

DOSSIER DE PRESSE

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

HAUTES-ALPES

AVRIL 2019





Sur le marché de l'immobilier ancien, l'année 2018 devrait avoir tutoyé le record de transactions établi en 2017. Le net repli annoncé fin 2017 n'a donc pas eu lieu.

Pour 2019 ?

Des signes annonciateurs d'un marché qui n'est pas encore en rupture, mais, au contraire, devient plutôt mature.

Laurent Dellandrea

Président de la Chambre départementale
des notaires des Hautes-Alpes



LA HAUSSE SUR UN AN
DU VOLUME DE VENTES



LE PRIX DE VENTE MÉDIAN
DES MAISONS ANCIENNES



LA BAISSÉ SUR UN AN
DU PRIX AU M² MÉDIAN DES
APPARTEMENTS ANCIENS

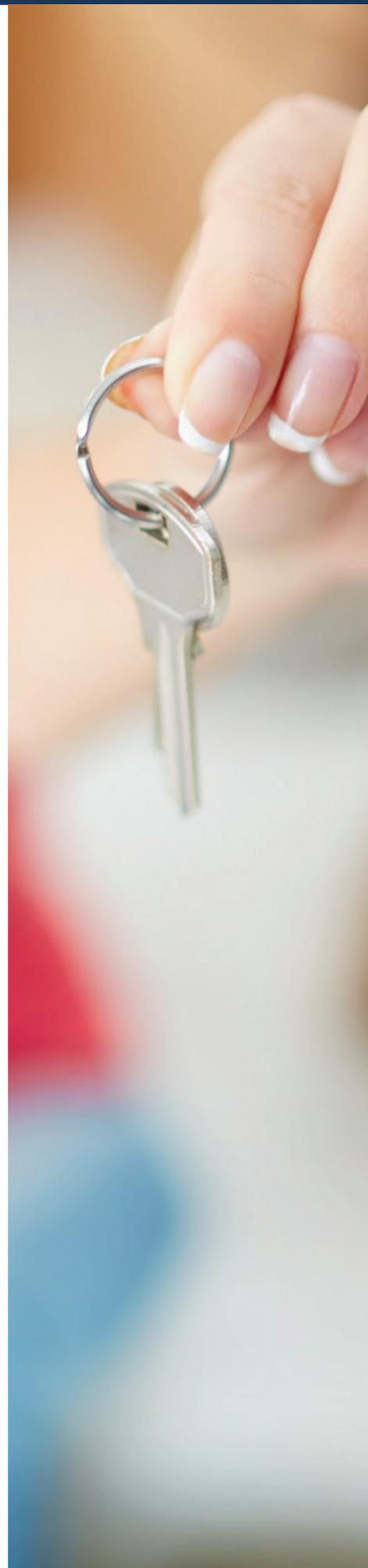


LE PRIX DU M² MÉDIAN
DES APPARTEMENTS
ANCIENS À GAP

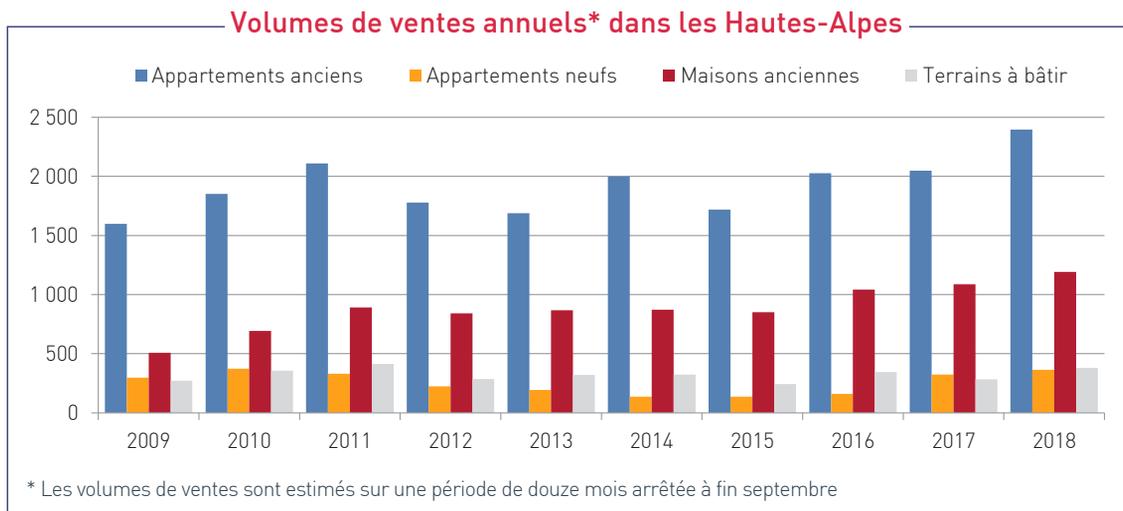


LA PART DES ACQUÉREURS
RETRAITÉS

CHIFFRES CLÉS DANS LES HAUTES-ALPES



I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

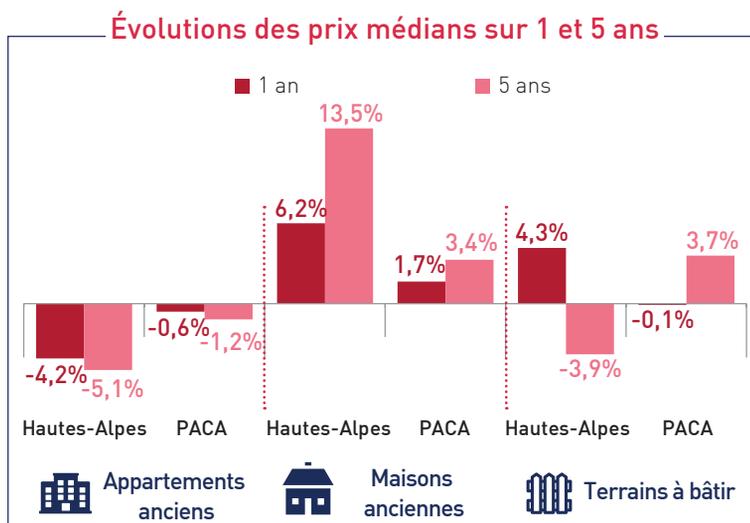


À fin septembre 2018, le volume de ventes annuel des logements anciens en France continue d'augmenter mais à un rythme moins soutenu que précédemment avec +0,8% contre +14,9% il y a 1 an. Le nombre de transactions sur 1 an atteint un nouveau record historique à 956 000 transactions.

