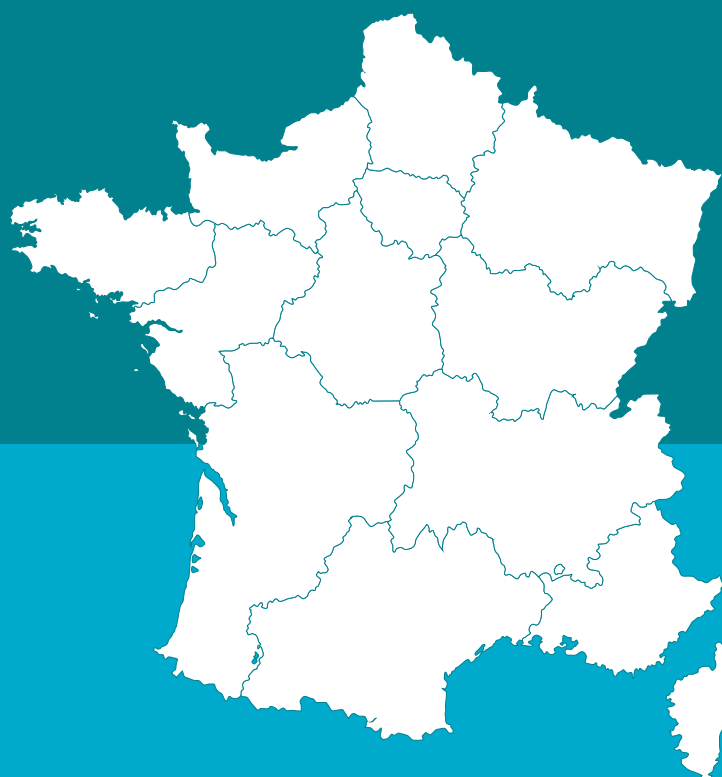
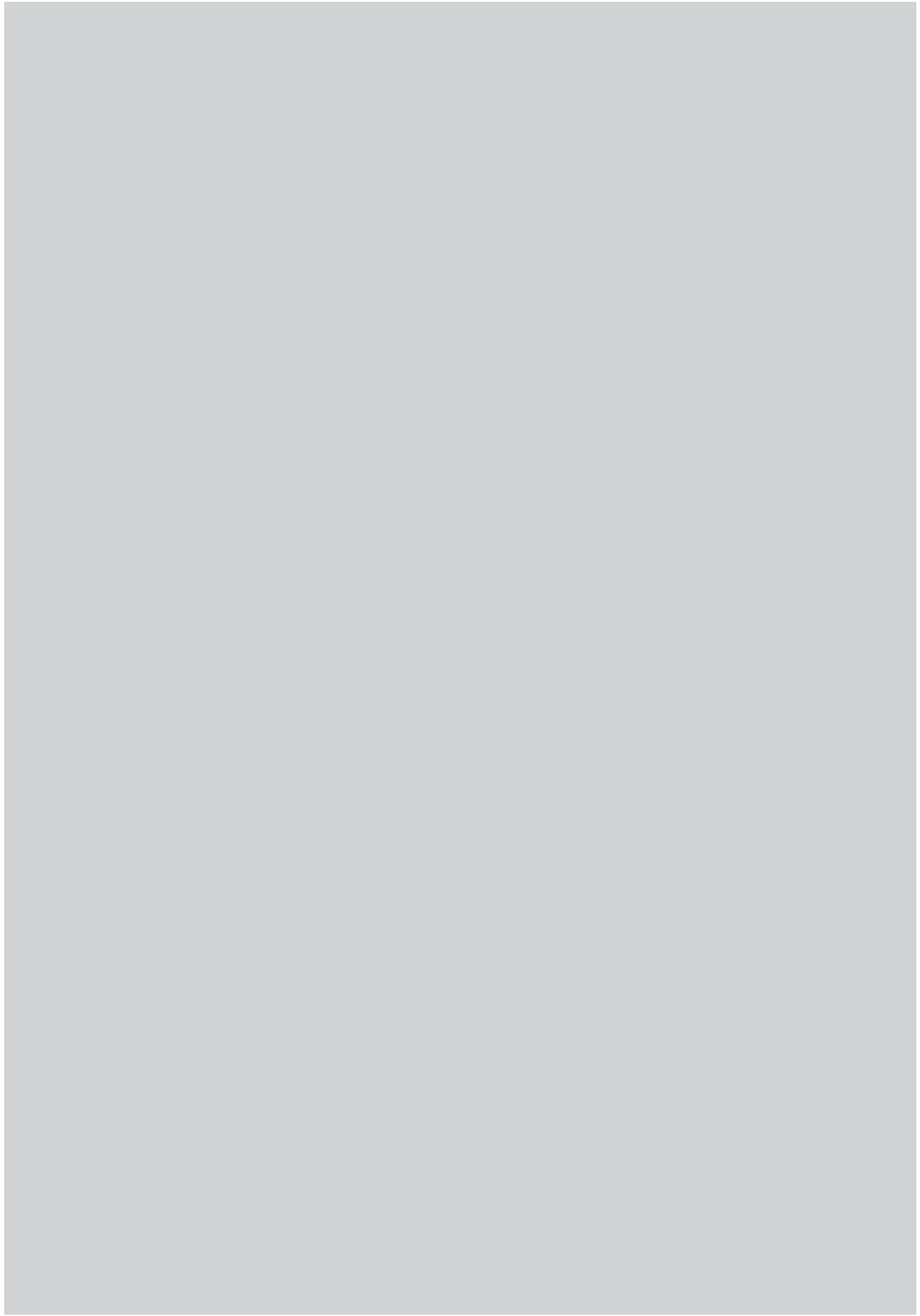


UNE ÉTUDE DU CRÉDIT FONCIER

Les nouvelles régions françaises et leurs marchés immobiliers

SEPTEMBRE 2015





SOMMAIRE

PAGE 02	SYNTHÈSE
PAGE 03	1 ^{RE} PARTIE : CLASSEMENTS
PAGE 04	Habitants - Variation de la population 1990-2014
PAGE 05	Densité - Nombre de villes de + de 10 000 habitants
PAGE 06	PIB global - PIB / habitant
PAGE 07	Nombre de logements – Nombre d’habitants par résidence principale
PAGE 08	Répartition maisons & appartements – Proportion de propriétaires
PAGE 09	Répartition des résidences principales / résidences secondaires
PAGE 10	Prix immobiliers
PAGE 11	2 ^E PARTIE : FICHES DÉTAILLÉES PAR RÉGION
PAGE 13	N° 1 : Nord-Pas de Calais & Picardie
PAGE 17	N° 2 : Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes
PAGE 21	N° 3 : Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées
PAGE 25	N° 4 : Basse-Normandie & Haute-Normandie
PAGE 29	N° 5 : Auvergne & Rhône-Alpes
PAGE 33	N° 6 : Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine
PAGE 37	N° 7 : Bourgogne & Franche-Comté
PAGE 41	N° 8 : Bretagne
PAGE 45	N° 9 : Pays de la Loire
PAGE 49	N° 10 : Centre
PAGE 53	N° 11 : Provence-Alpes-Côte d’Azur
PAGE 57	N° 12 : Ile-de-France
PAGE 61	N° 13 : Corse

SYNTHÈSE

En amont de la création des nouvelles régions qui interviendra en janvier 2016, le Crédit Foncier a publié au cours de l'été 2015 une étude sur l'économie de chacune de ces treize nouvelles collectivités territoriales, assortie d'un éclairage spécifique sur le marché immobilier.

Cette publication, réalisée en collaboration avec le Cabinet Asterès, a pris la forme d'une série estivale diffusée au rythme d'une région par semaine entre juin et septembre 2015.

Ce document regroupe les treize études régionales. Ces analyses sont précédées de classements régionaux en fonction d'indicateurs économiques et immobiliers : population, PIB, nombre de logements, proportion de propriétaires,...

Au-delà du 1^{er} janvier 2016, l'Ile-de-France conservera sa suprématie en matière économique et démographique. L'Ile-de-France, dont le périmètre n'a pas changé, regroupera près d'un cinquième de la population française, devant cinq nouvelles régions dont le nombre d'habitants excédera 5 millions de personnes : Auvergne & Rhône-Alpes (7,6 millions d'habitants, soit 12 % de la population française), Nord-Pas de Calais & Picardie (6,0 millions ; 10 %), Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes (5,8 millions ; 9 %), Midi-Pyrénées & Languedoc-Roussillon (5,6 millions ; 9 %) et Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine (5,5 millions ; 9 %).

L'évolution de la population au cours des vingt-cinq dernières années (1990 / 2014) est également significative. La région issue de la fusion entre Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon est la plus dynamique avec une progression de 23 %, suivie de la Corse (+20 %) et des Pays de la Loire (+18 %).

L'Ile-de-France concentre 30 % du PIB national. En province, le nouveau découpage territorial aboutira à une répartition du PIB par habitant relativement équilibrée allant de 31 500 euros par habitant dans la nouvelle région Auvergne & Rhône-Alpes à 25 300 euros dans le Nord-Pas de Calais & Picardie.

Ces disparités démographiques et économiques expliquent que la moitié des 33 millions de logements recensés en France métropolitaine se concentrera sur quatre régions : Ile-de-France (17 %), Auvergne & Rhône-Alpes (13 %), Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées (10 %) et Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes (10 %). En France, le nombre d'habitants par résidence principale est globalement le même partout (de l'ordre de 2,3 personnes par logement).

En revanche, la répartition entre maisons et appartements est très différente d'une région à une autre. Plus densément peuplée (987 habitants / km²), l'Ile-de-France compte 27 % de maisons individuelles et 73 % d'appartements, une proportion strictement inverse à celle observée dans le Centre, les Pays de la Loire et le Nord-Pas de Calais & Picardie (73 % de maisons individuelles / 27 % d'appartements).

C'est en Bretagne (67 %), Pays de la Loire (65 %) et dans le Centre (65 %) que l'on compte le plus de ménages propriétaires. Des proportions nettement supérieures à celles enregistrées en Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) (56 %) et en Ile-de-France (49 %).

La répartition entre résidences principales et résidences secondaires dépend naturellement de l'importance du tourisme. Aussi c'est en Corse (36 % du parc total), en PACA (17 %) et en Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées (16 %) que l'on compte la proportion de résidences secondaires la plus importante.

Même si les moyennes régionales obtenues ne doivent pas occulter des disparités très importantes au sein de chaque région, les prix immobiliers sont très contrastés d'une région à une autre. Le prix moyen observé dans l'immobilier ancien en Ile-de-France est ainsi 2,7 fois supérieur à celui observé dans la région Bourgogne & Franche-Comté ; cette proportion est moindre dans le neuf (1,9 fois supérieur). En province, les deux régions les plus chères sont PACA et Auvergne & Rhône-Alpes.

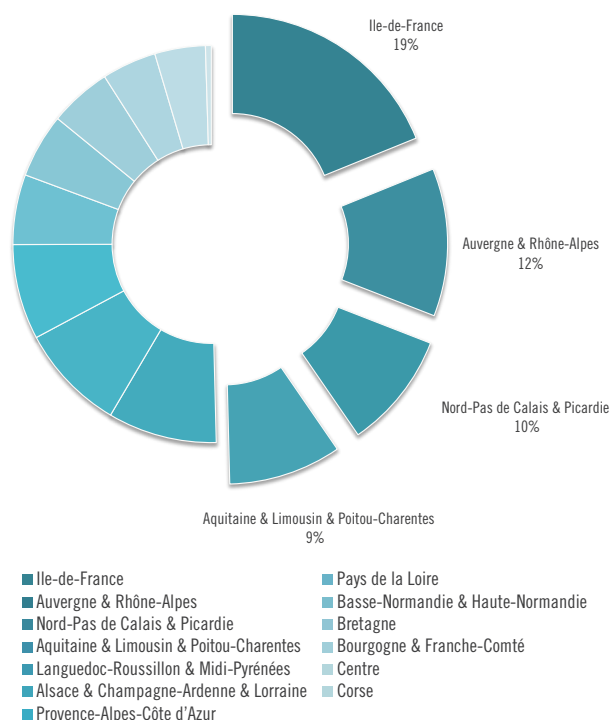
Approche méthodologique : compte-tenu des regroupements de régions à venir, certaines données ont été obtenues par retraitement et doivent à ce titre être considérées comme des estimations.

1^{RE} PARTIE

CLASSEMENTS

Habitants

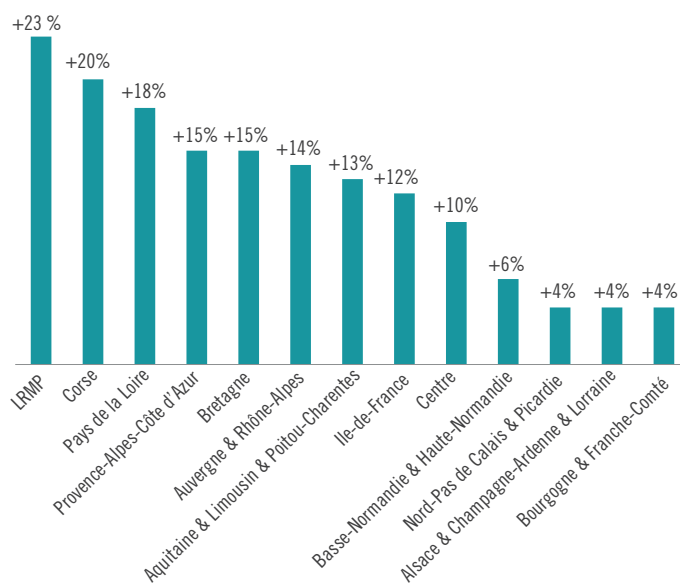
Rang	Régions	Nombre (millions)	%
1 ^{er}	Ile-de-France	11,9	19 %
2 ^e	Auvergne & Rhône-Alpes	7,6	12 %
3 ^e	Nord-Pas de Calais & Picardie	6,0	10 %
4 ^e	Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes	5,8	9 %
5 ^e	Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées	5,6	9 %
6 ^e	Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine	5,5	9 %
7 ^e	Provence-Alpes-Côte d'Azur	4,9	8 %
8 ^e	Pays de la Loire	3,6	6 %
9 ^e	Basse-Normandie & Haute-Normandie	3,3	5 %
10 ^e	Bretagne	3,2	5 %
11 ^e	Bourgogne & Franche-Comté	2,8	4 %
12 ^e	Centre	2,6	4 %
13 ^e	Corse	0,3	0,5%



Source : Asterès à partir de données Insee 2014

Variation de la population 1990-2014

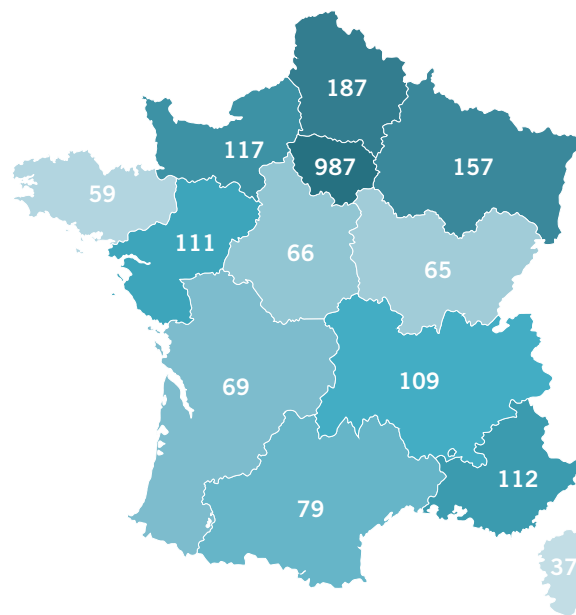
Rang	Régions	%
1 ^{er}	Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées (LRMP)	+ 23 %
2 ^e	Corse	+ 20 %
3 ^e	Pays de la Loire	+ 18 %
4 ^e	Provence-Alpes-Côte d'Azur	+ 15 %
5 ^e	Bretagne	+ 15 %
6 ^e	Auvergne & Rhône-Alpes	+ 14 %
7 ^e	Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes	+ 13 %
8 ^e	Ile-de-France	+ 12 %
9 ^e	Centre	+ 10 %
10 ^e	Basse-Normandie & Haute-Normandie	+ 6 %
11 ^e	Nord-Pas de Calais & Picardie	+ 4 %
12 ^e	Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine	+ 4 %
13 ^e	Bourgogne & Franche-Comté	+ 4 %



Source : Asterès à partir de données Insee

Densité

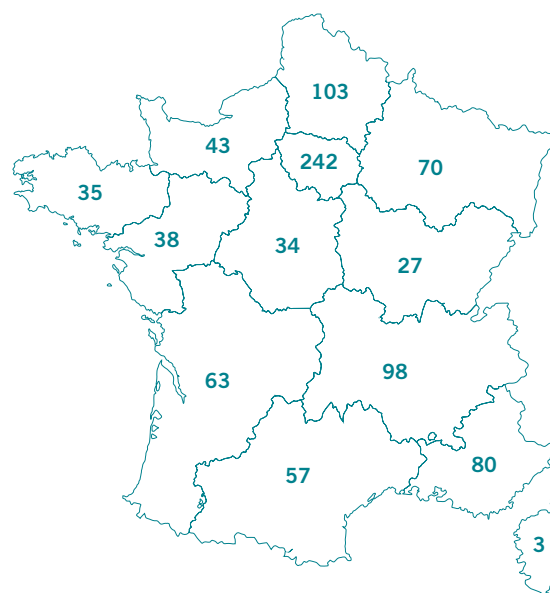
Rang	Régions	Nombre d'habitants par km ²
1 ^{er}	Ile-de-France	987
2 ^e	Nord-Pas de Calais & Picardie	187
3 ^e	Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine	157
4 ^e	Basse-Normandie & Haute-Normandie	117
5 ^e	Provence-Alpes-Côte d'Azur	112
6 ^e	Pays de la Loire	111
7 ^e	Auvergne & Rhône-Alpes	109
8 ^e	Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées	79
9 ^e	Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes	69
10 ^e	Centre	66
11 ^e	Bourgogne & Franche-Comté	65
12 ^e	Bretagne	59
13 ^e	Corse	37



Source : Asterès à partir de données Insee 2014

Nombre de villes de + de 10 000 habitants

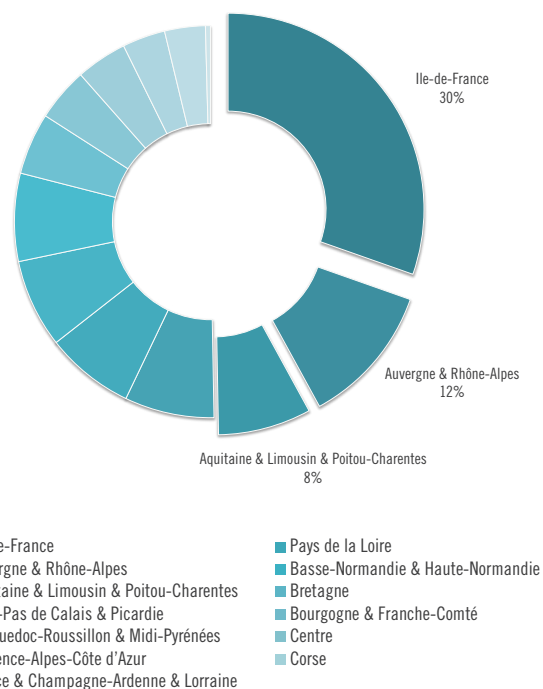
Rang	Régions	Villes de + de 10 000 habitants
1 ^{er}	Ile-de-France	242
2 ^e	Nord-Pas de Calais & Picardie	103
3 ^e	Auvergne & Rhône-Alpes	98
4 ^e	Provence-Alpes-Côte d'Azur	80
5 ^e	Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine	70
6 ^e	Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes	63
7 ^e	Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées	57
8 ^e	Basse-Normandie & Haute-Normandie	43
9 ^e	Pays de la Loire	38
10 ^e	Bretagne	35
11 ^e	Centre	34
12 ^e	Bourgogne & Franche-Comté	27
13 ^e	Corse	3



