

NORD-PAS DE CALAIS-PICARDIE



LA RÉGION NORD-PAS-DE-CALAIS-PICARDIE EST NÉE DE LA FUSION DU NORD-PAS-DE-CALAIS ET DE LA PICARDIE. APRÈS L'ÎLE-DE-FRANCE, C'EST LA RÉGION LA PLUS DENSÉMENT PEUPLÉE ET CELLE AVEC LA POPULATION LA PLUS JEUNE (UN HABITANT SUR TROIS A MOINS DE 25 ANS). LE GRAND DÉFI DE CETTE RÉGION SERA DE MARIER LE NORD-PAS-DE-CALAIS, RICHE ET DENSÉMENT PEUPLÉ, À LA PICARDIE MOINS RICHE ET 2 FOIS MOINS PEUPLÉE.

UNE RÉGION DENSE

La région Nord-Pas-de-Calais-Picardie regroupe cinq départements (l'Aisne, le Nord, l'Oise, le Pas-de-Calais et la Somme) et compte 5 985 719 habitants (pop. au 1^{er} janvier 2014 répartie sur 31 814 km² (soit 188 hab/Km²).

Sa densité est la 2^{ème} plus importante après l'IdF. Elle repose sur un important réseau de villes moyennes (103 villes de plus de 10 000 habitants) même si la population est essentiellement concentrée dans le nord-est de la région et en particulier la Métropole lilloise qui concentre 20% de la population.

UNE POPULATION IMPORTANTE QUI PROGRESSE PEU

Troisième région la plus peuplée, le Nord Pas-de-Calais Picardie est toutefois celle dont la population a le moins progressé ces dernières années (+2% entre 1999 et 2014, contre +9% en moyenne en France), alors même que la natalité y est la 2^{ème} plus élevée de l'hexagone (13,3%). Cela s'explique par une faible attractivité (solde migratoire négatif) et une conjoncture économique atone. La région devra s'atteler à développer une véritable politique d'attractivité afin d'infléchir les projections démographiques de l'INSEE pour lesquelles la population ne progresserait que de +3,4% d'ici à 2040 (soit le 2^{ème} taux d'évolution le plus bas).

UNE ÉCONOMIE QUI DOIT RETROUVER UN NOUVEAU SOUFFLE

Berceau de la 2^{nde} révolution industrielle, la région a particulièrement été impactée par la désindustrialisation : le taux de chômage (12,5%) est le plus important des nouvelles régions, le PIB par habitant est le plus faible de l'Hexagone (25 300€/hab) et elle est la plus touchée par la pauvreté (18,4% des habitants vivent sous le seuil de pauvreté). Depuis 2007, le taux de croissance annuel moyen du PIB était de 1% (contre 1,3% pour la France). Le tissu économique est en profonde mutation avec l'existence de 8 pôles de compétitivité, une politique forte pour les énergies renouvelables (Projet Ecotec 21) ou encore la ville de Saint-Quentin qui se positionne sur la robotique. Le secteur de la construction représente 5,9% des emplois de la région avec 109147 salariés en 2014. La situation de la région constitue un réel atout puisqu'elle fait la jonction entre l'Île-de-France et la Belgique (via un réseau routier et ferré), mais aussi avec l'Angleterre (via le tunnel sous la Manche et des ports tels que celui de Calais).



LES REPÈRES ÉCONOMIQUES

> POPULATION

	Habitants (millions*)	Evo. de la population 1999-2014	Projection de la population à 2040 (millions)	Densité (hab/Km ² *)	Ménages < 30ans (part**)	Ménages > de 65ans (part**)	Part de propriétaires*
Nord-Pas de Calais Picardie	5,985	+2,2 %	6,190	188	11,6 %	24,9 %	57,9 %
France métropolitaine	9,4 % du total	+9,2 %	70,736	118	11,5 %	26,5 %	57,8 %