Ce dynamisme est également observé dans les Hautes-Alpes sur tous les marchés im-

mobiliers, le volume de ventes estimé sur 1 an est en hausse de +15,7% tous types de biens confondus.

Sur les 10 dernières années, le nombre de ventes de logements anciens n'a jamais été aussi élevé qu'en 2018. Le niveau de ventes des appartements neufs est comparable à celui déjà observé en 2010, celui des terrains à bâtir est similaire à l'année 2011.



+3,0%
Appartements anciens

+2,9%
Maisons anciennes

ÉVOLUTION SUR 1 AN DES INDICES DE PRIX EN PROVINCE À FIN OCTOBRE 2018

À fin novembre 2018, à l'échelle de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les évolutions des prix médians sont modérées sur 1 an. Les prix des terrains à bâtir sont stables, ceux des appartements anciens sont en légère baisse (-0,6%) et ceux des maisons anciennes en hausse de 1,7%. Comparativement à il y a 5 ans, les évolutions restent mesurées.

Dans le département des Hautes-Alpes, les évolutions sont plus significatives. Le prix médian des appartements a baissé de 4,2% en 1 an tandis qu'il a augmenté de 4,3% sur le marché du foncier et de 6,2% dans l'individuel. Comparativement il y a 5 ans, le prix médian des maisons a augmenté de 13,5% alors qu'il a baissé sur les autres marchés.

