980	766	477	255
1981	867	454	258
1982	447	171	325

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

LITTORAL DU GARD(zone touristique du
Languedoc-Roussillon)Commune concernées: LE GRAU-DU-ROI.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	544	670	4 337
1978	877	624	5 004
1979	863	863	5 721
1980	939	370	6 970
1981	1 116	704	7 990
1982	636	739	10 167

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	70	186	266
1978	114	52	281
1979	53	25	327
1980	107	56	314
1981	62	16	298
1982	26	22	544

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

LITTORAL DE LA BAULE (Loire Atlantique)

(zone touristique des Pays de la Loire)

Communes concernées : ASSERAC, BATZ-sur-Mer, LE CROISIC, LA BAULE, GUERANDE,
 MESQUER, PIRIAC-sur-Mer, PORNICHET, LE POULIGUEN,
 SAINT-MOLF, LA TURBALLE.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	392	481	5 259
1978	406	350	5 825
1979	393	318	5 988
1980	303	318	7 061
1981	340	286	8 540
1982	328	310	8 460

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	67	83	219
1978	78	96	275
1979	67	109	268
1980	59	130	336
1981	105	164	368
1982	106	169	389

* Logements collectifs en francs au mètre carré
 Logements individuels par lot X 1 000 F

(zone touristique des Pays de la Loire)

Communes concernées : LA BERNERIE EN RETZ, BOURGNEUF EN RETZ, LE MOUTIERS,
LA PLAINE-sur-MER, PORNIC, PREFAILLES, SAINT-BREVIN LES PINS,
SAINT-MICHEL CHEF CHEF.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	47	30	3 937
1978	38	27	4 139
1979	32	30	4 608
1980	46	64	5 055
1981	41	64	5 952
1982	41	40	6 234

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	-	32	-
1978	19	28	270
1979	24	47	252
1980	47	132	282
1981	54	88	300
1982	29	75	337

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

LITTORAL DE SAINT-JEAN DE MONTS (Vendée)

(zone touristique des Pays de la Loire)

Communes concernées : L'AIGUILLON LA CHAIZE, BARBATRE, LA BARRE DE MONTS, BEAUVOIR-sur-MER, BOUIN, BRETIGNOLLES/MER, L'EPINE, LE FENOILLER, GIVRAND, LA GUERINIERE, NOIRMOUTIER EN L'ILE NOTRE DAME DE MONTS, St GILLES CROIX DE VIE, St HILAIRE DE RIEZ St JEAN DE MONTS, BREM-sur-MER.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	336	332	3 695
1978	353	382	4 154
1979	234	166	4 639
1980	147	123	5 409
1981	105	75	5 765
1982	119	204	6 536

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	79	120	201
1978	65	74	209
1979	56	121	234
1980	59	151	260
1981	24	81	300
1982	24	112	336

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

(zone touristique des Pays de la Loire)

Communes concernées : CHATEAU D'OLONNE, L'ILE D'OLONNE, OLLONNE SUR MER,
LES SABLES D'OLONNE.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	96	156	5 575
1978	126	131	6 052
1979	170	203	5 780
1980	185	231	6 391
1981	165	290	7 600
1982	171	238	7 586

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	4	-	175
1978	18	16	223
1979	40	18	232
1980	18	-	259
1981	6	13	360
1982	40	49	294

* Logements collectifs en francs au mètre carré
Logements individuels par lot X 1 000 F

LITTORAL DE LA CORSE

Corse du Sud : Rive Sud du golfe d'Ajaccio, Valinco, Côte Sud-Est
 Haute Corse : Balagne, St Florent.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	289	224	3 895
1978	255	170	3 742
1979	153	107	4 502
1980	154	74	5 116
1981	45	22	5 554
1982	104 **	nd	6 476 **

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	34	70	non significatif
1978	17	20	"
1979	20	32	"
1980	19	22	"
1981	25	24	"
1982	34* *	nd	"

* Logements collectifs en francs au mètre carré
 Logements individuels par lot X 1 000

** estimations

ZONE DE MONTAGNE - ISERE

(zone touristique de Rhône - Alpes)

(AUTRANS, LANS EN VERCORS, VILLARD DE LANS, CORRENCON, St MARTIN D'U., VAULNAVEYS LE H.,
THEYS, LES ADRETS, LA FERRIERE, HUEZ, MONT DE LANS, VENOSC)

