

LE MARCHÉ AUBOIS EN MAL DE TRANSACTIONS

Statistiques immobilières des notaires > Suite de la page 11

Depuis 2012, la loi a modifié plusieurs fois la durée d'exonération pour délai de détention. La durée est passée de 15 à 30 ans, avant d'être ramenée à 22 ans pour les impôts mais en restant toutefois fixée à 30 ans pour les prélèvements sociaux (CSG, CRDS...). Au bout d'un moment, la situation semblant redevenue plus favorable, et surtout lassés d'attendre, les Aubois se sont lancés dans une opération immobilière, voilà tout.

Des secteurs qui plongent

En 2013, le prix de vente médian d'une maison ancienne dans l'Aube a été de 131 000 euros (-3% sur 1 an, mais +71,2% sur 10 ans). À titre de comparaison, il faut déboursier en moyenne 139 100 euros en Champagne-Ardenne, 170 000 euros dans la Marne, 110 000 euros dans les Ardennes et 87 300 euros en Haute-Marne. « Après le gros creux observé sur la courbe des prix de ventes en 2009, on est remonté en 2010 avant de fléchir à nouveau en 2012. Depuis, la situation semble se stabiliser », indique Me Benoît Paupe, en rappelant que les maisons les plus vendues dans l'Aube sont les cinq pièces (29% des ventes) dont le prix médian est de 144 700 euros. « Ce sont des maisons qui, d'une manière classique font autour de 100 m² », précise-t-il.

Troyes (12% des ventes de maisons, avec un prix médian 146 500 euros) et sa périphérie (30%, à 160 100 euros) tirent toujours les ventes départementales. Dans les autres secteurs notariaux aubois les prix médians sont nettement inférieurs et seule la Région des lacs semble actuellement surmager avec une évolution des ventes à



Me Benoît Paupe : « Dans nos études, aux 3^e et 4^e trimestre, nous avons ressenti comme un effet sortie de crise sur les maisons. »

+10,6%. Elle se classe devant le Nogentais à +2,6%, alors que les autres secteurs sont atones à 0% (Côte des Bar, Champagne crayeuse) ou en négatif (Pays d'Othe, à -7,7%, et Chaourçois, à -14,4%).

En passé, il n'y a pas eu suffisamment de ventes recensées sur Arcis-sur-Aube pour établir de statistique fiable dans cette ville. Dans l'agglomération troyenne, Sainte-Savine qui avait plutôt flambé ces dernières années, enregistre une baisse de prix de vente importante à -19% tandis que La Chapelle-

Saint-Luc connaît au contraire une hausse de +2,7%. « À la baisse comme à la hausse, on peut constater des effets de rat-trapage », commente Me Benoît Paupe. Il considère que le nouvel attrait chapelain est certainement lié au fait que cette ville est restée longtemps moins chère que d'autres communes traditionnellement plus cotées telles La Rivière-de-Corps ou Saint-Julien. Avec la crise, les comportements changent, les cartes sont redistribuées.

PHILIPPE SCHILDE

PONT-SAINTE-MARIE, UNE VITRINE RÉGIONALE DE LA CONSTRUCTION BOIS

Initiative communale > Avec son éco-lotissement bordant le Parc Lebocey, la cité pontoise fait un peu figure d'exemple en Champagne-Ardenne. Elle démontre surtout qu'en matière de construction, écologie peut rimer parfaitement avec économie.



Pascal Landréat devant l'une des maisons de l'Eco-quartier de Pont-Sainte-Marie

Des maisons à l'architecture très contemporaine, avec toiture végétalisée ; des constructions en fustes (rondins bruts empilés) qui ressemblent à de solides chalets ; du bâti d'inspiration plus classique à base de madriers ; des MOB de toutes tailles et de toutes formes ; etc. Sur l'emprise de l'éco-quartier de Pont-Sainte-Marie, les maisons sont pour le moins différentes d'aspect et de volume, mais elles ont un dénominateur commun : le bois.

Le lotissement lancé il y a trois

ans par la mairie a rencontré un franc succès puisque les 21 lots destinés à accueillir 21 maisons ont tous été vendus sur ce site, lequel fait référence désormais dans la région. Il ne reste plus que trois maisons à bâtir. Sur toutes les autres parcelles occupées, on a vu sortir de terre des habitations originales, respectueuses de l'environnement car proches dans l'ensemble des critères de la construction BBC, voire même de l'habitat passif, parfois.

