

LE MARCHÉ DES TERRAINS A BATIR

entre 2000 et 2012



CONTENU

1. Les transactions constatées	5
1.1. Un marché à un niveau historiquement bas depuis 2000 suite à une division par au moins 3 des volumes de transactions en 10 ans	5
1.2. Une tendance au recentrage des transactions sur le pôle urbain en parallèle de la diminution marquée des volumes relevés	6
2. Les prix médians constatés	7
2.1. En s'éloignant du pôle urbain, les prix diminuent.....	7
2.2. Depuis 2000, une hausse significative dans tous les secteurs.....	9
3. Des terrains à bâtir dont	9
3.1. ... la surface diminue	9
3.2. ... essentiellement destinés à un usage d'habitat.....	10
3.3. ... majoritairement viabilisés	11
4. Des vendeurs qui sont	12
4.1. ... majoritairement des privés	12
4.2. ... plutôt retraités.....	12
5. Des acheteurs qui sont	13
5.1. ... des particuliers	13
5.2. ... en majorité employés et ouvriers	13
5.3. ... en activité	14
5.4. ... davantage originaires de la CAC	15

OBJET DE L'ETUDE

La présente étude vise à effectuer un état des lieux des tendances du marché des terrains à bâtir aussi bien à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC) que du Pays châlonnais. Pour ce faire, les transactions des biens ont été analysées entre 2000 et 2012 pour connaître les tendances à moyen terme et entre 2008 et 2012 pour avoir une vision de l'évolution à plus court terme. Lorsque les données 2012 ne sont pas suffisantes pour dégager des tendances, l'analyse a été conduite sur les années 2011 et 2012.

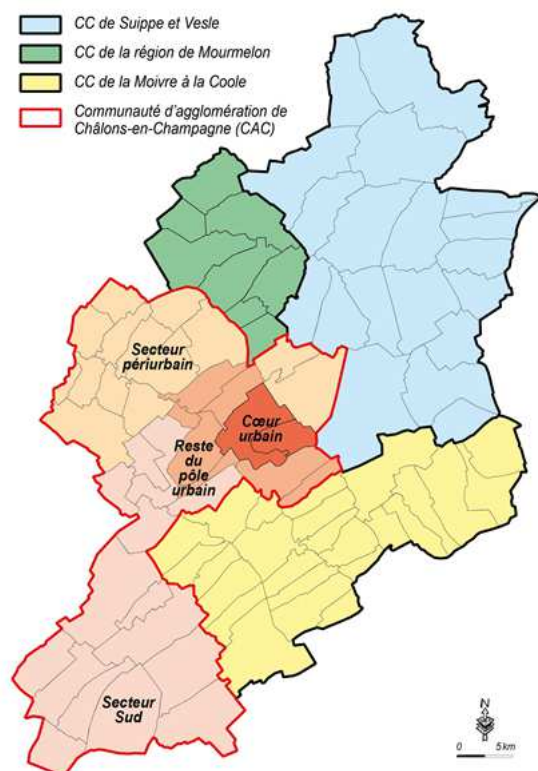
En particulier, l'évolution des transactions de biens a été évaluée en fonction :

- des volumes et des niveaux de prix,
- des caractéristiques des biens vendus (surface, nombre de pièces, époque de construction...),
- du profil des acquéreurs et des vendeurs (âge, catégorie socio-professionnelle, lieu d'habitation...).

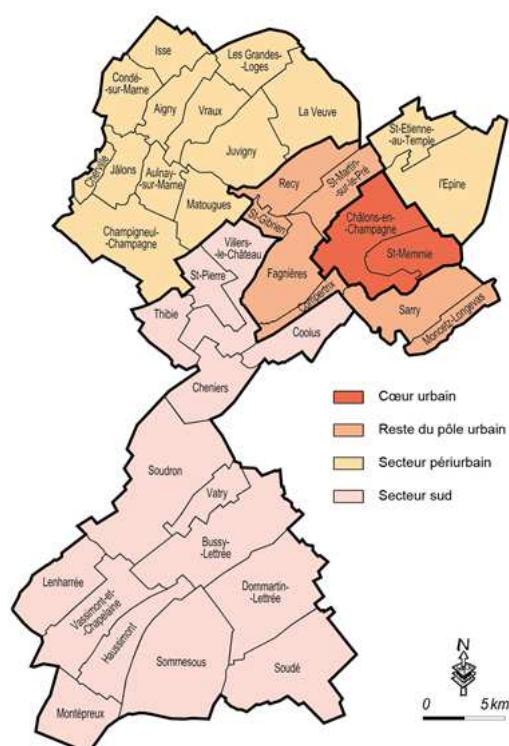
Cette étude constitue l'un des volets de l'analyse du marché du foncier bâti et à bâtir effectuée par l'AUDC dans le cadre de ses missions d'observatoire. Les analyses sur le marché des maisons, des appartements et des terrains à bâtir à l'échelle du Pays et de l'agglomération châlonnaise sont consultables sur le site du Pays de Châlons-en-Champagne.

PRESENTATION DES TERRITOIRES D'ETUDES

Le Pays de Châlons-en-Champagne et ses territoires d'études



La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC)



Fond de carte : IGN BD Topo 2007
Conception : AUDC, Avril 2014

Placé au cœur de la Champagne crayeuse et du département de la Marne, le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne compte 90 communes pour un peu plus de 96 900 habitants.

Pour une plus grande simplicité d'analyse statistique, le Pays a été découpé en 4 secteurs sur lesquels porteront les comparaisons qui seront faites tout au long de cette étude :

- La CAC, elle-même divisée en 4 secteurs : le cœur urbain et le reste du pôle urbain (composant tous 2 le pôle urbain), le secteur périurbain et le secteur Sud,
- La Communauté de Communes de la région de Mourmelon,
- La Communauté de Communes de Suipe et Vesle,
- La Communauté de Communes de la Moivre à la Coole.

Au sein de la CAC elle-même, 4 entités ont été identifiées :

- Le **pôle urbain**, composé de 9 communes, est aussi le périmètre des transports urbains de l'agglomération. A lui seul, le pôle urbain compte près de 62 150 habitants sur les 71 000 de l'agglomération, accueillant ainsi 86,7% de la population de la CAC, c'est-à-dire près de 9 habitants sur 10. Le pôle urbain est divisé en 2 sous-ensembles :
 - Le **cœur urbain**, constitué des communes de Châlons-en-Champagne et de Saint-Memmie, présente une homogénéité certaine en matière de typologie du bâti et de statut d'occupation, son parc de logements se caractérisant par une présence beaucoup plus marquée de l'habitat en immeuble collectif, un taux de propriétaires occupants moindre par rapport à l'espace périurbain et un secteur locatif assez développé, principalement constitué d'un parc aidé.
 - Le **reste du pôle urbain** représente la première couronne périurbaine de l'agglomération, c'est-à-dire un territoire qui accède facilement et rapidement au centre-ville de Châlons-en-Champagne en une quinzaine de minutes environ.
- Le **secteur périurbain** regroupe 14 communes se situant dans la vallée de la Marne et soumises à l'influence de 2 tendances de développement économique et urbain à savoir les axes Châlons-en-Champagne/Reims et Châlons-en-Champagne/Epernay. Ce territoire, plutôt résidentiel, comprend les anciennes Communautés de Communes de Jâlons (en totalité) et de Condé-sur-Marne (partiellement)¹ ainsi que les communes périurbaines de la CAC dans son périmètre antérieur au 01/01/2014. Avec près de 6 500 habitants, le secteur périurbain recense 9,1% de la population totale de la CAC.
- Le **secteur Sud**, le plus éloigné de Châlons-en-Champagne (il faut entre 30 et 45 minutes pour accéder au centre-ville), est composé des 15 communes situées autour du site de Vatry. Les caractéristiques périurbaines de ce territoire principalement résidentiel, sont peu déterminantes même si elles sont statistiquement avérées. Avec un peu plus de 3 000 habitants, il ne recense que 4,2% de la population de la CAC.

