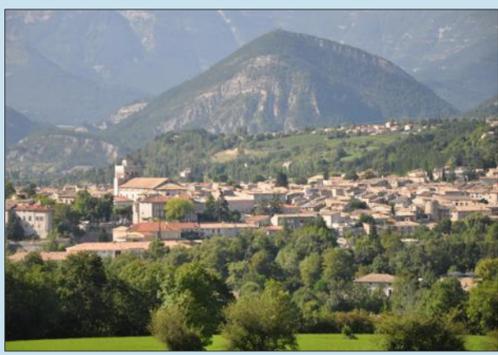


DRÔME ET ARDÈCHE

DRÔME

Pourquoi l'immobilier connaît un grand boom



Die attire elle aussi de nombreux citadins, prêts à mettre le prix pour acheter le bien de leurs rêves. Photo Ville de Die

Le marché immobilier devient « fou » à Die

■ **DRÔME.** Au pied des falaises du Vercors, Die bénéficie d'un dynamisme économique et d'un patrimoine historique riche. La ville, située à deux heures de Lyon, compte près de 4900 habitants.

« Depuis mars 2020, le marché immobilier est très tendu », indique Ludovic Benini, responsable de la transaction au sein de l'agence Diois Immobilier. Selon l'agent immobilier, le profil des acquéreurs a changé depuis le printemps dernier : « Nous avons désormais une clientèle qui vient des grandes villes, Paris, Lyon. » Récemment, un couple de retraités du Sud-Ouest a acquis une villa de 100 m² habitables, datant de 2001, avec trois chambres et un garage, sur 760 m² de jardin, à cinq minutes à pied du centre-ville de Die, pour 330 000 euros. « Cette vente s'est effectuée bien au-delà de l'estimation normale, prévient-il, mais les biens sont tellement rares que le marché devient fou », les prix des logements avec terrain ayant augmenté de 20 %.

■ **L'extérieur, le critère principal**
Odile Alphonse, gérante de l'agence Immo de France

Belle rive à Die, confirme cette hausse des prix : « Les urbains sont arrivés avec un budget supérieur à celui des locaux, ce qui a déstabilisé le marché. » À tel point que tous les types de biens, à condition qu'ils aient un extérieur, sont recherchés. « L'attractivité de notre région est réelle, d'autant plus avec la démocratisation du télétravail. Avec le TGV, nous sommes à 3 h 10 seulement de Paris, avec un cadre de vie et un paysage attirants », note-t-elle.

■ Une forte demande locale

La situation est similaire pour la location. « Nous avons énormément de demandes. Dès qu'un appartement se libère, il trouve très vite preneur », observe Ludovic Benini.

Un sentiment partagé par Odile Alphonse, qui parle de dizaines de candidatures en attente pour un bien qui est remis sur le marché.

Pour un appartement T3 dans une résidence de standing avec terrasse et ascenseur, il faut compter 750 € (hors charges) et 550 € par mois pour un bien ancien du même type au centre-ville. Une villa de plain-pied, avec trois chambres et un jardin, se loue quant à elle entre 800 et 850 euros.

Le président de la chambre des notaires de la Drôme, Aurélien Daudé, constate un volume de transactions record, avec des prix à la hausse pour les appartements comme pour les maisons. Explications.

Lieu de concrétisation des achats/ventes d'appartements, de maisons ou de terrains à bâtir, les offices notariaux gèrent l'ensemble des transactions qui se déroulent en France. Dans la Drôme, comme chaque année, la chambre des notaires propose un bilan des activités effectuées dans l'année. L'étude 2020/2021 s'étend du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2021.

« Le volume des ventes, sur une année, est en hausse de 20,8 % pour les appartements anciens, de 22,3 % pour les maisons anciennes, de 27,3 % pour les terrains à bâtir, souligne le président de la chambre des notaires de la Drôme, Aurélien Daudé. C'est un volume record, après un léger fléchissement en 2020 pour cause de confinement et de crise sanitaire. Aujourd'hui, nous avons plus d'acquéreurs que de biens à la vente. » Ainsi, ce sont 10 000 maisons et appartements anciens, ainsi que des terrains à bâtir qui ont trouvé acquéreurs sur une année, entre septembre 2020 à fin août 2021. En comparaison, le nombre de ventes annuelles atteignait en moyenne annuelle 6 000 à 6 500 entre 2013 et 2015.

■ « Une augmentation de la mobilité des 20-30 ans »

Le président de la chambre des notaires de la Drôme constate : « Ce volume record de transaction s'explique par une augmentation de la mobilité des 20-30 ans. Auquel s'ajoute le phénomène des familles recomposées, les divorces. Aujourd'hui, il devient tout à fait exceptionnel d'habiter toute sa vie dans la même maison. Actuellement, un bien qui est proposé au juste prix se vend en 24-48 heures. »

Au hit-parade des logements qui ont le plus de succès : les ap-

partements ou maisons qui n'ont aucuns travaux à faire, les petites maisons de 90 m², de plain-pied, sur un petit terrain. Ou bien, à l'inverse, des bâtiments qui nécessitent de grosses rénovations, la maison en pierre, avec du cachet, remporte toujours un franc succès.

À noter le net recul dans les ventes d'appartements neufs (-26,5 %). Le confinement, la pandémie et la crise sanitaire y sont pour beaucoup, les chantiers ont été interrompus, la délivrance des permis de construire a pris du retard.

Quant aux terrains à bâtir, « nous avons plus de demandes que d'offres », reconnaît le président des notaires. Les collectifs souhaitent densifier les zones d'habitation et éviter les étalements urbains.

