

**L'ÉCHO**  
DRÔME - ARDÈCHE

En collaboration avec les  
Notaires de la Drôme



L'HEBDO ÉCONOMIQUE LOCAL

Supplément au journal du 03/04/2021  
*Ne peut être vendu séparément*



**Les chiffres  
de l'immobilier  
en Drôme**



CRÉATEUR <sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE  
POUR VOTRE PROJET D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Bureau - Local d'activité - Commerce - Logistique - Investissement

Arthur Loyd Valence | 04 75 55 50 50 | valence@arthur-loyd.com | www.arthur-loyd-valence.com



La **Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes** accompagne les **Professions Libérales** tout au long de leur carrière grâce à l'expertise de conseillers dédiés sur l'ensemble de notre territoire. Découvrez une banque faite pour vous et profitez d'avantages qui vous sont réservés. [Rejoignez-nous !](#)



Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes – Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L512- 2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit – Siren 605 520 071 RCS Lyon Intermédiaire d'assurance N° ORIAS : 07 006 015 – Siège social : 4, boulevard Eugène Deruelle – 69003 LYON - N° TVA intracommunautaire : FR 00605520071 Crédit photos : Shutterstock – Décembre 2020 – Document à caractère publicitaire

SOPROLIB Auvergne Rhône Alpes – Société coopérative de caution mutuelle à capital variable régie par les dispositions du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs au cautionnement mutuel et aux établissements de crédit. RCS Lyon n° 330 971 300

# Une année **dynamique**



***Pour Mathieu Fontaine, notaire à Saint Paul Trois Châteaux (Drôme), président du Conseil régional des notaires de la Cour d'appel de Grenoble, l'année 2020 aura connu une activité immobilière dense avec +6 % des volumes de transactions par rapport à 2019. Une tendance nationale qui se décline tant en régions et qu'en départements.***

La région notariale ne connaît pas les mêmes frontières que la Région administrative Auvergne Rhône Alpes. Le Conseil régional des notaires que préside M<sup>e</sup> Fontaine comprend les départements de la Drôme, de l'Isère et des Hautes Alpes.

## UNE PROGRESSION DE 6 % EN 2020

Sur le plan national, le marché de l'immobilier aura connu une hausse de 6 % sur l'année 2020, avec 980 000 transactions enregistrées. Un volume supérieur par rapport aux années précédentes (de l'ordre de 950 000 en 2018 et 800 000 en 2017), à l'exception de l'année 2019 qui affiche un record historique avec 1,065 million de transactions.

« Le marché a été très actif malgré la crise de la Covid-19 durant laquelle les transactions ont connu un ralentissement pendant le premier confinement de mars 2020, avec une reprise dynamique dès la sortie de confinement en mai », rapporte M<sup>e</sup> Fontaine. Les raisons de cette croissance ? Des taux d'intérêt bas, un réel besoin de changer de cadre de vie pour les acheteurs-résidents mais aussi un regain d'intérêt des investisseurs qui se recentrent sur

des valeurs refuges comme la pierre ou l'or au détriment des valeurs boursières.

## LES HYPER-CENTRES EN BERNE

L'évolution est certes importante d'un point de vue général, mais pour la première fois, les hyper-centres connaissent un fléchissement au profit des habitats en périphérie ou à la campagne. Une conséquence directe de la crise sanitaire qui a mis en exergue les limites de l'enfermement et de la promiscuité. « Les gens ont fui les grandes villes. Pour la première fois, le marché parisien qui est plutôt porteur, connaît un tassement de la croissance assez significatif. Nous avons maintenant un effet d'aubaine avec beaucoup de biens sur le marché », au profit des zones de banlieue, ou de régions proches comme la Normandie, la Bretagne ou le Nord.

Idem pour les grandes villes et villes moyennes de province où le besoin d'espace et de modularité pousse la demande vers des zones à la promiscuité limitée. « Les secteurs les mieux desservis sur le plan des infrastructures, des accès et des transports sont les plus prisés : en Vallée du Rhône, dans le Nord, en Bourgogne, en Bretagne... ».

## DES HABITATS MODULAIRES ET UN BOUT DE JARDIN

« Les biens les plus recherchés aujourd'hui sont des habitats avec une vue ou une terrasse pour les appartements, ou avec un jardin pour les maisons, qui peuvent être transformés pour créer des pièces réservées au télétravail par exemple. Les profils les plus recherchés sont les maisons sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup>, sans mitoyenneté », remarque M<sup>e</sup> Fontaine.

Quant au profil des accédants, ce sont les classes moyennes supérieures qui font bouger le marché, les revenus moyens étant retenus par une forte inquiétude quant à la pérennité de leur emploi/activité.

L'année 2021, au regard des transactions enregistrées depuis janvier, devrait connaître une tendance similaire à 2020, selon les notaires. « Nous avons un nouveau marché, celui des télétravailleurs qui vont continuer à s'installer en régions, comme ici en Rhône Alpes où la Drôme paraît tout aussi attractive que le bassin avignonnais par exemple », concluait Mathieu Fontaine.

# MURS

*de l'idée à la clé*



*Conception et Réalisation*  
**BÂTIMENT INDUSTRIEL & TERTIAIRE**

[www.MURS.pro](http://www.MURS.pro)

# 2020 : des volumes soutenus



Aurélien  
DAUDÉ

**En 2020, le volume des ventes a été très élevé dans la Drôme, s'inscrivant dans la tendance nationale rapporte M<sup>e</sup> Aurélien Daudé, notaire à Donzère, et président de la Chambre des notaires de la Drôme.**

Pourquoi les années 2019 et 2020 enregistrent-elles des records en termes de montants et de volumes de transactions (1 065 000 en 2019 et 980 000 en 2020)? « Nous assistons à un changement conjoncturel : la situation familiale évolue, avec beaucoup de séparations, de divorces.

Le taux de rotation des biens aujourd'hui est beaucoup plus élevé qu'il y a 20 ans par exemple. Aujourd'hui les biens changent de main tous les 5 ans en moyenne contre 15 ans auparavant », explique M<sup>e</sup> Daudé. Autre facteur favorisant ce turnover : la mobilité. « Il y a plus de mutations, il est de moins en moins rare que les gens exercent plusieurs métiers dans une même vie ». Enfin, troisième élément révélé par la crise sanitaire : le besoin d'améliorer son habitat. « Le logement est inévitablement impacté par tous ces critères ».

## FAIRE AVEC L'INFLATION ADMINISTRATIVE

La loi ALUR\*, mais aussi les diagnostics de performance énergétique révisés régulièrement, les autorisations d'urbanisme obligatoires, les études de sols, etc. viennent alourdir les démarches administratives lors d'une cession/acquisition d'un bien foncier. « Les vendeurs ont un devoir

d'informations accru envers l'acquéreur, ce qui peut représenter un frein à la vente ».

« Mais le logement est un besoin primaire et nous, les notaires accompagnons très en amont toutes ces étapes fastidieuses afin de faciliter/accélérer le plus possible les actes ». Les taux de crédit immobilier particulièrement bas depuis ces 2 dernières années (1,2 % sur 20 ans) ont également pesé dans les décisions d'achat.

## UNE BONNE DYNAMIQUE DANS LE DÉPARTEMENT

En 2020, les indices (qui indiquent la valeur réelle du bien) pour les appartements anciens et maisons anciennes affichent une valeur haussière avec respectivement +6,3 % et +6,5 % au plan national (+22 % et +11 % en 10 ans). En Drôme, ces indices suivent la tendance nationale avec respectivement +4,9 % pour les appartements anciens et +4,8 % pour les maisons anciennes.

Les prix médians (qui reflètent le prix du marché) sont en progression de +3,1% pour les appartements anciens (soit 1520 euros le mètre carré) et +4,3% pour les maisons anciennes (soit une valeur médiane de 208 500 euros). Les terrains à bâtir connaissent également une progression de 0,7 %, mais risquent de voir cette tendance s'accroître dans un avenir proche. « Il y a une très forte demande, ce qui conduit les vendeurs à lotir en parcelles de 450 m<sup>2</sup> en moyenne, les surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> représentant aujourd'hui 15 % du marché contre 50 % auparavant », complète Aurélien Daudé.

« Ce qui est prisé davantage depuis la crise sanitaire, ce sont les maisons de plain-pied, bien situées (sans voisinage trop proche) avec un petit terrain. Ce qui fait la valeur d'un bien aujourd'hui, c'est son environnement » concluait M<sup>e</sup> Daudé.