Les **secteurs périurbain et Sud**, regroupant des communes qui sont plus dans une logique périurbaine, recensent une quasi-globalité de maisons individuelles dans leur parc existant comme dans leur offre nouvelle ainsi qu'une prédominance de propriétaires occupants. Cette absence de diversité du parc va de pair avec un niveau plus élevé des revenus des ménages ainsi qu'un profil familial majoritairement composé de couples avec enfant(s).

DONNEES MOBILISEES

Les données proviennent de la société Perval qui conçoit, produit et gère des outils d'aide à l'évaluation immobilière. Elles permettent de produire les statistiques de prix ainsi que leurs évolutions à partir desquelles peuvent être calculés en particulier, des prix médians pour les différents types de biens dont les maisons, les appartements et les terrains non agricoles (destinés à la construction de logements ou de locaux d'activités). Ces données Perval permettent aussi de disposer de certaines informations socio-économiques sur le vendeur et l'acquéreur.

Pour des raisons de respect des règles du secret statistique et de cohérence de traitement des données, seules les catégories de mutations de biens immobiliers pour lesquelles au moins 15 actes sont enregistrés font l'objet de calcul des niveaux médians de prix et de surface. De ce fait, une partie des indicateurs et de leurs évolutions ne pourront donc être calculés pour les secteurs périurbain et Sud de la CAC.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

La médiane et la moyenne sont des outils statistiques couramment utilisés pour les comparaisons des prix de vente des biens immobiliers.

La médiane est généralement plus représentative pour l'analyse des petits groupes, car la présence de quelques cas extrêmes peut tirer fortement la moyenne vers le haut ou vers le bas et donner ainsi une

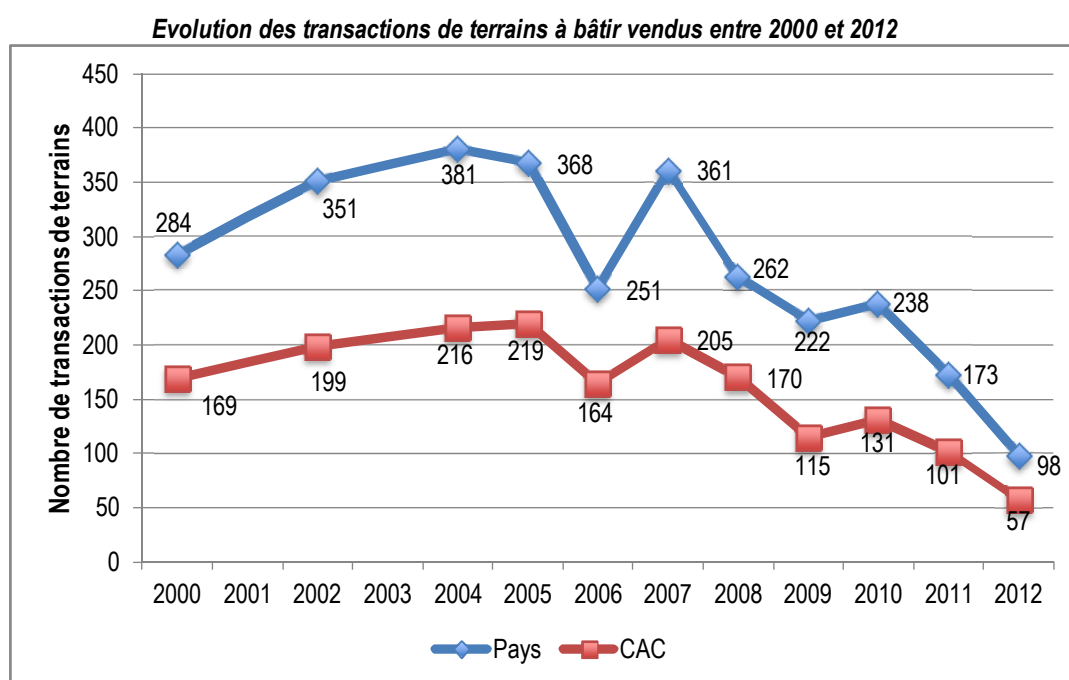
¹ Ces intercommunalités existaient jusqu'au 31/12/2013.

image qui n'est pas représentative de la grande majorité des données. A l'inverse, dans les grands groupes, la médiane peut donner une image peu représentative de la réalité. C'est le cas lorsque les groupes analysés sont formés de sous-groupes eux-mêmes assez homogènes, mais bien distincts les uns des autres.

Le recours à la médiane en tant qu'outil statistique sera privilégié pour l'analyse des mutations foncières et notamment les comparaisons des prix de vente des biens immobiliers, car à l'exception du pôle urbain de la CAC, le volume de transactions concernant chacun des territoires étudiés pourra être assez modeste.

1. Les transactions constatées

1.1. Un marché à un niveau historiquement bas depuis 2000 suite à une division par au moins 3 des volumes de transactions en 10 ans



Source : Peval, 2000 à 2012

Pour le Pays de Châlons-en-Champagne, entre 2000 et 2004, le nombre de terrains à bâtir vendus augmente progressivement pour passer de 284 transactions en 2000 à 381 en 2004.

L'année 2006 est marquée une chute importante dans le nombre de transactions avec une baisse de plus de 100 ventes à l'échelle du Pays et près de 60 pour la CAC.

En 2007, les transactions reprennent un niveau à peu près égal à celui de 2005 avec plus de 360 ventes pour le Pays. Ces dernières diminuent ensuite jusqu'en 2009, stagnent en 2010 puis baissent à nouveau pour atteindre un niveau au plus bas soit 98 ventes pour le Pays et 57 pour la CAC.

Globalement, entre 2000 et 2012, les ventes de terrains ont connu une diminution de 65% pour le Pays et 66% pour la CAC (respectivement -63% et -66% pour la période 2008-2012). Cette tendance est aussi observable dans tous les secteurs de la CAC sauf dans le reste du pôle urbain qui connaît une hausse de 15% entre 2000 et 2012.

Les autres Communautés de Communes constituant le Pays châlonnais suivent un schéma similaire : une baisse importante entre 2000 et 2012 et en particulier entre 2008 et 2012 (-83% pour la Communauté de Communes de Mourmelon, -43% pour celle de Suipe et Vesle et -41% pour celle de la Moivre à la Coole).

Nombre et évolution des transactions de terrains suivant différentes périodes

	2000	2008	2012	2000-2012	2008-2012
Pays de Châlons-en-Champagne	284	262	98	- 65%	- 63%
CAC	169	170	57	- 66%	- 66%
Pôle urbain	77	100	39	- 49%	- 61%
Cœur urbain	57	49	16	- 75%	- 67%
Reste du pôle urbain	20	51	23	15%	- 55%
Secteur périurbain	61	54	14	- 77%	- 74%
Secteur Sud	31	16	4	- 87%	- 75%
CC de la Région de Mourmelon	40	30	5	- 88%	- 83%
CC de Suippe et Vesle	42	30	17	- 60%	- 43%
CC de la Moivre à la Coole	33	32	19	- 42%	- 41%

Source : Perval, 2000 à 2012

1.2. Une tendance au recentrage des transactions sur le pôle urbain en parallèle de la diminution marquée des volumes relevés

En 2012, près de 25% des mutations foncières recensées dans le Pays de Châlons-en-Champagne concernent les terrains à bâtir destinés à la construction de logements ou de locaux d'activités. En cela, ce marché représente 98 transactions pour un montant global de plus de 5 millions d'euros. Cette proportion, en termes de transactions, est égale à celle observée pour les appartements.

