

ALSACE-CHAMPAGNE-ARDENNE-LORRAINE



LA RÉGION GRAND-EST (NOM PROVISOIRE) REGROUPE LES RÉGIONS D'ALSACE, DE LORRAINE ET DE CHAMPAGNE-ARDENNE. ELLE COMPTE 5 553 187 HABITANTS (8,7% DE LA POPULATION MÉTROPOLITAINE), POUR UN PIB DE 149 MDS (7,3% DU PIB NATIONAL). ELLE A UNE FORTE DIMENSION INDUSTRIELLE ET EST PARTICULIÈREMENT OUVERTE AUX MARCHÉS INTERNATIONAUX.

UNE RÉGION TRÈS INÉGALEMENT OCCUPÉE

La densité de la région est de 97 hab/Km² (8^{ème} région métropolitaine) mais la population est essentiellement concentrée à l'est, dans la partie rhénane (Bas-Rhin, Haut-Rhin, Meurthe-et-Moselle, Moselle et Vosges). À l'ouest, la partie située dans le grand bassin parisien (Ardennes et Marne) est moins peuplée et plus rurale. Au centre (Aube, Haute-Marne et Meuse), la région atteint des densités particulièrement faibles dans ces départements situés sur la « diagonale du vide » (qui traverse la France de la Meuse aux Landes).

La région compte 5 villes de plus de 100 000 habitants (Strasbourg, Reims, Metz, Mulhouse et Nancy) et 70 villes comptant plus de 10 000 habitants. Comme le souligne l'INSEE, près de 60 % de la population de la région vit sur moins de 10 % de la surface du territoire, dans des communes qualifiées de densément peuplées ou de densité intermédiaire.

UN SOLDE MIGRATOIRE NÉGATIF JUSTE COMPENSÉ PAR UNE FORTE NATALITÉ

La région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine est la 2^{ème} région (après Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine) où la population croît le moins vite : depuis 1999, elle n'a progressé que de +3,1%. Elle souffre notamment d'un solde migratoire négatif qui n'est pas compensé par une natalité pourtant soutenue (11,4‰). Cette évolution globale est toutefois très inégale avec une nette progression de la population des régions frontalières de la partie rhénane tandis que le reste de la région connaît une stagnation, voire un déclin démographique.

UNE ÉCONOMIE RÉGIONALE EN PLEIN RENOUVELLEMENT

Depuis 2007, le PIB de la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine a progressé en moyenne de +0,4%/an (soit le 11^{ème} rang des 13 nouvelles régions), traduisant les multiples destructions d'emplois du secteur industriel depuis le début des années 2000.

Le taux de chômage régional est de 10,2%, juste en-dessous de celui de la métropole (10,4%). La région s'illustre en particulier par le nombre de travailleurs transfrontaliers (près de 160 000) qui y résident et travaillent en Belgique, au Luxembourg, en Allemagne ou en Suisse. Cette ouverture aux marchés internationaux est un réel atout pour le commerce de la France avec ses partenaires européens : le Rhin, qui a le statut de fleuve international, constitue un axe majeur d'échanges économiques en Europe et l'Euro Airport, unique plateforme aéroportuaire binationale au monde, complète cette connexion à l'international. La région compte également 7 pôles de compétitivité qui favoriseront le renouvellement de l'économie de la région.