■ Le pouvoir d'achat des acheteurs en hausse

Autre constat de la chambre des notaires : l'évolution à la hausse du pouvoir d'achat des acheteurs, à cause de taux d'intérêt encore très bas. « De 4 % en 2011, ils sont maintenant à 1,10 %, souligne Aurélien Daudé. Du coup, les futurs propriétaires peuvent acheter un appartement ou une maison plus grande. On constate ainsi une augmentation de 22,4 % dans la superficie de l'appartement ancien ou neuf et une évolution de 14,6 % pour les surfaces des maisons. »

■ Les prix des appartements anciens en hausse

Sur une année, le prix au mètre carré des appartements anciens a évolué de 4,6 % en un an sur la Drôme, atteignant un montant de 1 570 €/m². Sur Valence, le prix au m² est à 1 740 euros (+9,6 %) ; sur l'agglomération valentinoise, il atteint 1 700 €/m² (+9,1 %) ; sur le secteur de Romans, la hausse est de +5,4 % pour atteindre les 1 440 €/m².

Par contre, la plaine de Montélimar accuse une baisse de -3,4 % pour atteindre les 1 440 €/m². Baisse due notamment à la paupérisation du centre-ville, selon la chambre des notaires.

Des acquéreurs avant tout Drômois

Selon les études de la chambre des notaires de la Drôme, de septembre 2020 à fin août 2021, 71 % des acquéreurs habitaient déjà dans la Drôme au moment de leur achat. « Nous n'avons donc pas vu débarquer, plus que d'habitude, des habitants de Paris, Lyon ou d'autres grandes villes », souligne le prési-

dent Aurélien Daudé. 45 % des acheteurs ont moins de 40 ans ; 35 % de 40 à 60 ans ; 19 % ont plus de 60 ans.

En moyenne, la durée de détention des biens en Drôme est de douze ans et trois mois, quasiment identique à la moyenne nationale qui est de douze ans et un mois.

Evolution du prix au m² médian, de septembre 2020 à août 2021

MAISONS ANCIENNES

254 500 €
↑ 6,9%

Périphérie Valentinoise

215 000 €
↑ 7,5%

Vallée de la Drôme

232 000 €
↑ 12,6%

Plaine de Montélimar

210 000 €
= 0,0%

Drôme Provençale

Infographie le dauphiné Source : Chambre des notaires de la Drôme

Evolution du prix au m² médian, de septembre 2020 à août 2021

APPARTEMENTS ANCIENS

1740 €
↑ 9,6%

Valence

1700 €
↑ 9,1%

Agglomération Valentinoise

1420 €
↑ 5,4%

Secteur Romans

1440 €
↓ 3,4%

Plaine de Montélimar

Infographie le dauphiné Source : Chambre des notaires de la Drôme

■ Les maisons anciennes ont la cote

Le prix de vente médian d'une maison ancienne est de l'ordre de 215 000 € dans la Drôme, avec une évolution de +4,9 % sur un an.

Sur la périphérie valentinoise, l'augmentation est de +6,9 % pour atteindre 254 500 €. En val-

lée de la Drôme, le prix moyen d'une maison est de 215 000 € (+7,5 %).

Dans la plaine de Montélimar, la hausse des prix est de 12,6 % pour atteindre 232 000 €. Stabilité des prix dans la Drôme provençale avec un prix moyen de maison à 210 000 €.

Frédérique FAYS

Les terrains à bâtir se font rares

Les terrains à bâtir sont devenus des denrées rares. « Les terrains constructibles de 1 500 m² n'existent plus », constate Aurélien Daudé. À l'échelle du département de la Drôme, le prix augmente de +1,4 % sur une année, mais avec une surface qui se réduit. Dans le détail, il faut compter 250 €/m² sur l'agglomération de Valence (+18,8 % de hausse), 130 €/m² sur le secteur de Tain-l'Hermitage ; 150 €/m² sur le secteur de Montélimar. En moyenne, un terrain de 590 m² coûte 75 000 euros, pouvant atteindre 85 500 euros pour un terrain de 400 m². Le Nord-Drôme propose un terrain constructible de 800 m² à 68 000 €.

L'INFO EN +

■ Les notaires en consultations gratuites virtuelles

Du 13 au 17 décembre, les notaires proposent un salon virtuel avec consultations gratuites par téléphone et estimations immobilières sur le site www.notaires.fr. Intitulé « Parlons de toits, 5 jours pour échanger avec un notaire », ce salon virtuel se déroulera de 10 à 19 heures, les 14 et 15 décembre. Puis les consultations téléphoniques seront proposées les 16 et 17 décembre de 15 à 20 heures en composant le 3620.

La Drôme compte 127 notaires répartis sur 60 communes proposant 87 lieux d'accueil (études et bureaux annexes).

OFFRE SPÉCIALE DE NOËL

le dauphiné libéré

VOTRE ABONNEMENT AVEC 26% DE REMISE

Offre réservée aux nouveaux abonnés

COMMENT PRÉSERVER L'AIR QUE NOUS RESPIRONS

MERCREDI 15 DÉCEMBRE

Retrouvez notre supplément mensuel

COMMENT PEUT-ON AGIR ET SE PRÉMUNIR CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR ?

- ✓ LE CONTEXTE - Peut-on respirer sans danger ?
- ✓ LE GRAND TÉMOIN - Guy Bergé, président d'Atmo France
- ✓ NOTRE INFOGRAPHIE - Quelles solutions pour vivre dans un air plus sain ?
- ✓ EN ISÈRE - À Grenoble, la pollution en chute libre depuis 20 ans
- ✓ EN ALSACE - Un plafond tendu pour purifier l'air intérieur
- ✓ EN MOSELLE - Des citoyens mesurent eux-mêmes la qualité de l'air
- ✓ ET LES SOLUTIONS dans votre région.



ICI ON AGIT !

le dauphiné libéré