SEMAINE DE L'IMMOBILIER

Des prix abordables en Drôme

DRÔME - Rovaltain

Dans le cadre de la Semaine de l'immobilier du 13 au 17 décembre, le président de la Chambre des notaires de la Drôme présentait un bilan des marchés dans le département sur la période septembre 2020 - août 2021. Selon le président Aurélien Daudé, les prix attractifs, associés à des taux d'intérêt et au contexte sanitaire, seraient à l'origine de volumes de transactions qui ont parfois atteint des sommets sur la période.

Entre septembre 2020 et août 2021, la Drôme a enregistré un volume de transaction record avec 10.000 ventes contre 8500 en 2011 et 6500 en 2015 (année la plus calme de la décennie). Toujours en termes de volumes de transactions, sur le périmètre de la Chambre des notaires régionale (Hautes-Alpes, Isère, Drôme), tous les indicateurs du baromètre immobilier sont à la hausse, que ce soit pour les appartements anciens (ceux de plus de 5 ans) qui affichent + 16 %, les maisons anciennes (+ 18 %) et les terrains à bâtir (+ 16 %).

Ce sont toutefois les appartements neufs (≤ 5 ans) qui enregistrent la plus forte augmentation (+ 23 %) avec *« une forte probabilité, à l'avenir, que les prix s'envolent au regard du déficit annoncé de matières premières, et des contraintes techniques liées à la réglementation énergétique »* souligne Maître Daudé (photo ci-contre) .

Des prix qui progressent mais qui restent attractifs

Sur l'ensemble du marché immobilier (maisons, appartements, terrains), les prix ont progressé de 10 % en moyenne, surtout depuis mai 2019 (avant la crise de la Covid-19), alors qu'ils étaient stables sur la période 2011-2018.

Une hausse qui révèle une augmentation du pouvoir d'achat favorisée par une baisse significative des taux d'emprunt (4 % en 2011 vs 1,1 % en 2021) : *« avant, les acquéreurs avaient un taux d'endettement de 33 % en moyenne sur 20 ans alors qu'aujourd'hui il est d'environ 10 %. Par exemple, un appartement d'une surface de 58 m2 en 2011 vaut aujourd'hui l'équivalent d'un appartement de 71 m2. Idem pour les maisons qui ont gagné +14 % de surface à prix d'achat égal ».*

En valeur, les appartements anciens enregistrent une progression de + 4,1 % avec un prix médian de 2100 €/m2 et les maisons anciennes enregistrent, elles, + 5,4 % (232.900 €/m2 en moyenne) sur les trois départements. Le prix médian des appartements en Drôme (1570 €/m2) reste inférieur à la moyenne nationale (2610 €/m2). Valence et environs arrive en tête des progressions enregistrées dans le département avec + 9,1 % (109.100 € pour 68 m2 en moyenne, soit 1700 €/m2). Les appartements de Montélimar ont perdu de leur valeur (- 3,4 %) avec un prix médian de 1440 €/m2 (67 m2 pour 93.300 €). Tain l'Hermitage enregistre également une baisse de - 4,3 % sur l'année avec des biens cotés à 1640 €/m2 en moyenne.

Le prix des maisons est supérieur en Drôme (215.000 €) par rapport au marché national (180.000 €). Les secteurs les plus cotés sont Montélimar (232.000 € pour un habitat de 116 m2 et un terrain de 790 m2, soit + 12,6 % en 1 an), Valence (222.000 €/m2 pour un habitat de 105 m2 et un terrain de 620 m2, + 0,8 %) et la Drôme Provençale (210.000 €/m2 pour un habitat de 106 m2 et un terrain de 660 m2, + 0 %). Le nord-Drôme enregistre la plus forte augmentation avec + 18 % en 1 an, mais reste le secteur le plus accessible : 182.800 € pour une surface habitable de 113 m2 et un terrain de 810 m2.

Quant aux terrains à bâtir, *« l'analyse de l'évolution des prix est à relativiser puisque ce sont les surfaces qui ont été revues à la baisse. En Drôme, le prix médian d'un terrain est de 75.000 €, soit 130€/m2, pour une surface médiane de 590 m2. La plus forte augmentation, en 1 an, du prix des terrains à bâtir est enregistrée sur l'agglomération de Valence avec + 20 %, pour des surfaces de 400 m2 en moyenne à 250 €/m2 ».*