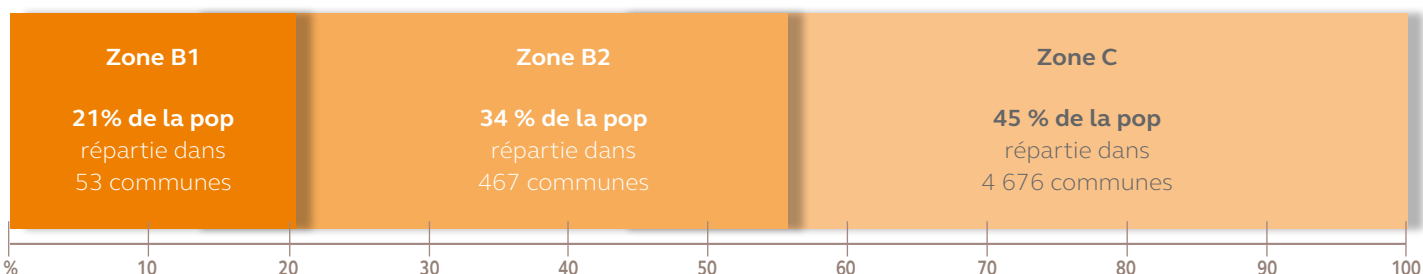
LES REPÈRES ÉCONOMIQUES

> POPULATION

	Habitants (millions*)	Evo. de la population 1999-2014	Projection de la population à 2040 (millions)	Densité (hab/Km²*)	Ménages < 30ans (part**)	Ménages > de 65ans (part**)	Part de propriétaires*
Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine	5,553	+3,1%	5,721	97	11,5%	26,2%	58,7%
France métropolitaine	8,7% du total	+9,2%	70,736	118	11,5%	26,5%	57,8%

* Données 2014 ** Données 2012

> POPULATION ET ZONAGE ABC



> ÉCONOMIE

	PIB** (Mds €)	Evolution annuelle du PIB** (depuis 2007)	PIB/hab**	Revenu mensuel médian des ménages**	Taux de chômage**	Emploi salarié dans le secteur de la construction*	Volume annuel construction neuve (moy. 2010-2014)
Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine	148,9	+0,4%	27 100 €	2 441 €	10,2%	110 070	26 080
France métropolitaine	7,3% du total	+1,3%	31 500 €	2 468 €	10,4%	1 349 088	380 080

* Données 2014 ** Données 2012

> AGGLOMÉRATIONS

	Nb de communes dans l'agglomération	Habitants* (en 2013)	Gain annuel hab depuis 1999	Evolution du nb hab (1999-2013)	Taux de chômage**	Revenu mensuel médian des ménages**
Eurométropole de Strasbourg	28	475 904	+1 671	5%	11%	2 344 €
CA Mulhouse Alsace Agglomération (M2A)	34	266 518	+841	+5%	13%	2 356 €
CU du Grand Nancy	20	254 074	-292	-2%	10%	2 204 €

* Données 2013 ** Données 2012

LE MARCHÉ IMMOBILIER (2010-2014)

LE PARC DE LOGEMENTS

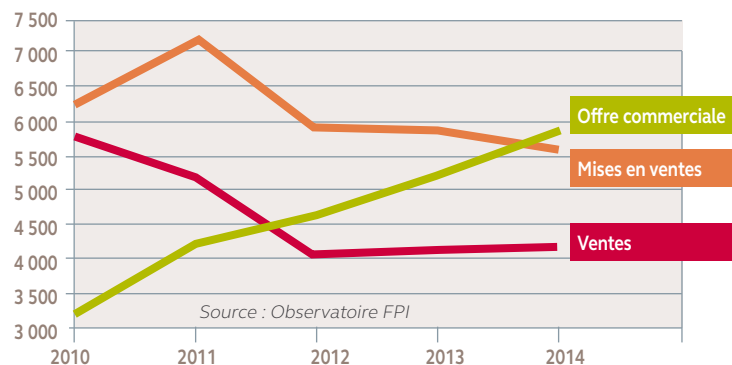
Le parc de logements de la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine s'élevait à 2,695 millions d'unités en 2011 (8,2% du parc métropolitain, source : INSEE). Le parc est constitué à 88,6% de résidences principales (dont 58,7% sont occupées par leurs propriétaires), de seulement 3,1% de résidences secondaires (faible destination de villégiature) et de 8,3% de logements vacants. Le parc de logements locatifs sociaux s'élève à 413 870 logements, dont 87% de logements collectifs. Depuis 2010, 26 080 permis de construire sont attribués en moyenne chaque année.

LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS DEPUIS 2010

De 2010 à 2014, il s'est vendu en moyenne chaque année 4 635 logements collectifs au détail, soit 5,5% du marché national. Annuellement, 6 144 logements en moyenne sont mis en vente et l'offre commerciale était constituée de 4 611 logements. A l'instar du reste du territoire, le marché s'est nettement ralenti entre 2010 et 2012 avec notamment la diminution du soutien à l'investissement locatif : les ventes ont chuté de -31% entre 2010 et 2012 (passant de 5 775 à 3 967 unités). Avec cette baisse de l'activité commerciale, l'offre commerciale a mécaniquement progressé en raison du ralentissement des ventes plus marqué que celui des mises en vente sur cette période.

