

LE MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES

entre 2000 et 2012



CONTENU

1. Les transactions de maisons anciennes constatées	4
1.1. Un marché concentré majoritairement dans le pôle urbain	4
1.2. Des volumes de transactions, en augmentation mesurée jusqu'en 2006, qui s'effondrent par la suite de plus de moitié	5
2. Les prix médians constatés	6
2.1. Après une forte hausse, les prix médians se stabilisent depuis 2007 dénotant une tension persistante sur le marché des maisons	6
2.2. Des prix médians à la hausse pour la Communauté de Communes de la région de Mourmelon.....	7
2.3. Les maisons les plus chères dans le reste du pôle urbain.....	7
2.4. A Châlons, le secteur « Cœur historique et Jards » a les prix les plus élevés	8
3. Des tailles variables de maisons et de terrains	10
3.1. Une majorité de maisons de taille moyenne.....	10
3.2. Les grandes caractéristiques des transactions selon la taille entre 2011 et 2012	11
3.3. En s'éloignant du cœur urbain, les surfaces des terrains augmentent.....	12
4. Des maisons le plus souvent vendues par des retraités	13
5. Les acheteurs de maisons anciennes sont	14
5.1. ... majoritairement des employés et des ouvriers	14
5.2. ... en activité	15
5.3. ... plutôt originaires de la CAC	15

OBJET DE L'ETUDE

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

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.

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

- 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).

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



Fond de carte : IGN BD Topo 2007

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



Conception : AUDC, Avril 2014

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.

Les données mobilisées pour cette analyse du marché foncier des maisons ne concernent que les biens anciens. En effet, les maisons neuves s'échangent dans le Pays de Châlons-en-Champagne dans des volumes si restreints qu'on ne peut en étudier avec robustesse le marché.

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 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 de maisons anciennes constatées

1.1. Un marché concentré majoritairement dans le pôle urbain

En 2012, 200 maisons ont été vendues dans le Pays de Châlons-en-Champagne pour un total de plus de 33 millions d'euros. Avec 136 ventes en 2012, la CAC représente environ 68% du marché de la maison ancienne dans le Pays de Châlons-en-Champagne tant en termes de nombre de transactions que de volume financier.

Poids des différents territoires du Pays de Châlons dans le marché des maisons en 2012

	En termes de stock de transactions	En termes de volume financier
Pays de Châlons-en-Champagne	100%	100%
CAC	68%	68%
Pôle urbain	56%	57%
Cœur urbain	40%	39%
Reste du pôle urbain	17%	18%
Secteur périurbain	11%	10%
Secteur Sud	1%	1%
CC de la Région de Mourmelon	12%	12%
CC de Suipe et Vesle	10%	10%
CC de la Moivre à la Coole	11%	10%

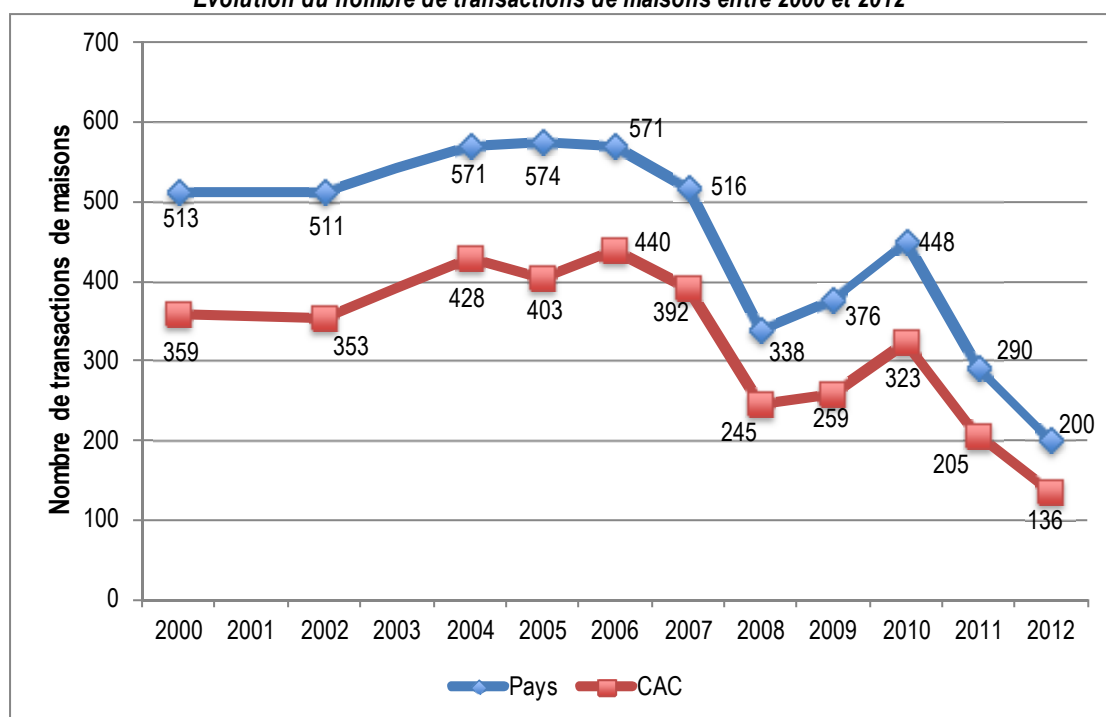
Source : Perval, 2012

Que l'on se place du point de vue du nombre de transactions ou de celui du montant total de ces transactions, on relève globalement une même répartition par secteur du Pays de Châlons :

- la Communauté d'Agglomération de Châlons, entraînée par son cœur urbain, représente la plus grande part du marché des maisons (40% du nombre de ventes de maisons et 39% du volume financier généré par ces ventes pour le cœur urbain),
- le reste du pôle urbain se place en position intermédiaire avec 17% de ventes de maisons et 18% du montant de ces ventes,
- enfin, le secteur périurbain et les Communautés de Communes de la Région de Mourmelon, de Suipe et Vesle et de la Moivre à la Coole représentent chacun entre 10% et 12% du marché des maisons du Pays de Châlons et un volume financier aussi compris entre 10% et 12%.

