

# LE MARCHÉ DU FONCIER RESIDENTIEL

entre 2000 et 2012



## CONTENU

<b>Objet de l'étude</b> .....	<b>3</b>
<b>Présentation des territoires d'étude</b> .....	<b>3</b>
<b>Données mobilisées</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Un marché plutôt marqué par</b> .....	<b>6</b>
1.1. ... une prépondérance de ventes de maisons.....	6
1.2. ... un nombre de transactions en augmentation dans la première moitié des années 2000 avant de se contracter et d'atteindre un niveau historiquement bas en 2012 .....	7
<b>2. Des différences au niveau des prix des transactions</b> .....	<b>8</b>
2.1. Les maisons anciennes.....	9
2.2. Les appartements anciens.....	11
2.3. Les terrains à bâtir.....	13

## **OBJET DE L'ETUDE**

La présente étude vise à effectuer un état des lieux des tendances du marché foncier résidentiel, bâti et 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...).

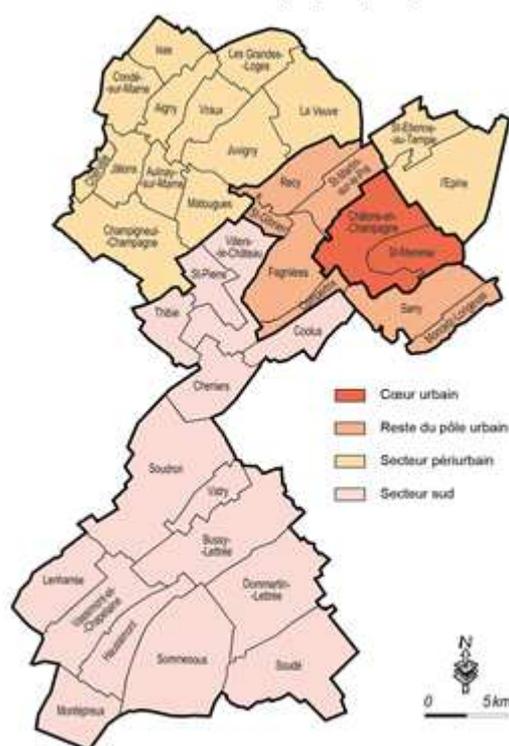
Réalisées dans le cadre de ses missions d'observatoire par l'AUDC, cette étude ainsi que celles sur le marché des maisons, des appartements et des terrains à bâtir à l'échelle du Pays et de l'agglomération châlonnaise sont consultables sur le site du Pays de Châlons-en-Champagne.

## **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 Suippe 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)<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> 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. Un marché plutôt marqué par ...

### 1.1. ... une prépondérance de ventes de maisons

En 2012, 395 transactions foncières ont été enregistrées dans le Pays de Châlons (dont 288 pour la CAC) pour un volume financier de plus de 47 millions d'euros (dont près de 34 pour la CAC).

*Répartition des transactions en 2012*

	Maisons		Appartements		Terrains		Total
	Volume	%	Volume	%	Volume	%	
Pays de Châlons-en-Champagne	200	51%	97	25%	98	25%	395
CAC	136	47%	95	33%	57	20%	288
Pôle urbain	112	46%	95	39%	39	16%	246
Cœur urbain	79	42%	94	50%	16	8%	189
Reste du pôle urbain	33	58%	1	2%	23	40%	57
Secteur périurbain	22	61%	0	0%	14	39%	36
Secteur Sud	2	33%	0	0%	4	67%	6
CC de la Région de Mourmelon	23	77%	2	7%	5	17%	30
CC de Suipe et Vesle	20	54%	0	0%	17	46%	37
CC de la Moivre à la Coole	21	53%	0	0%	19	48%	40