Source : Asterès à partir de données Insee 2012

PIB global (milliards €)

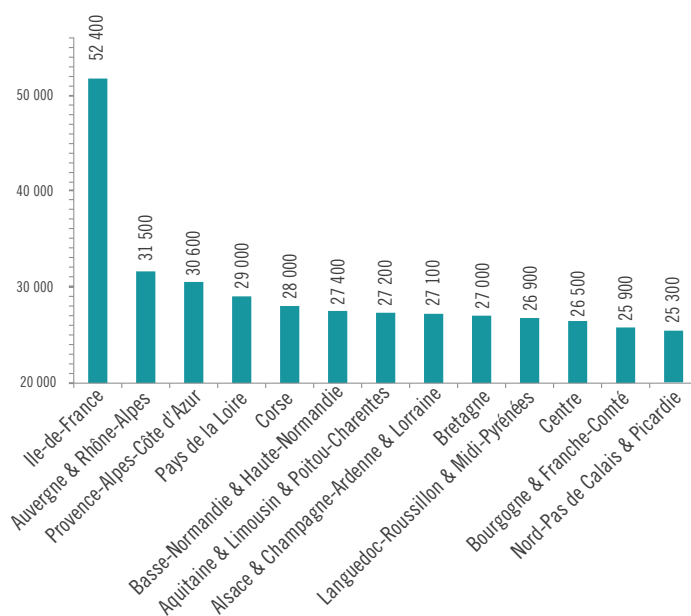
Rang	Régions	Milliards €	%
1 ^{er}	Ile-de-France	624	30 %
2 ^e	Auvergne & Rhône-Alpes	239	12 %
3 ^e	Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes	158	8 %
4 ^e	Nord-Pas de Calais & Picardie	152	7 %
5 ^e	Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées	150	7 %
6 ^e	Provence-Alpes-Côte d'Azur	150	7 %
7 ^e	Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine	149	7 %
8 ^e	Pays de la Loire	104	5 %
9 ^e	Basse-Normandie & Haute-Normandie	90	4 %
10 ^e	Bretagne	87	4 %
11 ^e	Bourgogne & Franche-Comté	73	3 %
12 ^e	Centre	69	3 %
13 ^e	Corse	9	0,4 %



Source : Asterès à partir de données Insee 2012

PIB/habitant (€)

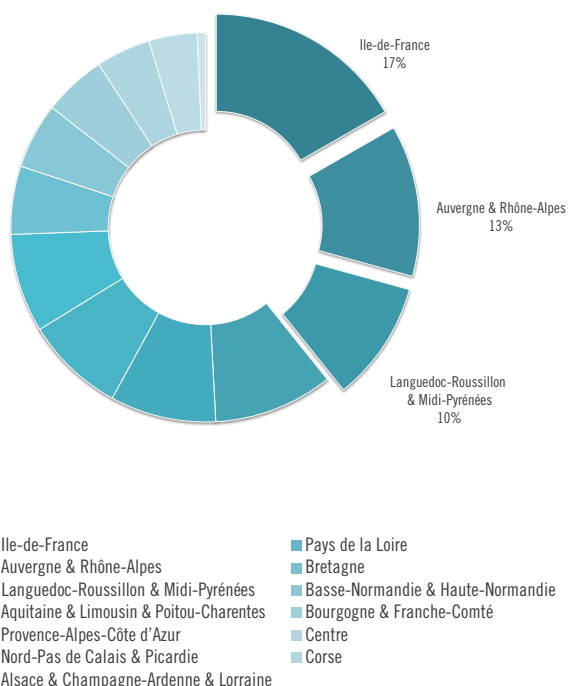
Rang	Régions	Euros
1 ^{er}	Ile-de-France	52 400
2 ^e	Auvergne & Rhône-Alpes	31 500
3 ^e	Provence-Alpes-Côte d'Azur	30 600
4 ^e	Pays de la Loire	29 000
5 ^e	Corse	28 000
6 ^e	Basse-Normandie & Haute-Normandie	27 400
7 ^e	Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes	27 200
8 ^e	Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine	27 100
9 ^e	Bretagne	27 000
10 ^e	Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées	26 900
11 ^e	Centre	26 500
12 ^e	Bourgogne & Franche-Comté	25 900
13 ^e	Nord-Pas de Calais & Picardie	25 300



Source : Asterès à partir de données Insee 2012

Nombre de logements

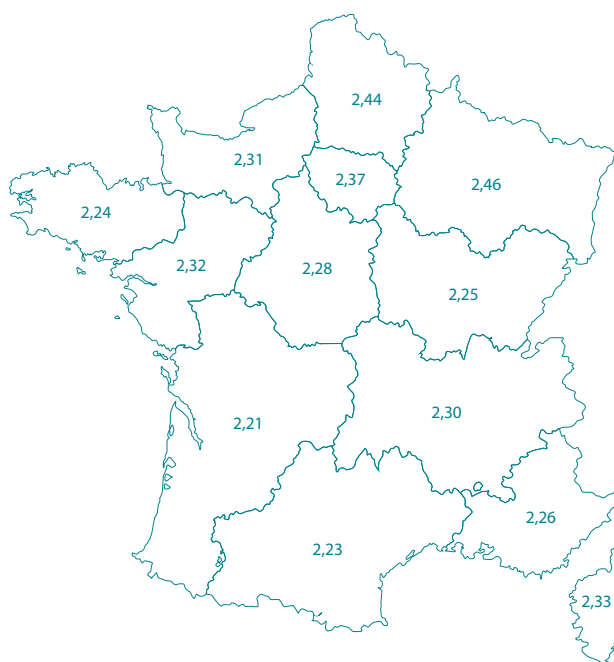
Rang	Régions	Nombre	%
1 ^{er}	Ile-de-France	5 486 400	17 %
2 ^e	Auvergne & Rhône-Alpes	4 126 800	13 %
3 ^e	Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées	3 277 400	10 %
4 ^e	Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes	3 255 900	10 %
5 ^e	Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 889 600	9 %
6 ^e	Nord-Pas de Calais & Picardie	2 713 600	8 %
7 ^e	Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine	2 695 000	8 %
8 ^e	Pays de la Loire	1 861 800	6 %
9 ^e	Bretagne	1 792 200	5 %
10 ^e	Basse-Normandie & Haute-Normandie	1 715 700	5 %
11 ^e	Bourgogne & Franche-Comté	1 491 400	5 %
12 ^e	Centre	1 318 900	4 %
13 ^e	Corse	222 500	1 %



Retraitement Crédit Foncier à partir de données Insee 2011

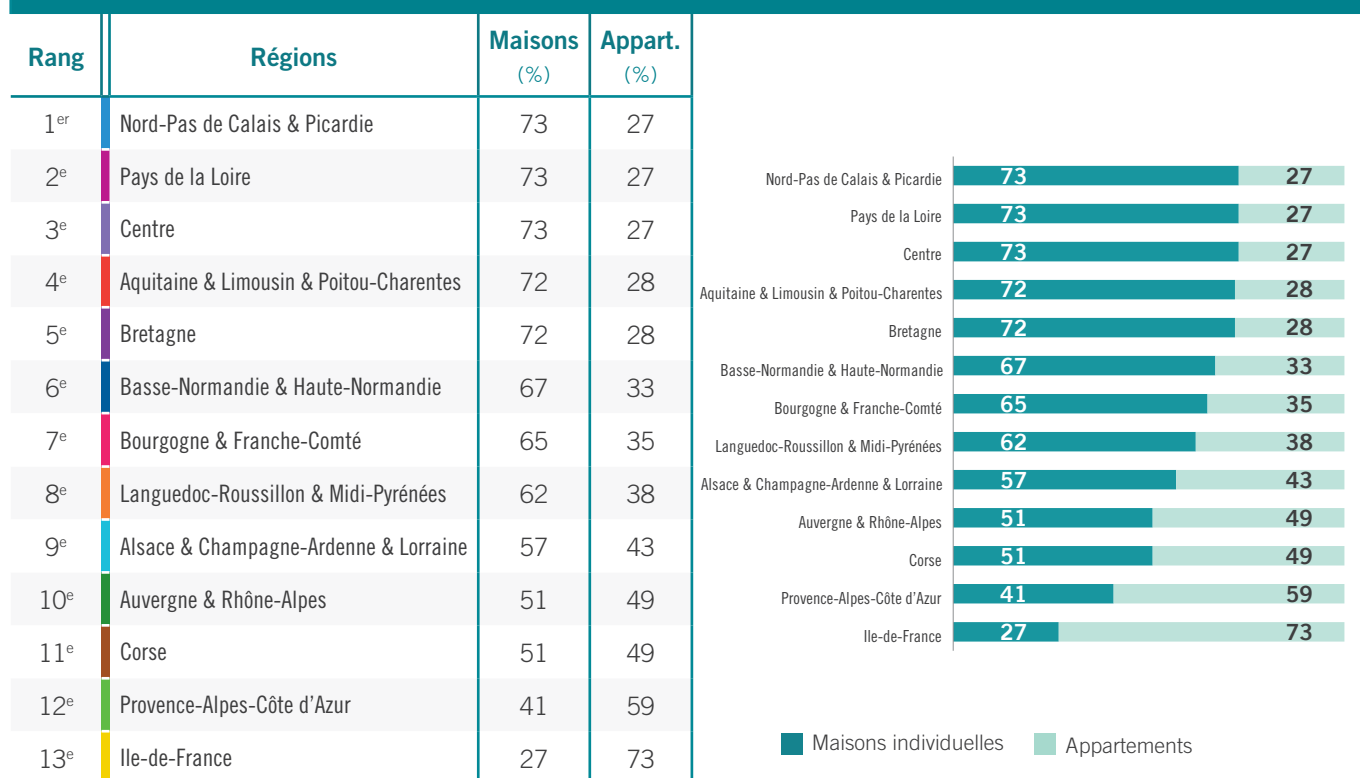
Nombre d'habitants par résidence principale

Rang	Régions	Nombre
1 ^{er}	Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine	2,46
2 ^e	Nord-Pas de Calais & Picardie	2,44
3 ^e	Ile-de-France	2,37
4 ^e	Corse	2,33
5 ^e	Pays de la Loire	2,32
6 ^e	Basse-Normandie & Haute-Normandie	2,31
7 ^e	Auvergne & Rhône-Alpes	2,30
8 ^e	Centre	2,28
9 ^e	Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,26
10 ^e	Bourgogne & Franche-Comté	2,25
11 ^e	Bretagne	2,24
12 ^e	Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées	2,23
13 ^e	Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes	2,21



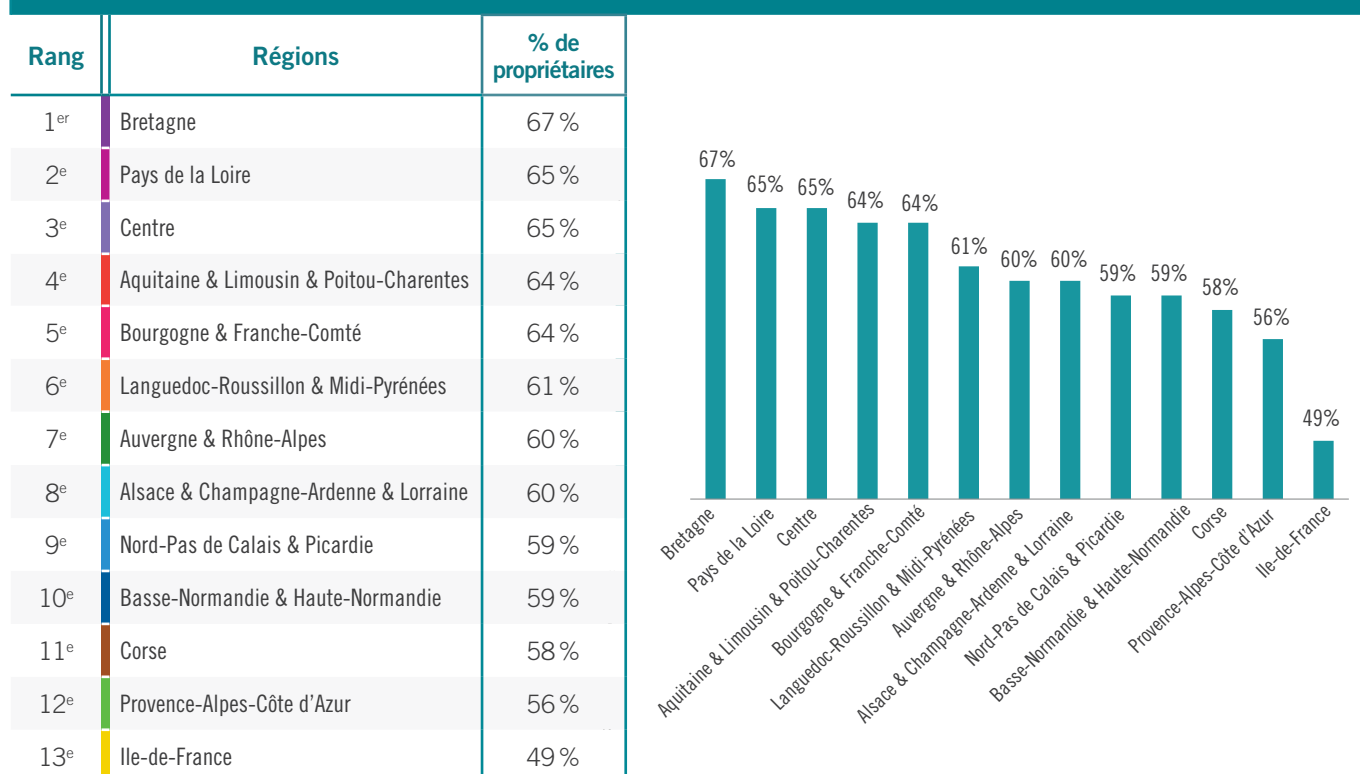
Retraitement Crédit Foncier à partir de données Insee

Répartition maisons & appartements



Retraitement Crédit Foncier à partir de données Insee 2011

Proportion de propriétaires

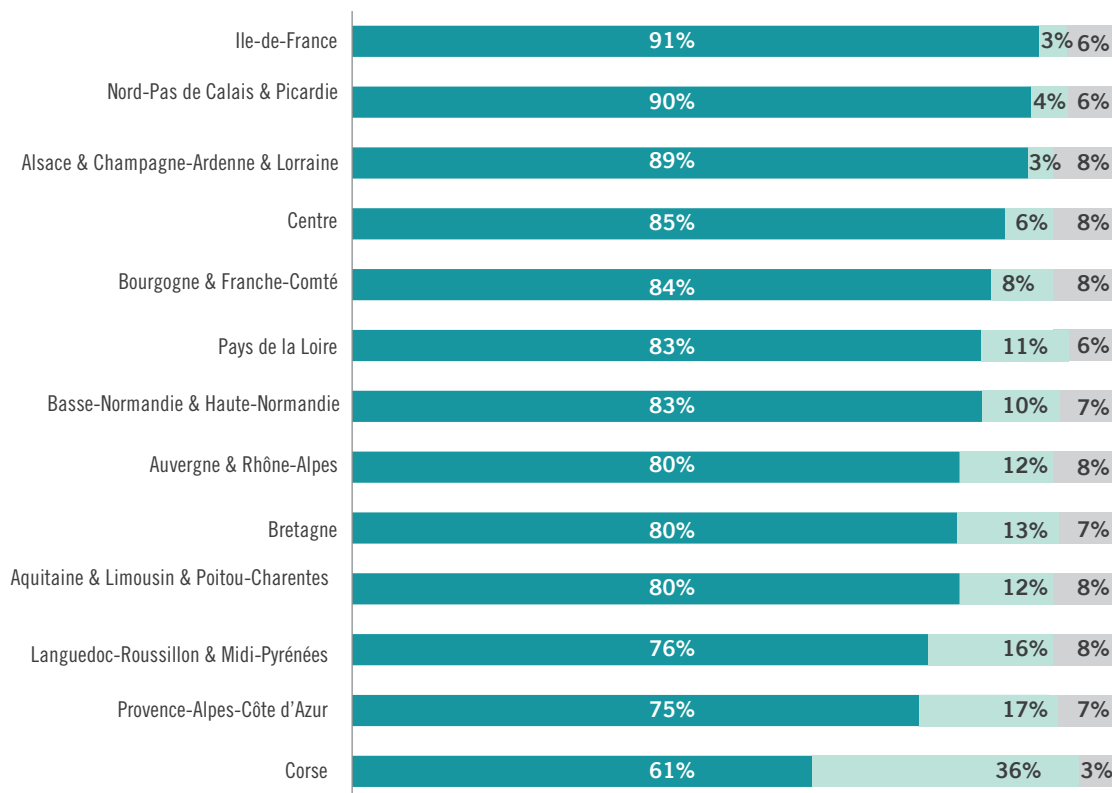


Retraitement Crédit Foncier à partir de données Insee 2011

Répartition des résidences principales/résidences secondaires

Rang	Régions	Résidences principales (%)	Rang	Régions	Résidences secondaires (%)
1 ^{er}	Ile-de-France	91 %	1 ^{er}	Corse	36 %
2 ^e	Nord-Pas de Calais & Picardie	90 %	2 ^e	Provence-Alpes-Côte d'Azur	17 %
3 ^e	Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine	89 %	2 ^e	Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées	16 %
4 ^e	Centre	85 %	4 ^e	Bretagne	13 %
5 ^e	Bourgogne & Franche-Comté	84 %	5 ^e	Auvergne & Rhône-Alpes	12 %
6 ^e	Pays de la Loire	83 %	6 ^e	Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes	12 %
7 ^e	Basse-Normandie & Haute-Normandie	83 %	7 ^e	Pays de la Loire	11 %
8 ^e	Auvergne & Rhône-Alpes	80 %	8 ^e	Basse-Normandie & Haute-Normandie	10 %
9 ^e	Bretagne	80 %	9 ^e	Bourgogne & Franche-Comté	8 %
10 ^e	Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes	80 %	10 ^e	Centre	6 %
11 ^e	Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées	76 %	11 ^e	Nord-Pas de Calais & Picardie	4 %
12 ^e	Provence-Alpes-Côte d'Azur	75 %	12 ^e	Ile-de-France	3 %
13 ^e	Corse	61 %	13 ^e	Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine	3 %

