Collections statistiques du
Ministère de l'Urbanisme et du Logement

1984
n° 107
PRIX : 34 F

statistiques et études générales

I.S.S.N. 0184-6892

L'équipement énergétique des logements neufs - 1983

Le marché du logement neuf : agglomérations et zones touristiques

Direction des Affaires Economiques et Internationales

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

L'ÉQUIPEMENT ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS NEUFS - 1983

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF : agglomérations et zones touristiques

SERVICE DES ACTIONS STATISTIQUES

DIVISION DES ENQUÊTES
SUR LE MARCHÉ DU BÂTIMENT

STATISTIQUES ET ETUDES GENERALES

derniers titres parus

97 10 ans de consommation de terrain par la construction neuve en France (1972-1981).

98 Le prix de revient des logements neufs en 1980.

99 Vers un indice des prix de l'amélioration de l'habitat.
Le comportement des occupants de logements neufs en matière de chauffage (1983).

100 Techniques de construction (fascicule 1).

101 Structure du bâtiment et du génie civil et agricole en 1981.

102 Données économiques et financières sur le logement (établies au 31 décembre 1982).

103 Enquête sur la commercialisation des logements neufs (résultats des 1er, 2ème et 3ème trimestres 1983).
Résultats de la construction neuve (France entière — janvier 1984).

104 Statistiques de la construction en 1982.
Rétrospective Outre-Mer (1969-82).

105 La qualité des logements neufs = statistiques établies à partir de l'indicateur Qualitel.
Résultats de la construction neuve (France entière — février 1984).

106 Enquête sur la commercialisation des logements neufs (résultats du 4ème trimestre 1983).
Résultats de la construction neuve (France entière — mars 1984).

S O M M A I R E

LE MARCHE DU LOGEMENT NEUF : AGGLOMERATIONS ET ZONES TOURISTIQUES

Le marché du logement neuf a subi ces dernières années d'importantes perturbations affectant surtout le secteur du collectif, qui représente environ les deux tiers du marché : en quatre ans, le nombre de logements vendus dans ce secteur s'est réduit de moitié, alors que le prix moyen de ces mêmes logements a augmenté de 12,5% par an.

Toutes les régions n'ont toutefois pas été affectées de la même façon par cette évolution. L'enquête sur la commercialisation des logements neufs, réalisée depuis 1976 par les cellules statistiques des Directions Régionales de l'Equipement*, permet de préciser les grandes tendances.

Pour l'obtention de résultats plus détaillés, le lecteur pourra s'adresser utilement à la "cellule statistique" de chacune des Directions Régionales de l'Equipement.

* Pour des raisons budgétaires, quelques régions (Nord-Pas de Calais, Poitou-Charentes, Aquitaine, Midi-Pyrénées essentiellement) ont été contraintes de suspendre momentanément l'enquête en 1980. Aussi, les données des zones correspondantes (Lille, Toulouse, Bordeaux, Littoral Atlantique,...) ont-elles été estimées, dans leur ensemble, pour les résultats "Ensemble de la France", mais ne sont-elles pas incluses dans les résultats par zone (agglomérations, zones touristiques).

ANNEXE TECHNIQUE

L'enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs est effectuée chaque trimestre, auprès des promoteurs, professionnels ou occasionnels, sous la responsabilité des Directions Régionales de l'Equipement.

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.

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 ou quasi exhaustive.

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 (Cellule Statistique).

DEFINITIONS

- Délai d'écoulement des stocks : délai, à compter de la fin de l'année (et non du début comme pour les précédentes publications) qui serait nécessaire à l'écoulement du stock, si les ventes se poursuivaient au même rythme.

- Principales agglomérations : Agglomérations de Paris, Lyon, Marseille, Nantes, Nice, Rouen, Toulon, Strasbourg, Grenoble, Saint-Etienne, Le Havre et Montpellier (les autres n'étant pas enquêtées).

- Zones touristiques : zones littorales des régions Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Pays de Loire et zones de sports d'hiver des Alpes et des Pyrénées.