1.2. Des volumes de transactions, en augmentation mesurée jusqu'en 2006, qui s'effondrent par la suite de plus de moitié

Évolution du nombre de transactions de maisons entre 2000 et 2012



Source : Perval, 2000 et 2012

Entre 2000 et 2006, le nombre de transactions de maisons dans le Pays châlonnais observe une hausse modérée pour passer de 513 à 571 soit une variation de +11,3%. La situation est plutôt similaire à l'échelle de la CAC avec une hausse de +22,3% même si l'année 2005 enregistre une baisse des ventes par rapport à 2004 et 2006.

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 2 fois inférieur à celui du début des années 2000. Dans le détail, entre 2006 et 2012, les transactions ont connu 2 phases de contraction (2006/2008 et 2010/2012) de plus de 40% entrecoupées par 2 années de reprise (2009 et 2010, +30% de transactions). Ainsi, de 2006 à 2012, les transactions diminuent très fortement jusqu'en 2012 pour atteindre un point bas avec 200 ventes de maisons à l'échelle du Pays et 136 pour la CAC soit des variations par rapport à 2000 respectivement de -61% et de -62% (-41% et -44% par rapport à 2008).

Évolution du nombre de transactions de maisons par secteur entre 2000 et 2012

	2000	2008	2012	2000-2012	2008-2012
Pays de Châlons-en-Champagne	513	338	200	-61%	-41%
CAC	359	245	136	-62%	-44%
Pôle urbain	308	200	112	-64%	-44%
Cœur urbain	225	149	79	-65%	-47%
Reste du pôle urbain	83	51	33	-60%	-35%
Secteur périurbain	42	41	22	-48%	-46%
Secteur Sud	9	4	2	-78%	-50%
CC de la Région de Mourmelon	33	27	23	-30%	-15%
CC de Suippe et Vesle	74	38	20	-73%	-47%
CC de la Moivre à la Coole	42	24	21	-50%	-13%

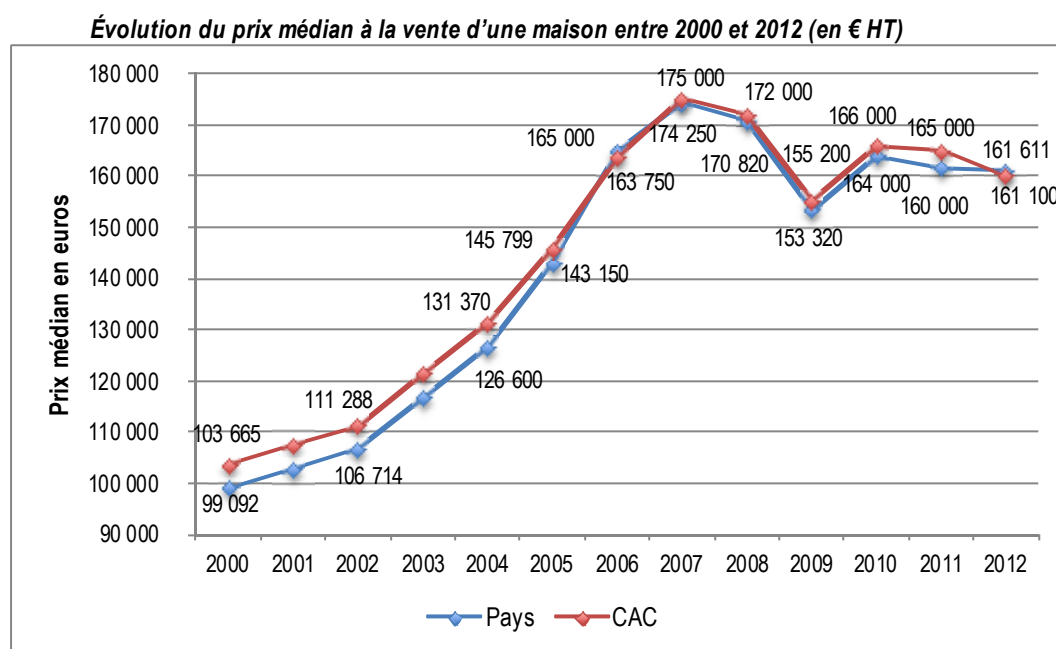
Source : Perval, 2012

Au sein du Pays de Châlons-en-Champagne, il ressort :

- que ce sont dans le secteur Sud, le cœur urbain et la Communauté de Communes de Suipe et Vesle que les baisses les plus importantes sont constatées.
- qu'au sein de la CAC, la baisse est un peu moins forte hors de son cœur urbain alors que, dans son secteur périurbain, l'évolution des prix se situe dans la moyenne observée à l'échelle du Pays.
- qu'à l'inverse, les Communautés de Communes de la Région de Mourmelon et de la Moivre à la Coole connaissent des baisses moins importantes des ventes de maisons, même si les volumes de transactions sont beaucoup plus modestes que ceux du cœur urbain châlonnais mais comparables avec ceux des autres territoires du Pays, exception faite du secteur Sud de la CAC.

2. Les prix médians constatés

2.1. Après une forte hausse, les prix médians se stabilisent depuis 2007 dénotant une tension persistante sur le marché des maisons



Source : Perval, 2000 à 2012

Globalement, l'évolution des prix médians des maisons anciennes est à peu près la même que l'on considère l'échelle du Pays châlonnais ou celle de la CAC :

- entre 2000 et 2007, les prix médians augmentent significativement pour passer de plus de 103 500 € à 175 000 € pour le Pays soit une variation de +68,8% (respectivement plus de 99 000 € à 174 250 € pour la CAC soit une variation de 75,8%),
- entre 2007 et 2009, les prix médians diminuent d'environ 11% c'est-à-dire d'approximativement 20 000 €,
- à partir de 2010, les prix médians des maisons se stabilisent et atteignent plus de 161 600 € pour le Pays et 161 100 € pour la CAC.

