

DOSSIER DE PRESSE

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

DRÔME

AVRIL 2019





M^e Pierre CARTIGNY

Président de la chambre
des notaires de la Drôme

2018 : maintien du dynamisme

Comme chaque année, l'Observatoire de l'immobilier nous livre les tendances du marché pour notre département.

L'année 2018 aura été une nouvelle fois marquée par une activité immobilière extrêmement soutenue.

En effet, le volume des transactions est quasiment identique à celui enregistré au cours de l'année 2017, qui elle-même avait été une année historiquement exceptionnelle.

Les prix, quant à eux, sont orientés à la hausse, avec des indices en bonne progression au niveau départemental, suivant ainsi la tendance nationale qui enregistre une progression de + 3 % pour les appartements anciens et de + 2,9 % pour les maisons anciennes.

Ainsi, le prix médian des appartements anciens sur le département de la Drôme s'est établi au cours de l'année 2018 à 1410 €/m², et les maisons anciennes se sont vendues à un prix médian de 193 200 €.

Le marché du neuf est resté encore très soutenu cette année mais la tendance dans ce secteur devra être observée au cours de l'année 2019, en raison de la sortie des villes drômoises du secteur B2 du dispositif Pinel.

Globalement, le marché drômois de l'immobilier apparaît comme dynamique tant au niveau des volumes que de celui de la structuration des prix. Il ne reste plus qu'à espérer, pour l'ensemble des acteurs du marché, que 2019 soit une année tout aussi satisfaisante.

Pierre CARTIGNY



LA HAUSSE SUR UN AN DU NOMBRE
D'APPARTEMENTS ANCIENS VENDUS
DANS LA DRÔME



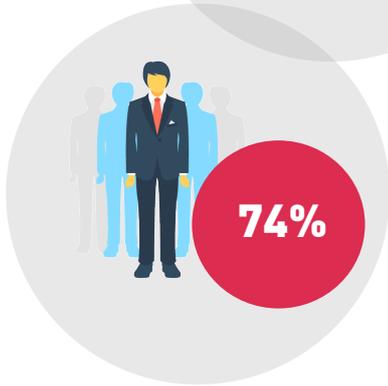
LE PRIX DE VENTE MÉDIAN
DES MAISONS ANCIENNES
DANS LA DRÔME



LA HAUSSE SUR UN AN DU PRIX
DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS
ANCIENNES DANS LA DRÔME

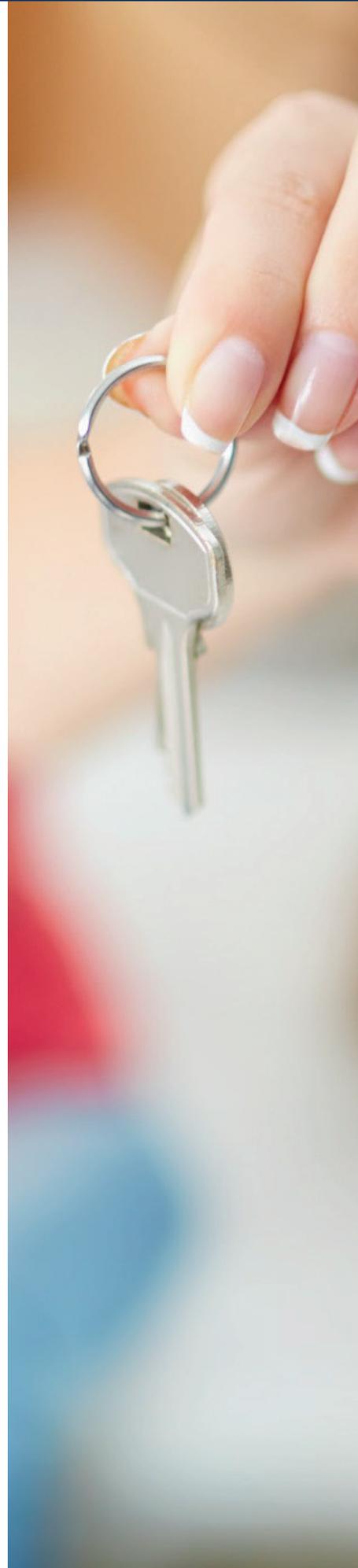


LE PRIX AU M² MÉDIAN
DES APPARTEMENTS
ANCIENS À VALENCE



LA PART DES ACQUÉREURS
RÉSIDENT DÉJÀ DANS LE
DÉPARTEMENT

CHIFFRES CLÉS DANS LA DRÔME



I - LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Les indices de prix au niveau de la France (hors IDF et DOM) affichent des hausses de l'ordre de 3% sur un an sur les marchés du bâti.

