

LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS

entre 2000 et 2012



CONTENU

1. Les transactions d'appartements constatées	4
1.1. Un marché à un niveau historiquement bas depuis le début des années 2000	4
1.2. La quasi-totalité des transactions se situe dans le cœur urbain	4
2. Les prix médians constatés	5
2.1. Une quasi-stagnation des prix des appartements observée après une phase d'augmentation entre 2000 et 2008	5
2.2. Les prix les plus faibles pour la Rive Gauche.....	6
3. Les appartements qui trouvent preneurs le plus facilement en 2012 sont ceux qui sont petits et globalement peu onéreux	7
3.1. Les petits et moyens appartements davantage achetés.....	7
3.2. Les petits appartements les plus chers au m ²	8
4. Une évolution du profil des vendeurs, depuis le début des années 2000, résultant des gains de parts de marché de la promotion privée dans l'agglomération châlonnaise	9
5. Les acheteurs demeurent essentiellement	9
5.1. ... des actifs	9
5.2. ... en majorité originaires du cœur urbain.....	10

OBJET DE L'ETUDE

La présente étude vise à effectuer un état des lieux des tendances du marché des appartements 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.

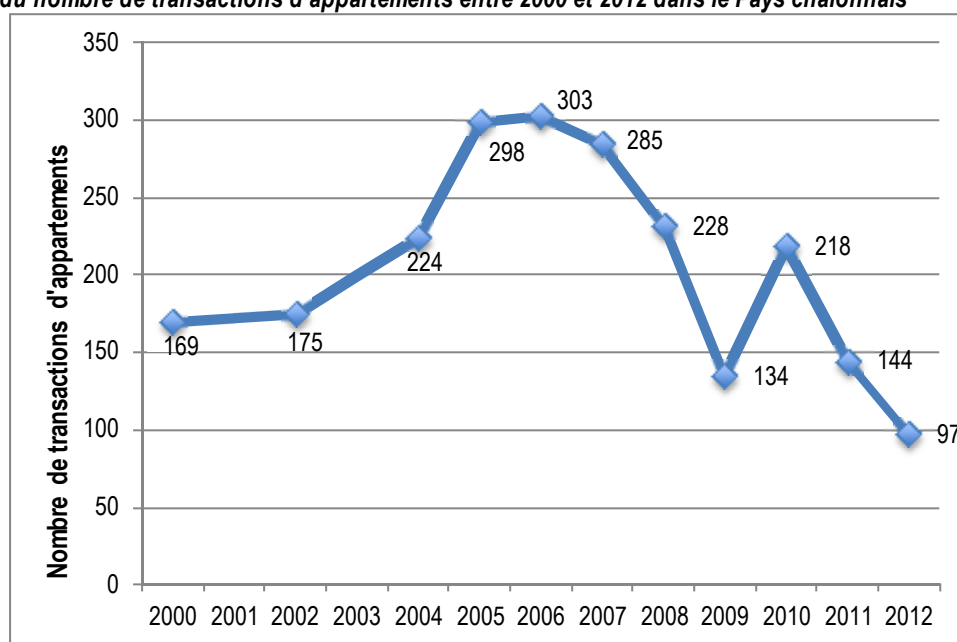
image qui n'est pas représentative de la grande majorité des données. A l'inverse, dans les grands groupes, la médiane peut donner une image peu représentative de la réalité. C'est le cas lorsque les groupes analysés sont formés de sous-groupes eux-mêmes assez homogènes, mais bien distincts les uns des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

1.1. Un marché à un niveau historiquement bas depuis le début des années 2000

Évolution du nombre de transactions d'appartements entre 2000 et 2012 dans le Pays châlonnais



Source : Perval, 2000 à 2012

Entre 2000 et 2006, le nombre de ventes d'appartements augmente dans le Pays de Châlons-en-Champagne et passe de 169 transactions en 2000 à 303 en 2006 soit une variation de près de +70%. Par la suite, le marché a connu, en termes de transactions, un mouvement inverse dans la mesure où les volumes de ventes ont diminué des 2 tiers, le marché se situant fin 2012 à un niveau inférieur à celui du début des années 2000. Dans le détail, entre 2006 et 2012, les transactions ont connu 2 phases de contraction (2006/2009 et 2011/2012) de plus de 50% entrecoupées par une année de reprise (2010, +60% de transactions par rapport à 2009).