Depuis 1980, le marché du logement neuf en collectif, subit une forte régression, après une période 1977-1979 pendant laquelle les ventes ont légèrement augmenté. Cette régression, très marquée dans les principales agglomérations, est par contre plus tempérée dans les zones touristiques.

Le marché dans les zones touristiques

La promotion de logements neufs dans les zones touristiques représente en 1983 près de 35% de la promotion de logements neufs en France. Sa part était de 17% en 1977.

Deux grandes tendances ont marqué ce secteur depuis 1977*. Jusqu'en 1980, la commercialisation des logements dans ces zones se développe rapidement, tant en montagne que sur le littoral. Comme au plan national, le renversement de la tendance intervient en 1981 et se confirme en 1982.

En 1983, les ventes se stabilisent à leur niveau de l'année précédente.

Sur le littoral de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la commercialisation des logements neufs semble globalement reprendre, notamment dans la zone de Cannes. Toutefois dans le Var, la baisse des ventes s'accompagne d'une réduction notable du stock de logements disponibles à la vente (2 865 logements disponibles fin 1982, 1 648 fin 1983).

Sur le littoral de la région Languedoc-Roussillon, la progression des ventes dans le département de l'Hérault ne suffit pas à contenir une diminution globale de 5%.

Moins important que le marché méditerranéen, le marché sur le littoral vendéen et de Loire-Atlantique se maintient au niveau de 650 logements vendus par an, dont 40% à La Baule.

L'évolution des prix sur l'ensemble du littoral se situe entre 8% et 11% par rapport à 1982.

* Références : Notes Vertes Economiques - série information rapide n° 53, mai 1983.
Brochure n° 93 - Statistiques et Etudes Générales du M.U.L.

NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS VENDUS

(Collectif)

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
PARIS	7 225	7 770	7 863	3 362	1 296	1 175	778
Principales Agglomérations (Hors PARIS)	15 128	16 167	16 534	13 076	9 499	8 068	7 884
Zones Touristiques	15 784	18 537	25 618	27 479	23 996	19 004	19 074
Ensemble de la FRANCE	90 854	94 288	106 469	90 666	68 200	56 070	55 550

PRIX DES LOGEMENTS NEUFS VENDUS

(Collectif)

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
PARIS	6 446	7 041	8 128	10 037	11 847	13 525	14 245
Principales Agglomérations (Hors PARIS)	3 331	3 765	4 376	5 225	6 152	6 478	6 927
Zones touristiques	4 724	5 531	6 223	7 288	8 555	9 081	9 906
Ensemble de la FRANCE	3 826	4 363	4 988	5 883	7 049	7 708	8 080

Unité : Franc par mètre carré

Les évolutions respectives des deux grandes zones touristiques de montagne (Alpes, Pyrénées) sont plus contrastées.

Dans les Pyrénées, les ventes ont diminué de 29% en 1983 par rapport à l'année précédente. Dans les Alpes par contre, la tendance à la baisse, observée depuis 1981, paraît s'infléchir, grâce à l'activité en Savoie et Haute-Savoie. Dans le même temps, à une faible augmentation du prix moyen dans les Alpes (+ 4%), s'oppose une hausse de 14% dans les Pyrénées, dont les prix sont désormais équivalents à ceux enregistrés dans les Alpes.

NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS VENDUS
DANS LES ZONES TOURISTIQUES (Collectif)

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
Littoral Provence Côte d'Azur	6 720	7 624	10 118	8 683	7 392	6 457	7 131
Littoral Languedoc-Roussillon	4 255	5 311	7 957	9 076	8 618	6 045	5 717
Littoral vendéen (Loire Atlantique)	871	923	829	681	651	659	642
Montagne Alpes	3 506	4 156	6 182	8 034	6 225	4 881	4 976
Montagne Pyrénées	143	268	379	851	1 065	858	608

PRIX DES LOGEMENTS NEUFS VENDUS
DANS LES ZONES TOURISTIQUES (Collectif)