Poids des différents territoires du Pays châlonnais dans le marché des terrains en 2012

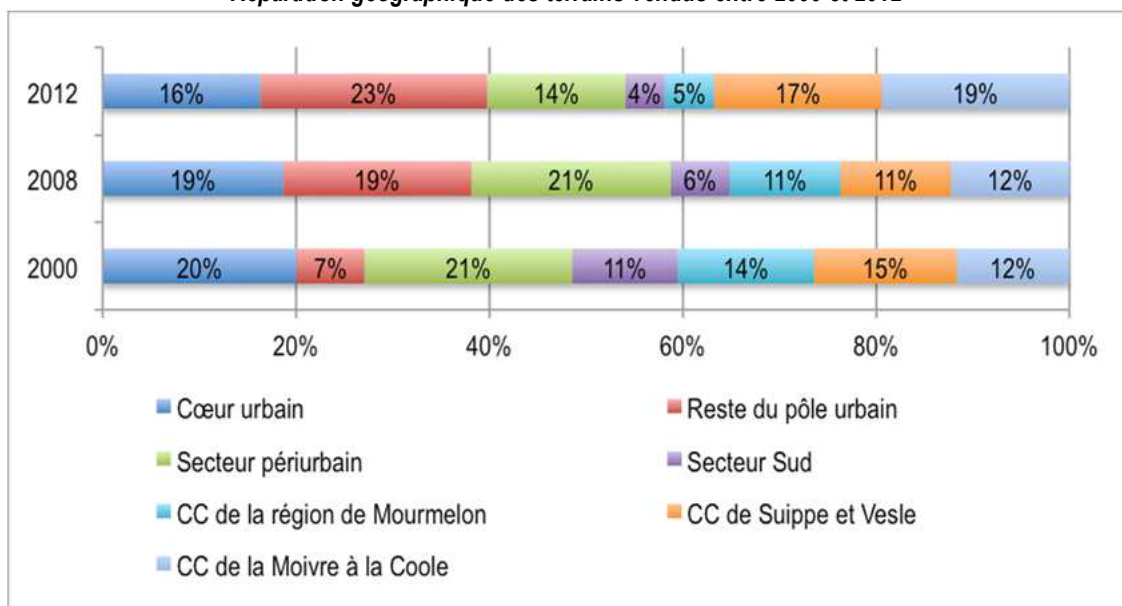
	Transactions	Volume financier
Pays de Châlons-en-Champagne	100,0%	100,0%
CAC	58,2%	64,1%
Pôle urbain	39,8%	51,6%
Cœur urbain	16,3%	14,2%
Reste du pôle urbain	23,5%	37,4%
Secteur périurbain	14,3%	11,1%
Secteur Sud	4,1%	1,4%
CC de la Région de Mourmelon	5,1%	4,8%
CC de Suippe et Vesle	17,3%	12,7%
CC de la Moivre à la Coole	19,4%	18,4%

Source : Perval, 2012

En termes de répartition spatiale du marché, on peut observer que :

- la CAC concentre 58% des ventes de terrains à bâtir pour plus de 64% du volume financier généré par ces ventes. Le marché concerne principalement le pôle urbain avec près de 40% des ventes réparties comme suit : 16,3% dans le cœur urbain et 23,5% dans le reste du pôle urbain. Le secteur périurbain concentre 14,3% des ventes et le secteur Sud seulement 4,1% ,
- la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole se place en position intermédiaire avec 19% des transactions et 18% du volume financier,
- la Communauté de Communes de Suippe et Vesle représente 17% des ventes pour près de 13% des recettes générées par ces ventes,
- la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon reste moins importante sur le marché des terrains à bâtir avec 5% de ventes représentant un volume financier de moins de 5% .

Répartition géographique des terrains vendus entre 2000 et 2012



Source : Perval, 2000 à 2012

La CAC représente plus de 58% des ventes en 2012 contre 49% en 2008 et seulement 37% en 2000. La part des ventes dans le cœur urbain et dans le secteur périurbain diminue alors que celle observée dans le reste du pôle urbain et dans le secteur Sud augmente.

A l'extérieur de la CAC, la part des ventes de terrains de la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon diminue pour passer de 14% en 2008 à 5% en 2012. Au contraire, les transactions des terrains augmentent dans les Communautés de Communes de Suipe et Vesle et de la Moivre à la Coole.

2. Les prix médians constatés

2.1. En s'éloignant du pôle urbain, les prix diminuent

En 2012, dans le Pays de Châlons, un terrain à bâtir se vend au prix médian de près de 50 000 €. Quand on étudie ces résultats, il apparaît que les prix des terrains diminuent au fur et à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération châlonnaise, passant de 64 000 € dans le cœur urbain à 56 925 € dans la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon, à 47 131 € dans la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole et 30 603 € dans la Communauté de Communes de Suipe et Vesle.

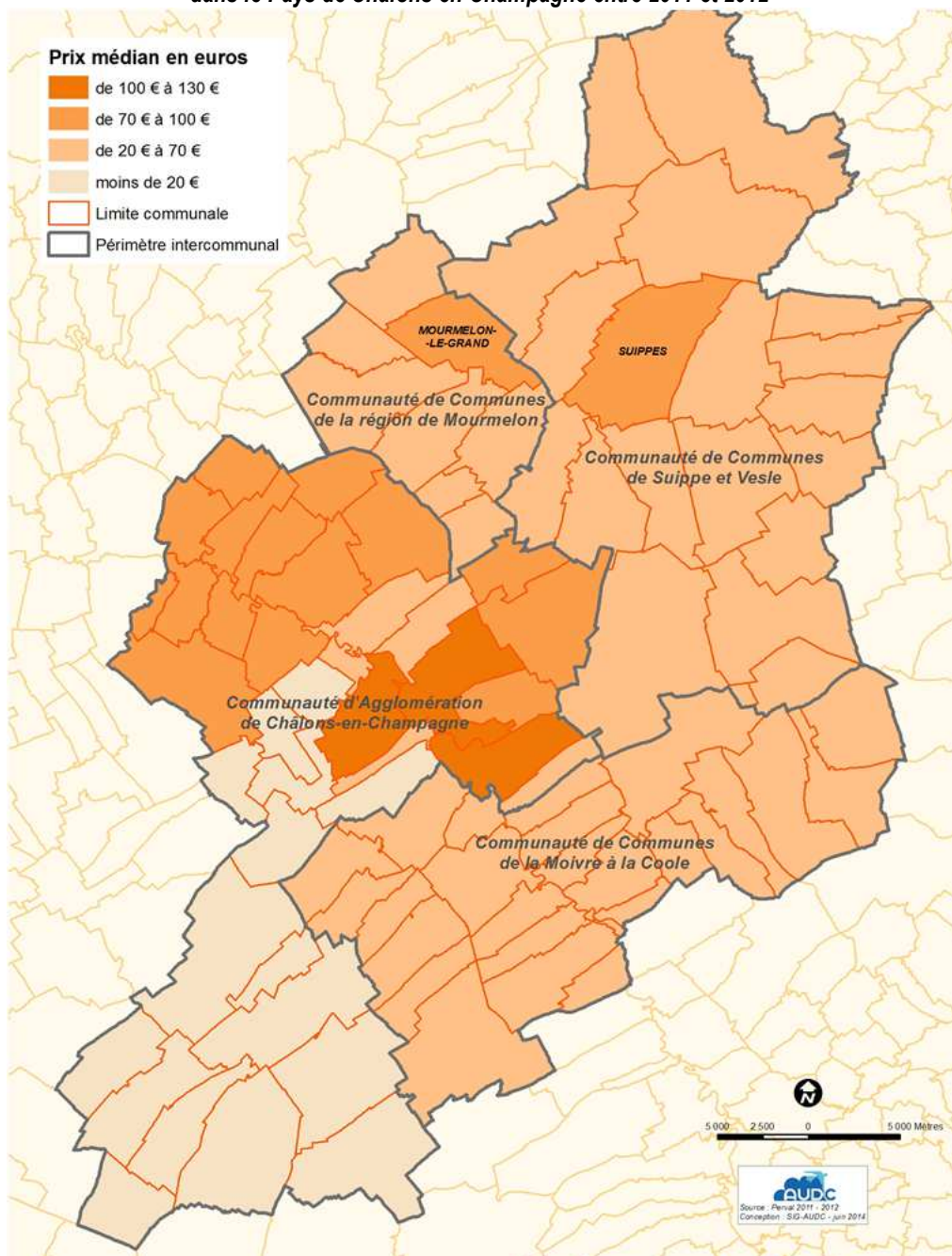
On peut toutefois noter que par rapport aux autres secteurs étudiés, les transactions observées dans le cœur urbain concernent des biens dont la surface médiane est inférieure aux autres secteurs.

