

Forcalquier, le cachet fait loi

État des lieux sur un territoire particulièrement prisé

La plus belle de toutes les fleurs de Provence. Si les Bas-Alpins sont chauvins, les Forcalquiérens le sont encore plus. Et quand on se penche sur le marché de l'immobilier, il y a de quoi. « C'est une ville très cotée », lance un agent immobilier, « il y a ici un cachet qui attire, même à des prix plus élevés que le marché ! », enchérit un autre. Entre Luberon, Durance et montagne de Lure, la cité des quatre reines fait son beurre dans l'immobilier.

En tout, près de 500 biens sont à vendre dans les agences immobilières de Forcalquier. Villas, maisons de village ou appartements répartis sur tout le pays, de Malfefougasse à Banon et de Céreste à Lurs. Cependant, l'arrière-pays forcalquiéren souffre de son excentration. « La montagne de Lure ne fonctionne pas trop bien », affirme Philippe Bazin de Provence Immobilier, l'éloignement des lieux de travail et le manque de services n'a rien d'attractif.

Lurs, le petit Gordes

Ce en dépit de prix moins élevés que dans la cité comtale. Là où Saint-Etienne-les-Orgues ou Cruis atteignent tout juste les 2 000 euros/m², Forcalquier monte jusqu'à 2 300 euros/m². Il n'y a



La cité des quatre reines attire toujours, mais pas toujours à n'importe quel prix.

qu'un village qui coiffe la cité comtale au poteau : Lurs. Son caractère fait d'elle « un petit Gordes à 3 000-3 300 euros/m² », selon Carine Chauvet de l'agence Orpi.

Ce qui fonctionne le plus, toutes communes confondues ? « La villa ou maison de village », répondent en chœur les vendeurs de biens. « Les appartements et les grands ensembles ne sont pas très vendeurs, surtout ceux dénués d'extérieurs », précise Carine Chauvet. Dans le viseur : la vieille ville de Forcalquier, longtemps délaissée pas les

politiques publiques. « À force de travaux et de réhabilitations, le centre ancien est devenu joli, mais il y a toujours un problème d'accès », note Philippe Bazin.

S'il y a dix ans, l'immobilier tournait à plein, en partie grâce au TGV et la venue de hordes de Parisiens, l'effet d'iter se laisse attendre. « Tout au plus, l'explosion de Manosque, avec la construction d'un centre commercial, pourrait arrêter l'hémorragie du côté d'Aix-en-Provence », note Philippe Bazin. In fine, le marché forcalquiéren est en

Les promoteurs ne se courent pas après

Quatre T3, un T4, construction dernier cri, plein sud, parking souterrain, portail électrique, à deux pas du centre... Ça en bien l'air et pourtant, rien à voir avec une résidence neuve en plein Aix-en-Provence. C'est au cœur de Forcalquier que se sont dressées les terrasses de Fontauris il y a quelques mois. Un bâtiment moderne de grand standing - 3 300 euros/m², moyenne haute des prix forcalquiérens - dans l'une des cités les plus prisées... toujours vide.

Le promoteur à l'origine de cet immeuble ? William De Maria, un ancien agent immobilier. Autant dire qu'il connaît le système. « C'est un produit qui s'adresse au troisième âge, explique-t-il, c'est proche de tous les services du centre et c'est assez spacieux, mais à l'heure actuelle ces personnes là rencontrent des difficultés financières ». Les contacts, il les a, mais quand les clients n'arrivent pas à vendre leurs maisons, ça n'aide pas. Il faut aussi dire que William De Maria n'a pas emprunté la voie la plus aisée. « L'immeuble collectif n'est pas le bien qui fonctionne le plus ici », poursuit-il.



Même si ça reste un petit programme, ce n'est pas le type construction le plus adapté à ce territoire ». Quant à évoquer la montagne de Lure, le promoteur est catégorique, c'est « niet » quel que soit le programme. « C'est trop excentré, trop loin des lieux d'offre de travail, des services, lance-t-il, l'immeuble collectif est à proscrire et le lotissement n'y a pas grand avenir ».