Au niveau de la région Auvergne - Rhône-Alpes, les prix médians affichent une légère tendance haussière sur un an, allant de +0,6% pour les terrains à bâtir à +2,1% sur le collectif neuf. Les prix médians s'établissent à :

- 2 440 €/m² sur le collectif ancien,
- 4 070 €/m² sur le collectif neuf,
- 203 600 € sur l'individuel ancien,
- 80 500 € sur le foncier.

La Drôme suit la tendance régionale avec néanmoins des hausses de prix sur un an plus prononcées. Comparativement à 2008, les évolutions de prix sont :

- en baisse de 5,8% et 13,1% sur le collectif ancien et le foncier,
- stables (-0,2%) sur l'individuel ancien.

Le bâti ancien valentinois enregistre également des fortes hausses de prix sur un an. Le prix de vente médian des maisons anciennes atteint ainsi un niveau record : 224 600 €.

PROVINCE

ÉVOLUTIONS
 SUR UN AN
 DES INDICES DE PRIX
 À FIN OCTOBRE 2018

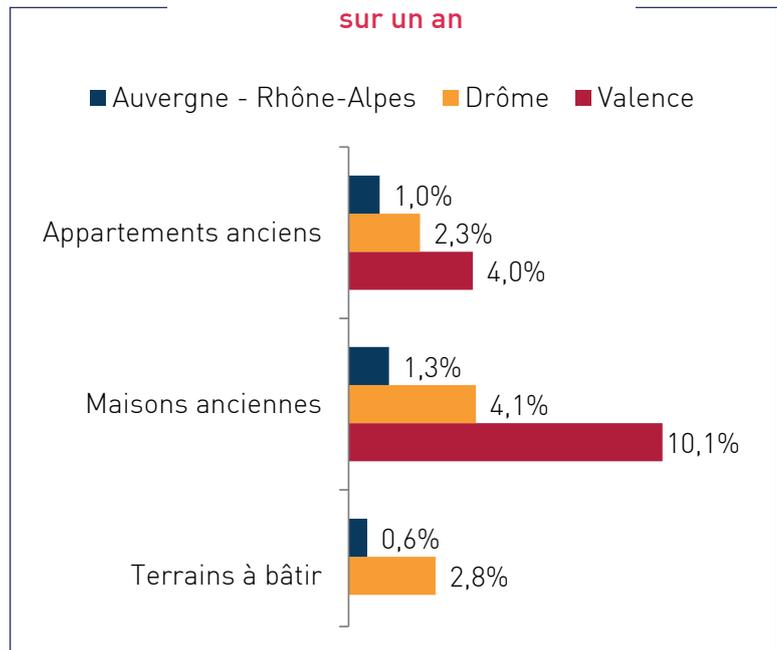
+3,0%

APPARTEMENTS ANCIENS

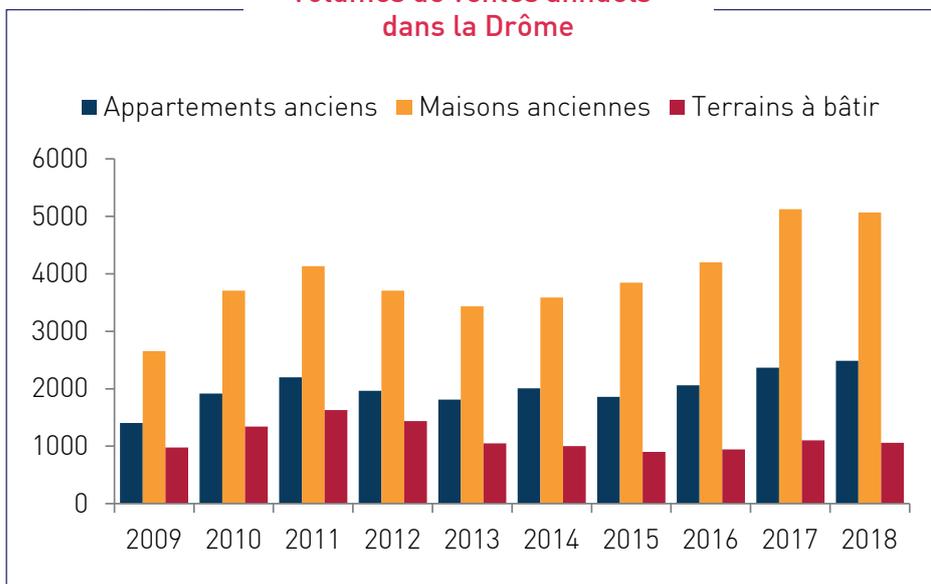
+2,9%

MAISONS ANCIENNES

Évolutions des prix médians sur un an



Volumes de ventes annuels* dans la Drôme



* Les volumes de ventes sont estimés sur une période de douze mois arrêtée à fin septembre