Source : Perv al, 2012

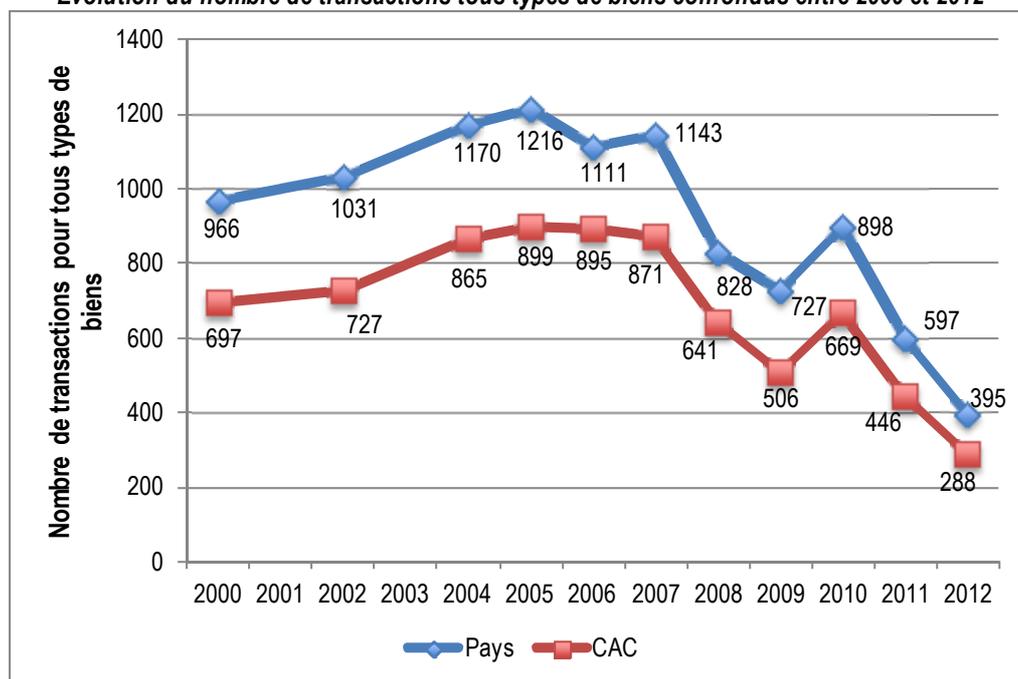
La majorité du marché foncier résidentiel du Pays de Châlons concerne les ventes de maisons qui représentent 51% des transactions globales en termes de stocks et 71% en volume financier. Les appartements pèsent pour 25% des ventes et génèrent 18% du volume financier du marché. Enfin, tout comme les appartements, les ventes de terrains à bâtir sont de 25%, soit 11% du marché en termes de volume financier. Les mêmes constats peuvent être formulés à l'échelle de la CAC avec des proportions un peu moindres.

Au sein du Pays châlonnais, on peut observer :

- une concentration du marché des appartements dans le cœur urbain (surtout Châlons-en-Champagne et en moindre mesure Saint-Memmie),
- le reste du territoire étudié est dédié préférentiellement au résidentiel individuel dans la mesure où :
  - le marché des maisons est très développé hors du pôle urbain et en particulier dans le secteur périurbain (61%) et dans la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon (77%),
  - des secteurs sont très largement orientés vers la vente de terrains à bâtir (secteur Sud avec 67%, Communauté de Communes de la Moivre à la Coole avec 48% et Communauté de Communes de Suipe et Vesle avec 46%),
  - des secteurs ont leur marché foncier qui se partage pratiquement à parité entre les maisons et les terrains (les Communautés de Communes de la Moivre à la Coole et de Suipe et Vesle).

## 1.2. ... un nombre de transactions en augmentation dans la première moitié des années 2000 avant de se contracter et d'atteindre un niveau historiquement bas en 2012

Evolution du nombre de transactions tous types de biens confondus entre 2000 et 2012



Source : Perval, 2000 à 2012

Entre 2000 et 2005, le nombre de transactions tous types de biens confondus augmente pour passer de 966 transactions à 1 216 à l'échelle du Pays châlonnais (respectivement 697 à 899 pour la CAC). A partir de 2006, les transactions diminuent pour le Pays avant d'augmenter à nouveau jusqu'en 2007. Pendant cette période, pour la CAC, le nombre de ventes stagne. Entre 2007 et 2009, les transactions diminuent fortement de plus de 300 unités que ce soit pour le Pays ou pour la CAC. Le marché foncier du logement se situe dès lors en deçà de son niveau observé au début des années 2000.

Après avoir connu un point de croissance en 2010, le nombre de mutations foncières enregistrées dans le Pays de Châlons et dans la CAC a baissé significativement jusqu'en 2012. On peut dire qu'à cette date, les transactions sont au plus bas au début des années 2000. En effet, le nombre de transactions est inférieur de 59% à celui constaté 12 ans plus tôt pour le Pays et pour la CAC, et 52% inférieur à celui constaté 4 ans plus tôt pour le Pays (respectivement 55% pour la CAC).

Nombre de transactions, tous types de biens confondus, par secteur

	2000	2008	2012	2000-2012	2008-2012
Pays de Châlons-en-Champagne	966	828	395	- 59%	- 52%
CAC	697	641	288	- 59%	- 55%
Pôle urbain	554	526	246	- 56%	- 53%
Cœur urbain	442	421	189	- 57%	- 55%
Reste du pôle urbain	112	105	57	- 49%	- 46%
Secteur périurbain	103	95	36	- 65%	- 62%
Secteur Sud	40	20	6	- 85%	- 70%
CC de la Région de Mourmelon	73	59	30	- 59%	- 49%
CC de Suipe et Vesle	116	68	37	- 68%	- 46%
CC de la Moivre à la Coole	75	56	40	- 47%	- 29%

Source : Perval de 2000 à 2012

Que ce soit entre 2000 et 2012 ou entre 2008 et 2012, les transactions ont particulièrement chuté pour les secteurs périurbain et Sud : -65% et -62% pour le secteur périurbain et -85% et -70% pour le secteur Sud.