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	316	545	5 294
1978	892	517	5 818
1979	621	238	7 092
1980	800	339	8 338
1981	184	352	8 830
1982	315	358	9 927

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	
1978	
1979	
1980	
1981	
1982	

* Logements collectifs en francs au mètre carré

ZONE TOURISTIQUE : HAUTE - SAVOIE

(zone touristique de Rhône - Alpes)

(ARAVIS, ARVE, DRANCE, GIFFRE, MONT-BLANC)

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	1 472	1 448	5 414
1978	1 544	1 447	6 280
1979	1 901	1 313	7 006
1980	2 727	1 635	8 657
1981	2 091	2 085	9 714
1982	1 908	2 053	9 959

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977

1978

1979

1980

1981

1982

* Logements collectifs en francs au mètre carré

ZONE DE MONTAGNE - SAVOIE

(zone touristique de Rhône - Alpes)

(LES TROIS VALLEES, MAURIENNE, HAUTE TARENTEISE, MOYENNE TARENTEISE)

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	915	807	6 830
1978	879	791	8 350
1979	1 975	1 124	8 467
1980	2 516	1 688	8 956
1981	2 435	1 895	10 033
1982	1 348	1 959	10 852

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977			
1978			
1979			
1980			
1981			
1982			

* Logements collectifs en francs au mètre carré

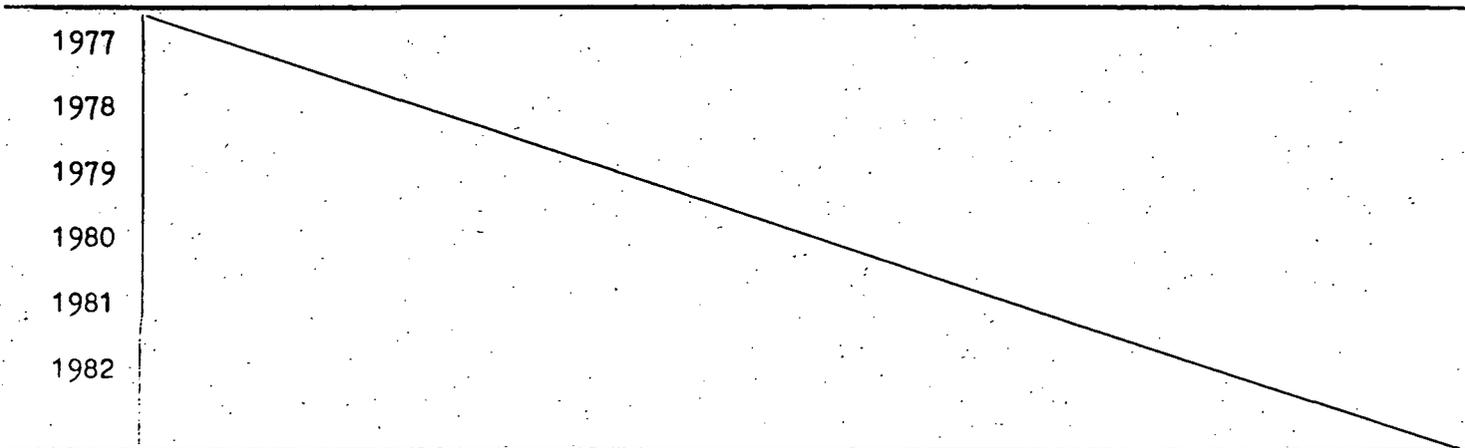
ZONE DE MONTAGNE - Hautes Alpes

(zone touristique de Provence Alpes Côte d'Azur)

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	613	787	5 433
1978	651	857	6 154
1979	1 151	788	6 276
1980	1 317	553	7 890
1981	875	1 032	9 190
1982	796	1 078	9 926