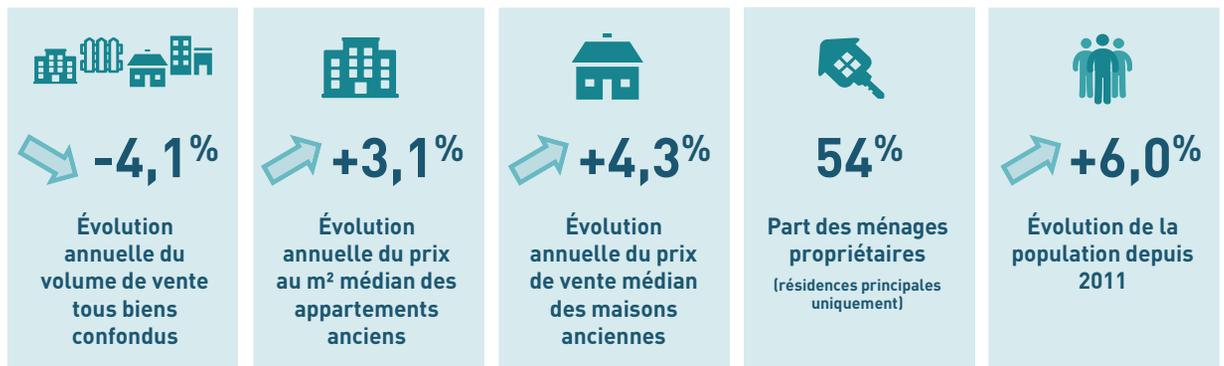
\* La loi ALUR du 24 mars 2014 vise à favoriser l'accès au logement, à réglementer les locations, notamment en luttant contre la mise en location de logements inadéquats, et à promouvoir la construction par une réforme du droit de l'urbanisme.

# PORTRAIT DE TERRITOIRE

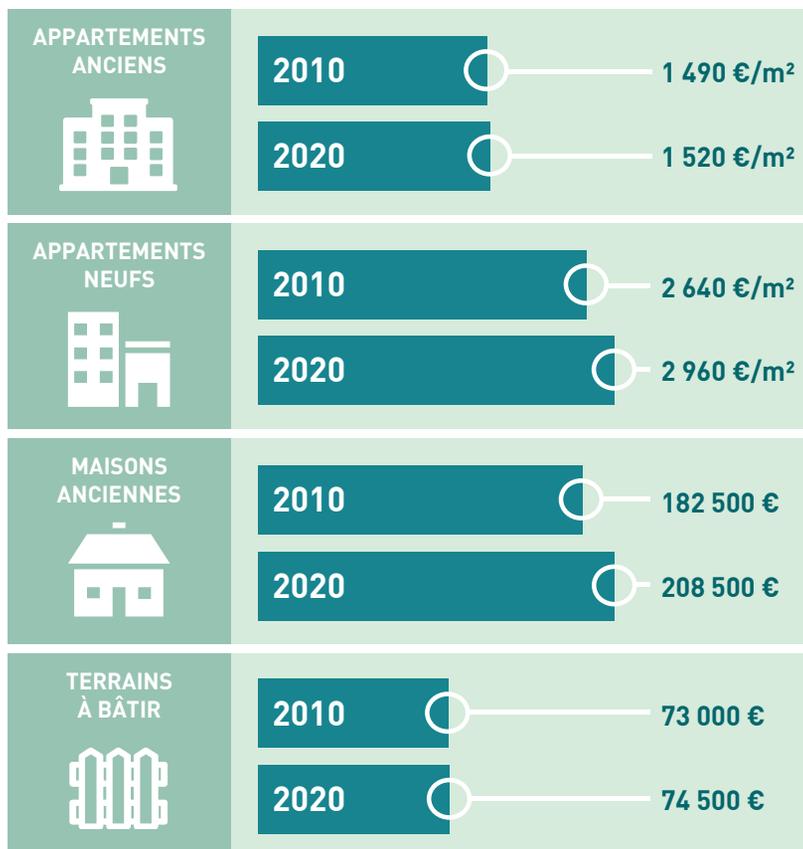


1/2

## EN BREF



## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS LE DÉPARTEMENT



## LES VILLES LES PLUS DYNAMIQUES



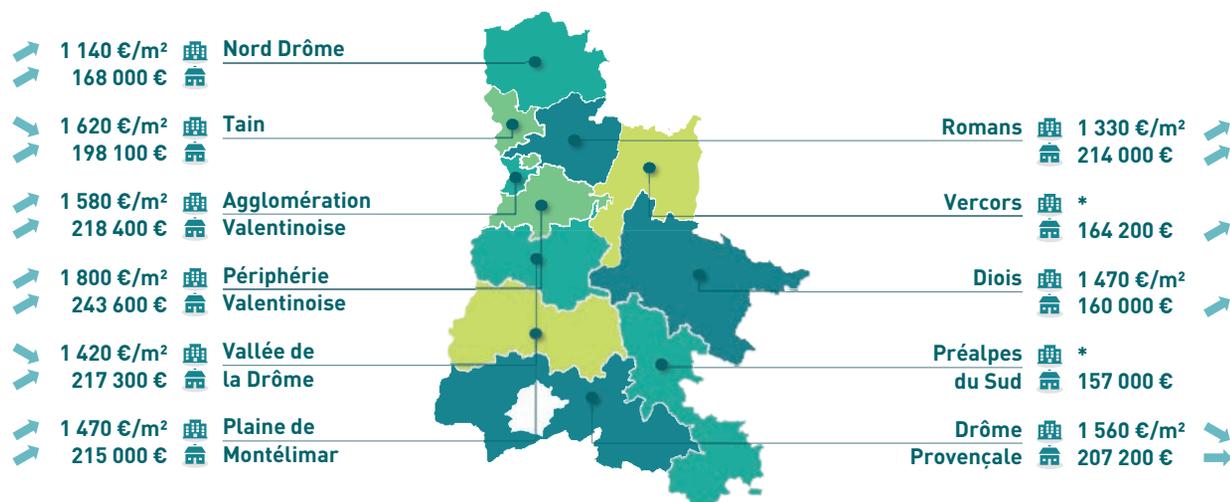
Prix au m<sup>2</sup> médian des appartements anciens  
 Prix de vente médian des maisons anciennes

## PORTRAIT DE TERRITOIRE



2/2

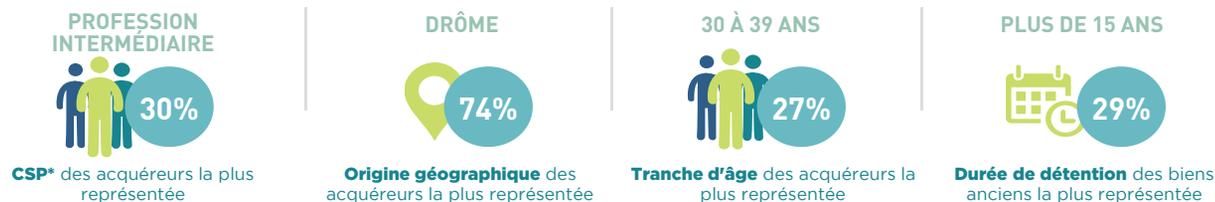
### LES PRIX PAR SECTEUR



Évolution sur 1 an :  
 ↑ en hausse  
 → stable  
 ↓ en baisse

Prix au m<sup>2</sup> médian des appartements anciens  
 Prix de vente médian des maisons anciennes  
 (Données non significatives) \*

### PROFIL DES ACQUÉREURS



(\*) Catégorie socioprofessionnelle

Rendez-vous sur <https://immobilier.statistiques.notaires.fr>

© 2021 - ADNOV Tous droits réservés - Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

Évolution population et parts des ménages propriétaires : sources INSEE

Toutes les analyses contenues dans cette fiche 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 statistiques ont été calculées sur l'ensemble du département de la Drôme sur la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 et correspondent à des médianes.

ADNOV SASU au capital de 2 421 820 euros - RCS Aix-en-Provence : 381 000 611 - 95 avenue des Logissons - 13107 Venelles cedex

## LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



### QUELLE ÉVOLUTION DE LA SURFACE ACHETABLE\* SUR 10 ANS ?

#### APPARTEMENTS ANCIENS



2010 61 m<sup>2</sup>

2020 72 m<sup>2</sup>

+ 18,0%

#### MAISONS ANCIENNES

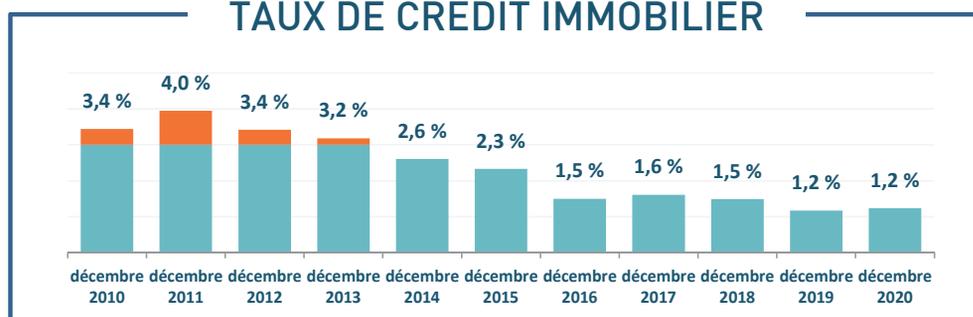


2010 52 m<sup>2</sup>

2020 58 m<sup>2</sup>

+ 11,5%

### TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER



(\*) Données calculées sur la base d'un remboursement mensuel correspondant au tiers du salaire départemental moyen sur une durée de 20 ans.