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
Littoral Provence Côte d'Azur	4 740	5 619	6 312	7 771	9 151	9 410	10 224
Littoral Languedoc-Roussillon	4 053	4 757	5 304	5 914	7 349	8 148	9 006
Littoral vendéen (Loire Atlantique)	4 619	5 147	5 511	6 386	7 691	7 747	8 375
Montagne Alpes	5 620	6 539	7 417	8 486	9 731	10 227	10 620
Montagne Pyrénées	3 917	4 727	5 926	7 082	7 779	9 106	10 426

STOCK DE LOGEMENTS NEUFS DISPONIBLES

(Collectif)

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
PARIS	13 032	10 069	3 335	1 887	1 310	1 481	1 617
Principales Agglomérations (Hors PARIS)	22 188	18 048	10 999	10 009	10 636	10 268	9 626
Zones touristiques	21 026	19 260	15 577	17 167	21 422	23 857	19 716
Ensemble de la FRANCE	122 297	104 085	72 141	63 900	70 840	71 810	63 800

Unité : nombre de logements

DELAI D'ECOULEMENT DES STOCKS DE LOGEMENTS NEUFS

(Collectif)

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
PARIS	22	16	5	7	12	16	19
Principales Agglomérations (Hors PARIS)	18	13	8	11	13	15	15
Zones touristiques	16	12	7	7	11	15	12
Ensemble de la FRANCE	16	13	8	8	12	15	14

Unité : mois

Le marché dans les principales agglomérations

Le marché du logement neuf a, dans la plupart des grandes agglomérations, subi la même évolution, à savoir :

- De 1977 à 1979, léger développement du marché, accompagné d'une hausse des prix importante. Dans le même temps toutefois, les stocks de logements neufs disponibles à la vente se réduisent très rapidement (- 50% en deux ans, annonçant la raréfaction de l'offre).

- De 1980 à 1982, le marché se dégrade très vite dans la plupart des grandes agglomérations, du fait de la diminution de l'offre. Toutefois, il y a souvent transfert d'une partie de la demande vers des zones périphériques, ou vers le secteur de l'individuel groupé, qui est parfois moins touché.

- En 1983, le nombre de logements vendus se stabilise le plus souvent, mais le niveau des stocks est encore, dans de nombreux cas, en baisse. Le prix des logements vendus reste, quant à lui, relativement stable (+ 6%).

Le lecteur trouvera ci-dessous la description plus précise de l'évolution du marché dans chaque agglomération.

NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS VENDUS DANS LES PRINCIPALES AGGLOMERATIONS
(Collectif)

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
PARIS	7 225	7 770	7 863	3 362	1 296	1 175	778
LYON	3 168	3 836	4 300	3 285	2 339	1 971	1 602
MARSEILLE	2 763	2 591	2 411	1 604	801	702	722
NANTES	861	806	806	689	538	435	473
NICE	2 194	2 652	3 345	2 290	1 422	1 202	1 463
ROUEN	628	549	683	625	404	356	368
TOULON	621	622	337	131	179	60	142
STRASBOURG	1 445	1 292	1 502	1 147	1 128	951	957
GRENOBLE	943	864	633	469	377	405	562
SAINT-ETIENNE	1 125	1 169	815	971	615	445	439
LE HAVRE	236	332	264	388	284	174	198
MONTPELLIER	1 144	1 454	1 438	1 477	1 412	1 367	958

unité : logement

A PARIS

En quatre ans (1979-1983), le nombre de logements neufs vendus à Paris est passé de 7 860 à 780. Cette chute de grande ampleur a notamment pour origine la dégradation progressive de l'offre nouvelle à partir du deuxième trimestre 1978, qui a conduit les stocks de logements disponibles à se réduire des deux tiers en 1979. L'effet sur les ventes s'est brutalement fait sentir en 1980, celles-ci diminuant de 57% de 1979 à 1980, de 61% de 1980 à 1981, de 9% de 1981 à 1982 et encore de 34% de 1982 à 1983. Le prix des logements vendus a augmenté rapidement de 1977 à 1982 (+ 18% par an en moyenne), pour se stabiliser en 1983 (+ 5% en un an).