Retraitement Crédit Foncier à partir de données Insee 2011



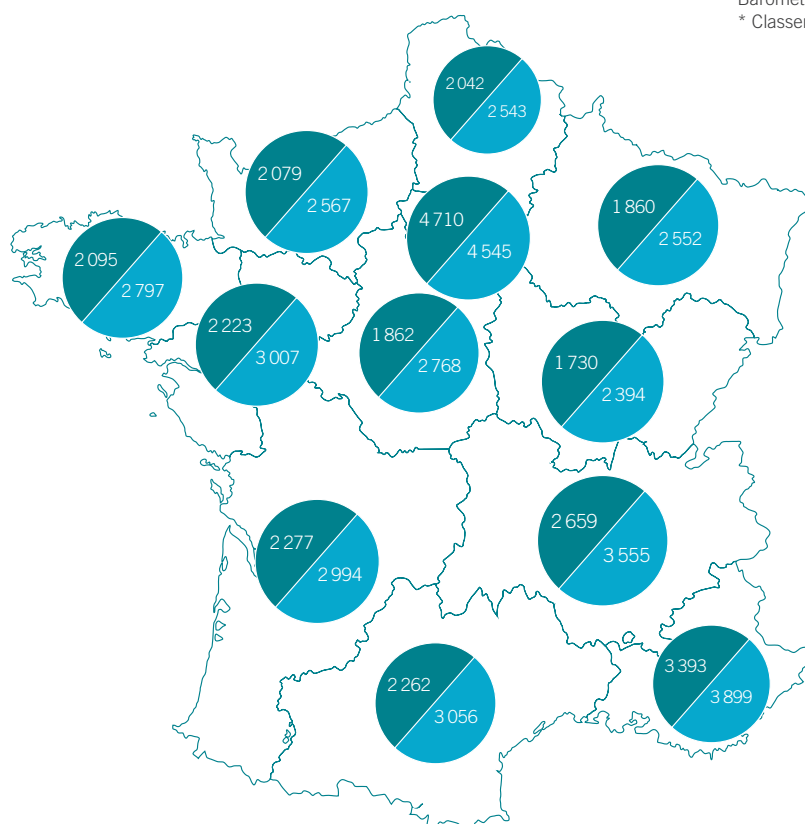
■ Résidences principales ■ Résidences secondaires ■ Logements vacants

Retraitement Crédit Foncier à partir de données Insee 2011

Prix immobiliers*

Rang	Régions	Prix moyen dans l'ancien (€/m²)	Rang	Régions	Prix moyen dans le neuf (€/m²)
1 ^{er}	Ile-de-France	4 710	1 ^{er}	Ile-de-France	4 545
2 ^e	Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 393	2 ^e	Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 899
3 ^e	Auvergne & Rhône-Alpes	2 659	3 ^e	Auvergne & Rhône-Alpes	3 555
4 ^e	Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes	2 277	4 ^e	Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées	3 056
5 ^e	Languedoc-Roussillon & Midi-Pyrénées	2 262	5 ^e	Pays de la Loire	3 007
6 ^e	Pays de la Loire	2 223	6 ^e	Aquitaine & Limousin & Poitou-Charentes	2 994
7 ^e	Bretagne	2 095	7 ^e	Bretagne	2 797
8 ^e	Basse-Normandie & Haute-Normandie	2 079	8 ^e	Centre	2 768
9 ^e	Nord-Pas de Calais & Picardie	2 042	9 ^e	Basse-Normandie & Haute-Normandie	2 567
10 ^e	Centre	1 862	10 ^e	Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine	2 552
11 ^e	Alsace & Champagne-Ardenne & Lorraine	1 860	11 ^e	Nord-Pas de Calais & Picardie	2 543
12 ^e	Bourgogne & Franche-Comté	1 730	12 ^e	Bourgogne & Franche-Comté	2 394

Source : Retraitement Crédit Foncier à partir du Baromètre LPI-SeLoger janvier 2015
* Classement hors Corse

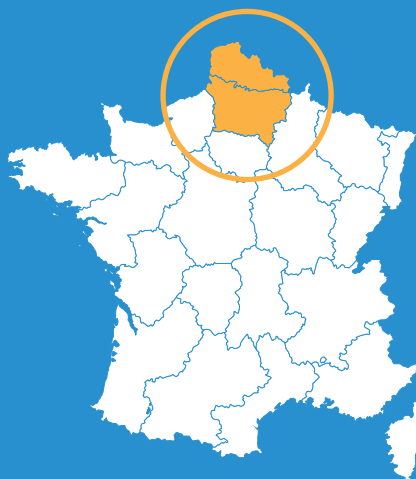


Prix du m² ■ Dans l'ancien ■ Dans le neuf

Source : Retraitement Crédit Foncier à partir du Baromètre LPI-SeLoger janvier 2015

2^E PARTIE

FICHES DÉTAILLÉES PAR RÉGION



Les nouvelles régions françaises
et leurs marchés immobiliers

Nouvelle région issue de la fusion de : **NORD-PAS DE CALAIS PICARDIE**

N° 1



CRÉDIT FONCIER

6 millions d'habitants
152 milliards de PIB
5 départements regroupés

LA NOUVELLE GRANDE RÉGION NORD FACE À SES DÉFIS

La nouvelle région Nord regroupera le Nord-Pas de Calais et la Picardie sur un territoire de 32 000 km² pour un PIB de 152 milliards d'euros et 6 millions d'habitants. Cette nouvelle région aura pour défi de trouver des nouveaux leviers de croissance.

L'économie de la région Nord doit se réinventer

Les territoires de cette nouvelle région constituent d'anciens bastions de la 2^e révolution industrielle. Les productions d'automobiles et de pneumatiques y étaient particulièrement implantées. Depuis 1990, la part de l'industrie dans le PIB du Nord-Pas de Calais a été divisée par deux. La Picardie a suivi un processus identique de désindustrialisation. Le tissu économique de la nouvelle région Nord tend à se réinventer au rythme des innovations technologiques contemporaines. La ville de Saint-Quentin se positionne sur la robotique. Des politiques régionales de grande ampleur sont menées dans les énergies renouvelables et la nouvelle région dispose de huit pôles de compétitivité. Entre 2007 et 2012, le taux de croissance annuel moyen du PIB régional était de 1,0 %.

L'emploi non-marchand est sur-représenté

L'emploi non-marchand dans la nouvelle région Nord représente 35 % de l'emploi total contre 31 % au niveau national. La part élevée de l'emploi non-marchand est liée au poids des services publics et au succès de l'économie sociale et solidaire. Entre 2008 et 2013, le nombre d'emplois a baissé de 0,4 % par an. Le taux de chômage de la région s'élève à 12,5 %, soit le plus élevé de l'ensemble des nouvelles régions.

Une forte natalité, un solde migratoire négatif

L'atonie de la conjoncture économique dans cette nouvelle région et la faible attractivité migratoire s'auto-entretiennent : les difficultés sur le front de l'emploi incitent les ménages à la mobilité et la baisse de la population limite les perspectives économiques. Une politique dynamique d'attractivité sera donc clef pour la nouvelle région. Dans cette optique, la natalité constitue un atout : avec 13,3 %, la région a le 2^e taux de natalité le plus élevé (après l'Île-de-France). Du fait d'un solde migratoire négatif, la population a seulement augmenté de 4 % entre 1990 et 2014.

Lille puis un réseau dense de villes moyennes

La nouvelle région est densément peuplée (187 habitants au km²) et comporte un important réseau de villes moyennes (103 villes de plus de 10 000 habitants). La métropole lilloise est de loin la première ville régionale, avec une aire urbaine qui concentre 1,2 million d'habitants. Après Lille, les deux principales villes sont Amiens et Roubaix.

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA NOUVELLE RÉGION

> Nord-Pas de Calais > Picardie



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants / km²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	6,0	+ 4 %	13,3	54 %	47 %	187	103
France	10 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	11 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	151,7	+ 1,0 %	25 300	23 600	56 %	72	6	12
France	7,4 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	42 %	23 %	35 %	12,5 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net déclaré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Lille	Commune	227 500	+ 0,1 %	21 200	18 %
	Aire urbaine	1 159 500	+ 0,1 %	24 800	15 %
Amiens	Commune	133 300	- 0,4 %	21 000	19 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

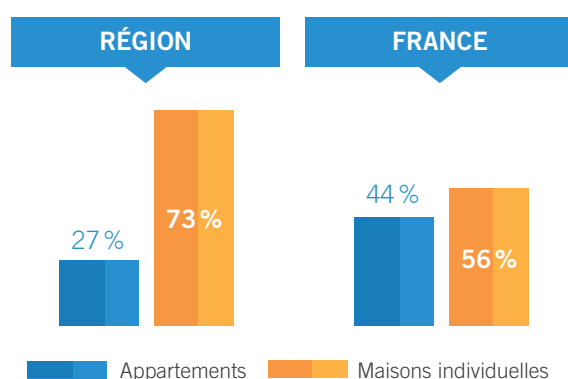
> Nord-Pas de Calais > Picardie



La nouvelle région comptera près de 2 713 600 logements dont 67 % issus de l'ancienne région Nord-Pas de Calais et 33 % issus de Picardie. ⁽¹⁾

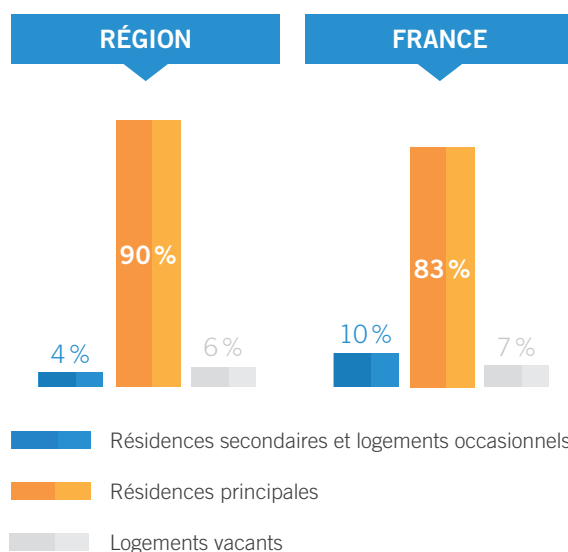
Ces logements représentent 8,3 % du parc national (la population de cette région représente 10 % de la population nationale). ⁽¹⁾

Le parc de logements est aux trois-quarts composé de maisons individuelles. En effet, avec une part de 73 % (par rapport à une moyenne nationale de 56 %), les maisons prédominent très largement dans ce parc face aux appartements (27 %). ⁽¹⁾



Dans une région avec seulement une petite part de littoral, la proportion de résidences principales atteint 90 %, bien au-dessus de la moyenne nationale à 83 %. ⁽¹⁾

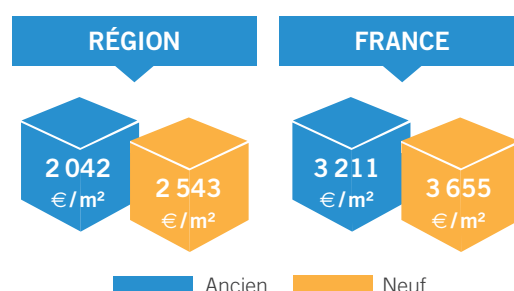
A contrario, le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de seulement 4 % pour la région, contre 10 % pour la France. ⁽¹⁾



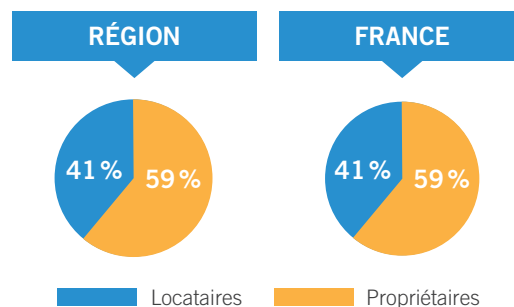
Cette région compte 59 % de propriétaires et 41 % de locataires, soit la même répartition que pour l'ensemble de la France. ⁽¹⁾

En 2014, 24 259 logements ont été autorisés (soit 6,7 % du total en France) et 20 125 (7,0 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont assez nettement inférieurs à la moyenne nationale. Le prix moyen du mètre carré est de 2 042 € dans le neuf et de 2 042 € dans l'ancien. Le territoire le plus cher de cette nouvelle région est le Nord-Pas de Calais. ⁽³⁾



Les habitants de cette nouvelle région ont un recours au crédit immobilier moins important que la moyenne en France. Les encours de crédits immobiliers (68 milliards d'euros en janvier 2015) représentent 7,3 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾

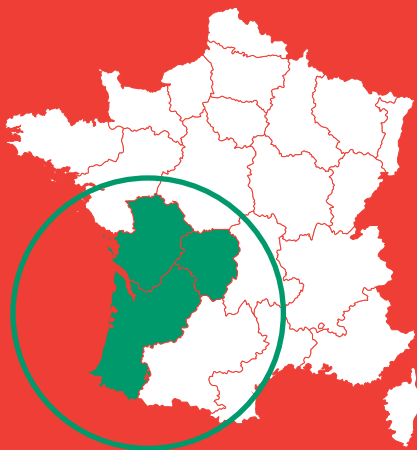


MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	236 429	6,6 %
Commerces*	259 178	7,3 %
Entrepôts*	344 807	9,9 %

* mis en chantier

Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2015; ⁽⁴⁾ Banque de France.



Nouvelle région issue de la fusion de : **AQUITAINE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES**

N° 2



CRÉDIT FONCIER

6 millions d'habitants
158 milliards de PIB
12 départements regroupés

LE NOUVEAU SUD-OUEST, UN POIDS LOURD ÉCONOMIQUE

Cette nouvelle région, composée de l'Aquitaine, du Limousin et du Poitou-Charentes va composer un espace de 5,8 millions d'habitants, constituant la troisième région française en termes de PIB (158 milliards d'euros) et regroupant 12 départements. Ce nouvel ensemble rassemblera donc la métropole de Bordeaux, les espaces ruraux et peu denses de l'est du Limousin et le carrefour du Poitou-Charentes entre l'ouest et le sud-ouest. La nouvelle région pèsera 8 % du PIB français pour 9 % de la population.

Une économie fortement diversifiée

Le tissu économique de cette nouvelle région se compose de l'industrie agroalimentaire poitevine, de l'économie de services de la métropole de Bordeaux, des forêts des Landes, du tourisme sur la côte atlantique, du savoir-faire artisanal limousin ou encore de la production viticole. L'économie de la connaissance constitue un pilier d'avenir pour une région qui concentre 7 pôles de compétitivité. Ces leviers innovants de création de valeur (transport innovant, laser, aéronautique) devraient permettre de renforcer une croissance inférieure à la croissance nationale (1 % entre 2007 et 2012 contre 1,8 % au niveau national).

Les créations d'emplois dynamiques dans les services

Le taux de chômage de cette nouvelle région est bien inférieur à la moyenne nationale, à 9,6 % contre 10,4 %. La part de l'emploi dans l'industrie, la construction et l'agriculture est élevée (24 % pour 21 % en France). Le relatif dynamisme de l'emploi dans la région (+0,2 % annuel entre 2008 et 2013) est lié aux créations de postes dans les services, notamment en Aquitaine où la phase de désindustrialisation a été compensée par le développement de l'économie tertiaire.

Une démographie dynamique du fait des migrations

Entre 1990 et 2014, la population de cette nouvelle région a crû de 13 % (variation identique à la population française). Ce dynamisme, qui a porté la croissance de l'économie résidentielle, s'explique par l'attractivité migratoire de la région. Le taux de natalité est en effet faible, à 10,1 ‰ (contre 12,3 ‰ au niveau national). La population est légèrement plus âgée qu'au niveau national.

Une grande métropole : Bordeaux

La structure urbaine de cette nouvelle région laisse clairement se détacher la métropole bordelaise, avec une aire urbaine de 1,1 million d'habitants. Bordeaux métropole a été créée début 2015. Le podium des principales villes de la nouvelle région est complété de Limoges et Poitiers. La région est globalement peu dense, avec 69 habitants au km² contre 102 sur l'ensemble de la France.

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA NOUVELLE RÉGION

> Aquitaine > Limousin > Poitou-Charentes



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants/ km²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	5,8	+ 13 %	10,1	52 %	44 %	69	63
France	9 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	6 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	157,6	+ 1,0 %	27 200	23 100	58 %	117	8	20
France	7,7 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	43 %	24 %	33 %	9,6 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net déclaré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Bordeaux	Commune	239 400	+ 0,6 %	24 400	15 %
	Aire urbaine	1 140 700	+ 1,0 %	25 900	12 %
Limoges	Commune	137 800	+ 0,2 %	21 300	17 %
	Aire urbaine	282 900	+ 0,7 %	23 400	12 %
Poitiers	Commune	87 900	- 0,2 %	20 700	17 %
	Aire urbaine	254 000	+ 0,8 %	24 400	11 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

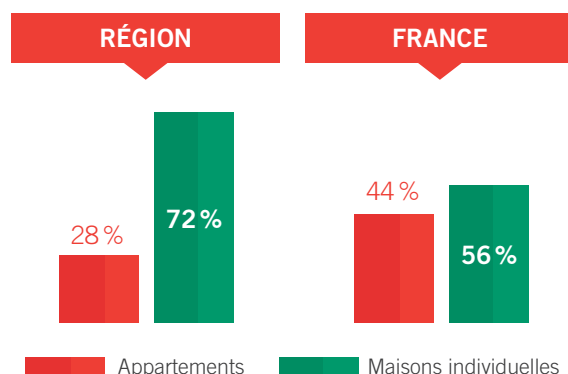
> Aquitaine > Limousin > Poitou-Charentes



La nouvelle région comptera près de 3 255 900 logements dont 55 % issus de l'ancienne région Aquitaine, 31 % de Poitou-Charentes et 14 % du Limousin. ⁽¹⁾

Ces logements représentent 9,9 % du parc national (la population de cette région représente 9 % de la population nationale). ⁽¹⁾

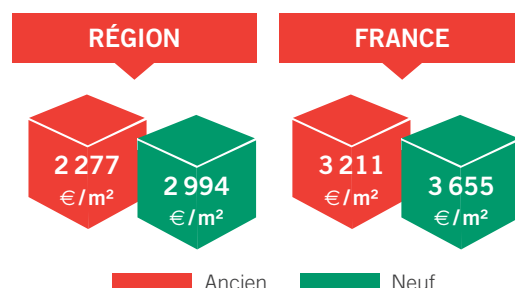
Avec une part de 72 % (contre une moyenne nationale de 56 %), les maisons prédominent dans ce parc de logements face aux appartements (28 %). ⁽¹⁾



Cette région compte 64 % de propriétaires, soit une part supérieure de 5 points à la proportion de propriétaires en France (59 %). ⁽¹⁾

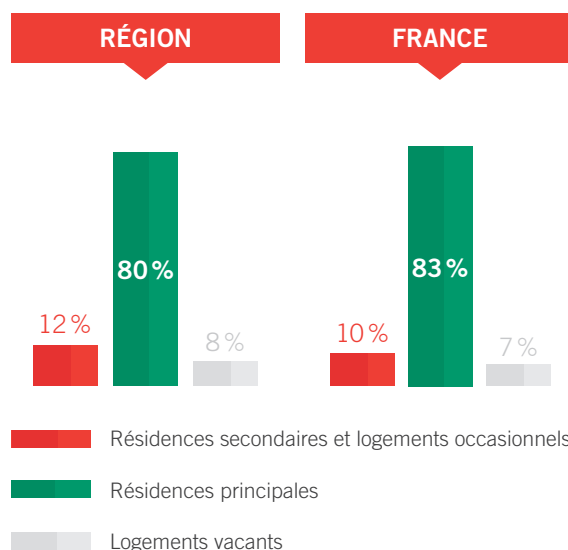
En 2014, 37 549 logements (soit 10,4 % du total en France) ont été autorisés et 34 636 (12,1 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont assez nettement inférieurs à la moyenne nationale, même s'il existe de fortes disparités. Le prix moyen du mètre carré est de 2 994 € dans le neuf et de 2 277 € dans l'ancien. Le territoire le plus cher de cette nouvelle région est l'Aquitaine et le plus abordable est le Limousin. ⁽³⁾

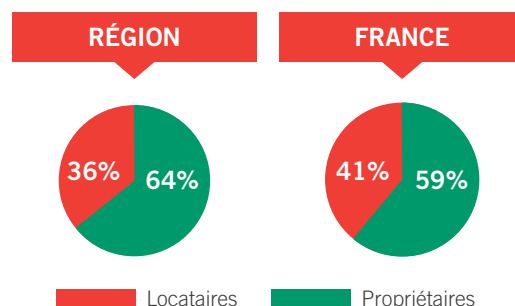


Avec une côte maritime étendue, la proportion de résidences principales atteint 80 %, presque conforme à la moyenne nationale à 83 %. ⁽¹⁾

Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12 % pour la région, contre 10 % pour la France. ⁽¹⁾



Les habitants de cette nouvelle région ont un recours au crédit immobilier légèrement plus important qu'en moyenne en France. Les encours de crédits immobiliers (74 milliards d'euros en janvier 2015) représentent 7,9 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾

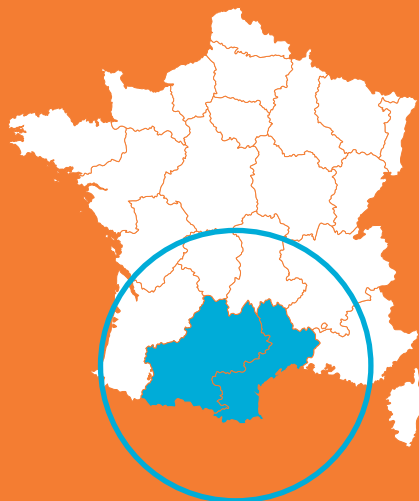


MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	281 964	12,6 %
Commerces*	533 186	6,6 %
Entrepôts*	375 576	9,3 %

* mis en chantier

Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2015 ; ⁽⁴⁾ Banque de France.