En termes de prix rapportés au m², on retrouve exactement les mêmes comportements que pour le prix global. Ainsi, il ressort que :

- les terrains les plus chers sont vendus à Sarry et à Fagnières aux prix médians d'environ 129 €/m². Châlons-en-Champagne a des prix plus bas mais qui restent tout de même élevés quand on considère l'ensemble du territoire avec 100 €/m². L'offre de ces biens y est moins importante que dans les autres secteurs.
- vient ensuite la commune de Saint-Memmie avec 95 €/m² et le secteur périurbain ayant des prix médians s'échelonnant entre 82 et 93 €/m².
- le reste du pôle urbain, malgré le fait qu'il soit plus près de la commune centre que le secteur périurbain, possède des prix plus bas à hauteur de 70€/m².
- les communes du secteur Sud recensent des prix très bas avec 20€/m².

- par rapport à 2008, le prix d'un terrain à bâtir diminue fortement dans le cœur urbain et dans le secteur Sud (respectivement -57% et -48%).
- alors que les communes des Communautés de Communes de la région de Mourmelon et de la Moivre à la Coole ont des prix médians pour les terrains à la même hauteur, entre 52 et 55 €/m², celles de la Communauté de Communes de Suippe et Vesle ont des valeurs beaucoup plus basses à savoir 27 €/m².
- Seules exceptions, les communes de Mourmelon-le-Grand et Suippes ont des prix médians des terrains très élevés, au même niveau que les communes de la première couronne de la CAC, à savoir, respectivement 91 et 83 €/m².

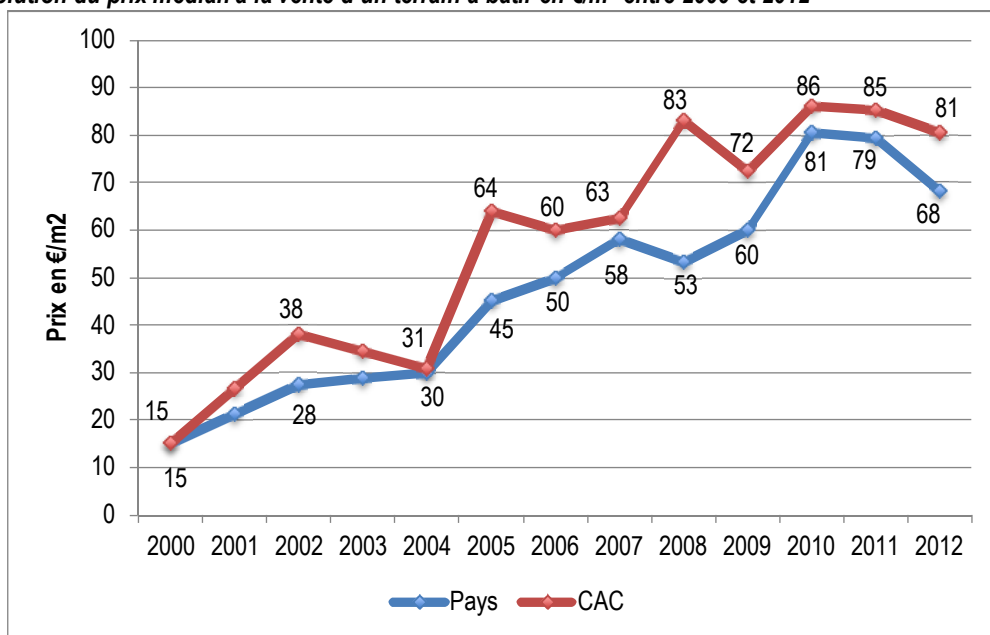
**Le marché des terrains à bâtir
dans le Pays de Châlons-en-Champagne entre 2011 et 2012**



Source : Perval, 2011 et 2012

2.2. Depuis 2000, une hausse significative dans tous les secteurs

Évolution du prix médian à la vente d'un terrain à bâtir en €/m² entre 2000 et 2012



Source : Perval, 2000 à 2012

Tout comme pour les maisons et les appartements, le prix médian par m² des terrains à bâtir présente une tendance haussière marquée dans le Pays de Châlons entre 2000 et 2012 passant ainsi de 15 €/m² en 2000 à 68 €/m² en 2012.

Plus précisément, l'augmentation est tout à fait perceptible entre 2000 et 2007. En 2008, le prix médian par m² connaît un essoufflement et diminue presque à hauteur de la valeur recensée en 2006 avant de connaître une hausse jusqu'en 2010. A partir de cette date, les prix médians des terrains par m² diminuent pour atteindre un prix de 68 €/m².

A l'échelle de la CAC, la hausse est tout aussi observable mais avec des périodes où les prix tendent à s'essouffler à savoir entre 2003 et 2004, entre 2006 et 2007 et en 2009.

Quand on s'attache à l'étude des secteurs, il ressort que le reste du pôle urbain connaît l'augmentation la plus importante ainsi que les prix les plus élevés entre 2000 et 2012 (122 €/m² en 2012). Vient ensuite la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon recensant un prix de 115 €/m² en 2012.

A l'inverse, le secteur Sud et la Communauté de Communes de Suipe et Vesle connaissent les hausses les moins importantes entre 2000 et 2012 (8,5% et 8,3%) atteignant un prix respectif en 2012 de 19 €/m² et 31 €/m².

3. Des terrains à bâtir dont ...

3.1. ... la surface diminuée

En 2012, la surface médiane d'un terrain à bâtir vendu dans la CAC est de 614 m² contre 736 m² dans le reste du Pays châlonnais. Les secteurs où les terrains vendus sont les plus grands sont le secteur Sud de la CAC avec 821 m² et la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole avec 769 m².

Par rapport à 2000, la surface médiane des terrains tend à diminuer dans la CAC (-23%).