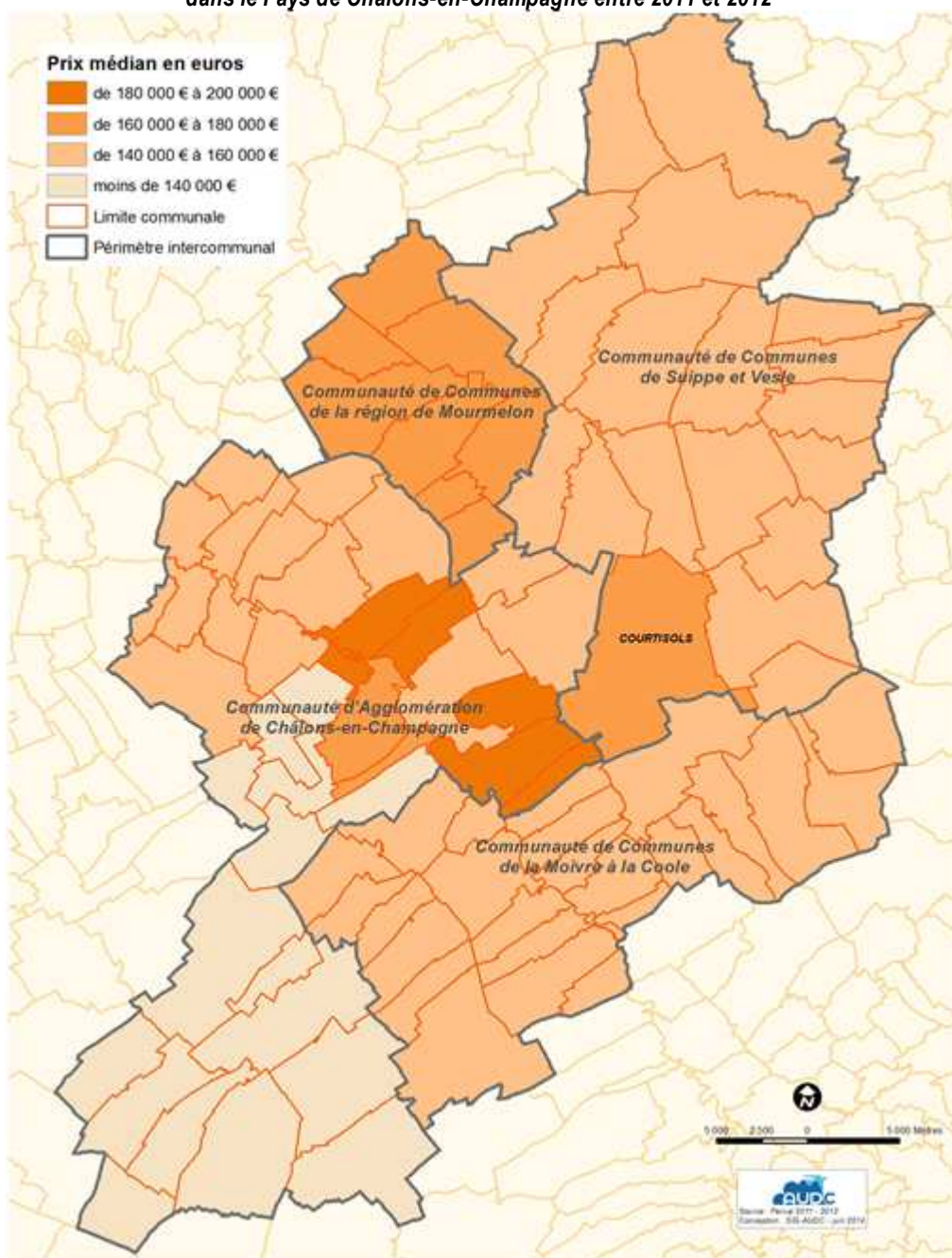
L'observation simultanée des évolutions des transactions et des prix des maisons permet d'identifier, sur les maisons en tant que segment du marché du foncier résidentiel, une tension croissante qui s'atténue par la suite sans disparaître puisque si de 2006 à 2012, les volumes de transactions sont divisés environ par 3, les prix connaissent une baisse plus que modérée (-8%).

2.2. Des prix médians à la hausse pour la Communauté de Communes de la région de Mourmelon

Hors CAC, il ressort qu'à partir de 2007, les prix médians des maisons dans les Communautés de Communes de Suipe et Vesle et de la Moivre à la Coole diminuent, ils ont à l'inverse tendance à augmenter dans la seule Communauté de Communes de la région de Mourmelon. Ainsi, de 2008 à 2012, les prix baissent de 4 et 5% respectivement pour les transactions relevées dans les Communautés de Communes de Suipe et Vesle et de la Moivre à la Coole alors que dans la Communauté de Communes de la région de Mourmelon, ils augmentent de 10% pour passer de 163 000 € en 2008 à 179 200 € en 2012.

2.3. Les maisons les plus chères dans le reste du pôle urbain

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



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

En 2012, le prix médian d'une maison dans le Pays de Châlons s'établit à 161 100 € soit 1 100 € de plus que dans la CAC prise dans son ensemble.

Dans le détail, il ressort que les maisons les plus chères se situent à 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 €.

Globalement, les maisons qui changent de main dans le secteur périurbain et à Châlons-en-Champagne le font à des niveaux de prix un peu plus faibles que dans les communes et intercommunalités qui viennent d'être citées précédemment. 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 €.

Quant aux communes situées dans le secteur Sud, y sont recensés les prix médians les plus bas avec près de 138 000 €.

Ainsi, il ressort que :

- les prix médians sont les plus élevés dans la première couronne châlonnaise,
- plus on s'en éloigne, plus les prix diminuent,
- la Communauté de Communes de la région de Mourmelon fait exception à ces observations du fait, en particulier, de la forte présence militaire qui lui assure une certaine attractivité résidentielle.

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 stable dans le reste du pôle urbain (+1%) mais augmente significativement dans la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon (+19%).