* Données 2014 ** Données 2012

8 % de la pop
répartie dans
21 communes

> 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)	
Nord-Pas de Calais Picardie	151,7	+1,0%	25 300 €	2 289 €	12,5%	109 147	5,9%	26 360
France métropolitaine	7,4% du total	+1,3%	31 500 €	2 468 €	10,4%	1 349 088	6,2%	380 080

* Données 2014 ** Données 2012

> AGGLOMÉRATIONS

	Nb de communes dans l'agglom.	Habitants* (en 2013)	Gain annuel hab depuis 1999	Evolution du nb hab (1999-2013)	Taux de chômage**	Revenu mensuel médian des ménages**
Métropole Européenne de Lille	85	1 129 061	+4 702	+6%	13%	2 321 €
CA de Lens - Lievin	36	241 645	-610	-3%	15%	1 932 €
CA Valenciennes Métropole	35	190 459	-95	-1%	14%	2 049 €
CA Amiens Métropole	33	175 259	-32	0%	14%	2 173 €

* Données 2013 ** Données 2012

LE MARCHÉ IMMOBILIER (2010-2014)

LE PARC DE LOGEMENTS

En 2011, le parc de logements de la région Nord-Pas-de-Calais-Picardie représentait 2,714 millions d'unités (8,3% du parc métropolitain), dont 67% situés dans l'ancienne région Nord-Pas de Calais (Source : INSEE). Le parc est constitué à 89,9% de résidences principales (dont 57,9% sont occupées par leurs propriétaires), de seulement 3,6% de résidences secondaires et de 6,5% de logements vacants. Le parc de logements locatifs sociaux s'élève à 540 776 logements, dont 61% de logements collectifs.

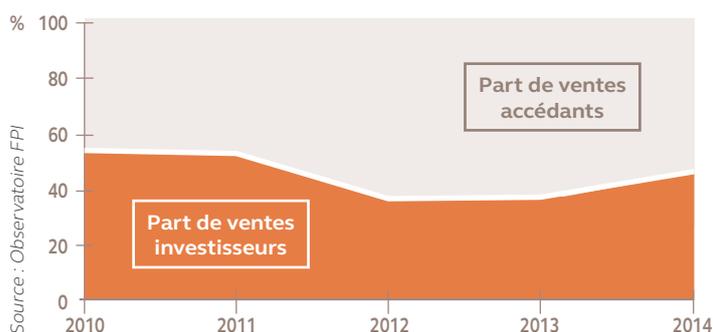
Depuis 2010, 26 360 permis de construire sont attribués en moyenne chaque année.

LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS DEPUIS 2010

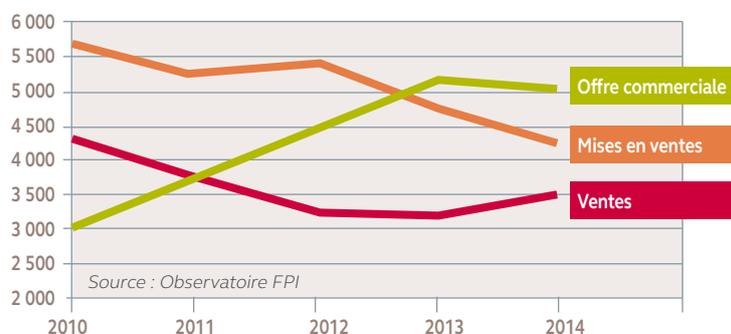
Sur la période 2010-2014, il s'est vendu en moyenne 3 558 logements collectifs au détail par an, soit 4,2% des ventes nationales. Chaque année, en moyenne, 5 611 logements ont été mis en vente sur le marché et l'offre commerciale était constituée de 4 228 logements. Comme pour le reste du territoire, le marché n'a cessé de se dégrader entre 2010 et 2012 avec notamment la diminution du soutien à l'investissement locatif : les ventes ont chuté de -27% entre 2010 et 2012 (passant de 4 300 à 3 150 unités), entraînant dans cette chute les mises en ventes en raison de la difficulté des opérateurs à initier de nouveaux projets. L'offre commerciale a mécaniquement progressé entre 2010 et 2013 en raison du ralentissement des ventes plus marqué que celui des mises en vente sur cette période.