Ainsi, le marché des appartements châlonnais a connu un point haut en 2006 et se trouve fin 2012 à un niveau moins important qu'au début des années 2000.

1.2. La quasi-totalité des transactions se situe dans le cœur urbain

En 2012, presque une centaine d'appartements a été vendue dans le Pays de Châlons-en-Champagne, représentant un volume total financier d'un peu moins de 8 700 000 € HT.

Cette même année, la CAC et plus particulièrement, son pôle urbain concentre 97,9% du nombre de ventes d'appartements (soit 95 transactions) et 98,2% du volume financier généré par ces ventes (soit 8 512 470 € HT). En effet, les appartements sont surtout localisés à Châlons-en-Champagne, un peu à

Saint-Memmie et dans des proportions bien moindres dans le reste du pôle urbain et globalement du Pays.

L'immense majorité des transactions d'appartements constatées dans le Pays de Châlons-en-Champagne étant réalisée dans le cœur urbain de la CAC (Châlons-en-Champagne et Saint-Memmie), seul ce secteur sera étudié pour ce qui est de cette observation du marché des appartements.

Nombre et évolution des transactions d'appartements suivant les secteurs

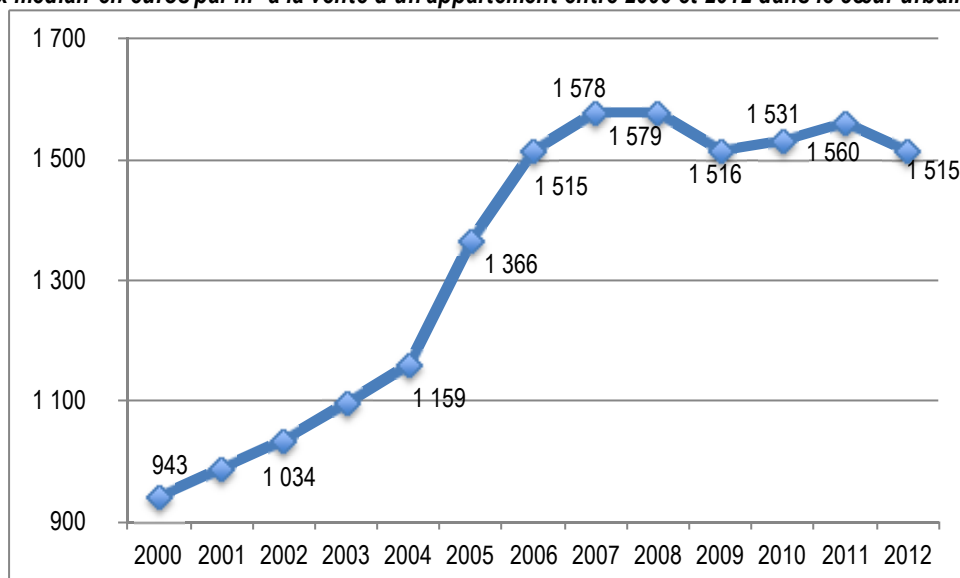
	2000	2008	2012	2000-2012	2008-2012
Pays de Châlons-en-Champagne	169	228	97	- 43%	- 57%
CAC	169	226	95	- 44%	- 58%
Pôle urbain	169	226	95	- 44%	- 58%
Cœur urbain	160	223	94	- 41%	- 58%
Reste du pôle urbain	9	3	1	- 90%	- 70%
Secteur périurbain	0	0	0	0%	0%
Secteur Sud	0	0	0	0%	0%
CC de la Région de Mourmelon	0	2	2	s	0%
CC de Suippe et Vesle	0	0	0	0%	0%
CC de la Moivre à la Coole	0	0	0	0%	0%

Source : Perval, 2000 à 2012

2. Les prix médians constatés

2.1. Une quasi-stagnation des prix des appartements observée après une phase d'augmentation entre 2000 et 2008

Évolution du prix médian en euros par m² à la vente d'un appartement entre 2000 et 2012 dans le cœur urbain