DANS L'AGGLOMERATION DE LYON

L'évolution du nombre de logements neufs vendus dans l'agglomération lyonnaise a suivi, avec un léger décalage, le mouvement général observé dans les grandes agglomérations. Il est toutefois à noter :

- que la baisse a été d'ampleur plus limitée en centre-ville (926 logements vendus en 1983 contre 1 687 en 1979) et que la chute est donc assez importante dans la banlieue lyonnaise, surtout depuis 1981 ;

- que le prix des logements vendus a augmenté relativement rapidement sur la période (+ 15% par an en moyenne).

PRIX DES LOGEMENTS NEUFS VENDUS DANS LES PRINCIPALES AGGLOMERATIONS
(Collectif)

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
PARIS	6 446	7 041	8 128	10 037	11 847	13 525	14 245
LYON	2 883	3 135	3 563	4 211	5 140	-	6 513
MARSEILLE	3 505	3 712	4 126	5 005	5 874	7 034	6 753
NANTES	2 808	2 980	3 462	4 514	5 245	5 887	6 140
NICE	4 339	5 076	5 911	7 818	9 264	8 724	8 969
ROUEN	2 932	3 230	3 825	4 208	5 000	5 449	5 814
TOULON	3 247	3 630	4 416	5 452	5 676	6 317	7 155
STRASBOURG	3 238	3 595	4 254	4 944	6 118	6 468	7 032
GRENOBLE	2 836	3 359	3 952	4 287	4 600	5 849	6 001
SAINT-ETIENNE	2 384	2 795	3 278	3 641	4 490	4 745	5 156
LE HAVRE	3 116	3 700	4 074	4 578	5 264	5 808	7 178
MONTPELLIER	3 518	3 826	4 640	5 902	7 274	7313	7 068

Unité : Franc/mètre carré

A MARSEILLE

Comme à Paris, la chute du nombre de logements neufs vendus, qui s'observe à Marseille entre 1979 et 1981, a pour origine une dégradation de l'offre, dont le niveau ne représentait plus à la fin de 1979 que 5 mois de vente. Depuis 1981, le nombre des ventes s'est globalement stabilisé, pour même se développer en 1983 dans le secteur aidé. C'est ce développement qui explique la baisse observée en 1983 du prix moyen des logements vendus.

DANS L'AGGLOMERATION DE NANTES

Le marché nantais du logement neuf en collectif a subi la même évolution défavorable que les autres grandes agglomérations. Cette tendance a toutefois été compensée par la bonne tenue du marché de l'individuel groupé, dont l'importance a, dans l'agglomération de Nantes, doublé sur la période.

La dégradation observée en collectif a pour origine la détérioration du secteur non aidé, dont la part dans l'ensemble du marché est passée en six ans de 53% à 16%.

A NICE

Comme dans la plupart des grandes villes, le marché du logement neuf à Nice s'est développé en 1978-1979, favorisant l'écoulement d'un stock de niveau élevé. La baisse observée par la suite est maintenant stoppée, puisque le nombre de logements vendus augmente à nouveau en 1983. La domination du secteur libre sur le marché niçois explique le niveau élevé des prix moyens. Il est toutefois à noter que ces prix se sont stabilisés depuis deux ans.

DANS L'AGGLOMERATION DE ROUEN

Relativement fluctuant, le marché du logement neuf collectif dans l'agglomération rouennaise a vu son importance se réduire de 40% en six ans. Cette évolution a toutefois été compensée par le développement du marché de l'individuel groupé, dont le niveau a doublé pendant la même période, jusqu'à dépasser celui du marché du collectif.

