

MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU ZAN SUR LE TERRITOIRE DE L'AIRE GAPENÇAISE

LOT N°2 – VOLET DYNAMIQUES ET MARCHÉ IMMOBILIER



Sommaire

MARCHES RESIDENTIELS

1. PRODUCTION DE LOGEMENTS	P.3
2. MARCHE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE	P.12
3. MARCHE DE L'ANCIEN	P.18
4. MARCHE DU LOT A BATIR	P.29
5. MARCHES LOCATIFS	P.33
6. CROISEMENT OFFRE / DEMANDE	P.41

MARCHES ECONOMIQUES

1. ANALYSE DE LA DEMANDE DES ENTREPRISES	P.58
2. FONCIER D'ACTIVITES	P.65
3. MARCHE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	P.74

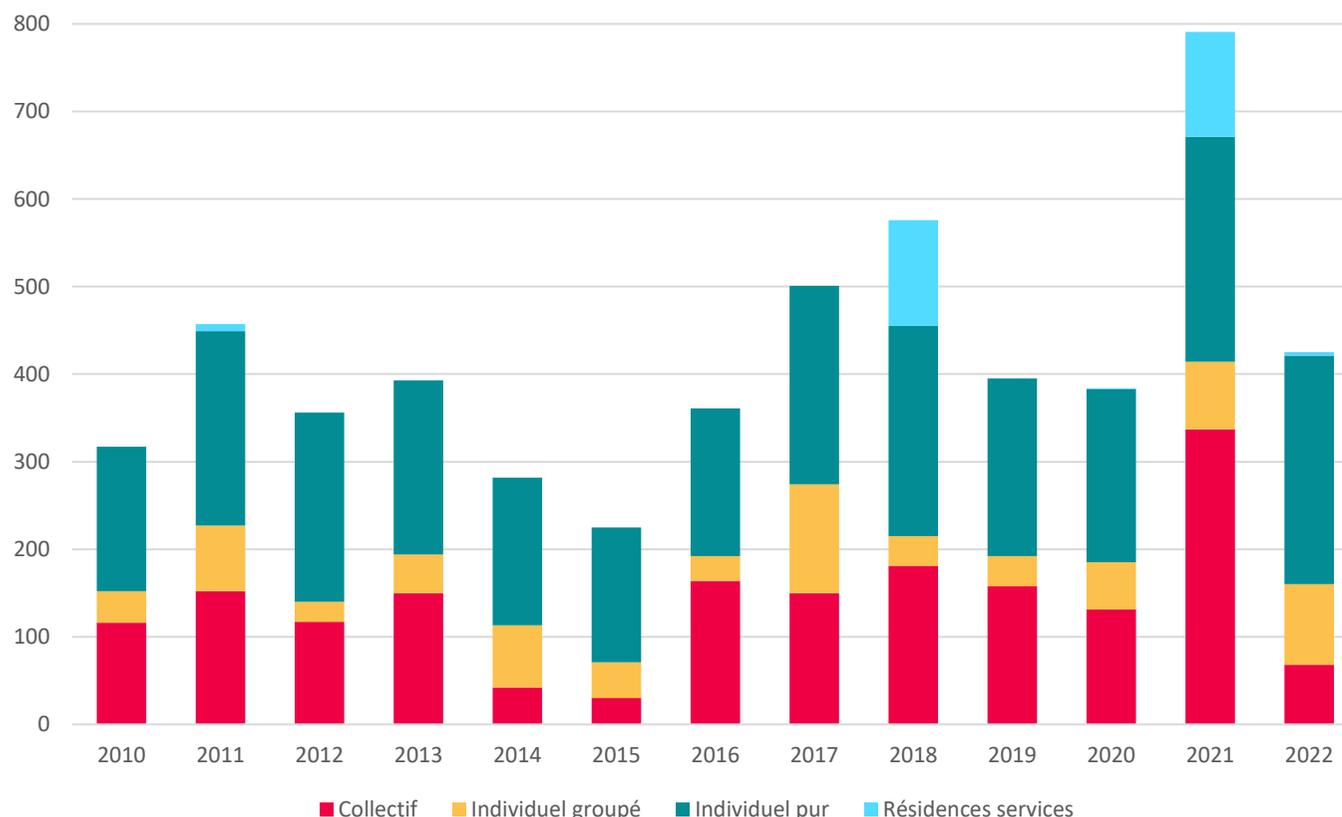
MARCHES RESIDENTIELS

1. Production de logements

1. Production de logements

Une production de logements fluctuante à l'échelle de l'aire gapençaise, la période post-covid semble marquer un rebond d'activité

Évolution des volumes de production de logements neufs et AA (acquisition amélioration) • Aire Gapençaise



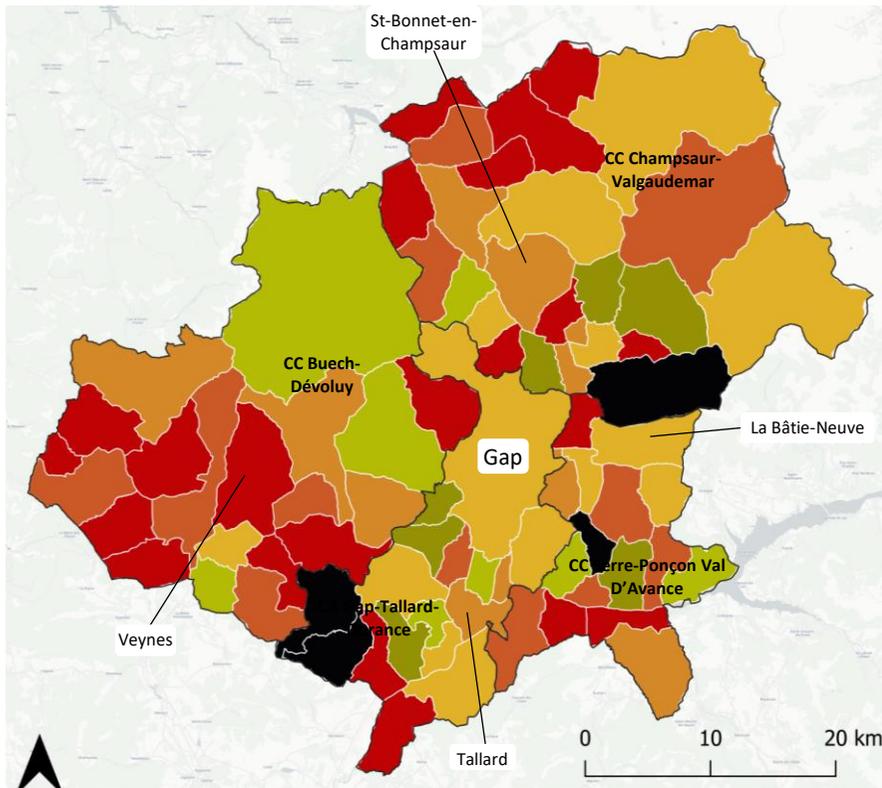
- Environ 390 logements par an ont été commencés entre 2010 et 2019 (NEUF + Acquisition Amélioration).
- Des volumes fluctuants, notamment en période de changements de mandats politiques
- Sur l'ensemble du SCOT depuis 2010, environ 50% des logements produits concernent des logements individuels purs, 15% des logements individuels groupés et 35% des logements collectifs.

Source : SITADEL 2022, traitement ADEQUATION

1. Production de logements

Une dynamique récente globalement favorable, en particulier pour la CA Gap Tallard Durance et la CC Champsaur-Valgaudemar

Ratio de production de logements - moyenne annuelle 2020-2022 • Aire Gapençaise



Ratio de production annuelle de logements pour 1 000 habitants (2020-2022)

- Pénurie (0-2)
- Sous-production (2-4)
- Production à minima (4-6)
- Equilibre (6-8)
- Croissance raisonnée (8-12)
- Développement (12-16)
- Production forte (>16)

Chiffres clés ratio de production • Aire Gapençaise

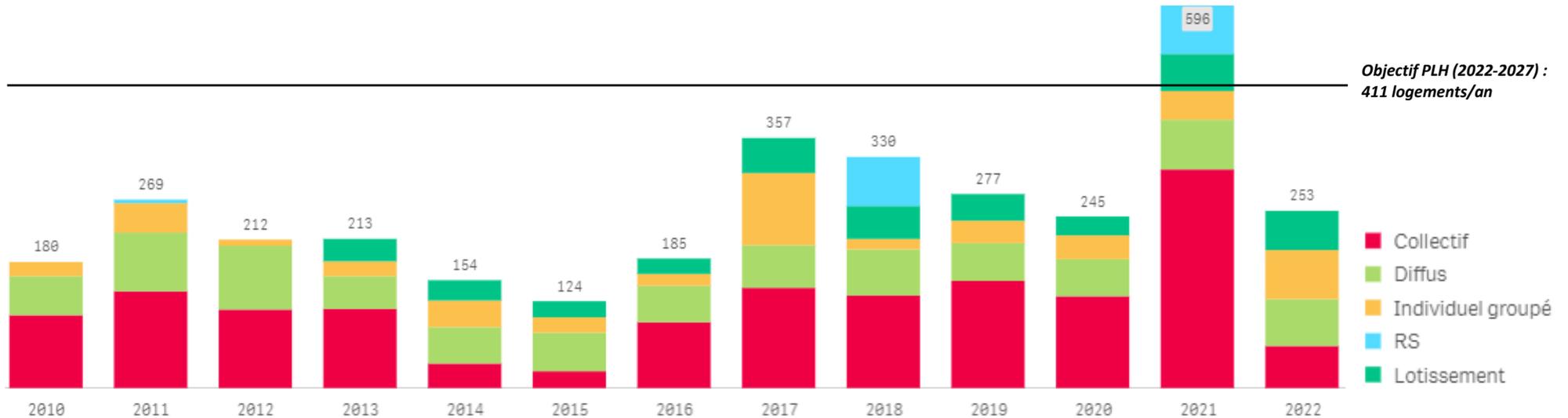
Secteur	Ratio de production pour 1000 habitants /an (2020-2022)
CA Gap-Tallard-Durance	6,4
Gap	6,1
Tallard	4,7
CC Buëch-Dévoluy	4,0
Veynes	0,6
CC Champsaur-Valgaudemar	7,6
St-Bonnet-en-Champsaur	5,2
CC Serre-Ponçon Val D'Avance	5,7
La Bâtie-Neuve	6,9

Source : SITADEL 2022, traitement et carte ADEQUATION

1. Production de logements

CA Gap-Tallard-Durance : un secteur porteur (62% de la production de l'aire gapençaise) et différenciant, seul à proposer une part significative de forme urbaine collective

Évolution des volumes de production de logements neufs et AA (acquisition amélioration) •
CA Gap-Tallard-Durance



Objectif PLH (2022-2027) :
411 logements/an

- Collectif
- Diffus
- Individuel groupé
- RS
- Lotissement

Volume annuel de construction (2017 – 2022)

343 lgts

Évolution par rapport à 2010 – 2016

+ 80 %

Ratio de construction (2010 – 2022) pour 1.000 habitants

5.2/1.000

Production de logements collectifs (2010 – 2022)

46%

62%

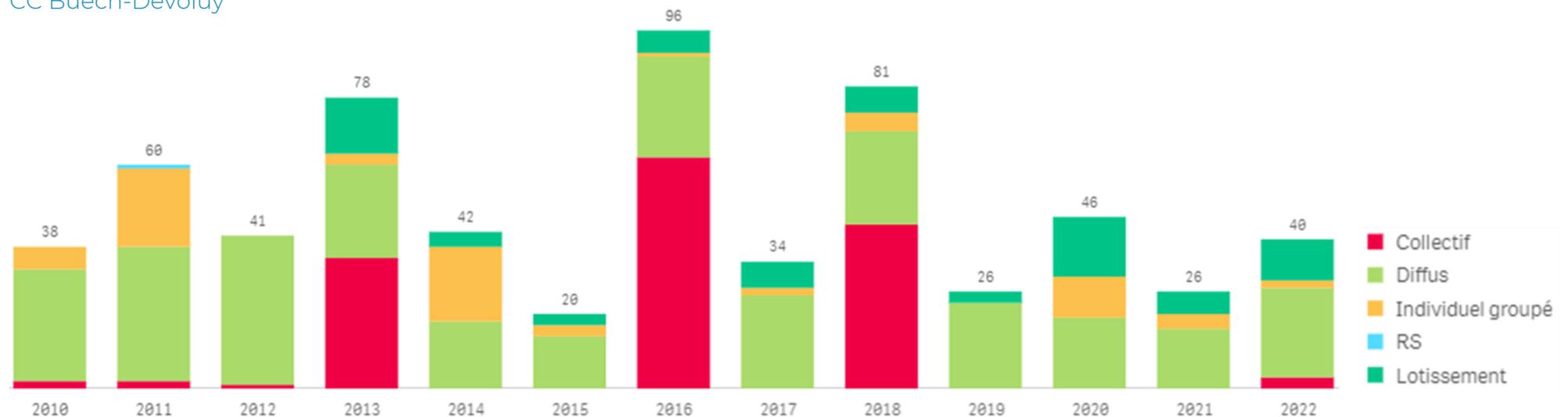
de la production en logements de l'**Aire Gapençaise**

Source : SITADEL 2022, traitement ADEQUATION

1. Production de logements

CC Buëch-Dévoluy : 48 logements par an construits en moyenne depuis 2010 (75% de maisons individuelles). Les pics de production sont liés à des résidences ponctuelles en collectif dans la station touristique du Dévoluy

Évolution des volumes de production de logements neufs et AA (acquisition amélioration) •
CC Buëch-Dévoluy



Volume annuel de construction (2017 – 2022)

42 lgts

Évolution par rapport à 2010 – 2016

- 22 %

Ratio de construction (2010 – 2022) pour 1.000 habitants

5.2/1.000

Production de logements individuels purs (2010 – 2022)

64%

11%

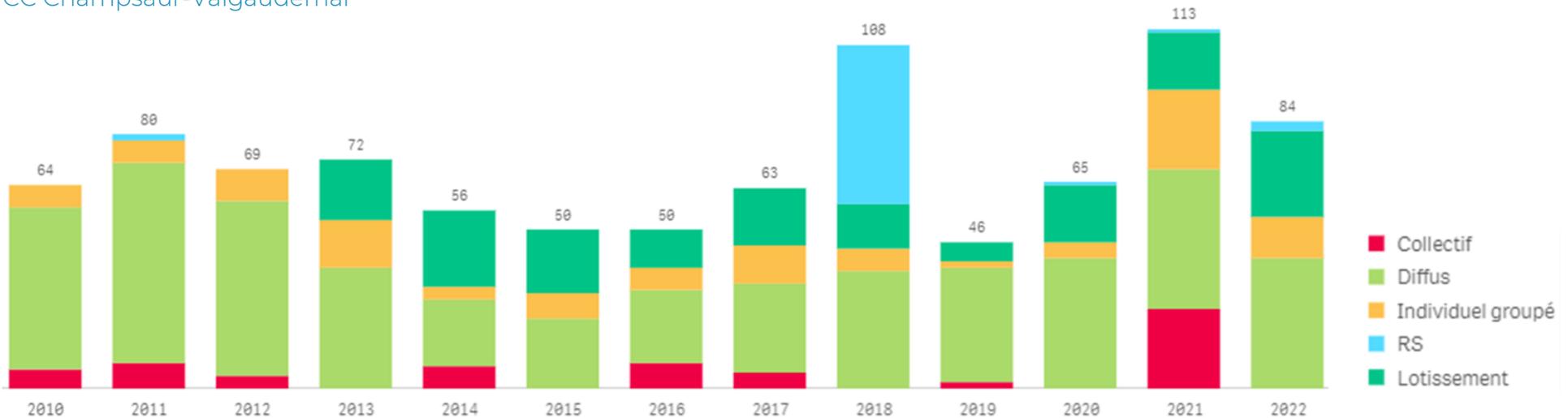
de la production en logements de l'**Aire Gapençaise**

Source : SITADEL 2022, traitement ADEQUATION

1. Production de logements

CC Champsaur-Valgaudemar : 70 logements par an commencés en moyenne depuis 2010, avec une nette accélération depuis 2017, soit le secteur le plus dynamique derrière la CA Gap-Tallard-Durance

Évolution des volumes de production de logements neufs et AA (acquisition amélioration) • CC Champsaur-Valgaudemar



Volume annuel de construction (2017 – 2022)

80 lgts

Évolution par rapport à 2010 – 2016

+ 27 %

Ratio de construction (2010 – 2022) pour 1.000 habitants

6.4/1.000

Production de logements individuels purs (2010 – 2022)

73%

17%

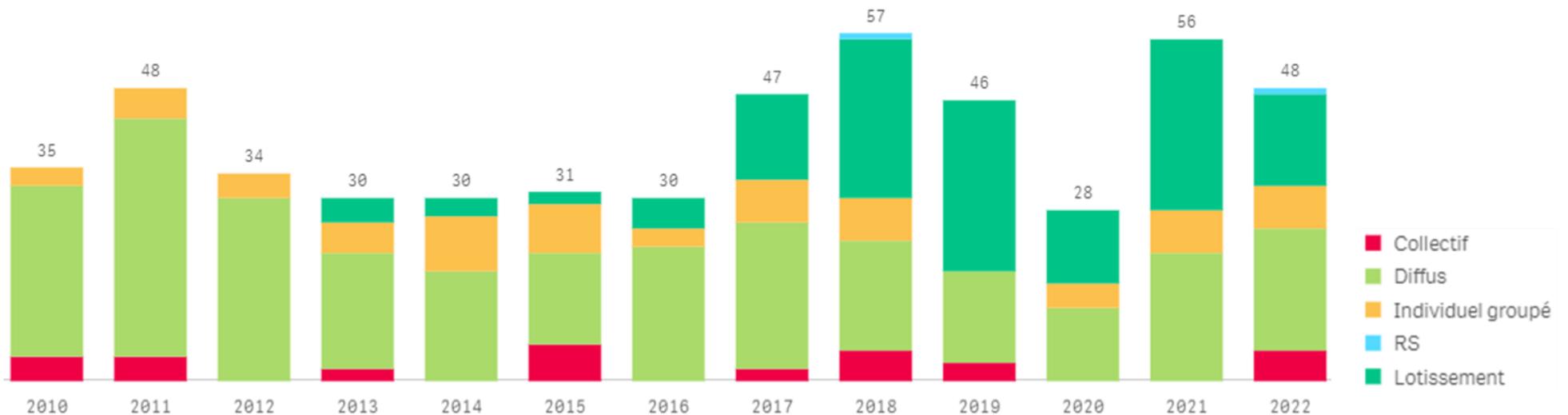
de la production en logements de l'Aire Gapençaise

Source : SITADEL 2022, traitement ADEQUATION

1. Production de logements

CC Serre-Ponçon Val d'Avance : le plus faible volume de production de l'aire gapençaise et la plus forte proportion d'individuel diffus

Évolution des volumes de production de logements neufs et AA (acquisition amélioration) •
CC Serre-Ponçon Val D'Avance



Volume annuel de construction (2017 – 2022)

47 lgts

Évolution par rapport à 2010 – 2016

+ 38 %

Ratio de construction (2010 – 2022) pour 1.000 habitants

5.4/1.000

Production de logements individuels purs (2010 – 2022)

80%

10%

de la production en logements de l'**Aire Gapençaise**

Source : SITADEL 2022, traitement ADEQUATION

1. Production de logements

Des projets de logements significatifs/structurants* essentiellement situés à Gap

Projets ville de Gap (court terme)

- **Vapincum** : un ensemble de **174 logements** (74 logements ordinaires et 100 logements en résidence séniors) avec des commerces.
- **Providence** : l'ancien couvent des sœurs de la Providence va être transformé en une résidence de **86 logements** locatifs sociaux.
- **Carré de l'imprimerie** : un projet de **110 logements sociaux** (81 en location et 29 en accession sociale à la propriété) ainsi que des locaux commerciaux et culturels seront construits (opération de démolition-reconstruction).
- **Haut-Gap** : projet de rénovation urbaine de **142 logements**
- **Chambre d'Agriculture** : projet de **50 logements** (dont 13 logements sociaux) (opération de démolition reconstruction).
- **Romette** : projet de **61 maisons** (dont 16 logements sociaux).
- **Ancienne ferme Tournefave** : projet de **130 logements** (dont 25 % de logements sociaux).

* Ne sont mentionnés ici que les projets d'a minima 50 logements

Projets ville de Gap (moyen terme)

- Secteur de Fontreyne : potentiel de **116 logements**
- Secteur de PEV/Villarobert : potentiel de **106 logements**
- Secteur des Eyssagnières : potentiel de **95 logements**

Autres projets

- **Tallard** : candidature pour un label écoquartier dans le secteur de la Garenne, dans le cadre de « Petite Ville de Demain », potentiellement **140 logements**
- **Tallard** : **74 logements** sur le secteur Boulangeons

Source : collecte Adequation au travers notamment du PLH 2022-2027 de la CA Gap-Tallard Durance

1. Production de logements

Ce qu'il faut retenir

Une production de logements neufs portée par la CA Gap-Tallard-Durance. La période « post-covid » semble marquer un rebond d'activité

Environ 390 logements par an ont été commencés entre 2010 et 2019 (NEUF + Acquisition Amélioration) sur le territoire de l'aire gapençaise, soit au total 5 logements pour 1.000 habitants. La dynamique est inférieure à celle des Hautes-Alpes, où l'on relève un ratio de 6,4 logements construits par an pour 1 000 habitants sur la même période.

Les volumes de production ont été fluctuants, avec des creux en 2014-2015 (changements de mandats politiques municipaux) et 2019-2020 (changements de mandats municipaux et crise sanitaire).

La période très récente (2020-2022) semble faire émerger une reprise de la production, avec près de 490 logements commencés chaque année (correspondant à un ratio de 6,2 logements pour 1.000 habitants). 10% de logements en plus ont été construits par rapport à la période 2017-2019 : un effet de rattrapage a eu lieu après la crise sanitaire, conjugué à un renforcement de l'attrait pour la maison individuelle et la construction pour soi.

En ce qui concerne les formes urbaines, à l'image du parc de logements existant, la construction neuve reste dominée par le logement individuel. Sur l'ensemble du SCOT depuis 2010, environ 50% des logements produits concernent des logements individuels purs, 15% des logements individuels groupés et 35% des logements collectifs.

A l'échelle de la CA Gap-Tallard-Durance, les volumes de construction représentent depuis 2010, 62% de la production de l'aire gapençaise. 85% de cette production est réalisée à Gap. A l'inverse des autres territoires, la forme urbaine collective représente une part significative de la production : 46% depuis 2010.

Avec en moyenne 343 logements produits par an entre 2017 et 2022, les volumes tendent à se rapprocher des objectifs du PLH 2022-2027, fixés à 411 logements par an.

Au sein des autres EPCI, la forme urbaine individuelle domine, avec des dynamiques variables

Les CC Buëch-Dévoluy et Serre-Ponçon Val d'Avance représentent respectivement 11% et 10% de la production totale de l'aire gapençaise. 75 à 80% des constructions relèvent du logement individuel, les quelques pics de construction observés en collectif concernant des opérations à vocation touristique au Dévoluy. La dynamique de construction est en baisse au sein de la CC Buëch-Dévoluy (-22% sur la période 2017-2022 par rapport à 2010-2016).

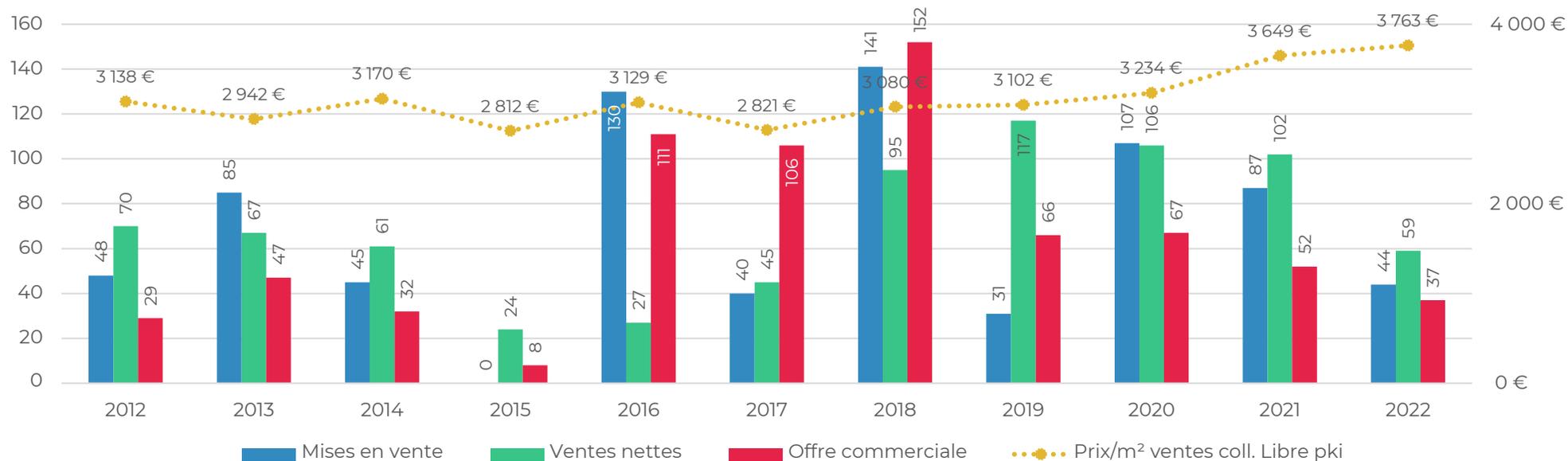
A l'inverse, la production de logements neufs dans la CC Champsaur-Valgaudemar est particulièrement dynamique ces dernières années. Sur la période 2017-2022, 80 logements par an ont été commencés, une hausse de 27% par rapport à la période 2010-2016. Les pics de production observés sont liés à la construction d'immeubles collectifs au sein de stations touristiques (Orcières notamment). L'individuel pur reste dominant, il représente 73% de la construction neuve.

2. Marché de la promotion immobilière

2. Marché de la promotion immobilière

Un marché polarisé par la ville de Gap, enregistrant ces dernières années des volumes d'activité et des prix en hausse

Évolution des volumes d'activité en promotion immobilière et prix/m² moyen (stationnement inclus) • Gap



- Un marché de la promotion immobilière exclusivement développé au sein de la ville de Gap.
- L'activité est en hausse depuis 2016 avec en moyenne 80 mises en ventes annuelles, contre moins d'une cinquantaine entre 2012 et 2015.
- Depuis 2019, des volumes de ventes supérieurs aux mises en vente, signe d'un marché demandeur. Mécaniquement le stock de logements disponible diminue.
- Parallèlement, les niveaux de prix augmentent, atteignant en moyenne près de 3.800 €/m² stationnement inclus en 2022, +800 €/m² par rapport à 2018.