2.4. A Châlons-en-Champagne, le secteur "Cœur historique et Jards" a des prix les plus élevés

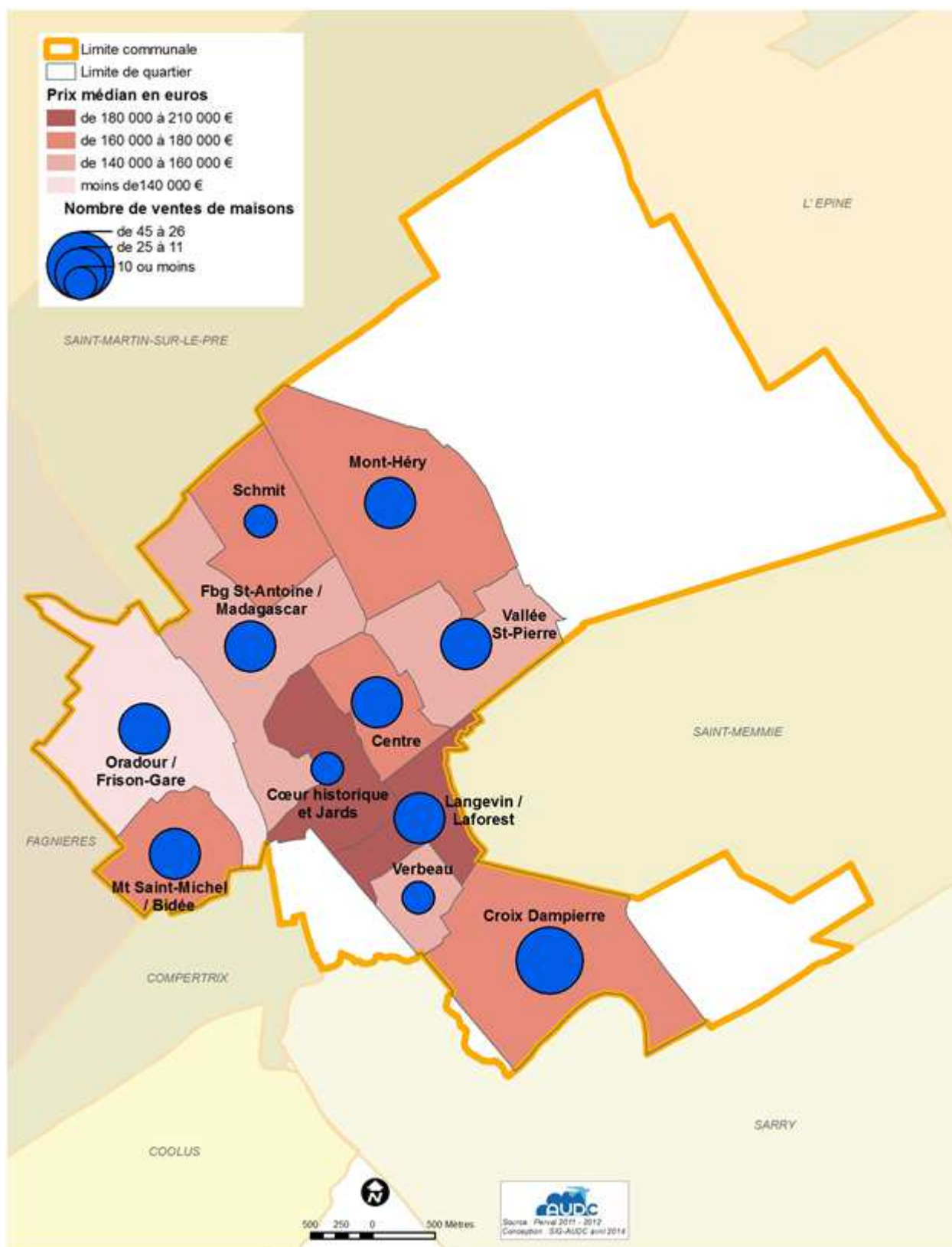
A l'intérieur de Châlons-en-Champagne, le secteur Croix Dampierre enregistre le plus de transactions avec plus de 40 ventes de maisons entre 2011 et 2012, vient ensuite le secteur de la Vallée Saint-Pierre avec 25 transactions. A l'inverse, les quartiers Verbeau et Schmit ne recensent qu'un nombre faible de ventes (respectivement 5 et 6) 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 €).

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

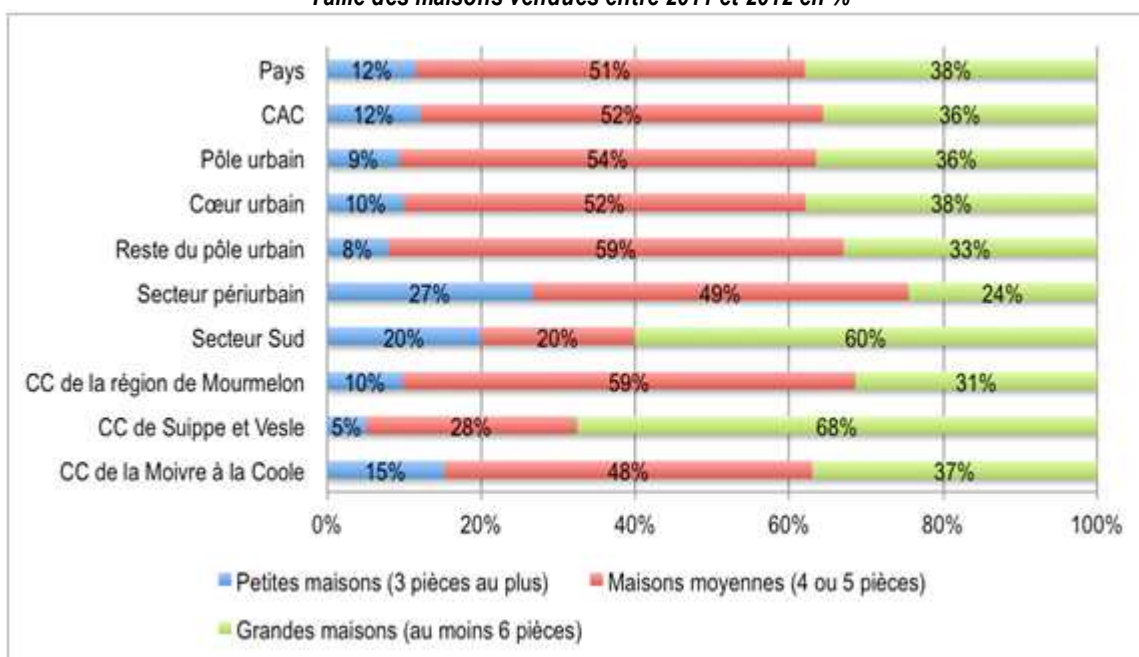


Source : Perval, 2011 et 2012

3. Des tailles variables de maisons et de terrains

3.1. Une majorité de maisons de taille moyenne

Taille des maisons vendues entre 2011 et 2012 en %



Source : Perval, 2011 et 2012

Entre 2011 et 2012, les maisons de taille moyenne (entre 4 et 5 pièces) représentent plus de 5 ventes sur 10 à l'échelle du Pays alors que celles de plus de 6 pièces enregistrent près de 4 ventes sur 10.