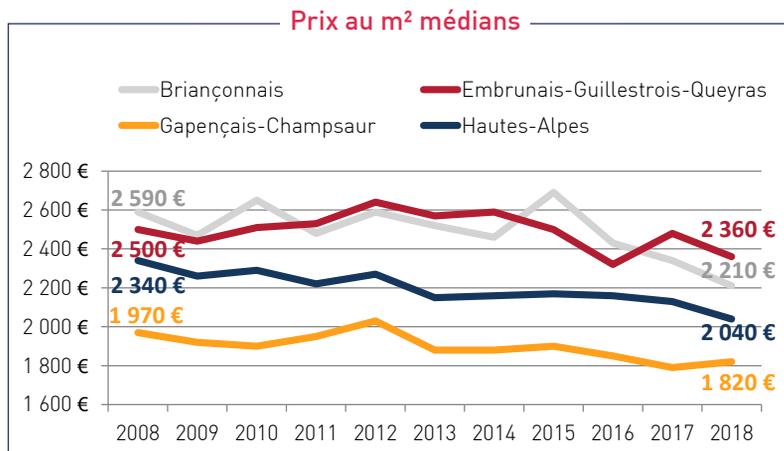
II - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS

2 040 €

PRIX AU M² MEDIAN DANS LES HAUTES-ALPES

-4,2%

ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX AU M² MÉDIAN DANS LES HAUTES-ALPES



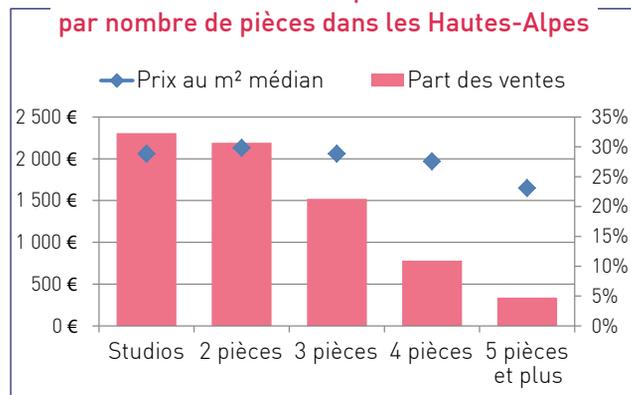
Sur la dernière décennie, le prix au m² médian des appartements anciens dans les Hautes-Alpes a progressivement diminué et atteint 2 040 €, soit une baisse de 12,8% sur 10 ans.

Les secteurs suivent tous la même tendance mais la baisse sur 10 ans est plus faible pour les secteurs de Gapeçais-Champsaur (-7,4%) et Embrunais-Guillectrois-Queyras (-5,5%).

Les studios sont les appartements les plus vendus en 2018 dans les Hautes-Alpes (32% des ventes), suivis de près par les 2 pièces (31%). La répartition des ventes par nombre de pièces a faiblement évolué en 1 an, si ce n'est la hausse de la part des studios (+3 points).

Les prix au m² médians sont relativement homogènes (avoisinant les 2 000 €) des studios jusqu'aux 4 pièces. Les appartements de 5 pièces et plus ont un prix au m² médian inférieur (1 650 €), en baisse de 3,5% sur 1 an. Il avait déjà baissé de 12,5% l'an dernier.

Prix au m² médians et répartition des ventes par nombre de pièces dans les Hautes-Alpes



Prix au m² médians, évolutions sur 1 an et surface habitable médiane

	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an	Surface habitable médiane
Montgenèvre	3 560 €	-14,7%	37 m ²
La Salle-les-Alpes	3 240 €	-2,8%	31 m ²
Saint-Chaffrey	3 150 €	-0,2%	32 m ²
Vars	2 920 €	-11,1%	33 m ²
Risoul	2 670 €	2,7%	26 m ²
Les Orres	2 210 €	-5,1%	30 m ²
Embrun	2 060 €	-5,9%	52 m ²
Briançon	1 890 €	-4,0%	51 m ²
Puy-Saint-Vincent	1 880 €	1,6%	30 m ²
Gap	1 880 €	4,7%	70 m ²
Orcières	1 820 €	-0,3%	39 m ²
Dévoluy	1 270 €	-17,6%	25 m ²

Par commune, les prix au m² médians sont compris entre 1 270 € à Dévoluy et 3 560 € à Montgenèvre (2,8 fois plus cher). Les baisses de prix les plus importantes sont relevées sur ces 2 communes. En ce qui concerne Dévoluy, la baisse de prix s'explique en partie par la hausse de la part des studios (70% des ventes, +22 points en 1 an). En effet pour cette commune, le prix au m² médian des studios est très inférieur à ceux des 2 et 3 pièces.