Nouvelle région issue de la fusion de :

LANGUEDOC-ROUSSILLON MIDI-PYRÉNÉES

N° 3



CRÉDIT FONCIER

6 millions d'habitants
150 milliards de PIB
13 départements regroupés

LANGUEDOC-ROUSSILLON - MIDI-PYRÉNÉES, UNE RÉGION ATTRACTIVE DÉMOGRAPHIQUEMENT

L'alliance du Languedoc-Roussillon et de Midi-Pyrénées compose une région diverse économiquement : très productive et exportatrice en Haute-Garonne (portée par les succès de l'industrie aéronautique), résidentielle et touristique dans la majorité des autres départements. Le PIB de la nouvelle région Languedoc-Roussillon - Midi-Pyrénées (LRMP) s'élève à 150 milliards d'euros, pour une population de 5,6 millions de résidents.

Une combinaison entre économie productive et résidentielle

Le département de Haute-Garonne est particulièrement dynamique économiquement, notamment dans l'aéronautique. La région LRMP est ainsi la 3^e région française la plus exportatrice à l'international (plus de 50 milliards d'euros d'exportations en 2013). La région affiche aussi des atouts sur les segments touristique et agroalimentaire. Entre 2007 et 2012, la croissance annuelle moyenne du PIB régional était de 1,1 %.

La deuxième région en termes de créations d'emplois

La nouvelle région LRMP est largement dynamique sur le front de l'emploi avec une hausse annuelle moyenne de 0,4 % entre 2008 et 2013. Ce dynamisme est aussi bien le fait de Midi-Pyrénées (+0,5 %) que du Languedoc-Roussillon (+0,3 %). La nouvelle région LRMP est la seule à rassembler deux territoires créateurs nets d'emplois depuis 2008. Une particularité marque cependant le Languedoc-Roussillon : malgré les créations nettes d'emplois, le chômage augmente du fait de l'attractivité ; la région attire plus d'habitants qu'elle ne crée de postes pour les employer. Malgré son dynamisme dans la création d'emplois, la nouvelle région LRMP a un taux de chômage de 12,2 %.

La région la plus dynamique démographiquement

L'attractivité migratoire de la nouvelle région LRMP est un fait incontestable : la population a augmenté de 23 % entre 1990 et 2014 alors que le taux de natalité est inférieur à la moyenne nationale (11,1 ‰). Le solde migratoire largement positif de la région est un facteur considérable de création de valeur (notamment dans la construction) mais pose aussi des enjeux de chômage (pour certains départements).

La métropole toulousaine et les villes du Languedoc-Roussillon

Les principales villes de la future région LRMP sont d'une part Toulouse, dont la commune concentre 400 000 habitants et l'aire urbaine plus d'un million, et d'autre part trois villes du Languedoc-Roussillon : Montpellier, Nîmes et Perpignan avec des communes de respectivement 265 000, 145 000 et 118 000 habitants. Dans l'ensemble, la nouvelle région est assez peu densément peuplée, avec 79 habitants au km².

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA NOUVELLE RÉGION

> Languedoc-Roussillon > Midi-Pyrénées



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants/ km²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	5,6	+ 23 %	11,1	52 %	45 %	79	57
France	9 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	6 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	150,4	+ 1,1 %	26 900	23 900	56 %	128	10	22
France	7,3 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	45 %	21 %	34 %	12,2 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net déclaré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Toulouse	Commune	447 300	+ 0,4 %	24 100	16 %
	Aire urbaine	1 150 200	+ 1,3 %	26 700	12 %
Montpellier	Commune	264 500	+ 1,0 %	20 700	20 %
	Aire urbaine	561 300	+ 1,2 %	Non disponible	15 %
Nîmes	Commune	144 900	+ 0,1 %	20 600	21 %
	Aire urbaine	256 200	+ 0,8 %	22 100	17 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

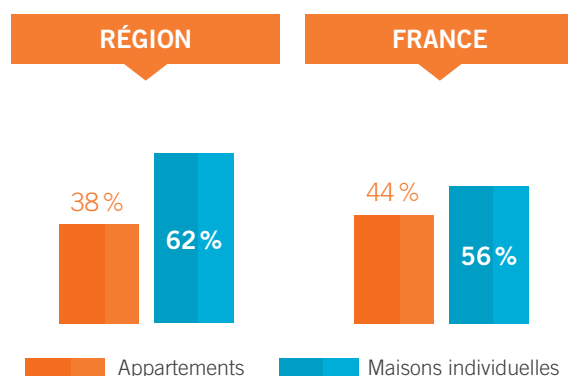
> Languedoc-Roussillon > Midi-Pyrénées



La nouvelle région comptera près de 3 277 400 logements répartis de manière presque égale entre l'ancienne région Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées. ⁽¹⁾

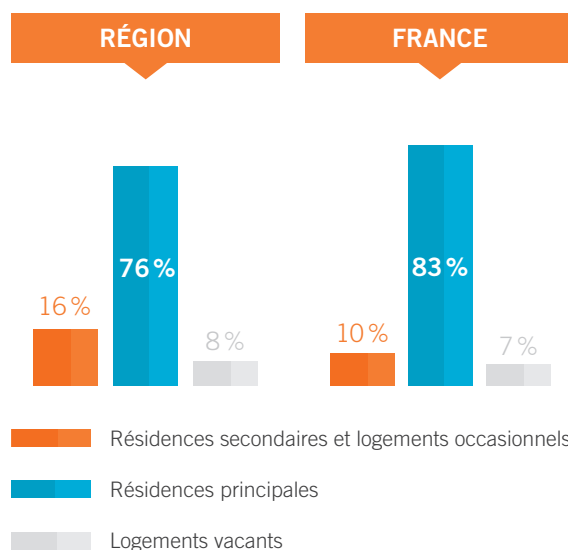
Ces logements représentent 10,1 % du parc national (la population de cette région représente 9 % de la population nationale). ⁽¹⁾

Avec une part de 62 % (contre une moyenne nationale de 56 %), les maisons prédominent dans ce parc de logements face aux appartements (38 %). ⁽¹⁾



Entre montagne et littoral, la proportion de résidences principales atteint 76 %, en-dessous de la moyenne nationale à 83 %. ⁽¹⁾

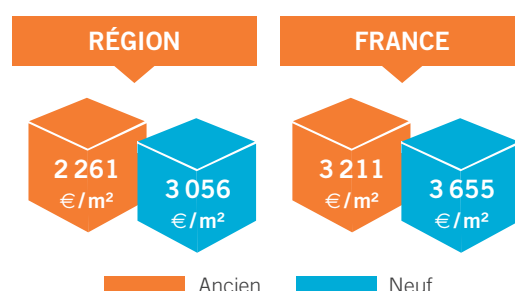
A contrario, le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est nettement supérieur avec 16 % pour la région, contre 10 % pour la France. ⁽¹⁾



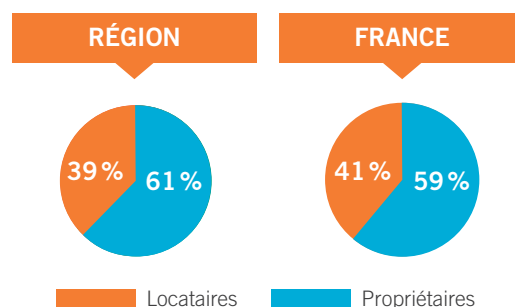
Cette région compte 61 % de propriétaires, soit une part supérieure à la proportion de propriétaires en France (59 %). ⁽¹⁾

En 2014, 44 232 logements (soit 12,2 % du total en France) ont été autorisés et 32 366 (11,3 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont assez nettement inférieurs à la moyenne nationale, même s'il existe de fortes disparités. Le prix moyen du mètre carré est de 3 056 € dans le neuf et de 2 261 € dans l'ancien. Le territoire le plus cher de cette nouvelle région est Midi-Pyrénées. ⁽³⁾



Les habitants de cette nouvelle région ont un recours au crédit immobilier moins important qu'en moyenne en France. Les encours de crédits immobiliers (69 milliards d'euros en janvier 2015) représentent 7,4 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾

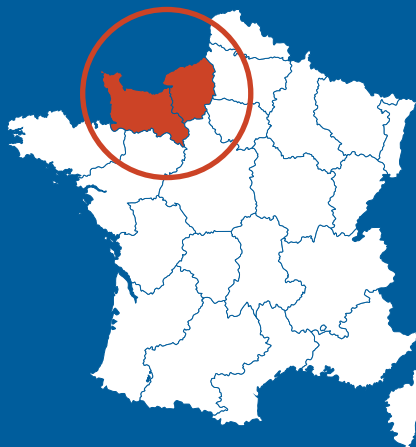


MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	266 592	7,5 %
Commerces*	352 084	9,9 %
Entrepôts*	362 629	10,4 %

* mis en chantier

Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLogger/janvier 2015; ⁽⁴⁾ Banque de France.



Les nouvelles régions françaises
et leurs marchés immobiliers

Nouvelle région issue de la fusion de : **BASSE-NORMANDIE** **HAUTE-NORMANDIE**

N° 4



CRÉDIT FONCIER

3 millions d'habitants
90 milliards de PIB
5 départements regroupés

LA NORMANDIE EN QUÊTE DE RENOUVEAU

Proches par le nom mais différentes par la structure économique, les deux Normandies vont créer une nouvelle région de 3,3 millions d'habitants s'étendant sur 29 900 km² et 5 départements. La Basse-Normandie est rurale, attractive pour les seniors et tournée vers l'industrie agroalimentaire. La Haute-Normandie est densément peuplée, son économie repose sur l'activité de deux grands ports, Le Havre et Rouen, et sur une industrie diversifiée. Rassemblés, les territoires normands pèseront 4 % du PIB français pour 5 % de la population.

Le défi de la compétitivité de l'industrie

Depuis 2007, la croissance du PIB de cette nouvelle région s'élève à 0,6 % par an (contre 1,3 % au niveau national). L'industrie concentre 20 % de la valeur ajoutée régionale (contre 14 % au niveau national). La nouvelle Normandie doit relever le défi d'une industrie modernisée et compétitive. La place de la région dans le commerce international constitue un deuxième enjeu économique clé : les grands ports de commerce havrais et rouennais subissent une concurrence européenne et doivent reconquérir les parts de marchés perdues ces dernières années.

Un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale

Avec un taux de 10,2 %, la nouvelle Normandie est une des régions la moins touchée par le chômage. Cependant, l'emploi salarié marchand souffre depuis 2008 avec une baisse de 7 %, provoquée par le recul de l'emploi dans l'industrie (- 14 %) et dans la construction (- 7 %). Quand certaines régions parviennent à compenser ce recul par des créations nettes dans les services, la nouvelle Normandie subit aussi une baisse de l'emploi tertiaire (- 2 % entre 2008 et 2014). Le revenu moyen déclaré par foyer s'élève à 23 600 €.

Une démographie en légère hausse

Entre 1990 et 2014, la population néo-normande a crû de 0,25 % par an. La région connaît donc un dynamisme tranquille, inférieur à la croissance démographique française (+0,69 % sur la période). Le taux de natalité dans la nouvelle région est moins élevé que dans le reste du pays (11,6‰ contre 12,3‰) et les perspectives de vieillissement sont supérieures. En 2040, 50 % de la population de la nouvelle Normandie aura entre 20 et 64 ans (52 % au niveau national).

Une région de villes moyennes

La nouvelle Normandie est une région densément peuplée (117 habitants au km²) et structurée par un ensemble de villes moyennes (43 villes de plus de 10 000 habitants). Les deux principales aires urbaines sont Rouen et Caen, avec respectivement 650 000 et 400 000 habitants.

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA NOUVELLE RÉGION

> Basse-Normandie > Haute-Normandie



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants/ km²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	3,3	+ 6 %	11,6	53 %	45 %	117	43
France	5 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	5 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	90,4	+ 0,6 %	27 400	23 600	59 %	90	6	15
France	4,4 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	41 %	27 %	32 %	10,2 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net déclaré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Rouen	Commune	111 500	+ 0,7 %	22 300	16 %
	Aire urbaine	655 000	+ 0,4 %	24 400	13 %
Caen	Commune	108 800	- 0,3 %	22 200	17 %
	Aire urbaine	401 200	+ 0,4 %	Non disponible	12 %
Le Havre	Commune	174 200	- 0,9 %	20 400	19 %
	Aire urbaine	291 600	- 0,3 %	23 700	15 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

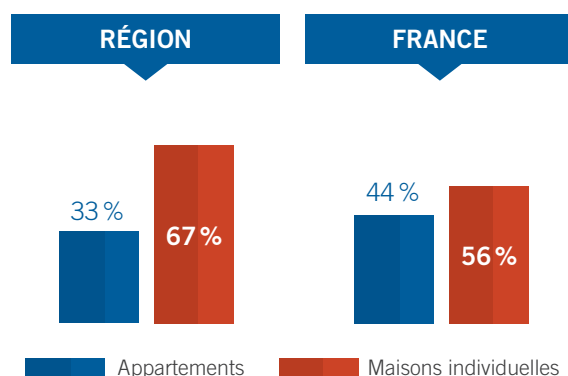
> Basse-Normandie > Haute-Normandie



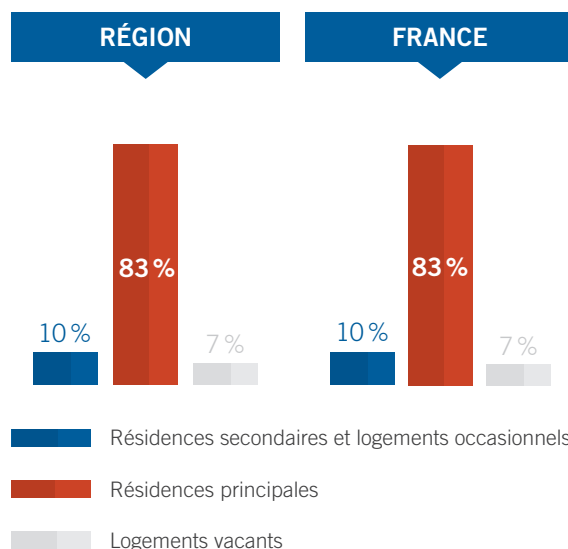
La nouvelle région comptera près de 1 715 700 logements dont 51 % issus de l'ancienne région Haute-Normandie et 49 % issus de l'ancienne Basse-Normandie. ⁽¹⁾

Ces logements représentent 5,2 % du parc national (la population de cette région représente 5 % de la population nationale). ⁽¹⁾

Avec une part de 67 % (contre une moyenne nationale de 56 %), les maisons prédominent dans ce parc de logements face aux appartements (33 %). ⁽¹⁾



Bordée au nord par la Manche, cette nouvelle région connaît une répartition des résidences à l'identique de la France tant pour les résidences principales que les résidences secondaires et logements occasionnels. ⁽¹⁾



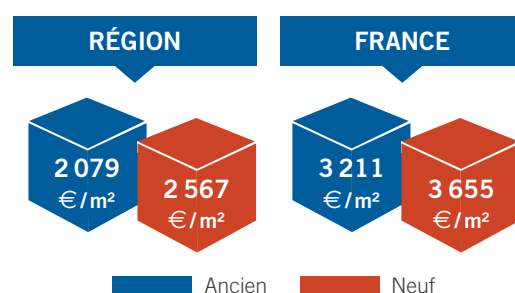
Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2015 ; ⁽⁴⁾ Banque de France.



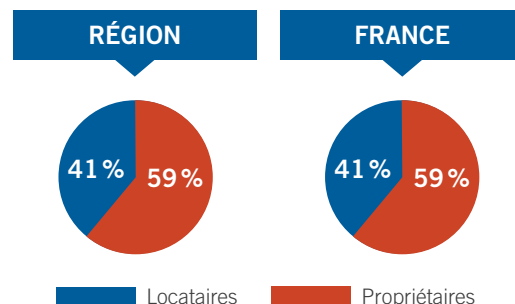
Cette région compte 59 % de propriétaires et 41 % de locataires, soit la même répartition que pour l'ensemble de la France. ⁽¹⁾

En 2014, 14 824 logements ont été autorisés (soit 4,1 % du total en France) et 13 181 (4,6 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont assez nettement inférieurs à la moyenne nationale, même s'il existe de fortes disparités. Le prix moyen du mètre carré est de 2 079 € dans le neuf et de 2 567 € dans l'ancien. Le territoire le plus cher de cette nouvelle région est la Basse-Normandie. ⁽³⁾



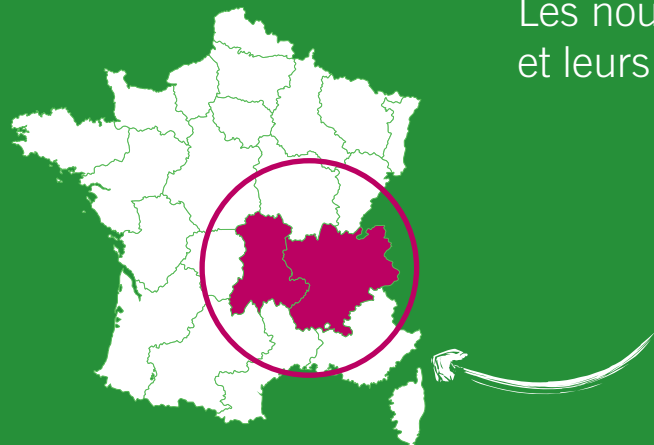
Les habitants de cette nouvelle région ont un recours au crédit immobilier moins important qu'en moyenne en France. Les encours de crédits immobiliers (39 milliards d'euros en janvier 2015) représentent 4,2 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾



MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	116 142	3,3 %
Commerces*	173 383	4,9 %
Entrepôts*	213 261	6,1 %

* mis en chantier



Nouvelle région issue de la fusion de :

AUVERGNE RHÔNE-ALPES

N° 5



CRÉDIT FONCIER

8 millions d'habitants
239 milliards de PIB
12 départements regroupés

AUVERGNE - RHÔNE-ALPES, 2^e ÉCONOMIE ET DÉMOGRAPHIE DE FRANCE

La région Auvergne - Rhône-Alpes constitue, après l'Ile-de-France, la deuxième région française en termes de poids économique et démographique. Auvergne - Rhône-Alpes est peuplée de 7,6 millions d'habitants, soit 12 % de la population française, pour un PIB de 239 milliards d'euros, soit 12 % du PIB national. La région accueille plusieurs grandes villes sur un territoire assez dense.