À fin septembre 2018, les volumes annuels de ventes dans la Drôme restent à des niveaux très hauts. Ils enregistrent une progression de 5% sur le marché des appartements anciens et un léger repli sur ceux des maisons anciennes (-1%) et des terrains à bâtir (-4%). Malgré ce recul, le nombre de maisons anciennes vendues dans le département est presque deux fois plus élevé qu'en 2009. Le marché des appartements enregistre également une très forte hausse sur cette période : +77%.

Les volumes de ventes des marchés du bâti ancien ont évolué de manière similaire au cours des 10 dernières années, hormis en 2015 et 2018. Alors que le collectif enregistrait une baisse annuelle de 7%, l'individuel affichait une progression de 7%.

II - LES MAISONS ANCIENNES

En 2018, les prix des maisons anciennes dans la Drôme ont augmenté de 4,1%, faisant suite à une hausse de 1,3% l'année précédente. Le prix de vente médian retrouve son niveau observé dix ans auparavant.

Le marché se situe en majorité dans la partie ouest du département où les prix affichent des augmentations sur un an (hormis dans le secteur de Romans, la Périphérie Valentinoise et la Drôme Provençale). Les plus notables sont observées :

- dans la Vallée de la Drôme (+9,9%),
- dans l'Agglomération Valentinoise (+9,0%),
- dans le secteur de Tain (+8,4%).

Dans le Diois, la chute du prix de vente médian peut s'expliquer en partie par la hausse de la part des maisons de 3 pièces et moins, dont les prix sont plus accessibles. En effet, leur part des ventes est passée de 22% en 2017 à 33% en 2018.

À Valence, l'étendue des prix de vente s'est élargie sur les deux dernières années. En 2016, la moitié des ventes était réalisée entre 150 000 € et 259 900 €, soit un intervalle de 109 900 €, alors qu'en 2018 il est de 127 200 €.