Source : ADEQUATION

2. Marché de la promotion immobilière

Les opérations les plus récentes se valorisent entre 3.800 €/m² et 4.100 €/m², jusqu'à plus de 4.500 €/m² stat. inclus. Les investisseurs représentent à minima ¼ des ventes réalisées (1/2)

Synoptique des opérations en cours de commercialisation ou récemment terminées en collectif • Gap

N°	Forme urbaine	Promoteur	Nom Programme	Adresse	MEV	LIV	SI	Offre	V/M	tx ecoul	% Inv	Surf moy. (m ²)	Financement	Prix TVA Pleine HPK (€)	Prix TVA Pleine PKI (€)	Prix TVA Réduite HPK (€)	Prix TVA Réduite PKI (€)
1	collectif	NEXITY	CŒUR NATURE	11 Rue des Pins	Juin 23	Sept 25	17	16	2,31	14%	100%	73	libre	3 841 €	4 125 €	-	-
2	Collectif	BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA	PATIO 8	8 Rue du Capitaine de Bresson	Mars 23	Déc 25	22	15	1,65	8%	14%	61	libre	4 362 €	4 574 €	-	-
3	collectif	SAS GAP LE SORBIER	LE SORBIER	14 Route de Sainte-Marguerite	Janv 23	Déc 24	38	19	3,06	8%	26%	76	libre	3 657 €	3 945 €	-	-
4	individuel	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	LE DOMAINE DE ROMETTE	2 Rue de Fontanouvelle	Mars 22	Déc 24	15	3	0,75	5%	42%	80	libre	-	261 533 €	-	-
5	collectif	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	LE DOMAINE DE ROMETTE	2 Rue de Fontanouvelle	Mars 22	Déc 24	4	2	0,12	3%	50%	70	libre	3 719 €	3 993 €	-	-
6	collectif	SCCV SAINTE MARGUERITE	FAUBOURG SAINTE MARGUERITE	22 Chemin d'Antan	Juil 21	Mars 23	49	0	3,44	7%	45%	71	libre	3 556 €	3 810 €	-	-
7	collectif	BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA	OSTARA	23 Rue du Forest d'Entrais	Avr 21	Sept 23	4	0	0,21	5%	25%	69	libre	3 556 €	3 833 €	-	-
8	collectif	BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA	OSTARA	23 Rue du Forest d'Entrais	Avr 21	Sept 23	26	0	1,51	6%	0%	59	périmètre ru	-	-	2 641 €	2 866 €
9	collectif	POZZO PROMOTION	SQUARE DES ALPES	96 Route de Sainte-Marguerite	Avr 21	Juin 22	8	0	1,43	18%	38%	52	libre	3 812 €	4 089 €	-	-
10	collectif	PRO ET IMMO	SO GREEN	109 Route de Veynes	Oct 20	Juil 22	34	0	1,16	3%	74%	56	libre	3 615 €	3 869 €	-	-
11	collectif	PRO ET IMMO	SO GREEN	109 Route de Veynes	Oct 20	Juil 22	19	0	0,69	4%	0%	59	psla	-	-	3 252 €	3 463 €

Source : ADEQUATION

2. Marché de la promotion immobilière

Les opérations les plus récentes se valorisent entre 3.800 €/m² et 4.100 €/m², jusqu'à plus de 4.500 €/m² stat. inclus. Les investisseurs représentent à minima ¼ des ventes réalisées (2/2)

Synoptique des opérations en cours de commercialisation ou récemment terminées en collectif • Gap

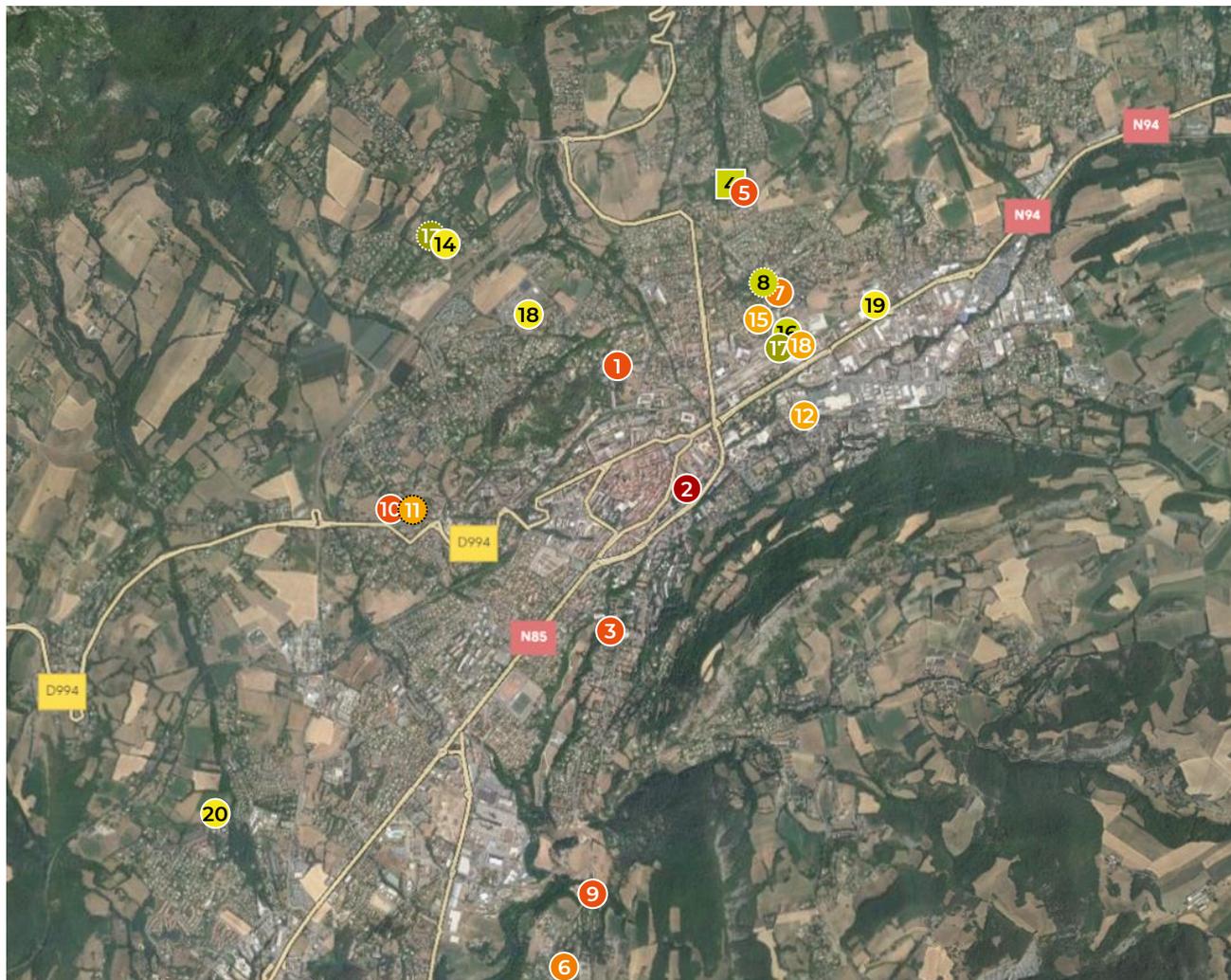
N°	Forme urbaine	Promoteur	Nom Programme	Adresse	MEV	LIV	SI	Offre	V/M	tx ecoul	% Inv	Surf moy. (m ²)	Financement	Prix TVA Pleine HPK (€)	Prix TVA Pleine PKI (€)	Prix TVA Réduite HPK (€)	Prix TVA Réduite PKI (€)
12	collectif	BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA	CARRE THEA	12 Boulevard Bellevue	Juil 20	Déc 22	32	0	1,32	4%	59%	59	libre	3 092 €	3 317 €	-	-
13	collectif	ALPES PROVENCE PROMOTION IMMOBILIERE	LES TOITS DE CHARANCE	37 Chemin du Grain de Blé	Mai 20	Sept 22	8	0	2,61	33%	0%	57	psla	-	-	2 518 €	2 687 €
14	collectif	ALPES PROVENCE PROMOTION IMMOBILIERE	LES TOITS DE CHARANCE	37 Chemin du Grain de Blé	Mai 20	Sept 22	34	0	3,04	9%	53%	67	libre	2 991 €	3 247 €	-	-
15	collectif	PRO ET IMMO	CITY ZEN - TR2	3 Rue des Silos	Oct 19	Oct 21	16	0	0,98	6%	25%	57	libre	3 221 €	3 398 €	-	-
16	collectif	PRO ET IMMO	NATURA PARK_Bt C	8 Rue des Silos	Mars 19	Déc 20	15	0	0,70	5%	40%	48	libre	2 696 €	2 800 €	-	-
17	collectif	PRO ET IMMO	NATURA PARK_Bt A et B	8 Rue des Silos	Déc 18	Sept 19	30	0	1,34	5%	43%	48	libre	2 681 €	2 786 €	-	-
18	collectif	PRO ET IMMO	CITY ZEN_Bt A	8 Rue des Silos	Déc 18	Sept 20	25	0	1,64	7%	64%	51	libre	3 226 €	3 423 €	-	-
19	collectif	PRO ET IMMO	CITY ZEN - TR1	90 Avenue Emile Didier	Oct 18	Juil 20	25	0	1,03	4%	64%	51	libre	3 047 €	3 243 €	-	-
19	collectif	BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA	VILLA CLEMENCE	2 Rue Antonin Coronat	Sept 18	Mars 20	19	0	0,91	5%	47%	58	libre	2 933 €	3 164 €	-	-
20	collectif	BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA	AROM&SENS	5 Chemin du Viaduc	Sept 18	Déc 21	42	0	1,19	3%	60%	58	libre	3 017 €	3 270 €	-	-

Source : ADEQUATION

2. Marché de la promotion immobilière

Des opérations localisées notamment à l'est du centre-ville, une seule en secteur ANRU

Localisation des opérations en cours de commercialisation ou récemment terminées • Gap



Prix m² avec stat.



- Programme en collectif libre
- Programme en collectif aidé
- Programme en individuel

Source : ADEQUATION

2. Marché de la promotion immobilière

Ce qu'il faut retenir

Un marché de la promotion immobilière polarisé par la ville de Gap, enregistrant ces dernières années des volumes d'activité et des prix en hausse

Le marché de la promotion immobilière (hors logement social) est exclusivement développé au sein de la ville de Gap. L'activité est en hausse depuis 2016 avec en moyenne 80 mises en ventes annuelles, contre moins d'une cinquantaine entre 2012 et 2015. Le marché se montre réactif lorsqu'il est bien alimenté : les volumes de ventes annuelles sont en moyenne quasi équivalents à ceux des mises en vente, signe d'une demande présente. Depuis 2019 ils sont même supérieurs aux mises en vente, entraînant mécaniquement une baisse de l'offre commerciale disponible : le marché tend à être sous-offreur.

Parallèlement, les niveaux de prix augmentent depuis 2018, avec une accélération sur la période la plus récente 2021-2022. Ils atteignent en moyenne près de 3.800 €/m² stationnement inclus en 2022, + 800 €/m² par rapport à 2018.

Des opérations concernant quasi exclusivement de l'accession libre et la forme urbaine collective

Parmi les opérations commercialisées ces dernières années à Gap, l'essentiel est développé en accession libre et en collectif. En ce qui concerne l'accession aidée, on relève seulement une opération en PSLA et une opération en TVA réduite à 5,5% (périmètre ANRU). A noter que cette dernière a connu un bon rythme de commercialisation, notamment auprès d'une clientèle de primo-accédants aux budgets contraints, pour laquelle la TVA réduite a agit comme un levier.

Le PSLA est développé ponctuellement à Gap par des bailleurs sociaux, mais ces derniers privilégient fortement le logement locatif, notamment pour répondre au besoin de relogement dans le cadre de l'ANRU.

Les prix de vente récents (2021-2022) se positionnent principalement entre 3.800 et 4.100 €/m² stationnement inclus selon les localisations et prestations, jusqu'à 4.500 €/m². Sur cette base, les rythmes de ventes sont variables (moins de 1 vente par mois à plus de 3 ventes par mois), mais globalement plutôt satisfaisants.

A noter que la clientèle d'investisseurs représente a minima 25% à 30% des ventes de manière récurrente, jusqu'à 60% pour certains programmes et ce malgré un zonage Pinel B2 ne permettant pas l'accès au dispositif de défiscalisation.

En individuel, l'opération « Le Domaine de Romette » lancée à la commercialisation en 2022 propose des maisons en bande 3 et 4 pièces (70 à 90 m² environ) à partir de 260 000 €.

Une hausse des prix qui devrait se poursuivre à court terme et un marché qui devrait être réalimenté

Malgré des problématiques de financement pour bon nombre de ménages, une baisse des prix de l'immobilier est peu envisageable à court terme vu des contraintes qui pèsent sur les opérateurs en termes de coûts de construction et de coût du foncier.

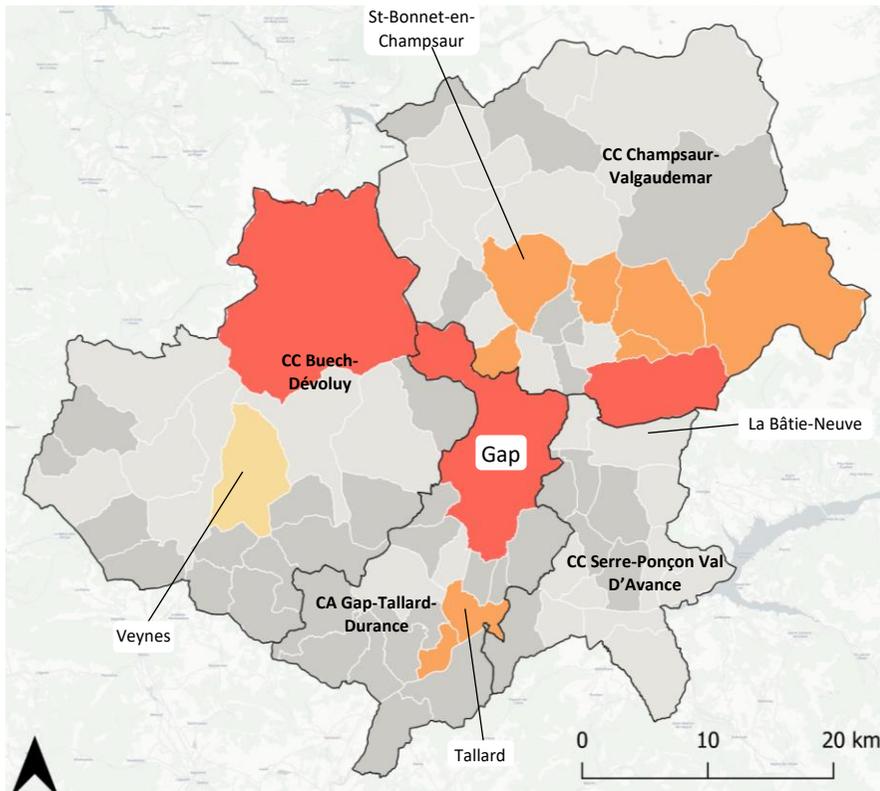
Néanmoins, au vu des permis autorisés ou en cours d'instruction, il pourrait potentiellement y avoir une alimentation soudaine et forte du marché, entraînant potentiellement des problématiques d'écoulement de l'offre.

3. Marché de l'ancien

3. Marché de l'ancien

1.000 à 1.500 transactions annuelles sont enregistrées à l'échelle de l'aire gapençaise. Un peu plus de 60% concernent des appartements.

Quels sont les prix médians dans « l'ancien » en 2020-2022 ? (prix médian en collectif) • Aire Gapençaise



Prix/m² médian de vente dans l'ancien en collectif (2020-2022)

- 2.000 - 2.500 €/m²
- 1.500 - 2.000 €/m²
- 1.000 - 1.500 €/m²
- Moins de 5 transactions/an
- Absence de transaction

Source : DVF & carte ADEQUATION – Données disponibles au 31/12/2022

© ADEQUATION Mise en œuvre opérationnelle du ZAN sur le territoire de l'Aire Gapençaise - Lot n°2 – Volet dynamiques et marché immobilier

Volume de transactions/an de logements collectifs, prix médian et surface médiane entre 2020 et 2022* • Aire Gapençaise

Communes	Nombre de transactions/an	Prix/m ² médian	Surface médiane
Gap	379	2 100 €	67 m ²
Dévoluy	149	2 120 €	29 m ²
Orcières	107	1 930 €	36 m ²
Ancelle	46	2 370 €	31 m ²
Saint-Léger-les-Mélèzes	29	1 880 €	28 m ²
Saint-Michel-de-Chaillol	24	1 940 €	29 m ²
Veynes	19	1 190 €	68 m ²
Saint-Bonnet-en-Champsaur	16	1 850 €	41 m ²
Tallard	7	1 640 €	61 m ²
La Saulce	5	1 510 €	71 m ²
Total Aire Gapençaise	823	2 030 €	46 m ²

*données arrêtées à fin 2022, pour autant les volumes de l'année 2022 sont amenés à augmenter : la méthode de récolte de la base DVF implique des rattrapages a posteriori

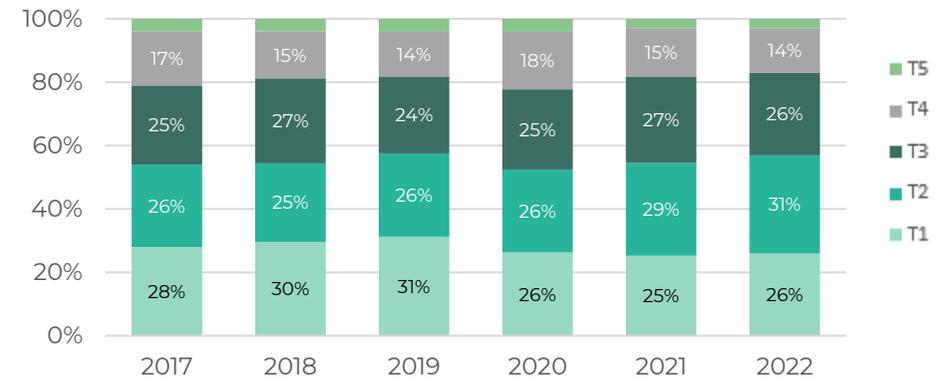
3. Marché de l'ancien

Une hausse de prix de 25% entre 2017 et 2022 sur l'aire gapençaise. Le prix médian en logements collectifs en 2021-2022 se situe autour de 2.100-2.200 €/m²

Volume de transactions en collectif et prix/m² médians • Aire Gapençaise



Répartition des ventes en collectif par typologies et prix médians par typologies • Aire Gapençaise



T1 : 53.000 € - 25 m²
 T2 : 89.000 € - 40 m²
 T3 : 130.000 € - 62 m²
 T4 : 159.000 € - 84 m²



Prix médian en collectif
 2021-2022 :
2.130 €/m²

Source : DVF & carte ADEQUATION – Données disponibles au 31/12/2022

3. Marché de l'ancien

Des volumes de transactions en hausse sur l'ensemble des secteurs, à l'exception de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance

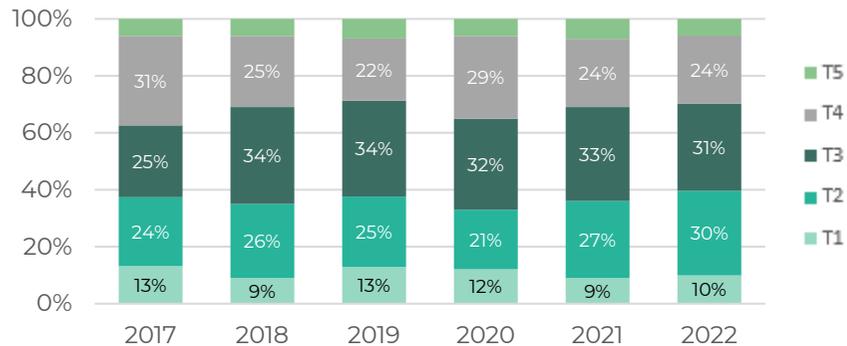
Volume de transactions en collectif et prix/m² médians • CA Gap-Tallard-Durance



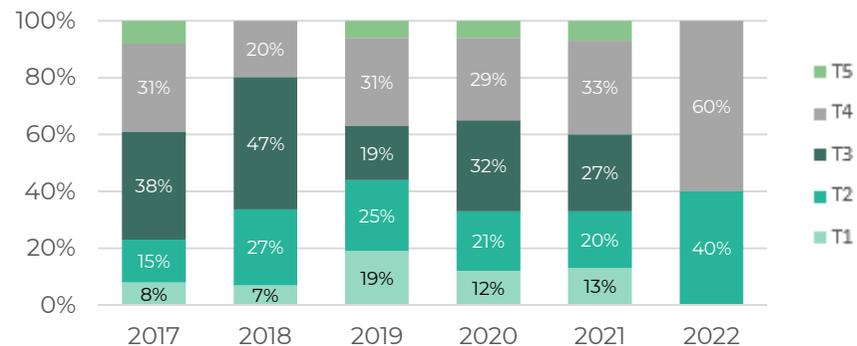
Volume de transactions en collectif et prix/m² médians • CC Serre-Ponçon Val d'Avance



Répartition des ventes en collectif par typologies et prix médians par typologies • CA Gap-Tallard-Durance



Répartition des ventes en collectif par typologies et prix médians par typologies • CC Serre-Ponçon Val d'Avance



T1 : 69.000 € - 28 m²
 T2 : 113.000 € - 48 m²
 T3 : 145.000 € - 68 m²
 T4 : 161.000 € - 86 m²



Prix médian en collectif 2021 – 2022 : **2.160 €/m²**

T1 : 109.000 € - 28 m²
 T2 : 77.000 € - 43 m²
 T3 : 133.000 € - 64 m²
 T4 : 150.000 € - 94 m²



Prix médian en collectif 2021 – 2022 : **1.840 €/m²**

Sources : DVF – Données disponibles au 31/12/2022

3. Marché de l'ancien

Dans les EPCI les plus touristiques, les transactions se concentrent sur de petites typologies (T1-T2)

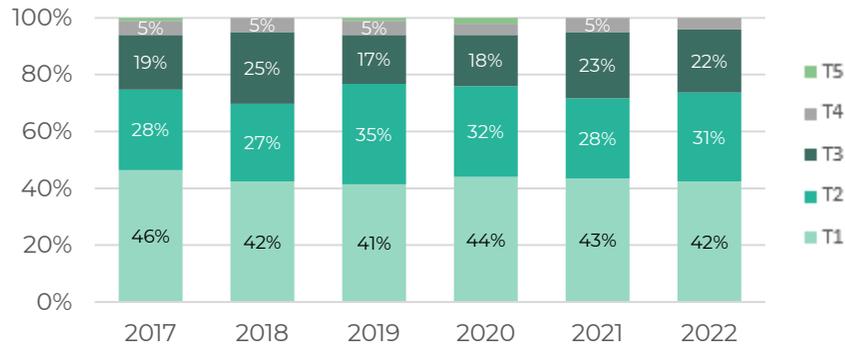
Volume de transactions en collectif et prix/m² médians • CC Champsaur-Valgaudemar



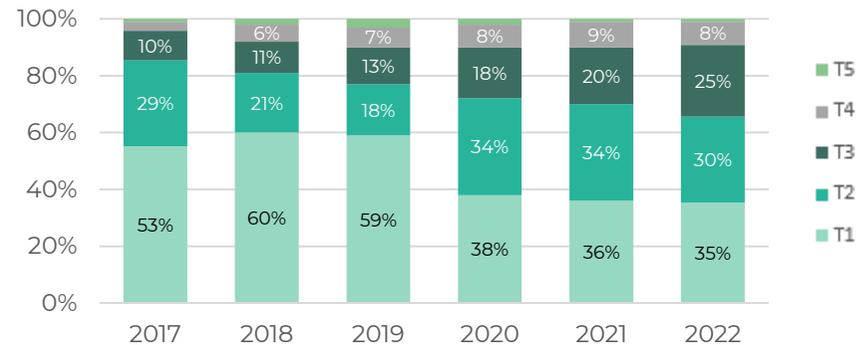
Volume de transactions en collectif et prix/m² médians • CC Buëch-Dévoluy



Répartition des ventes en collectif par typologies et prix médians par typologies • CC Champsaur-Valgaudemar



Répartition des ventes en collectif par typologies et prix médians par typologies • CC Buëch-Dévoluy



T1 : 58.000 € - 27 m²
 T2 : 78.000 € - 37 m²
 T3 : 110.000 € - 55 m²
 T4 : 151.000 € - 79 m²



Prix médian en collectif 2021 – 2022 : **2.100 €/m²**

T1 : 45.000 € - 25 m²
 T2 : 67.000 € - 30 m²
 T3 : 84.000 € - 41 m²
 T4 : 111.000 € - 54 m²



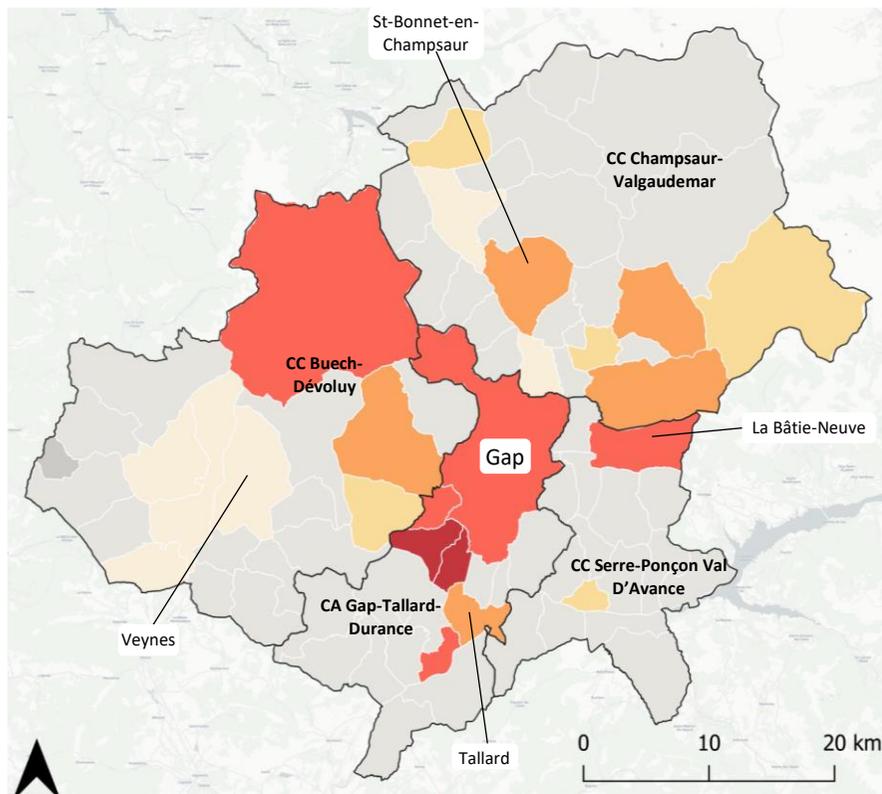
Prix médian en collectif 2021 – 2022 : **2.060 €/m²**