Suivant les secteurs, il ressort de l'analyse au sujet de la taille des maisons vendues que :

- le cœur urbain et le reste du pôle urbain enregistrent une part prépondérante de ventes de maisons moyennes (entre 52 et 59%) et une part plus faible de grandes maisons (respectivement 38 et 33%). Les petites maisons représentent, pour ces secteurs, moins de 10% de l'ensemble des ventes. A peu près, la même répartition est observable pour la Communauté de Communes de la région de Mourmelon et pour celle de la Moivre à la Coole avec un peu plus de petites maisons et de très grandes maisons.
- Le secteur périurbain se distingue par rapport aux territoires évoqués à l'alinéa précédent par une répartition suivant la taille des biens vendus qui est un peu plus équilibrée même si la part des maisons moyennes reste la plus importante avec 49% contre 27% pour les petites maisons et 24% pour les grandes maisons.
- Le secteur Sud recense près de 2 tiers de ventes de grandes maisons et une répartition égale de petites et moyennes maisons à savoir 20% pour chacune des catégories.
- La Communauté des Communes de Suippe et Vesle enregistre près de 7 ventes de grandes maisons sur 10, un peu moins de 3 ventes sur 10 pour les maisons de taille moyenne et une part insignifiante pour les petites maisons.

3.2. Les grandes caractéristiques des transactions de maisons selon le nombre de pièces entre 2011 et 2012

Pays de Châlons-en-Champagne

	Nombre de mutations	%	Superficie habitable médiane (m ²)	Volume financier total (en € HT)	Prix médian (en € HT)
1 à 3 pièces	54	11%	73,5 m ²	3 975 930 €	100 000 €
4 pièces	89	19%	92,5 m ²	9 851 575 €	150 000 €
5 pièces	150	32%	106 m ²	17 972 416 €	169 100 €
6 pièces et plus	179	38%	137 m ²	31 871 783 €	194 873 €
Total des mutations	472	100%	110 m ²	63 671 704 €	170 000 €

Source : Perval, 20011 et 2012

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

	Nombre de mutations	%	Superficie habitable médiane (m ²)	Volume financier total (en € HT)	Prix médian (en € HT)
1 à 3 pièces	39	12%	66 m ²	3 838 530 €	112 500 €
4 pièces	64	19%	91 m ²	8 734 720 €	152 500 €
5 pièces	110	33%	100 m ²	15 693 261 €	168 200 €
6 pièces et plus	118	36%	129 m ²	21 839 937 €	195 000 €
Total des mutations	331	100%	104 m ²	50 106 448 €	167 000 €

Source : Perval, 2001 et 2012

Communauté de Communes de la région de Mourmelon

	Nombre de mutations	%	Superficie habitable médiane (m ²)	Volume financier total (en € HT)	Prix médian (en € HT)
1 à 3 pièces	5	10%	78,5 m ²	449 900 €	85 000 €
4 pièces	11	22%	95 m ²	1 437 655 €	150 000 €
5 pièces	19	37%	113,5 m ²	3 016 750 €	166 550 €
6 pièces et plus	16	31%	128 m ²	3 221 810 €	204 920 €
Total des mutations	51	100%	113,5 m ²	8 126 196 €	178 000 €

Source : Perval, 2001 et 2012

Communauté de Communes de Suipe et Vesle

	Nombre de mutations	%	Superficie habitable médiane (m ²)	Volume financier total (en € HT)	Prix médian (en € HT)
1 à 3 pièces	2	5%	62 m ²	153 100 €	76 550 €
4 pièces	5	12%	94 m ²	590 000 €	118 100 €
5 pièces	6	15%	112 m ²	1 016 000 €	160 500 €
6 pièces et plus	27	68%	141 m ²	3 795 580 €	169 450 €
Total des mutations	40	100%	125 m ²	5 554 680 €	161 000 €

Source : Perval, 2001 et 2012

Communauté de Communes de la Moivre à la Coole

	Nombre de mutations	%	Superficie habitable médiane (m ²)	Volume financier total (en € HT)	Prix médian (en € HT)
1 à 3 pièces	7	15%	86,5 m ²	534 000 €	93 000 €
4 pièces	8	17%	80,5 m ²	721 200 €	95 200 €
5 pièces	14	31%	110 m ²	2 354 405 €	167 000 €
6 pièces et plus	17	37%	123 m ²	3 315 253 €	189 000 €
Total des mutations	46	100%	108,5 m ²	6 924 858 €	150 100 €

Source : Perval, 2001 et 2012

Quel que soit le secteur d'étude, les maisons anciennes vendues sont assez grandes c'est-à-dire composées d'au moins 5 pièces. Dans la Communauté de Communes de Suipe et Vesle, ces dernières sont de taille supérieure avec près de 7 maisons vendues sur 10 qui ont 6 pièces et plus.

Concernant la superficie habitable médiane, elles est la plus petite dans la CAC avec 104 m² et la plus grande dans la Communauté de Communes de Suipe et Vesle avec 125 m².

Pour l'ensemble des maisons anciennes, les prix médians les plus chers se situent dans la CAC quel que soit le nombre de pièces considérées. En effet, pour une petite maison (4 pièces), les prix sont entre 2 000 et 50 000 euros plus chers que dans les autres secteurs. Cette observation tend à s'équilibrer lorsque le nombre de pièces augmente. Notons tout de même que le prix médian des maisons de 6 pièces et plus dans la Communauté de Communes de Mourmelon est 10 000 euros supérieur à celle de la CAC.