Une puissance économique

Avec un PIB par habitant de 31 500 €, la région Auvergne - Rhône-Alpes est la deuxième plus productive de l'Hexagone. La compétitivité de la nouvelle région se mesure notamment par sa capacité d'exportation : 53 milliards d'euros en 2013 (deuxième région la plus exportatrice). La majorité du PIB régional provient de l'ancienne région Rhône-Alpes, au détriment de l'Auvergne, dont l'économie était principalement centrée sur les industries de la métallurgie, la chimie-caoutchouc-plastique (avec Michelin notamment) et l'agriculture. En Rhône-Alpes, la tradition industrielle est également forte, autour des équipements mécaniques et électroniques, de la pharmacie ou encore de la chimie.

Le plus faible taux de chômage

Le taux de chômage de la nouvelle région est de 8,8 %, soit le plus faible taux en France. L'industrie, l'agriculture et la construction concentrent 25 % des employés contre 21 % au niveau national. L'amélioration de la productivité dans les usines implique une baisse de l'emploi industriel, compensé par des créations dans le tertiaire marchand. Les habitants sont, en moyenne, les mieux rémunérés après les franciliens, avec un salaire net de 24 900 €.

Une démographie qui allie natalité et attrait migratoire

La croissance de la population Auvergne - Rhône-Alpes est dynamique : + 14 % depuis 1990 (+ 13 % en France). La démographie régionale bénéficie d'un solde migratoire positif (qui augmente la population de 0,3 % par an) et d'un taux de natalité supérieur à la moyenne nationale (12,5 ‰ contre 12,3 ‰). La croissance de la population régionale est particulièrement prégnante autour de Clermont-Ferrand, dans un triangle Lyon-Annemasse-Grenoble, et dans la vallée du Rhône.

Lyon et ses voisines

La région Auvergne - Rhône-Alpes regroupe cinq villes de plus de 100 000 habitants : Lyon, Saint-Etienne, Grenoble, Clermont-Ferrand et Villeurbanne. La région est globalement dense (109 habitants au km²) malgré certains territoires peu peuplés dans les Alpes et à l'Ouest. Lyon, troisième ville de France, constitue une métropole d'influence européenne.

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA NOUVELLE RÉGION

> Auvergne > Rhône-Alpes



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants/ km²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	7,6	+ 14 %	12,5	53 %	47 %	109	98
France	12 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	10 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	239	+ 1,2 %	31 500	24 900	61 %	111	8	20
France	11,6 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	45 %	25 %	30 %	8,8 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net déclaré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Lyon	Commune	491 200	+ 0,8 %	28 200	13 %
	Aire urbaine	2 188 800	+ 1,0 %	27 600	11 %
Saint-Etienne	Commune	170 000	- 0,9 %	20 300	18 %
	Aire urbaine	508 500	0,0 %	23 000	13 %
Grenoble	Commune	157 400	+ 0,2 %	23 000	15 %
	Aire urbaine	675 100	+ 0,5 %	Non disponible	10 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

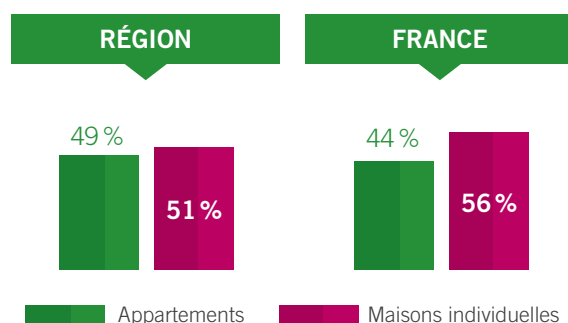
> Auvergne > Rhône-Alpes



La nouvelle région comptera près de 4 126 800 logements dont 19 % issus de l'ancienne région Auvergne et 81 % issus de Rhône-Alpes. ⁽¹⁾

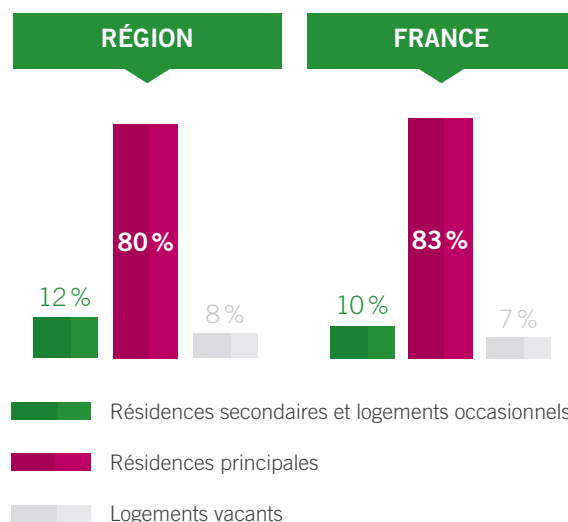
Ces logements représentent 12,6 % du parc national (la population de cette région représente 12 % de la population nationale). ⁽¹⁾

Le parc de logements est composé pour moitié de maisons individuelles avec : une part de 51 % de maisons (par rapport à une moyenne nationale de 56 %) et une part de 49 % d'appartements. ⁽¹⁾



Dans cette grande région montagneuse et touristique, la proportion de résidences principales atteint 80 %, conforme à la moyenne nationale à 83 %. ⁽¹⁾

Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12 % pour la région, contre 10 % pour la France. ⁽¹⁾



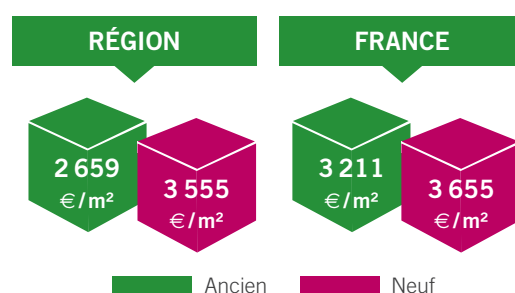
Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2015 ; ⁽⁴⁾ Banque de France.



Cette région compte 60 % de propriétaires et 40 % de locataires, soit approximativement la même répartition que pour l'ensemble de la France. ⁽¹⁾

En 2014, 54 461 logements ont été autorisés (soit 15,0 % du total en France) et 37 626 (13,2 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont assez nettement inférieurs à la moyenne nationale. Le prix moyen du mètre carré est de 3 555 € dans le neuf et de 2 659 € dans l'ancien. Le territoire le plus cher de cette nouvelle région est Rhône-Alpes. ⁽³⁾



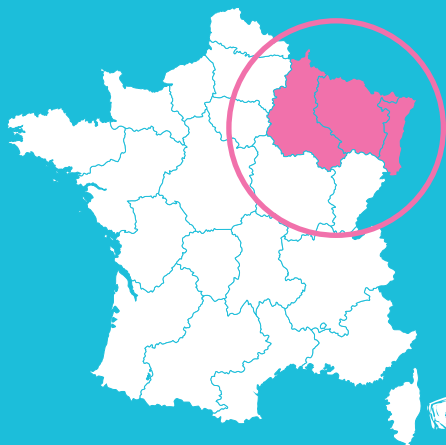
Les habitants de cette nouvelle région ont eu un recours au crédit immobilier supérieur à la moyenne nationale en France. Cette région se situe en 2^e position derrière la région Ile-de-France. Les encours de crédits immobiliers (121 milliards d'euros en janvier 2015) représentent 13 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾



MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	442 167	12,4 %
Commerces*	423 848	11,9 %
Entrepôts*	391 722	11,2 %

* mis en chantier



Les nouvelles régions françaises
et leurs marchés immobiliers

Nouvelle région issue de la fusion de : **ALSACE CHAMPAGNE-ARDENNE LORRAINE**

N° 6



CRÉDIT FONCIER

6 millions d'habitants
149 milliards de PIB
10 départements regroupés

LA RÉGION EST, DES TERRITOIRES EN MUTATION

La nouvelle région Est est composée de l'Alsace, de la Champagne-Ardenne et de la Lorraine. Ces trois anciennes régions regroupent 5,5 millions d'habitants, soit 9 % de la population française, pour un PIB de 149 milliards d'euros, soit 7 % du PIB national. L'économie régionale est notamment tournée vers l'industrie.

Une région industrielle qui doit se réinventer

La croissance économique est inférieure à la croissance française : +0,4 % contre +1,3 % par an entre 2007 et 2012. Ces difficultés s'expliquent notamment par une spécialisation industrielle de ces territoires. L'industrie représente en effet 18 % de la valeur ajoutée régionale contre 13 % au niveau national. Le renouvellement du tissu productif de la région Est est en cours, notamment autour de technologies de pointes, symbolisées par la présence de 7 pôles de compétitivité, dont la BioValley ou les Véhicules du futur. La région joue un rôle clef dans le commerce de la France avec ses voisins européens, en particulier l'Allemagne.

La spécificité du travail transfrontalier

Le taux de chômage s'élève à 10,2 %, ce qui est légèrement inférieur au taux de chômage métropolitain (10,4 %). L'emploi dans l'industrie, l'agriculture et la construction est surreprésenté (25 % contre 21 %), ainsi que l'emploi non-marchand (33 % contre 31 %) notamment du fait des emplois publics. Le travail transfrontalier est l'une des spécificités régionales : ce sont plus de 160 000 personnes qui habitent dans la région Est et travaillent en Allemagne, au Luxembourg ou en Belgique.

Une démographie qui souffre d'un solde migratoire négatif

Cette nouvelle région est l'une des moins dynamiques sur le plan démographique : depuis 1990, la population a augmenté de 4 % (contre 13 % au niveau national). L'atonie démographique de cette nouvelle région est liée à un solde migratoire négatif, quand la natalité reste soutenue (taux de 11,4‰). Les territoires dont la population augmente sont situés autour de Thionville, à la frontière luxembourgeoise, et à l'est de la région, de Mulhouse au nord de Strasbourg.

Des grandes villes et un processus de périurbanisation

La région Est est assez densément peuplée (157 habitants au km²). Les zones périurbaines se développent suite aux migrations depuis les centres-villes. La population baisse ainsi dans les communes de Strasbourg, Reims et Metz (les trois plus grandes villes) mais augmente dans leurs aires urbaines. La région regroupe cinq villes de plus de 100 000 habitants et 70 villes de plus de 10 000 habitants.

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA NOUVELLE RÉGION

> Alsace > Champagne-Ardenne > Lorraine



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants/ km²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	5,5	+ 4 %	11,4	55 %	47 %	157	70
France	9 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	7 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	148,9	+ 0,4 %	27 100	23 500	59 %	91	6	15
France	7,3 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	41 %	25 %	33 %	10,2 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net déclaré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Strasbourg	Commune	272 200	- 0,1 %	23 800	17 %
	Aire urbaine	764 000	+ 0,5 %	Non disponible	12 %
Reims	Commune	180 800	- 0,3 %	22 000	17 %
	Aire urbaine	315 500	+ 0,5 %	25 700	13 %
Metz	Commune	120 000	- 0,7 %	22 700	15 %
	Aire urbaine	389 500	+ 0,4 %	25 000	12 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

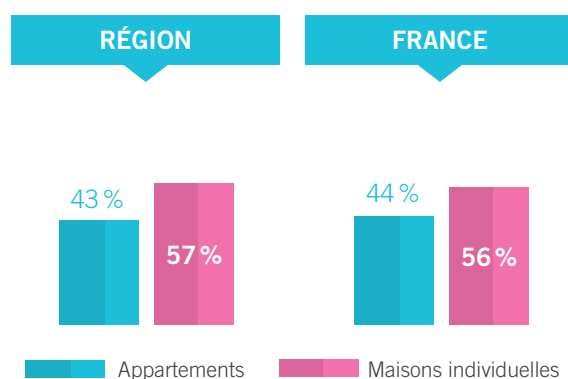
> Alsace > Champagne-Ardenne > Lorraine



La nouvelle région comptera près de 2 695 000 logements dont 25 % issus de l'ancienne région Champagne-Ardenne, 32 % issus d'Alsace et 43 % de Lorraine. ⁽¹⁾

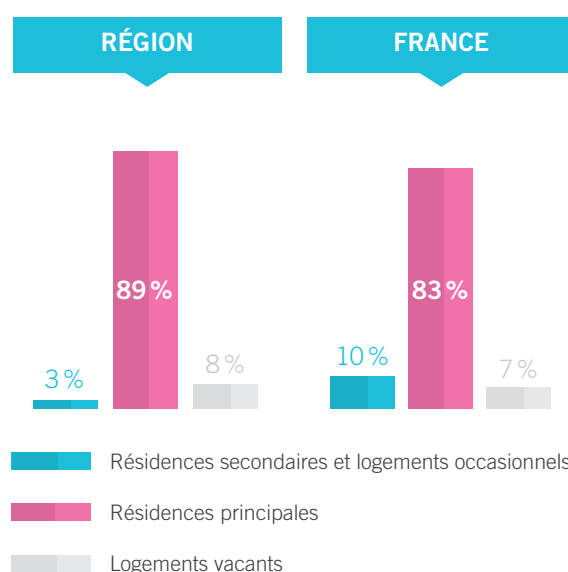
Ces logements représentent 8,2 % du parc national (la population de cette région représente 9 % de la population nationale). ⁽¹⁾

Le parc de logements est composé de maisons individuelles pour 57 % et d'appartements pour 43 %, proportion quasi identique à la moyenne nationale. ⁽¹⁾



Dans cette grande région de l'Est, à la limite du Luxembourg, de la Suisse et de l'Allemagne, la proportion de résidences principales atteint 89 %, au-dessus de la moyenne nationale à 83 %. ⁽¹⁾

A contrario, le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de seulement 3 % pour la région, contre 10 % pour la France. ⁽¹⁾



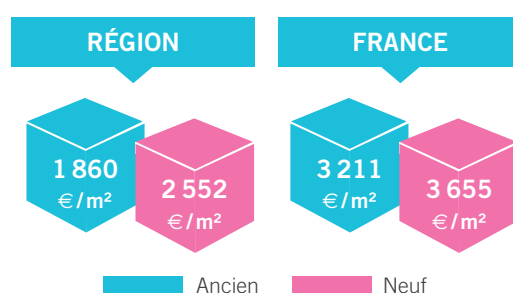
Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2015 ; ⁽⁴⁾ Banque de France.



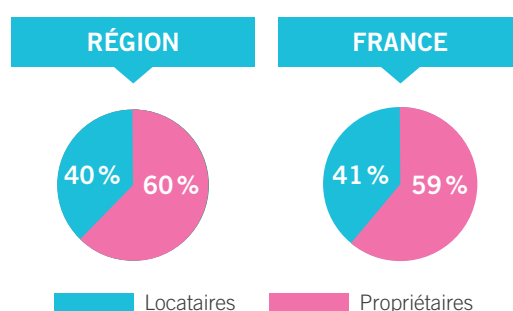
Cette région compte 60 % de propriétaires et 40 % de locataires, soit approximativement la même répartition que pour l'ensemble de la France. ⁽¹⁾

En 2014, 25 777 logements ont été autorisés (soit 7,1 % du total en France) et 18 787 (6,6 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont assez nettement inférieurs à la moyenne nationale. Le prix moyen du mètre carré est de 2 552 € dans le neuf et de 1 860 € dans l'ancien. Le territoire le plus cher de cette nouvelle région est l'Alsace. ⁽³⁾



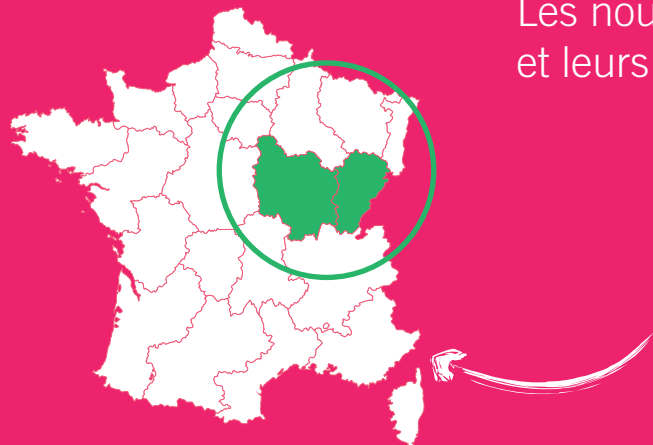
Les habitants de cette nouvelle région ont eu un recours au crédit équivalent à la moyenne observée en France. Les encours de crédits immobiliers (80 milliards d'euros en janvier 2015) représentent en effet 8,6 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾



MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	186 122	5,2 %
Commerces*	330 942	9,3 %
Entrepôts*	382 033	11 %

* mis en chantier



Nouvelle région issue de la fusion de :

BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

N° 7



CRÉDIT FONCIER

3 millions d'habitants
73 milliards de PIB
8 départements regroupés

LA BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ, UN TERRITOIRE RURAL ET INDUSTRIEL

La nouvelle région Bourgogne - Franche-Comté regroupe 2,8 millions d'habitants (4 % de la population française) sur un territoire peu dense et principalement rural dont le PIB s'élève à 72,6 milliards d'euros. L'économie régionale repose notamment sur l'industrie, l'agriculture et les services non marchands.

Une économie assez industrialisée

L'économie de cette nouvelle région est moins dynamique que l'économie française et souffre des difficultés de l'industrie. La région est notamment sensible aux aléas de la conjoncture, entre 2007 et 2012, la croissance économique annuelle était seulement de 0,2 % (contre 1,3 % au niveau national). La région est l'une des moins tertiaisées de l'économie française : les services marchands ne concentrent que 46 % de la valeur ajoutée régionale, contre 57 % au niveau national. L'industrie est assez développée (avec la présence de grandes entreprises comme Peugeot ou Alstom) quand l'atonie de la démographie a un impact négatif sur les services.

Un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale

Le taux de chômage dans la nouvelle région s'élève à 9,2 %, ce qui est inférieur à la moyenne nationale (10,4 %). La structure des emplois révèle le poids de l'industrie, l'agriculture et la construction (28 % des postes dans la région contre 21 % en France) et de la sphère non-marchande (33 % de l'emploi contre 31 % au niveau national). Le salaire annuel moyen s'élève à 23 000 € dans la région et 60 % des foyers fiscaux sont imposables (contre 56 % en moyenne en France).

Une population en légère hausse

La région Bourgogne - Franche-Comté est la région la moins dynamique au niveau national sur le plan démographique. Depuis 1990, la population a augmenté de 4 %, contre 13 % au niveau national. La hausse modérée de la population s'explique par un taux de natalité inférieur à la moyenne nationale (10,9 ‰ contre 12,3 ‰) et par un solde migratoire quasi-nul. Les territoires situés à l'ouest de la Bourgogne voient leur population reculer.