Sources : DVF – Données disponibles au 31/12/2022

3. Marché de l'ancien

Les transactions de logements individuels sont majoritaires sur la plupart des communes (hors Gap et stations touristiques) mais concernent des volumes limités

Quels sont les prix médians dans « l'ancien » en 2020-2022 ? (prix médian en individuel) • Aire Gapençaise



Volume de transactions/an de logements individuels, prix médian et surface médiane entre 2020 et 2022* • Aire Gapençaise

Communes	Nombre de transactions/an	Prix unitaire médian	Surface médiane
Gap	135	283 000 €	102 m ²
Veynes	27	129 600 €	90 m ²
Dévoluy	16	275 400 €	85 m ²
La Roche-des-Arnauds	16	231 700 €	102 m ²
Saint-Bonnet-en-Champsaur	15	212 200 €	93 m ²
Tallard	14	205 600 €	90 m ²
La Bâtie-Neuve	14	255 300 €	100 m ²
Aspres-sur-Buëch	13	116 900 €	89 m ²
Orcières	11	198 100 €	78 m ²
Ancelle	11	242 200 €	86 m ²
Total Aire Gapençaise	497	222 300 €	94 m²

*données arrêtées à fin 2022, pour autant les volumes de l'année 2022 sont amenés à augmenter : la méthode de récolte de la base DVF implique des rattrapages a posteriori

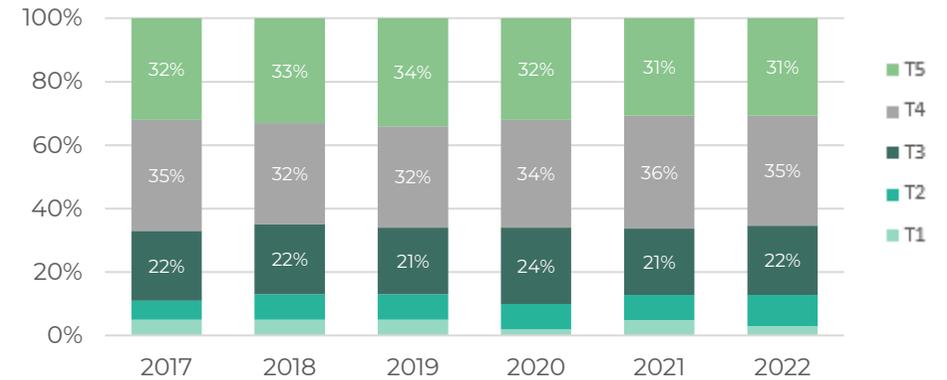
3. Marché de l'ancien

Une hausse des prix un peu moins marquée qu'en collectif (+22% entre 2017 et 2022)

Volume de transactions en individuel et prix/m² médians • Aire Gapençaise



Répartition des ventes en individuel par typologies et prix médians par typologies • Aire Gapençaise



2P : 100.000 € - 52 m²
 3P : 161.000 € - 74 m²
 4P : 251.000 € - 95 m²
 5P : 299.000 € - 124 m²



Prix médian en individuel 2021-2022 : **2.432 €/m²**

Sources : DVF & carte ADEQUATION – Données disponibles jusqu'au 31/12/2022

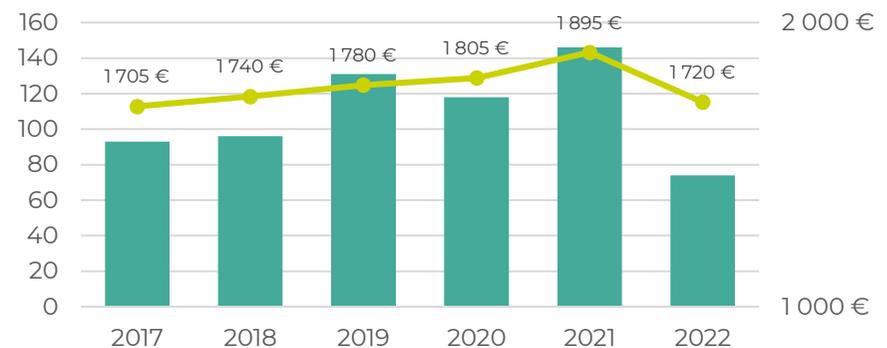
3. Marché de l'ancien

La CA Gap-Tallard-Durance représente 42% des transactions de logements individuels depuis 2017 et affiche les niveaux de prix les plus élevés de l'aire gapençaise

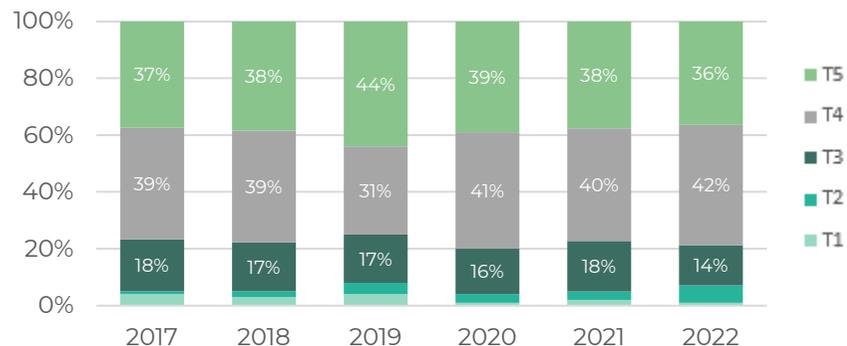
Volume de transactions en individuel et prix/m² médians • CA Gap-Tallard-Durance



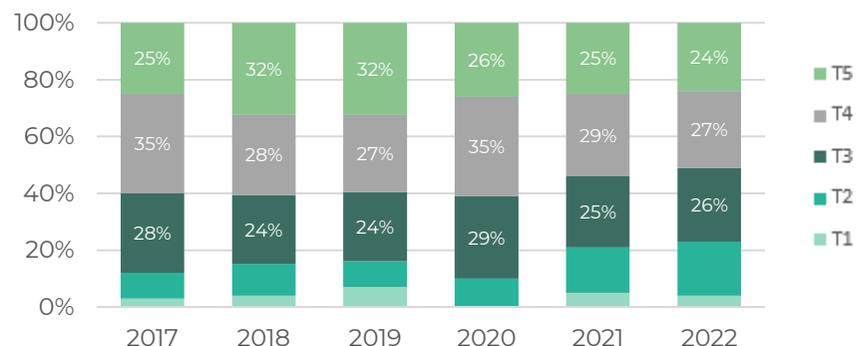
Volume de transactions en individuel et prix/m² médians • CC Buëch-Dévoluy



Répartition des ventes en individuel par typologies et prix médians par typologies • CA Gap-Tallard-Durance



Répartition des ventes en individuel par typologies et prix médians par typologies • CC Buëch-Dévoluy



2P : 148.000 € - 51 m²
 3P : 188.000 € - 74 m²
 4P : 273.000 € - 93 m²
 5P : 330.000 € - 127 m²



Prix médian en collectif 2021 – 2022 : **2.760 €/m²**

2P : 75.000 € - 52 m²
 3P : 134.000 € - 70 m²
 4P : 205.000 € - 100 m²
 5P : 213.000 € - 122 m²



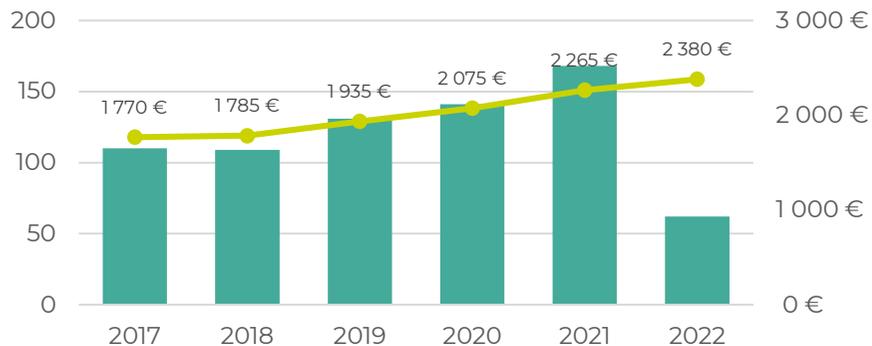
Prix médian en collectif 2021 – 2022 : **1.820 €/m²**

Sources : DVF – Données disponibles jusqu'au 31/12/2022

3. Marché de l'ancien

La CC Champsaur-Valgaudemar est le territoire qui a enregistré la plus forte hausse de prix en logements individuels (+ 28% entre 2017 et 2021)

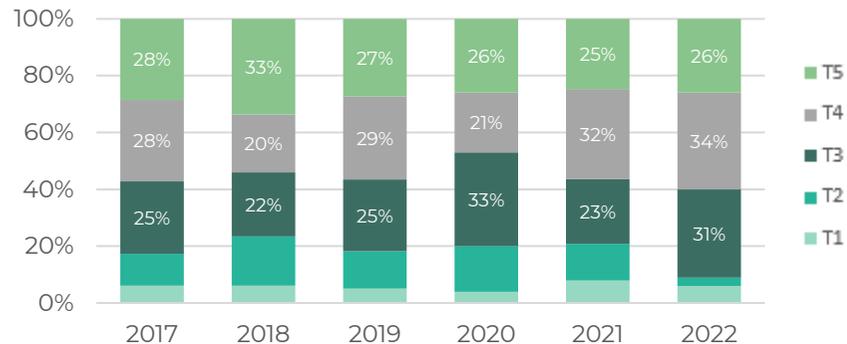
Volume de transactions en individuel et prix/m² médians • CC Champsaur-Valgaudemar



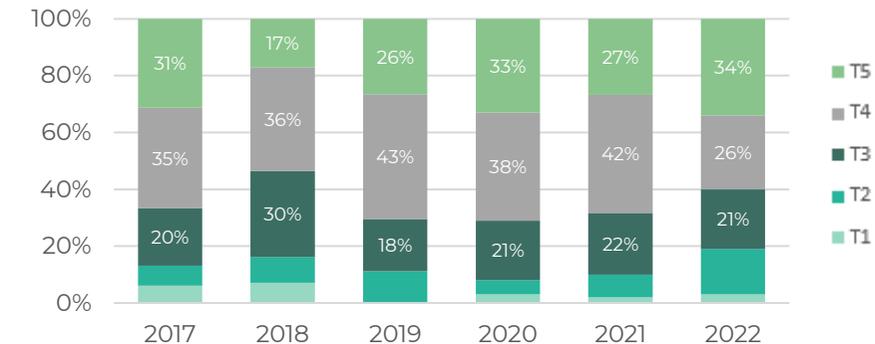
Volume de transactions en individuel et prix/m² médians • CC Serre-Ponçon Val d'Avance



Répartition des ventes en individuel par typologies et prix médians par typologies • CC Champsaur-Valgaudemar



Répartition des ventes en individuel par typologies et prix médians par typologies • CC Serre-Ponçon Val d'Avance



2P : 116.000 € - 55 m²
 3P : 176.000 € - 72 m²
 4P : 226.000 € - 94 m²
 5P : 244.000 € - 116 m²

 Prix médian en collectif 2021 – 2022 : **2.310 €/m²**

2P : 85.000 € - 47 m²
 3P : 125.000 € - 83 m²
 4P : 213.000 € - 91 m²
 5P : 251.000 € - 120 m²

 Prix médian en collectif 2021 – 2022 : **2.020 €/m²**

Sources : DVF – Données disponibles jusqu'au 31/12/2022

3. Marché de l'ancien

Ce qu'il faut retenir

Des volumes de transactions en hausse qui concernent en majorité des appartements. La CC Serre-Ponçon Val d'Avance fait exception

1.000 à 1.500 transactions annuelles sont enregistrées à l'échelle de l'aire gapençaise. Un peu plus de 60% concernent des appartements.

Les dynamiques sont différentes selon les secteurs considérés et fortement influencées par les stations touristiques dans les EPCI concernés :

- la CA Gap-Tallard-Durance enregistre 600 à 700 transactions annuelles, soit 45 % du total de l'aire gapençaise, avec 66% de logements collectifs. La quasi-totalité des transactions de logements collectifs sont situées à Gap : 2 350 sur les 2 460 que compte l'EPCI entre 2017 et 2022.
- la CC Buëch Dévoluy enregistre 300 à 400 transactions annuelles (23%), avec 62% de logements collectifs. La part de collectif est à nuancer, elle est impactée à la hausse par une commune présentant une part de 91% : Dévoluy. Veynes influe dans une moindre mesure avec 38% de logements collectifs.
- la CC Champsaur-Valgaudemar 350 à 450 transactions annuelles (26%), avec 66% de logements collectifs. Là encore la part de collectif est réhaussée par les stations touristiques, présentant des parts supérieures ou égales à 60% : Ancelle, Aspres-lès-Corps, Orcières, Saint-Léger-les-Mélèzes, Saint-Michel-de-Chaillol

la CC Serre-Ponçon Val d'Avance 70 à 80 transactions annuelles (6%), avec 18% de logements collectifs.

A noter : les stations de ski Dévoluy, Orcières, Ancelle, Saint-Michel-de-Chaillol et Saint-léger-les-Melezes représentent près de 30% des transactions de l'aire gapençaise entre 2017 et 2022, quasiment la moitié si l'on exclue la ville de Gap, alors même qu'elles n'accueillent que 4% de la population (résidente) du périmètre.

Les volumes de transactions sont relativement stables au sein de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance, tandis qu'ils sont en hausse sur tous les autres EPCI, avec une accélération marquée depuis 2019 et un pic post-covid en 2021, lié notamment à un effet de rattrapage : + 79% pour la CA Gap-Tallard-Durance entre 2014 et 2021, + 134% pour la CC Buëch Dévoluy, + 118% pour la CC Champsaur-Valgaudemar

A noter : l'année 2022 n'a pas été prise en compte ici car elle présente des volumes de transactions incomplets, en lien avec la méthode de récolte de données de la base DVF, qui implique des rattrapages a posteriori sur les données de la dernière année disponible.

3. Marché de l'ancien

Ce qu'il faut retenir

Des niveaux de prix en hausse (dans une moindre mesure qu'en promotion immobilière)

A l'échelle de l'aire gapençaise, le prix médian des transactions en 2021-2022 est de 2.200-2.300 €/m², toutes formes urbaines confondues. Il se situe autour de 2.400 €/m² pour les logements individuels et 2.100-2.200 €/m² pour les logements collectifs.

La hausse de prix est de +22% entre 2017 et 2022 (+25% pour la forme urbaine collective et +15% pour la forme urbaine individuelle).

Toutes formes urbaines confondues, la hausse est de 26% sur cette période pour la CA Gap-Tallard-Durance, 39% pour la CC Buëch Dévoluy, 23% pour la CC Champsaur-Valgaudemar. Les prix sont stables sur la CC Serre-Ponçon Val d'Avance (-1%).

Les EPCI touristiques présentent des spécificités en matière de typologies de logements

Alors que les petites typologies de logements (T1/T2) représentent en moyenne 35 à 40% des transactions d'appartements pour la CA Gap-Tallard-Durance et la CC Serre-Ponçon Val d'avance, elles représentent 70 à 80% des transactions pour le Buëch Dévoluy et le Champsaur-Valgaudemar.

Cette tendance se retrouve au niveau des maisons individuelles, avec là encore des grandes typologies (4/5 pièces) moins représentées.

Les stations de ski se positionnent sur la fourchette haute du marché

- **CC Champsaur-Valgaudemar** : parmi les 5 communes affichant plus de 10 transactions de logements collectifs en 2021-2022 (les stations touristiques), les prix médians oscillent entre 1.900 €/m² à St-Bonnet-en-Champsaur et 2.500 €/m² à Aspres-lès-Corps (prix moyens entre 1.800 et 2.600 €/m²).

Sur le reste du territoire, essentiellement concerné par des transactions de logements individuels, les prix médians oscillent entre 1.500 et 2.500 €/m² (2.040 €/m² en moyenne).

Ces chiffres invitent à la prudence car ils concernent des volumes de transactions limités (moins de 20 transactions, voire moins de 10 en individuel pour toutes ces communes en 2021-2022). Ils sont par ailleurs peu comparables aux prix/m² observés en collectif dans la mesure où de plus grandes surfaces habitables impactent mécaniquement à la baisse les prix/m².

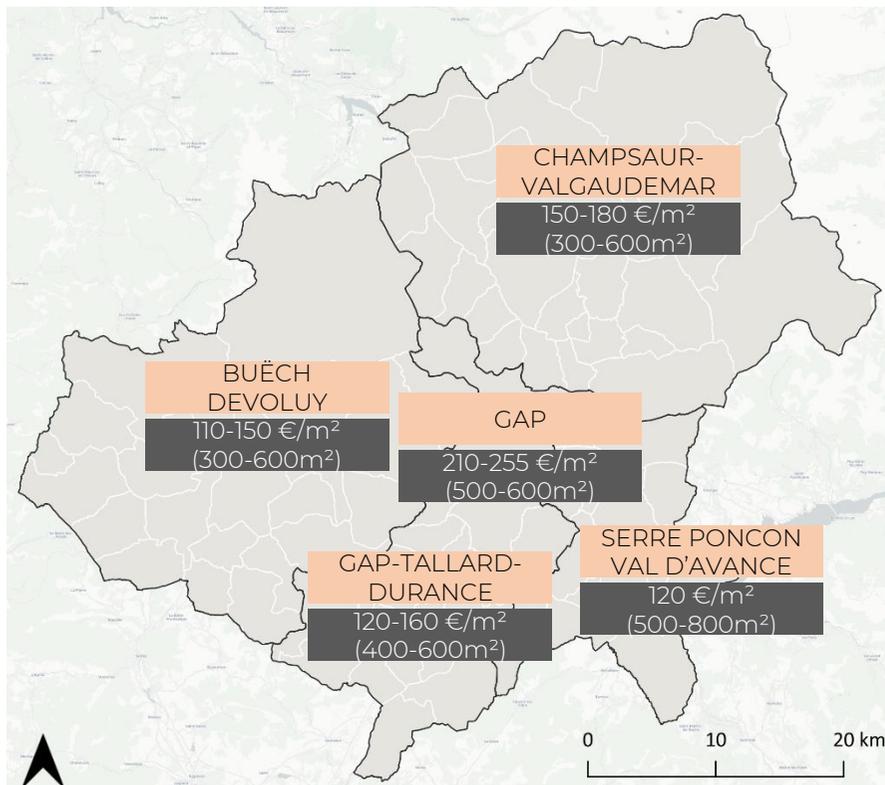
- **CC Buëch Dévoluy** : la hausse de prix atteint 58% pour les logements collectifs (impact conséquent de la station du Dévoluy). Parmi les rares communes présentant plus de 10 transactions de logements collectifs, les prix médians se situent autour de 2.000-2.100 €/m² (Aspremont et Orcières), contre 1.200 €/m² à Veynes.

4. Marché du lot à bâtir

4. Marché du lot à bâtir

Une offre de terrain à bâtir globalement limitée, plus forte sur la ville-centre, qui affiche par ailleurs les niveaux de prix les plus élevés (hors stations touristiques)

Quels sont les prix des terrains à bâtir ? • Aire Gapençaise



Volume de transactions de terrains entre juin 2021 et juin 2023 • Aire Gapençaise

Communes	Nombre de transactions sur 2 ans
Gap	52
St-Bonnet-en-Champsaur	28
Saint-Jean-Saint-Nicolas	20
Dévoluy	19
Ancelle	17
La Bâtie-Neuve	16
Orcières	10

Source : Yanport & enquête ADEQUATION

4. Marché du lot à bâtir

Des projets de maisons « clé en main » valorisés au-delà de 300 K€ pour des maisons de 90-100m² avec 400-500m² de terrain

Projets de construction et maisons neuves clés main à l'offre sur le secteur d'étude



Source : Se Loger Construire

4. Marché du lot à bâtir

Ce qu'il faut retenir

Une offre en terrains à bâtir globalement limitée, avec des valorisations plus élevées à Gap

L'offre et les transactions de terrains à bâtir se situent prioritairement au sein de la ville de Gap (une cinquantaine de transactions en 2 ans). On y trouve les niveaux de valorisation les plus élevés de l'aire gapençaise (hors stations touristiques ou vues particulières), entre 210 et 255 €/m² pour des surfaces comprises en cœur d'offre entre 500 et 600m². Hors ville de Gap, les valorisations sont principalement comprises entre 120 et 160 €/m² sur la CA Gap-Tallard-Durance, mais l'offre est faible.

La CC Champsaur-Valgaudemar présente l'offre la plus « fournie » après Gap et son agglomération, mais les volumes restent contenus. On observe des prix variables, autour de 150-160 €/m² (300-600m² de terrain) à Saint-Bonnet-en-Champsaur, Aubessagne et La Fare-en-Champsaur, jusqu'à 180-220 €/m² à Ancelle ou Chabotte.

Dans la CC Buëch-Dévoluy, l'offre est restreinte et concerne notamment Veynes et Manteyer. Les prix sont compris entre 110 et 160 €/m² pour des surfaces de 300 à 600m², ils atteignent 200-230 €/m² sur le Dévoluy.

Sur la base des niveaux de prix observés en terrain à bâtir et dans l'hypothèse d'un coût de construction de 1.800 €/m², il est possible de faire construire une maison de 100m² (terrain 500m²) à partir de 250 K€ sur les secteurs les plus abordables de l'aire gapençaise.

Des projets de maisons « clé en main » accessibles à partir de 300-350 K€

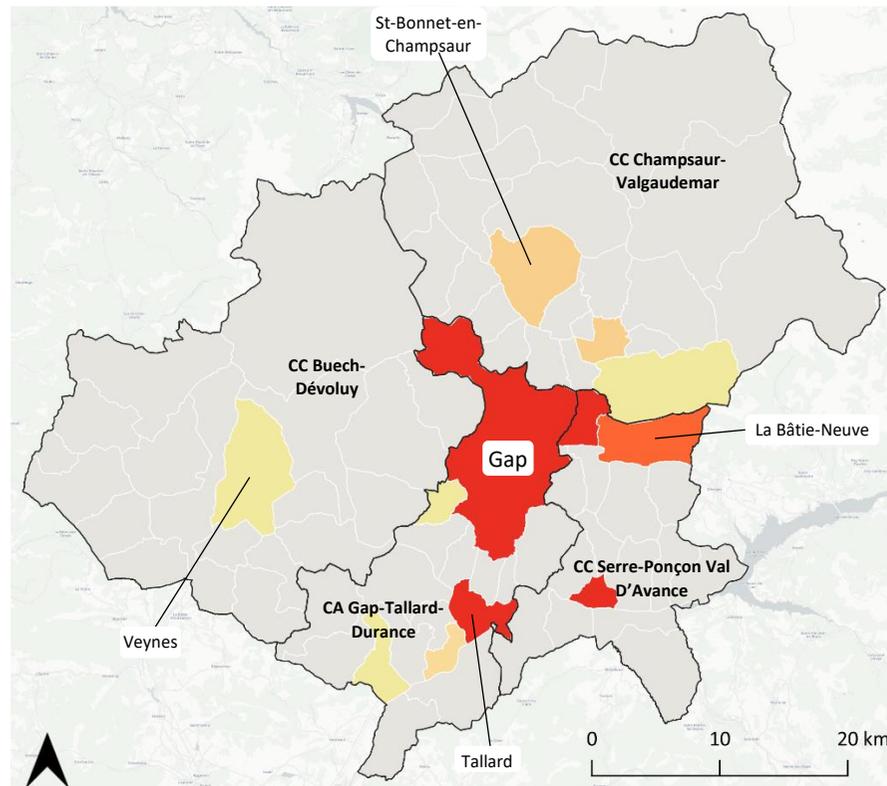
Les offres de maisons « clé en main » proposées par les constructeurs se concentrent à Gap. On trouve de rares maisons mitoyennes (avec de faibles superficies de terrain) proposées à partir de 250 K€, toutefois la plupart des projets de construction débutent plutôt au-delà de 300 K€ pour des maisons de 90-100m² avec terrain de 400-500m².

5. Marchés locatifs

5. Marchés locatifs

Un marché locatif libre polarisé par Gap, inexistant au-delà des polarités urbaines de chaque EPCI. Les valorisations les plus élevées concernent principalement Gap et sa périphérie proche.