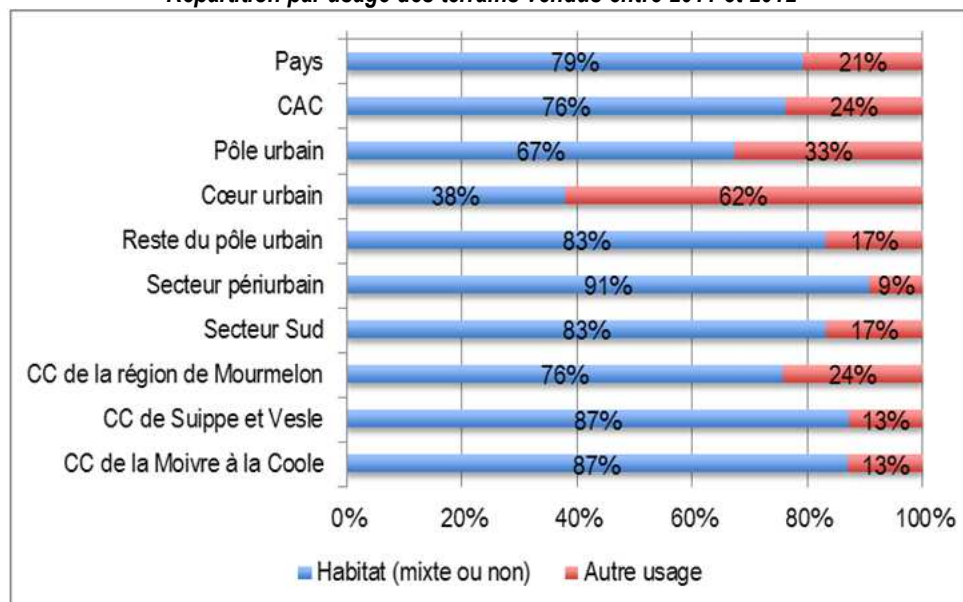
Surface médiane des terrains à bâtir en m² vendus entre 2000 et 2012

	2000	2008	2012	2000-2012	2008-2012
Pays de Châlons-en-Champagne	850 m ²	806 m ²	673 m ²	- 21%	- 17%
CAC	811 m ²	804 m ²	614 m ²	- 23%	- 24%
Pôle urbain	630 m ²	710 m ²	582 m ²	- 6%	- 16%
Cœur urbain	556 m ²	640 m ²	494 m ²	- 7%	- 18%
Reste du pôle urbain	744 m ²	753 m ²	582 m ²	- 19%	- 21%
Secteur périurbain	789 m ²	746 m ²	690 m ²	- 12%	- 7%
Secteur Sud	1 490 m ²	2 099 m ²	821 m ²	- 79%	- 159%
CC de la Région de Mourmelon	610 m ²	644 m ²	495 m ²	- 14%	- 18%
CC de Suipe et Vesle	1 048 m ²	1 003 m ²	742 m ²	- 36%	- 32%
CC de la Moivre à la Coole	1 005 m ²	1 048 m ²	769 m ²	- 28%	- 35%

Source : Perval, 2000 à 2012

3.2. ... essentiellement destinés à un usage d'habitat

Répartition par usage des terrains vendus entre 2011 et 2012



Source : Perval, 2011 et 2012

En 2012, la majorité des terrains à bâtir est destinée à un usage d'habitation (mixte avec une activité professionnelle ou un commerce ou non). Cela concerne 79% des terrains vendus dans le Pays châlonnais et 76% dans la CAC.

Sans surprise, cette proportion s'inverse dans le cœur urbain qui concentre industries, services et commerces avec seulement 38% de terrains destinés à l'habitat alors que dans les autres secteurs entre 8 et 9 terrains vendus sont destinés à un usage d'habitat.

Par rapport à 2008, on peut noter que la part des terrains destinés à l'habitat diminue fortement dans le Pays châlonnais (-61%), le mouvement étant plus marqué dans la CAC (-67%).

Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2012 selon leur usage prévu

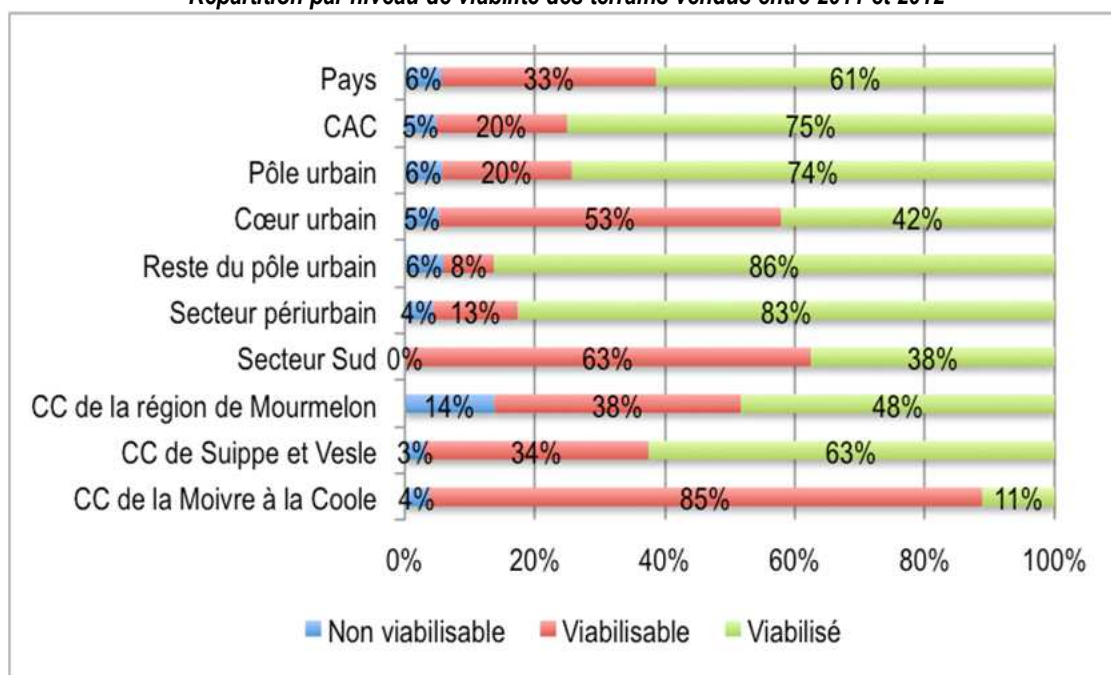
	Nombre de ventes	Prix médian global			Prix médian au m ²		
		Habitat (mixte ou non)	Autre usage	Total	Habitat (mixte ou non)	Autre usage	Total
Pays de Châlons-en-Champagne	98	57 060 €	16 274 €	49 265 €	87 €/m ²	9 €/m ²	68 €/m ²
CAC	57	63 738 €	30 920 €	57 390 €	116 €/m ²	25 €/m ²	81 €/m ²
Pôle urbain	39	70 900 €	31 840 €	64 000 €	128 €/m ²	39 €/m ²	116 €/m ²
Cœur urbain	16	49 000 €	24 000 €	24 000 €	111 €/m ²	39 €/m ²	50 €/m ²
Reste du pôle urbain	23	70 900 €	41 220 €	68 700 €	128 €/m ²	31 €/m ²	122 €/m ²
Secteur périurbain	14	56 912 €	s	54 970 €	79 €/m ²	s	79 €/m ²
Secteur Sud	4	32 000 €	s	17 530 €	7 €/m ²	s	19 €/m ²
CC de la Région de Mourmelon	5	56 925 €	s	56 925 €	115 €/m ²	s	115 €/m ²
CC de Suippe et Vesle	17	s	s	30 603 €	s	s	31 €/m ²
CC de la Moivre à la Coole	19	54 981 €	s	47 131 €	65 €/m ²	s	55 €/m ²

Source : Perval, 2012

Le prix d'un terrain destiné à un usage d'habitat est nettement plus élevé que celui d'un terrain destiné à un autre usage. Par rapport à 2008, on peut noter que les prix médians diminuent pour le Pays et pour la CAC de respectivement 10 140 € et 9 327 €.