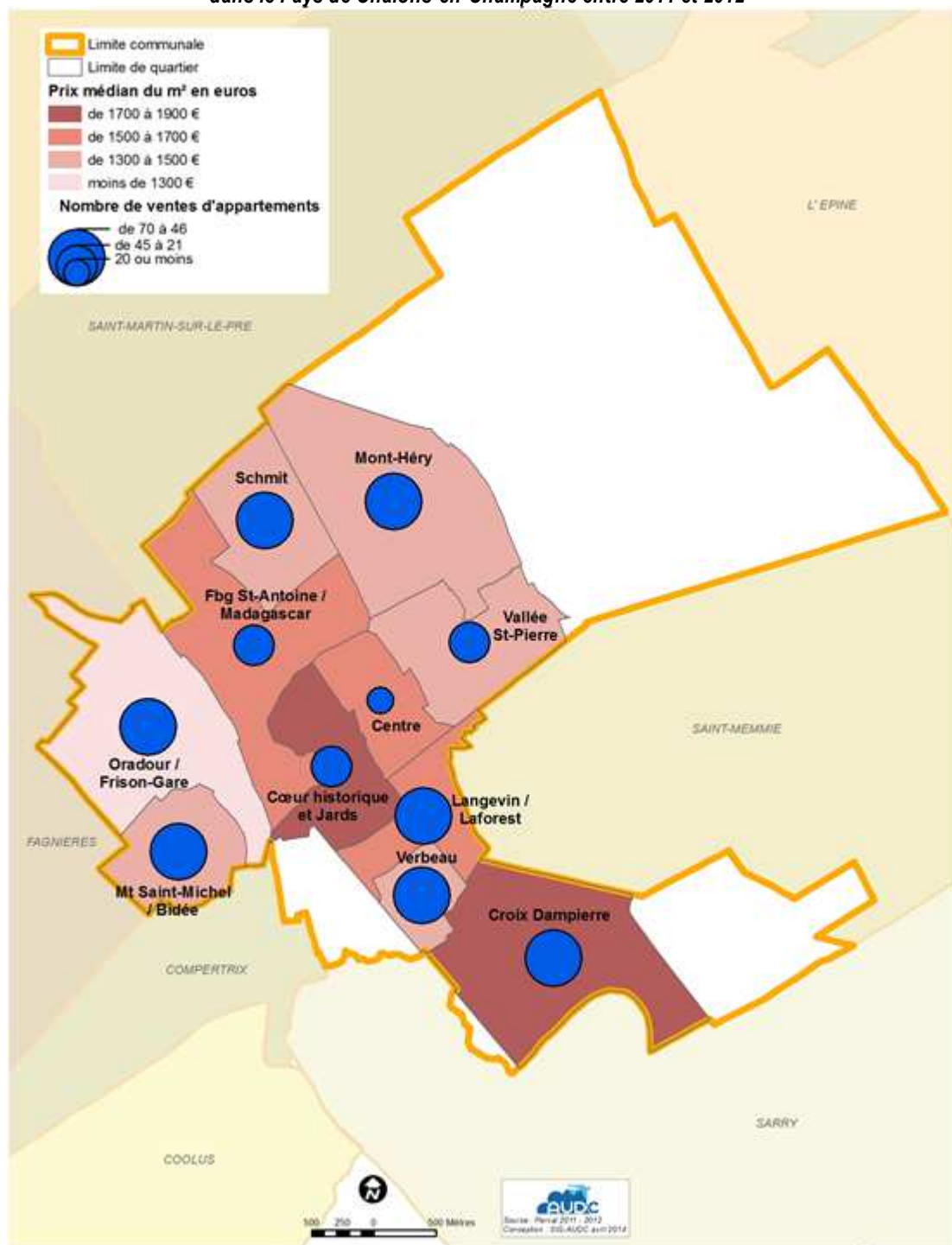


Source : Perval, 2000 à 2012

Entre 2000 et 2008, le prix médian à la vente des appartements a connu une augmentation de près de 40% et passe de plus de 900 € en 2000 à presque 1 600 € en 2008. A partir de cette date, il se stabilise voire diminue très légèrement pour atteindre un prix de 1 515 €/m² dans le cœur urbain en 2012 qui correspond à un appartement avec un prix médian de 78 500 €.