Même si le nombre de transactions a fortement diminué pour la Communauté de Communes de Suipe et Vesle entre 2000 et 2012 (-68%), la baisse a été moins marquée entre 2008 et 2012 (-46%).

A l'inverse, la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole enregistre les diminutions les moins significatives avec -47% entre 2000 et 2012 et -29% entre 2008 et 2012.

## 2. Les 3 grands segments du marché du foncier résidentiel

### 2.1. Les maisons anciennes

#### Etat et évolution de ce segment du marché

S'il demeure concentré majoritairement dans le pôle urbain, ce marché se caractérise par :

- des volumes de transactions qui augmentent de façon mesurée jusqu'en 2006, puis s'effondrent par la suite de plus de moitié,
- une tension persistante sur le marché des maisons, les prix médians s'étant stabilisés depuis 2007 après une forte hausse,
- des biens qui sont :
  - en majorité de taille moyenne et dont la taille des terrains augmente à mesure qu'on s'éloigne du cœur urbain de la CAC, même si la surface habitable varie peu avec la localisation.
  - le plus souvent vendus par des retraités et achetés par des employés et des ouvriers en activité et de la CAC.

Si depuis le courant de la deuxième moitié des années 2000, le prix d'une maison ancienne diminue plus vite dans le secteur périurbain que dans le reste de la CAC, il reste plutôt stable dans le reste du pôle urbain (+1%) mais augmente significativement dans la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon (+19%).

En termes de niveaux de prix, il ressort que :

- les prix médians les plus élevés sont constatés dans la première couronne châlonnaise,
- plus on s'en éloigne, plus les prix diminuent.
- 2 exceptions à ces observations peuvent être faites :
  - La Communauté de Communes de la région de Mourmelon du fait, en particulier, de la forte présence militaire qui lui assure une certaine attractivité résidentielle.
  - le secteur châlonnais du cœur historique et des jardins où se relèvent les prix les plus élevés du Pays châlonnais.

#### A l'échelle du Pays de Châlons

Il ressort que les maisons les plus chères se situent dans la commune de Saint-Memmie où se relèvent des prix médians s'élevant à plus de 190 000 € mais aussi dans le reste du pôle urbain et, en particulier dans les communes de Recy, Saint-Gibrien, Saint-Martin-sur-le-Pré, Sarry et Moncetz-Longevas avec 185 000 €.

Viennent ensuite les communes de la Communauté de Communes de la région de Mourmelon où s'observent des prix médians de près de 175 000 €, Courtisols avec 179 000 € et les communes de Fagnières et Compertrix qui recensent des prix médians entre 166 000 et 173 000 €.

On observe dans les communes du secteur périurbain et Châlons-en-Champagne des prix un peu plus faibles que dans les communes précédentes. En effet, ils s'y élèvent à 160 000 €. A la même échelle, on retrouve les Communautés de Communes de la Moivre à la Coole et de Suipe et Vesle avec des

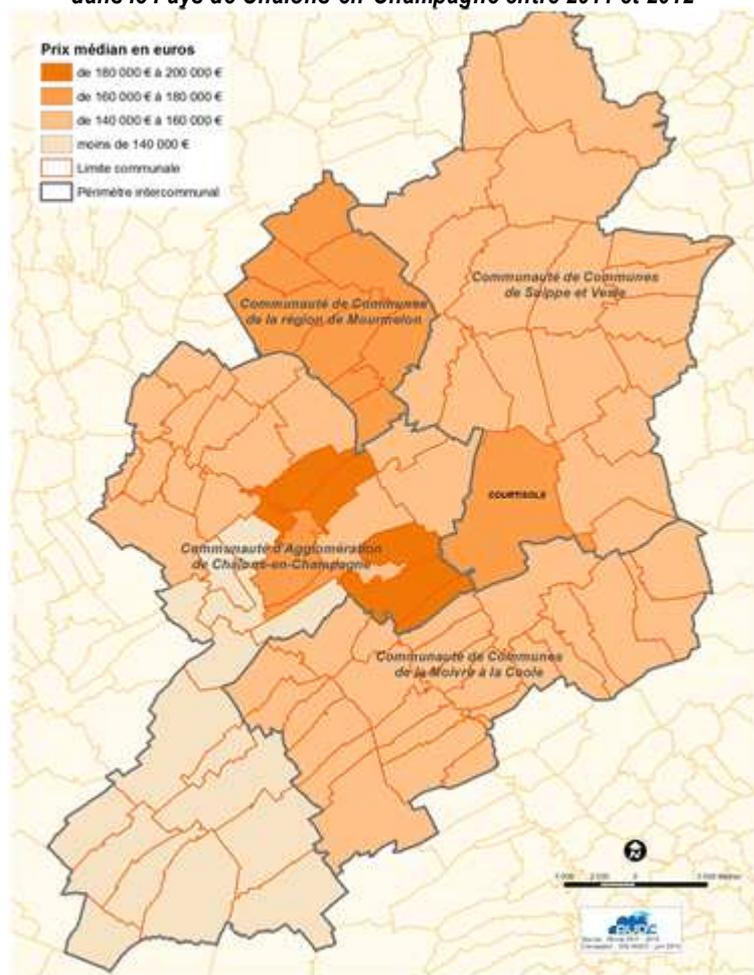
prix médians de 150 000 €. Les communes situées dans le secteur Sud recensent les prix médians de ventes de maisons anciennes les plus bas avec près de 138 000 €.