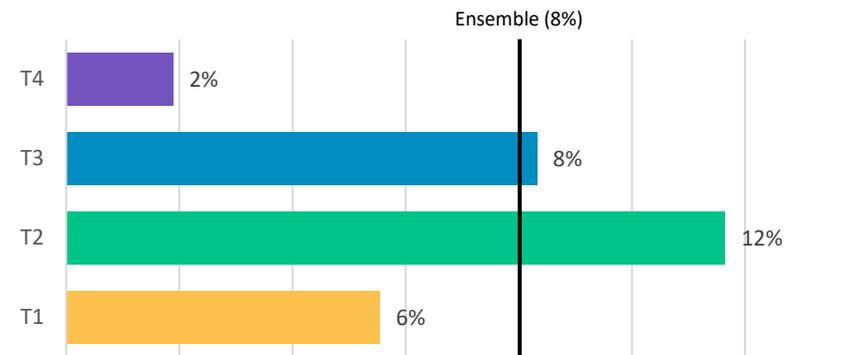
Quelles sont les valeurs locatives ? (loyers hors charges et hors stationnement) • Aire Gapençaise



Marché locatif

- 10 - 11 €/m²
- 9,5 - 10 €/m²
- 8,5 - 9 €/m²
- 8 - 8,5 €/m²
- Absence de données

Evolution des loyers entre 2019 et 2021 à Gap • Aire Gapençaise



Niveaux de loyers • Gap

Typologie	Surfaces habitables	Loyers moyens (hors charges)	Loyers/m ² (hors charges)
T2	40 – 45 m ²	450 – 480 €	10,5 – 11,5 €/m ²
T3	60 – 65 m ²	570 – 610 €	9 – 10 €/m ²
T4	83 – 87 m ²	680 – 720 €	8 – 8,5 €/m ²

Volume d'annonces en location en 2022 (Gap)



Répartition et loyers moyens pratiqués en 2022 (Gap)

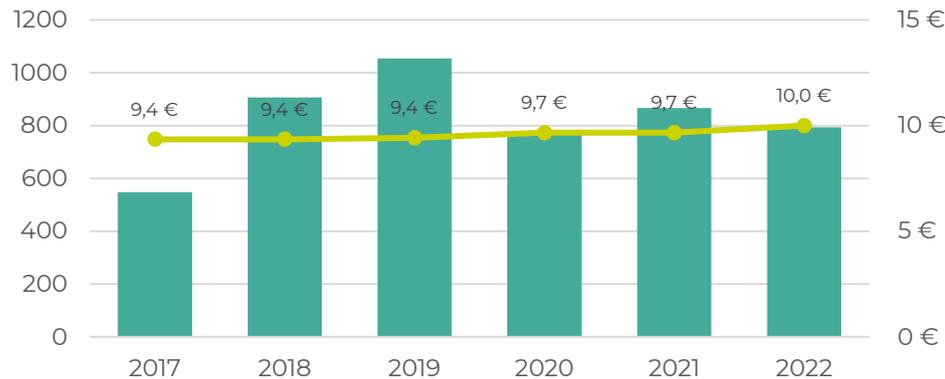


Source : Yanport, Clameur, expertise ADEQUATION

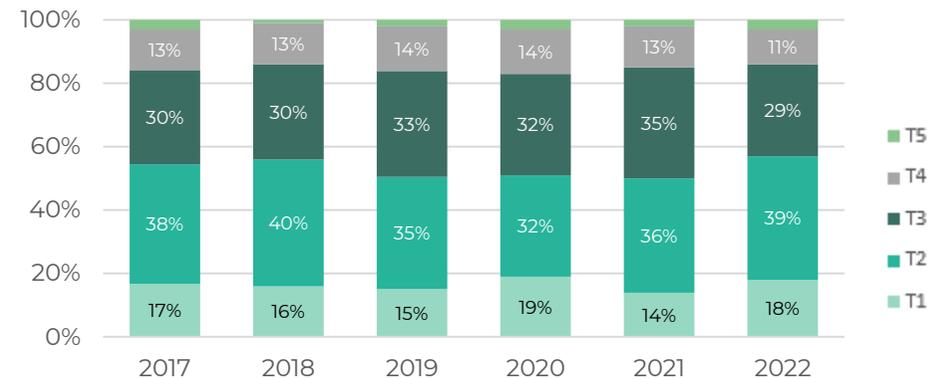
5. Marchés locatifs

Un marché locatif qui connaît une hausse des prix régulière ces dernières années et un cœur de l'offre concentré sur les T2 et T3, principalement sur la commune de Gap

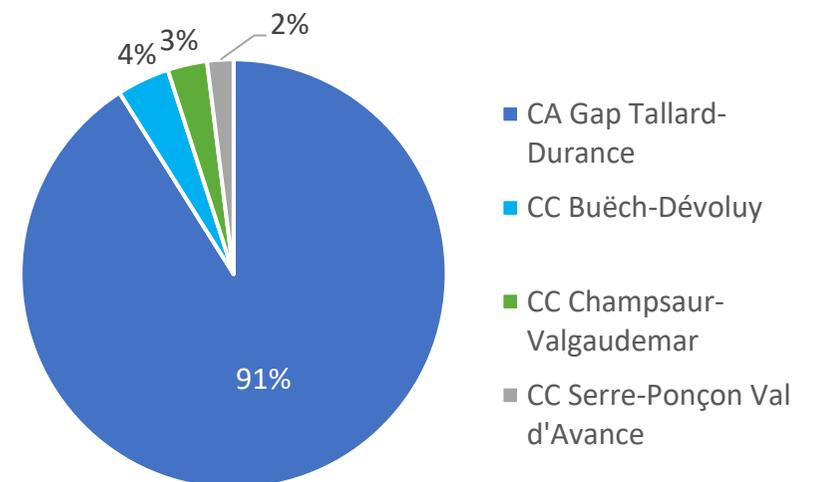
Volume des logements mis en ligne en collectif et loyer/m² médians • Aire Gapençaise



Répartition des loyers en collectif par typologies et loyers médians par typologies • Aire Gapençaise



Répartition par EPCI du nombre de logements à l'offre locative durant les deux dernières années • Aire Gapençaise



T1 : 13,2 €/m² - 26 m²
 T2 : 10,7 €/m² - 43 m²
 T3 : 9,0 €/m² - 65 m²
 T4 : 8,1 €/m² - 84 m²
 T5 : 7,1 €/m² - 107 m²



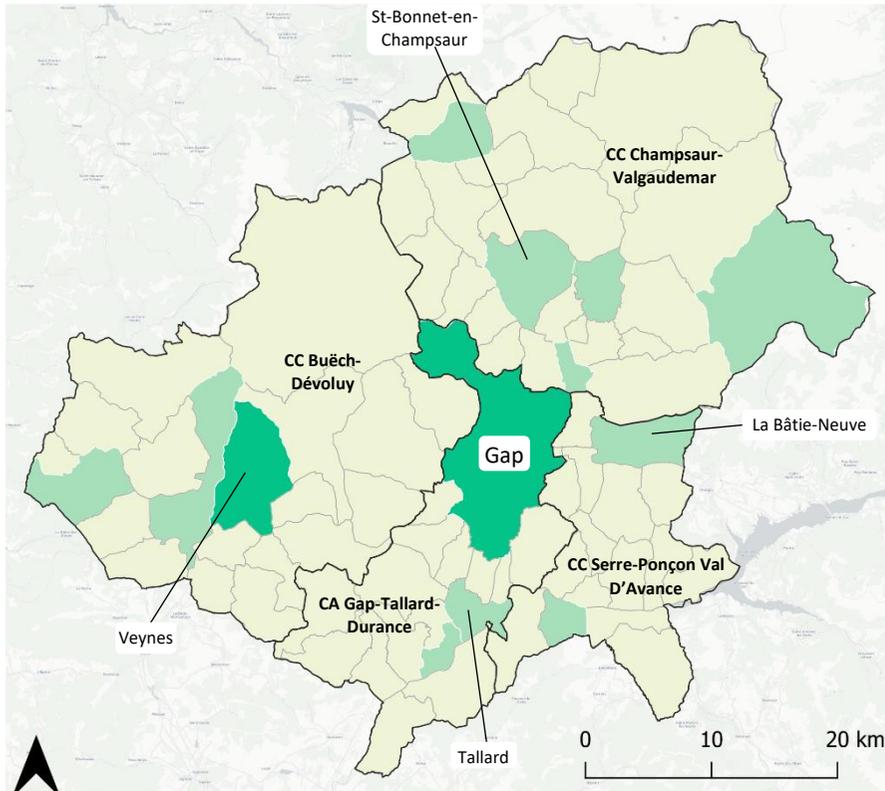
Loyer médian en collectif 2021-2022 : **9,8 €/m² - 52 m²**

Source : Yanport – Données disponibles au 31/12/2022

5. Marchés locatifs

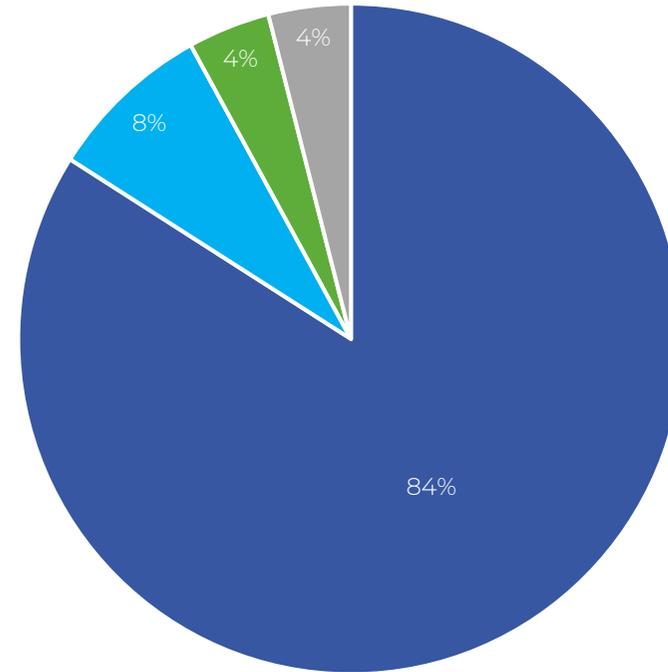
Le parc locatif social est également concentré à Gap (80% des logements sociaux de l'aire gapençaise), bien que l'ensemble du territoire propose une offre

Part de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales • Aire Gapençaise



Part de logements locatifs sociaux
 15 à 25 %
 5 à 15 %
 Moins de 5 %

Répartition du nombre de logement sociaux entre EPCI • Aire Gapençaise



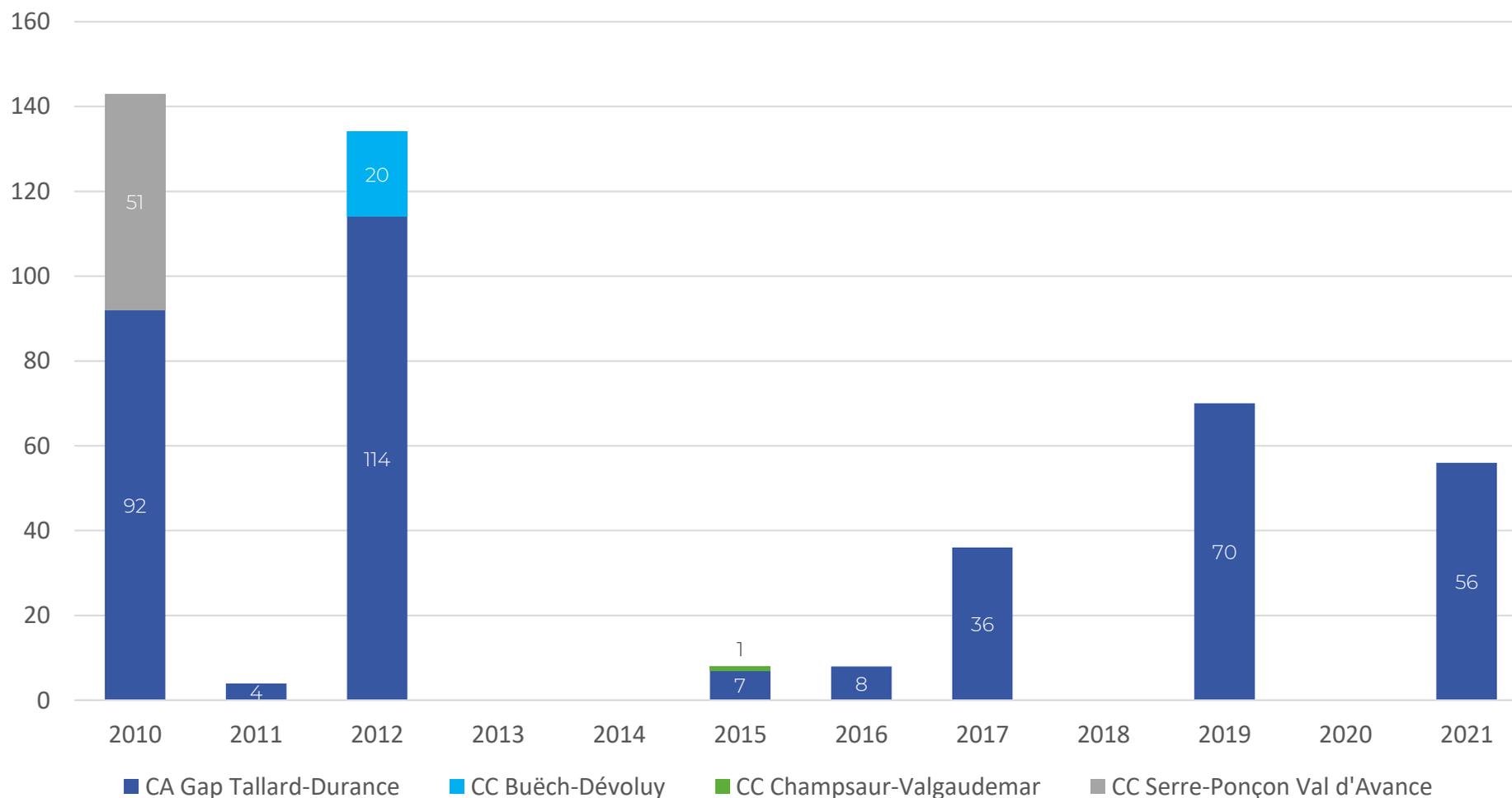
■ CA Gap-Tallard-Durance ■ CC Buëch-Dévoluy
 ■ CC Champsaur-Valgaudemar ■ CC Serre-Ponçon Val d'Avance

Source : Insee 2019, RPLS 2021, Ministère de la transition écologique, traitement ADEQUATION

5. Marchés locatifs

Une dynamique de livraisons de logements sociaux à la baisse. 78% du parc livré avant 2000, 13% entre 2000 et 2010 et seulement 9% depuis 2010

Evolution du nombre de livraisons de logements sociaux entre 2010 et 2021 • Aire Gapençaise



Source : RPLS 2021, traitement ADEQUATION

5. Marchés locatifs

Un parc social présentant un faible niveau de vacance (2,6%) et proposant en cœur d'offre des typologies de logements T3/T4

Principaux indicateurs • Aire Gapençaise



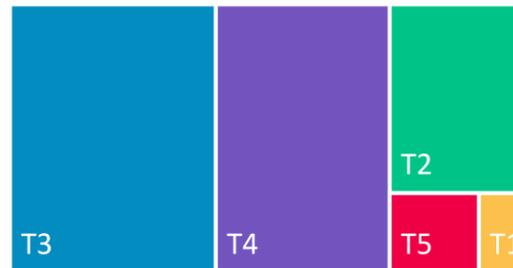
- Parc social : 4 474 logements dont 3 602 à Gap
- Part de logements sociaux sur les résidences principales : 11%
- Part de vacance : 2,6 %
- Âge moyen du parc : 38 ans



- Livraison de logements en 2019 : 70
- Livraison de logements en 2017 : 36



Répartition du parc social par typologie



Plafonds et loyers moyens

PLS : - €/m² SU*

PLUS : 5,4 €/m² SU

PLAI : 4,8 €/m² SU

- Loyer moyen SU T1 : 215 €/mois, soit 6,4 €/m²
- Loyer moyen SU T2 : 288 €/mois, soit 5,9 €/m²
- Loyer moyen SU T3 : 361 €/mois, soit 5,5 €/m²
- Loyer moyen SU T4 : 427 €/mois, soit 5,2 €/m²
- Loyer moyen SU T5+ : 537 €/mois, soit 5,4 €/m²

*SU = surface utile

Tension offre/demande de logements sociaux

3,3

demandes en cours pour 1 demande satisfaite

1 642 demandes en cours en 2019
580 demandes satisfaites

Top 3 des bailleurs sociaux



OPH Hautes-Alpes
3 397 logements



Erilia - 586 logements



Unicil - 317 logements

Comparaison location libre

Loyer moyen 2022
(hors charges)



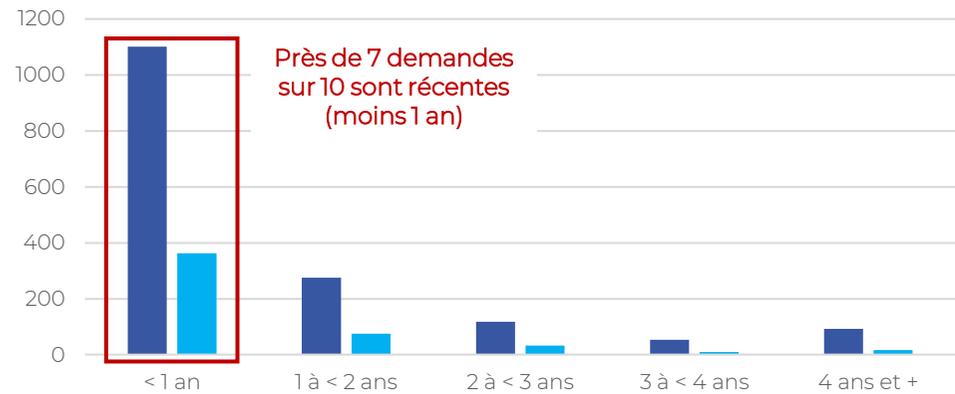
Ecart entre loyer moyen LLS et loyer moyen libre : 4,6 €/m²

Sources : Données RPLS 2022, SNE 2022

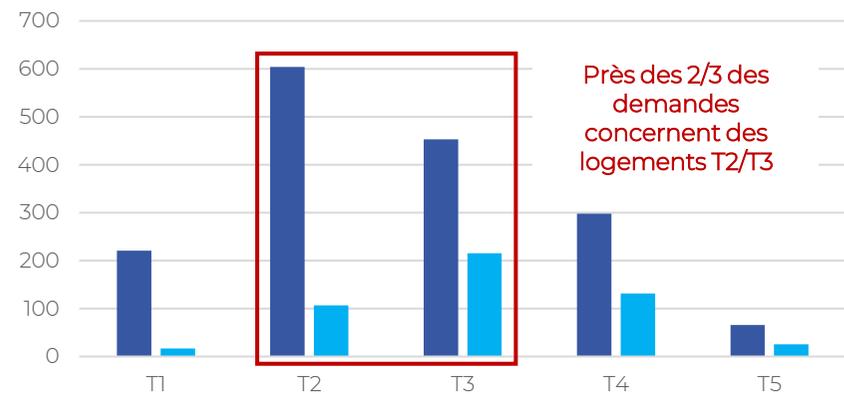
6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

La demande concerne plutôt prioritairement de petits ménages, s'orientant vers des T2/T3

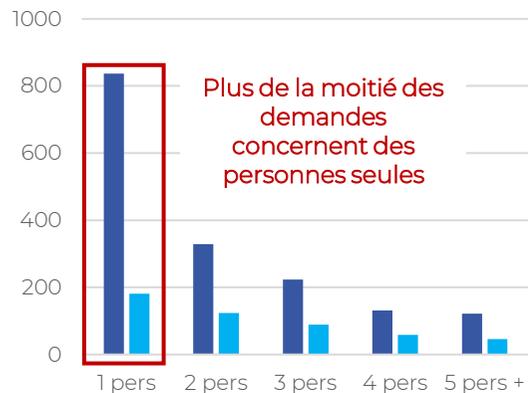
Répartition des demandes par ancienneté • Aire Gapençaise



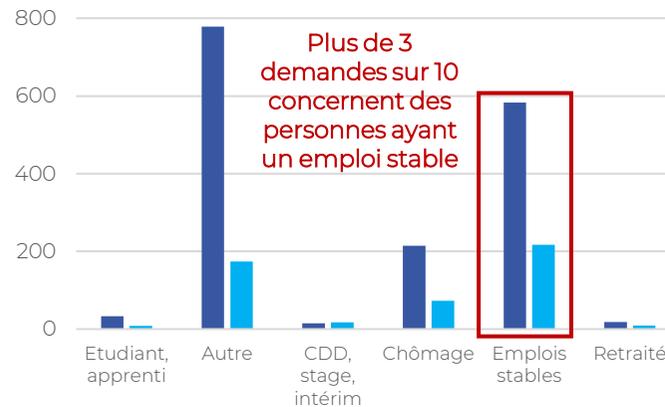
Typologie souhaitée / acquise • Aire Gapençaise



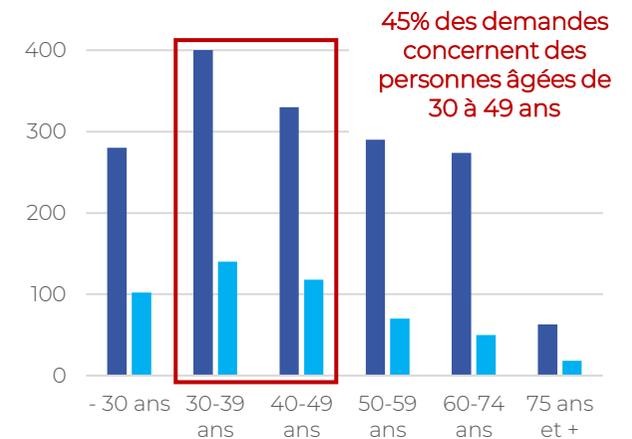
Taille des ménages demandeurs / satisfaits • Aire Gapençaise



Nature des revenus des demandeurs / attributions • Aire Gapençaise



Age des ménages demandeurs / satisfaits • Aire Gapençaise



Sources : SNE 2022, traitement ADEQUATION – demandes actives incluant ici les demandes de mutation.

5. Marchés locatifs

Ce qu'il faut retenir

Un marché locatif libre polarisé par la ville de Gap, valorisé en moyenne autour de 10-11 €/m² (hors charges)

Gap, en tant que ville-centre de la CA Gap Tallard Durance et principale ville de l'aire gapençaise en termes de poids démographique, concentre le marché locatif. En 2022, on a recensé 1.074 offres sur la commune, soit l'essentiel des offres recensées sur une année à l'échelle de l'aire gapençaise (1.249 dont 91% pour la CA Gap-Tallard-Durance, 3% pour la CC Buëch-Dévoluy, 4% pour la CC Champsaur-Valgaudemar et 2% pour la CC Serre-Ponçon Val d'Avance).

Hors ville de Gap, seules quelques communes proposent une offre locative (5 offres ou plus sur un an), à savoir essentiellement les principales polarités urbaines de chaque EPCI : Veynes, La Bâtie-Neuve, Saint-Bonnet-en-Champsaur, ainsi que les principales communes (et pôles d'emploi) de l'agglomération de Gap (Tallard, La Saulce). A noter également Remollon au sein de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance, en lien probablement avec la présence d'une polarité d'emploi (zone commerciale).

L'offre locative concerne quasi exclusivement des appartements (98% de l'offre). Les niveaux de loyers moyens oscillent entre 8 et 11 €/m² (hors charges, hors stationnement), les niveaux de loyers les plus élevés étant relevés dans les centralités urbaines les plus attractives pour une clientèle locative (en termes de proximité des emplois et des commodités) : Gap et sa périphérie proche principalement.

Idem en ce qui concerne le parc locatif social : 80% situé à Gap

En 2021, l'aire gapençaise compte environ 4 500 logements à vocation sociale (source RPLS). A noter que plus 3.600 de ces logements sont situés à Gap, soit plus de 80%. La part de logements sociaux représente 11% des résidences principales, alors même qu'environ 75% des ménages de l'aire gapençaise disposent de revenus inférieurs aux plafonds requis pour la demande d'un logement social (PLS).

Le taux de vacance est faible : autour de 2,4%, toutes typologies de logements confondus. Ce taux est similaire à l'échelle départementale et régionale (2,7% pour le département des Hautes-Alpes et 2,5% pour la région PACA), corrélé à une pression de la demande. En effet, malgré un volume de demandes stable depuis 2019, on compte en 2021 plus de 3 demandes de logements sociaux pour 1 attribution (demandes de mutations incluses).

Le parc social est relativement ancien, près de 80% des logements datent d'avant les années 2000. L'âge moyen du parc est de 38 ans. Les logements T3 et T4 sont les plus représentés sur l'aire gapençaise : une adéquation partielle avec la demande recensée, qui concerne plutôt de petits ménages, s'orientant prioritairement vers des T2/T3.

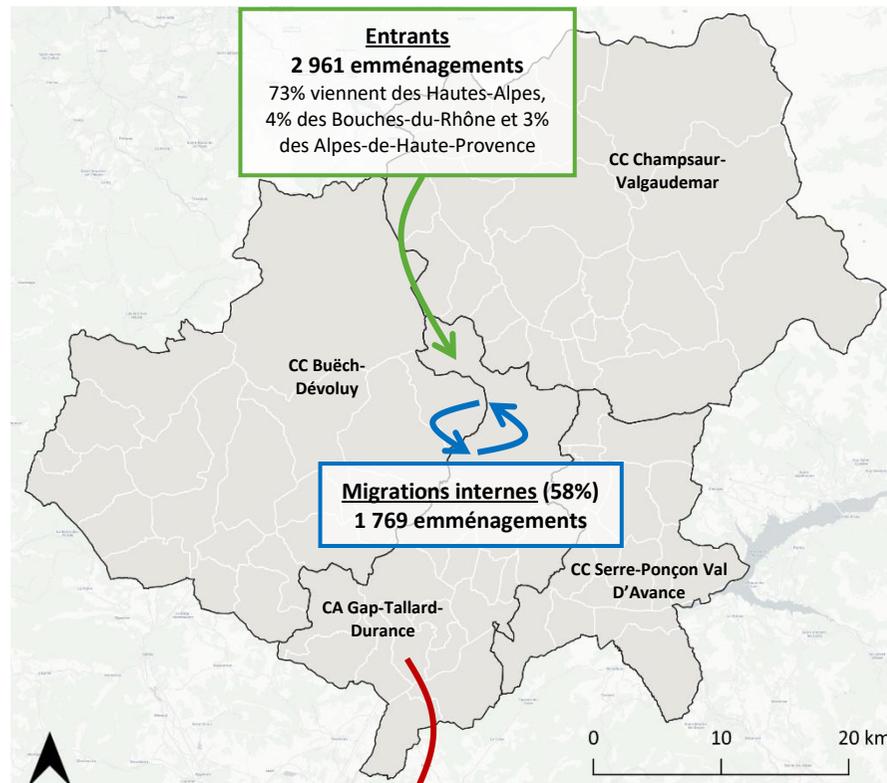
En 2021, 1.640 demandes de logements sociaux ont été effectuées, seulement 498 ont été satisfaites. On compte ainsi plus de 3,3 demandes pour 1 attribution, demande de mutations incluses. Hors mutations le chiffre est porté à 3,1 demandes pour 1 attribution.