A.J.

pleine transition, comme beaucoup d'autres. Reste à ce que la demande s'équilibre sur l'offre encore élevée. « Les prix que veulent certains vendeurs sont trop hauts, même pour Forcalquier, insiste Mylène Murano, patronne de l'a-

gence Orpi, là où un bien restait en vente 3 à 6 mois, aujourd'hui, certains attendent plus d'un an ! » Pas toujours facile à avaler... le prix du « cachet ».

Alexandre JEAN

*Tous les prix au mètre carré sont des moyennes.

Oraison : Le pavillon, nerf de la guerre ?

En seulement dix ans, la population a augmenté de 25%, résultat : la ville s'est étalée

Une tâche d'huile. C'est l'image qui vient à l'esprit lorsqu'on songe au développement immobilier d'Oraison. Pendant près de 20 ans, au sud de la ville, des dizaines de lotissements ont poussé comme des champignons. Si la tendance tourne actuellement au ralenti, les chiffres impressionnent : cette cité d'un peu plus de 5 000 habitants compterait une cinquantaine de ces ensembles.

Premières victimes : « les agriculteurs, dont le foncier a grandement diminué », reconnaît Gérard Manteau, adjoint au maire en charge de l'urbanisme. Enfin, côté esthétique, l'urbanisation pavillonnaire n'est pas ce qui se fait de mieux. Peu importe, en une décennie la population s'est accrue de plus d'un millier d'habitants. Soit une augmentation de 25%.

Et avec un prix moyen de 2 500 euros/m², la ville de la rive gauche de la Durance est un marché juteux pour les

promoteurs et vendeurs de bien... enfin plus tellement. Autant dire tout de suite que l'explosion immobilière oraisonnaise se conjugue à l'imparfait. En cause ? « La loi SRU[®], restrictive en terme d'usage des espaces, et les limites de notre réseau d'eau et d'assainissement, qui nous ont conduit à délivrer les permis de construire avec plus de parcimonie », explique l'élu.

Une cité-dortoir ?

Aussi, dans la besace des projets de la municipalité (DVD), on trouve la construction d'une nouvelle station d'épuration. Le chantier devrait débuter à l'horizon fin 2011-2012. Cette structure, à 1 million d'euros, pourrait prendre en charge 9 500 habitants maximum. Trop ? On le saura bien assez tôt, la commune est en plein recensement. Toujours est-il qu'en dépit du rationne-



Oraison ne devrait plus voir pousser de lotissements pavillonnaires sur ses terres d'ici les prochaines années.

ment des permis de construire, les promoteurs sont encore là. « Il est clair que certains ont été découragés par la crise, commente Gérard Manteau, les projets et les acquéreurs sont beaucoup moins

nombreux qu'il y a deux ans. » On en compte trois. Eux, ce sont les programmes actuels. Deux grands ensembles - de 40 et 22 logements -, en centre-ville, et une quinzaine de lots de 90m², en périphérie proche. « Nous n'acceptons plus que les projets intramuros de bâtiments neufs, R+2 ou R+3,

modernes et lumineux », insiste l'adjoint à l'urbanisme. Objectif : développer le cœur de ville pour tordre le cou à l'idée selon laquelle Oraison serait une cité-dortoir. Idée largement réfutée par la municipalité. Les agences immobilières oraisonnaises de s'offusquer également : « Ce n'est pas vrai ! La demande est là, sur les deux immeubles en construction (lire plus haut), il ne reste qu'une dizaine de logements encore sur le marché... »

Aussi, afin de suivre cette évolution, la Ville semble se démener : extension de l'école élémentaire, restructuration de l'ancien hôpital local en logements sociaux, plan de déplacement doux pour favoriser l'accès piéton au centre-ville, élaboration d'une voie d'évitement, etc. Sans doute de quoi réduire l'étalement de la tâche d'huile. Mais attention, s'il en reste, il en faut peu pour glisser.

A.J.