Depuis 2014, le marché est marqué par un regain des ventes de logements neufs qui ont progressé de +9% entre 2013 et 2014, conduisant à une stabilisation de l'offre commerciale alors que les mises en vente continuaient de reculer.

> DESTINATION DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS



> MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS



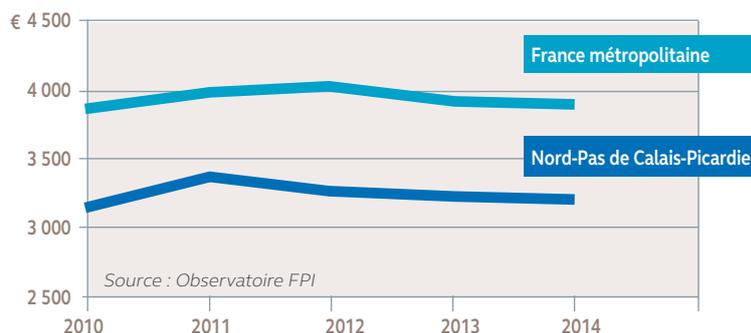
Représentant 53% des ventes au détail en 2010, la part de ventes à investisseurs s'est réduite jusqu'en 2012 pour ne plus représenter que 36% des ventes. Cette baisse est largement due aux dispositions prises sur les différents dispositifs de soutien aux investisseurs (rabots successifs sur le Scellier). Il faut attendre le dernier trimestre 2014 et la mise en place du dispositif Pinel pour assister au regain de l'intérêt des investisseurs pour la pierre. Durant cette période, les ventes en accession ont progressé en part relative mais n'ont jamais décollé en termes de volume.

LE PRIX DES LOGEMENTS NEUFS DEPUIS 2010

Le prix des logements collectifs neufs sur la région Nord-Pas de Calais-Picardie est globalement inférieur de 18% au prix moyen national observé sur la période 2010-2014, et de 10% par rapport au prix moyen en Province.

Il a néanmoins progressé jusqu'en 2011 pour s'établir à 3 378€/m², pour ensuite redescendre à 3 166€/m² en moyenne sur 2014.

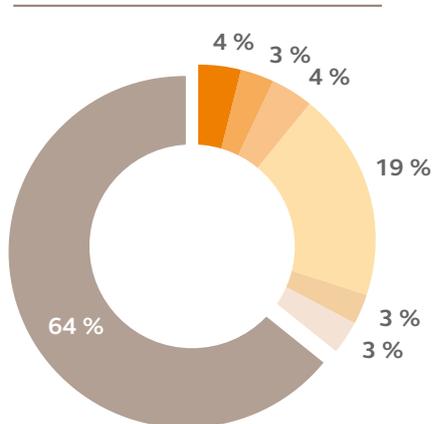
> PRIX DES LOGEMENTS COLLECTIFS NEUFS (en €/m² - Taux normal de TVA - hors parking)



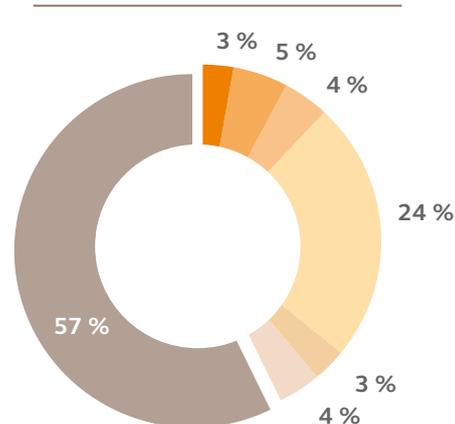
MARCHÉ IMMOBILIER PAR AGGLOMÉRATION (2010-2014)

- CA AMIENS MÉTROPOLE
- CA DE BÉTHUNE BRUAY NOEUX ET ENVIRONS
- MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE
- CU DE DUNKERQUE
- CA VALENCIENNES MÉTROPOLE
- CA DE LENS - LIEVIN
- RESTE DE LA RÉGION