2.2. Les prix les plus faibles pour la Rive Gauche

Le marché des appartements
dans le Pays de Châlons-en-Champagne entre 2011 et 2012



Source : Perv al, 2011 et 2012 - Conception : AUDC, décembre 2014

En 2011 et 2012, le marché des appartements se concentre essentiellement dans le centre-ville de Châlons-en-Champagne et ses alentours (69 ventes dans le secteur Centre et 42 dans celui dit du Cœur historique et des Jards) et dans le quartier Vallée Saint-Pierre (30 ventes). Les quartiers Schmit, Mont Saint-Michel/Bidée et Croix Dampierre n'enregistrent que très peu de transactions (respectivement moins de 10 chacun) puisqu'il s'agit soit de secteurs quasi-exclusivement dévolus à l'habitat individuel ou à l'habitat locatif social.

D'autre part, il ressort que :

- Le prix médian par m² le plus faible, soit 1 271 €/ m², se situe dans le quartier Oradour/Frison Gare.
- Les quartiers Mont-Héry, Verbeau et Vallée Saint-Pierre recensent des prix médians autour de 1 300 €/m².
- Les prix les plus élevés se situent dans les quartiers Cœur historique et Jards avec 1 743 €/m² et Croix Dampierre avec 1 884 €/ m².

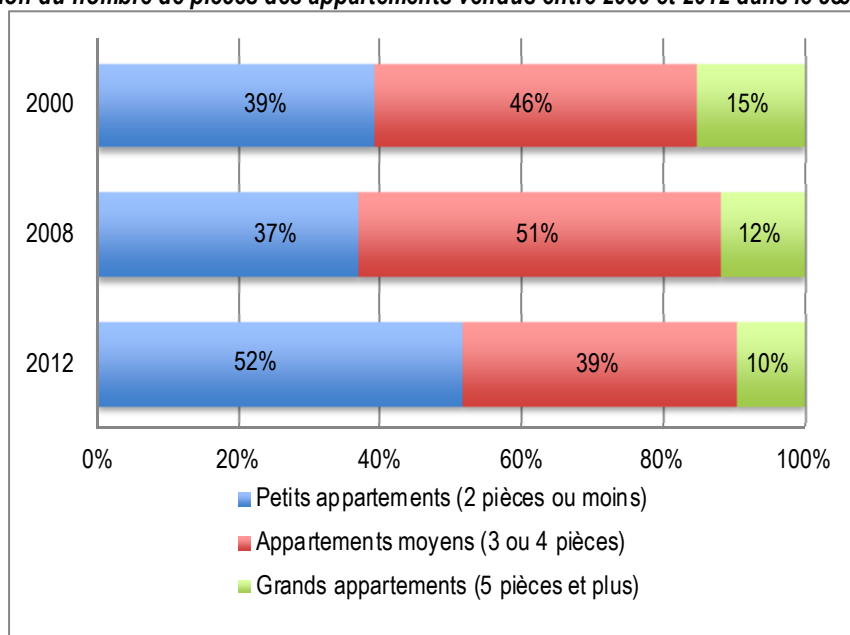
3. Les appartements qui trouvent preneurs le plus facilement en 2012 sont ceux qui sont petits et globalement peu onéreux

3.1. Les petits et moyens appartements davantage achetés

En 2012, le marché châlonnais des appartements est d'abord un marché de biens de petite taille (pas plus de 2 pièces) dans la mesure où plus de 50% des appartements vendus en 2012 comptent 1 ou 2 pièces et près de 40% en comptent 3 ou 4. La vente d'appartements de grande taille (5 pièces ou plus) ne représente qu'une part du marché extrêmement réduite, à savoir 10%, soit moins de 10 transactions.

Par rapport à 2008, et aussi 2000 dans une moindre mesure, la situation est inverse concernant les proportions entre petits et moyens appartements dans l'ensemble des transactions de ce type de logements.

Évolution du nombre de pièces des appartements vendus entre 2000 et 2012 dans le cœur urbain



