



UNE MESSE AU VÉLODROME EN SEPTEMBRE

Comment Marseille se prépare à accueillir le pape François

Photo MAXPPP/Alessia GIULIANI

P. 30

BRIANÇON

Démolition de la Schappe : pourquoi ça bloque

P. 9

LE DAUPHINÉ

libéré



HAUTES-ALPES ET ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE | 05A
Samedi 22 avril 2023

1,40 €

HAUTES ALPES

L'immobilier de votre village a un visage



Michel MOYNIER
06 33 86 86 39

capifrance

michel.moynier@capifrance.fr

346237800

ALPES DU SUD

L'immobilier est-il devenu trop cher ?



Alors que les prix montent et ne s'arrêtent pas, nous expliquons pourquoi c'est d'autant plus vrai dans les Hautes-Alpes et les Alpes-de-Haute-Provence. Éléments de réponse : le climat et la localisation n'y sont pas pour rien. Le tourisme a aussi sa part de responsabilité. Quelles sont les conséquences pour les acheteurs ou les vendeurs en vallées comme dans les stations ? Quelles perspectives ? "Immobilier : les Alpes du Sud sont-elles surcotées ?" est la question choisie par nos lecteurs pour l'enquête du mois. Photo Le DL/Vincent OLLIVIER

P. 2 et 3

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Fonds vert, sécheresse, montagne... le ministre fait le point

P. 23

MUSIQUE | DES VENTES EN HAUSSE

Ça tourne pour les disques vinyles



P. 22 Archives photo Le DL

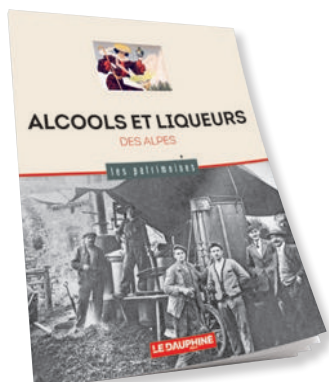
PARTEZ À LA DÉCOUVERTE DE NOTRE PATRIMOINE AVEC LA COLLECTION

les patrimoines

8,50 €
52 PAGES

EN VENTE chez votre marchand de journaux ou boutique.ledauphine.com ou par correspondance

LE DAUPHINÉ



BON DE COMMANDE à retourner à : DAUPHINÉ LIBÉRÉ - Service VPC - 650, route de Valence - 38913 Veurey Cedex

Oui, je souhaite recevoir : ... exemplaire(s) de la collection Les Patrimoines : **ALCOOLS ET LIQUEURS** au prix de 8,50 € l'unité + 2,60 € de participation à l'envoi = €

Écrire en capitale, s'inscrire qu'une lettre par case. Laisser une case entre deux mots

M, Mme, Mlle, Nom et Prénom _____

Résidence / Escalier / Bâtiment _____

N° Rue / Avenue / Boulevard ou Lieu-dit _____

Code postal / Commune _____

Email _____ Téléphone _____

Je joins mon règlement d'un montant de € par : _____ Date et signature _____

Chèque bancaire à l'ordre de : DAUPHINÉ LIBÉRÉ

Carte bancaire : _____

Date d'expiration : _____

Je peux aussi commander par téléphone (paiement uniquement par CB) : 04 76 88 70 88

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant.

DESTOCKAGE

DU 6 MARS AU 30 AVRIL 2023

AMALIA
Matelas 90x190 cm

Prix indicatif *522 €
Prix emporté
258 €
dont 4,99 € d'éco-mob.

-50%



BISOU
Banquette clic clac

Couchage 130x190 cm

Prix emporté
399 €
dont 11,99 € d'éco-mob.

-50%



Banquette avec housse incluse

Gagnez de l'espace grâce à son coffre de rangement

30 ans La Halle au Sommeil LITERIE & CANAPÉ

Du discount, des marques, de l'excellence

comfort BULTEX supports life

BRIANÇON Z.C. Sud 04 92 44 11 87	EMBRUN ZA de Baratier 04 92 57 84 36	GAP 26, route de la Luye 04 92 45 39 41	SISTERON Parc Commercial Val Durance 06 17 96 29 29	MANOSQUE 45, av. Frédéric-Mistral 04 92 76 53 04
--	--	---	---	--

324232206

05A01 - V1

sont-elles surcotées ?