La préfecture se distingue avec une évolution du prix au m² en hausse de 4,7% sur 1 an et une surface habitable médiane de 70 m². Les studios ne représentent que 9% des ventes à Gap contre 32% à l'échelle du département.

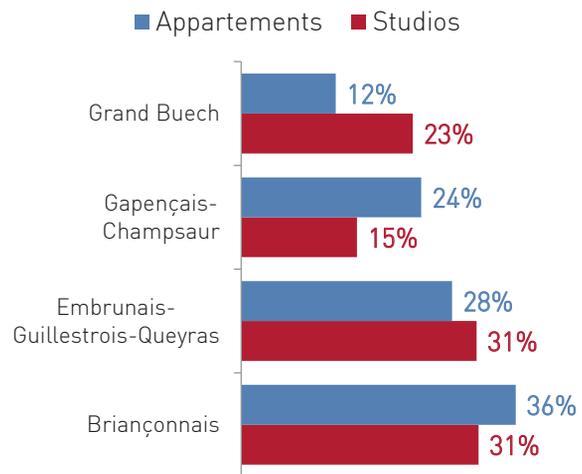


Les studios

En 2018, 12% des ventes d'appartements ont été réalisées dans le Grand Buech. La part du secteur atteint 23% parmi les ventes de studios (+11 points en 1 an). L'ensemble des autres secteurs ont pâti de cette hausse mais plus particulièrement le Briançonnais (-6 points en 1 an). Plus de 30% des ventes de studios sont néanmoins réalisées au sein du Briançonnais.

Les studios sont sous-représentés dans le secteur Gapençais-Champsaur. Près de 25% des ventes d'appartements sont concentrées dans ce secteur. Mais parmi les ventes de studios, seulement 15% sont issues du secteur.

Répartition des ventes départementales par secteur géographique



III - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES

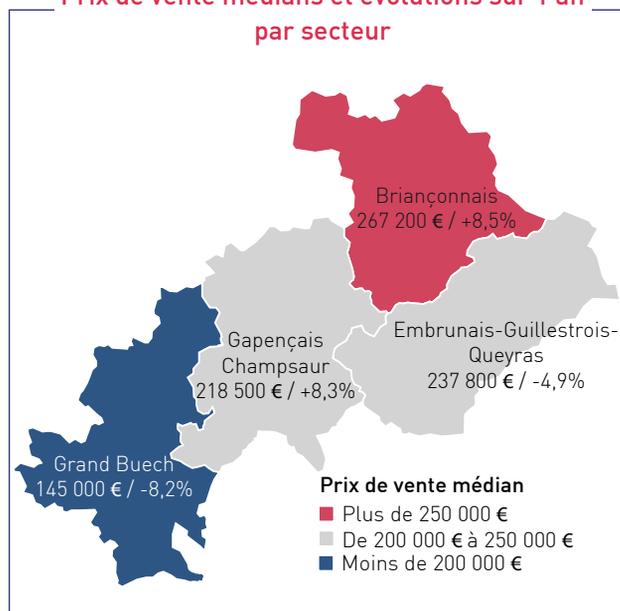
210 000 €

PRIX DE VENTE MEDIAN DANS LES HAUTES-ALPES

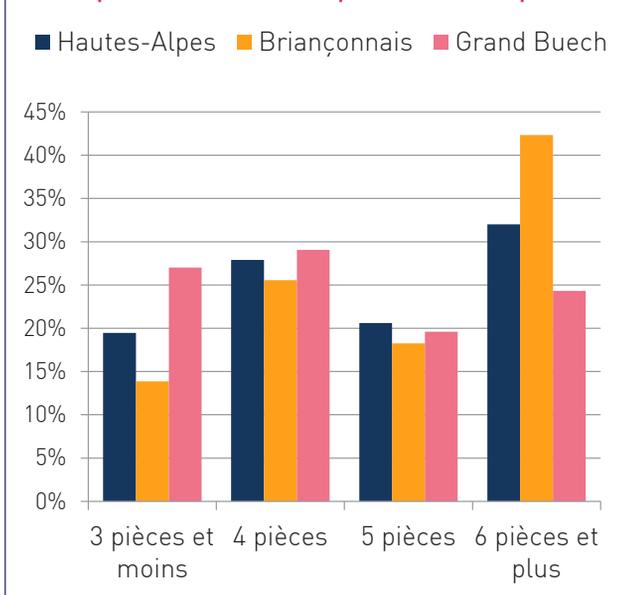
+6,2%

ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX DE VENTE MÉDIAN DANS LES HAUTES-ALPES