Une région rurale avec peu de grandes villes

La région Bourgogne - Franche-Comté est très peu dense, avec seulement 65 habitants au km². Seules deux villes, Dijon et Besançon, dépassent les 100 000 habitants, et 27 villes les 10 000 habitants. Le territoire est principalement rural, notamment dans l'ouest de la Bourgogne. La moitié de la Franche-Comté est recouverte par des forêts, en particulier dans les massifs des Vosges et du Jura.

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA NOUVELLE RÉGION

> Bourgogne > Franche-Comté



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants/ km²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	2,8	+ 4 %	10,9	52 %	44 %	65	27
France	4 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	3 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	72,6	+ 0,2 %	25 900	23 000	60 %	97	6	17
France	3,5 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	39 %	28 %	33 %	9,2 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net déclaré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Dijon	Commune	151 700	0,0 %	24 200	12 %
	Aire urbaine	375 800	+ 0,4 %	26 200	10 %
Besançon	Commune	115 900	- 0,2 %	22 200	17 %
	Aire urbaine	245 200	+ 0,4 %	24 700	12 %
Belfort	Commune	50 100	- 0,3 %	20 400	19 %
	Aire urbaine	113 500	+ 0,3 %	24 600	15 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

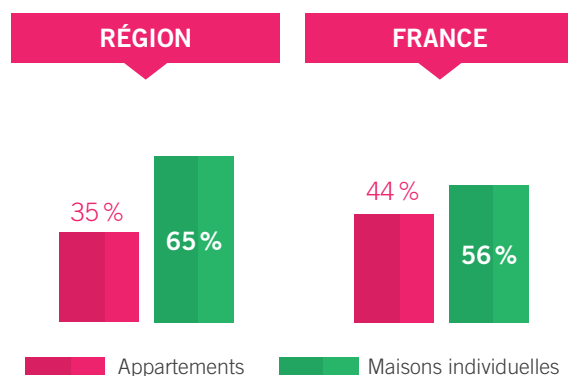
> Bourgogne > Franche-Comté



La nouvelle région comptera près de 1 491 400 logements dont 61 % issus de l'ancienne région Bourgogne et 39 % issus de Franche-Comté. ⁽¹⁾

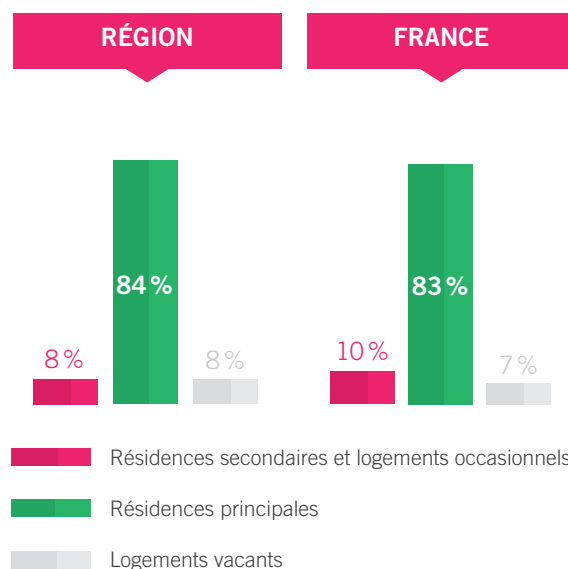
Ces logements représentent 4,5 % du parc national (la population de cette région représente 4 % de la population nationale). ⁽¹⁾

Avec une part de 65 % (contre une moyenne nationale de 56 %), les maisons prédominent dans ce parc de logements face aux appartements (35 %). ⁽¹⁾



Dans cette grande région limitrophe de la Suisse, la proportion de résidences principales atteint 84 %, conforme à la moyenne nationale à 83 %. ⁽¹⁾

Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 8 % pour la région, contre 10 % pour la France. ⁽¹⁾



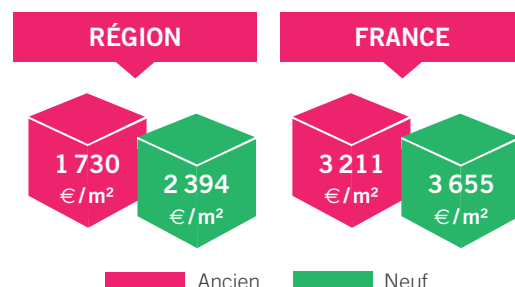
Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2015; ⁽⁴⁾ Banque de France.



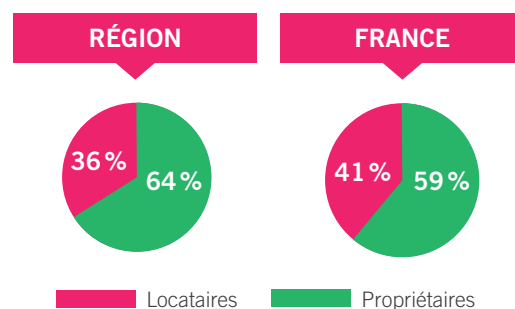
Cette région compte 64 % de propriétaires et 36 % de locataires, soit une proportion supérieure à celle observée en moyenne en France. ⁽¹⁾

En 2014, 9 989 logements ont été autorisés (soit 2,8 % du total en France) et 7 548 (2,6 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale. Le prix moyen du mètre carré est de 2 394 € dans le neuf et de 1 730 € dans l'ancien. Les deux territoires constituant cette nouvelle région affichent des prix sensiblement identiques dans le neuf et dans l'ancien. ⁽³⁾



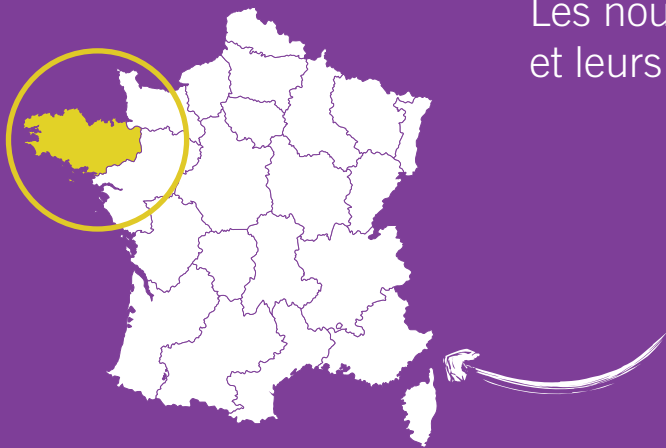
Les habitants de cette nouvelle région ont un recours au crédit équivalent à la moyenne observée en France. Les encours de crédits immobiliers (37 milliards d'euros en janvier 2015) ne représentent que 4 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾



MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	89 611	2,5 %
Commerces*	171 278	4,8 %
Entrepôts*	169 832	4,8 %

* mis en chantier



BRETAGNE

N° 8



CRÉDIT FONCIER

3 millions d'habitants
87 milliards de PIB
4 départements

LA BRETAGNE, UNE RÉGION ATTRACTIVE ET TOURNÉE VERS L'AGROALIMENTAIRE

La Bretagne regroupe 3,2 millions d'habitants, principalement concentrés dans la métropole rennaise et le long des 2 700 km de façade maritime. Le PIB breton s'élève à 86,5 milliards d'euros. L'économie bretonne repose sur l'industrie agroalimentaire, l'agriculture et le tourisme.

Le rattrapage économique breton a pris fin

La Bretagne a connu une croissance économique supérieure à la moyenne nationale de l'après-guerre au début des années 2000. Jusqu'à la crise économique de 2007, le PIB breton a continué d'augmenter plus rapidement que le PIB national mais l'écart s'est restreint. Depuis 2007, la tendance s'est inversée : le rattrapage économique est terminé. La construction et l'industrie automobile souffrent depuis le début de la crise. Entre 2007 et 2012, la croissance économique annuelle régionale était de 0,6 % (contre 1,3 % au niveau national).

Un faible taux de chômage, une forte représentation de l'emploi industriel et agricole

La Bretagne a le taux de chômage régional le plus faible, à 8,8 %, à égalité avec l'Ile-de-France, Auvergne - Rhône-Alpes et les Pays de la Loire. La part de l'emploi industriel, agricole et de la construction s'élève à 25 % contre 21 % au niveau national. Les gains de productivité dans l'industrie et l'agriculture impliquent un recul de l'emploi dans ces secteurs. Les créations de postes se situent dans la santé, l'action sociale et les services de proximité. La Bretagne est la région où les inégalités de revenus sont les moins fortes et où le taux de pauvreté est le plus faible. Le salaire annuel moyen s'élève à 22 900 €.

Une région attractive démographiquement

Le solde migratoire breton est supérieur à la moyenne nationale et le taux de natalité inférieur (11,1 % contre 12,3 ‰). Globalement, la région gagne en moyenne 25 000 habitants par an, ce qui nourrit l'économie résidentielle. La part des 20-59 ans est inférieure à la moyenne nationale (52 % contre 54 %), une tendance qui va se renforcer avec un vieillissement de la population bretonne plus rapide que celui de la population française.

La population est concentrée sur Rennes, Brest et les villes moyennes du littoral

L'aire urbaine rennaise concentre 680 000 habitants, soit 21 % de la population régionale. La région est relativement peu dense (59 habitants au km²), notamment du fait des terres intérieures. Hormis Rennes et Brest, la population est en effet concentrée dans un réseau de villes moyennes, situées sur le littoral : Vannes, Lorient, Quimper, Saint-Brieuc, Saint-Malo.

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA RÉGION

> Bretagne



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants/ km²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	3,2	+ 15 %	11,1	52 %	44 %	59	35
France	5 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	4 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	86,5	+ 0,6 %	27 000	22 900	58 %	98	6	17
France	4,2 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	42 %	25 %	33 %	8,8 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net déclaré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Rennes	Commune	208 000	- 0,2 %	24 100	15 %
	Aire urbaine	679 900	+ 1,3 %	26 200	9 %
Brest	Commune	140 500	- 0,6 %	21 200	16 %
	Aire urbaine	314 200	+ 0,2 %	24 800	11 %
Quimper	Commune	63 200	- 0,5 %	22 900	14 %
	Aire urbaine	124 900	+ 0,2 %	24 800	11 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

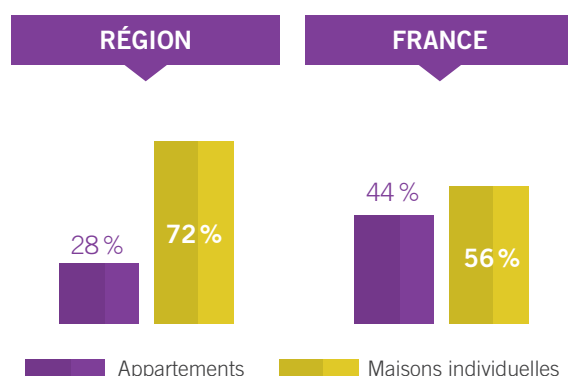
> Bretagne



La région compte près de 1 792 000 logements. ⁽¹⁾

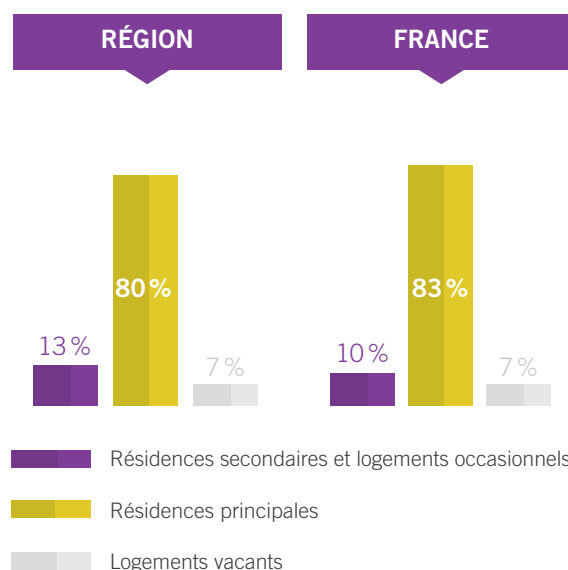
Ces logements représentent 5 % du parc national (la population de cette région représente 5 % de la population nationale). ⁽¹⁾

Le parc de logements est aux trois-quarts composé de maisons individuelles. En effet, avec une part de 72 % (par rapport à une moyenne nationale de 56 %), les maisons prédominent très largement dans ce parc face aux appartements (28 %). ⁽¹⁾



Dans cette région à l'extrémité ouest de la France bordée par la mer, la proportion de résidences principales atteint 80 %, un taux inférieur à la moyenne nationale égale à 83 %.

Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 13 %, contre 10 % pour la France. ⁽¹⁾



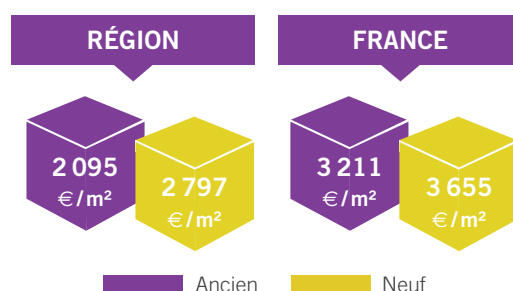
Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2015 ; ⁽⁴⁾ Banque de France.



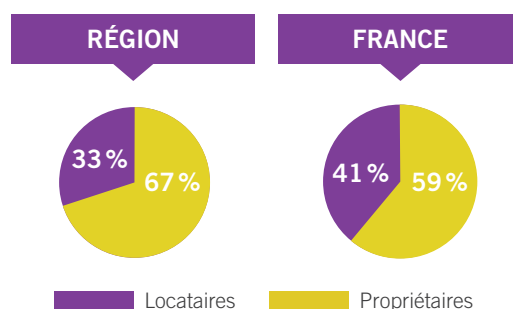
La région Bretagne compte 67 % de propriétaires et 33 % de locataires, soit une proportion de propriétaires très supérieure à celle observée au niveau national (59 %). ⁽¹⁾

En 2014, 17 799 logements ont été autorisés (soit 4,9 % du total en France) et 15 994 (5,6 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale. Le prix moyen du mètre carré est de 2 797 € dans le neuf et de 2 095 € dans l'ancien. ⁽³⁾



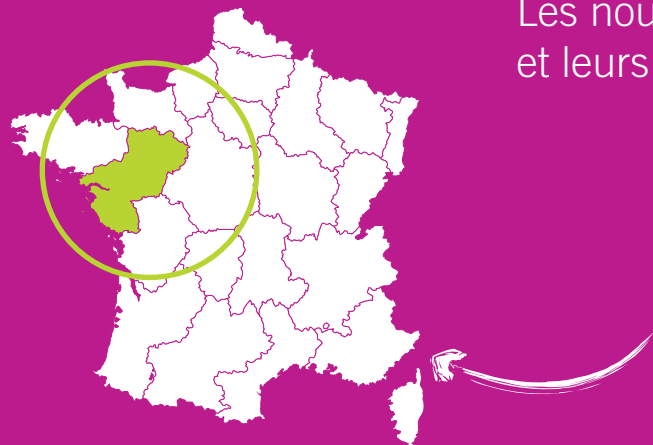
Les habitants de cette région ont eu un recours au crédit supérieur à la moyenne nationale. Cette région se situe en 4^e position au niveau national. Les encours de crédits immobiliers (49 milliards d'euros en janvier 2015) représentent 5,2 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾



MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	175 854	4,9 %
Commerces*	172 734	4,9 %
Entrepôts*	190 686	5,5 %

* mis en chantier



PAYS DE LA LOIRE

N° 9



CRÉDIT FONCIER

4 millions d'habitants
104 milliards de PIB
5 départements

LES PAYS DE LA LOIRE, RÉGION DYNAMIQUE PAR EXCELLENCE : ÉCONOMIE, EMPLOI, POPULATION

Les Pays de la Loire concentrent 3,6 millions d'habitants sur un territoire particulièrement dynamique. Le PIB régional s'élève à 104 milliards d'euros et la région cumule les réussites : 4^e PIB par habitant, taux de chômage le plus faible et 3^e croissance démographique de l'ensemble des 13 nouvelles régions.

L'économie des Pays de la Loire est dynamique, diversifiée, industrialisée

Les Pays de la Loire connaissent une croissance économique supérieure à l'économie française : 1,5 % par an depuis 2007 contre 1,3 % au niveau national. Les industries de pointe sont particulièrement développées dans la région, avec 8 pôles de compétitivité, dont deux à vocation mondiale (Images & réseaux et Végépolys). L'industrie pèse 16 % de la valeur ajoutée régionale, contre 13 % au niveau national. L'économie régionale est largement équilibrée : grand port de commerce de Nantes – Saint-Nazaire, conditions naturelles favorables à une agriculture diversifiée, tourisme, services à haute valeur ajoutée dans la métropole nantaise.

Le développement de l'emploi salarié marchand permet un faible taux de chômage

L'emploi salarié marchand concentre 80 % de l'emploi total, contre 69 % au niveau national. Le dynamisme de l'emploi marchand (notamment industriel) explique directement la faiblesse du taux de chômage, à 8,8 % (soit le plus faible taux à égalité avec l'Ile-de-France, la Bretagne et Auvergne - Rhône-Alpes). Le développement de l'industrie implique la présence d'emplois ouvriers, d'où le salaire moyen (23 100 €) inférieur à la moyenne nationale (25 900 €).

La population en hausse rapide grâce aux migrations et à la natalité

La population des Pays de la Loire a augmenté de 18 % entre 1990 et 2014 (contre 13 % au niveau national). Les naissances sont nombreuses, avec un taux de natalité de 12,3‰. Le solde migratoire est largement positif, notamment en Loire-Atlantique. Au global, la région gagne 30 000 habitants par an. Les territoires gagnants de ce dynamisme démographique sont l'aire urbaine nantaise et l'ouest de la région.

Une région densément peuplée et structurée autour de sa métropole : Nantes

Les Pays de la Loire ont une densité de population élevée avec 111 habitants au km² contre 102 au niveau national. Avec près de 300 000 habitants dans sa commune et 900 000 dans son aire urbaine, Nantes constitue la sixième ville de France et la première de l'Ouest du pays. Les villes d'Angers et du Mans sont relativement peu dynamiques comparées à la région, avec des populations en baisse et des taux de chômage élevés.