6. Croisement offre/demande

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Migrations résidentielles de la CA Gap-Tallard Durance

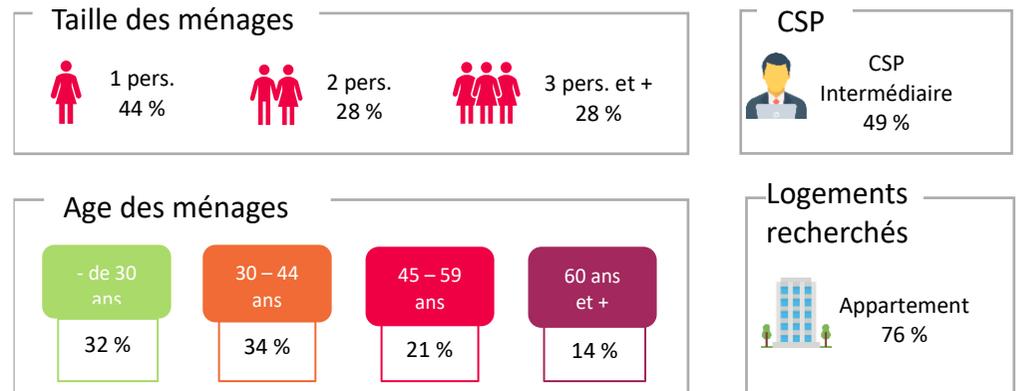
D'où viennent les entrants (emménagés récents : 2019) ? • CA Gap-Tallard-Durance



Sortants
3 065 déménagements
 68% d'entre eux restent dans les Hautes-Alpes, 7% vont vers les Bouches-du-Rhône et 4% vers les Alpes-de-Haute-Provence

- Provenance hors migrations internes**
- ✓ Marseille (6%)
 - ✓ Charges (4%)
 - ✓ Aix-en-Provence (3%)
 - ✓ Etranger (3%)
 - ✓ Nice (3%)

Indicateurs clés des nouveaux arrivants • CA Gap-Tallard-Durance



Profil des ménages quittant le territoire (2019) • CA Gap-Tallard-Durance

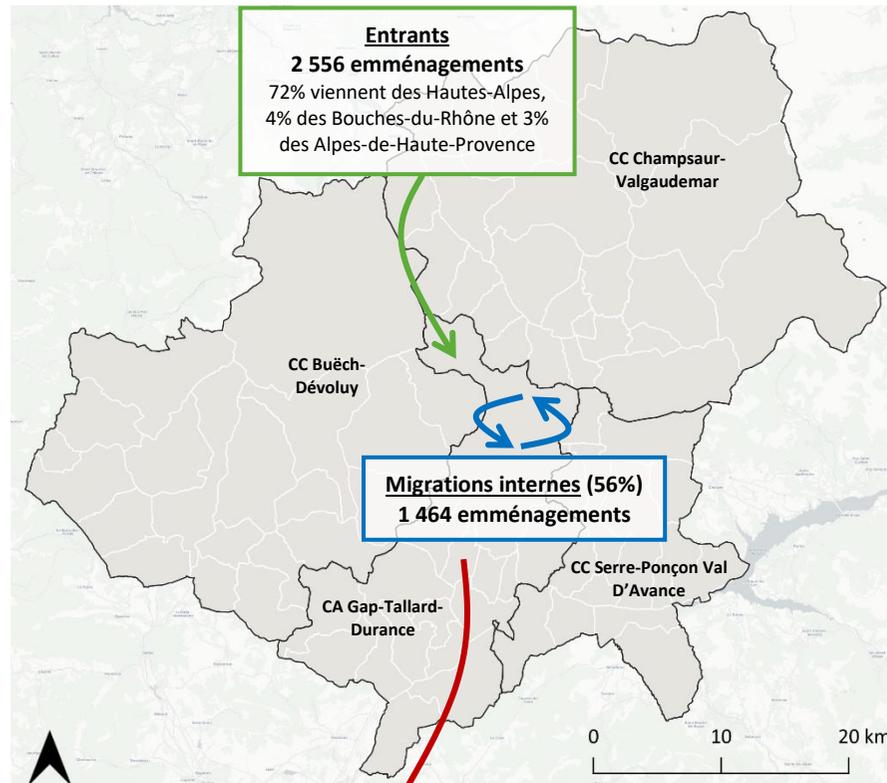
-
- ✓ 33% de moins de 30 ans
 - ✓ 35% de 30 – 44 ans
 - ✓ 44% de ménages de 1 personne
 - ✓ 28% de ménages de 2 personnes
 - ✓ 51% de CSP intermédiaires
 - ✓ 46% de locataires libres
 - ✓ 24% de propriétaires

Sources : Fond de carte OpenStreetMap - Données Insee 2019 – Traitement ADEQUATION

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Migrations résidentielles de la ville de Gap

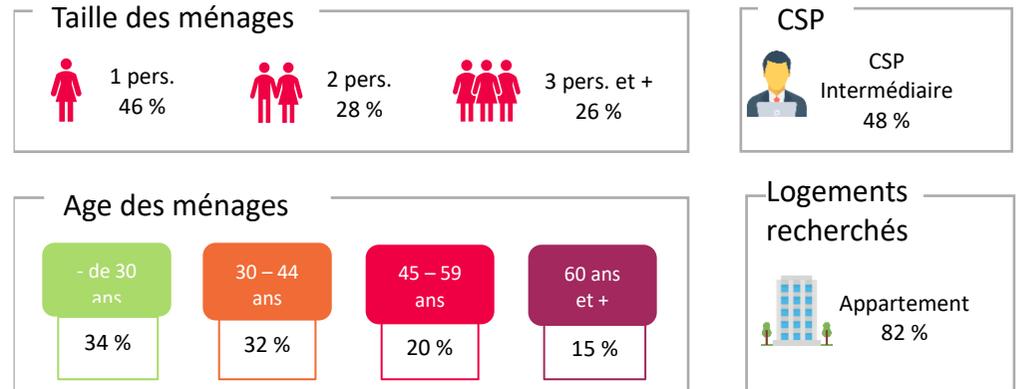
D'où viennent les entrants (emménagés récents : 2019) ? • Ville de Gap



Sortants
2 619 déménagements
 68% d'entre eux restent dans les Hautes-Alpes, 7% vont vers les Bouches-du-Rhône et 3% vers les Alpes-de-Haute-Provence

- Provenance hors migrations internes**
- ✓ Marseille (9%)
 - ✓ Aix-en-Provence (4%)
 - ✓ Grenoble (3%)
 - ✓ La Bâtie-Neuve (2%)
 - ✓ La Rochette (2%)

Indicateurs clés des nouveaux arrivants • Ville de Gap



Profil des ménages quittant le territoire (2019) • Ville de Gap

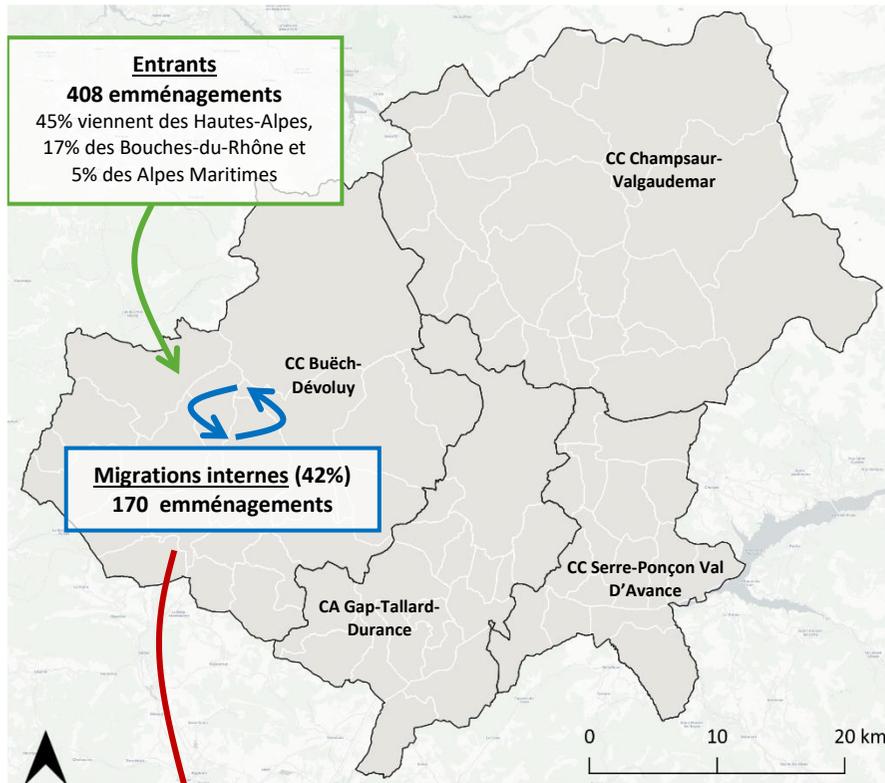
- ✓ 34% de moins de 30 ans
- ✓ 34% de 30 – 44 ans
- ✓ 45% de ménages de 1 personne
- ✓ 28% de ménages de 2 personnes
- ✓ 51% de CSP intermédiaires
- ✓ 46% de locataires libres
- ✓ 24% de propriétaires

Sources : Fond de carte OpenStreetMap - Données Insee 2019 – Traitement ADEQUATION

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Migrations résidentielles de la CC Buëch Dévoluy

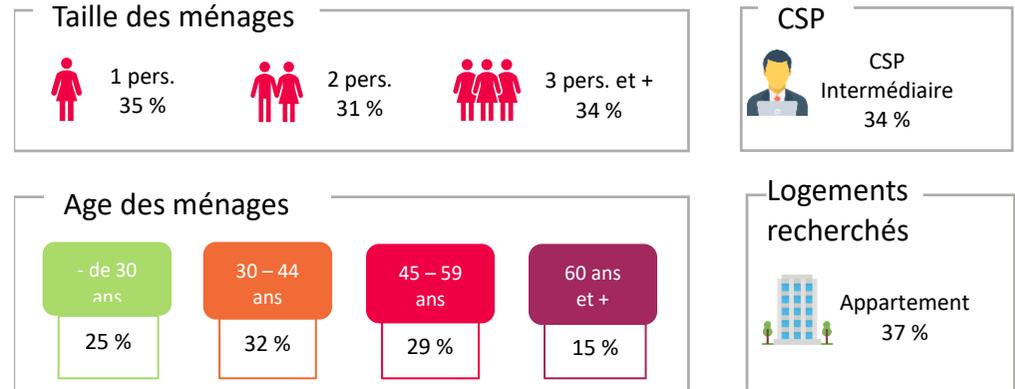
D'où viennent les entrants (emménagés récents : 2019) ? • CC Buëch-Dévoluy



Sortants
408 déménagements
 43% d'entre eux restent dans les Hautes-Alpes, 13% vont vers l'Isère et 8% vers le Var

- Provenance hors migrations internes**
- ✓ Gap (17%)
 - ✓ Marseille (6%)
 - ✓ La Freissinouse (5%)
 - ✓ Vidauban (4%)
 - ✓ Grenoble (4%)

Indicateurs clés des nouveaux arrivants • CC Buëch-Dévoluy



Profil des ménages quittant le territoire (2019) • CC Buëch-Dévoluy

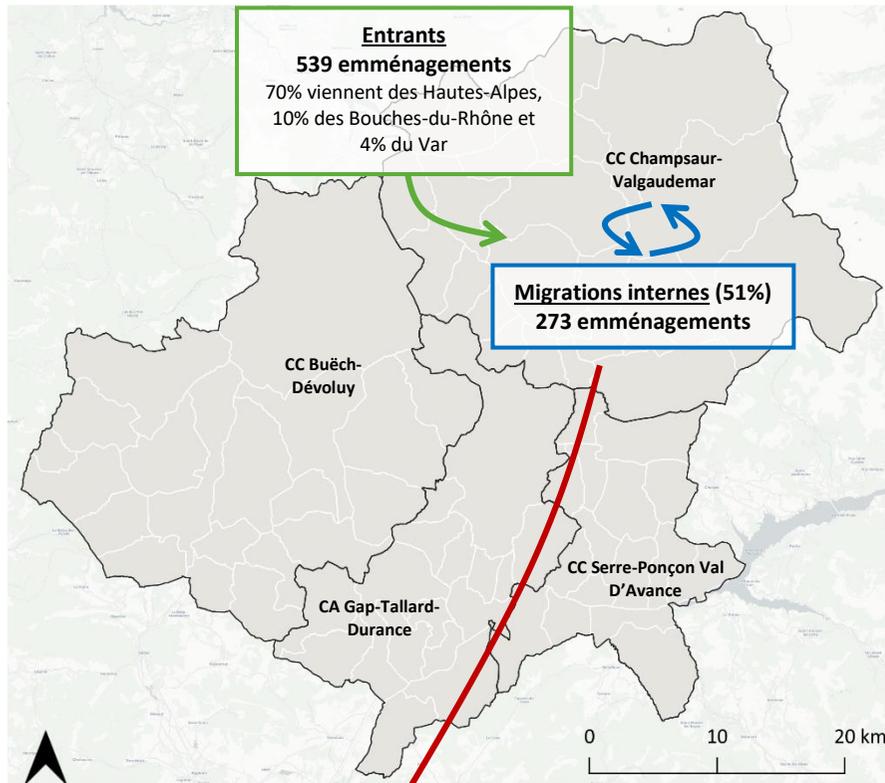
- ✓ 26% de moins de 30 ans
- ✓ 42% de 30 – 44 ans
- ✓ 38% de ménages de 1 personne
- ✓ 22% de ménages de 2 personnes
- ✓ 38% de CSP intermédiaires
- ✓ 58% de locataires libres
- ✓ 21% de propriétaires

Sources : Fond de carte OpenStreetMap - Données Insee 2019 – Traitement ADEQUATION

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Migrations résidentielles de la CC Champsaur-Valgaudemar

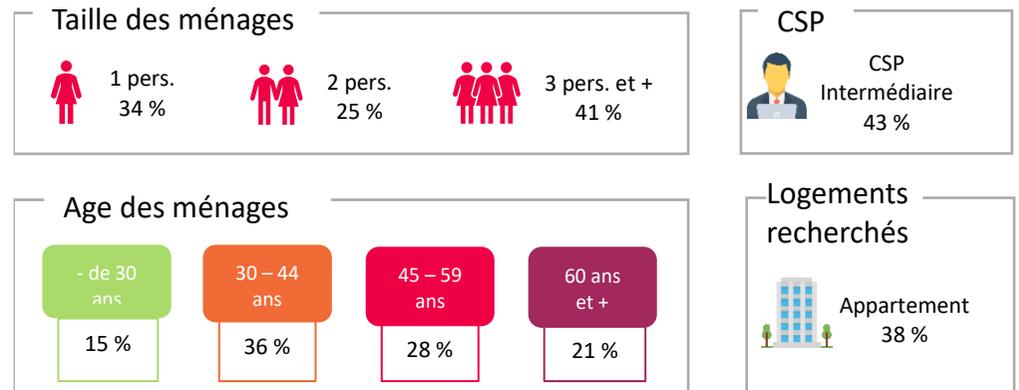
D'où viennent les entrants (emménagés récents : 2019) ? • CC Champsaur-Valgaudemar



Sortants
501 déménagements
 74% d'entre eux restent dans les Hautes-Alpes, 3% vont vers les Isère et 3% vers les Bouches-du-Rhône

- Provenance hors migrations internes**
- ✓ Gap (30%)
 - ✓ Marseille (6%)
 - ✓ Puy-Sanières (4%)
 - ✓ Etranger (4%)
 - ✓ La Mure (2%)

Indicateurs clés des nouveaux arrivants • CC Champsaur-Valgaudemar



Profil des ménages quittant le territoire (2019) • CC Champsaur-Valgaudemar

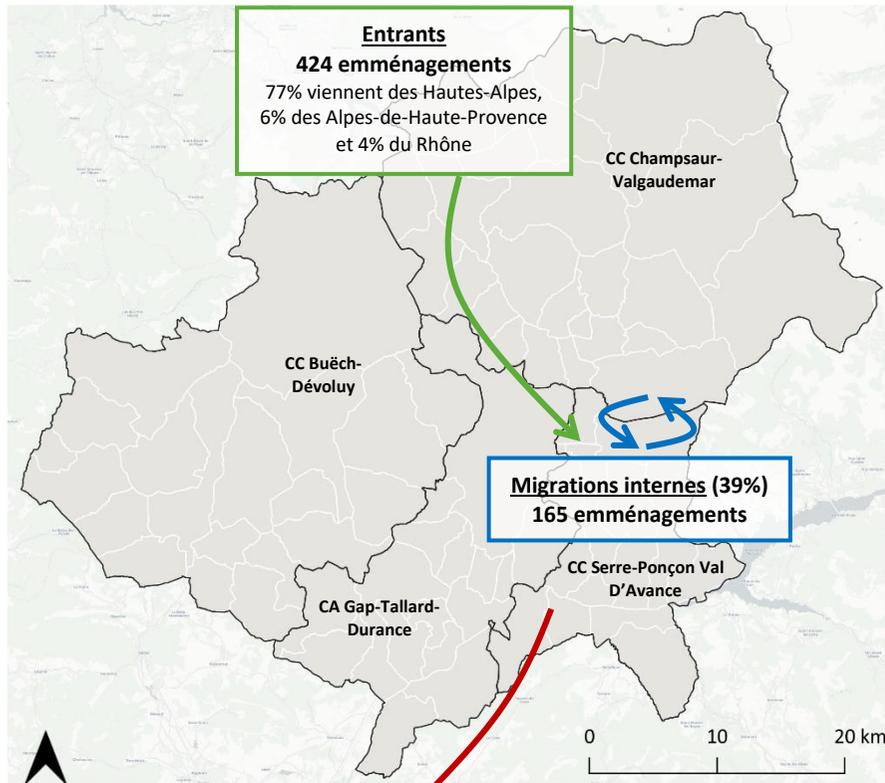
- ✓ 30% de moins de 30 ans
- ✓ 30% de 30 – 44 ans
- ✓ 42% de ménages de 1 personne
- ✓ 26% de ménages de 2 personnes
- ✓ 47% de CSP intermédiaires
- ✓ 47% de locataires libres
- ✓ 37% de propriétaires

Sources : Fond de carte OpenStreetMap - Données Insee 2019 – Traitement ADEQUATION

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Migrations résidentielles de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance

D'où viennent les entrants (emménagés récents : 2019) ? CC Serre-Ponçon Val D'Avance

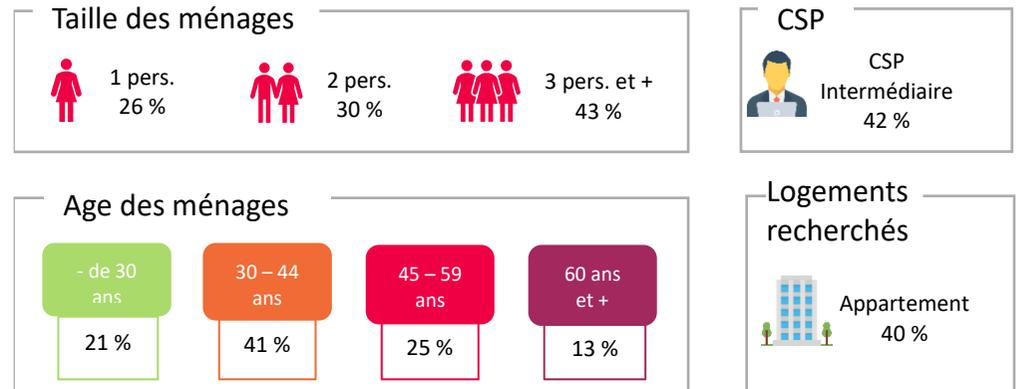


Sortants
349 déménagements
81% d'entre eux restent dans les Hautes-Alpes, 6% vont vers les Alpes-de-Haute-Provence et 2% vers le les Bouches-du-Rhône

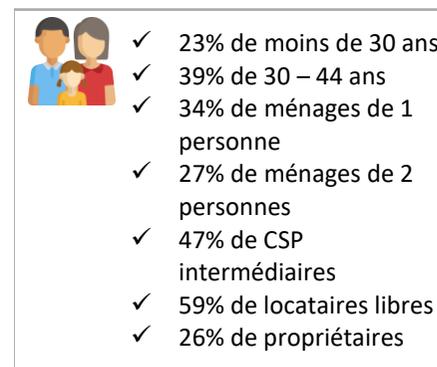
Provenance hors migrations internes

- ✓ Gap (32%)
- ✓ Charges (8%)
- ✓ Tallard (5%)
- ✓ Nîmes (3%)
- ✓ La Saulce (3%)

Indicateurs clés des nouveaux arrivants • CC Serre-Ponçon Val D'Avance



Profil des ménages quittant le territoire (2019) • CC Serre-Ponçon Val D'Avance



Sources : Fond de carte OpenStreetMap - Données Insee 2019 – Traitement ADEQUATION

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Ce qu'il faut retenir

Migrations résidentielles : environ un tiers des emménagés récents de l'aire gapençaise viennent d'un autre territoire, signe d'attractivité

L'analyse des migrations résidentielles permet de mettre en exergue l'attractivité des territoires auprès de populations exogènes, les liens qu'ils entretiennent entre eux, mais également de déceler les profils de ménages emménageant au sein de l'aire gapençaise.

Plusieurs profils de territoires se distinguent :

- Ville de Gap et CA Gap-Tallard-Durance : une majorité de déplacements intra-EPCI et une attractivité auprès des jeunes ménages

59 % des emménagements récents de la CA Gap-Tallard-Durance relèvent de migrations internes (ménages qui habitaient déjà l'EPCI mais ont changé de logements), 57% pour la ville de Gap.

Les ménages en provenance de l'extérieur viennent prioritairement de 3 EPCI des Hautes-Alpes (CC Serre-Ponçon, CC du Sisteronais-Buëch, CC Serre-Ponçon Val d'Avance), puis de la Métropole Aix-Marseille Provence.

Les profils d'emménagés récents sont similaires entre la ville de Gap et la CA Gap-Tallard-Durance : principalement des ménages seuls (45% en moyenne), qui se dirigent vers la location (75%) d'un appartement (84%).

Les ménages arrivant et quittant la ville sont plus jeunes que sur le reste de l'aire gapençaise (1/3 a moins de 30 ans).

- CC Buëch-Dévoluy / Champsaur-Valgaudemar et Serre-Ponçon Val d'Avance : un apport de population exogène plus fort et des profils davantage familiaux, plus âgés

Les migrations internes concernent 39% des emménagements au sein de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance, 42% au sein de la CC Buëch-Dévoluy et 51% au sein de la CC Champsaur-Valgaudemar.

Hors migrations internes, les ménages emménageant au sein de la CC Buëch-Dévoluy sont à 57% originaires d'un autre département que les Hautes-Alpes, voire d'une autre région, signe d'une forte attractivité exogène, en lien avec les atouts touristiques du territoire. Cette part est portée à 61% pour la CC Champsaur-Valgaudemar.

Elle est inférieure pour la CC Serre-Ponçon Val d'Avance : un peu plus de 40% (47% des migrations extra territoriales se font au sein du département des Hautes-Alpes, avec la CA Gap-Tallard-Durance).

Les emménagés récents sont principalement des ménages familiaux (64 à 71% selon les EPCI). La représentation des jeunes (moins de 30 ans) est moins forte qu'au sein de la CA Gap-Tallard Durance.

La part de locataires et de propriétaires parmi les nouveaux ménages est relativement équilibrée sur la CC Buëch-Dévoluy et la CC Champsaur-Valgaudemar. Ceux qui s'orientent vers un achat priorisent très majoritairement (plus de 80%) une maison. A l'inverse l'appartement est privilégié par environ 60 % des locataires.

2. Marché de la promotion immobilière

Méthodologie retenue pour déterminer les capacités budgétaires des ménages locaux

Pour la grande majorité des communes de plus de 2.000 habitants, la statistique INSEE DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par déciles de population des ménages. Le revenu médian (soit le 5ème décile) est le revenu qui scinde l'échantillon en 2 parts égales, de telle façon que 50% des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50% un revenu net plus faible.

Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33% de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 25 ans, avec 10% d'apport. L'apport de 10% correspond au minimum exigé par les établissements bancaires.

Les schémas qui suivent présentent pour chacun des secteurs de l'aire gapençaise les budgets d'acquisition envisageables, par sociotype.

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Budgets en accession des ménages de la CA Gap-Tallard Durance

	 Décohabitants < 30 ans Primo-accession	 Jeunes actifs 30-39 ans Primo-accession	 Jeunes familles 40-49 ans Secundo-accession	 Familles 50-59 ans Secundo-accession	 Jeunes Séniors 60 - 74 ans Secundo-accession	 Séniors 75 ans et + Secundo-accession
Besoin	T1 / T2	T3 / T4	T4 et +	T4 et +	T3	T2 / T3
9 ^{ème} décile	230 K€	320 K€	420 K€	480 K€	515 K€	410 K€
8 ^{ème} décile	190 K€	265 K€	335 K€	375 K€	395 K€	325 K€
7 ^{ème} décile	155 K€	230 K€	290 K€	310 K€	325 K€	270 K€
6 ^{ème} décile	130 K€	195 K€	245 K€	265 K€	280 K€	230 K€
5 ^{ème} décile	115 K€	160 K€	205 K€	220 K€	240 K€	200 K€
4 ^{ème} décile	105 K€	140 K€	165 K€	180 K€	210 K€	175 K€
3 ^{ème} décile	85 K€	115 K€	130 K€	140 K€	170 K€	150 K€
2 ^{ème} décile	75 K€	85 K€	100 K€	105 K€	130 K€	125 K€

Sources : FILOSOFI 2019, traitement ADEQUATION

Les budgets d'acquisition sont calculés différemment selon le stade d'achat : PRIMO-ACCESSION : un taux d'intérêt de 4% avec assurance, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 % + PTZ (20%) & SECUNDO-ACCESSION un taux d'intérêt de 4% avec assurance, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 20 % pour les 40 – 59 ans et 30% pour les plus de 60 ans.

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Budgets en accession des ménages de la CC Buëch Dévoluy

	 Décohabitants < 30 ans Primo-accession	 Jeunes actifs 30-39 ans Primo-accession	 Jeunes familles 40-49 ans Secundo-accession	 Familles 50-59 ans Secundo-accession	 Jeunes Séniors 60 - 74 ans Secundo-accession	 Séniors 75 ans et + Secundo-accession
Besoin	T1 / T2	T3 / T4	T4 et +	T4 et +	T3	T2 / T3
9 ^{ème} décile	-	250 K€	370 K€	400 K€	425 K€	350 K€
8 ^{ème} décile	-	235 K€	310 K€	320 K€	345 K€	280 K€
7 ^{ème} décile	-	205 K€	270 K€	270 K€	285 K€	230 K€
6 ^{ème} décile	-	170 K€	235 K€	240 K€	250 K€	195 K€
5 ^{ème} décile	-	145 K€	205 K€	190 K€	225 K€	170 K€
4 ^{ème} décile	-	115 K€	175 K€	155 K€	185 K€	150 K€
3 ^{ème} décile	-	90 K€	135 K€	115 K€	155 K€	135 K€
2 ^{ème} décile	-	55 K€	110 K€	85 K€	120 K€	115 K€

Sources : FILOSOFI 2019, traitement ADEQUATION

Les budgets d'acquisition sont calculés différemment selon le stade d'achat : PRIMO-ACCESSION : un taux d'intérêt de 4% avec assurance, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 % + PTZ (20%) & SECUNDO-ACCESSION un taux d'intérêt de 4% avec assurance, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 20 % pour les 40 – 59 ans et 30% pour les plus de 60 ans.

