

LE PRIX DE L'IMMOBILIER

DANS LA CA. DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE EN 2022

CA de Châlons-en-Champagne

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN FIN D'ANNÉE 2022

MAISONS

 **189 000 €**
montant médian d'une mutation

 **1 939 € / m²**
prix médian au m² (+ 9,8% sur 12 mois)

 **105 m² | 550 m²**
surface médiane du bien | surface moyenne du terrain



APPARTEMENTS

 **76 500 €**
montant médian d'une mutation


 **1 378 € / m²**
prix médian au m² (+ 4,1% sur 12 mois)

 **65 m²**
surface médiane du bien



à Châlons-en-Champagne

MAISONS

 **175 025 €**
montant médian
d'une mutation


 **1 889 € / m²**
prix médian au m²
(+9,1% sur 12 mois)

 **98 m²**
surface médiane
du bien

APPARTEMENTS


 **78 500 €**
montant médian
d'une mutation

 **1 380 € / m²**
prix médian au m²
(+3,8% sur 12 mois)


 **65 m²**
surface médiane
du bien

et dans la Marne...


MAISONS

 **183 000 €**
montant médian
d'une mutation


 **1 910 € / m²**
prix médian au m²
(+2% sur 12 mois)

 **98 m²**
surface médiane
du bien

APPARTEMENTS

 **122 475 €**
montant médian
d'une mutation

 **2 265 € / m²**
prix médian au m²
-2% sur 12 mois)

 **64 m²**
surface médiane
du bien

Source : DV3F-DGFIP-Cerema - 2022

UN MARCHÉ DU LOGEMENT AU RALENTI DANS L'AGGLOMÉRATION DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

L'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050 entraîne les communes à repenser leur développement urbain à travers le prisme de la sobriété foncière. Alors, dans un contexte économique qui emprunte de nouvelles perspectives (retour de l'inflation, hausse du taux de crédit immobilier), **la faiblesse récurrente de la production de logements constaté dans l'Agglomération de Châlons-en-Champagne s'accompagne-t-elle d'une hausse des prix de l'immobilier ?** Dans un marché détendu localement, la construction neuve n'a pas retrouvé son niveau d'avant 2011 alors qu'un nouveau paradigme d'aménagement est en train d'être mis en place.

ÉLÉMENTS D'ANALYSE

En 2022, **le marché de l'immobilier s'est montré peu dynamique dans l'Agglomération de Châlons-en-Champagne**. Le nombre de transactions immobilières a fléchi très nettement (-40% par rapport à la moyenne du nombre de mutations immobilières depuis 2010) alors que le prix médian des maisons a fortement progressé par rapport à 2021 (+9,8%). En élargissant la zone d'observation, cette hausse des prix des maisons relève d'un rattrapage des valeurs immobilières par rapport à la Marne, dans un marché sous-estimé les années précédentes.

Cependant, plusieurs signes indiquent un **retournement du marché immobilier**. En effet, la hausse des taux d'intérêt (en lien avec le retour de l'inflation) écarte de nombreux potentiels acquéreurs et a tendance à figer le marché immobilier. Sur le terrain, ces nouvelles conditions macro-économiques se matérialisent notamment par une baisse du nombre de transactions immobilières. La moyenne des taux des crédits immobiliers aux particuliers est passée à 4,12 % en octobre 2023 (hors assurances), contre 1,82 % un an plus tôt (Observatoire Crédit Logement/CSA). Conséquence, de moins en moins de ménages arrivent à se faire financer leur projet. Les biens se vendent moins rapidement et facilement.

En parallèle, en 2022, le secteur de la construction neuve se maintient en apparence dans l'Agglomération de Châlons-en-Champagne mais, dans les faits, la moitié des logements autorisés sont tirées par la capacité des bailleurs sociaux à produire des logements collectifs, tous concentrés à Châlons-en-Champagne (134 logements collectifs autorisés sur un total de 282 logements autorisés en 2022 dans l'Agglomération de Châlons-en-Champagne). Ce constat se retrouve au niveau des mises en chantier dans l'Agglomération de Châlons-en-Champagne. Le nombre de logements commencés oscille d'une année à l'autre (du simple au double) et, cette variabilité dépend uniquement de l'importance des mises en chantier des logements collectifs et en résidence. Les années 2018-2020-2021 sont des années portées par la construction de logements sociaux ou en résidence (maisons de retraite...); en revanche, les années 2017-2019 connaissent peu de mises en chantier mais sont majoritairement des maisons individuelles. En résumé, **le niveau de construction neuve dans l'Agglomération de Châlons-en-Champagne dépend des projets de construction des bailleurs sociaux**.