Les prix médians sont les plus élevés dans la première couronne châlonnaise. Plus on s'en éloigne, plus les prix diminuent. Châlons-en-Champagne ne possède pas des prix médians très élevés. Cela est dû aux spécificités de l'offre que cette commune propose.

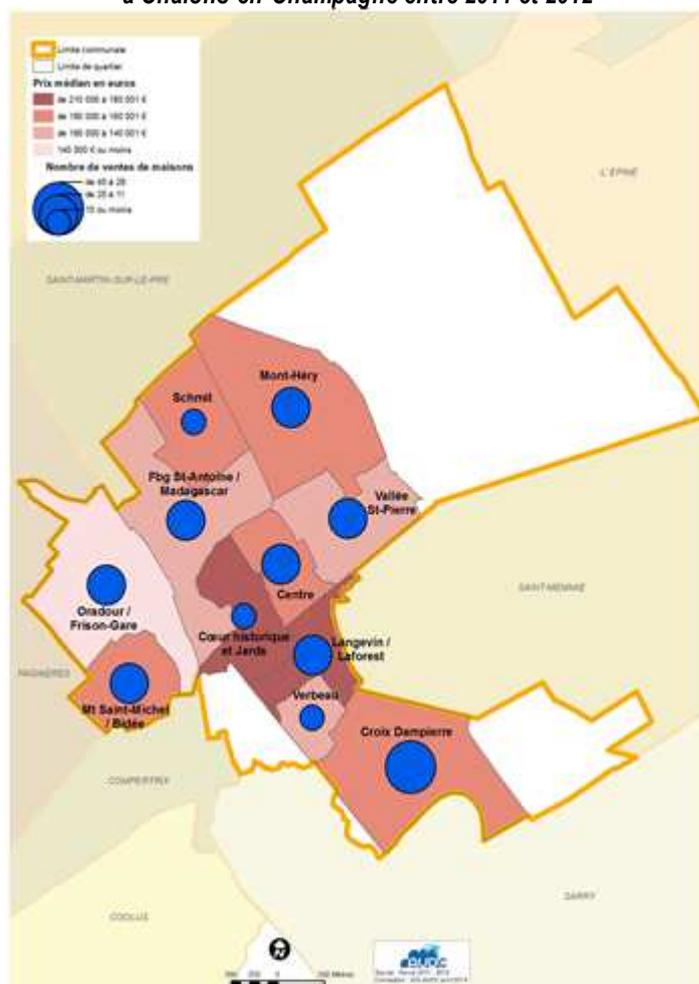
A l'échelle de la Communauté de Communes de la région de Mourmelon, l'attractivité résidentielle de ce secteur due à une forte présence militaire contribue notablement au niveau des prix relevé.

Par rapport à 2008, le prix d'une maison ancienne diminue plus vite dans le secteur périurbain que dans le reste de la CAC. Au contraire, il reste plutôt stable dans le reste du pôle urbain (+1%) mais augmente significativement dans la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon (+19%).

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



**Le marché des maisons  
à Châlons-en-Champagne entre 2011 et 2012**



Source : Perval, 2011 et 2012 - Conception : AUDC, décembre 2014

## A Châlons-en-Champagne

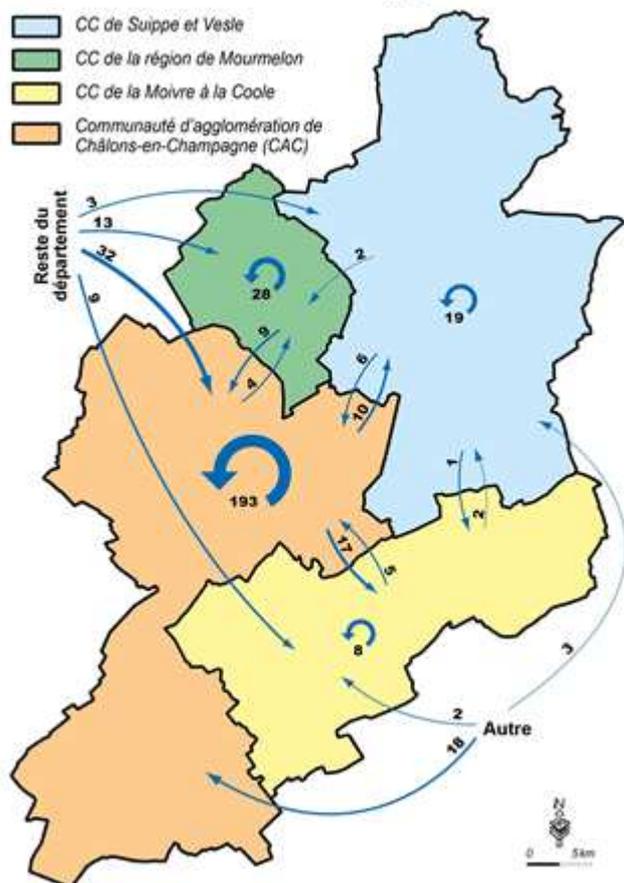
A l'intérieur de Châlons-en-Champagne, le secteur Croix Dampierre enregistre le plus de transactions avec plus de 40 ventes de maisons entre 2011 et 2012. Vient ensuite le secteur de la Vallée Saint-Pierre avec 25 transactions. A l'inverse, les quartiers Verbeau et Schmit ne recensent qu'un nombre faible de ventes (respectivement moins de 10 transactions) puisque ces secteurs sont essentiellement constitués d'appartements et de logements sociaux.