ÉVOLUTION SUR UN AN DU
 PRIX DE VENTE MÉDIAN
 DANS LA DRÔME



PRIX DE VENTE
 MÉDIAN DANS LA
 DRÔME

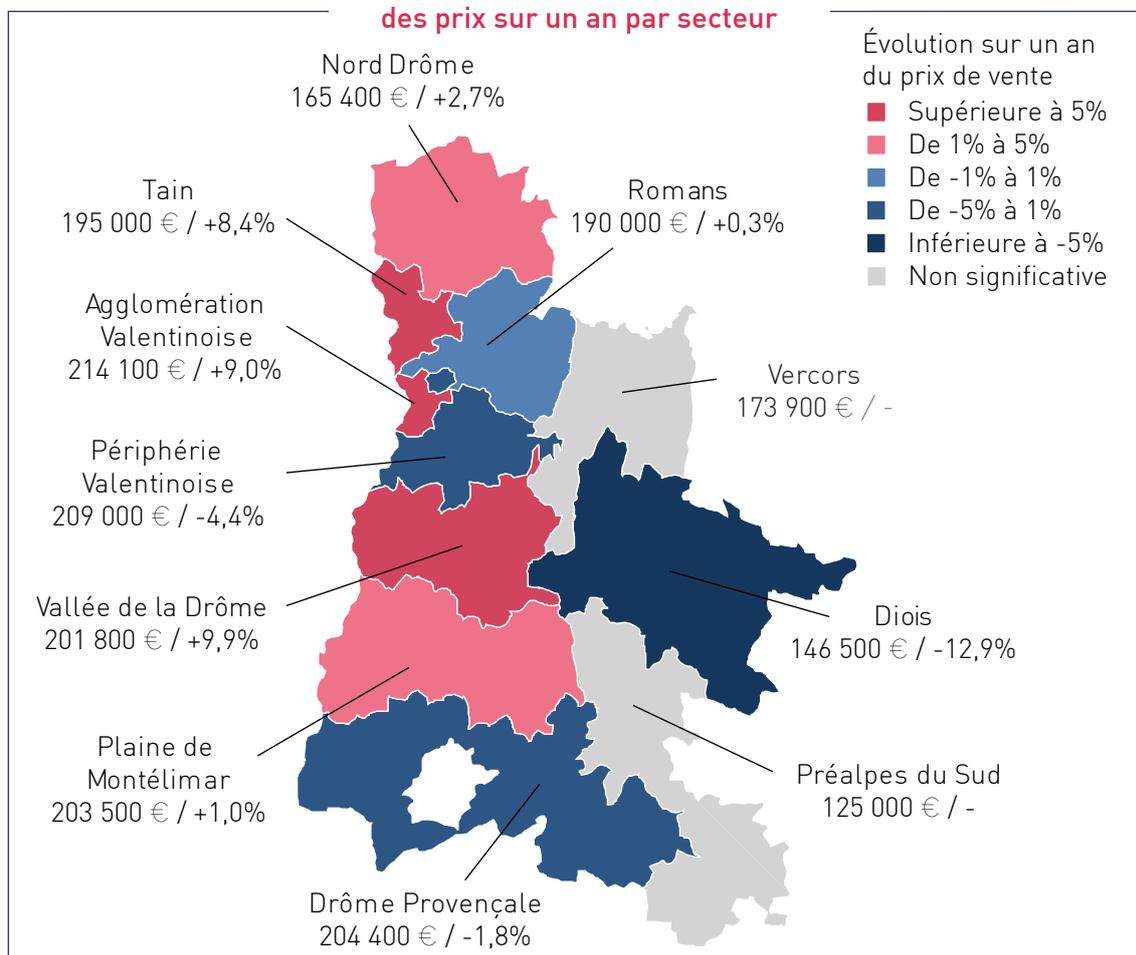


VALENCE

Le prix haut : 25% des ventes se sont réalisées au dessus de ce prix
Le prix bas : 25% des ventes se sont réalisées en dessous de ce prix



Prix de vente médians et évolutions des prix sur un an par secteur



III - LES APPARTEMENTS ANCIENS

Prix au m² médians et évolutions des prix sur un an

Zones géographiques	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
Drôme	1 410 €	2,3%
Agglomération Valentinoise	1 410 €	1,8%
Bourg-lès-Valence	1 340 €	4,7%
Bourg Ouest	1 370 €	10,4%
Jean Moulin	1 280 €	-8,1%
Valence	1 460 €	4,0%
Centre Ville - Gare	1 610 €	16,9%
Polygone - Chamberlière	1 140 €	ns*
Alpes - Romans	1 420 €	5,5%
Châteauvert - Génissieu	1 410 €	-4,9%
Valensolles - Epervière	1 540 €	-9,1%
Périphérie Valentinoise	1 750 €	5,4%
Portes-lès-Valence	1 680 €	1,2%
Nord Drôme	1 220 €	12,7%
Tain	1 590 €	6,3%
Tain-l'Hermitage	1 460 €	ns*
Vallée de la Drôme	1 340 €	9,6%
Crest	1 490 €	ns*
Romans	1 230 €	5,1%
Bourg-de-Péage	1 390 €	ns*
Romans-sur-Isère	1 190 €	3,6%
Centre Ville	1 220 €	8,9%
Ouest	1 040 €	-16,7%
Nord	1 430 €	ns*
Est	1 090 €	ns*
Plaine de Montélimar	1 440 €	-2,8%
Montélimar	1 490 €	3,4%
Sud	1 750 €	8,7%
Centre Ville	1 330 €	-4,4%
Drôme Provençale	1 590 €	-7,8%
Nyons	1 900 €	-6,0%
Saint-Paul-Trois-Châteaux	1 590 €	5,0%

*non significative

+2,3%

ÉVOLUTION SUR UN AN DU
 PRIX AU M² MÉDIAN
 DANS LA DRÔME

1 410 €

PRIX AU M² MÉDIAN
 DANS LA DRÔME

Dans la Drôme, après six années consécutives de tendance baissière, les prix au m² des appartements anciens enregistrent une embellie : +2,3% sur un an pour un prix au m² médian s'établissant à 1 410 €. Il retrouve le niveau de prix observé en 2014. Néanmoins, il reste inférieur de 7,1% à celui de 2011 où le prix au m² était au plus haut.