Rendez-vous sur <https://immobilier.statistiques.notaires.fr>

© 2021 - ADNOV Tous droits réservés - Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

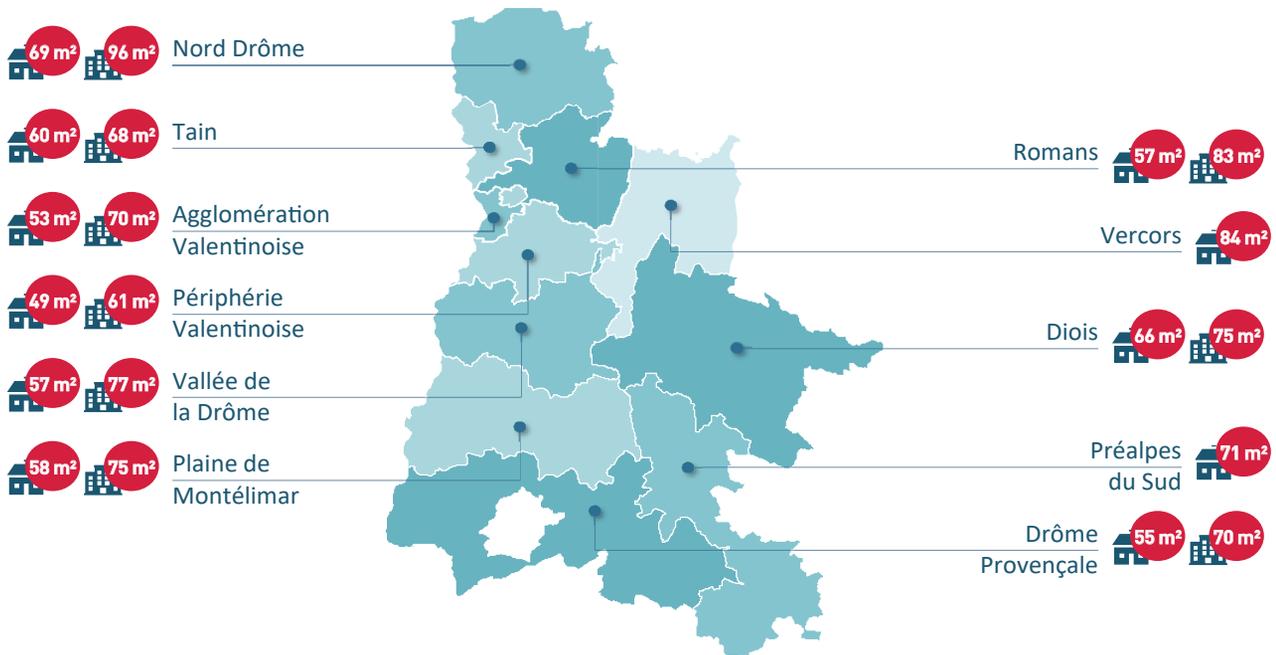
Sources : taux de crédit (Banque de France), DADS (INSEE). Hypothèse de calcul : taux d'assurance à 0,36% sans apport.

Toutes les analyses contenues dans cette fiche 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.

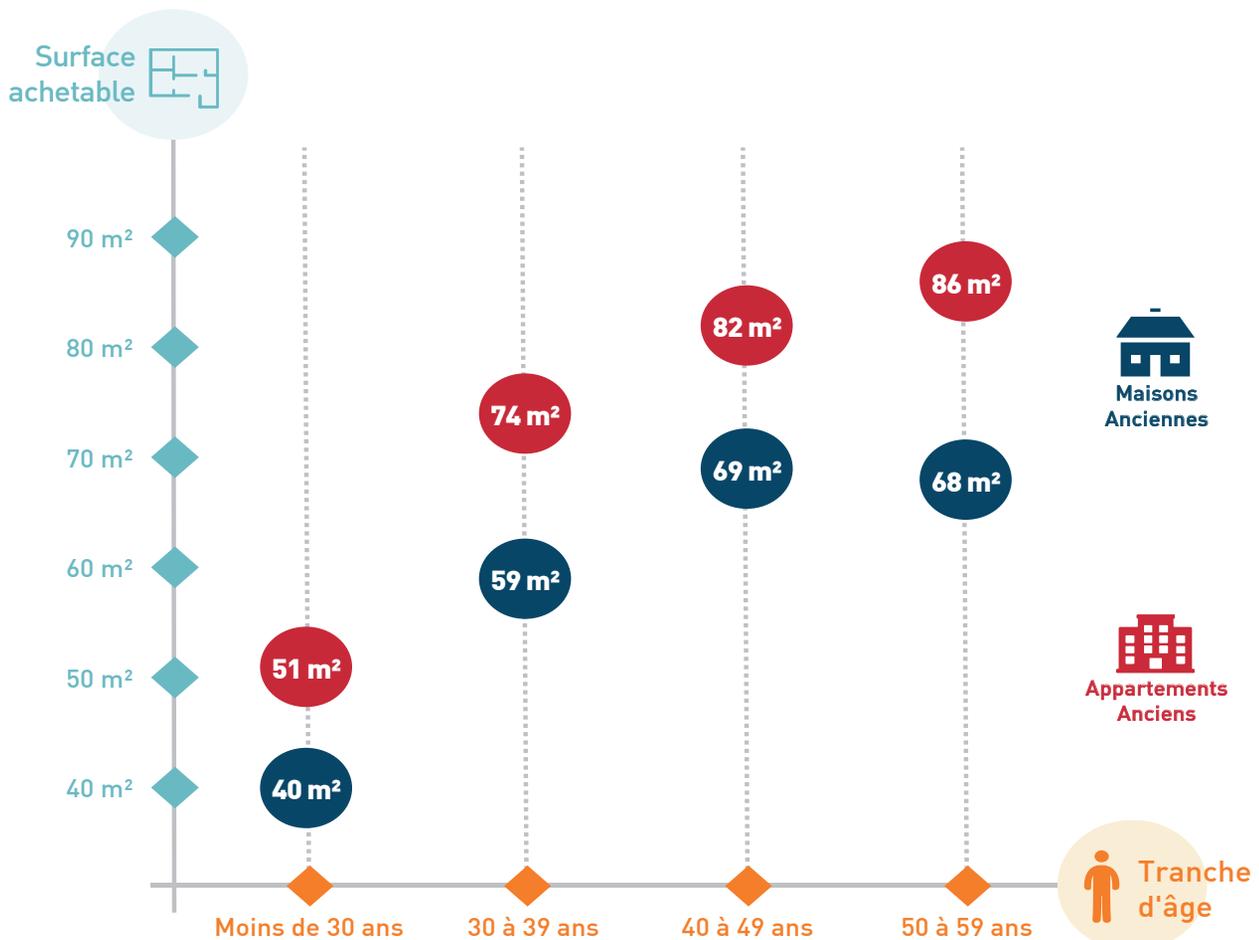
Les statistiques ont été calculées sur l'ensemble du département de la Drôme sur la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 et correspondent à des médianes.

ADNŌV SASU au capital de 2 421 820 euros - RCS Aix-en-Provence : 381 000 611 - 95 avenue des Logissons - 13107 Venelles cedex

## OÙ EST-IL LE PLUS IMPORTANT ?



## À QUEL ÂGE EST-IL LE PLUS IMPORTANT ?



Données calculées sur la base d'un remboursement mensuel correspondant au tiers du salaire départemental moyen sur une durée de 20 ans.

# Les territoires...

## Nord-Drôme / Tain - Romans

### Un secteur qui demeure encore très abordable



**B**ien qu'ils aient légèrement augmenté en 2020, et comme le confirme M<sup>e</sup> Quentin Sorrel, les prix qui sont venus conclure les transactions immobilières confortent la partie nord du département comme le territoire financièrement le plus accessible et ce, quel que soit le type de bien concerné. L'arrivée d'une nouvelle clientèle sur

le marché et l'aménagement future de nouvelles infrastructures autoroutières devraient entraîner, mécaniquement, une petite inflation des prix dans les années à venir.