3.3. En s'éloignant du cœur urbain, les surfaces des terrains augmentent

Surfaces médianes des terrains et habitables pour les transactions de maisons en 2012

	Surface médiane du terrain	Surface habitable médiane
Pays de Châlons-en-Champagne	522 m ²	107 m ²
CAC	372 m ²	105 m ²
Pôle urbain	350 m ²	105 m ²
Cœur urbain	287 m ²	102 m ²
Reste du pôle urbain	504 m ²	108 m ²
Secteur périurbain	723 m ²	103 m ²
Secteur Sud	s	s
CC de la Région de Mourmelon	727 m ²	109 m ²
CC de Suipe et Vesle	1050 m ²	118 m ²
CC de la Moivre à la Coole	915 m ²	108 m ²

Source : Perval, 2012

s : données couvertes par le secret statistique

Les maisons vendues dans le Pays de Châlons ont une surface habitable médiane de 107 m² et une surface médiane de terrain de 522 m². Pour la CAC, la surface habitable médiane des maisons est quasiment identique (105 m²) mais celle du terrain est beaucoup plus petite : 372 m² soit 150 m² de moins que dans le Pays.

En fait, plus on s'éloigne du cœur urbain, plus les surfaces des terrains des maisons vendues augmentent. En effet, pour les Communautés de Communes de Suipe et Vesle et de la Moivre à la Coole, les surfaces sont respectivement de 1 050 m² et de 915 m². A l'inverse, les transactions des

maisons dont la surface médiane du terrain est la plus petite se situent dans le cœur urbain avec 287 m² et dans le reste du pôle urbain avec 504 m².

D'autre part, la surface habitable médiane ne varie pas beaucoup suivant les secteurs et s'élève à 102 m² dans le cœur urbain et à 109 m² dans la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon. La surface habitable médiane la plus importante est de 118 m² pour la Communauté de Communes de Suipe et Vesle.

4. Des maisons le plus souvent vendues par des retraités

En 2011 et 2012, les particuliers représentent plus de 7 vendeurs sur 10 dans le Pays de Châlons.

Dans la majorité des cas, les vendeurs de maisons sont des personnes sans activité, le plus souvent retraitées. Viennent ensuite les employés et les ouvriers (26%) puis les professions intermédiaires (16%). A l'inverse, les cadres et les professions intellectuelles supérieures ainsi que les commerçants, les artisans et les chefs d'entreprise ne représentent qu'une très faible part à hauteur respectivement de 7% et 8%.

Seuls le reste du pôle urbain de la CAC et la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole possèdent, parmi les vendeurs, une part de commerçants, artisans et chefs d'entreprise un peu plus haute que les autres secteurs puisqu'elle atteint presque 12%.

N'ayant pas suffisamment de données pour le secteur Sud, les catégories socio-professionnelles des vendeurs de maisons dans ce territoire n'ont pas pu être étudiées.

Profession des vendeurs de maisons entre 2011 et 2012 quand il s'agit de particuliers

	Commerçant, artisan, chef d'entreprise	Cadre et profession intellectuelle supérieure	Profession intermédiaire	Employé et ouvrier	Sans activité	
						Dont retraité
Pays de Châlons-en-Champagne	8%	7%	16%	26%	43%	39%
CAC	7%	8%	16%	28%	41%	35%
Pôle urbain	7%	9%	14%	25%	45%	38%
Cœur urbain	8%	10%	16%	18%	48%	41%
Reste du pôle urbain	2%	5%	12%	43%	38%	33%
Secteur périurbain	11%	5%	22%	38%	24%	24%
Secteur Sud	s	s	s	s	s	s
CC de la Région de Mourmelon	6%	0%	12%	24%	58%	59%
CC de Suipe et Vesle	6%	11%	28%	33%	22%	44%
CC de la Moivre à la Coole	12%	6%	12%	15%	55%	44%

Source : Perval, 2011 et 2012

s : données couvertes par le secret statistique

5. Les acheteurs de maisons anciennes sont ...

5.1. ... majoritairement des employés et des ouvriers

Dans le Pays de Châlons, 93% des maisons sont achetées par des particuliers en 2012 contre 90% en 2008 et 94% en 2000.

Si on s'intéresse à la profession des acheteurs pour les années 2011 et 2012, on peut noter qu'au sein du Pays châlonnais, presque la moitié d'entre eux, sont des employés ou des ouvriers (44%). Viennent ensuite les professions intermédiaires à hauteur de 28% puis les cadres et les professions intellectuelles supérieures (13%). Les commerçants, artisans, chefs d'entreprise et les retraités ne comptent qu'une infime part des acheteurs (respectivement 8% et 6%).

Plus on s'éloigne du cœur urbain, plus les proportions des professions intermédiaires ainsi que celles des employés et ouvriers augmentent. En effet, elles passent respectivement de 26% (6%) dans le cœur urbain à 33% (11%) dans le secteur périurbain. Elles sont 27% (4%) dans la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon et 34% (13%) dans la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole.

Même si les professions intermédiaires et les employés et ouvriers sont majoritaires dans tous les secteurs du Pays, il ressort, tout de même, des disparités entre les territoires :

- les acheteurs sans activité (en majorité des retraités) vont privilégier une installation dans le cœur urbain et dans le reste du pôle urbain. Etant donné que dans ces 2 derniers secteurs, les prix médians sont plutôt élevés, on peut supposer que les acheteurs sont des anciens cadres, commerçants ou professions intermédiaires, qui ont déjà acquis un logement qu'ils ont cédé avant de réaliser cet achat de façon à être plus proche des services et commerces,
- les commerçants, artisans et chefs d'entreprise auront plutôt tendance à acheter dans les secteurs les plus éloignés du cœur urbain, où les prix sont les plus bas, tout comme les cadres et les professions intellectuelles supérieures. Notons de plus que ces secteurs accueillent une majorité de maisons disposant de grands terrains.