Prix de vente médians et évolutions sur 1 an par secteur



Répartition des ventes par nombre de pièces



Le prix de vente médian des maisons anciennes dans les Hautes-Alpes est de 210 000 €, en hausse de 6,2% sur 1 an. Il reste néanmoins **très légèrement inférieur au prix observé en 2012** à 212 000 €, son record sur les 10 dernières années. Par secteur, les prix sont compris entre 145 000 € dans le Grand Buech et 267 200 € dans le Briançonnais.

Dans le Briançonnais, la part des ventes de maisons de 6 pièces et plus est de 42% alors qu'elle n'est que de 24% dans le Grand Buech. À l'inverse, les maisons de 3 pièces et moins ne représentent que 14% des ventes dans le Briançonnais contre 27% dans le Grand Buech.

IV - MARCHÉ DES TERRAINS À BATIR

73 000 €

PRIX DE VENTE MÉDIAN DANS
 LES HAUTES-ALPES

+4,3%

ÉVOLUTION SUR 1 AN
 DU PRIX DE VENTE MÉDIAN
 DANS LES HAUTES-ALPES

Les prix des terrains à bâtir dans les Hautes-Alpes poursuivent leur retour à la hausse. **Après une évolution annuelle de 7,7% il y a 1 an, les prix augmentent de 4,3% sur un an en 2018.**

Les terrains de 600 à 899 m² sont les plus vendus (30% du marché). Leur part a gagné 6,5 points en 1 an au détriment des ventes de terrains de moins de 600 m² essentiellement.

	Prix de vente médian	Prix au m ² médian	Les plus vendus
Briançonnais	102 800 €	160 €	Moins de 600 m ² (47%)
Gapençais-Champsaur	74 900 €	80 €	600 à 899 m ² (32%)
Hautes-Alpes	73 000 €	100 €	600 à 899 m² (30%)
Grand Buech	47 900 €	50 €	900 à 1 499 m ² (36%)

V - PROFIL DES ACQUÉREURS DANS LES HAUTES-ALPES

Typologies les plus représentées

Retraité



La Catégorie Socio-Professionnelle des acquéreurs la plus représentée

40 à 49 ans



La tranche d'âge des acquéreurs la plus représentée

PACA

(hors Hautes-Alpes)



L'origine géographique des acquéreurs la plus représentée

Plus de 15 ans



La durée de détention des biens vendus la plus représentée

■ Tous biens confondus, les retraités sont les acquéreurs les plus représentés au sein du département. **Bien que leur part se soit réduite d'un point cette année à 22%, elle devance toujours celles des professions intermédiaires (21%) et des employés (19%).** Sur le marché du foncier, la part des acquéreurs «employés» atteint 24% tandis que celle des retraités n'est plus que de 10%.

■ Les 40-49 ans sont à l'origine de 27% des transactions dans les Hautes-Alpes. Ils devancent les acquéreurs de 60 ans et plus (25%), puis ceux de 50 à 59 ans (21%). **73% des acquéreurs de biens Hauts-Alpins ont donc plus de 40 ans.** De leur côté, les moins de 40 ans semblent privilégier le secteur Gapençais-Champsaur, puisqu'ils y représentent 34% des acquéreurs, contre 27% sur l'ensemble du département.