#### Les prix médians

En ce qui concerne les appartements anciens, les prix médians pratiqués à Tain-l'Hermitage et aux alentours étaient de 1 610 euros par m<sup>2</sup> (*en légère baisse vs 2019*), soit environ 120 000 euros pour un T3 de 75 m<sup>2</sup>, produit qui constitue le bien le plus recherché. Du côté de Romans, les prix médians sont encore plus abordables (*bien qu'ils aient légèrement progressé*) puisque de l'ordre de 1 330 euros m<sup>2</sup>. Un appartement de 69 m<sup>2</sup> se négociait ainsi au prix médian de 93 000 euros dans l'ex-capitale de la chaussure. Précisons que le prix médian du m<sup>2</sup> est légèrement plus important de l'autre côté de l'Isère, à Bourg-de-Péage puisque de l'ordre de 1 580 euros. Mais c'est dans le nord de la Drôme que le prix des appartements anciens demeure le plus bas : 1 140 euros m<sup>2</sup> soit environ 76 000 euros pour une superficie de 72 m<sup>2</sup>.

Le prix médian des maisons anciennes dans la partie septentrionale du département est également très inférieur à ce qui se pratique en moyenne dans la Drôme (*208 500 euros soit + 4,3 % vs 2019, une superficie moyenne de 107 m<sup>2</sup> et un terrain de 670 m<sup>2</sup>*).

Dans la région de Tain, le prix médian des maisons anciennes était en 2020 de 198 100 euros (+ 1,6 %), la surface habitable de 106 m<sup>2</sup> et celle du terrain de 560 m<sup>2</sup>.

Ces indicateurs sont tous plus élevés du côté de Romans avec un prix médian de 214 000 euros (*en hausse de + 7 %*), une surface habitable de 110 m<sup>2</sup> et une surface de terrain de 680 m<sup>2</sup>. Enfin, du côté du secteur de Saint Rambert d'Albon, malgré une hausse du prix médian de + 1,5 %, le prix des maisons anciennes reste en deçà des 170 000 euros (*168 000 pour être précis*). La surface habitable moyenne est de l'ordre de 106 m<sup>2</sup> et celle des terrains de 810 m<sup>2</sup>.

Avec un prix médian de 80 euros par m<sup>2</sup>, l'acquisition d'un terrain à bâtir est à la portée de la plupart des bourses dans le nord-Drôme même s'il affiche une belle dynamique (+ 5,9 %). Notons que sur le secteur de Tain, la dynamique est moindre (+ 3 %) mais le prix médian au m<sup>2</sup> plus élevé (*140 euros, soit 10 euros de plus qu'à Romans où le m<sup>2</sup> de terrain constructible était facturé 130 euros en 2020*).

## Valence

### Une progression générale

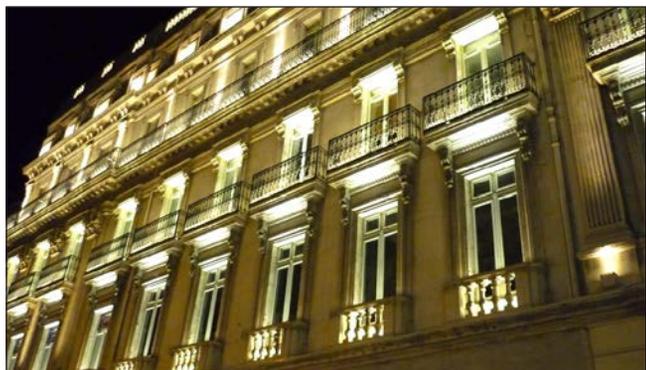


**S**elon maître Johan Montbarbon, notaire à Valence et directeur de l'Observatoire de l'Immobilier de la Drôme, sur l'année 2020, le marché valentinois a progressé tant en ce qui concerne les appartements anciens que les maisons anciennes avec respectivement + 3,6 % et + 4,6 %.

Valence n'échappe pas à la tendance, effet covid ou pas. Les biens majoritaires sont, sans surprise, les appartements anciens qui affichent une progression de + 3,6 % avec un prix médian de 1 610 € le mètre carré. Le quartier le plus coté reste Victor Hugo-Maurice Faure où les appartements se vendent (*prix médian*) 1 770 €.

Les maisons anciennes se sont également bien vendues

# à la loupe



en 2020 avec une progression de + 4,6 % qui établit le prix médian à 229 000 €. Ce sont les quartiers de Châteauevert (prix médian: 282 000 €) et Faventines (250 000 €) qui surclassent les autres quartiers de la ville.

## Une tendance qui perdure

« Nous notons une préférence pour les maisons anciennes, conséquence de la crise sanitaire » remarque maître Montbarbon.

« Sur les 3 premiers mois de l'année 2021, le marché reste très actif, avec les mêmes préférences qu'en 2020. Les ménages ont toujours envie d'améliorer leur cadre de vie et les investisseurs préfèrent se tourner vers une valeur refuge comme la pierre ou l'or, plutôt que des valeurs bancaires ».

## Périphérie de Valence

### Les maisons à vendre se font rares



**M**aitre François Augusto, notaire installé à Chabeuil, fait un tour d'horizon du marché immobilier en périphérie proche de Valence (hors Bourg-lès-Valence). Premier constat: une offre pénurique sur les maisons anciennes, aujourd'hui particulièrement prisées par les

ménages en quête d'espace et de confort.

Les maisons anciennes constituent l'essentiel de l'offre immobilière des villes et villages en périphérie de Valence (i.e. sans continuité urbaine avec le chef-lieu de la Drôme). Ce sont justement ces biens que recherchent les acquéreurs aujourd'hui, marqués par les épisodes de confinement dans des habitats qui ne leur convenaient pas pour des raisons de promiscuité/voisinage, de modularité des espaces, du manque d'espaces ouverts et aérés, d'absence de vue, etc.

## Une augmentation record de près de 10 %

« Nous avons vu une explosion des ventes de maisons anciennes en quelques mois, depuis mai 2020 » confie maître Augusto. « Elles sont devenues rares et les acquéreurs continuent à les rechercher ». Après une année 2019 déjà très dynamique en termes de prix médians (+ 8,8 %), l'année 2020 a atteint des sommets avec + 9,9 %, soit un prix médian de 246 000 euros. « C'est le secteur qui connaît la plus forte augmentation hors certains quartiers de Valence » remarque-t-il.

## Quelques chiffres

C'est la commune de Chabeuil qui affiche la meilleure cote de la Drôme pour les maisons en général avec un prix médian de 267 900 € correspondant à une surface habitable médiane de 105 m<sup>2</sup> sur un terrain de 730m<sup>2</sup>. Pour les grandes maisons (6 pièces et plus), c'est Montélier qui remporte la palme avec un prix médian de 361 400 €.

Mais la plus forte hausse est enregistrée à Saint Marcel lès Valence avec + 11 % en 2020 (prix médian: 248 500 €), une tendance qui s'était déjà révélée en 2019 avec une



# Les territoires...

progression de + 13,4 %. Vient ensuite la commune d'Étoile sur Rhône, avec + 7,2 % et un prix médian de 259 500 €.

« Ce qui cote la périphérie chaque année, c'est la proximité de la campagne avec les avantages de la ville à plus ou moins 15 minutes ».

Quant à la typologie des biens, les maisons de 6 pièces et plus (141 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>, prix médian : 317 600 €) comptent pour 25 % du marché, et les petits biens (76 m<sup>2</sup> sur 390 m<sup>2</sup>, prix médian : 156 000 €) comptent pour 12,5 % du marché.

« Les maisons sont prisées en fonction du cadre de vie qu'elles offrent. Le choix des acquéreurs est motivé aujourd'hui par une envie et non par un calcul financier. Le marché est le reflet de la société » concluait maître Augusto.

## Diois - Vercors - Vallée de la Drôme

### Un marché dynamique et contrasté



**T**out comme la pierre, la nature est devenue une valeur refuge en ces temps de crise sanitaire et économique. Le marché de l'immobilier est selon cette logique, resté très dynamique dans la vallée de la Drôme et dans l'arrière-pays drômois en 2020, d'où un volume de biens en stock qui diminue. Parisiens

et Lyonnais sont venus s'y réfugier pour échapper au confinement - ce qui a eu pour effet de faire monter les prix en raison d'un pouvoir d'achat important - tandis que de plus en plus de jeunes couples ont, eux, fait le choix de devenir propriétaires, encouragés par des taux d'intérêts très bas et la possibilité de s'endetter à très long terme.