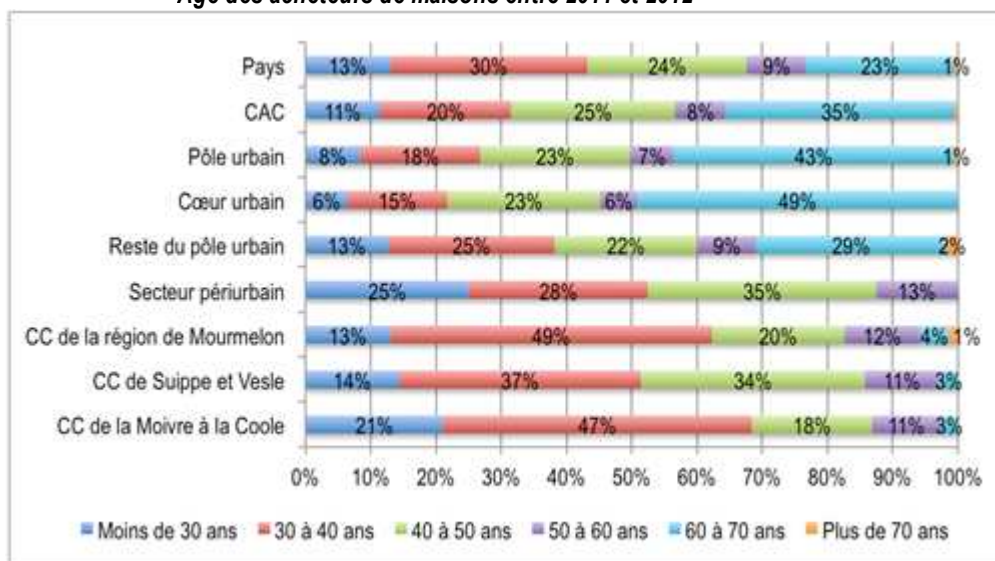
Profession des acheteurs de maisons entre 2011 et 2012

	Commerçant, artisan, chef d'entreprise	Cadre et profession intellectuelle supérieure	Profession intermédiaire	Employé et ouvrier	Sans activité	
						Dont retraité
Pays de Châlons-en-Champagne	8%	12%	29%	44%	7%	5%
CAC	7%	13%	28%	44%	8%	6%
Pôle urbain	6%	15%	26%	42%	11%	9%
Cœur urbain	7%	18%	29%	34%	12%	10%
Reste du pôle urbain	5%	10%	21%	59%	5%	5%
Secteur périurbain	11%	6%	36%	47%	0%	0%
Secteur Sud	s	s	s	s	s	s
CC de la Région de Mourmelon	12%	17%	33%	38%	0%	0%
CC de Suippe et Vesle	11%	22%	26%	41%	0%	0%
CC de la Moivre à la Coole	13%	6%	34%	47%	0%	0%

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

5.2. ... en activité

Age des acheteurs de maisons entre 2011 et 2012



Source : Perv al, 2011 et 2012

En 2011 et 2012, la moitié des acheteurs de maisons dans le Pays sont âgés de 30 à 50 ans (30% sont âgés de 30 à 40 ans et 24% de 40 à 50 ans). 24% ont plus de 60 ans et 13% ont moins de 30 ans.

Alors que le secteur périurbain et la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole recensent des acheteurs de maisons plutôt jeunes (respectivement 25% et 21% ont moins de 30 ans), le cœur urbain possède une répartition par âge plutôt équilibrée avec une prédominance pour la tranche 60-70 ans qui représente la moitié des acheteurs.

5.3. ...plutôt originaires de la CAC

Au sein du Pays de Châlons-en-Champagne

Origine géographique des acquéreurs de maisons 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	73%	9%	27%	44%	58%
CC de la Région de Mourmelon	3%	60%	0%	5%	10%
CC de Suipe et Vesle	2%	4%	51%	3%	7%
CC de la Moivre à la Coole	2%	0%	5%	21%	4%
Reste du département	12%	27%	8%	23%	15%
Autre	8%	0%	9%	4%	6%

Source : Perv al, 2011 et 2012

En 2011 et 2012, la CAC est le plus grand réservoir d'acheteurs de maisons dans le Pays. 58% d'entre eux en sont issus contre 21% venus du reste du Pays et 21% de l'extérieur du Pays. Parmi les personnes qui ne résidaient pas dans le Pays de Châlons auparavant, il ressort que :

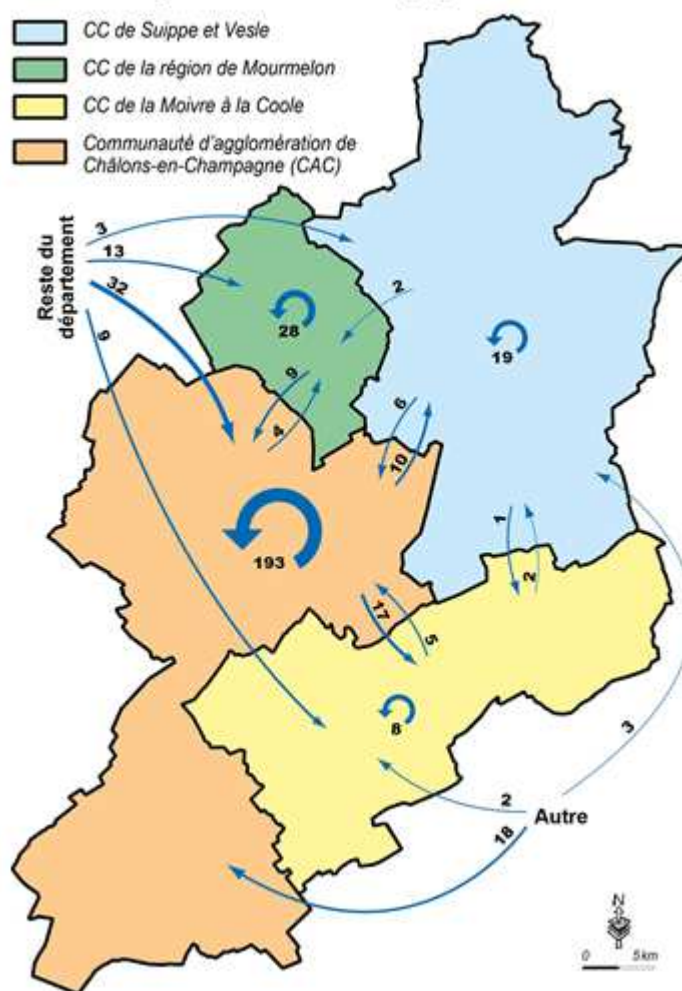
- 19% achètent dans la CAC,
- près de 30% dans la Communauté de Communes de la région de Mourmelon,
- 16% dans la Communauté de Communes de Suipe et Vesle,
- 28% dans la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole.