Près de la moitié des ventes d'appartements anciens s'est effectuée dans l'Agglomération Valentinoise en 2018 (48% des transactions). Le prix au m² médian évolue de manière similaire à celui du département sur les dix dernières années : il enregistre une hausse en 2018 faisant suite à six années de tendance à la baisse. Il reste également en deçà du record de prix de 2011 (-10,3%).

Les trois autres secteurs les plus dynamiques enregistrent un tiers des ventes (34%) :

- Le secteur de Romans où le marché est dominé par les ventes d'appartements de 3 pièces (33%). Le prix au m² médian s'établit à 1 230 €, en hausse de 5,1% sur un an.
- La Plaine de Montélimar qui affiche une baisse de prix sur un an de 2,8%.
- La Drôme Provençale qui perd la place de secteur le plus onéreux, suite à une baisse du prix médian de 7,8%, au profit de la Périphérie Valentinoise.

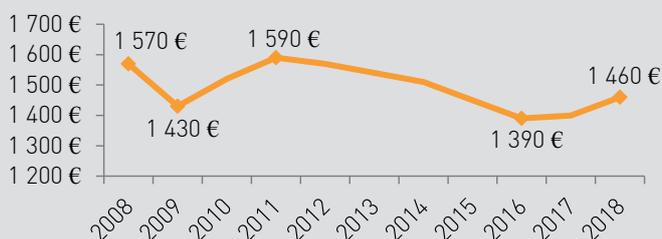
Les prix dans les communes les plus dynamiques progressent en 2018 de :

- +4,7% à Bourg-lès-Valence,
- +4,0% à Valence,
- +3,6% à Romans-sur-Isère,
- +3,4% à Montélimar.

Dans la préfecture, le prix au m² médian a connu une baisse sur dix ans de 7,6%. En 2011, il culminait à 1 590 € puis il n'a cessé de décroître jusqu'en 2016 où il a atteint son plus bas niveau des 10 dernières années.