#### Des prix qui varient selon de bien et l'emplacement géographique

Ces statistiques, analysées par M<sup>e</sup> Frédéric Sannier, montrent que le marché des appartements anciens a connu



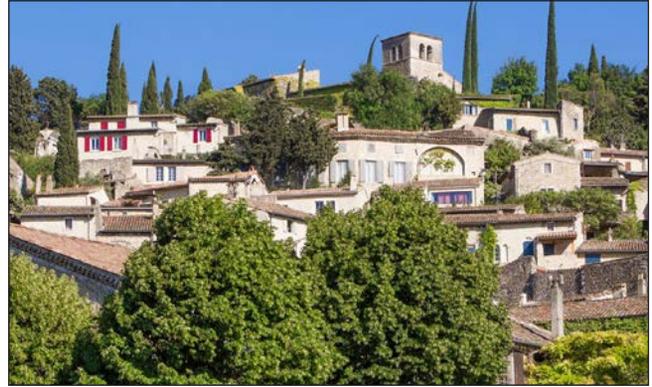
une évolution très contrastée en 2020 dans la vallée de la Drôme. Et celle-ci était fonction non pas uniquement du type de biens mais aussi de son emplacement géographique. Ainsi, le prix médian du m<sup>2</sup> (1 420 euros) dans la partie basse est en retrait de 6,4 % par rapport à 2019. Le prix médian d'un bien était compris en 2020 entre 55 700 euros pour les T2 de 50 m<sup>2</sup> et 103 000 euros pour les T4 de 81 m<sup>2</sup>. Les biens les plus recherchés (les T3 de 67 m<sup>2</sup>) se sont, eux, échangés moyennant un chèque de 87 500 euros soit à un prix médian de l'ordre de 1 360 euros. Ils représentent un peu plus de 52 % des transactions opérées l'année dernière.

Un peu plus haut dans la vallée, le prix médian des appartements anciens est légèrement plus élevé (1 470 euros du m<sup>2</sup>). Toutefois, les biens les plus recherchés sont les T2 de 50 m<sup>2</sup> dont le prix médian de 1 200 € par m<sup>2</sup> attire les jeunes couples aux revenus modestes mais désireux de s'ancrer dans le paysage. Ces primo-accédants qui travaillent localement représentent d'ailleurs un tiers du volume des ventes. Et si d'aventure ils avaient eu envie de plus d'espace, l'investissement aurait été beaucoup plus conséquent puisque le prix médian des T3 avoisinait, en 2020, les 2 180 euros du m<sup>2</sup>. Soit un prix médian de l'ordre de 180 000 euros pour un appartement d'une surface de 77 m<sup>2</sup>.

Exception faite de la ville de Die (baisse du prix médian de 11,4 %), le marché des maisons anciennes s'est, lui, globalement très bien comporté en 2020 avec une forte progression du prix médian dans tous les secteurs : 217 300 euros dans la vallée de la Drôme (+ 11,7 %); 164 200 euros dans le Vercors (+ 3,9 %); 160 000 euros dans le Diois (+ 6,7 %). Les biens les plus recherchés demeurent les maisons de 4 pièces d'une superficie com-

# à la loupe

prise entre 90 et 100 m<sup>2</sup>. Non significatif dans le Vercors et dans le Diois où très peu de biens de ce type ont été cédés, le marché des terrains à bâtir en Vallée de la Drôme a vu son prix médian progresser de + 8,5 % et grimper ainsi à 82 500 euros, soit un prix médian du m<sup>2</sup> de 120 euros, identique à la moyenne du département. Les petites surfaces (450 m<sup>2</sup>) sont les plus recherchées et représentent 34,5 % des ventes.



## Plaine de Montélimar - Sud Provence

### Le sud surfe sur une dynamique soutenue



**A**ugmentation globale des prix, volume des transactions très soutenu : après avoir connu un pic en 2019, le marché de l'immobilier en sud-Drôme est demeuré très actif en 2020 même si la pénurie de certains biens commence à produire des effets correctifs.

L'immobilier, valeur refuge, profite de la dynamique économique qui caractérise le territoire et de son climat qui attire toujours autant de citoyens, plus que jamais, covid oblige, désireux de s'affranchir des grandes villes, selon l'analyse effectuée par M<sup>e</sup> Antoine Brouard.

#### Un territoire attractif

C'était le cas les années précédentes, notamment en 2019, considérée comme une année record et ce le fut toujours en 2020, malgré la crise économique et sanitaire qui a sévi : la capitale du nougat fait toujours autant saliver les investisseurs immobiliers. Montélimar est d'ailleurs, après Valence, la ville de la Drôme où le prix médian des appartements anciens est le plus élevé : 1 530 euros par m<sup>2</sup> soit une hausse de 17,4 % vs 2019. Les biens les plus vendus demeurent les T3 d'une superficie moyenne de 65 m<sup>2</sup> avec un prix médian de 107 300 euros.

Notons que ces données sont similaires en ce qui concerne le prix des appartements anciens sur le secteur élargi de la plaine de Montélimar. Ces prix médians du m<sup>2</sup> sont encore plus élevés à Nyons (1 920 euros) bien qu'en diminution de près de 10 % à l'inverse de Pierrelatte où malgré une hausse de + 8,8 %, le prix médian du mètre carré d'un appartement ancien n'est que de 980 euros. Le prix médian des maisons anciennes a également progressé à Montélimar en 2020 (223 400 euros, soit + 9,5 % et des surfaces habitables moyennes de 103 m<sup>2</sup> implantées sur des terrains de 580 m<sup>2</sup>) ainsi que dans la plaine montilienne (+ 4,9 % soit un prix médian de 215 000 euros, une surface habitable moyenne de 111 m<sup>2</sup> sur un terrain de 800 m<sup>2</sup>). L'augmentation est également très marquée du côté de Dieulefit (+ 11 % soit 237 500 euros pour 114 m<sup>2</sup> habitables et 690 m<sup>2</sup> de terrain) et de Donzère (+ 9,4 % avec un prix médian de 187 200 euros pour un bien de 102 m<sup>2</sup> et un terrain de 690 m<sup>2</sup>). Elle est en revanche plus raisonnable à Pierrelatte (+2 % soit 181 000 euros pour 96 m<sup>2</sup> et 540 m<sup>2</sup> de terrain) et à Saint Paul-Trois-Châteaux (+ 2,1 % pour 100 m<sup>2</sup> habitables et 570 m<sup>2</sup> de terrain). Signalons que le prix médian des maisons anciennes est également en très légère diminution à Nyons (- 0,8 %, soit 218 200 euros pour 111 m<sup>2</sup> habitables et un terrain de 730 m<sup>2</sup>).

Le prix médian des terrains à bâtir a, paradoxalement, peu profité de cette embellie puisqu'au niveau de la plaine de Montélimar, il ne progresse que de 1,8 % pour atteindre les 72 300 euros pour une superficie moyenne de 630 m<sup>2</sup>. Il accuse même une chute de 11,3 % pour le secteur de la Drôme provençale où il fallait déboursier, en moyenne, 72 400 euros pour acquérir une parcelle de 700 m<sup>2</sup> soit un prix médian de l'ordre de 100 euros par m<sup>2</sup>.

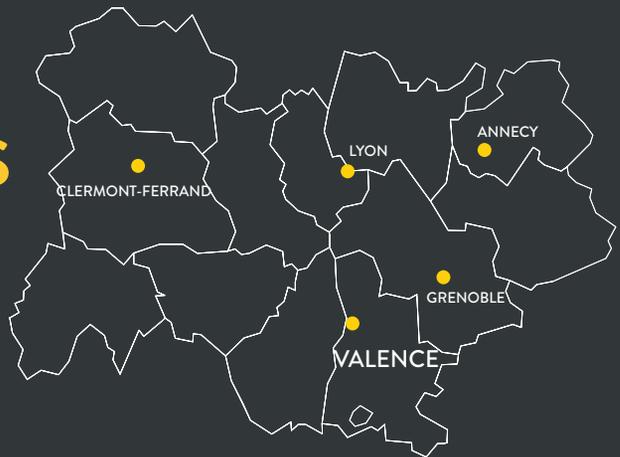
Cabinet  
**Hermès**

Depuis 1980

Conseils en transaction  
Fonds et murs commerciaux

# LE CABINET HERMÈS VALENCE

VOUS ACCOMPAGNE  
DANS TOUS VOS  
**PROJETS IMMOBILIER**  
ENTREPRISE & COMMERCE



3 rue Henri Chalamet - Valence

04 28 99 02 47

[www.cabinet-hermes.fr](http://www.cabinet-hermes.fr)