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Budgets en accession des ménages de la CC Champsaur-Valgaudemar

	 Décohabitants < 30 ans Primo-accession	 Jeunes actifs 30-39 ans Primo-accession	 Jeunes familles 40-49 ans Secundo-accession	 Familles 50-59 ans Secundo-accession	 Jeunes Séniors 60 - 74 ans Secundo-accession	 Séniors 75 ans et + Secundo-accession
Besoin	T1 / T2	T3 / T4	T4 et +	T4 et +	T3	T2 / T3
9 ^{ème} décile	-	295 K€	460 K€	495 K€	460 K€	360 K€
8 ^{ème} décile	-	265 K€	365 K€	365 K€	380 K€	280 K€
7 ^{ème} décile	-	230 K€	330 K€	290 K€	330 K€	235 K€
6 ^{ème} décile	-	200 K€	290 K€	255 K€	275 K€	195 K€
5 ^{ème} décile	-	165 K€	245 K€	215 K€	240 K€	170 K€
4 ^{ème} décile	-	140 K€	200 K€	175 K€	205 K€	155 K€
3 ^{ème} décile	-	115 K€	155 K€	135 K€	175 K€	125 K€
2 ^{ème} décile	-	90 K€	125 K€	105 K€	140 K€	110 K€

Sources : FILOSOFI 2019, traitement ADEQUATION

Les budgets d'acquisition sont calculés différemment selon le stade d'achat : PRIMO-ACCESSION : un taux d'intérêt de 4% avec assurance, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 % + PTZ (20%) & SECUNDO-ACCESSION un taux d'intérêt de 4% avec assurance, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 20 % pour les 40 – 59 ans et 30% pour les plus de 60 ans.

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Budgets en accession des ménages de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance

	 Décohabitants < 30 ans Primo-accession	 Jeunes actifs 30-39 ans Primo-accession	 Jeunes familles 40-49 ans Secundo-accession	 Familles 50-59 ans Secundo-accession	 Jeunes Séniors 60 - 74 ans Secundo-accession	 Séniors 75 ans et + Secundo-accession
Besoin	T1 / T2	T3 / T4	T4 et +	T4 et +	T3	T2 / T3
9 ^{ème} décile	-	310 K€	385 K€	535 K€	540 K€	380 K€
8 ^{ème} décile	-	245 K€	340 K€	380 K€	395 K€	295 K€
7 ^{ème} décile	-	215 K€	305 K€	335 K€	345 K€	260 K€
6 ^{ème} décile	-	195 K€	260 K€	285 K€	295 K€	240 K€
5 ^{ème} décile	-	165 K€	220 K€	235 K€	255 K€	220 K€
4 ^{ème} décile	-	140 K€	175 K€	190 K€	220 K€	180 K€
3 ^{ème} décile	-	125 K€	145 K€	155 K€	195 K€	155 K€
2 ^{ème} décile	-	110 K€	125 K€	125 K€	165 K€	120 K€

Sources : FILOSOFI 2019, traitement ADEQUATION

Les budgets d'acquisition sont calculés différemment selon le stade d'achat : PRIMO-ACCESSION : un taux d'intérêt de 4% avec assurance, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 % + PTZ (20%) & SECUNDO-ACCESSION un taux d'intérêt de 4% avec assurance, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 20 % pour les 40 – 59 ans et 30% pour les plus de 60 ans.

2. Marché de la promotion immobilière

Méthodologie retenue pour le croisement offre/demande

Le schéma qui suit permet de comparer les capacités budgétaires des ménages de l'aire gapençaise aux prix de marché pratiqués au sein du territoire, par forme urbaine et segment résidentiel (neuf/ancien).

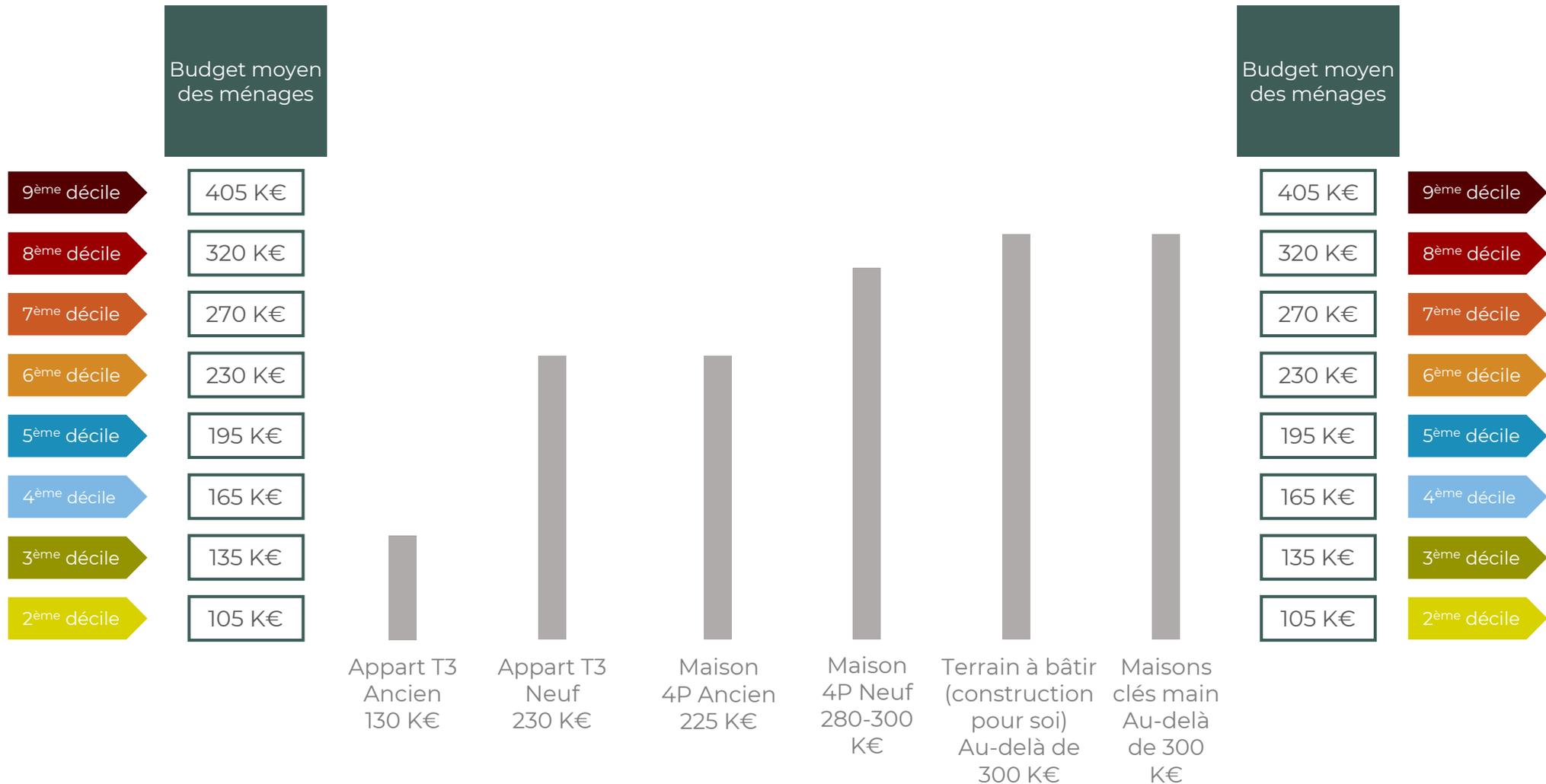
Les budgets d'acquisition des ménages locaux ont été calculés à partir des données INSEE DGI (Cf p 41)

Les prix empruntés comme référence en collectif et individuel ancien correspondent aux prix médians issus de la base de données DVF 2021-2022 (base de la Direction Générale des Finances Publiques relative aux transactions immobilières). En neuf, il s'agit des prix observés en promotion immobilière et lot à bâtir (à partir de).

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Des budgets d'acquisition ne permettant pas l'accès à l'ensemble de l'offre de logements du territoire

Capacités budgétaires des ménages (tous profils confondus) et prix de marché • Aire Gapençaise

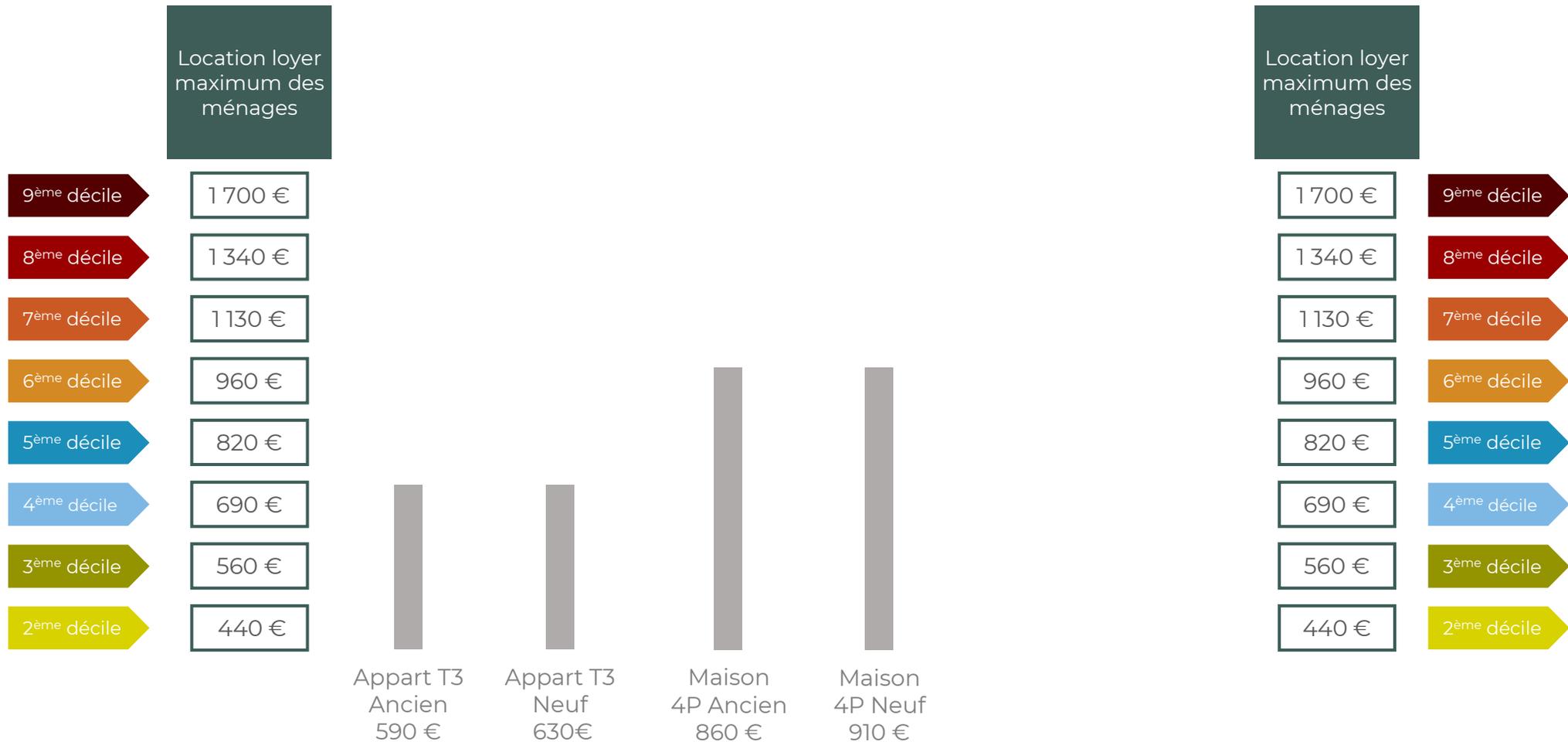


Clé de lecture : le prix médian d'un appartement T3 dans l'ancien sur l'aire gapençaise est de 130 K€. Ce sont les ménages à partir du 3ème décile de revenus (budget maximum en accession = 135 K€) qui ont les moyens d'y accéder.

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Des ménages locaux ayant des revenus leur permettant d'avoir facilement accès à l'offre locative libre en collectif, en revanche, ils auront davantage de difficultés en individuel

Capacités budgétaires des ménages (tous profils confondus) et loyers de marché • Aire Gapençaise



Clé de lecture : le loyer médian d'un appartement T3 dans l'ancien sur l'aire gapençaise est de 590 €. Ce sont les ménages à partir du 4ème décile de revenus (loyer maximum en location = 690 €) qui ont les moyens d'y accéder.

6. Analyse de la demande et des cibles de clientèle

Ce qu'il faut retenir

Des budgets d'acquisition ne permettant pas l'accès à l'ensemble de l'offre de logements du territoire

A l'échelle de l'aire gapençaise, les ménages des classes intermédiaires inférieures (4ème à 6ème déciles de revenus) disposent de budgets compris en moyenne entre 100 et 200 K€.

Un logement T3 collectif étant en moyenne valorisé à 130 K€ dans l'ancien et à partir de 230 K€ dans le neuf, ces ménages peuvent rencontrer des difficultés pour accéder à un appartement. En individuel le constat est plus marqué : l'offre en maison 4 pièces est inaccessible, même dans l'ancien.

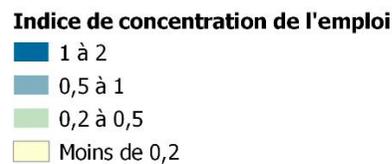
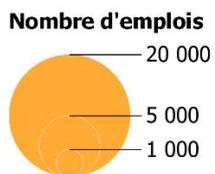
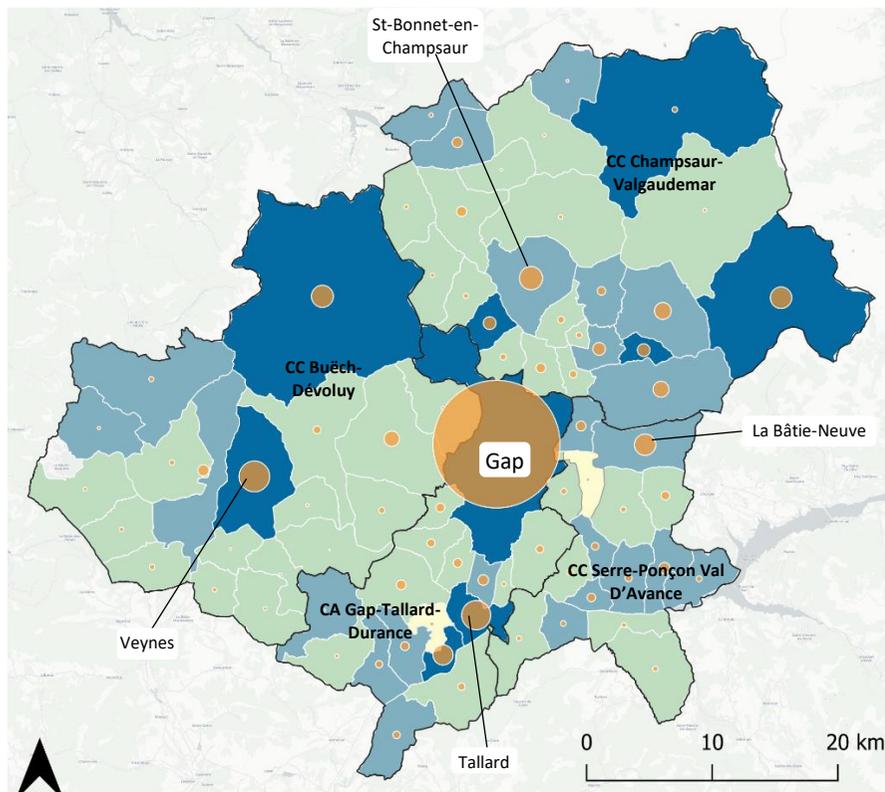
MARCHES ECONOMIQUES

1. Analyse de la demande des entreprises

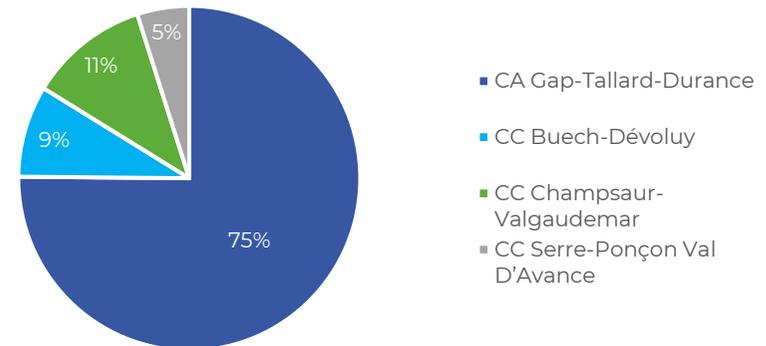
1. Analyse de la demande des entreprises

Gap regroupe plus des 2/3 des emplois de l'Aire Gapençaise, et constitue également un pôle majeur à l'échelle des Hautes-Alpes (plus d'1/3 des emplois du département)

Où se concentrent les pôles d'emploi ? • Aire Gapençaise



Répartition de l'emploi total entre les territoires • Aire Gapençaise



Evolution du nombre d'emploi total entre les territoires • Aire Gapençaise

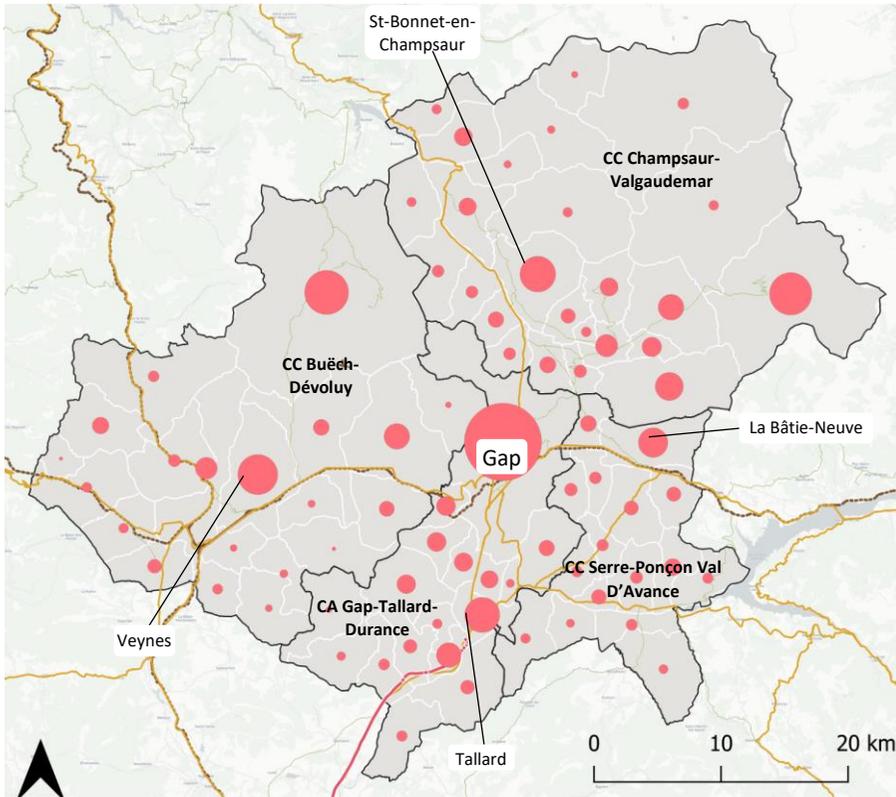
EPCI	2008	2013	2019
CA Gap Tallard Durance	23 052	23 982	24 449
CC Buëch-Dévoluy	2 622	2 849	2 802
CC Champsaur-Valgaudemar	3 597	3 733	3 685
CC Serre-Ponçon Val d'Avance	1 380	1 457	1 600
Total Aire Gapençaise	30 651	32 021	32 536

*Concentration de l'emploi : rapport entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois. Si un territoire offre plus d'emplois qu'il n'accueille d'actifs, son indice de concentration d'emploi sera supérieur à 1.
Source : Insee 2019 & carte ADEQUATION

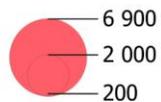
1. Analyse de la demande des entreprises

60% des établissements sont situés au sein de la CA Gap-Tallard-Durance

Volumes d'établissements par commune (2022)



Volume d'établissements par commune



- Autoroutes
- Routes primaires
- Routes secondaires
- Voies Ferrées

CA Gap-Tallard-Durance
(29 671 établissements)

- Gap : 6 861
- Tallard : 1 410
- La Saulce : 696

CC Buëch-Dévoluy
(7 136 établissements)

- Dévoluy : 2 216
- Veynes : 1 831
- La Roche-des-Arnauds : 747

CC Champsaur-Valgaudemar
(9 617 établissements)

- Orcières : 2 055
- Saint-Bonnet : 1 457
- Ancelle : 901

CC Serre-Ponçon Val d'Avance
(3 680 établissements)

- La Bâtie-Neuve : 999
- Nbr commerces : 33
- Espinasses : 329

SCOT
(50 104 établissements)

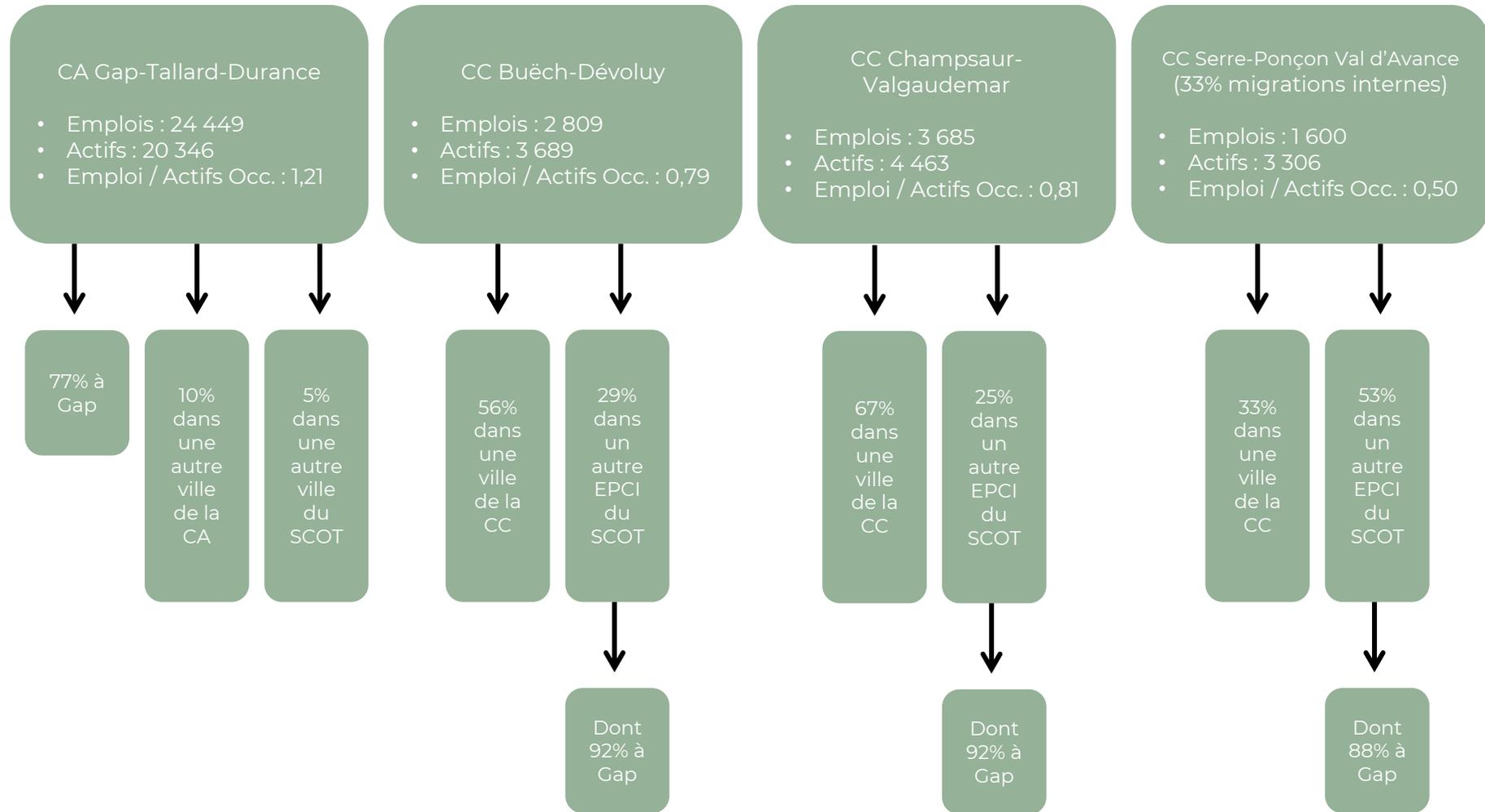
- Gap : 6 861
- Dévoluy : 2 216
- Orcières : 2 055

Source : Insee Sirene & carte ADEQUATION

1. Analyse de la demande des entreprises

Une polarisation génératrice de déplacements, bien que la majorité des actifs de chaque EPCI (hors CCSPVA) travaille sur son propre territoire

Migrations pendulaires par secteurs : Où vont travailler les actifs habitants sur mon territoire ? • Aire Gapençaise

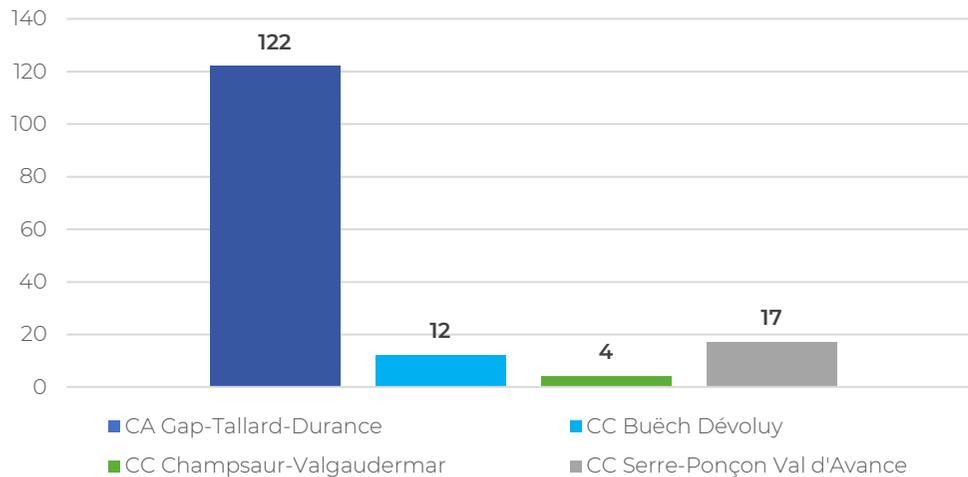


Source : Insee 2019 & carte ADEQUATION

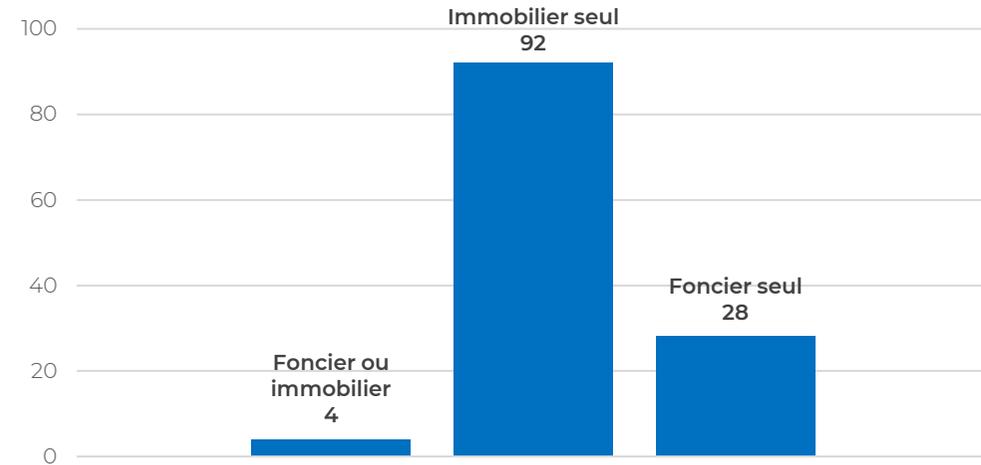
1. Analyse de la demande des entreprises

Une demande concentrée sur la CA Gap Tallard-Durance, seul secteur de l'aire gapençaise à offrir une desserte autoroutière. Elle concerne majoritairement de la location.

