

### LES MARCHÉS IMMOBILIERS DES HAUTES-ALPES

#### Situation antérieure

En avril 2016, le constat sur la situation du marché immobilier haut-alpin était à une légère amélioration, tant en ce qui concerne le prix médian que le nombre de transactions. Un an après, les Hautes-Alpes connaissent un affaissement du marché avec une baisse significative du prix médian, notamment pour les maisons individuelles (-9%), mais avec des disparités par secteur géographique. Ainsi, alors que la baisse était surtout avérée dans des secteurs comme le Briançonnais (-13,8%), l'Embrunais-Guillevrois-Queyras (-5,5%) ou encore le Gapençais-Champsaur (-8,4%), certains connaissent une hausse : Gap-Ville : +2,6% et le Grand-Buech +8%. A contrario, la baisse des prix pour les appartements anciens au plan départemental était faible (-1%) mais avec des écarts importants entre les zones géographiques. Le Briançonnais apparaissait le moins bien loti, avec une baisse générale de près de -10%, -7% pour Briançon-Ville.

#### Bilan 2017

Au 31 janvier 2018, le marché se reprend sans décoller et est toujours contrasté entre les secteurs. Globalement, les volumes sont repartis à la hausse.

Des fortes disparités en termes de prix continuent d'exister entre secteurs, et même en intra-secteur, avec des évolutions parfois opposées entre communes.

Le prix médian des maisons anciennes au plan départemental a augmenté de +5,3%. A l'échelle du secteur, le Briançonnais continue d'afficher une évolution négative de -3,3%, pondérée par la hausse de +9% relevée sur la ville de Briançon. Gap continue sa progression +8%. L'Embrunais-Guillevrois-Queyras augmente de 11%, alors que pour Le Grand Buech, secteur le moins cher, la hausse est de +2,7%.

L'évolution sur les appartements reste négative au plan départemental (-1,7%). Alors que le secteur Briançonnais et Grand Buech sont en baisse respectivement -4,7% et -7,9%, l'Embrunais-Guillevrois-Queyras et le Gapençais-Champsaur sont en hausse.

Quant au marché des terrains à bâtir, le secteur Briançonnais perd -12,7% alors que le Gapençais gagne +1,4%.

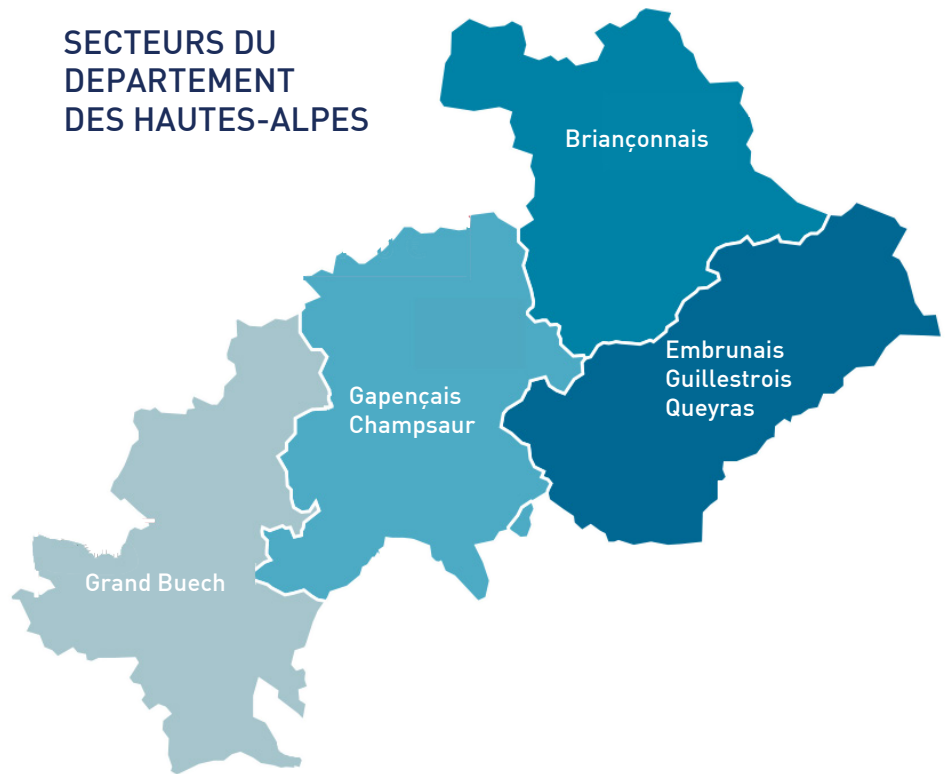
#### Chambre des Notaires des Hautes-Alpes