LOGEMENTS INDIVIDUELS



* Logements collectifs en francs au mètre carré

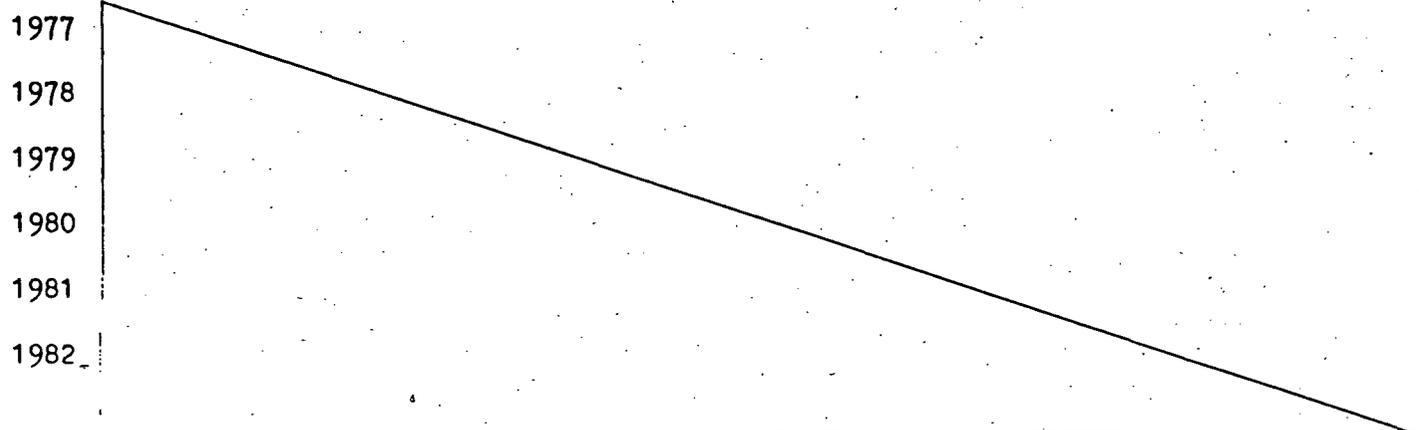
ZONE DE MONTAGNE - Alpes de Haute Provence

(zone touristique de Provence Alpes Côte D'Azur)

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	190	183	4 750
1978	190	154	5 333
1979	544	338	6 275
1980	674	558	7 493
1981	499	750	8 963
1982	514	486	10 261

LOGEMENTS INDIVIDUELS



* Logements collectifs en francs au mètre carré

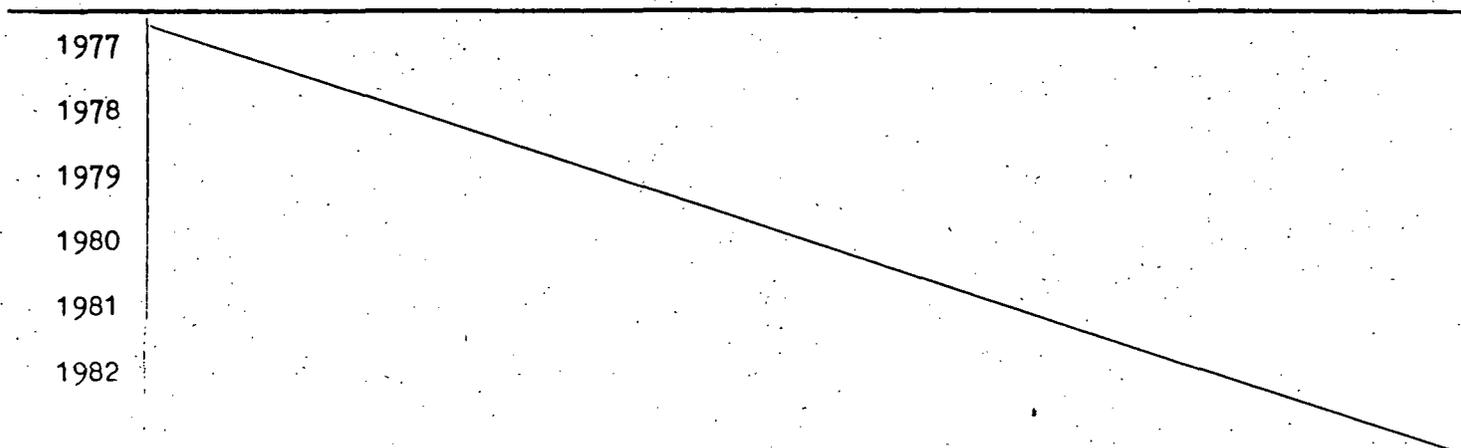
MONTAGNE MIDI-PYRENEES

(zone touristique de Midi-Pyrénées)

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	96	69	3 777
1978	167	41	nd
1979	190	82	5 609
1980	205	56	6 465
1981	437	196	7 192
1982	282	232	8 171