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA RÉGION

> Pays de la Loire



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants/ km²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	3,6	+ 18 %	12,3	53 %	45 %	111	38
France	6 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	4 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	104	+ 1,5 %	29 000	23 100	59 %	92	6	15
France	5,1 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	48 %	32 %	20 %	8,8 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net déclaré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Nantes	Commune	287 800	+ 0,4 %	26 200	15 %
	Aire urbaine	884 300	+ 1,0 %	26 800	10 %
Angers	Commune	148 800	- 0,5 %	22 000	18 %
	Aire urbaine	400 400	+ 0,5 %	24 600	12 %
Le Mans	Commune	143 200	- 0,1 %	22 100	17 %
	Aire urbaine	343 200	+ 0,5 %	23 900	12 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

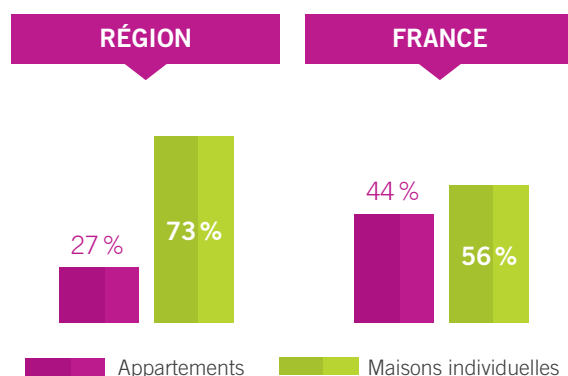
> Pays de la Loire



La région compte près de 1 861 800 logements. ⁽¹⁾

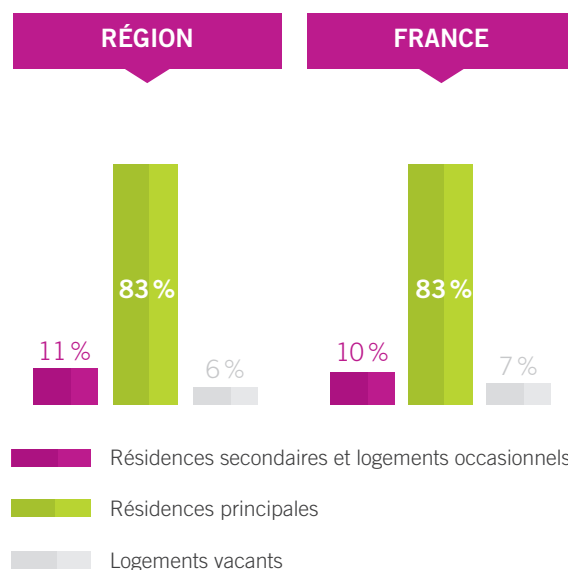
Ces logements représentent 6 % du parc national (la population de cette région représente 6 % de la population nationale). ⁽¹⁾

Le parc de logements est aux trois-quarts composé de maisons individuelles. En effet, avec une part de 73 % (par rapport à une moyenne nationale de 56 %), les maisons prédominent très largement dans ce parc face aux appartements (27 %). ⁽¹⁾



Dans cette région bordée à l'ouest par le golfe de Gascogne et délimitée au nord par les régions Bretagne et Normandie, la proportion de résidences principales atteint 83 % identique à la moyenne nationale.

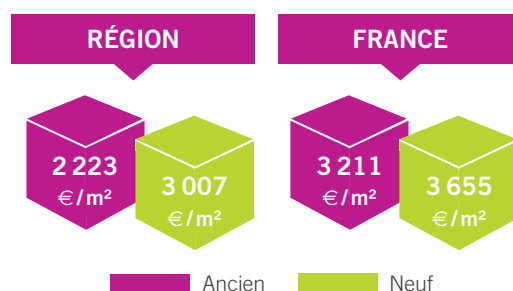
Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 11 % pour la région, contre 10 % pour la France. ⁽¹⁾



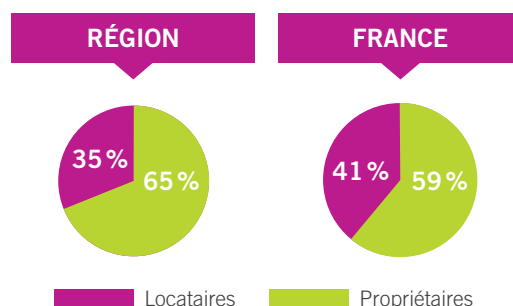
Cette région compte 65 % de propriétaires et 35 % de locataires, soit une proportion supérieure à celle observée en moyenne en France (59 %). ⁽¹⁾

En 2014, 22 111 logements ont été autorisés (soit 6,1 % du total en France) et 21 023 (7,3 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont inférieurs à la moyenne nationale. Le prix moyen du mètre carré est de 3007 € dans le neuf et de 2 223 € dans l'ancien. ⁽³⁾



S'agissant du recours au crédit immobilier, cette région se situe en 3^e position au niveau national. Les encours de crédits immobiliers (55 milliards d'euros en janvier 2015) représentent 5,9 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾

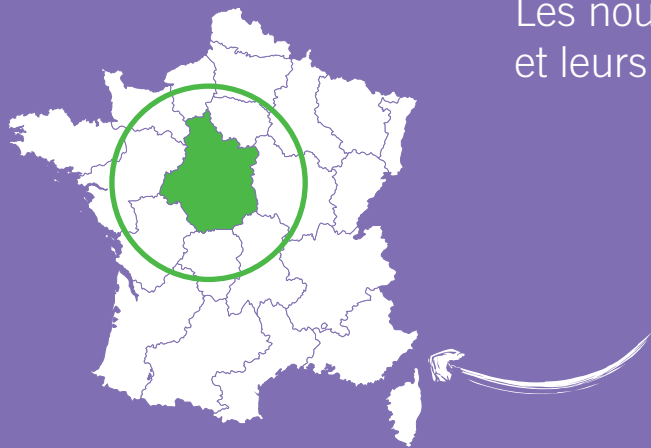


MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	297 564	8,4 %
Commerces*	261 166	7,4 %
Entrepôts*	270 180	7,8 %

* mis en chantier

Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2015 ; ⁽⁴⁾ Banque de France.



CENTRE

N° 10



CRÉDIT FONCIER

3 millions d'habitants
69 milliards de PIB
6 départements

LE CENTRE, UNE RÉGION DE VILLES MOYENNES À LA CROISSANCE MODÉRÉE

La région Centre regroupe 2,6 millions d'habitants sur un vaste territoire de 39 000 km². La situation économique et démographique de la région varie selon les territoires ; le dynamisme caractérise le nord-est à proximité de l'Ile-de-France et sur l'axe entre Tours et Orléans.

L'économie du Centre en cours de mutation

L'industrie est particulièrement développée en région Centre et concentre 17 % de la valeur ajoutée régionale (contre 13 % au niveau national). La croissance économique régionale est inférieure à la croissance nationale (0,3 % contre 1,3 % par an depuis 2007), du fait des difficultés de l'industrie et d'un dynamisme démographique inférieur aux autres régions. Cependant, l'économie régionale est en phase de mutation. Son tissu industriel se réoriente vers la pharmacie, la chimie et la cosmétique. La région concentre 5 pôles de compétitivité. Le Centre est aussi la première région céréalière de France et d'Europe avec une agriculture particulièrement compétitive. Les activités agricoles concentrent 4 % de la valeur ajoutée régionale (contre 2 % au niveau national).

Grâce aux créations d'emplois dans les services, le chômage reste modéré

Le taux de chômage de la région Centre s'élève à 9,5 %. Depuis 2007, l'emploi salarié a reculé davantage dans le Centre qu'au niveau national. La construction et l'industrie ont alimenté la baisse quand les créations d'emplois dans les services ont été dynamiques. Les créations d'emplois sont concentrées dans les aires urbaines de Tours, Orléans et Chartres quand les départements du Cher et de l'Indre, industriels et agricoles, connaissent une situation plus contrastée.

La population augmente légèrement

La population de la région Centre augmente (+ 10 % depuis 1990) mais moins rapidement qu'au niveau national (+ 13 % depuis 1990). L'augmentation de la population régionale s'appuie sur un solde démographique positif (+ 0,2 % par an) et sur les migrations (+ 0,3 % par an). Les territoires au sud de la région connaissent une faible baisse de la population et un vieillissement plus rapide que la moyenne nationale.

Une région peu dense et structurée autour de villes moyennes

Avec 135 000 habitants, Tours, première commune de la région, est la 27^e ville de France. La moitié de la population du Centre est concentrée sur l'axe ligérien (entre Tours et Orléans). La région est peu dense (66 habitants au km²) et structurée par un réseau de villes moyennes : Tours, Orléans, Bourges, Châteauroux, Blois, Chartres.

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA NOUVELLE RÉGION

> Centre



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants/ km²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	2,6	+ 10 %	11,2	52 %	44 %	66	34
France	4 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	4 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	68,9	+ 0,3 %	26 500	23 700	61 %	88	6	16
France	3,4 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	42 %	26 %	32 %	9,5 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net déclaré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Tours	Commune	134 600	- 0,3 %	22 000	16 %
	Aire urbaine	480 400	+ 0,5 %	25 300	11 %
Orléans	Commune	114 200	+ 0,2 %	23 500	15 %
	Aire urbaine	421 000	+ 0,4 %	26 600	10 %
Bourges	Commune	66 600	- 1,2 %	22 400	15 %
	Aire urbaine	139 400	- 0,3 %	24 100	12 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

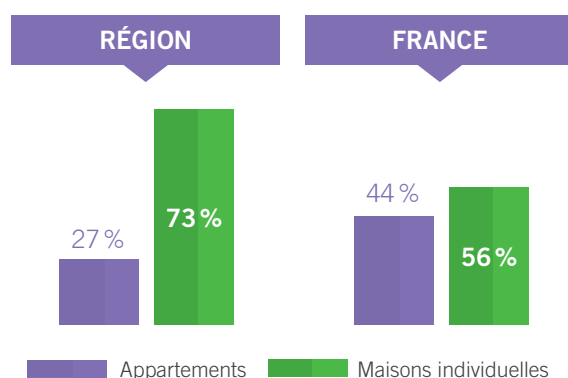
> Centre



La région compte près de 1 318 900 logements. ⁽¹⁾

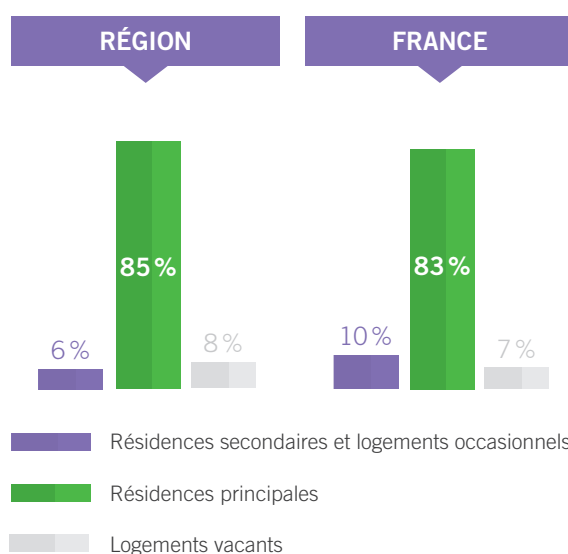
Ces logements représentent 4 % du parc national (la population de cette région représente 4 % de la population nationale). ⁽¹⁾

Le parc de logements est aux trois-quarts composé de maisons individuelles. En effet, avec une part de 73 % (par rapport à une moyenne nationale de 56 %), les maisons prédominent très largement dans ce parc face aux appartements (27 %). ⁽¹⁾



Cette région est traversée par le plus long fleuve de France, la Loire. Une grande diversité de paysages et de milieux naturels se côtoient (forêts, étangs, pelouses calcaires sèches, landes, tourbières, etc.). La proportion de résidences principales atteint 85 %, au-dessus de la moyenne nationale à 83 %. ⁽¹⁾

Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 6 %, contre 10 % pour la France. ⁽¹⁾



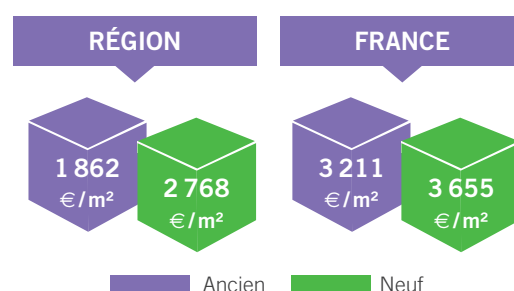
Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2015; ⁽⁴⁾ Banque de France.



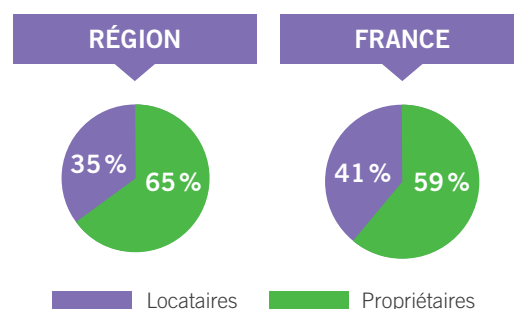
Cette région compte 65 % de propriétaires et 35 % de locataires, soit une proportion de propriétaires plus importante que celle observée à l'échelle nationale (59 %). ⁽¹⁾

En 2014, 10 017 logements ont été autorisés (soit 2,8 % du total en France) et 9 055 (3,2 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale. Le prix moyen du mètre carré est en effet de 2 768 € dans le neuf et de 1 862 € dans l'ancien. ⁽³⁾



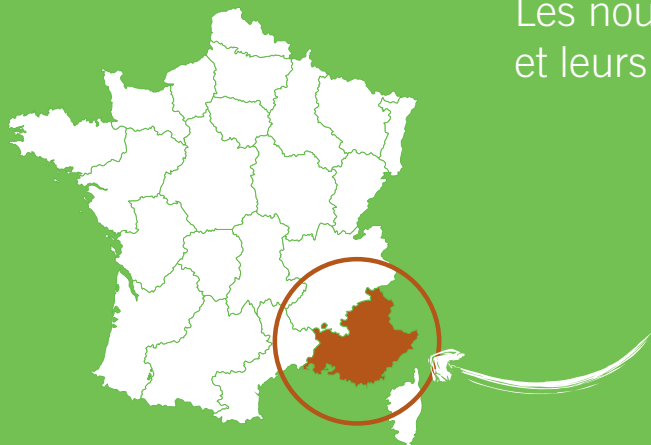
Les habitants de cette région ont eu un recours au crédit de moitié inférieur à la moyenne nationale en France. Les encours de crédits immobiliers (34 milliards d'euros en janvier 2015) ne représentent que 3,6 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾



MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	91 216	2,6 %
Commerces*	159 272	4,5 %
Entrepôts*	241 623	6,9 %

* mis en chantier



PROVENCE-ALPES- CÔTE D'AZUR

N° 11



CRÉDIT FONCIER

5 millions d'habitants
150 milliards de PIB
6 départements

PACA, UNE ÉCONOMIE DE SERVICES DANS UNE RÉGION URBAINE

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur concentre 5 millions d'habitants (8 % de la population française) et 7 % du PIB. La région est composée de montagnes peu peuplées dans l'arrière pays (pour moitié du territoire) et d'un réseau urbain très dense sur le littoral.

PACA, une économie tertiaisée

La région PACA a le 3^e PIB par habitant (30 600 €) de l'ensemble des nouvelles régions. Son économie est particulièrement orientée vers les services, qui concentrent 82 % de la valeur ajoutée régionale (79 % au niveau national). La tertiarisation de l'économie en PACA est une constante historique, s'appuyant notamment sur le commerce (façade maritime et port de Marseille) et le tourisme (la région capte 11 % des dépenses touristiques effectuées sur le territoire français). Les services aux entreprises sont en plein essor quand les industries de l'eau, des déchets et la chimie se développent.

L'emploi dans les services et l'emploi non-marchand sont très représentés

Le tertiaire marchand concentre 50 % des emplois et le non-marchand 34 %, lorsque l'industrie, la construction et l'agriculture représentent 17 % des emplois.

La population augmente rapidement sur le littoral

Le nombre d'habitants de la région PACA a augmenté de 15 % depuis 1990, guidé par un taux de natalité élevé (12,3 ‰, identique à la moyenne nationale) et par un solde migratoire positif. Chaque année, la population de la région augmente de 20 000 habitants, venant dynamiser l'économie locale. Cette croissance démographique est concentrée sur le littoral et dans la vallée du Rhône, alors que la population stagne dans les territoires de montagnes.

Une région très urbanisée qui concentre des grandes villes

En région PACA, les quatre premières aires urbaines (Aix-Marseille, Nice, Toulon, Avignon) concentrent 78 % de la population. Parmi les dix premières unités urbaines de France, trois sont situées en région PACA : Aix-Marseille regroupe 1 721 000 personnes, Nice 1 004 000 et Toulon 607 000. La région concentre 80 villes de plus de 10 000 habitants et 112 habitants au km² (contre 102 au niveau national). La géographie urbaine de la région PACA allie un réseau très dense de grandes villes à un patrimoine naturel exceptionnel peu peuplé.

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA RÉGION

> Provence-Alpes-Côte d'Azur



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants/ km²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	4,9	+ 15 %	12,3	52 %	45 %	112	80
France	8 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	9 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	149,9	+ 0,8 %	30 600	24 900	60 %	123	12	26
France	7,3 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	50 %	17 %	34 %	11,6 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net déclaré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Marseille	Commune	850 600	+ 0,3 %	22 000	18 %
	Aire urbaine	1 720 900	+ 0,3 %	Non disponible	15 %
Nice	Commune	344 000	- 0,2 %	24 000	14 %
	Aire urbaine	1 003 900	+ 0,2 %	26 400	12 %
Toulon	Commune	164 000	- 0,5 %	21 000	16 %
	Aire urbaine	607 000	+ 0,3 %	24 000	14 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

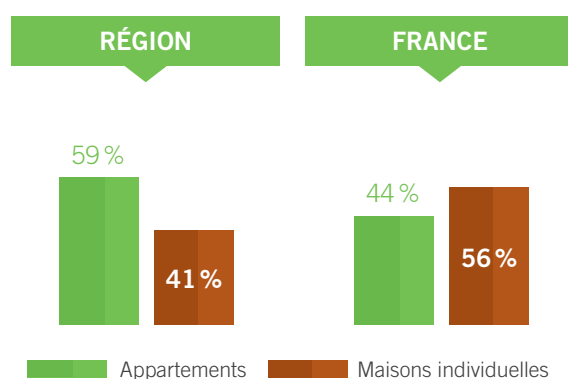
> Provence-Alpes-Côte d'Azur



La région compte près de 2 889 600 logements. ⁽¹⁾

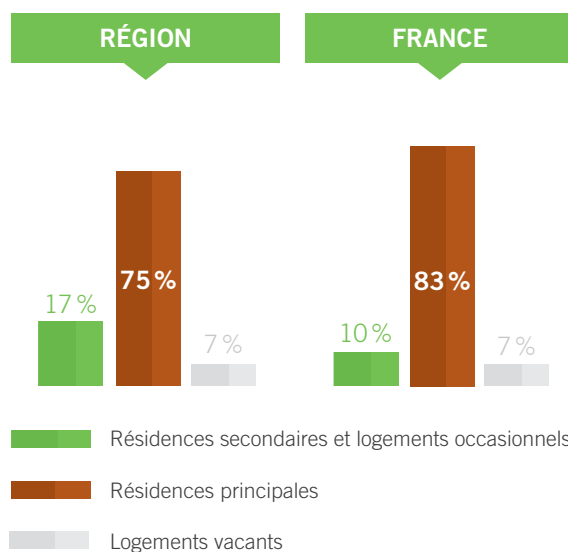
Ces logements représentent 9 % du parc national (la population de cette région représente 8 % de la population nationale). ⁽¹⁾

Le parc de logements est principalement composé d'appartements. Avec une part de 59 % (par rapport à une moyenne nationale de 44 %), les appartements prédominent largement dans ce parc face aux maisons individuelles (41 %). ⁽¹⁾



Dans cette région baignée au sud par la mer Méditerranée et limitrophe de l'Italie, la proportion de résidences principales atteint 75 %, très au-dessous de la moyenne nationale égale à 83 %. ⁽¹⁾

Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est à l'inverse de 17 %, contre 10 % pour la France. ⁽¹⁾



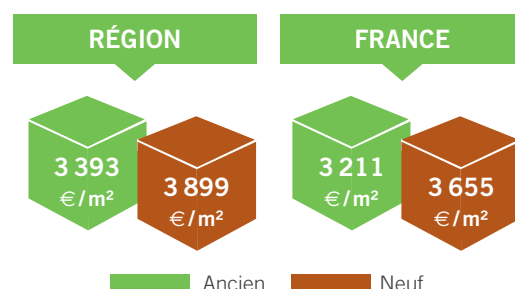
Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2015 ; ⁽⁴⁾ Banque de France.