10, rue Jean Moulin - 38180 SEYSSINS

Tél : 04 76 48 13 47 - Fax : 04 76 48 39 05

email : [chambre.hautes-alpes@notaires.fr](mailto:chambre.hautes-alpes@notaires.fr) - <http://passezalacte.com>

### SECTEURS DU DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES



## CHIFFRES CLÉS



EVOLUTION DU PRIX/M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS ANCIENS SUR UN AN DANS LES HAUTES-ALPES



HAUSSE PRIX MEDIAN DES MAISONS ANCIENNES SUR UN AN DANS LES HAUTES-ALPES



HAUSSE DU PRIX MEDIAN DES TERRAINS À BÂTIR VENDUS SUR UN AN



## I - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS - AU 31 JANVIER 2018

-1,7%

ÉVOLUTION SUR 1 AN  
DU PRIX AU M<sup>2</sup>

2 130 €

PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN  
EN 2017

La part de marché des appartements anciens représente 53% du total des transactions du département.

Le marché de l'ANCIEN totalise 83 % des ventes d'appartements.

Au 31 janvier 2018, le prix au m<sup>2</sup> médian des appartements dans les Hautes-Alpes s'établit à 2 130 €, soit une baisse de -1,7% sur un an.

Le secteur Briançonnais rassemble 38% des ventes. À Briançon (39% de parts de marché), le prix médian/m<sup>2</sup> a très faiblement augmenté (+0,2%) et s'établit à 1980 € le m<sup>2</sup>, alors qu'à Montgenèvre, il a progressé de +5,1% pour atteindre 4230 €/m<sup>2</sup>.

Les prix et les évolutions sont hétérogènes tant entre secteurs qu'entre communes d'un même secteur.

SECTEURS	surface médiane m <sup>2</sup>	Prix du m <sup>2</sup> médian	Evol. sur 1 an
<b>Hautes-Alpes</b>	38	2130 €	-1,7%
<b>Briançonnais (38% des ventes)</b>	40	2320 €	-4,7%
Briançon	55	1980 €	0,2%
Montgenèvre	34	4230 €	5,1%
Chamrousse	29	2 000 €	3,4%
Puy Saint Vincent	26	1810 €	
Saint Chaffrey	36	3280 €	2,7%
Salle les Alpes	29	3210 €	-8,6%
<b>Embrunais-Guillevostois-Queyras (26% des ventes)</b>	29	3 050 €	1,6%
Embrun	48	2190 €	7,1%
Orres	30	2220 €	-8,8
Risoul	26	2680 €	2,7%
Vars	32	3100 €	0%
<b>Gapençais-Champsaur (25% des ventes)</b>	57	1840 €	5,5%
Gap	69	1860 €	8,9%
Orcières	35	1890 €	4%
<b>Grand Buech (11% des ventes)</b>	28	1380 €	-7,9%
Dévoluy	27	1460 €	

## II - MARCHÉ DES APPARTEMENTS NEUFS AU 31 JANVIER 2018

-3,9%

ÉVOLUTION SUR 1 AN  
DU PRIX AU M<sup>2</sup>

4 080 €

PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN  
EN 2017

La part du NEUF représente 17% des ventes d'appartements et 11% du total des transactions du département.