D'autre part, les prix médians les plus élevés, soit plus de 200 000 €, se concentrent au niveau du cœur historique et des Jards. Le quartier Langevin-Laforest enregistre aussi un prix médian élevé pour les transactions à hauteur de plus de 182 000 €.

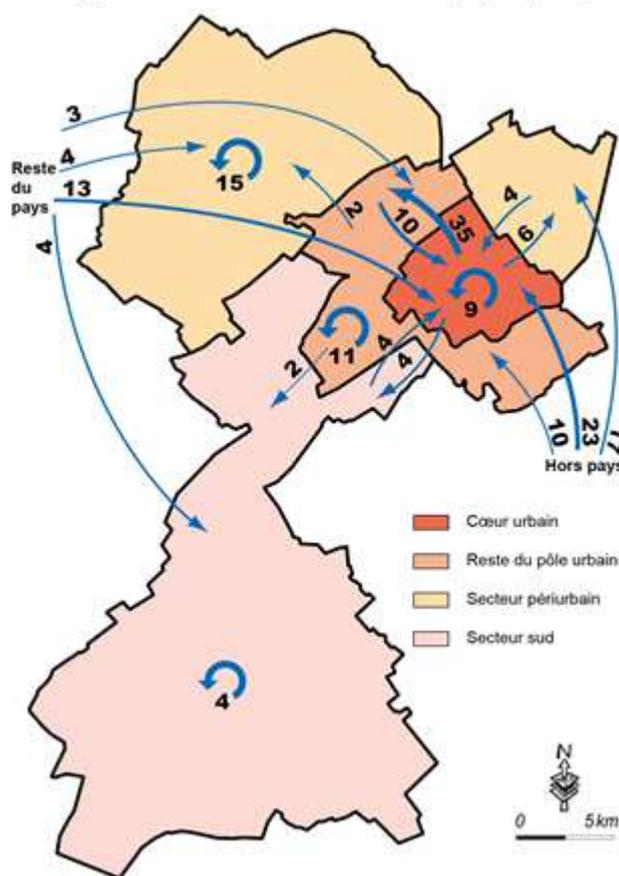
Au contraire, les prix les plus faibles se concentrent :

- sur la Rive Gauche particulièrement dans les secteurs Oradour-Frison-Gare (136 500 €),
- au Verbeau dans le Sud de Châlons (145 000 €),
- dans l'Est de Châlons particulièrement dans les environs de la Vallée Saint-Pierre (149 000 €).

**Lieu de résidence des acquéreurs d'une maison et localisation des biens entre 2011 et 2012 dans le Pays de Châlons-en-Champagne**



**Lieu de résidence des acquéreurs d'une maison et localisation des biens entre 2011 et 2012 dans la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC)**



Source : Perval, 2011 et 2012 - Conception : AUCD, décembre 20144

## 2.2. Les appartements anciens

### Etat et évolution de ce segment du marché

En termes d'évolutions 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.