*Loi SRU : votée le 13 décembre 2000, cette législation vise à « lutter contre la péri-urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter à la mixité urbaine et sociale. »

« Le bois gagne des parts de marché »

Sylvie Déton est architecte bioclimatique à Forcalquier. Sa spécialité ? La construction bois. Elle dresse un état des lieux du marché en compagnie de Claire Armand, de Fibois 04-05.

HPI : Quelle place pour le bois sur le marché de l'immobilier ?

Sylvie Déton : La construction bois gagne des parts de marché tous les jours. On ne dispose pas d'observatoire au niveau départemental nous permettant de chiffrer l'évolution. Sur Forcalquier des maisons au quartier Beaudine ont déjà plus de 25 ans. Depuis 2000, j'en dénombre 8 nouvelles. Les professionnels de la construction bois du département « explosent » sous la demande (actuellement 4 constructions bois en cours sur Mane dont le bâtiment d'accueil de Salagon), mais ça ne dépasse pas les 5 à 7% de part de marché.

Cela reste minoritaire, mais se développe, en même temps...

Notamment sous l'impulsion des interprofessions locales qui font découvrir et

redécouvrir les atouts du bois mais aussi et surtout les compétences des entreprises bois du territoire. Ce marché se développe aussi dans un département historiquement attaché à la pierre. Forcalquier est d'ailleurs l'exemple type des villes qui s'ouvrent au bois et qui sont conquises par ses qualités esthétiques, énergétiques et environnementales. Il existe de nombreux projets d'ampleur : ADAPEI de Manosque, maisons individuelles bois à Forcalquier, logements sociaux à Salagnac, projet de cantine à Mison...

Quels avantages le bois présente-t-il ?

Légèreté de la structure... adaptable sur des sols difficiles ; « naturellement » contreventé donc antisismique ; construction sèche et modulable ; grande souplesse constructive (grandes ouvertures...); utilisations de ressources locales (mélèze des Hautes-Alpes) ; stockage de CO₂ ; chantiers propres à faibles nuisances, avec gestion des déchets en fin de vie et recyclabilité des matériaux ; préfabrication en atelier (rapidité d'exé-

cution sur le chantier) et transformation et stabilité au feu (non déformabilité de la structure permettant une évacuation sereine). Mais il y a toujours des réticences autour du mythe « la maison des petits cochons » !

Quelles perspectives pour ces habitations dans la vague des bâtiments basse consommation ?

La construction bois offre de nombreuses perspectives quant à la performance énergétique. En effet, l'étanchéité à l'air est l'un des points clé de la prochaine réglementation thermique 2012. Sur ce point, les constructeurs bois locaux ont de l'avance : beaucoup se sont déjà formés. Bien sûr on peut construire des bâtiments très performants avec tous les matériaux, mais la prise de conscience collective laisse espérer que le bois, matériau écologique, convaincra les plus réticents. Au niveau national en 2010 on comptait 212 maisons labellisées BBC, dont 26 maisons bois soit 12,2 %...

Propos recueillis par A.J.



JM. BADIA - C. SARICA - S. GUIGUES
341 av du Moulin Neuf - Le Forum
04100 MANOSQUE

MANOSQUE



MANOSQUE



Quartier du Mont d'Or, à deux pas des écoles. Villa de construction traditionnelle. Séjour av cheminé et loggia av vue imprenable. Cuisine indépendante, 3 ch et 1 sde. Dépendances : T2 av salon-cuisine, 1 ch et 1 sde. Garage et abri voiture. Terrain arboré de plus de 1000m². Beau potentiel. Prix : 377 500 €* - Réf : 205V

www.badia-sarica-guigues.notaires.fr

A deux pas de l'école internationale. Villa T5 su 500m² de terrain clos. Rdc : Hall d'entrée avec placards, cuisine indépendante, séjour avec terrasse, dégagement, toilettes et 1 ch R+1 : 3 ch, dressing, sdb et wc indépendant. Garage attenant. Beau potentiel. Prix : 257 000 €* - Réf : 186V

Tél. : 04 92 70 51 52
Port. : 06 26 26 40 67

* Négociation incluse