Source : Perval, 2000 à 2012

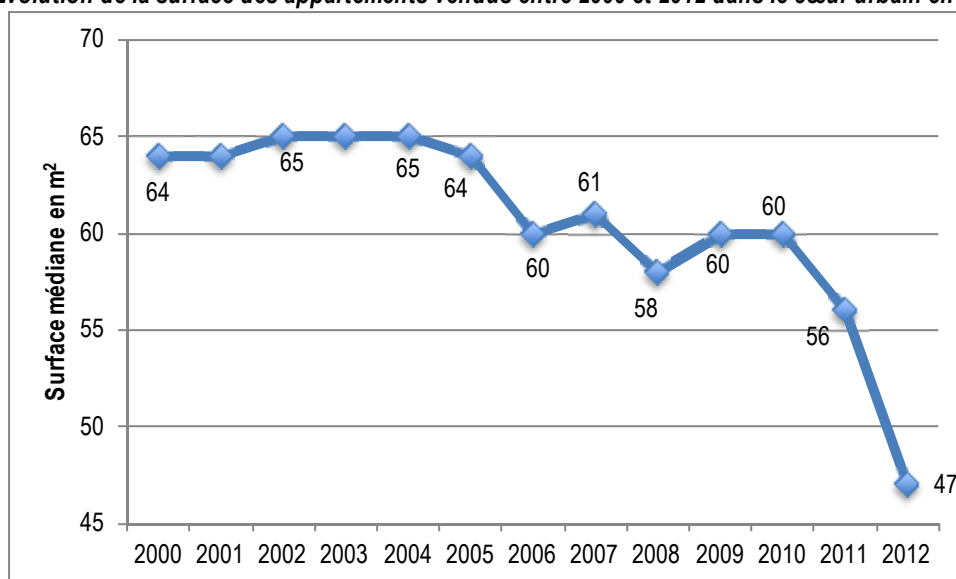
Entre 2000 et 2005, la surface médiane des appartements anciens vendus reste stable à hauteur de 65 m². A partir de 2006, elle baisse très légèrement d'environ 5 m² jusqu'en 2010.

En 2012, la surface médiane d'un appartement vendu dans le cœur urbain est de 47 m². Ce résultat est bien inférieur à 2011 où la surface médiane était de 56 m², elle-même plus faible qu'en 2010 qui était de 60 m². Ainsi, entre 2010 et 2012, la surface médiane a chuté de 22% (respectivement -27% entre 2000 et 2012).

Ainsi, les 2 phases de contraction du marché des appartements se sont accompagnées d'une modification en matière de taille de biens vendus puisque si en 2012, les petits et moyens

appartements représentent respectivement environ la moitié et 40% des transactions, la situation était inverse auparavant.

Évolution de la surface des appartements vendus entre 2000 et 2012 dans le cœur urbain en m²



Source : Perval, 2000 à 2012

3.2. Les petits appartements les plus chers au m²

En 2012, le marché des appartements s'est restreint aux biens les plus petits qui, s'ils sont globalement les moins onéreux, n'en demeurent pas moins plus chers au m² que les biens de plus grande taille. Ainsi, il ressort de l'analyse des prix que dans le cœur urbain :

- Le prix médian d'un appartement ancien est de 1 515 €/m².
- Plus le nombre de pièces d'un appartement augmente, plus le prix médian au m² diminue. En effet, il passe de plus de 2 000 €/m² pour un logement d'une pièce à 1 426 €/m² pour un 5 pièces et plus. Notons tout de même que le prix médian au m² le moins cher est pour un appartement composé de 2 pièces avec 1 410 €/m² alors que le prix le plus cher s'élève à 2 008 €/m² pour un studio.

Caractéristiques des transactions d'appartements en 2012 selon le nombre de pièces

	Nombre de ventes	%	Superficie habitable médiane	Volume financier (en € HT)	Prix médian au m ² (en € HT)
1 pièce	15	16%	24 m ²	788 950 €	2 008 €/m ²
2 pièces	33	35%	45 m ²	2 205 070 €	1 410 €/m ²
3 pièces	28	30%	66 m ²	2 749 080 €	1 548 €/m ²
4 pièces	8	9%	76 m ²	877 700 €	1 449 €/m ²
5 pièces et plus	9	10%	97 m ²	1 768 670 €	1 426 €/m ²
Ensemble des mutations	93	100%	47 m ²	8 389 470 €	1 515 €/m ²

Source : Perval, 2000 à 2012

4. Une évolution du profil des vendeurs, depuis le début des années 2000, résultant des gains de parts de marché de la promotion privée dans l'agglomération châlonnaise

Les particuliers représentaient 9 vendeurs d'appartement sur 10 en 2000, contre 7/8 en 2008 et 6 en 2011/2012.

Les particuliers acheteurs d'appartements représentent 90% en 2012 alors que les Sociétés Civiles Immobilières représentent plus de 8%.

Parmi les particuliers, 37% relèvent d'une profession intermédiaire, 27% sont des employés et des ouvriers alors que les commerçants, les cadres et les retraités représentent une faible part (respectivement 10%, 11% et 13%).