STOCKS DE LOGEMENTS NEUFS DISPONIBLES DANS LES PRINCIPALES AGGLOMERATIONS
(Collectif)

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
PARIS	13 032	10 069	3 335	1 887	1 310	1 481	1 417
LYON	6 055	5 331	3 142	2 549	2 402	2 300	2 231
MARSEILLE	2 995	1 991	1 034	755	771	562	662
NANTES	989	723	390	576	783	714	617
NICE	4 296	3 716	2 291	1 861	2 406	2 279	1 806
ROUEN	1 050	920	626	532	477	591	596
TOULON	672	431	295	273	191	81	252
STRASBOURG	1 584	1 286	860	895	967	1 159	1 255
GRENOBLE	1 054	637	359	415	448	506	366
SAINT-ETIENNE	1 624	1 399	1 042	745	709	576	605
LE HAVRE	310	387	276	380	243	285	212
MONTPELLIER	1 559	1 227	684	1 028	1 239	1 215	1 024

Unité : nombre de logements

A TOULON

L'asphyxie, dès 1979, du marché du logement neuf à Toulon est probablement dûe au transfert des opérations immobilières dans des zones périphériques, non comptabilisées ici et où l'activité semble avoir été plus soutenue. Ce phénomène peut expliquer la rareté de l'offre, sensible dès 1977 et qui a favorisé des augmentations de prix importantes. Toutefois, un redémarrage des ventes, d'ailleurs esquissé en 1983, est à prévoir.

DANS L'AGGLOMERATION DE STRASBOURG

La dégradation du marché du logement neuf dans l'agglomération de Strasbourg ces dernières années a été plus forte dans la ville (- 40% en six ans) que dans la périphérie (- 22%). Les stocks, d'un niveau relativement bas tout au long de la période, se reconstituent progressivement, y compris dans la ville même, où ils représentent aujourd'hui 17 mois de vente.

DANS L'AGGLOMERATION DE GRENOBLE

Le faible niveau des stocks de logements neufs disponibles à la vente sur l'ensemble de la période, explique en grande partie l'évolution défavorable des ventes de logements neufs en collectif dans l'agglomération grenobloise. Compte tenu du faible niveau des stocks (équivalent à sept mois de ventes) encore observé aujourd'hui, les perspectives pour 1984 ne paraissent pas bonnes.

DANS L'AGGLOMERATION DE SAINT-ETIENNE (SDAU*)

La chute des ventes de logements collectifs dans l'agglomération stéphanoise n'est compensée qu'en faible partie par le léger développement du marché de l'individuel, dont la part sur l'ensemble du marché reste toutefois minoritaire (40%). La baisse de la demande n'a pas empéché une augmentation des prix assez forte, du moins jusqu'en 1981.

* SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

DELAI D'ECOULEMENT DES STOCKS DE LOGEMENTS NEUFS
DANS LES PRINCIPALES AGGLOMERATIONS
(Collectif)

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
PARIS	22	16	5	7	12	16	19
LYON	23	17	8	10	12	n. d.	17
MARSEILLE	13	10	5	6	12	10	11
NANTES	13	11	6	10	18	19	15
NICE	23	17	8	10	20	23	14
ROUEN	20	20	11	10	14	20	19
TOULON	13	8	11	25	13	17	22
STRASBOURG	13	12	7	9	10	15	16
GRENOBLE	13	8	7	11	14	14	7
SAINT-ETIENNE	17	14	16	10	14	16	17
LE HAVRE	16	14	12	12	11	19	13
MONTPELLIER	17	10	6	8	11	11	13

unité : nombre de mois

DANS L'AGGLOMERATION DU HAVRE (SDAU)

Le marché du logement neuf, quoiqu'assez fluctuant, s'est relativement mieux tenu dans l'agglomération du Havre que dans la plupart des autres villes. Le maintien du niveau des stocks en est sans doute à l'origine.

DANS L'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER

Particulièrement actif jusqu'en 1982, le marché du logement neuf a connu, dans l'agglomération montpelliéraine, sa première alerte l'an dernier, où la baisse enregistrée touche uniquement le secteur libre, en position dominante sur le marché.

NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS VENDUS

DANS LES PRINCIPALES AGGLOMERATIONS

(Collectif)

	P.A.P.	PRET CONVEN-TIONNE	SECTEUR LIBRE	ENSEMBLE
1977	5 400	2 225	9 623	17 248
1978	5 508	4 318	8 570	18 396
1979	5 360	5 655	7 971	18 986
1980	4 074	4 740	6 190	15 004
1981	2 670	2 967	4 752	10 389
1982	1 753	1 867	2 974	6 594
1983	3 412	3 145	3 798	10 355