3.3. ... majoritairement viabilisés

Répartition par niveau de viabilité des terrains vendus entre 2011 et 2012



Source : Perval, 2011 et 2012

En 2012, les terrains viabilisés sont les plus vendus dans la CAC et le reste du Pays de Châlons. Cependant, on note des différences entre les secteurs. En effet, dans le cœur urbain se vend une majorité de terrains viabilisables (53% contre 42% de viabilisés) tout comme dans le secteur Sud avec 63% contre 38% et la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole avec 85% contre 11%. Il y a une répartition plus équilibrée et moins marquée entre le nombre de terrains viabilisés vendus et le nombre de terrains viabilisables pour les Communautés de Communes de la Région de Mourmelon et

de Suipe et Vesle. Notons tout de même que les terrains viabilisés restent majoritaires dans ces secteurs.

Caractéristiques des terrains à bâtir vendus entre 2011 et 2012 selon leur niveau de viabilité

		Nombre de transactions	%	Surface médiane	Volume financier total (en €)	Prix médian (en €/m ²)
CAC	Non viabilisable	6	5%	559 m ²	97 770 €	8,9 €/m ²
	Viabilisable	25	20%	636 m ²	1 676 242 €	81,9 €/m ²
	Viabilisé	93	75%	637 m ²	7 038 578 €	95,0 €/m ²
	Ensemble	124	100%	626 m ²	8 812 590 €	94,7 €/m ²
Reste du Pays	Non viabilisable	6	7%	249 m ²	33 545 €	8,1 €/m ²
	Viabilisable	45	51%	893 m ²	2 593 845 €	55,4 €/m ²
	Viabilisé	37	42%	528 m ²	1 296 202 €	90,2 €/m ²
	Ensemble	88	100%	700 m ²	3 923 592 €	55,3 €/m ²

Source : Perval, 2011 et 2012

Il apparaît que dans la CAC, les terrains viabilisés ont à peu près la même surface que les terrains viabilisables (près de 640 m²). Dans le reste du Pays, les terrains viabilisables sont beaucoup plus grands en superficie que ceux viabilisés à savoir 893 m² contre 528. Ce constat souligne clairement le fait que dans la CAC et dans le reste du Pays un terrain viabilisé coûte plus cher qu'un terrain viabilisable.

4. Des vendeurs qui sont ...

4.1. ... majoritairement des privés

En 2011/2012, 54% des vendeurs de terrains du Pays de Châlons sont des personnes morales privées. En cela, le marché des terrains à bâtir diffère de ceux des maisons et des appartements où les particuliers sont très largement majoritaires parmi les vendeurs.

A l'échelle de la CAC, les personnes morales privées et les administrations (entreprises, professionnels de l'immobilier, sociétés civiles immobilières) représentent 69% contre 31% de particuliers.

Au sein du Pays de Châlons, les secteurs présentent un profil totalement différent dans la mesure où :

- le cœur urbain recense une part très importante de terrains vendus par les particuliers (80% à nuancer en raison du nombre de transactions pour lesquelles le type de vendeur n'est pas renseigné),
- 17% des vendeurs du reste du pôle urbain et du secteur Sud sont des personnes morales privées. Il s'agit principalement de terrains en lotissement vendus par des promoteurs privés.
- Dans le reste du Pays, les particuliers sont très largement dominants puisqu'ils représentent pour les 3 Communautés de Communes plus de 6 vendeurs sur 10.

4.2. ... plutôt retraités

Au sein du Pays de Châlons, des distinctions entre les territoires peuvent être faites en fonction de la typologie des vendeurs :

- Les particuliers qui vendent un terrain à bâtir localisés dans le pôle urbain sont, dans près de 9 cas sur 10, sans activité à savoir retraités.

- Au contraire, dans le secteur périurbain de la CAC, les employés et les ouvriers (18% dans leur ensemble) ont une position égale avec les commerçants, artisans et chefs d'entreprise et les cadres et professions intellectuelles supérieures. Les retraités ne représentent qu'un peu plus du tiers des vendeurs.
- Dans la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon et celle de Suipe et Vesle, la situation est intermédiaire dans la mesure où les retraités représentent au moins 60% des vendeurs tandis que les commerçants, les artisans, les chefs d'entreprise 13% minimum.
- La Communauté de Communes de la Moivre à la Coole se démarque puisqu'elle présente une proportion moins importante de vendeurs sans activité professionnelle (seulement 38%) et une part de commerçants, artisans, chefs d'entreprise et de professions intermédiaires plus élevée atteignant presque la moitié de la totalité des vendeurs.

Profession des vendeurs de terrains à bâtir entre 2011 et 2012

	Commerçant, artisan, chef d'entreprise	Cadre et profession intellectuelle supérieure	Profession intermédiaire	Employé et ouvrier	Sans activité	
						Dont retraité
Pays de Châlons-en-Champagne	20%	6%	9%	5%	60%	51%
CAC	18%	5%	8%	4%	65%	56%
Pôle urbain	4%	4%	4%	0%	88%	83%
Cœur urbain	s	s	s	s	s	s
Reste du pôle urbain	s	s	s	s	s	s
Secteur périurbain	18%	18%	9%	18%	37%	37%
Secteur Sud	s	s	s	s	s	s
CC de la Région de Mourmelon	20%	0%	10%	10%	60%	60%
CC de Suipe et Vesle	13%	7%	7%	0%	73%	60%
CC de la Moivre à la Coole	33%	8%	13%	8%	38%	25%

Source : Perval, 2011 et 2012
s : données couvertes par le secret statistique

5. Des acheteurs qui sont ...

5.1. ... des particuliers

En 2011/2012, comme pour les maisons et les appartements, les terrains à bâtir sont le plus souvent achetés par des particuliers. Quelle que soit l'échelle considérée, ils représentent entre 76% pour la Communauté de Communes de Suipe et Vesle et la totalité des acheteurs pour la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon.

Dans l'ensemble des secteurs, un particulier achète donc plus souvent son terrain à bâtir à un autre particulier qu'à un professionnel de l'immobilier. Cependant, la tendance tend à s'équilibrer quand on étudie le cœur urbain : 60% de particuliers contre 40% de personnes privées.

5.2. ... en majorité des employés et des ouvriers

Les employés et ouvriers sont dominants à toutes les échelles parmi les acheteurs de terrains à bâtir sauf pour la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole où ils sont à égalité avec les professions intermédiaires à hauteur de 29%. Dans les autres secteurs, les employés et ouvriers représentent de 48% des acheteurs pour la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon à 71% pour la Communauté de Communes de Suipe et Vesle.

Après cette catégorie socio-professionnelle, viennent ensuite les professions intermédiaires qui représentent 22% dans le Pays et 21% dans la CAC.

Les cadres et les professions intellectuelles supérieures ainsi que les commerçants, artisans et chefs d'entreprises représentent pour le Pays moins d'un quart des acheteurs.