## A l'échelle de Châlons-en-Champagne

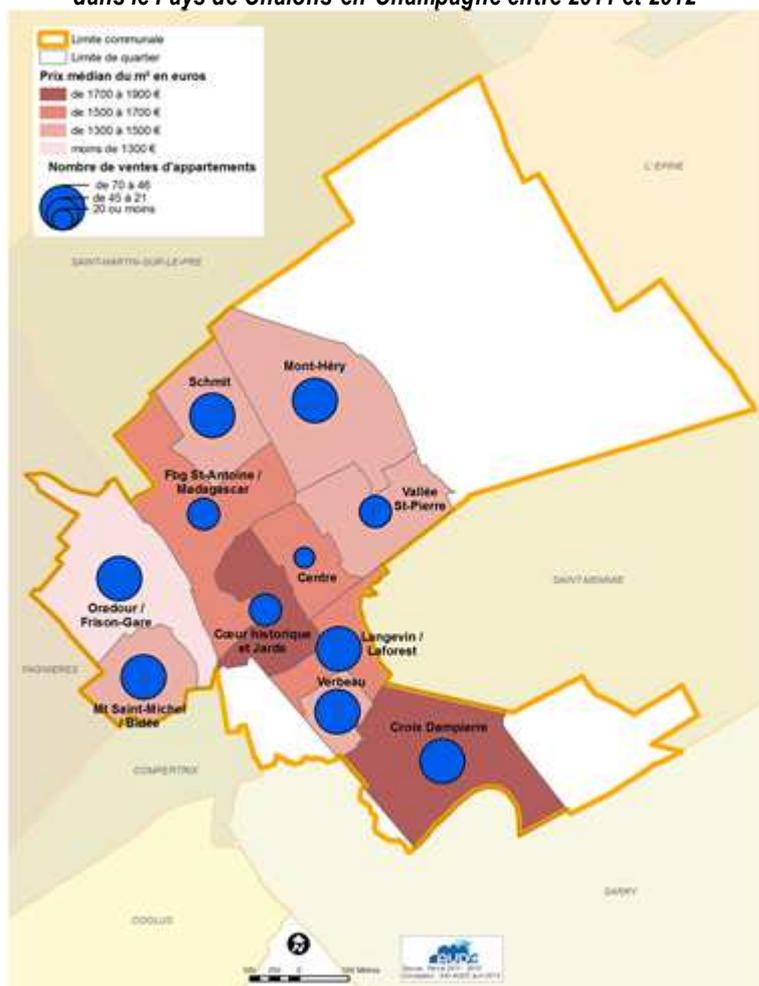
Entre 2011 et 2012, le marché des appartements se concentre essentiellement dans le centre-ville de Châlons-en-Champagne et ses alentours (69 ventes dans le Centre et 42 dans le Cœur historique et Jards) et dans le quartier Vallée Saint-Pierre (30 ventes). Les quartiers Schmit, Mont Saint-Michel/Bidée 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.

Le prix médian par m<sup>2</sup> le plus faible, soit 1 271 €/m<sup>2</sup>, se situe dans le quartier Oradour/Frison Gare. De plus, les quartiers Mont-Héry, Verbeau et Vallée Saint-Pierre recensent des prix médians autour de 1 300 €/m<sup>2</sup>. Cela peut s'expliquer par une surface habitable moins élevée que pour les biens vendus dans les autres secteurs, l'image du quartier ou la desserte en transports en commun étant aussi des éléments à prendre en compte.

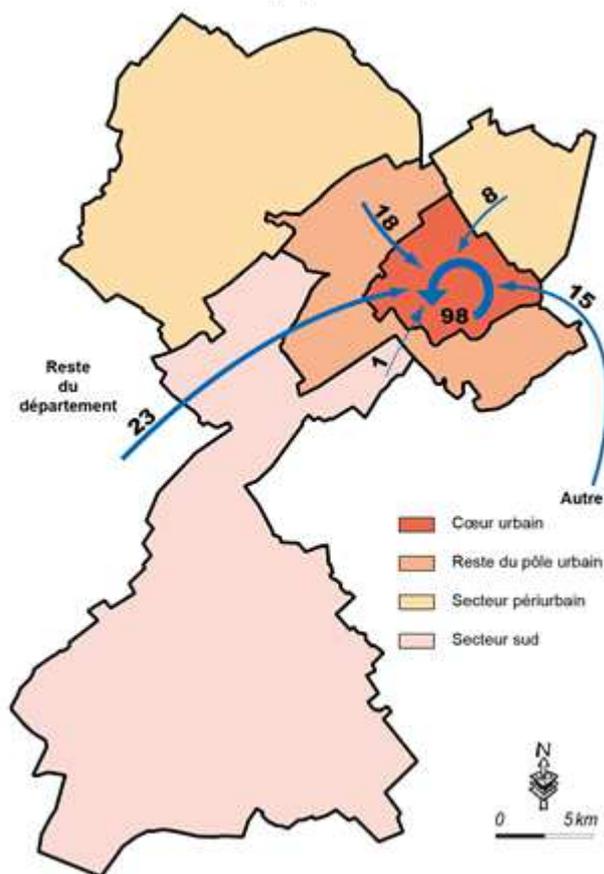
Les prix les plus élevés se situent dans les quartiers Cœur historique et Jards avec 1 743 €/m<sup>2</sup> et Croix Dampierre avec 1 884 €/m<sup>2</sup>.

Par rapport à 2008, le prix médian d'un appartement dans le cœur urbain diminue de 13% et passe de 90 000 € en 2008 à 78 500 € en 2012.