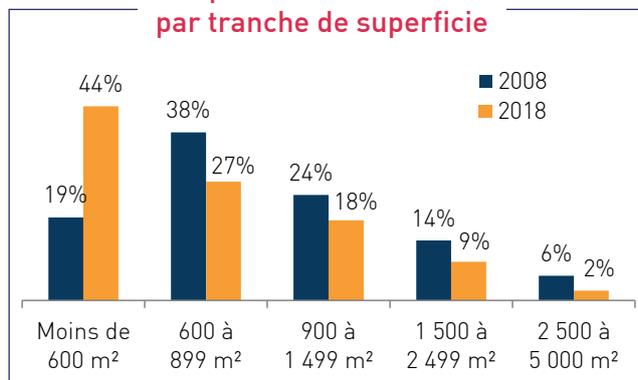
PRIX AU M² MÉDIANS À VALENCE



IV - LES TERRAINS À BÂTIR

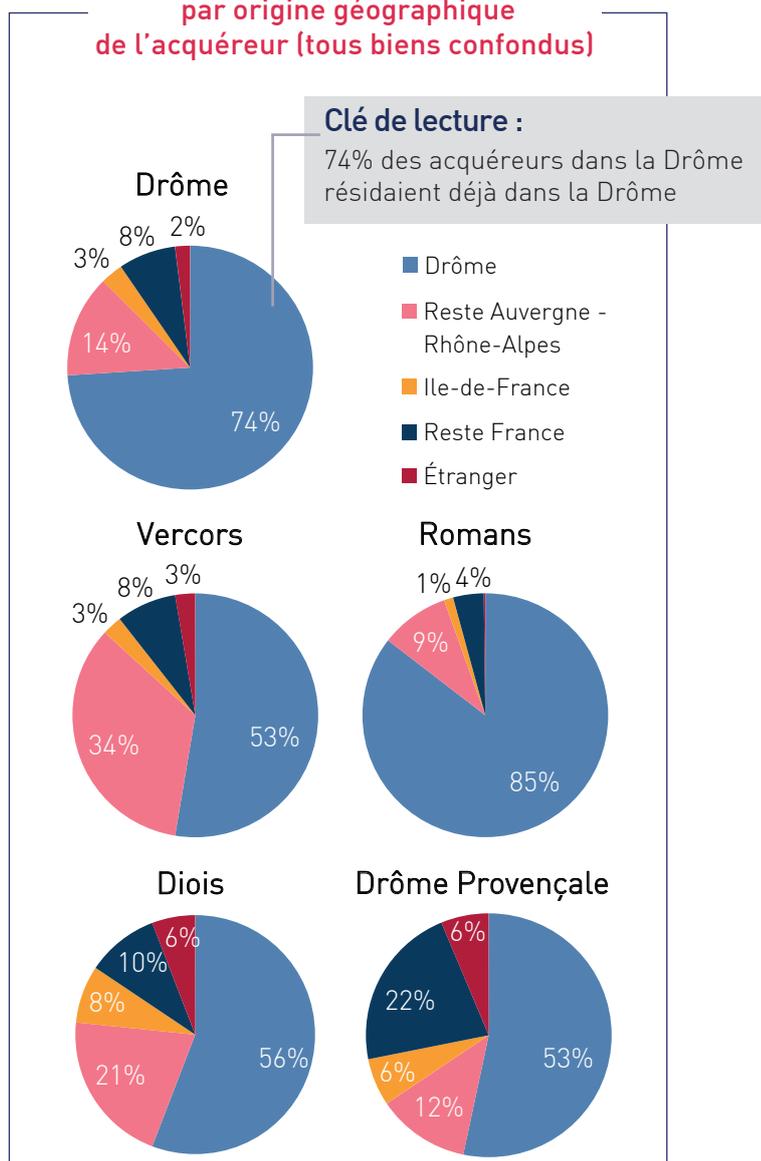
Le prix de vente médian des terrains à bâtir dans la Drôme s'élève à 70 600 €, en hausse de 2,8% sur un an. Il reste inférieur au niveau de 2008 (81 300 €). Cette différence s'explique en partie par la superficie des parcelles vendues. En effet, en dix ans, la part des terrains de moins de 600 m² a gagné 25 points, au détriment de toutes les autres tranches de superficie. Ces ventes de petites parcelles sont devenues largement majoritaires, atteignant 44% des transactions alors qu'en 2008, elles étaient le troisième type de terrain le plus vendu.

Répartition des ventes
 par tranche de superficie



V - L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS

Répartition des ventes
 par origine géographique
 de l'acquéreur (tous biens confondus)



Près des trois quarts des acquéreurs dans la Drôme résidaient déjà dans le département lors de la transaction. Cette proportion a gagné 5 points en dix ans (69% des acquisitions en 2008).

Selon les secteurs, la répartition est très hétérogène. Les acquéreurs locaux sont sur-représentés dans les secteurs urbains : plus de 80% des acquéreurs dans le secteur de Romans, l'Agglomération et la Périphérie Valentinoise sont drômois. À l'inverse, dans la partie Est du département, ainsi que dans la Drôme Provençale, les acquéreurs drômois sont bien moins représentés, dépassant de peu la moitié des acheteurs.

Dans le Vercors, les acquéreurs issus du reste de l'Auvergne - Rhône-Alpes représentent un tiers du marché alors qu'ils ne totalisent que 12% des acquisitions dans la Drôme Provençale. Dans ce secteur limitrophe de la Provence-Alpes-Côte-d'Azur, ce sont les acquéreurs résidant dans le reste de la France qui sont le second type d'acquéreurs (22%), dont la moitié est vaclusienne (11%).

Le Diois est, avec la Drôme Provençale, le secteur ayant la part d'acquéreurs résidant à l'étranger la plus élevée : 6%. Dans ces deux secteurs, près de la moitié des acquéreurs résidant à l'étranger proviennent de Belgique.

LE NOTAIRE, UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

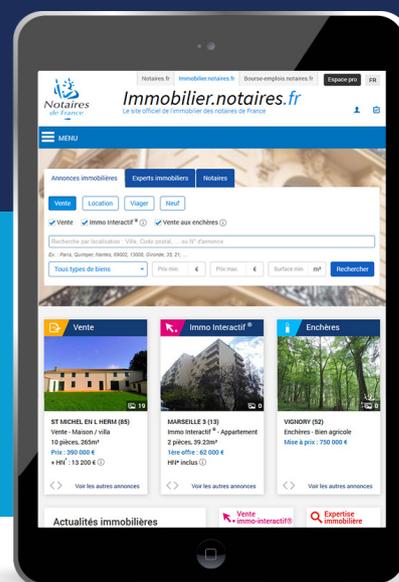
Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération.

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



Immobilier.notaires.fr,
Site officiel de l'immobilier des notaires de France

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



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

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

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

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

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

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

Rendez-vous sur Immobilier.statistiques.notaires.fr

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

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