SUITE PAGE 13

ZOOM SUR

Les ventes d'appartements en chiffres

■ **Appartements anciens.** Le prix médian au mètre carré s'établit à 1 280 euros dans l'Aube, en baisse de -4% sur douze mois (-11,1% depuis le début de la crise, mais +36,5% sur 10 ans). Le prix de vente médian se situe à 73 000 euros. Les logements les plus vendus sont les 3 pièces qui représentent un tiers des ventes.

■ **Appartements neufs.** Après avoir dépassé les 3 000 euros du mètre carré en 2012, le neuf est redescendu à 2780 euros en 2013 (-8,5%). Les prix semblent s'être assagis et le prix de vente médian d'un bien avoisine les 129 000 euros. Les 3 pièces représentent 32% des ventes dans l'ensemble du département, mais à Troyes ce sont les studios (37% des opérations) et les 2 pièces (24%) qui dominent le marché. Notamment parce qu'il y a encore eu plusieurs programmes orientés vers le logement étudiant. Un studio neuf coûte en moyenne 66 900 euros, un 2 pièces 117 000 euros et un 3 pièces 171 500 euros.



SA A.C.M.M

10350 MARGNY LE CHATEL
Tél. 03.25.21.52.75 • Fax 03.25.21.50.73
E-mail : acmm2@wanadoo.fr

Etude, fourniture, façonnage et pose de
**Bâtiments à ossature métallique,
couverture, bardage, isolation**

Spécialiste du bâtiment de stockage agricole et viticole

BÂTIMENTS À TOITURE PHOTOVOLTAÏQUE

PONT-SAINTE-MARIE, UNE VITRINE RÉGIONALE DE LA CONSTRUCTION BOIS

Initiative communale > Suite de la page 12

C'est une vitrine de la construction bois — avec d'ailleurs quelques beaux exemples d'auto-construction — qui a attiré des habitants nouveaux dans cette ville de l'agglomération troyenne volontairement expérimentatrice. Avant-gardiste même, la municipalité pontoise a fait le pari ici de combiner progrès écologique et sociétal sans jamais pour autant oublier la dimension économique.

Un état d'esprit

« Depuis 2009, la collecte des ordures ménagères est hippopotame à Pont-Sainte-Marie, la plupart de nos agents se déplacent en véhicules électriques, nous avons planté un verger pédagogique et possédons des ruches communales... », détaille le maire, Pascal Landréat soucieux de planter le décor dans sa globalité. L'élu est fier d'avoir porté ces projets, mais plus encore du lotissement qu'il a pu aménager en bordure immédiate du Parc Lebocey, un formidable poumon vert de 17 hecta-

res racheté à l'Etat en 2007. L'opération immobilière portant sur 2,5 hectares a été menée à cheval sur deux mandats et pour le maire, c'est une satisfaction de voir des familles s'installer et se plaire dans cette zone pavillonnaire où les clôtures sont rares. Des haies vives assurent la séparation entre les jardins des uns et des autres. Les espaces publics ont été plantés de pommiers dont la récolte profite à tous. Certains plantent des potirons et des courgettes dans ces espaces communs. Un jardin d'Eden ? Pas loin. Visiblement, les lieux respirent la sérénité et l'esprit de cohabitation harmonieuse ne se limite pas au seul jour de la Fête des Voisins.

Opération plus qu'équilibrée

« En construisant des maisons qui font la part belle aux matériaux naturels et en faisant le pari de consommations énergétiques réduites, les habitants de cet éco-lotissement ont réalisé un effort budgétaire personnel, car il y a évi-

demment un surcoût à l'investissement par rapport à un habitat plus classique. C'est pourquoi la collectivité a fait, elle aussi, un effort au départ en cédant les terrains au prix attractif de 70 euros du mètre carré. Certes, nous avons imposé un cahier des charges assez strict pouvant induire quelques contraintes — par exemple l'impossibilité d'acquiescer un lot inférieur à 900 mètres carrés —, mais nous avons laissé libre cours l'imagination sur le plan architectural et avons joué l'ouverture totale sur les modes constructifs bois », souligne Pascal Landréat. Pour lui, il s'agit-là d'un engagement fort, d'un acte politique. À la sortie, il avoue avec ses collègues du conseil municipal ne pas être perdant puisqu'en clôturant le budget de cet éco-lotissement, la Ville a fait mieux qu'équilibrer l'opération. Elle dégage un excédent de 200 000 euros... De quoi peut-être donner l'idée à d'autres communes auto-boisées d'imiter Pont-Sainte-Marie !