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



**Le marché des appartements à Châlons-en-Champagne entre 2011 et 2012**



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

## 2.3. Le marché des terrains à bâtir

### Etat et évolution de ce segment du marché

En termes d'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 :

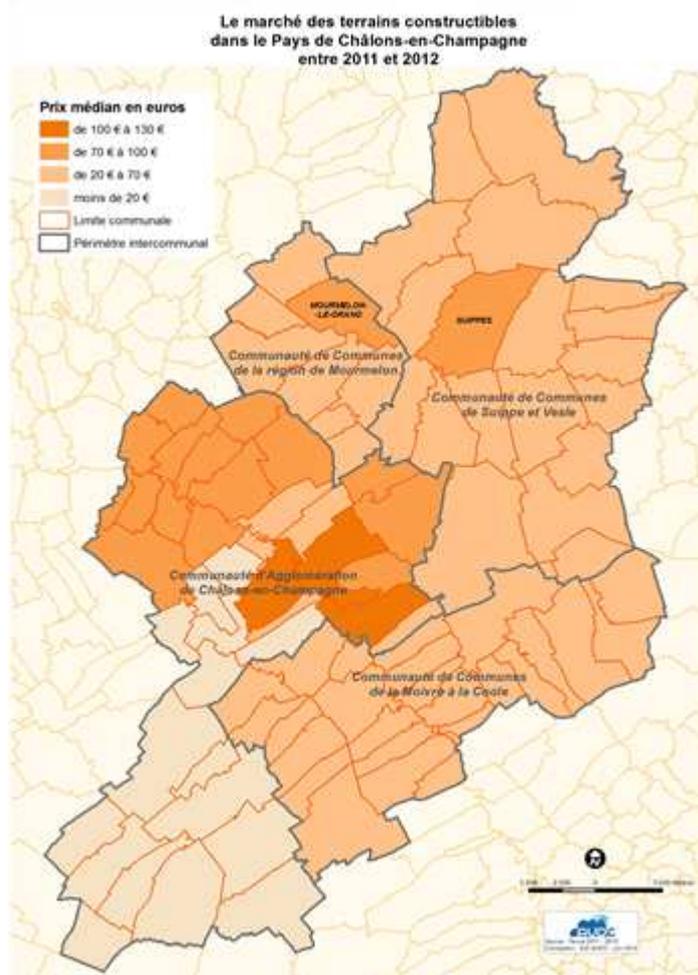
- une tendance au recentrage des transactions sur le pôle urbain,
  - une hausse significative des prix constatés dans tous les secteurs marquée par des volumes relevés.
- Les biens qui sont vendus sont majoritairement viabilisés et essentiellement destinés à un usage d'habitat. Les cédants sont surtout des personnes privées et les acquéreurs sont avant tout des employés et des ouvriers plutôt originaires de Cités en Champagne.

### A l'échelle du Pays de Châlons

En 2011/2012, un terrain à bâtir se vend au prix médian de près de 50 000 €. Les prix des biens vendus diminuent au fur et à mesure que l'on s'éloigne du cœur urbain, 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 Suippe et Vesle.

En termes de prix rapportés au m<sup>2</sup>, on retrouve exactement les mêmes comportements que pour le prix global.

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



Source : Perval, 2011 et 2012

Les terrains les plus chers sont vendus à Sarry et à Fagnières aux prix médians d'environ 129 €/m<sup>2</sup>. Châlons-en-Champagne a des prix plus bas mais qui restent tout de même élevés quand on considère l'ensemble du territoire avec 100 €/m<sup>2</sup>. L'offre de ces biens y est moins importante que dans les autres secteurs.

Vient ensuite la commune de Saint-Memmie avec 95 €/m<sup>2</sup> et le secteur périurbain ayant des prix médians s'échelonnant entre 82 et 93 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup>.

Les communes du secteur Sud recensent des prix très bas avec 20 €/m<sup>2</sup>.

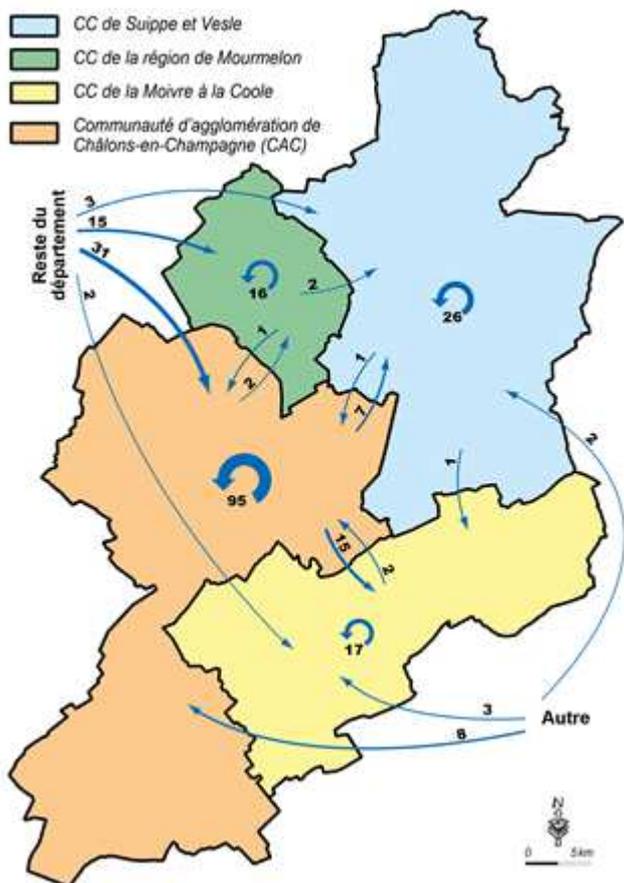
Par rapport à 2008, le prix d'un terrain à bâtir diminue fortement dans le cœur urbain et dans le secteur Sud (respectivement -57% et -48%).