SECTEURS	surface médiane m <sup>2</sup>	Prix du m <sup>2</sup> médian	Evol. sur 1 an
<b>Hautes-Alpes</b>	50	4080 €	-3,9%
<b>Briançonnais (74,5% des ventes)</b>	48	4280 €	0,7%
Briançon	46	4140 €	-0,8%
<b>Gapençais-Champsaur (17,6% des ventes)</b>	59	2790 €	
Gap	59	2800 €	

### III - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES AU 31 JANVIER 2018

+5,3%

ÉVOLUTION SUR 1 AN  
DU PRIX DE VENTE

200 000 €

PRIX DE VENTE  
MÉDIAN

Le marché des maisons anciennes représente 27% du total des ventes. Considérant le marché NEUF/ANCIEN, 93% des transactions de maisons sont réalisées dans l'ancien.

Le secteur Embrunais est le plus cher (250 000 €) avec une différence de presque 100 000 € en comparaison avec le moins cher (Grand Buech). À fin janvier 2018, dans les Hautes-Alpes, les maisons anciennes de 6 pièces et + sont les plus vendues (30,8% des transactions) pour un prix de vente médian de 250 700 €. Cette part est la plus grande à Gap, atteignant 46,5% des ventes pour prix médian de 298 000 €.

Les parts des petites maisons (3 pièces et moins) sont les importantes dans les secteurs Embrunais-Guillevostrois-Queyras et Grand Buech (30% des ventes) pour des prix médians respectifs de 160 000 € et 107 000 €.

➔ 110 m<sup>2</sup> : la surface habitable médiane d'une maison ancienne

➔ 740 m<sup>2</sup> : la surface de terrain médiane d'une maison ancienne

SECTEURS	Prix médian	Evolution sur 1 an	Surface hab. médiane (en m <sup>2</sup> )	Superficie terrain médiane (en m <sup>2</sup> )
Hautes-Alpes	200 000 €	5,3%	110	740
Briançonnais (28% des ventes)	247 500 €	-3,3%	120	590
Briançon (23% des ventes)	265 500 €	9%	125	650
Embrunais-Guillevostrois-Queyras (15% des ventes)	250 000 €	11,1%	110	750
Gapençais-Champsaur (30% des ventes)	216 900 €	11,9%	113	850
Gap (29% des ventes)	270 000 €	8%	120	800
Grand Buech (28% des ventes)	154 500 €	2,7%	93	880

#### MARCHE DES MAISONS NEUVES

A titre indicatif, les ventes de maisons neuves représentent 2% du total des transactions du département et 7% du marché des maisons. ➔ 222 000 € : prix de vente médian départemental

➔ 90 m<sup>2</sup> : surface habitable

➔ 240 m<sup>2</sup> : surface de terrain

78% des ventes sont réalisées sur Gap avec un prix médian de 221 400 €.

### IV - MARCHÉ DES TERRAINS A BATIR AU 31 JANVIER 2018

+4,5%

ÉVOLUTION SUR 1 AN  
DU PRIX DE VENTE

70 000 €

PRIX DE VENTE  
MÉDIAN

840 m<sup>2</sup>

SURFACE  
MÉDIANE

Le marché des terrains à bâtir représente 7% du total des ventes.

Le prix/m<sup>2</sup> médian départemental est de 100 €.

SECTEURS	Prix médian	Evolution sur 1 an	surface médiane	Prix/m <sup>2</sup> terrain moins de 600 m <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup> terrain 600 m <sup>2</sup> à 900 m <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup> terrain 900 m <sup>2</sup> à 1500 m <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup> terrain 1500 m <sup>2</sup> à 2500 m <sup>2</sup>
Hautes-Alpes	70 000 €	4,5%	840 m <sup>2</sup>	130 €	110 €	70 €	50 €
Briançonnais (28% des ventes)	73 000 €	-12,7%	600 m <sup>2</sup>	120 €	120 €	130 €	ns
Gapençais-Champsaur (52% des ventes)	70 000 €	1,4%	920 m <sup>2</sup>	130 €	100 €	70 €	50 €