Il est aussi nécessaire de souligner que le prix médian d'un appartement vendu par une personne morale (société, administration, association...) est environ 20% moins élevé qu'un bien vendu par un particulier.

Profession des vendeurs et acheteurs d'appartements entre 2011 et 2012 dans le cœur urbain

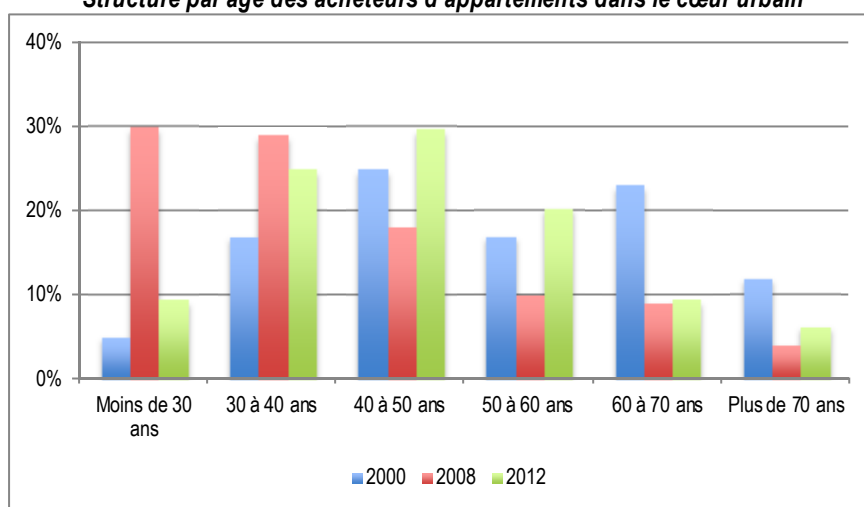
	Commerçant, artisan, chef d'entreprise	Cadre et profession intellectuelle supérieure	Profession intermédiaire	Employé et ouvrier	Sans activité	
						Dont retraité
Vendeurs	18%	9%	26%	9%	38%	34%
Acheteurs	10%	11%	37%	27%	15%	13%

Source : Perval, 2012

5. Les acheteurs demeurent essentiellement ...

5.1. ... des actifs

Structure par âge des acheteurs d'appartements dans le cœur urbain



Source : Perval, 2000 à 2012

En 2012, les acheteurs d'appartements sont relativement jeunes puisque 31% d'entre eux ont moins de 40 ans et 30% ont entre 40 et 50 ans. Il ressort que ces derniers sont plus jeunes que les acheteurs

de maisons dont 18% ont moins de 30 ans et 35%, entre 30 et 40 ans. Ainsi, en termes de parcours résidentiel, l'appartement continue d'être privilégié pour les primo-accédants.

5.2. ... en majorité originaires du cœur urbain

En 2012, plus de la moitié des acquéreurs d'appartements dans le cœur urbain résidaient déjà sur ce territoire. D'autre part, au sein de la CAC, 10% proviennent du secteur périurbain soit 63% des acheteurs originaires du pôle urbain.

De plus, une infime part résidait auparavant dans les autres secteurs de la CAC ainsi que dans les Communautés de Communes de la Région de Mourmelon, de Suipe et Vesle et de la Moivre à la Coole.

Enfin, 12% proviennent du reste du département de la Marne et 8% de l'extérieur.

Origine géographique des acquéreurs de maisons dans le cœur urbain entre 2011 et 2012

	Nombre de ventes	%
Pays de Châlons-en-Champagne	148	80%
CAC	125	68%
Pôle urbain	116	63%
Cœur urbain	98	53%
Reste du pôle urbain	18	10%
Secteur périurbain	8	4%
Secteur Sud	1	1%
CC de la Région de Mourmelon	5	3%
CC de Suipe et Vesle	11	6%
CC de la Moivre à la Coole	7	4%
Reste du département	23	12%
Autre	15	8%