Profession des acheteurs de terrains à bâtir entre 2011 et 2012

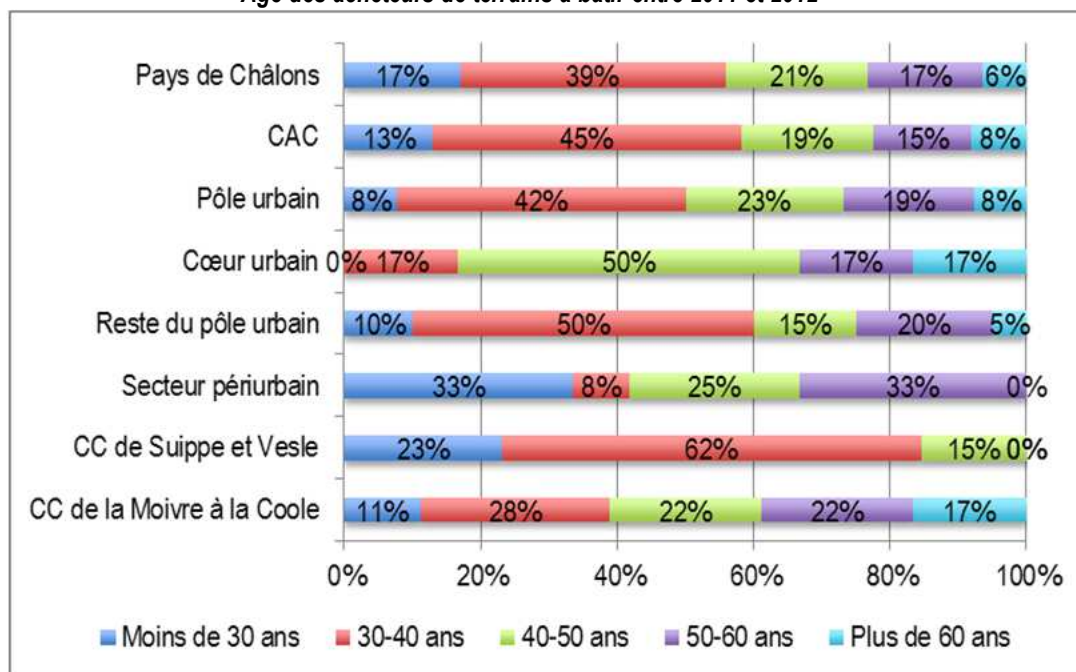
	Commerçant, artisan, chef d'entreprise	Cadre et profession intellectuelle supérieure	Profession intermédiaire	Employé et ouvrier	Sans activité	
						Dont retraité
Pays de Châlons-en-Champagne	12%	10%	22%	51%	4%	4%
CAC	9%	10%	21%	54%	5%	4%
Pôle urbain	9%	12%	26%	49%	5%	2%
Cœur urbain	s	s	s	s	s	s
Reste du pôle urbain	s	s	s	s	s	s
Secteur périurbain	11%	11%	20%	53%	4%	4%
Secteur Sud	s	s	s	s	s	s
CC de la Région de Moumelon	13%	13%	22%	48%	4%	4%
CC de Suipe et Vesle	7%	0%	18%	71%	4%	4%
CC de la Moivre à la Coole	24%	15%	29%	29%	3%	3%

Source : Perval, 2011 et 2012

s : données couvertes par le secret statistique

5.3. ... en activité

Age des acheteurs de terrains à bâtir entre 2011 et 2012



Source : Perval, 2011 et 2012

En 2011/2012, la tranche d'âge prédominante parmi les acheteurs de terrains est celle des 30-40 ans puisqu'elle atteint 40% dans le Pays de Châlons-en-Champagne. Les secteurs où les acheteurs sont

les plus jeunes sont le secteur périurbain (50% ont moins de 30 ans) et la Communauté de Communes de Suipe et Vesle (62% ont moins de 30 ans).

A l'inverse les plus de 50 ans représentent au maximum le quart des acheteurs pour tous les secteurs, à l'exception de la Communauté de Communes de Suipe et Vesle et de celle de la Région de Mourmelon où cette tranche d'âge est très peu représentée.

5.4. ... davantage originaires de la CAC

A l'échelle du Pays

Origine géographique des acquéreurs de terrains à bâtir dans le Pays entre 2011 et 2012

	Secteur où se situe le bien				
	CAC	CC de la Région de Mourmelon	CC de Suipe et Vesle	CC de la Moivre à la Coole	Pays
CAC	69%	6%	18%	39%	48%
CC de la Région de Mourmelon	1%	48%	5%	0%	8%
CC de Suipe et Vesle	1%	0%	65%	3%	11%
CC de la Moivre à la Coole	1%	0%	0%	45%	8%
Reste du département	22%	46%	12%	5%	21%
Autre	6%	0%	0%	8%	4%

Source : Perval, 2011 et 2012

En 2011/2012, 48% des acheteurs de terrains à bâtir du Pays de Châlons sont originaires de la CAC, 27% du reste du Pays de Châlons, et 25% ne résidaient pas dans ce territoire. Parmi ces derniers, 45% achètent dans la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon. De plus, les autres territoires recensent un taux d'acheteurs provenant de l'extérieur du Pays châlonnais de 28% dans la CAC, 13% dans les Communautés de Communes de Suipe et Vesle et de la Moivre à la Coole.

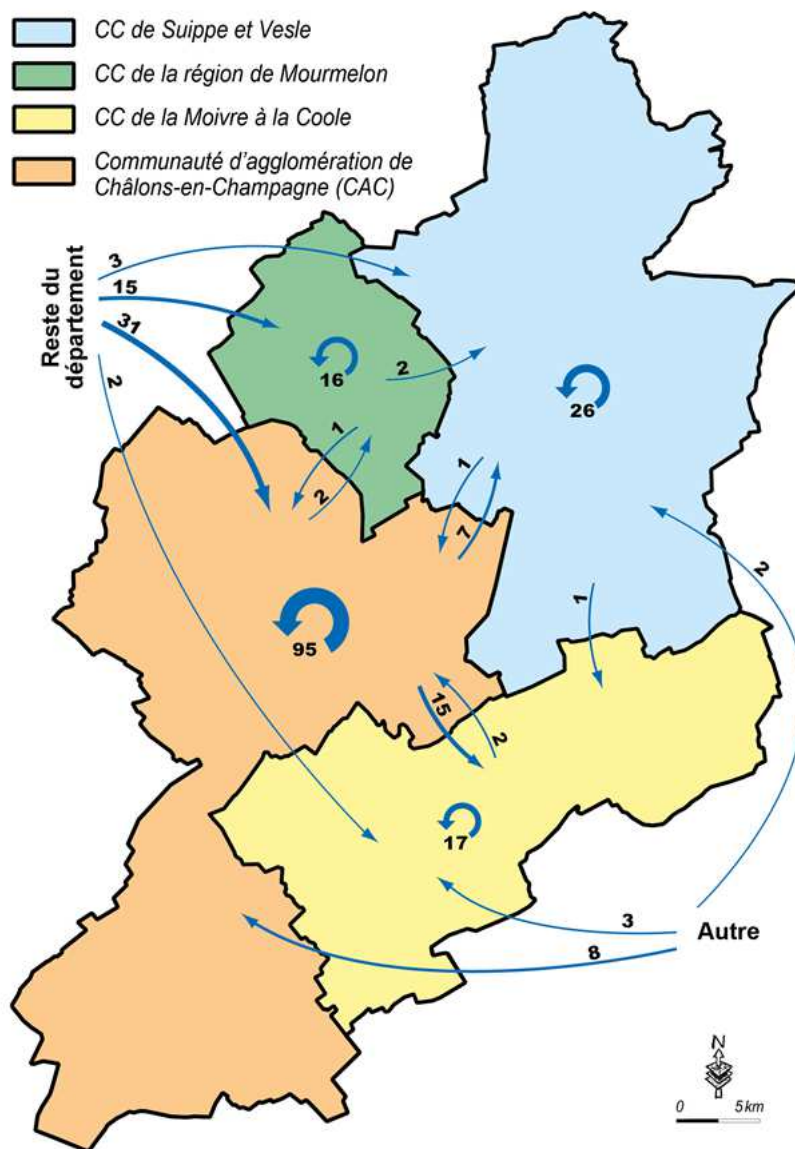
Dans tous les secteurs du Pays, la majorité des acheteurs de terrains à bâtir résidait déjà dans le même territoire. On peut toutefois noter des différences selon les secteurs étudiés :

- la CAC et la Communauté de Communes de Suipe et Vesle se démarquent avec une forte stabilité résidentielle de leurs acheteurs puisque respectivement 69% et 65% d'entre eux investissent dans un terrain situé dans le territoire où ils résidaient déjà,
- les Communautés de Communes de Suipe et Vesle et de la Moivre à la Coole présentent des origines géographiques des acheteurs plus équilibrées, puisque respectivement 18% et 39% de ces derniers proviennent de la CAC.