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 €/m<sup>2</sup>, celles de la Communauté de Communes de Suipe et Vesle ont des valeur beaucoup plus basses à savoir 27€/m<sup>2</sup>.

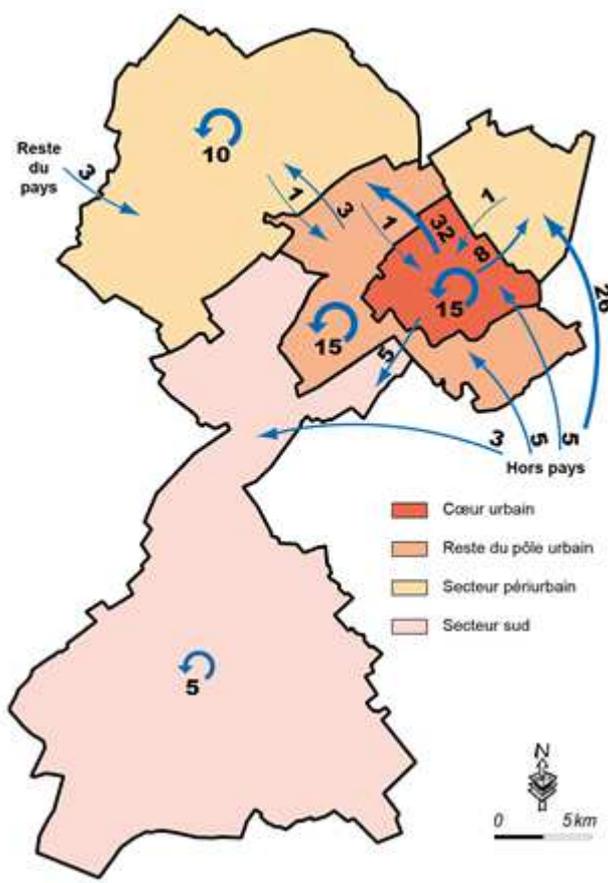
Seules exceptions, les communes de Mourmelon-le-Grand et Suipe ont des prix médians des terrains très élevés, au même niveau que les communes de la première couronne de la CAC, à savoir, respectivement 91 et 83 €/m<sup>2</sup>.

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%) mais augmente seulement pour la Communauté de Communes de Suipe et Vesle à hauteur de 53%.

**Lieu de résidence des acquéreurs d'une maison et localisation des biens entre 2011 et 2012 dans le Pays de Châlons-en-Champagne**



**Lieu de résidence des acquéreurs d'une maison et localisation des biens entre 2011 et 2012 dans la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC)**



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

# LE MARCHÉ DU FONCIER RESIDENTIEL

entre 2000 et 2012



*Au sein du Pays de Châlons, le marché foncier résidentiel est concentré sur 3 grands segments : maisons et appartements anciens et terrains à bâtir. La majorité du marché concerne les ventes de maisons qui représentent 51% des transactions globales en termes de stocks et 71% en volume financier. Les appartements concernent 25% des ventes et génèrent 18% du volume financier du marché. Enfin, la part des terrains à bâtir dans l'ensemble des transactions est de 25%, soit 11% du marché en termes de volume financier. Les mêmes constats peuvent être formulés à l'échelle de la CAC avec des proportions un peu moindres.*

*Au sein du Pays châlonnais, on peut observer :*

- *une concentration du marché des appartements dans le cœur urbain (surtout Châlons-en-Champagne et en moindre mesure Saint-Memmie),*
- *que le reste du territoire étudié est dédié préférentiellement au résidentiel individuel dans la mesure où :*
  - *le marché des maisons est très développé hors du pôle urbain et en particulier dans le secteur périurbain (61%) et dans la Communauté de Communes de la Région de Moumelon (77%),*
  - *des secteurs sont très largement orientés vers la vente de terrains à bâtir (secteur Sud avec 67%, Communauté de Communes de la Moivre à la Coole avec 48% et Communauté de Communes de Suipe et Vesle avec 46%),*
  - *des secteurs ont leur marché foncier qui se partage pratiquement à parité entre les maisons et les terrains (les Communautés de Communes de la Moivre à la Coole et de Suipe et Vesle).*

*De l'analyse du marché foncier résidentiel entre 2000 et 2012, il ressort un nombre de transactions en augmentation dans la première moitié des années 2000 avant de se contracter et d'atteindre un niveau historiquement bas en 2012.*



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](mailto:accueil@audc51.org)

Mai 2015

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