Dans la CAC et dans les Communautés de Communes de la région de Mourmelon et de Suipe et Vesle, la majorité des acheteurs résidaient déjà sur place avant d'acheter leur maison (respectivement 73%, 60% et 51% des cas) alors que dans la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole, 44% des acheteurs viennent de la CAC contre seulement 23% du reste du département.

Par rapport à l'analyse effectuée en 2008, on peut noter pour le marché des maisons dans :

- la CAC, une relative stabilité de l'origine géographique des acheteurs,
- la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon, une baisse de la proportion d'acheteurs issus de ce même territoire au profit de ceux originaires de la CAC et du reste du département,
- la Communauté de Communes de Suipe et Vesle, une augmentation de la proportion d'acheteurs qui résidaient déjà sur ce territoire ou dans le reste du département alors que le nombre d'acquéreurs qui résidaient dans la CAC et dans la Communauté de Communes de la Région de Mourmelon baisse,
- la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole, une augmentation de la proportion d'acheteurs qui résidaient dans la CAC et dans le reste du département alors qu'une diminution est perceptible pour les résidents de ce même secteur et provenant d'un territoire extérieur à la Marne.

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



Source : Perv al, 2011 et 2012

Au sein de la CAC

Origine géographique des acquéreurs de maisons dans la CAC entre 2011 et 2012

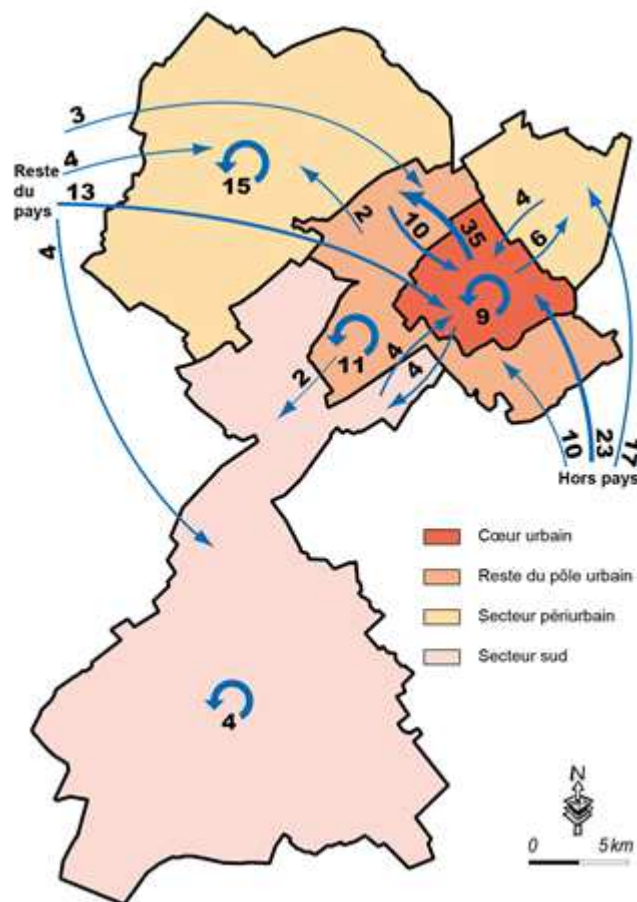
	Secteur où se situe le bien				
	Cœur urbain	Reste du pôle urbain	Secteur périurbain	Secteur Sud	CAC
CAC	43%	44%	34%	50%	42%
Cœur urbain	36%	33%	9%	20%	31%
Reste du pôle urbain	4%	10%	3%	10%	5%
Secteur périurbain	2%	0%	22%	0%	4%
Secteur Sud	2%	0%	0%	20%	2%
Reste du Pays	5%	3%	6%	0%	4%
Hors Pays	8%	10%	26%	0%	12%

Source : Perval, 2011 et 2012

A l'intérieur de la CAC, 31% des acquéreurs de maisons sont originaires du cœur urbain, 5% du reste du pôle urbain et 4% du secteur périurbain. De plus, 4% des acheteurs habitaient précédemment dans le reste du Pays châlonnais et 11% résidaient auparavant en dehors du Pays.

Plus on s'éloigne du cœur de l'agglomération, moins les acquéreurs de maisons issus du cœur urbain sont nombreux. Ils sont en effet 36% dans le cœur urbain contre 4% dans le reste du pôle urbain et 9% résidant hors du Pays.

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



Source : Perval, 2011 et 2012

Récapitulatif des caractéristiques principales des transactions de maisons en 2012

	Nombre de mutations	%	Nombre moyen de pièces	Superficie habitable médiane	Superficie médiane du terrain	Volume financier total (en millions € HT)	Prix médian (en € HT)
Pays de Châlons-en-Champagne	200	100%	5,1	107 m ²	522 m ²	33,3 M€	161 100 €
CAC	136	68%	5,0	105 m ²	372 m ²	22,7 M€	160 000 €
Pôle urbain	112	56%	5,0	105 m ²	350 m ²	19,1 M€	162 000 €
Cœur urbain	79	40%	5,0	102 m ²	287 m ²	13,0 M€	160 000 €
Reste du pôle urbain	33	17%	5,1	108 m ²	504 m ²	6,1 M€	182 000 €
Secteur périurbain	22	11%	4,9	103 m ²	723 m ²	3,3 M€	145 000 €
Secteur Sud	2	1%	s	s	s	s	s
CC de la Région de Mourmelon	23	12%	5,0	109 m ²	727 m ²	3,9 M€	179 200 €
CC de Suipe et Vesle	20	10%	5,7	118 m ²	1 050 m ²	3,5 M€	164 500 €
CC de la Moivre à la Coole	21	11%	5,3	108 m ²	915 m ²	3,2 M€	157 140 €

Source : Perval, 2012

LE MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES

entre 2000 et 2012



Après avoir étudié les évolutions des prix des maisons à l'échelle du Pays de Châlons-en-Champagne entre 2000 et 2012, il ressort que 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.

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