**apside**  
ARCHITECTURE



TERTIAIRE



INDUSTRIE



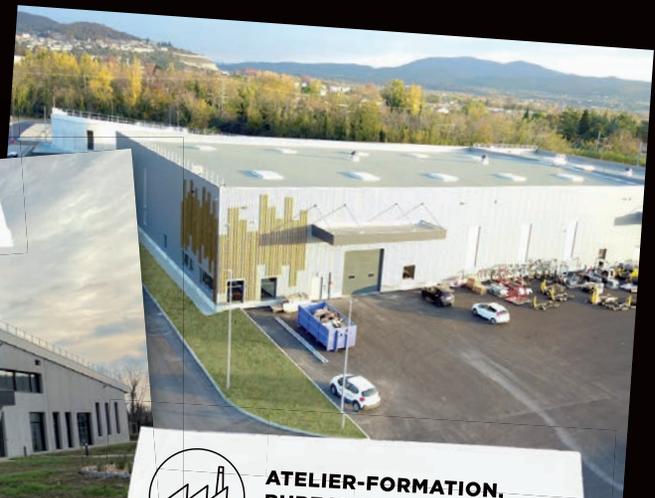
LOGISTIQUE



PARC D'ACTIVITÉS



**COMPAGNIE  
GÉNÉRALE VINCENT**  
CONSTRUCTION DU SIÈGE SOCIAL



**ATELIER-FORMATION,  
BUREAUX & ENTREPÔT**  
5 761 m<sup>2</sup> | Livron-sur-Drôme

**NOUVEAU SITE WEB**

[www.apside-architecture.com](http://www.apside-architecture.com)

## La crise a fait bouger les lignes

**Le marché de l'immobilier d'entreprises a fortement été impacté par la crise de la Covid-19, tant en ce qui concerne les locaux commerciaux que les locaux professionnels.**

Maître Mathieu Fontaine, notaire à Saint Paul Trois Châteaux, et président du Conseil régional des notaires de la Cour d'appel de Grenoble, prévoit des conséquences sur les 5 à 10 prochaines années, et peut-être d'avantage si la situation sanitaire devait se prolonger.

L'immobilier d'entreprise a subi de plein fouet les effets de la crise de la Covid-19. En première ligne, les locaux dits commerciaux : les restaurants, bars, salles de spectacles, lieux de fête... où la casse est sévère. En deuxième, les locaux dits professionnels : les bâtiments tertiaires, victimes d'une révision à la baisse des espaces de travail suite à l'instauration grandissante du télétravail en entreprises, lorsque les postes le permettent (*hors production*). Seuls les entrepôts industriels n'ont pas eu à souffrir de la situation et continueront de fonctionner malgré la/les crises(s).

### DES PERSPECTIVES EN BERNE POUR LES LOCAUX COMMERCIAUX

Autrefois très dynamique avec une rentabilité supérieure à celle des habitations, le marché des locaux commerciaux connaît aujourd'hui des baisses tant en volumes qu'en valeurs (*chiffres non communiqués*).

« Cette situation va-t-elle laisser des traces ? C'est probable car les questions se posent quant à la valorisa-

tion et la consistance de ces locaux. Un fonds de commerce sans clientèle est-il toujours un fonds de commerce par exemple ? » indique Mathieu Fontaine.

Autre inquiétude : la confiance des investisseurs s'orientera inévitablement vers des produits moins risqués. « Ils se tourneront vers l'habitat dont les seuils de rentabilité sont moins élevés en temps normal, mais qui aujourd'hui sont plus sûrs ».

### LOCAUX PROFESSIONNELS : FINIS LES BAUX LONGUE DURÉE

Autrefois, les locaux professionnels étaient loués sur de longues durées (20-30 ans), ce qui sécurisait la rente. « Aujourd'hui les entreprises demandent des baux de courte durée car elles n'ont pas plus de visibilité que les autres sur la sortie de crise. Les dirigeants ont besoin de flexibilité » remarque M<sup>e</sup> Fontaine.

Avec l'instauration du télétravail, les entreprises, essentiellement du sec-



teur tertiaire, ont dû réviser en urgence leurs plans d'investissement. « Le taux d'occupation est désormais moins élevé, et les entreprises ont dû réaliser de lourds investissements dans les outils informatiques pour équiper les collaborateurs à distance. Elles maintiendront le travail à distance pour amortir le coût de ces investissements et choisissent, par conséquent, de réduire la taille de leurs locaux, ce qui leur permet de diminuer leurs charges fixes, leur loyer, etc. ».

« Nous constatons un arrêt des achats et des locations de ces locaux à l'exception de quelques entreprises dont l'activité est peu impactée par la crise sanitaire, et qui, elles, étant à l'étroit, saisissent l'opportunité d'agrandir leurs locaux avec ceux qui ont été désertés. Mais les cas sont rares ».



# La Drôme, terre de contraste

*Le marché du foncier en Drôme a connu en 2020, des évolutions très contrastées, liées davantage à l'utilisation future des terrains cédés qu'à leur situation géographique même si en la matière, de fortes disparités existent. Il n'en demeure pas moins vrai que globalement, si le volume des ventes est en léger retrait (- 4 %) avec 3392 opérations réalisées, les surfaces vendues (7045 hectares au total) et le chiffre d'affaires généré (485 millions d'euros) restent dynamiques avec des hausses de respectivement + 7 % et + 5 %.*



Damien  
BERTRAND

Réalisée par la SAFER sur la base des DIA (*Déclaration d'Intention d'Aliéner*) transmises par les notaires avant tout transfert de propriété mais aussi à partir des rétrocessions opérées par la SAFER elle-même, (*organisme qui rappelle-le, dispose d'un droit de préemption*), l'étude sur l'évolution du prix du foncier en Drôme au titre de l'exercice 2020 se caractérise par l'hétérogénéité des différents marchés abordés. Deux tendances, confirmées par Damien Bertrand, Directeur Départemental SAFER, semblent toutefois se détacher. De plus en plus de propriétés conséquentes, de l'ordre de plusieurs centaines d'hectares, sont mises à la vente. Ces cessions correspondent à un cycle de vie et reflètent des changements de générations, lesquels entraînent très souvent une dislocation du lien

patrimonial et familial ancestral. Le marché des terrains qui apportent une valeur ajoutée à leurs exploitants demeure quant à lui dynamique alors que la concurrence est logiquement moindre pour les autres types de biens.

## LE PRIX DES TERRES AGRICOLES RESTE STABLE MAIS AVEC DE FORTES DISPARITÉS

Le marché des terres destinées à une activité agricole (*hors viticulture, est-il bon de préciser*) s'essouffle quelque peu, confirmant ainsi la tendance observée en 2019. En hausse constante depuis plusieurs années, le volume des ventes est ainsi en retrait de - 6 % avec 896 actes de cession réalisés. La baisse est moindre en ce qui concerne les surfaces vendues (*3648 hectares, soit -1 % vs 2019*). Les produits générés par ces ventes (*68 millions d'euros*) sont également en léger retrait, de l'ordre de 5 %.

Alors qu'en 2016, un hectare de terre agricole s'échangeait dans la Drôme contre 7 500 euros, il ne fallait déboursier en 2020 que 6 700 euros pour s'offrir 10 000 m<sup>2</sup> de terres agraires. Précisons que si ces prix demeurent supérieurs à la moyenne régionale, on assiste à un phénomène de rattrapage, le prix moyen des terres agricoles auverhonnaises s'inscrivant, elles, sur une trajectoire ascendante. Rappelons qu'en Drôme, la surface Agricole Utile (SUA) couvre 35 % du territoire, soit 216 700 hectares. De fortes disparités caractérisent ce segment de marché, qu'il s'agisse de terres cultivables ou de pâturages. Le pays de Rémuzat, le Chambarand et le Vercors massif affichent les prix les plus bas (entre 2 000 et 3 500 euros / hectare). À l'autre bout de cette échelle de valeur figurent les plaines de Montélimar et de Suze-la-rousse et la région de Crozes. L'hectare de terre agricole y est ainsi facturé entre 6 000 et 12 000 euros.

## VITICULTURE : LE MARCHÉ DÉVISE

La consommation ayant fortement chuté sous les effets conjugués du Brexit, de la Covid et des taxes douanières imposées notamment par l'administration Trump, le marché des terres viticoles a, lui, sérieusement dévissé en



2020, que ce soit en volume comme en valeur. 144 ventes de parcelles ont été réalisées (- 26 %) soit 248 hectares (- 55 %) pour 8 millions d'euros de chiffre d'affaires (- 55 %). Les prix auxquels se sont échangées les parcelles de vignes en 2020 sont eux, plus que jamais fonction de l'appellation qui y est produite. Ainsi, l'hectare de Croze-Hermitages a atteint en 2020 les 140 000 euros, soit dix fois plus que l'hectare cultivé en AOP Grignan-les-Adhémar (14 000 euros / hectare). L'hectare de Côtes-du-Rhône Village s'est négocié, lui, aux alentours des 20 000 euros. Pas d'effet euphorisant non plus pour l'effervescente Clairette de Die et pour le Vinsobres dont les prix à l'hectare plafonnent à respectivement 35 000 euros et à 46 000 euros.

## LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL CONSERVE SON DYNAMISME

Acheter une vieille ferme avec quelques milliers de m<sup>2</sup> de terrain autour en vue de l'habiter après l'avoir réhabilitée est un concept qui compte toujours plus d'adeptes en Drôme. Le marché résidentiel - qui représente 17 % du marché de l'espace rural - a ainsi enregistré une progression en 2020 de + 2 % des ventes (1 269 actes signés), de + 5 % en surface (1 213 hectares) et de + 8 % en valeur (354 millions d'euros). Cette évolution à la hausse (continue depuis 2015) n'est pas sans répercussion sur la consommation d'espaces agricoles, puisque cette dynamique entraîne chaque année la disparition de neuf exploitations, soit près de 290 hectares. Le prix moyen d'un bien résidentiel s'est monté en 2020 à 279 000 euros (il était à titre de comparaison de 247 000 euros en 2016), soit 40 000 euros de plus qu'à l'échelle régionale.

## LE SEGMENT DES ESPACES D'AGRÈMENT ET DE LOISIRS EN LÉGER REPLI

Contrairement au marché résidentiel, l'engouement pour les petits terrains destinés notamment à être transformés en jardin, en « résidence secondaire », etc. est quelque peu retombé en 2020. Cette tendance est d'autant plus surprenante que ce type de produit correspond aux souhaits émis par de nombreux français en période de confinement de pouvoir disposer d'un espace propice à l'évasion. Les

chiffres témoignent cependant d'une baisse de 3,5 % du nombre de transactions avec 559 ventes enregistrées et de 10 % du chiffre d'affaires généré (5,9 millions d'euros). Les surfaces vendues demeurent toutefois identiques à 2019 (157 hectares), d'où des parcelles légèrement plus grandes que les années précédentes (2 800 m<sup>2</sup> en moyenne) et des transactions d'un montant moyen de l'ordre de 10 500 euros. Bien qu'en légère diminution, ce secteur des espaces d'agrément et de loisirs demeure un point de vigilance pour la SAFER puisqu'il représente un peu moins de 70 hectares retirés à l'agriculture par an, soit deux exploitations.

## LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS PLÉBISCITÉS

En 2020, quelque 1 785 hectares de bois, landes et forêts ont changé de mains dans la Drôme au terme de 264 transactions, ce qui a représenté un volume d'affaires de 4,7 millions d'euros. Si la quantité de transactions est en recul de - 9 % par rapport à 2019, les surfaces échangées et les prix auxquels ces ventes ont été réalisées enregistrent une forte progression, soit + 42 et + 46 %. La très grande majorité des ventes (56 %) concerne des petites parcelles, inférieures à 4 hectares. Rappelons que la surface boisée de la Drôme est de 39 %, ce qui représente 245 500 hectares.

## UNE URBANISATION POTENTIELLE LIMITÉE

Sous l'effet des politiques publiques mises en place destinées à geler l'artificialisation des sols, tous les indicateurs concernant ce segment de marchés sont à la baisse en 2020. Les élections dont l'organisation en deux temps a perturbé le fonctionnement de nombreuses collectivités et la crise économique née du Covid ont eu pour effet de limiter à 242 hectares la surface globale vendue (soit - 21 % par rapport à 2019) et à 404 le nombre de transactions signées (- 15 % vs 2019). Le chiffre d'affaires induit par ces échanges (53 millions d'euros) n'a lui quasiment pas évolué (- 1 %) d'une année sur l'autre.



# 9 conseils pour acheter en toute sérénité

*Vous rêvez de devenir propriétaire ? C'est le moment ! Toutefois cette décision se mûrit. Voici quelques conseils pour réussir votre achat en toute sérénité !*

## 1 – Soyez sûr de vous !

Assurez-vous que le moment est opportun avant d'investir toutes vos économies et vous endetter. Mieux vaut acheter lorsque l'on se sent prêt.

## 2 – Contactez votre notaire pour connaître les conditions actuelles du marché immobilier.

Connaissance prise de ces conditions, vous déterminerez au mieux les caractéristiques du bien recherché au regard de votre projet de vie. Votre notaire vous accompagnera en vous expliquant les différentes étapes.

## 3 – Fixer votre budget

Avant d'acquérir le bien immobilier de vos rêves, déterminez votre budget global et votre plan de financement (apport et prêt envisagé). Gardez à l'esprit qu'en sus du prix de vente, vous devrez vous acquitter de frais supplémentaires : frais d'acquisition, commission d'agence, frais de prêt et de garantie, travaux envisagés, quote-part taxe foncière, etc.

## 4 – Prenez le temps d'éplucher les petites annonces immobilières

De particulier à particulier, par une agence immobilière ou par un notaire, il faut consacrer du temps à vos

recherches et ne pas se précipiter. Il faut accepter de se déplacer, de visiter plusieurs biens et plusieurs fois le même bien, être capable de passer les logements au peigne fin pour déceler leurs défauts.

## 5 – Soyez curieux !

Posez le maximum de questions au vendeur ou à l'agence immobilière et réclamez l'ensemble des documents relatifs à la situation matérielle et juridique du bien vendu. Intéressez-vous aux éventuels travaux réalisés par le vendeur ou les précédents propriétaires (autorisations d'urbanisme, assurance dommage ouvrage, architecte ou non, factures et justificatifs de professionnels...).

Soyez vigilants sur des critères tels que l'emplacement, l'accès au lieu de travail, la proximité des crèches, écoles, le voisinage, les bruits, l'étage... Estimez les travaux à réaliser selon l'état du bien (redistribution des pièces, simple modernisation ou décoration...).

## 6 – Formulez une offre raisonnable

Une fois votre choix effectué, formulez une offre d'achat raisonnable au regard des prix du marché immobilier. L'offre d'achat n'est pas un acte anodin, elle engage son auteur.

## 7 – Régularisez l'avant-contrat devant un professionnel

Une fois votre offre acceptée par le vendeur, prenez contact avec votre notaire pour la régularisation du compromis ou promesse de vente. Il s'agira de l'acte le plus important dans votre projet d'acquisition. Au compromis, on se dit tout !

## 8 – Finalisez votre financement

Pour bénéficier des meilleures conditions possibles pour votre prêt immobilier, n'hésitez pas à contacter plusieurs banques et faire jouer la concurrence ou alors même à faire appel à un cabinet de courtage en prêt immobilier. Soyez vigilant sur vos assurances également.

## 9 – Devenez enfin propriétaire... en toute sérénité

Revisitez le bien immobilier avec votre vendeur avant la signature pour vous assurer de son bon état (vérifier l'absence de dégâts/désordres) et de la libération des lieux par le vendeur.

**Ça y est, tout est prêt ! Il ne vous restera ensuite plus qu'à signer votre acte de vente. Votre rêve devient enfin réalité**



Supplément au n°2468 du 03 AVRIL 2021  
Société éditrice : Deval Presse Infos  
3 cité Chabert - 26000 VALENCE  
Directeur de Publication : Simon ROUXEL

Commission Paritaire : N°0124184188  
ISSN : 2727-6058

Impression : Imprimerie Deval Romans

Ont participé à cette édition :

Corinne LEGROS  
Frédéric ROLLAND  
Vincent BEUGIN  
Patrice POMMARET

Supplément réalisé en collaboration avec :  
Les Notaires de la Drôme



# Pas de **projet** immobilier sans **notaire**

**Le notaire est acteur essentiel de votre projet immobilier. Ce professionnel du droit est le garant de votre sécurité juridique, de votre information la plus complète et de la bonne exécution de toutes les formalités qui entourent l'opération.**

## À quel moment le notaire intervient-il dans la vente ?

Le notaire peut rédiger l'avant-contrat (compromis de vente ou promesse). Il constitue ensuite le dossier qui lui permettra de rédiger l'acte de vente. Il est présent parfois plus en amont : un notaire peut être mandaté par un propriétaire immobilier pour trouver un acquéreur. Cette activité de négociation s'exerce dans le respect d'une déontologie spécifique à la profession.