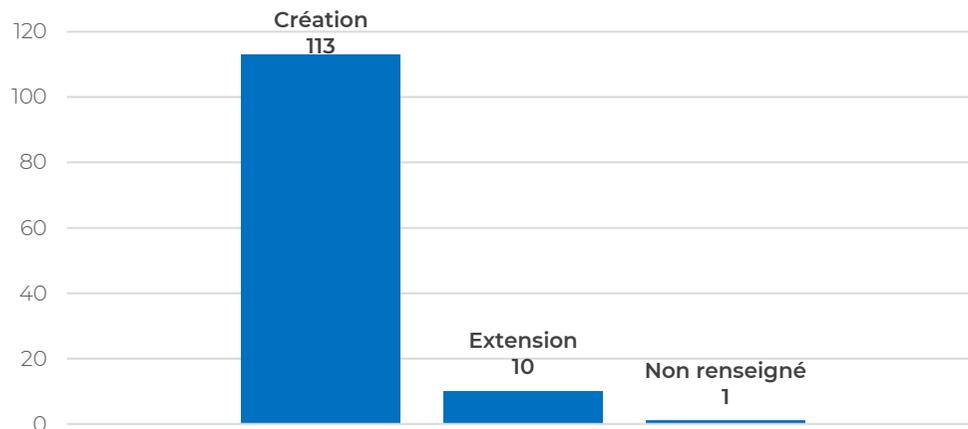
Répartition des demandes d'entreprises recensées par l'ADDET entre 2017 – Mars 2023* • Aire Gapençaise



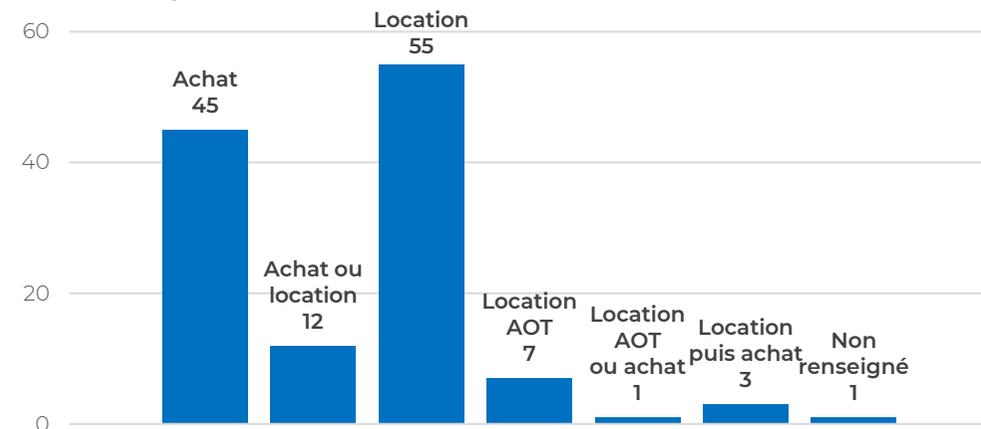
Détail du besoin (foncier ou immobilier) entre 2017 – Mars 2023* • Aire Gapençaise



Motif du besoin entre 2017 – Mars 2023* • Aire Gapençaise



Détail du besoin (achat ou location) entre 2017 – Mars 2023* • Aire Gapençaise



*Certaines demandes concernent plusieurs EPCI

1. Analyse de la demande des entreprises

Ce qu'il faut retenir

Une polarisation de l'emploi et des établissements au sein de la CA Gap-Tallard Durance, et plus particulièrement à Gap

L'aire gapençaise accueille plus de la moitié de l'emploi départemental et près de la moitié des établissements. La ville de Gap occupe une place centrale au sein de l'armature économique puisque la ville concentre 67% des emplois de l'aire gapençaise. En dehors de la ville de Gap, l'emploi est dispersé de sorte que peu de polarités secondaires émergent.

On note néanmoins un fort indice de concentration de l'emploi à Tallard et La Saulce (présence d'importantes zones d'activités, notamment autour de l'aérodrome) ainsi qu'au sein des communes bénéficiant des plus fortes attractivités touristiques, en lien avec la présence de stations de ski (Le Dévoluy, Orcières, La Chapelle-en-Valgaudemar).

Avec 29 671 établissements en 2022 (source INSEE Sirene), la CA Gap-Tallard Durance accueille 59% des établissements de l'aire gapençaise, devant la CC Champsaur-Valgaudemar (19%), la CC Buëch Dévoluy (14%), et la CC Serre-Ponçon Val d'Avance (7%).

Logiquement, la demande des entreprises se concentre sur ce secteur, par ailleurs le seul à proposer une desserte autoroutière

Entre 2017 et mars 2023, l'Agence Départementale de Développement Economique et Touristique (ADDET) des Hautes-Alpes a recensé 183 demandes d'entreprises.

124 d'entre elles (68%) concernent une demande d'implantation/extension sur le territoire de l'aire gapençaise (à noter que certaines demandes concernent plusieurs EPCI différents, dans et en dehors du périmètre du SCOT).

La demande se concentre sur la CA Gap-Tallard Durance (la quasi-totalité des porteurs de projets ont mentionné l'agglomération parmi leur choix d'implantation), principale polarité d'emplois du territoire et seul EPCI à bénéficier d'une desserte autoroutière via l'échangeur de La Saulce : un critère d'implantation majeur pour les activités économiques.

Une demande visant prioritairement de l'immobilier d'activités

Près de $\frac{3}{4}$ des demandes concernent un besoin immobilier, 23% un besoin foncier, seulement 3% l'un ou l'autre. Les entreprises s'orientent à 50% vers de la location, à 36% vers un achat, à 10% vers l'un ou l'autre. Enfin 3 demandes relèvent d'un parcours location en vue d'un achat à court/moyen terme.

La grande majorité des besoins (91%) émanent de la création d'une entreprise (a contrario d'une extension). Le territoire attire à la fois des entreprises endogènes (34% des demandes) et exogènes (36%), signe d'une attractivité économique de l'aire gapençaise.

1. Analyse de la demande provenant des entreprises

Ce qu'il faut retenir

Des spécificités territoriales semblent exister en matière de demande des entreprises

Les demandes recensées par le service développement économique de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance, a contrario du répertoire de l'ADDET, font émerger un fort besoin en foncier : depuis 2020 seules 30% des demandes concernent de l'immobilier d'entreprise.

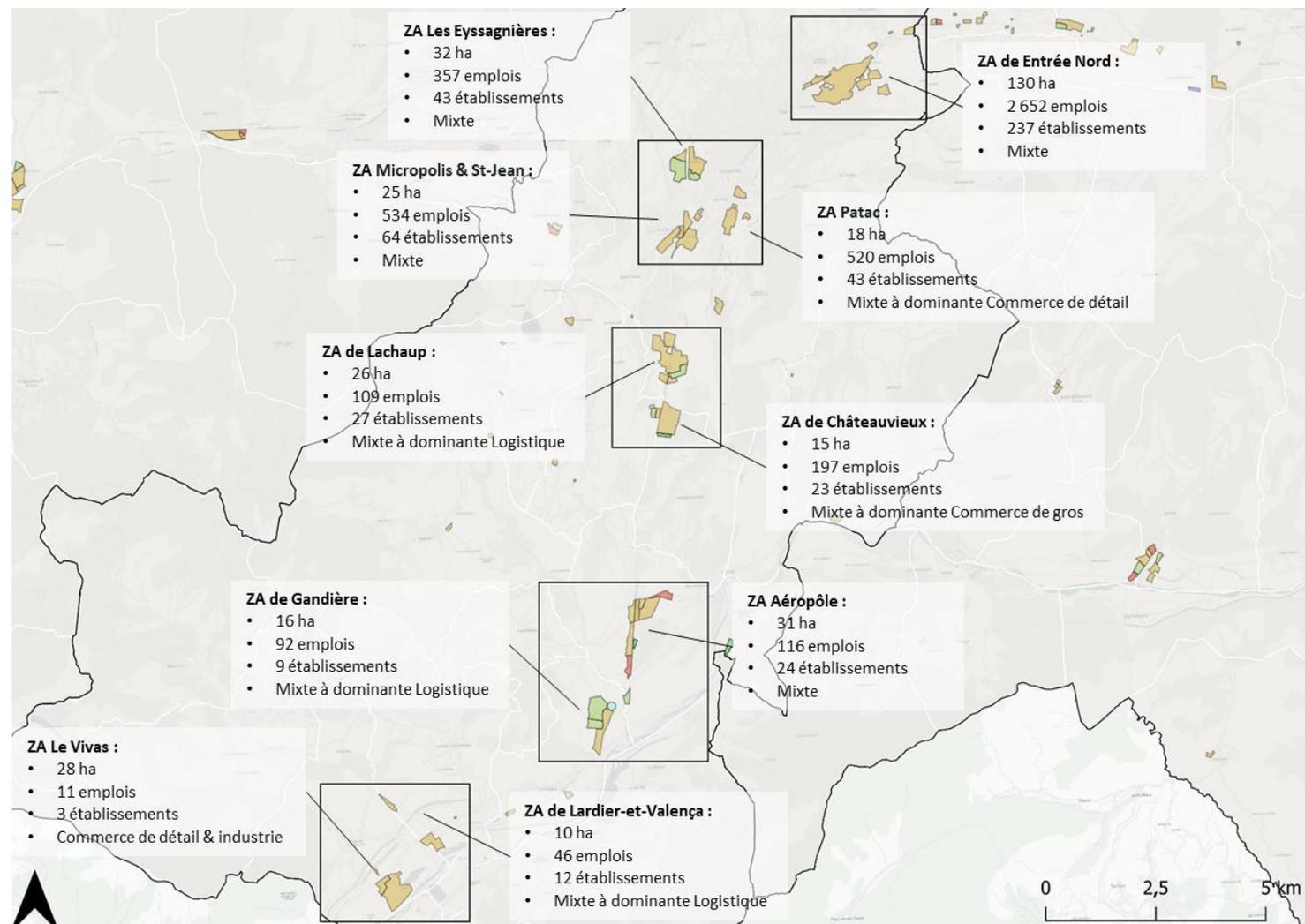
Au sein de la CC Buëch Dévoluy, l'essentiel des demandes répertoriées relève de recherche de locaux pour des activités diverses : commerce, activité libérale, artisanat, stockage...

2. Foncier d'activités

2. Foncier d'activités

CA Gap-Tallard-Durance : une armature territoriale marquée par la présence de grands ensembles économiques : Tokoro, Plaine de Lachaup, Gandière, Aéroport

Localisation des zones d'activités • CA Gap-Tallard-Durance

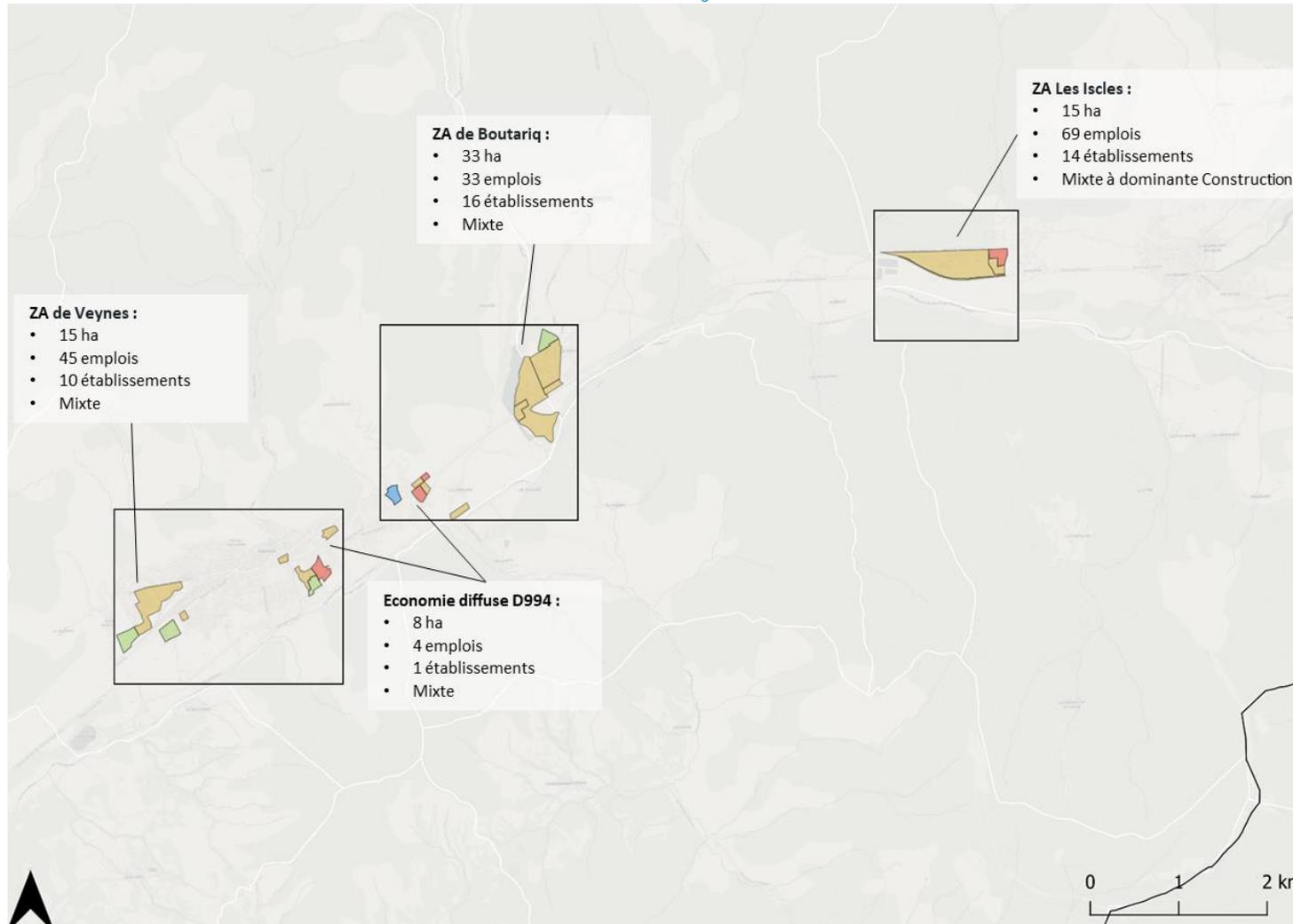


Source : Sud Foncier Eco

2. Foncier d'activités

CC Buëch-Dévoluy : les ZAE du Boutariq et des Iscles constituent les principaux espaces dédiés. Elles ne proposent pas de véritables « identités » en termes de vocation et ne sont pas pleinement occupées

Localisation des zones d'activités • CC Buëch-Dévoluy

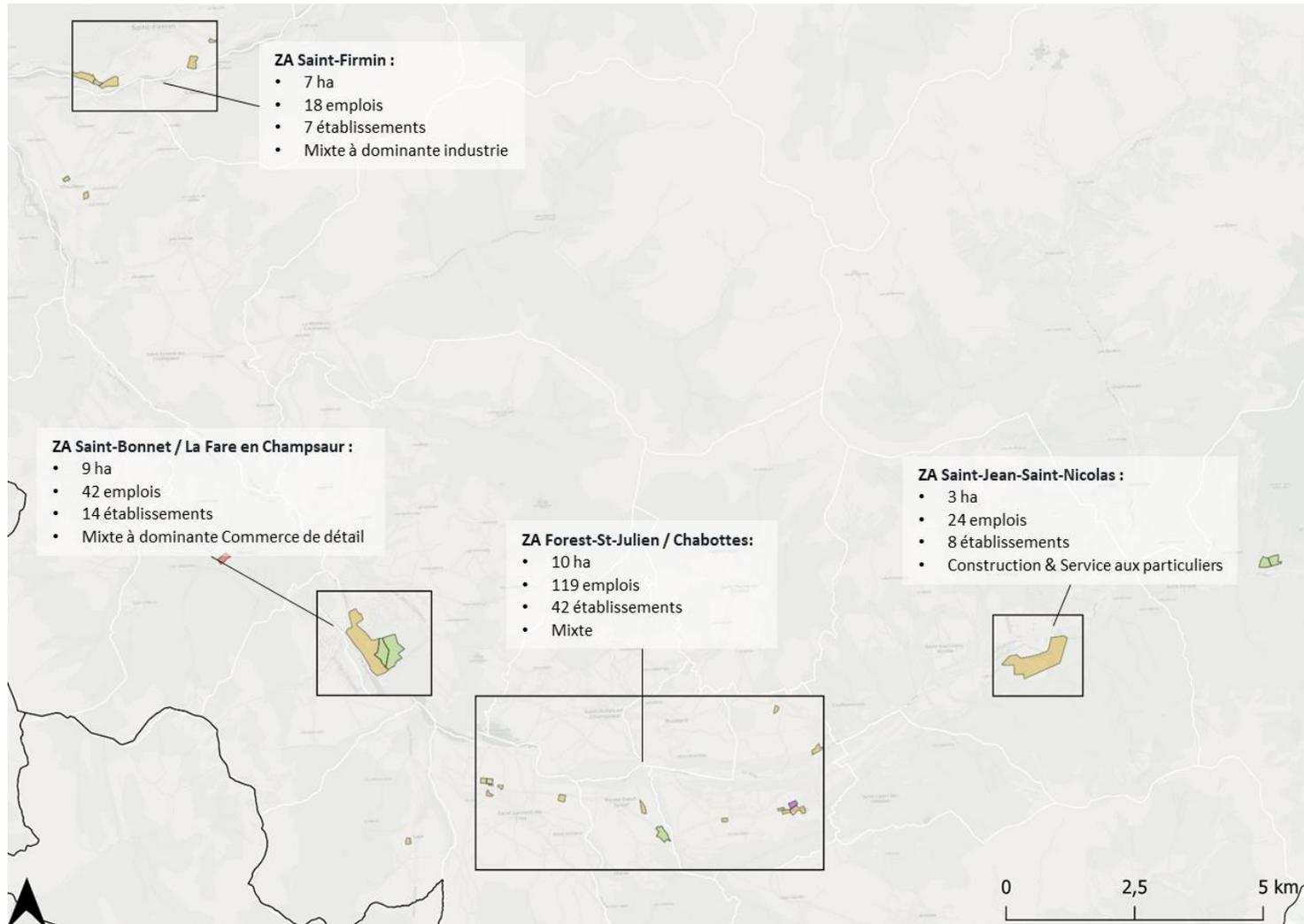


Source : Sud Foncier Eco

2. Foncier d'activités

CC Champsaur-Valgaudemar : une multitude de sites économiques dédiés de taille modeste rendant difficile la lisibilité du territoire

Localisation des zones d'activités • CC Champsaur-Valgaudemar

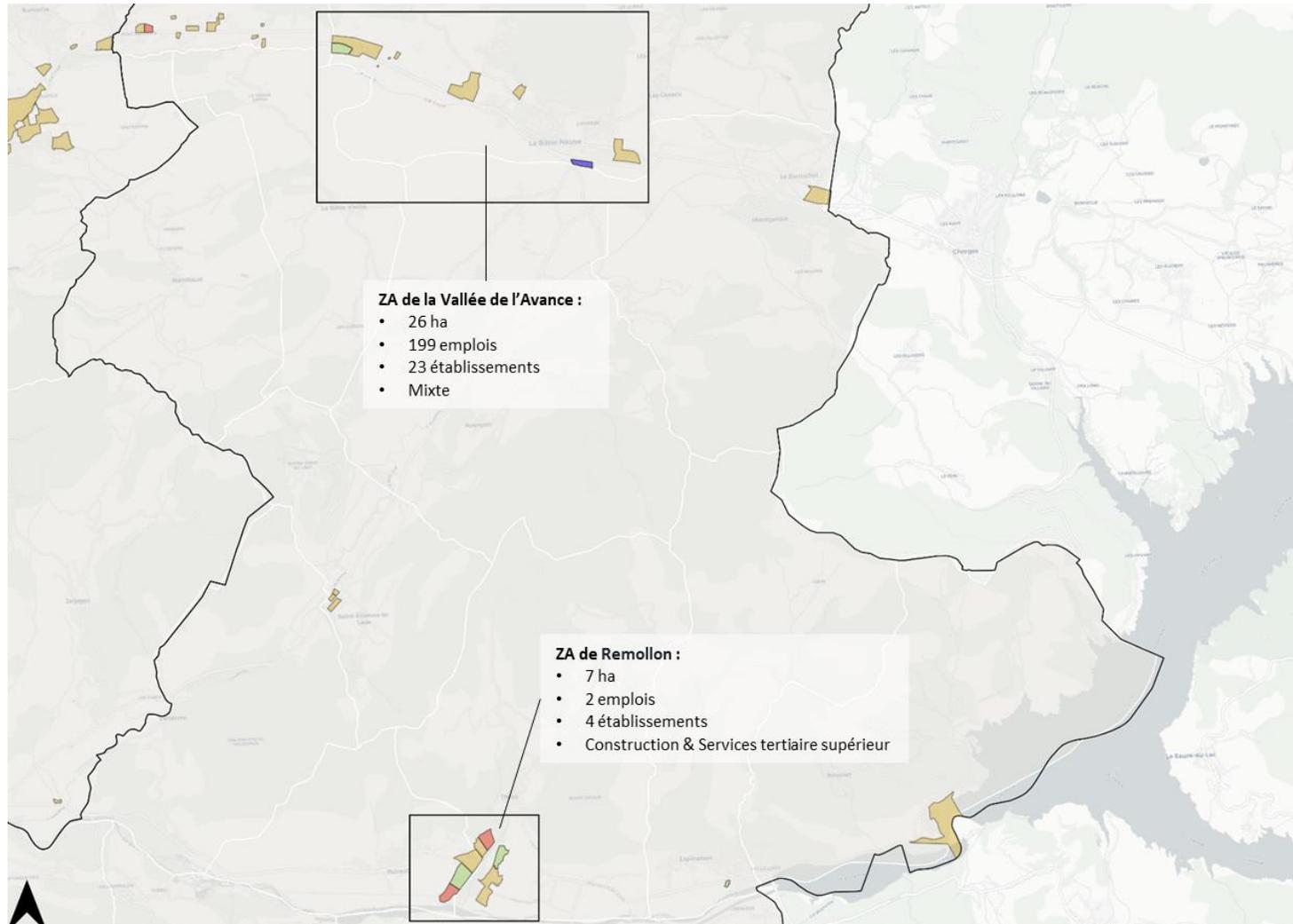


Source : Sud Foncier Eco

2. Foncier d'activités

CC Serre-Ponçon Val d'Avance : des espaces à vocation productive le long de la vallée de l'Avance et une zone à dominante commerciale (Remollon)

Localisation des zones d'activités • CC Serre-Ponçon Val d'Avance



Source : Sud Foncier Eco

2. Foncier d'activités

Une distorsion entre le manque de foncier à l'offre vs les disponibilités inscrites au sein des documents d'urbanisme

Synthèse des ZAE par EPCI

<p>CA Gap-Tallard-Durance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface totale dédiée : 339 Ha • Nbr d'emplois : 4 934 • Nbr d'établissements : 521 	<p>CC Buëch-Dévoluy</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface totale dédiée : 79 Ha • Nbr d'emplois : 157 • Nbr d'établissements : 22
<p>CC Champsaur-Valgaudemar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface totale dédiée : 32 Ha • Nbr d'emplois : 203 • Nbr d'établissements : 71 	<p>CC Serre-Ponçon Val d'Avance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface totale dédiée : 83 Ha • Nbr d'emplois : 243 • Nbr d'établissements : 34

La construction d'une stratégie foncière constitue un enjeu au sein d'un territoire où l'une des problématiques mise en exergue est l'accès au foncier, et notamment l'acquisition foncière auprès de propriétaires privés dont les intérêts divergent .

Source : Sud Foncier Eco 2021, Immopro 05, Atlas du foncier économique Aire Gapençaise

Foncier économique disponible

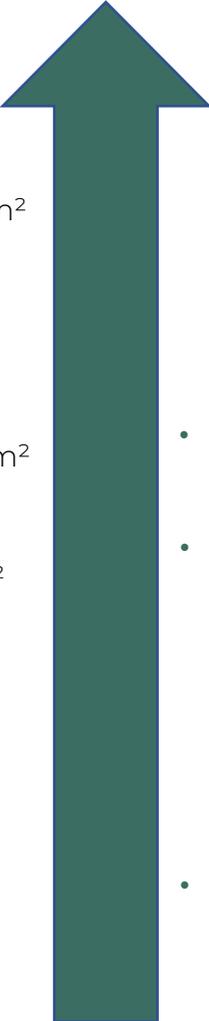
EPCI	Disponibilités foncières au regard des offres affichées (source immopro05)	Disponibilités foncière au sein des documents d'urbanisme (source atlas du foncier économique SCOT Aire Gapençaise)*
CA Gap Tallard Durance	Environ 8 Ha	49 Ha
CC Buëch-Dévoluy	Environ 1,9 Ha	13,7 Ha
CC Champsaur-Valgaudemar	Environ 1,2 Ha (Foulons)	12 Ha
CC Serre-Ponçon Val d'Avance	Aucune	14 Ha
Total Aire Gapençaise	11 Ha	89 Ha

*hors disponibilités résiduelles au sein des projets engagés identifiés par le SCOT en vigueur

2. Foncier d'activités

Des niveaux de prix hétérogènes en zones d'activités, de 40 à 80 €/m²

Prix foncier relevé au sein des zones d'activités de l'aire gapençaise

- 
- Gandière : 62 à 82 € HT/m²
 - Serre-Ponçon : 45 € HT/m²
 - Lachaup : 45 € HT/m²
 - Les Foulons : 40 € HT/m²
 - Les Iscles 40 € HT/m²
 - Ecopôle, Laragne-Montéglin : 30 à 55 € HT/m²
 - Val de Durance, Sisteron : 44 € HT/m²
 - Saint-Firmin 21 € HT/m²
 - Le Poët : 20 à 24 € HT/m²

Source : immopro05, services développement économique des EPCI, SEM de Sisteron

2. Foncier d'activités

Ce qu'il faut retenir

La CA Gap Tallard Durance concentre les zones d'activités majeures du territoire

Le territoire profite d'un accès à l'autoroute A51 via l'échangeur de La Saulce ainsi que de la présence de l'aérodrome de Gap-Tallard, qui favorisent sa dynamique économique. La ville de Gap accueille à elle seule une dizaine de zones d'activités économiques, pour la plupart localisées en entrée de ville autour d'une logique nord/sud.