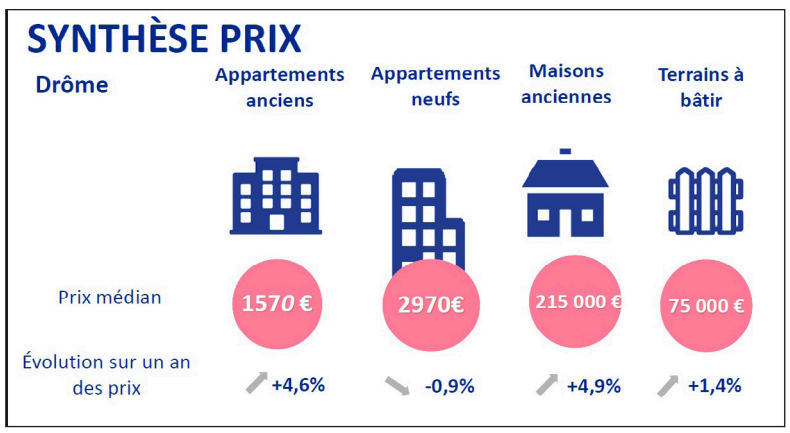
À titre comparatif, sur le secteur de Montélimar par exemple, les surfaces vendues sont de 490 m2 à 150 €/m2 en moyenne alors qu'en nord-Drôme, les terrains se vendent autour de 80 €/m2 pour des surfaces de 790 m2 en moyenne.

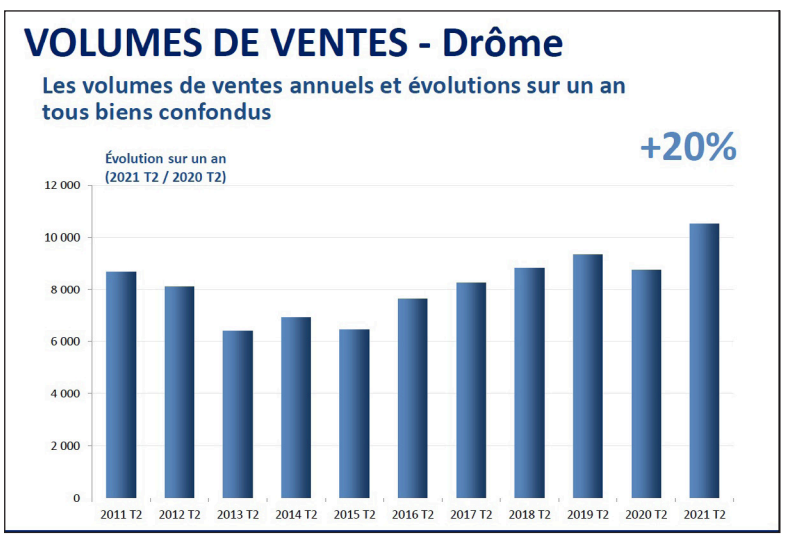
Des acheteurs majoritairement locaux

La rumeur propagée par les professionnels du secteur depuis la reprise des transactions en 2019 laisse penser que les acquéreurs de biens en Drôme viennent d'agglomérations plus ou moins éloignées. *« En réalité, 71 % des acquéreurs de biens en Drôme sont originaires du coin. Au plan national, ce taux est de 72 %. Alors il est clair que les biens achetés/vendus le sont par des acheteurs des environs. Il y a bien des Lyonnais, des Parisiens, ou d'autres personnes venant d'ailleurs mais elles sont minoritaires »*, précise le président. En général, les acheteurs ont moins de 40 ans (46 % en Drôme, 44 % en France). Les plus de 65 ans comptent pour 16 % en Drôme, cet 18 % au plan national. La durée de détention du bien est de 12 ans et 1 mois, en Drôme comme dans le reste de l'hexagone.

« Si je devais résumer, je dirais que les prix sont plus abordables dans nos départements, surtout en ce qui concerne les appartements, et que ce sont des jeunes qui achètent », concluait maître Daudé.

Corinne Legros





PARLONS DE TOITS

Du 13 au 17 décembre, les notaires de France organisent la Semaine nationale de l'immobilier intitulée « Pendant 5 jours parlons de toits avec les notaires ! ».
Au programme : consultations juridiques, conseils et expertises immobilières. Compromis de vente, plus-value immobilière, SCI familiale, achat/vente d'une maison, location, investissement immobilier, transmission du patrimoine immobilier, audit immobilier, ...
Consultations en ligne les 14 et 15 décembre, de 10h à 19h : **salonvirtuelimmobilier.notaires.fr.**
Consultations vidéos et documents utiles vous attendent dès l'ouverture du salon : avec ou sans rendez-vous, à vous de choisir depuis la plateforme.
Six stands thématiques à découvrir : le notaire partenaire de votre parcours immobilier ; premier achat immobilier ; la location d'un appartement ; acheter à plusieurs ; la transmission d'un bien immobilier.
Consultations par téléphone, les 16 & 17 décembre : « 3620 dites notaires » : 3620 (prix d'un appel local), de 15h à 20h, et dire le mot « notaire », pour poser les questions en direct.