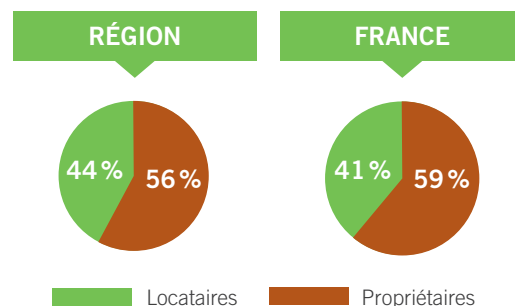
Cette région compte 56 % de propriétaires et 44 % de locataires, soit une part de propriétaires inférieure de 3 points à la moyenne nationale (59 %). ⁽¹⁾

En 2014, 33 540 logements ont été autorisés (soit 9,3 % du total en France) et 25 325 (8,9 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont supérieurs à la moyenne nationale. Le prix moyen du mètre carré est de 3 899 € dans le neuf et de 3 393 € dans l'ancien. ⁽³⁾



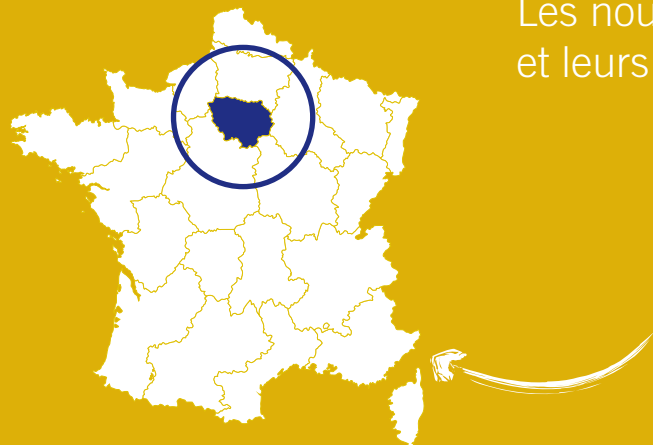
Les habitants de cette région ont eu un recours au crédit quasi équivalent à celui observé en moyenne en France. Les encours de crédits immobiliers (70 milliards d'euros en janvier 2015) représentent 7,5 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾



MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	230 874	6,5 %
Commerces*	323 696	9,1 %
Entrepôts*	223 539	6,4 %

* mis en chantier



ILE-DE-FRANCE

N° 12



CRÉDIT FONCIER

12 millions d'habitants
624 milliards de PIB
8 départements

L'ILE-DE-FRANCE, UNE RÉGION À DIMENSION MONDIALE

L'Île-de-France est la 1^{re} région française en termes démographiques et économiques, avec un PIB de 624 milliards d'euros et une population de 12 millions d'habitants. La région bénéficie de la concentration historique des activités économiques, politiques et culturelles, conséquence d'un biais centralisateur. Elle est éminemment urbaine, accueillant un dense réseau de villes et une mégapole mondiale, Paris.

L'économie francilienne, un dynamisme mondial

L'Île-de-France (IDF) connaît la croissance économique la plus rapide du territoire : 2,2 % en moyenne annuelle depuis 2007. La région est particulièrement spécialisée sur les activités tertiaires à très haute valeur ajoutée comme le conseil, la banque, l'immobilier ou la recherche. Le territoire francilien est un centre décisionnel influent : un tiers des 500 plus grands groupes mondiaux y ont un siège social. L'IDF est la 2^e région européenne en termes d'accueil d'investissement étranger. La compétitivité de l'économie régionale repose aussi sur son réseau de transport (2^e plateforme aéroportuaire et 2^e plateforme fluviale d'Europe) et sur son industrie touristique (1^{re} destination mondiale).

Une région riche en emplois tertiaires

En phase avec le poids des services dans le PIB régional, l'emploi tertiaire marchand représente 61 % de l'emploi en IDF (48 % au niveau national). Le taux de chômage francilien est le plus faible du territoire français, à 8,8 %. Cependant, une importante disparité existe entre les départements : 7 % dans les Yvelines et 13 % en Seine-Saint-Denis. Les ménages franciliens sont largement plus riches que la moyenne nationale avec un salaire net annuel moyen de 33 000 €, bien que l'on observe de fortes inégalités selon les territoires.

La population francilienne augmente, mais moins vite que la population française

La population de la région IDF a augmenté de 12 % depuis 1990 (contre 13 % au niveau national). La région combine une forte natalité (15,1 ‰) qui débouche sur une hausse de la population de 1 % par an à un solde migratoire négatif, qui réduit la population de 0,4 % par an. Les habitants qui quittent la région sont plutôt âgés quand les arrivants sont de jeunes professionnels.

L'Île-de-France, une immense aire urbaine qui entoure Paris

La région francilienne est largement la plus dense de France : 987 habitants au km², contre 187 pour la 2^e région, Nord-Pas de Calais - Picardie. L'aire urbaine parisienne regroupe plus de 12 millions d'habitants et la région concentre plus de 240 villes de plus de 10 000 habitants.

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA RÉGION

> Ile-de-France



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants/ km²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	11,9	+ 12 %	15,1	57 %	52 %	987	242
France	19 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	26 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	623,7	+ 2,2 %	52 400	33 000	72 %	118	11	16
France	30,4 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	61 %	13 %	26 %	8,8 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net dé- claré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Paris	Commune	2 250 000	+ 0,6 %	40 700	12 %
	Aire urbaine	12 293 000	+ 0,6 %	32 400	12 %
Boulogne-Billancourt	Commune	116 200	+ 1,1 %	47 600	9 %
Argenteuil	Commune	104 300	+ 0,3 %	21 200	17 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

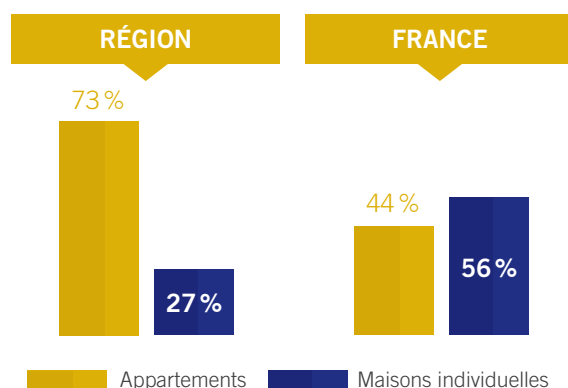
> Ile-de-France



La région compte près de 5 486 000 logements. ⁽¹⁾

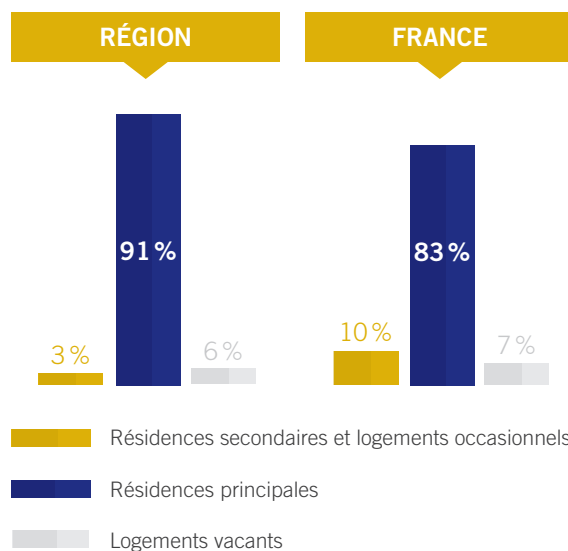
Ces logements représentent 17 % du parc national (la population de cette région représente 19 % de la population nationale). ⁽¹⁾

Le parc de logements est pour les trois quarts composé d'appartements. Avec une part de 27 % (par rapport à une moyenne nationale de 56 %), les maisons sont sous représentées dans ce parc face aux appartements (73 %). ⁽¹⁾



Dans cette région que l'on connaît aussi sous le nom plus usuel de « région parisienne », la proportion de résidences principales atteint 91 %, bien au-dessus de la moyenne nationale égale à 83 %. ⁽¹⁾

A contrario, le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de seulement 3 % pour la région, contre 10 % pour la France. ⁽¹⁾



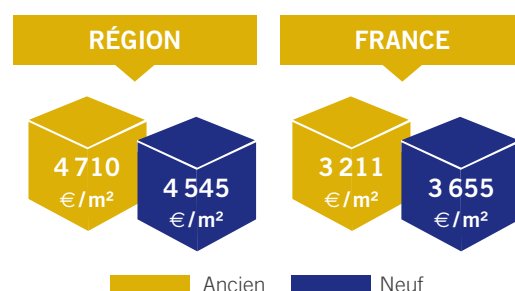
Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLoger/janvier 2015 ; ⁽⁴⁾ Banque de France.



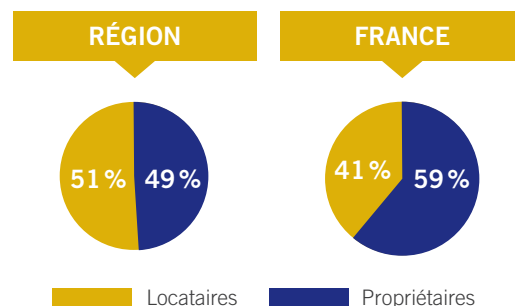
Cette région compte 49 % de propriétaires et 51 % de locataires, soit un pourcentage de propriétaires inférieur de 10 points à la moyenne nationale. ⁽¹⁾

En 2014, 63 491 logements ont été autorisés (soit 17,5 % du total en France) et 47 265 (16,5 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont très nettement supérieurs à la moyenne nationale. Le prix moyen du mètre carré est de 4 545 € dans le neuf et de 4 710 € dans l'ancien. ⁽³⁾



Les habitants de cette région ont un recours au crédit immobilier supérieur au niveau moyen observé en France. Les encours de crédits immobiliers (235 milliards d'euros en janvier 2015) représentent 25 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾



MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	1 134 989	31,9 %
Commerces*	365 627	10,3 %
Entrepôts*	297 839	8,6 %

* mis en chantier



CORSE

N° 13



CRÉDIT FONCIER

0,3 millions d'habitants
8 milliards de PIB
2 départements

LA CORSE, UN DYNAMISME INSULAIRE

La Corse constitue la plus petite région de France avec une superficie de 8 700 km², une population de 300 000 habitants et un PIB de 8,4 milliards d'euros. L'île est reliée au continent par sept ports et quatre aéroports internationaux. Le tourisme et l'économie résidentielle constituent les deux leviers de croissance de la région.

Un dynamisme économique qui remonte à la fin des années 1990

Depuis 1997, le PIB corse a toujours crû, ignorant les récessions, avec des taux atteignant 5 % les meilleures années (1997, 1999, 2006). Depuis le début de la crise économique, l'économie corse est plus dynamique que l'économie française (+ 3 % de croissance annuelle contre + 1,3 % depuis 2007). Le dynamisme de l'économie corse repose sur le tourisme (hausse de l'afflux de voyageurs) et l'économie résidentielle (le solde migratoire positif alimente la consommation et l'investissement des ménages).

L'emploi non-marchand est surreprésenté

Depuis 2005, les créations d'emplois sont continues dans les activités tertiaires mais sont pour partie saisonnières. La construction a été un important pourvoyeur d'emplois jusqu'en 2012 mais la chute des mises en chantier s'est matérialisée par des pertes d'emplois (- 6 % en deux ans). La présence de services publics sur l'île et le développement de l'économie sociale et solidaire impliquent une surreprésentation de l'emploi tertiaire non-marchand : 39 % des emplois corses contre 31 % au niveau national. Le salaire annuel moyen s'élève à 22 800 €.

La deuxième région la plus attractive pour les migrations

Entre 1990 et 2014, la population corse a augmenté de 20 %, contre 13 % pour la population française. La Corse est ainsi la deuxième région la plus dynamique démographiquement après le Languedoc-Roussillon - Midi-Pyrénées. L'augmentation de la population (qui alimente notamment la demande de logement) repose sur les migrations, le taux de natalité étant bas (9,7 ‰ contre 12,3 ‰ au niveau national). Le vieillissement de la population et l'âge plutôt élevé des arrivants va réduire la part des habitants en âge de travailler. En 2040, les 20-59 ans ne représenteront que 44 % de la population de l'île (contre 47 % au niveau national).

Une région montagneuse et peu dense

La Corse n'accueille que trois villes de plus de 10 000 habitants, Ajaccio, Bastia et Porto-Vecchio. Largement occupée par des montagnes faiblement habitées, l'île est peu densément peuplée (37 habitants au km²).

LES DÉTERMINANTS ÉCONOMIQUES DE LA RÉGION

> Corse



POPULATION

	Habitants (millions)	Variation population 1990-2014	Taux de natalité (‰)	Part des 20-59 ans	Part des 20-59 ans en 2040	Densité (habitants/ km ²)	Villes de + de 10 000 habitants
Région	0,3	+ 20 %	9,7	53 %	44 %	37	3
France	0,5 % du total	+ 13 %	12,3	54 %	47 %	102	0,3 % du total



MACROÉCONOMIE

	PIB (milliards €)	Croissance annuelle valeur ajoutée 2007-2012	PIB/hab. (€)	Salaire annuel moyen (€)	Part des foyers fiscaux im- posables	Entreprises (pour 1 000 habitants)	Création annuelle d'entreprises (pour 1 000 habitants)	Artisans (pour 1 000 habitants)
Région	8,4	+ 3,0 %	28 000	22 800	55 %	163	12	35
France	0,4 % total	+ 1,3 %	31 500	25 900	56 %	105	8	17



EMPLOI

	Part emploi tertiaire	Part emploi industrie, construction & agriculture	Part emploi non-marchand	Taux de chômage
Région	41 %	20 %	39 %	10,3 %
France	48 %	21 %	31 %	10,4 %



VILLES

		Population	Variation moyenne population 2006-2011	Revenu net déclaré moyen par foyer (€)	Taux de chômage
Ajaccio	Commune	66 900	+ 1,0 %	22 900	11 %
	Aire urbaine	100 600	+ 1,3 %	Non disponible	11 %
Bastia	Commune	42 900	- 0,3 %	19 700	13 %
	Aire urbaine	92 500	+ 1,1 %	Non disponible	11 %
Porto-Vecchio	Commune	11 000	+ 2,9 %	10 000	14 %
	Aire urbaine	13 000	+ 3,0 %	23 200	13 %

Source : Asterès à partir de données Insee.

PRINCIPAUX INDICATEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER

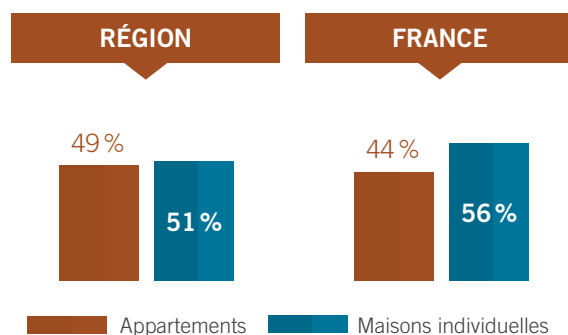
> Corse



La région compte près de 222 500 logements. ⁽¹⁾

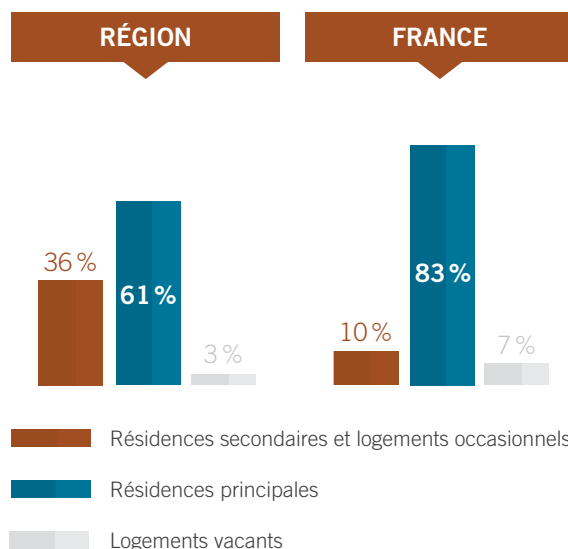
Ces logements représentent 0,7 % du parc national (la population de cette région représente 0,5 % de la population nationale). ⁽¹⁾

Le parc de logements est composé pour moitié de maisons individuelles. Avec une part de 51 % (par rapport à une moyenne nationale de 56 %), le parc de maisons est comparable au parc d'appartements (49 %). ⁽¹⁾



Dans cette île de la mer Méditerranée, la 4^e plus grande après la Sicile, la Sardaigne et Chypre, la proportion de résidences principales atteint 61 %, nettement au-dessous de la moyenne nationale égale à 83 %. ⁽¹⁾

A contrario, le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 36 % pour la région, contre 10 % pour la France. ⁽¹⁾



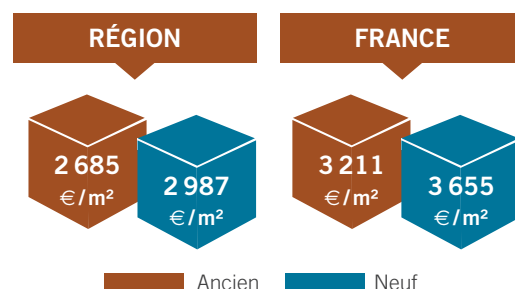
Sources : Retraitement Crédit Foncier à partir de ⁽¹⁾ Insee ; ⁽²⁾ SOeS, Sit@del2 ; ⁽³⁾ Baromètre LPI-SeLogger/janvier 2015 ; ⁽⁴⁾ Banque de France.



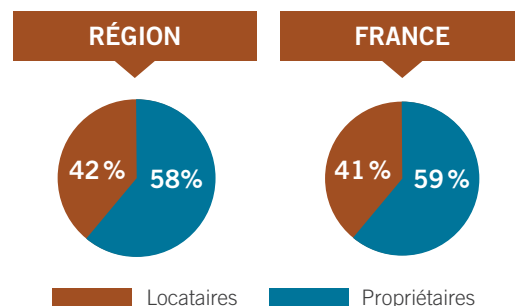
Cette région compte 58 % de propriétaires et 42 % de locataires, soit un pourcentage de propriétaires et de locataires presque identique à la moyenne pour l'ensemble de la France. ⁽¹⁾

En 2014, 3 794 logements ont été autorisés (soit 1,0 % du total en France) et 3 112 (1,1 % du total) ont été commencés. ⁽²⁾

Les prix observés sont inférieurs à la moyenne nationale. Le prix moyen du mètre carré est de 2 987 € dans le neuf et de 2 685 € dans l'ancien. ⁽³⁾



Les habitants de cette région ont un moindre recours au crédit immobilier. Les encours de crédits immobiliers (3 milliards d'euros en janvier 2015) représentent 0,4 % des encours totaux français. ⁽⁴⁾



MARCHÉ TERTIAIRE ⁽¹⁾

(en milliers de m²)	Région	Part du total de la France
Bureaux*	12 871	0,4 %
Commerces*	26 828	0,8 %
Entrepôts*	15 730	0,5 %

* mis en chantier



Contacts Presse Crédit Foncier

Nicolas Pécourt
Directeur Communication externe & RSE
Tél. : 01 57 44 81 07
nicolas.pecourt@creditfoncier.fr

Kayoum Seraly
Responsable Communication Presse & Externe
Tél. : 01 57 44 78 34
kayoum.seraly@creditfoncier.fr

Crédit Foncier de France - S.A. au capital de 1 331 400 718,80 € - RCS Paris n° 542 029 848
Siège Social : 19, rue des Capucines, 75001 Paris
Bureaux et correspondances : 4, quai de Bercy, 94224 Charenton Cedex