LOGEMENTS INDIVIDUELS



* Logements collectifs en francs au mètre carré

MONTAGNE - PYRENEES-ORIENTALES

(zone touristique du Languedoc- Roussillon)

Communes concernées : LES ANGLES, ANGOUSTRINE, VILLENEUVE-des-ESCALDES, BOLQUERE, BOURG-MADAME, LA CABANASSE, CAUDIES, DORRES, EGAT, ENVEITG, ERR, ESTAVAR, EYNE, FONTPEDROUSE, FONTRABIOUSE, FONT ROMEU, ODEILLO, VIA, FORMIGUERES, LATOUR-de-CAROL, LA LLAGONNE, MATEMALE, MONT-LOUIS, NAHUA, OSSEJA, PALAU-de-CERDAGNE, PLANES, PORTA, PORTE-PUYMORENS, PUYVALADOR, REAL, SAILLAGOUSE-LLO, SAINTE-LEOCADIE, SAINT-PIERRE-dels-FORCATS, TARGASSONNE, UR.

LOGEMENTS COLLECTIFS

	VENDUS	DISPONIBLES A LA FIN DE L'ANNEE	PRIX MOYENS* DES LOGEMENTS VENDUS
1977	47	74	4 204
1978	101	90	4 727
1979	189	218	6 246
1980	646	383	7 279
1981	628	695	8 527
1982	576	633	9 565

LOGEMENTS INDIVIDUELS

1977	
1978	
1979	
1980	
1981	
1982	

* Logements collectifs en francs au mètre carré

La présente brochure a été réalisée grâce aux résultats de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs réalisée par les cellules statistiques des Directions régionales de l'Équipement dont la liste suit :

CORSE	Cellule Economique Régionale 19, Cours Napoléon 20184 AJACCIO	(16.95) 21.71.99
LANGUEDOC-ROUSSILLON	520, Allée Henri II de Montmorency 34064 MONTPELLIER-Cedex	(16.67) 65.09.08
MIDI-PYRENEES	Cité administrative 8, Boulevard d'Arcole 31074 TOULOUSE-Cedex	(16.61) 62.25.62
PAYS DE LOIRE	Maison de l'Administration Nouvelle 93, Rue de la Bastille 4400 NANTES	(16.40) 20.59.40
PROVENCE-ALPES COTE D'AZUR	37, Boulevard Périer 13295 MARSEILLE-Cedex 2	(16.91) 53.31.00
RHONE ALPES	55, Rue Mazenod 69426 LYON-Cedex	(16.78) 60.25.43

méthodologie

L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs qui a permis la réalisation de cette étude est effectuée chaque trimestre ou semestre, auprès des promoteurs, professionnels ou occasionnels. Cette enquête a été profondément remaniée, et étendue à l'ensemble du territoire métropolitain, à la fin de l'année 1976.

CHAMP DE L'ENQUETE

Entrent dans le champ de l'enquête les permis de construire de cinq logements et plus, dont la destination est la vente.

On a donc exclu du champ de l'enquête :

- Le secteur locatif (permis de construire destinés à la location),
- Les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle (permis de construire d'un logement),
- Les logements construits par l'Etat, les collectivités locales et les sociétés nationalisées,
- L'ensemble des logements de fonction,
- Les permis de construire de deux, trois ou quatre logements dont l'importance totale est négligeable.

METHODE D'ENQUETE

L'échantillon de l'enquête est constitué à partir du fichier des permis de construire ayant reçu un avis favorable.

L'enquête est exhaustive (tous les permis du champ sont enquêtés) ou est effectuée par sondage. Dans ce dernier cas, les taux de sondage (de 85 à 95% selon les régions) sont en fait proches de l'exhaustivité et permettent une bonne fiabilité de l'information sur des zones géographiques fines.

L'organisation de l'enquête est entièrement décentralisée.

L'enquête est effectuée par des enquêteurs sous la responsabilité de la Direction Régionale de l'Equipement.

Définitions

Logements vendus : logements ayant fait l'objet d'une réservation au cours du trimestre d'enquête

Logements disponibles : logements offerts à la vente et invendus à la fin du trimestre d'enquête

Prix moyens au m² des logements collectifs :
prix moyens au m² (garage exclus) des logements collectifs vendus au cours du trimestre d'enquête

Prix moyens des logements individuels : prix moyens des logements individuels vendus au cours du trimestre d'enquête. Il s'agit du prix global de la maison y compris le terrain, exprimé en milliers de francs.