Depuis 2013, le marché s'est stabilisé à un faible niveau d'activité (environ 4 100 ventes annuelles) et l'offre commerciale a continué de progresser représentant près de 17 mois de commercialisation.

> MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS



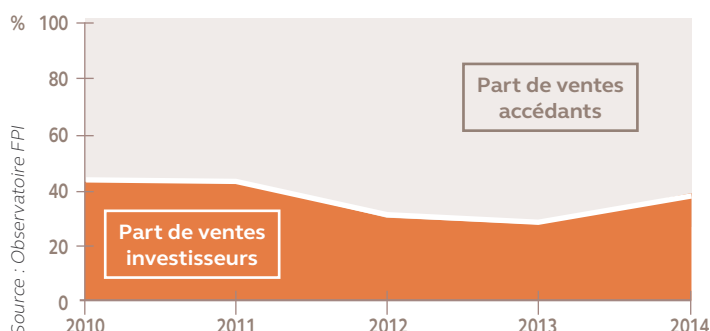
Représentant 44% des ventes au détail en 2010, la part de ventes à investisseurs s'est réduite jusqu'en 2013 pour ne plus représenter que 32% des ventes. Cette baisse est largement due aux dispositions prises sur les différents dispositifs de soutien aux investisseurs (rabots successifs sur le Scellier). Depuis le dernier trimestre 2014 et la mise en place du dispositif Pinel, le marché assiste à un retour des investisseurs sur le marché immobilier. Durant toute cette période, les ventes en accession ont progressé en part relative (68% des ventes au détail en 2013) mais n'ont jamais décollé en termes de volume.

LE PRIX DES LOGEMENTS NEUFS DEPUIS 2010

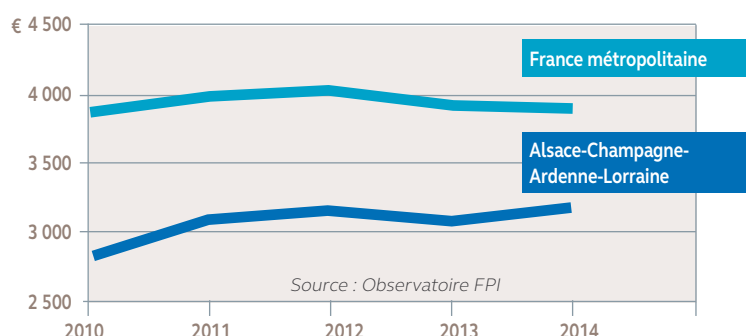
Sur la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine, le prix des logements collectifs neufs est globalement inférieur de 22% au prix moyen national observé sur la période 2010-2014, et de 18% par rapport au prix moyen en Province.

Il a néanmoins progressé de +3,2% par an depuis 2010 pour s'établir à 3 191€/m² en moyenne en 2014.

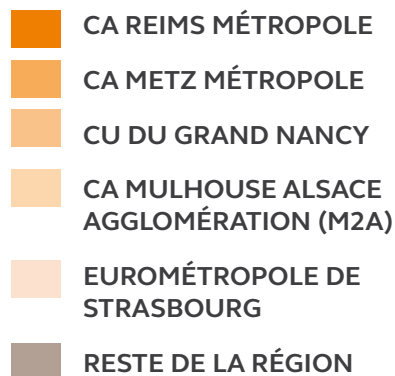
> DESTINATION DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS



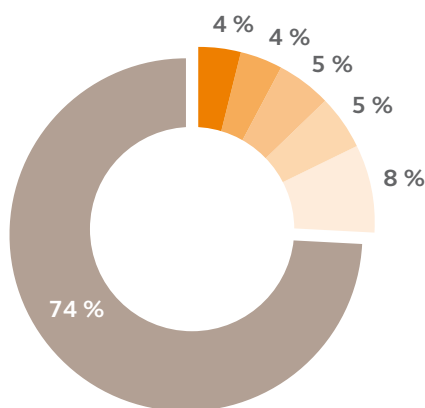
> PRIX DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS (en €/m² - Taux normal de TVA - hors parking)