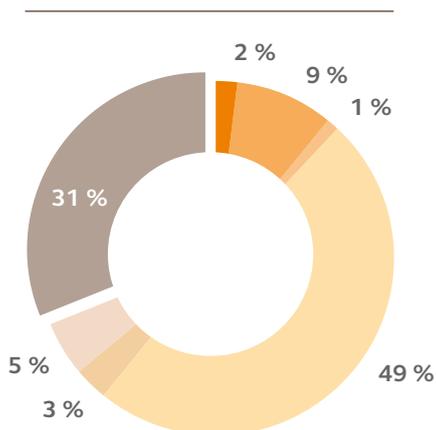
> POPULATION (2013)



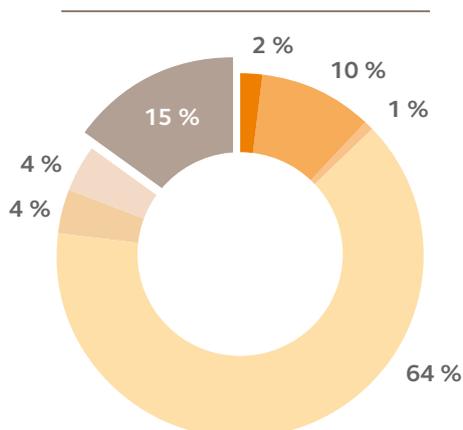
> CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS 2010-2014 (logements collectifs, individuels et résidences)



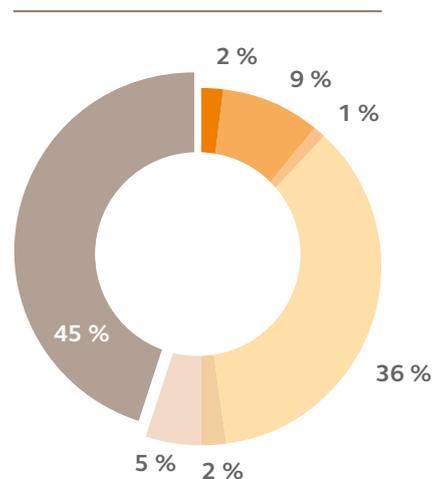
> VENTES EN PROMOTION 2010-2012



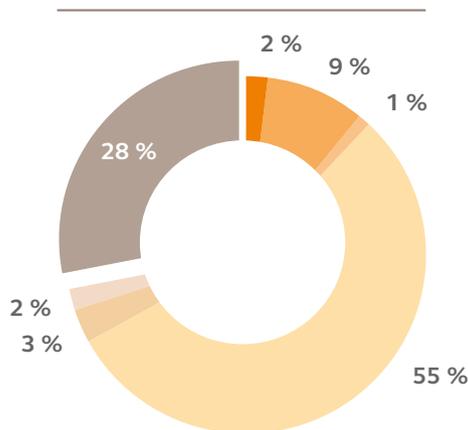
> VENTES EN PROMOTION À INVESTISSEURS 2010-2012



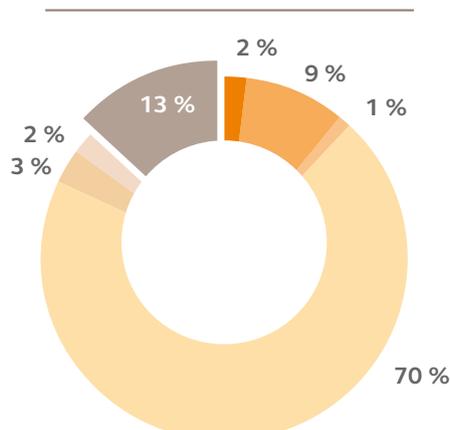
> VENTES EN PROMOTION À ACCÉDANTS 2010-2012



VENTES EN PROMOTION 2013-2014



VENTES EN PROMOTION À INVESTISSEURS 2013-2014



VENTES EN PROMOTION À ACCÉDANTS 2013-2014