Saint-Véran, souvent en haut des classements sur les plus beaux villages de France Archives Le DL/Vincent OLLIVIER

À Saint-Véran, la tranquillité a un prix

La tranquillité ne coûte rien. Sauf quand on veut l'acheter. La possession. À Saint-Véran, le silence et la quiétude sont affichés à 3 000 euros le mètre carré. Parfois même 4 000 euros pour des biens d'exception. En un an, le prix de l'immobilier bâti dans le village s'est envolé de + 10 %. Sur cinq ans, les chiffres sont encore plus affolants : entre 20 et 30 % d'augmentation. Conséquence directe : le nombre d'habitants permanents a diminué de 6,1 % entre 2014 et 2020, selon l'Insee. À Saint-Véran, le coq ne picore pas seulement les étoiles,

il grignote aussi les plans d'épargne logement ! Pour faire partie des quatre habitants au kilomètre carré dispersés dans la montagne de Beaugard, juste sous le pic de Château-Renard, il faut donc avoir les reins solides et le compte en banque rempli.

■ Ce qui est rare... coûte cher !

Actuellement, les seuls biens à vendre sont de grands chalets traditionnels en bois de mélèzes affichés à plus d'1,2 million d'euros. Pas à la portée de toutes les bourses, évidemment.

L'offre est rare, la demande est forte. Une pression sur le mar-

ché qui fait donc gonfler le prix de l'immobilier et qui fait grimper le taux de résidences secondaires à 72 %. Pourtant, Saint-Véran, ça n'est pas le Disneyland du tourisme. La station de ski, agréable certes, reste toutefois modeste voire sommaire. Quelques restaurants, boutiques et artisans locaux animent le centre-bourg pendant la saison d'hiver et d'été. Et puis c'est à peu près tout. Ces dernières années, la Maison du soleil et la rénovation de l'Observatoire du Pic de Château-Renard sont venues renforcer l'attractivité touristique mais ces aména-

gements ne sont pas de nature à faire exploser les prix de l'immobilier. La vue panoramique sur le Viso et la réserve de biosphère classée à l'Unesco... c'est bien ça qui coûte cher. Les grands espaces sauvages, le charme désuet des villages d'antan, l'omniprésence de la faune et de la flore à proximité immédiate, l'air pur de la plus haute commune habitée d'Europe (2042 m), le paradis des activités outdoor et le calme rassérénant, voilà l'écrin qui sanctuarise la côte de Saint-Véran sur le marché de l'immobilier.

Y.G.

En station, des produits de luxe... et des vieux immeubles

Les propriétaires de logements dans les stations de ski des Alpes du Sud seraient plus modestes que ceux des Alpes du Nord et bien moins composés de fortunes parisiennes ou étrangères. Dans les hauteurs, si certains biens se vendent à prix d'or, d'autres vont devenir compliqués à gérer. Dans les Alpes du Sud, le prix au m² peut aller de 1 250 euros pour un appartement neuf à Serre Chevalier ou Montgenèvre.

« Les biens de très grande qualité qui se vendent très cher gardent un marché constant et à la hausse. Le point d'interrogation est sur les biens dits intermédiaires.

En station, il y a aussi 35 % des biens qui sont mal classés au diagnostic de performance énergétique. Cela va être un frein absolu à la vente. Souvent, les gens qui possèdent ces biens n'ont pas forcément les moyens de les mettre à niveau, car cela nécessite de forts investissements », indique Clau-

de Pascal, représentant Fnaim. Le prix à payer pour la construction de masse, dans les années 70, de logements sans aucune norme et dans des hautes altitudes. Un chantier ouvert par les élus locaux depuis l'apparition de camions aménagés et autres types d'habitat alternatifs. Face à l'explosion des prix de l'énergie et aux difficultés pour se loger, les travailleurs saisonniers préfèrent parfois cette option plutôt que d'occuper de vieux immeubles aujourd'hui vacants.



Bien particulier, le marché immobilier des stations de ski se divise entre des biens vendus à prix d'or et des logements construits sans aucune norme énergétique.

Illustration Le DL/Vincent OLLIVIER

L'enjeu des passoires thermiques en montagne

Les professionnels le murmurent : depuis quelques semaines, un ralentissement des transactions se fait sentir, voire une tendance au blocage, à l'observation. Sauf dans l'immobilier haut de gamme. L'augmentation des taux d'intérêt des prêts immobiliers est en cause, mais un autre sujet est sur toutes les lèvres : la loi Climat et Résilience. Et en particulier l'impact de l'interdiction progressive de louer des passoires énergétiques alors que le 04 et le 05 font partie des départements qui en ont le plus.



Près de la moitié des maisons haut-alpines concernées

Aujourd'hui, les logements classés F, G et G+ au diagnostic de performance énergétique (DPE) représentent entre 28,8 et 35,3 % des logements des Alpes du Sud. Dans les Hautes-Alpes, ce sont même 48 % des maisons. Depuis le 1^{er} avril, une première partie de la loi s'applique : il est interdit de louer en résidence principale les logements classés G+. Selon l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL), les locataires de ces passoires sont de plus en plus nombreux à contester les augmentations de loyer. Car selon la loi, les habitations où la con-

summation énergétique dépasse les 450 kWh/m² ne sont pas décentes et le propriétaire peut se trouver dans l'impossibilité de louer à nouveau s'il n'envisage pas des travaux de rénovation. Ce pallier est une première étape : dans deux ans, l'interdiction concernera tous les logements classés G, et dans 5 ans, tous ceux classés F.