Par rapport 2008, on peut noter dans le Pays, une relative stabilité de l'origine géographique des acheteurs avec des particularités :

- dans tous les secteurs de la CAC, il apparaît une augmentation de la proportion d'acheteurs qui résidaient déjà dans le territoire : de 3 à 10 points pour respectivement le cœur urbain et le reste du pôle urbain et le secteur Sud,
- dans le reste du Pays à l'exception de la Communauté de Communes de Suipe et Vesle, une diminution du nombre d'acheteurs issus de la CAC comprise entre 2 et 7 points.

Lieu de résidence des acquéreurs d'un terrain et localisation des biens entre 2011 et 2012 dans la Pays de Châlons-en-Champagne



Source : Perval, 2011 et 2012

A l'échelle de la CAC

Origine géographique des acquéreurs de terrains à bâtir dans la CAC entre 2011 et 2012

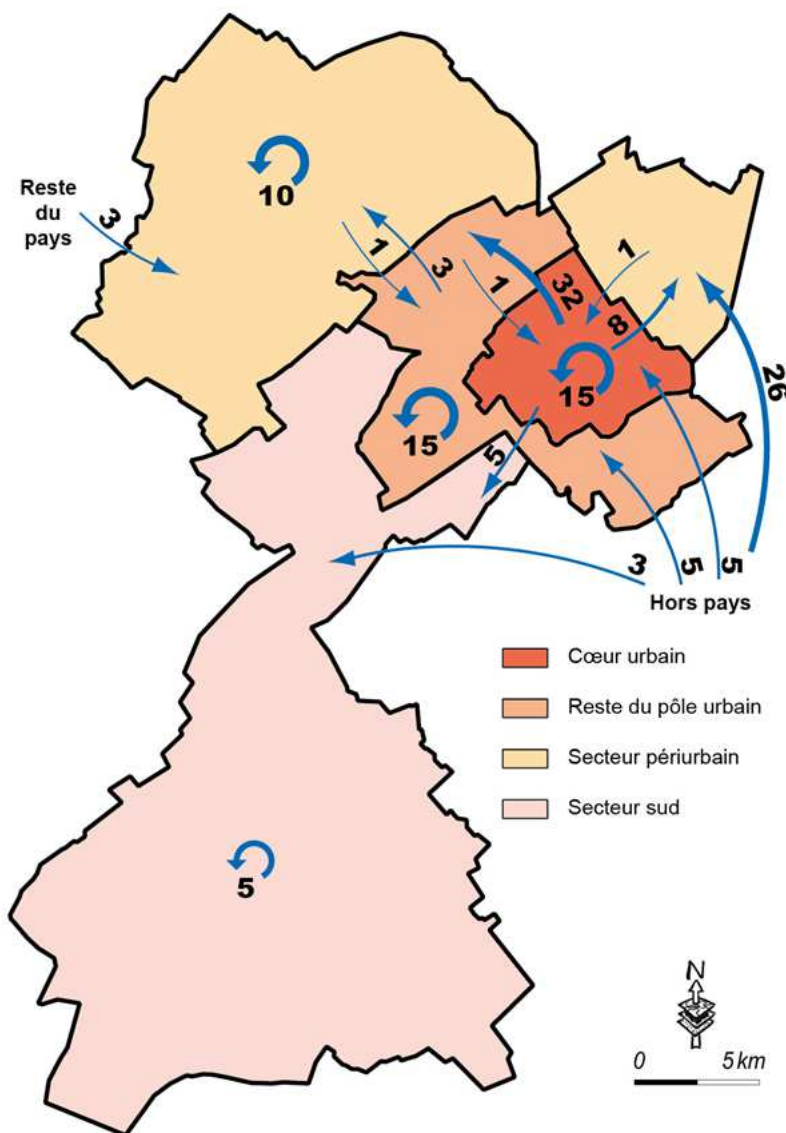
	Secteur où se situe le bien				
	Cœur urbain	Reste du pôle urbain	Secteur périurbain	Secteur Sud	CAC
CAC	73%	86%	45%	77%	69%
Cœur urbain	68%	57%	17%	38%	43%
Reste du pôle urbain	0%	27%	6%	0%	13%
Secteur périurbain	5%	2%	21%	0%	9%
Secteur Sud	0%	0%	0%	38%	4%
Reste du Pays	5%	5%	0%	0%	3%
Hors Pays	23%	9%	55%	23%	28%

Source : Perval, 2011 et 2012

A l'intérieur de la CAC, 26% des acquéreurs de terrains à bâtir sont originaires du cœur urbain, 43% du reste de la CAC, 3% du reste du Pays et 28% résidaient auparavant hors du Pays de Châlons.

Les acheteurs originaires du cœur urbain sont majoritaires dans le cœur urbain et dans le reste du pôle urbain (de 68% à 57% des acheteurs). Il sont moindres dans le secteur périurbain puisqu'ils ne représentent que 17%, proportion plus faible que ceux habitant déjà dans ce secteur (21%). Notons tout de même que ce dernier est le secteur qui attire un peu plus de la moitié des d'acheteurs venus de l'extérieur du Pays.

Lieu de résidence des acquéreurs d'un terrain et localisation des biens entre 2011 et 2012 dans la CAC



Source : Peval, 2011 et 2012

Récapitulatif des caractéristiques principales des transactions de terrains à bâtir en 2012

	Nombre de mutations	%	Superficie médiane du terrain	Volume financier total (en € HT)	Prix médian (en € HT)
Pays de Châlons-en-Champagne	98	100%	673 m ²	5 008 717 €	49 265
CAC	57	58,2%	614 m ²	3 210 729 €	57 390
Pôle urbain	39	39,8%	582 m ²	2 584 516 €	64 000
Cœur urbain	16	16,3%	494 m ²	710 136 €	24 000
Reste du pôle urbain	23	23,5%	582 m ²	1 874 380 €	68 700
Secteur périurbain	14	14,3%	690 m ²	556 153 €	54 970
Secteur Sud	4	4,1%	s	s	s
CC de la Région de Mourmelon	5	5,1%	s	s	s
CC de Suipe et Vesle	17	17,3%	742 m ²	636 159 €	30 603
CC de la Moivre à la Coole	19	19,4%	769 m ²	921 539 €	47 131

Source : Perval, 2012

s : données couvertes par le secret statistique

LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

entre 2000 et 2012



Après avoir étudié les évolutions des prix des terrains à bâtir à l'échelle du Pays de Châlons-en-Champagne entre 2000 et 2012, il ressort que ce marché se caractérise par une division par plus de 3 en 10 ans des volumes de transactions allant de pair avec :

- *une tendance au recentrage des transactions sur le pôle urbain,*
- *une hausse significative des prix constatés dans tous les secteurs.*

Les biens qui sont vendus sont majoritairement viabilisés et essentiellement destinés à un usage d'habitat. Les cédants sont surtout des personnes privées et les acquéreurs sont avant tout des employés et des ouvriers plutôt originaires de Cités en Champagne.



Agence d'Urbanisme et de Développement
de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne (AUDC)
13 rue des Augustins – CS 60013 – 51005 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX
Tél : 03 26 64 60 98
Mail : accueil@audc51.org

Mai 2015

Directrice de publication : Sophie PURON
Rédacteurs : Vincent ANCE et Aude MONGE