Parmi les principales polarités de l'agglomération figurent :

- Tokoro/Plan de Gap : cette zone à dominante commerciale accueille les principales enseignes nationales des secteurs alimentaires, équipement de la personne et de la maison, culture et loisirs.
- La Plaine de Lachaup : le site, réparti sur trois communes (Gap, Châteauvieux, Neffes) accueille une mixité d'activités (secteur automobile, commerce de gros et de détail, artisanat). Le secteur est l'un des rares à offrir des disponibilités foncières (parcelles de 4 000 à 12 000m²)
- La Beaume/ Gandière : Cette zone a connu récemment un fort développement et présente aujourd'hui peu de disponibilités foncières. Elle accueille plutôt de l'artisanat et du commerce de gros.
- Micropolis : la zone est l'une des rares de l'aire gapençaise à présenter une spécialisation tertiaire autour des technologies de l'information, de la communication et de l'environnement notamment.

A noter un projet d'extension de la zone des Eyssagnières sur 14 hectares à Gap, inscrit au PLU, mais sans maîtrise foncière de la part de la collectivité pour l'heure.

Des disponibilités foncières rares au sein des espaces économiques dédiés

On relève actuellement environ 11 ha de terrains à l'offre à l'échelle de l'aire gapençaise.

Les ZA des Iscles et du Boutariq (CC Buëch-Dévoluy) concentrent les principales réserves foncières du territoire en matière d'économie. Ces zones sont sous-occupées et en déficit d'attractivité (desserte moins favorable que la CA Gap-Tallard Durance + manque de visibilité notamment).

A l'inverse, la CC Serre-Ponçon Val d'Avance est la moins offreuse de l'aire gapençaise (aucune disponibilité).

On relève environ 8 Ha à l'offre au sein de la CA Gap-Tallard-Durance, dans la zone d'activités de Lachaup (Gap) et le parc d'activités de Gandière (La Saulce).

Enfin 1,2 Ha sont à venir dans la ZA des Foulons à Saint-Jean-Saint-Nicolas (CC Champsaur-Valgaudemar)

Une distorsion entre le manque de foncier à l'offre vs les disponibilités inscrites au sein des documents d'urbanisme

Au vu des analyses permises par l'Atlas du foncier économique, 101 hectares de foncier à vocation économique resteraient disponibles, sur une enveloppe de 115 Ha alloués sur la période

2. Foncier d'activités

Ce qu'il faut retenir

2014-2032 pour l'ensemble de l'Aire Gapençaise. 89 Ha seraient réellement « mobilisables ».

Une enveloppe conséquente qui contraste avec la rareté foncière observée par les acteurs économiques du territoire, voire l'absence de réponse aux besoins d'implantation et/ou de développement des entreprises.

Un décalage certain existe entre disponibilités foncières (au sens des documents d'urbanisme) et foncier réellement mobilisable, mais aussi et surtout entre foncier mobilisable et foncier mobilisé/ à l'offre. Ainsi, au vu des entretiens réalisés avec les services de développement économique des quatre EPCI de l'Aire Gapençaise et de l'offre foncière et immobilière à vocation économique recensée par la plateforme Immopro05 (CCI/ADDET), les offres foncières en zones d'activités dédiées représenteraient aujourd'hui seulement une dizaine d'hectares.

La construction d'une stratégie foncière constitue un enjeu au sein d'un territoire où l'une des problématiques mise en exergue est l'accès au foncier, et notamment l'acquisition foncière auprès de propriétaires privés dont les intérêts divergent.

Des niveaux de prix hétérogènes en espaces dédiés

Les rares terrains à l'offre en zone d'activités font ressortir des niveaux de prix hétérogènes, pouvant aller de 40 € aux Iscles à 80% à Gandière.

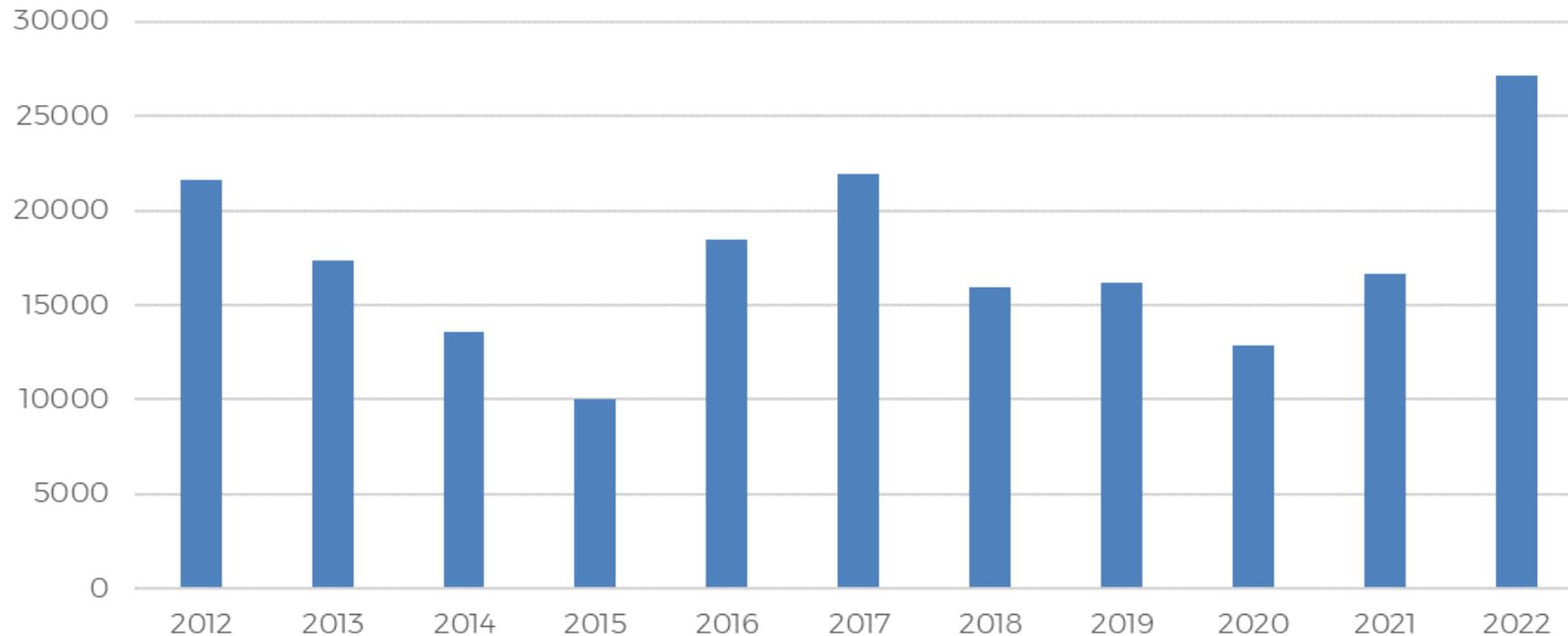
A titre comparatif, les valorisations relevées à Sisteron sont de l'ordre de 30-40 €/m².

3. Marché de l'immobilier d'entreprise

3. Marché de l'immobilier d'entreprise

Entre 16 000 m² et 22 000 m² de locaux d'activités sont commencés chaque année depuis 2012 (hors locaux agricoles), en priorité à Gap (plus d'un tiers de la production).

Surface totale de locaux commencés en m² par année (2012 – 2022) • Aire Gapençaise
Hors locaux agricoles



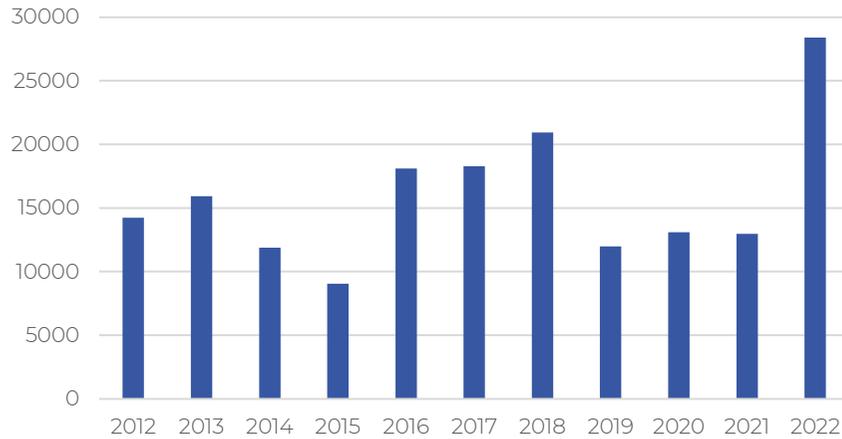
- Entre 25 000 m² et 30 000 m² de locaux d'activités sont commencés chaque année depuis 2012, 16.000 à 22.000 m² en moyenne si l'on exclue les locaux agricoles
- Des volumes relativement stables : pas de gros creux ou de gros pics hormis en 2015 et 2022. La hausse de 2022 est liée à un pic de production de bureaux (5.000 m² contre maximum 2.000m² les autres années) ainsi qu'une assez forte dynamique en entrepôts et locaux agricoles

Source : SITADEL 2022, traitement ADEQUATION

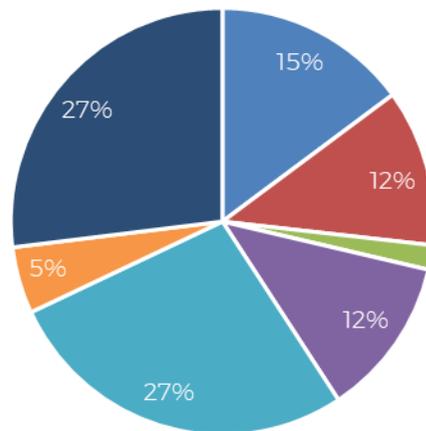
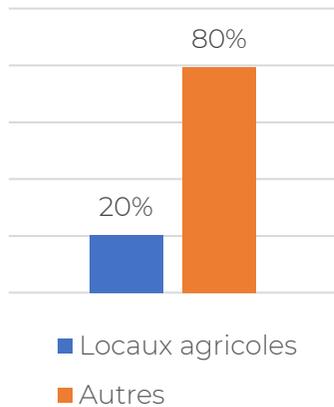
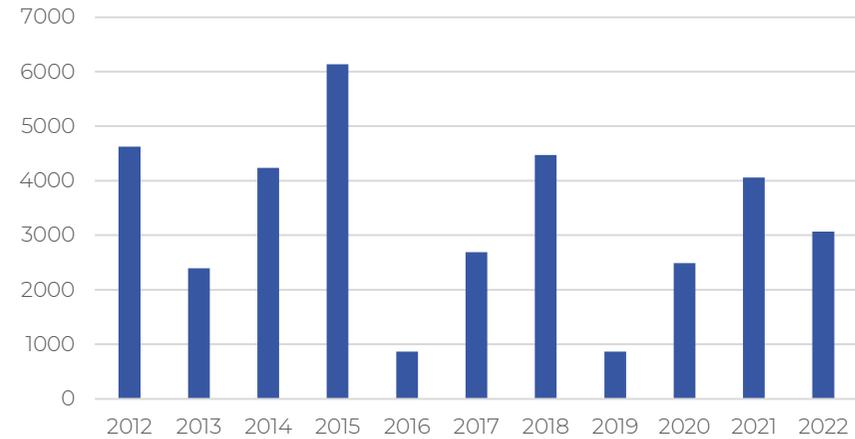
3. Marché de l'immobilier d'entreprise

La CA Gap-Tallard-Durance se distingue par une production de locaux plus diversifiée qu'ailleurs, portée notamment par les commerces et services publics.

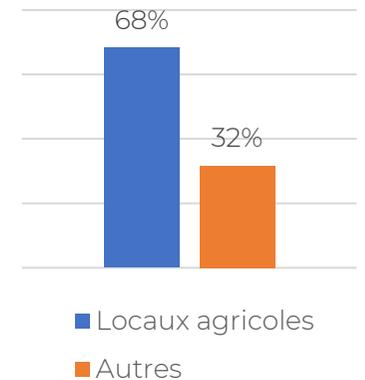
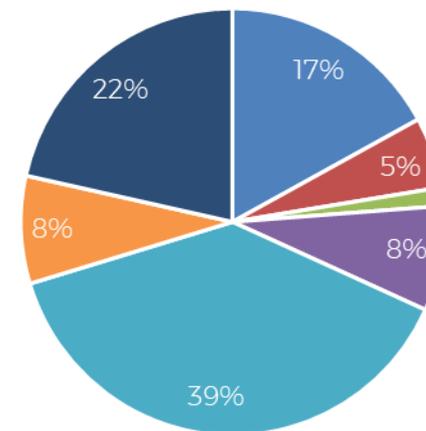
Surface totale de locaux commencés m² par année (2012 – 2022) • CA Gap-Tallard-Durance



Surface totale de locaux commencés m² par année (2012 – 2022) • CC Serre-Ponçon Val D'Avance



- entrepôts
- locaux d'artisanat
- locaux d'hébergement hôtelier
- locaux de bureaux
- locaux de commerce
- locaux industriels
- locaux de service public

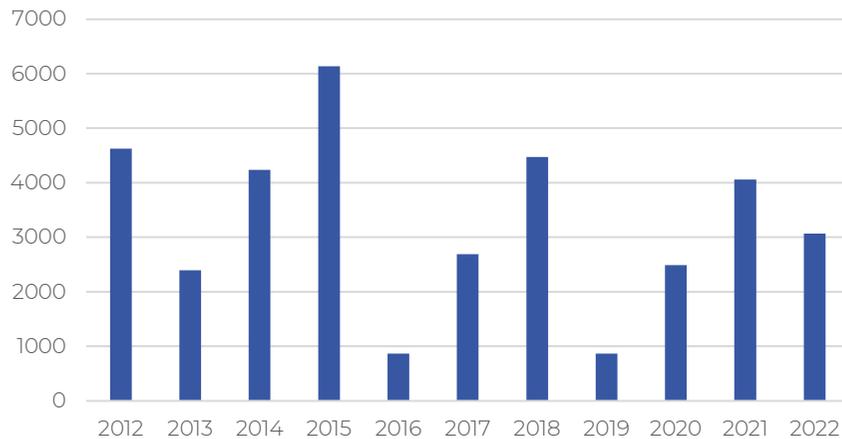


Source : SITADEL 2022, traitement ADEQUATION

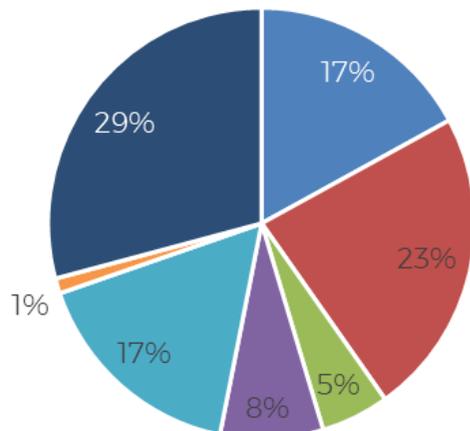
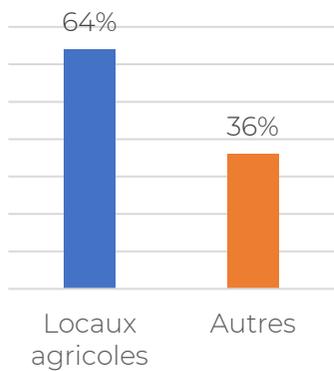
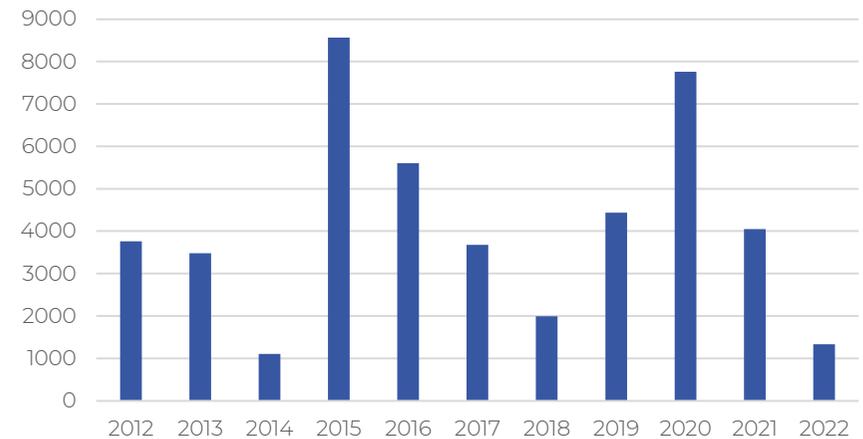
3. Marché de l'immobilier d'entreprise

Les locaux d'artisanat et les entrepôts sont les plus représentés au sein des CC Buëch-Dévoluy et Champsaur-Valgaudemar

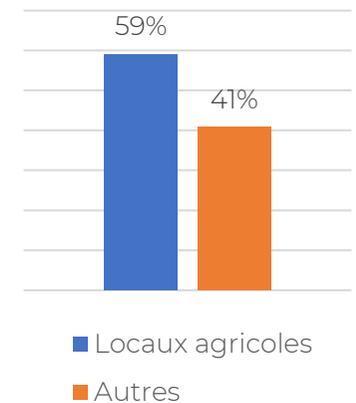
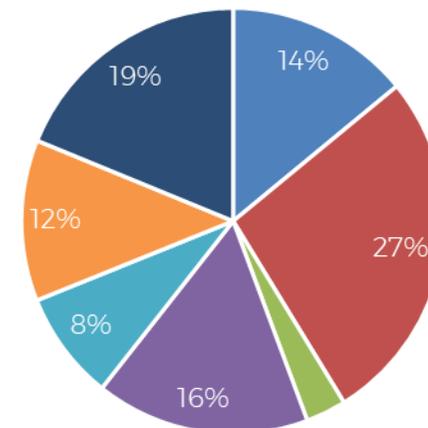
Surface totale de locaux commencés m² par année (2012 – 2022) • CC Champsaur-Valgaudemar



Surface totale de locaux commencés m² par année (2012 – 2022) • CC Buëch-Dévoluy



- entrepôts
- locaux d'artisanat
- locaux d'hébergement hôtelier
- locaux de bureaux
- locaux de commerce
- locaux industriels
- locaux de service public



Source : SITADEL 2022, traitement ADEQUATION

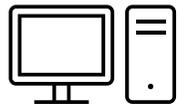
3. Marché de l'immobilier d'entreprise

Des niveaux de prix et loyers qui semblent relativement homogènes en bureaux et locaux d'activités, mais l'offre est faible et essentiellement ancienne

Valorisations observées en immobilier d'entreprise à la location • Aire Gapençaise



Locaux d'activités
35-70 €/m²/an



Bureaux
110-150 €/m²/an



Locaux d'activités
600-1.000 €/m² HC



Bureaux
1.400 – 1.800 €/m² HC

Source : collecte Adequation, entretiens avec les agences immobilières spécialisées du territoire

3. Marché de l'immobilier d'entreprise

Une offre de locaux commerciaux davantage représentée, notamment à Gap, avec une large fourchette de valorisation selon la qualité de l'emplacement, la surface, etc.

Prix moyen des loyers des murs commerciaux •

Ville de Gap

Basse	Moyenne	Haute
120 €/m ² /an	200 €/m ² /an	275 €/m ² /an

Cette valeur locative ne tient pas compte de l'existence éventuelle d'un droit à bail et est calculé en surface utile.

Source : Localcommercial.net et Cabinet Coysevox (2022) – Ajustement ADEQUATION en fonction des pîges

Prix moyen de vente des murs commerciaux •

Ville de Gap

Basse	Moyenne	Haute
1200 €/m ² /an	1900 €/m ² /an	3000 €/m ² /an

Cette valeur vénale ne tient pas compte de l'existence éventuelle d'un droit à bail/ pas-de-porte ni de fonds de commerce et est calculé en surface utile.

3. Marché de l'immobilier d'entreprise

Ce qu'il faut retenir

Une dynamique de construction de locaux d'activités plutôt favorable et régulière

La dynamique de construction à vocation économique de l'aire gapençaise est plutôt favorable. Entre 25 000 m² et 30 000 m² de locaux d'activités sont commencés chaque année depuis 2012, en priorité à Gap (plus d'un tiers de la production). Cela représente environ la moitié des volumes de construction de locaux d'activités du département des Hautes-Alpes.

Les locaux agricoles représentent environ 60 à 70% des surfaces commencées de l'aire gapençaise, hors CA Gap-Tallard-Durance. Si l'on exclue les locaux agricoles, le volume de locaux commencés sur l'aire gapençaise oscille entre 16.000 et 22.000m² par an (hors pics de sur/sous production).

La CC Buëch-Dévoluy construit en moyenne 4 160 m² annuels de locaux d'activités. Si l'on exclue les locaux agricoles, les locaux d'artisanat et les entrepôts sont les plus représentés (respectivement 564 m² annuels et 439 m² annuels). La tendance est la même pour la CC Champsaur-Valgaudemar, avec un total de 5 740 m² annuels commencés. Enfin, 3 060 m² annuels sont commencés sur la CC Serre-Ponçon Val d'Avance, avec une bonne représentation des locaux commerciaux, (toutefois liée à un pic de production en 2012), devant les services publics.

La consommation de surface par type d'activités est à relativiser : la production d'entrepôts est en effet de manière générale moins régulière que celle des locaux artisanaux sur l'aire gapençaise, mais davantage consommatrice de surface.

La CA Gap-Tallard-Durance se distingue par une production de locaux plus diversifiée qu'ailleurs, portée notamment par les commerces et services publics.

A l'offre, l'immobilier d'activités (hors locaux commerciaux) est rare et ancien

L'offre en locaux d'activités est extrêmement restreinte à l'échelle de l'aire gapençaise, et ce sur l'ensemble des secteurs. Hors locaux commerciaux, on relève moins d'une dizaine d'offres (voire moins de cinq) par EPCI.

Les bureaux/locaux d'activités neufs sont absents en location. Dans l'ancien, les valorisations oscillent entre 3 et 6 €/m²/mois pour les locaux d'activités, plutôt 9 à 12 €/m²/mois pour les bureaux, soit 110 à 140 €/m²/an.

A la vente, l'offre est quasi nulle. Selon une approche par rendement locatif, les niveaux de prix envisageables sont de l'ordre de 1.400-1.800 €/m² pour des bureaux anciens, jusqu'à 3.000 €/m² pour des bureaux rénovés ou récents

Propriété intellectuelle

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de la **SCoT de l'Aire Gapençaise** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.

Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

Auteurs

Cette mission a été conduite par **Nina Bourrissoux** et **Florian Poulain**.

Pour toute information au sujet de cette mission, nous nous tenons à votre disposition.

Nina Bourrissoux
P. 06 22 44 06 95
n.bourrissoux@adequation-france.com

Florian Poulain
f.poulain@adequation-france.com

La société ADEQUATION

Parce que les évolutions sociétales et technologiques interagissent avec les lieux de vie, de travail et de consommation des français, parce que le développement des territoires suppose innovation et anticipation, les acteurs des marchés de l'immobilier, du foncier et de la construction connaissent une période de grandes mutations où foisonnent les questionnements comme les opportunités. S'en saisir demande de plus en plus d'acuité.

Depuis 1992, la société ADEQUATION observe, analyse et étudie les marchés immobiliers résidentiels en France. Elle aide les acteurs de la filière à mieux comprendre leurs marchés et leurs enjeux pour y développer les meilleurs projets et définir les stratégies les plus efficaces. Une expertise au long cours qui en a fait un acteur réputé et incontournable.

Dans cet objectif, ADEQUATION réunit un triptyque singulier d'activités : data, études, conseil. Trois métiers guidés par un principe d'hybridation adressé à l'ensemble des acteurs de la filière : promoteurs, investisseurs, institutionnels, collectivités territoriales, bailleurs.

Adossée à un solide ancrage territorial (8 implantations régionales), ADEQUATION maille l'ensemble du territoire national et s'est dessinée une place de leader qui agit quotidiennement pour sécuriser, accompagner et anticiper la réussite des projets et des stratégies, en réponses aux contraintes et aux opportunités d'un marché immobilier en pleine mutation.

CHIFFRES CLÉS

- 115 collaborateurs au 1^{er} janvier 2022
- 170 sociétés partenaires au côté d'ADEQUATION dans le cadre de ses activités
- 1 214 clients actifs
- 3 000 missions d'études et de conseil en 2021
- 24 000 études en ligne en 2021
- Plus de 500 aires de marchés couvertes par nos observatoires immobiliers
- 8 implantations régionales : Lyon, Paris, Montpellier, Nantes, Bordeaux, Nice, Lille et Marseille
- Société créée en 1992
- 9 909 424 € de chiffre d'affaires en 2021
- Index égalité professionnelle de 79 / 100.

Nos implantations

LYON

31 rue Mazenod
69003 Lyon
T. 04 72 00 87 87

MONTPELLIER

50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
T. 04 67 27 11 60

NANTES

11 allée Duquesne
44000 Nantes
T. 02 40 95 64 64

LILLE

Wereso - 104 rue Nationale
59000 Lille
T. 06 79 51 25 10

PARIS

32 avenue de l'Opéra
75002 Paris
T. 01 40 28 12 00

BORDEAUX

10 D terrasse du front du Médoc
33000 Bordeaux
T. 06 24 30 72 43

NICE

23 rue Jean Canavèse
06000 Nice
T. 04 93 51 01 11

MARSEILLE

Le Calypso - 48 Quai du Lazaret
13002 Marseille
T. 04 67 27 11 60