Autre élément à même de bousculer le marché : la réforme sur les audits énergétiques. « Pour vendre une maison individuelle, les propriétaires doivent désormais faire réaliser un audit très poussé sur la

qualité des matériaux utilisés dans la construction, mais surtout un chiffrage des travaux pour atteindre un meilleur classement DPE », ajoute Hervé Pace, président de la chambre des notaires. Une sorte de devis vu comme un futur outil majeur pour la négociation du prix d'achat. « Cela aura forcément un impact sur les prix. On va appuyer là où ça fait mal en expliquant aux futurs acquéreurs quel est le montant des travaux qu'il faut qu'ils imaginent réaliser dans l'avenir », ajoute-t-il. Seront-ils gagnants pour autant ? Face à la flam-

bée des prix des matériaux dans le bâtiment, rien n'est moins sûr. À l'heure actuelle, l'impact des nouvelles mesures de performances énergétiques n'est que théorique : il est trop tôt pour voir celles-ci faire baisser les prix et il n'y a aucune assurance sur le fait que le prix des travaux ne vienne pas simplement le combler. Jusqu'à récemment, les passoires énergétiques se vendaient encore bien en France : leur prix a augmenté, certes, mais deux fois moins vite que le reste du marché.

M.R.

La galère du premier achat

Est-il encore possible d'acheter son premier logement dans les Alpes du Sud ? « Le problème est que les prix sont élevés par rapport à la capacité d'emprunt des acquéreurs potentiels », pointe Laurent Dellandrea, notaire à Gap. « Nous avions des jeunes actifs quand les taux d'emprunts étaient bas. Maintenant, c'est compliqué même pour ceux qui ont des CDI, car les salaires n'ont pas augmenté comme les taux. Ceux qui pouvaient emprunter l'année dernière ne peuvent plus avoir autant. »

Au sein de l'agence départementale d'information sur le logement (Adil), les consultations pour acheter un bien représentent à 80 % des primo-accédants en quête de détails sur les contrats, les frais annexes et les évaluations financières de l'enveloppe à laquelle ils peuvent prétendre. « L'ac-

cès à la propriété est indéniablement de plus en plus complexe », estime Marina Berer. « L'année dernière a été une hécatombe en termes de nombre de dossiers validés par les courtiers et les banques. Et cela ne s'annonce pas plus simple aujourd'hui », confie encore la directrice de l'Adil 04 et 05. « Les possibilités pour les personnes à revenus modestes sont tellement cloisonnées que nous voyons de plus en plus d'engagements sur de la rénovation globale à bas tarif. Il s'agit d'acheter un bien laissé à l'abandon et d'envisager, avec beaucoup de courage, des travaux d'envergures ». Dans ces dossiers, l'État peut couvrir jusqu'à 60 % des travaux envisagés. Des aides départementales et locales peuvent aussi être sollicitées.

M.R.

LES RENDEZ-VOUS DU WEEK-END

■ Votez pour la prochaine "Enquête choisie par les lecteurs"

Animée par la volonté de valoriser le journalisme participatif, la rédaction des Alpes du Sud vous propose, chaque mois, de choisir un sujet sur lequel devront travailler les journalistes. Vous pouvez déjà voter pour notre prochain épisode de "L'Enquête choisie par les lecteurs". Jusqu'à lundi 24 avril à 9 heures, vous pouvez faire votre choix parmi les

trois propositions suivantes :

- Les Alpes du Sud sont-elles suffisamment dimensionnées pour recevoir autant de touristes ?
- Les Hautes-Alpes, premier département bio... vraiment ?
- La vidéoprotection fait-elle ses preuves ?

► Les Hautes-Alpes, premier département bio... vraiment ?

► La vidéoprotection fait-elle ses preuves ?

► Pour retrouver tous nos sujets ou voter pour la prochaine enquête, flashez ce QR code avec votre smartphone.



Hyundai TUCSON Plug-in Hybrid

Gamme TUCSON à partir de 300 €/mois**
LLD 49 mois, 40 000 km.
1^{er} loyer de 4 550 €

Découvrez Hyundai TUCSON, le SUV au design révolutionnaire et choisissez la technologie adaptée à votre usage : hybride ou hybride rechargeable. À découvrir chez votre distributeur Hyundai.

Consommations mixtes (WLTP) de la gamme TUCSON (l/100 km) : 1,4 - 6,7.

5 illimité
8 Batterie Garantie

352602100