PHILIPPE SCHILDE

EN BREF



À gauche l'éco-lotissement Lebocey, à droite l'éco-quartier qui prend forme également sur l'emprise de l'ancien camp du Moulinet, à Pont-Sainte-Marie. Entre les deux, une zone pavillonnaire plus ancienne.

■ Des professionnels du bâtiment séduits

Plusieurs professionnels du bâtiment et de l'immobilier ont fait le choix de vivre avec leur famille sur cet éco-lotissement Lebocey. Il y a là un plombier, un promoteur, des constructeurs de maison bois et même l'architecte qui a travaillé au départ avec la Ville à l'élaboration du projet.

■ Des composteurs pour tous

Visibles ça et là dans les jardins, les composteurs (en bois pour la plupart) n'ont quasiment rien coûté aux occupants du lotissement dans la mesure où ils ont pu bénéficier de subventions municipales et de l'Ademe pour les acquérir. Un exemple d'encouragements aux gestes éco-citoyens réalisés à Pont-Sainte-Marie.

BIPPER PACK CD CLIM PLUS
à partir de **10 500€ HT***
Sous condition de reprise*

PARTNER PACK CD CLIM PLUS
à partir de **11 300€ HT***
Sous condition de reprise*

EXPERT PACK CD CLIM PLUS
à partir de **14 900€ HT***
Sous condition de reprise*

BOXER PACK CD CLIM PLUS
à partir de **16 300€ HT***
Sous condition de reprise*

NAVIGATION GPS OFFERTE*

PEUGEOT RECOMMANDÉ TOTAL Consommation mixte (en l/100 km) : (1) 4,5 ; (2) 5,1 ; (3) 6,7 ; (4) 7,5. Emissions de CO₂ (en g/km) : (1) 119 ; (2) 133 ; (3) 177 ; (4) 199.

Rendez-vous sur peugeotwebstorepro.com

(1)(2)(3)(4) Sommes restant à payer, déduction faite d'une remise sur le tarif Peugeot. 144 conseils du 02/01/2014 de (1) à (4) HT pour l'achat d'un Bipper Pack CD Clim Plus et de 800€ HT d'aide à la reprise Peugeot*, (2) 5 712€ pour l'achat d'un Partner Pack CD Clim Plus L1 L1 LAL HDI FAP 75ch neuf avec l'option système de navigation WIP NAV Plus offert (valeur 600€ HT) et de 800€ HT d'aide à la reprise Peugeot*, (3) 7 871€ HT pour l'achat d'un Expert Pack CD Clim Plus 225 L1 HT LAL HDI FAP 95ch neuf avec l'option système de navigation WIP NAV Plus offert (valeur 1 000€ HT) et de 1 000€ HT d'aide à la reprise Peugeot*, (4) 8 942€ HT pour l'achat d'un Boxer Pack CD Clim Plus, d'un Partner Pack CD Clim Plus, d'un Expert Pack CD Clim Plus ou d'un Boxer Pack CD Clim Plus. Offres non cumulables, réservées aux professionnels pour un usage professionnel, hors travaux et Bttes, valables pour l'achat d'un Bipper Pack CD Clim Plus, d'un Partner Pack CD Clim Plus, d'un Expert Pack CD Clim Plus ou d'un Boxer Pack CD Clim Plus au 02 janvier au 30 avril 2014 dans le réseau Peugeot participant. * Aide à la reprise Peugeot de 800€ HT sur Bipper Pack CD Clim Plus, de 800€ HT sur Partner Pack CD Clim Plus et de 1 000€ HT sur Expert Pack CD Clim Plus et Boxer Pack CD Clim Plus, pour la reprise d'un véhicule utilitaire et l'achat d'un véhicule utilitaire neuf à usage professionnel. Bipper Pack CD Clim Plus présenté avec l'option peinture métallisée au prix de 10 890€ HT, Partner Pack CD Clim Plus présenté avec l'option peinture métallisée et porte latérale coulissante au prix de 11 970€ HT, Expert Pack CD Clim Plus présenté avec l'option peinture métallisée au prix de 15 290€ HT, Boxer Pack CD Clim Plus présenté avec l'option peinture métallisée au prix de 16 790€ HT.