## Quels sont les délais ?

Avant-contrat, délai de réflexion, constitution du dossier, recherche de prêt... Comptez quelques semaines pour franchir toutes les étapes. Première étape après qu'acquéreur et vendeur se sont mis d'accord, la signature d'un avant-contrat (promesse ou compromis de vente). Pour cela, pas de délai minimum. Néanmoins, pour le rédiger, le notaire doit disposer d'un certain nombre de documents, notamment les dia-

gnostics obligatoires et le titre de propriété du vendeur et, pour les lots de copropriété, de documents spécifiques, à obtenir auprès du syndic. Le vendeur a donc intérêt à anticiper en contactant le notaire dès la mise en vente de son bien. Après la signature de l'avant-contrat, l'acquéreur dispose d'un délai de 10 jours pour se rétracter, à compter de la notification que lui adressera l'office notarial. Ensuite, il revient à l'acquéreur de rechercher son financement. Sauf achat comptant, l'avant-contrat prévoit toujours une clause suspensive d'obtention de prêt, qui lui permet de renoncer sans frais à l'achat s'il n'obtient pas de financement aux conditions prévues dans l'avant-contrat (montant, taux, durée), dans un délai fixé, généralement, à 60 jours.

## Quelles sont les vérifications et formalités effectuées par le notaire ?

En parallèle, le notaire et ses collaborateurs accomplissent un certain nombre de formalités préalables à l'acte de vente : vérification de la propriété du bien et de sa situation hypothécaire, demande des certificats d'urbanisme... S'y ajoutent de nombreux documents spécifiques lorsque le bien est en copropriété. Le notaire va également purger les éventuels droits de préemption attachés au bien, notamment celui de la commune. À compter de la

déclaration d'intention d'aliéner (DIA), l'administration municipale dispose de deux mois pour acquérir le bien ou y renoncer. Il faut donc généralement compter de deux à trois mois pour que le dossier soit complet et que le rendez-vous de signature puisse être fixé. Tous ces éléments lui permettront de rédiger le projet d'acte de vente qu'il vous transmettra avant le rendez-vous de signature. Un conseil : avant la signature, une dernière visite des lieux s'impose !

## Comment se déroule la signature de l'acte de vente ?

Une fois votre prêt obtenu et après que le notaire aura procédé aux vérifications habituelles et aux formalités administratives préalables, vous signerez l'acte de vente et serez alors propriétaire. Le jour de la vente, le notaire donne lecture de l'acte, auquel il est encore possible d'apporter des corrections ou des précisions. Aujourd'hui, dans 85 % des cas, l'acte de vente est numérique. La signature sur tablette permet d'éviter de parapher chacune des pages de l'acte et de consacrer davantage de temps aux questions de chacun. L'acte sur support électronique est immédiatement enregistré dans un fichier centralisé sécurisé mis en place par la profession notariale. Une fois l'acte signé, le nouveau propriétaire se voit remettre les clés et

l'office se charge de verser les fonds au vendeur : la vente est dite parfaite !

## Le notaire effectue-t-il des formalités après la vente ?

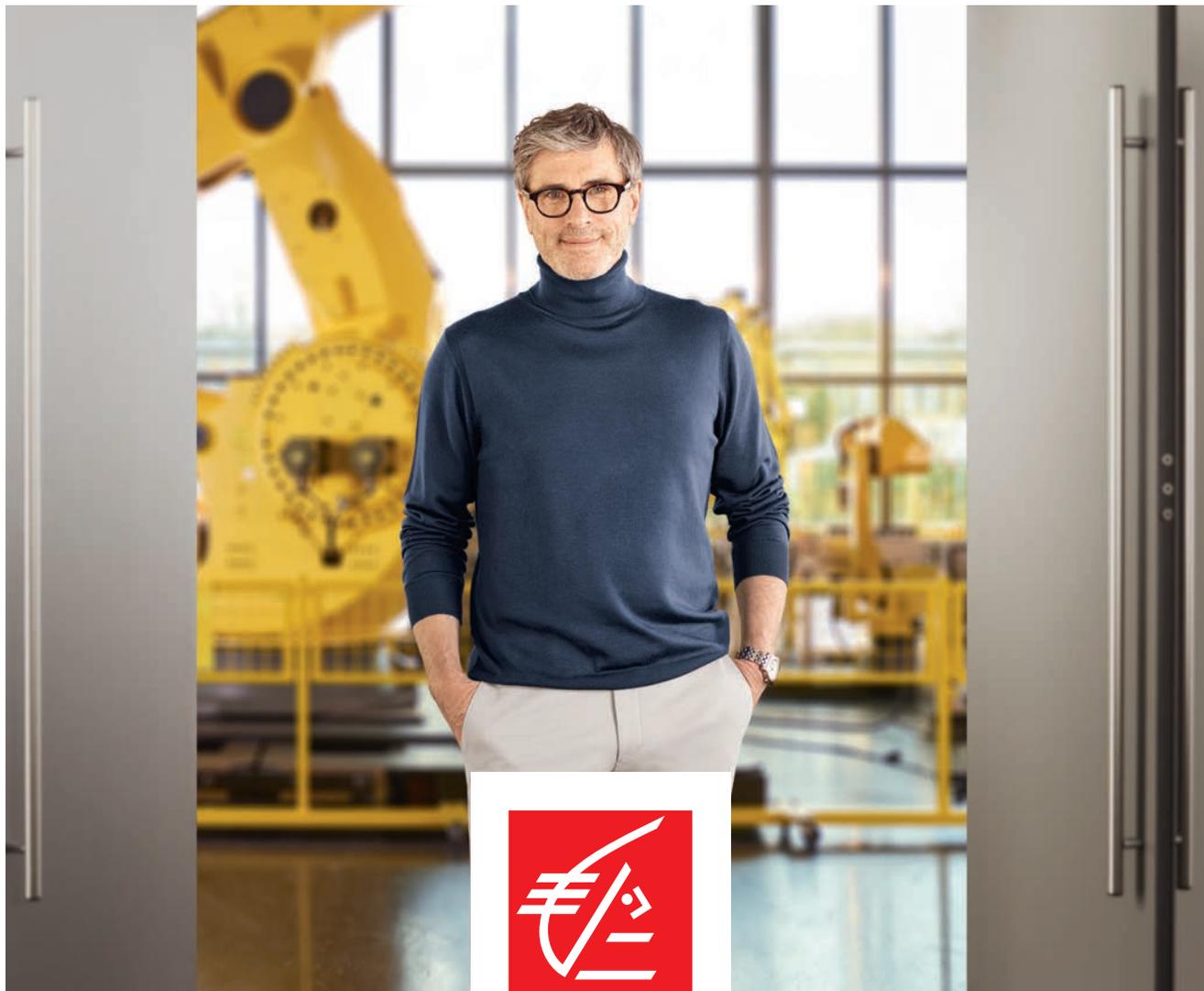
Après la signature, le notaire remet à l'acquéreur des attestations de propriété, utiles pour ses démarches administratives. Elles représentent en quelque sorte un titre de propriété provisoire et simplifié. Le notaire doit encore « officialiser » l'opération auprès de l'administration, en publiant l'acte au service de la publicité foncière, qui confère la preuve de la propriété.

L'office adresse une copie spéciale de l'acte de vente au service de la publicité foncière ; elle lui est retournée revêtue des cachets de l'administration fiscale. Le délai habituel est de trois mois. Le notaire adresse alors à l'acquéreur la copie authentique qui constitue son titre de propriété.

Ces délais sont essentiels pour sécuriser la vente et accomplir l'ensemble des démarches prévues par la loi.



Laurianne  
RAGEAU



VOUS ÊTRE **UTILE**

**Vous avez poussé beaucoup de portes  
pour développer votre **entreprise**.  
Nous vous ouvrons celles de notre Banque Privée\*.**



Un service élargi pour répondre à vos besoins

☎ 04 77 30 36 38 COÛT D'UN APPEL LOCAL, NON SURTAXÉ

@ banqueprivée@celda.caisse-epargne.fr

\*Voir conditions d'éligibilité en agence.

Caisse d'Épargne et de Prévoyance LOIRE DROME ARDECHE, société Anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance. Régie par les articles L512-85 et suivants du Code monétaire et financier, au capital social de 352 271 000 euros. Siège social : Espace Fauriel - 17, rue des Frères Ponchardier - B.P. 147 - 42012 Saint-Etienne cedex 2 - 383 686 839 RCS Saint-Etienne. Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 002 052. Titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeuble et fonds de commerce sans perception de fonds, effets ou valeurs », n° 298T délivrée par la préfecture de la Loire, garantie CEG1 - 16, rue Hoche Tour Kupka B TSA 39999 92 919 LA DEFENSE CEDEX. ALTMANN + PACREAU - Crédit Photo : Yoann Stoeckel. P210101.



**CAISSE D'ÉPARGNE**  
LOIRE DROME ARDECHE