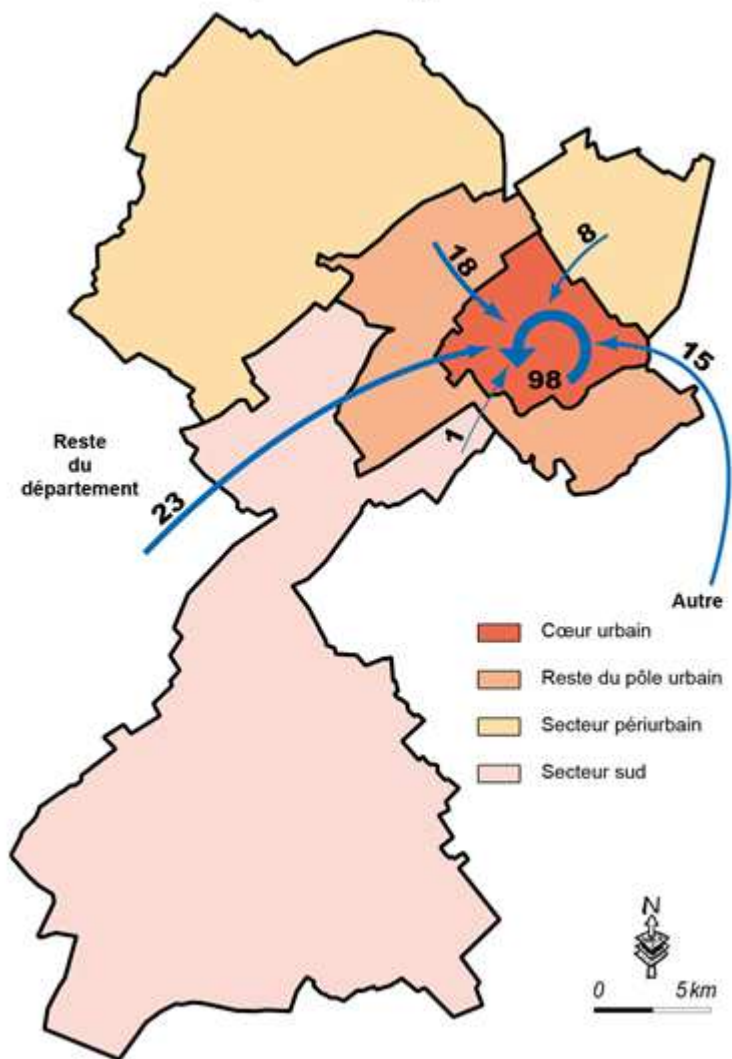
Source : Perval, 2011 et 2012

Récapitulatif des caractéristiques principales des transactions d'appartements en 2012

	Nombre de mutations	%	Superficie habitable médiane	Volume financier total (en millions € HT)	Prix global médian (en € HT)	Prix médian (en € HT)
Pays de Châlons-en-Champagne	97	100%	47 m ²	8,4 M€	78 500 €	1 515 €/m ²
CAC	95	98%	47 m ²	8,4 M€	78 500 €	1 515 €/m ²
Pôle urbain	95	98%	47 m ²	8,4 M€	78 500 €	1 515 €/m ²
Cœur urbain	94	97%	47 m ²	8,4 M€	78 500 €	1 515 €/m ²
Châlons-en-Champagne	90	93%	54 m ²	8,1 M€	79 000 €	1 596 €/m ²
Saint-Memmie	4	4%	s	0,3 M€	s	s
Reste du pôle urbain	1	1%	s	s	s	s
Secteur périurbain	0	0%	s	s	s	s
Secteur Sud	0	0%	s	s	s	s
CC de la Région de Mourmelon	2	2%	s	s	s	s
CC de Suipe et Vesle	0	0%	s	s	s	s
CC de la Moivre à la Coole	0	0%	s	s	s	s

Source : Perval, 2012

Lieu de résidence des acquéreurs d'un appartement entre 2011 et 2012



Source : Perval, 2011 et 2012

LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS

entre 2000 et 2012



Après avoir étudié les évolutions du marché des appartements anciens à l'échelle du Pays de Châlons-en-Champagne entre 2000 et 2012, il ressort que :

- le nombre de transactions a chuté, ces dernières se concentrant essentiellement dans le cœur urbain de la CAC. Désormais, en matière de volume de ventes, le marché se situe à un niveau historiquement bas depuis le début des années 2000.
- les biens qui trouvent preneurs le plus facilement sont ceux qui sont petits et globalement peu onéreux.
- les acheteurs demeurent essentiellement des actifs en majorité originaires du cœur urbain.
- le profil des vendeurs a évolué, depuis le début des années 2000, résultant des gains de parts de marché de la promotion privée dans l'agglomération châlonnaise.

Mai 2015



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

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