■ 26% des biens immobiliers sont acquis par des personnes qui résidaient déjà dans la région hors département des Hautes-Alpes. **Cette proportion augmente jusqu'à 44% dans le secteur Embrunais-Guillevin et descend à 17% dans le Gapençais-Champsaur.**

■ En 2014, la part des logements anciens revendus moins de 5 ans après achat atteignait 22%, contre 15% en 2018. A contrario, les biens détenus au-delà de 15 ans représentaient 27% des transactions en 2014, contre 37% aujourd'hui. Les appartements anciens sont particulièrement concernés par l'allongement de la durée de détention. **La durée moyenne de détention d'un appartement ancien dans les Hautes-Alpes est passée de 11 ans et 6 mois en 2014 à 15 ans et 7 mois en 2018.**

LE NOTAIRE, UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

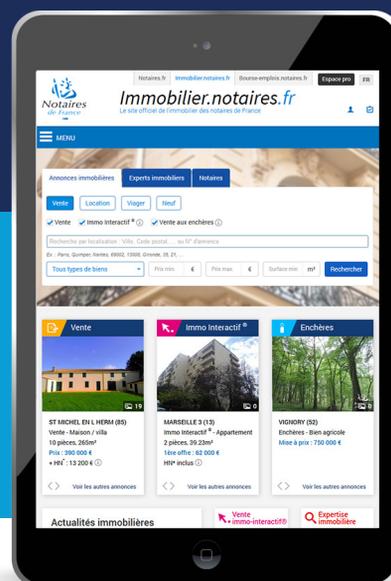
Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération.

Disposant d'une base de données immobilières très complète, alimentée de façon volontaire par tous les notaires de France, le notaire a une connaissance aigüe du marché et des prix qui se pratiquent. Il est compétent pour déterminer la valeur d'un bien et procéder à une expertise immobilière.

Immobilier.notaires.fr,

Site officiel de l'immobilier des notaires de France

À destination du grand public et des professionnels 1^{er} site immobilier notarial en audience, en nombre d'annonces et en nombre d'offices utilisateurs. Ergonomique, facilitant la recherche d'annonces, d'experts immobiliers, de notaires...



LE NOTAIRE, VOTRE UNIQUE INTERLOCUTEUR POUR LA VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

Vous pouvez confier à votre notaire l'ensemble de votre projet immobilier : de la signature de l'avant-contrat à l'acte définitif, des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...), en passant par le calcul des différentes taxes et leur déclaration à l'administration.

Le notaire est le seul professionnel à offrir à ses clients 3 méthodes de vente : la vente classique, la vente aux enchères et la vente en Immo-Interactif®. Il est également le seul à prendre en charge l'intégralité des démarches juridiques, offrant ainsi, outre une garantie de sécurité, la simplicité d'un interlocuteur unique en intervenant à toutes les étapes de la mise en vente : valorisation du bien, prise du mandat, publication des annonces immobilières, rédaction du compromis et de l'acte authentique. Le notaire peut pratiquer la négociation immobilière sur tout le territoire français et pour tout type de bien : maison, appartement, terrain, immeuble, fonds de commerce, local d'activités, bien agricole ou viticole...

ET POUR L'ÉVALUATION DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

L'expertise immobilière est une activité traditionnelle du notaire car la valeur des biens immobiliers est au cœur de chaque projet immobilier. L'estimation et l'évaluation d'un bien immobilier permet aux notaires de conseiller, d'assister et de défendre leurs clients dans des situations comme les donations, liquidations de communauté, successions, IFI, redressements fiscaux...

L'expert immobilier notarial est compétent pour tous types de biens (maison, appartement, terrain, immeuble...). Il utilise différentes méthodes (capitalisation, comparaison, bilan promoteur...) et s'appuie sur des outils exclusifs tels que le logiciel notarial Evalu@not et les bases de données immobilières des notaires (Base Perval/Base BIEN).

Rendez-vous sur Immobilier.statistiques.notaires.fr

© 2019 - Réalisé par Min.not, une entreprise du Groupe ADSN - Tous droits réservés - Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : « Notaires de France »

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 14,7 millions de références, est alimentée par le notariat français et contient les références de mutations immobilières de tous les types de biens, immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, garages, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire (hors IDF). C'est un outil pour l'évaluation de tous types de biens par comparaison, la communication aux médias et organismes publics de données statistiques et la publication d'indices de prix des logements anciens sur la base d'une méthodologie établie avec l'Insee. Toutes les analyses contenues dans cette lettre d'information ont été réalisées sur la base des informations communiquées par les notaires des Hautes-Alpes. Tous les prix de vente s'entendent hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. Les données correspondent à la période du 1^{er} décembre 2017 au 30 novembre 2018.