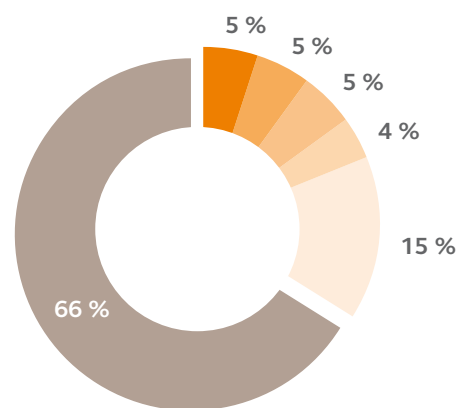
MARCHÉ IMMOBILIER PAR AGGLOMÉRATION (2010-2014)



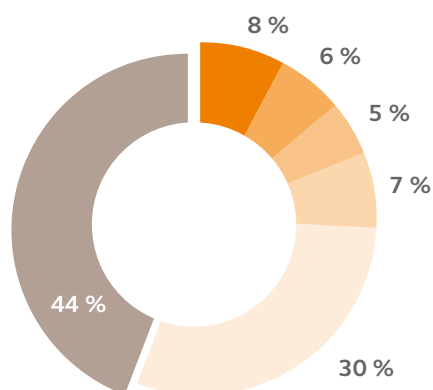
> POPULATION (2013)



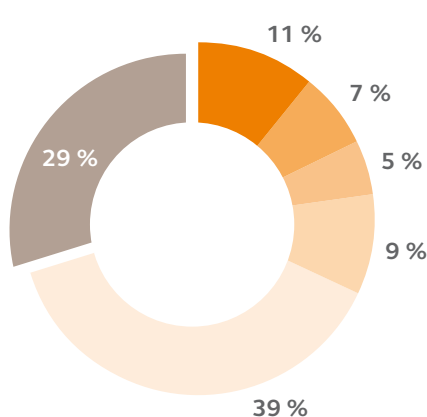
> CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS 2010-2014 (logements collectifs, individuels et résidences)



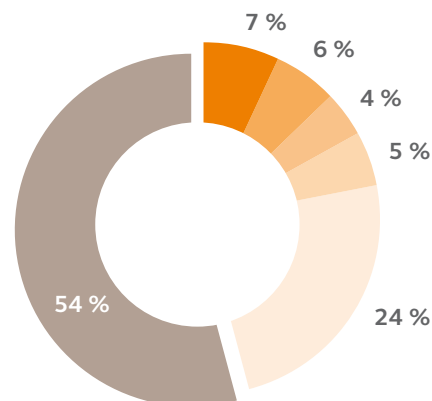
> VENTES EN PROMOTION 2010-2012



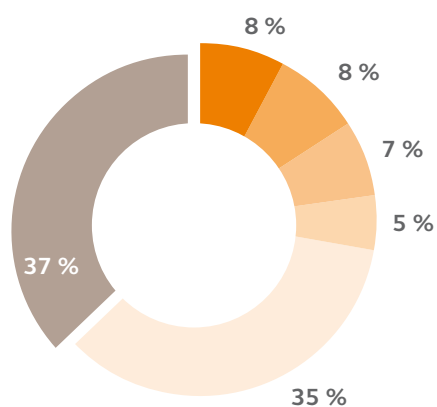
> VENTES EN PROMOTION À INVESTISSEURS 2010-2012



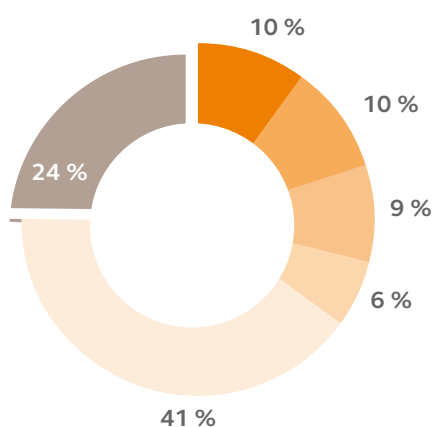
> VENTES EN PROMOTION À ACCÉDANTS 2010-2012



VENTES EN PROMOTION 2013-2014



VENTES EN PROMOTION À INVESTISSEURS 2013-2014



VENTES EN PROMOTION À ACCÉDANTS 2013-2014

