

L'ÉCHO

DRÔME - ARDÈCHE

L'HEBDO ÉCONOMIQUE LOCAL

En collaboration avec les
Notaires de la Drôme



Les chiffres de l'immobilier en Drôme

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Observatoire de l'immobilier de la Drôme vous présente les statistiques sur l'évolution du marché immobilier.

Cet institut est composé de six notaires locaux.

L'analyse est basée sur les statistiques de l'intégralité de l'année civile précédente, qui sont rendues disponibles à la mi-mars de chaque année.

On rappellera en préalable que le notariat approvisionne les données statistiques immobilières de manière obligatoire, chaque jour à travers tout le territoire national.

Il s'agit donc de 16.800 notaires qui s'y consacrent quotidiennement.

De cette base de données vont être établies par le Notariat avec l'aide de l'INSEE les statistiques proprement dites.

Pour la compréhension du travail qui vous est présenté, nous vous rappelons qu'il convient de distinguer les indices de prix et les prix médians.

⇒ **L'indice des prix** permet de suivre la valorisation d'une même qualité de biens immobiliers à travers le temps. Cet indice est départemental.

⇒ **Le prix médian** révèle la grande tendance du marché, c'est-à-dire le niveau de prix auquel se situe un marché donné. Il prend en compte la totalité des transactions de l'année pour en extraire la médiane, contrairement au prix moyen qui est calculé à partir des extrêmes (prix le plus bas et prix le plus haut du marché), quels que soient les volumes réels.

Supplément réalisé par **L'Echo Drôme Ardèche** en collaboration avec la **Chambre des Notaires de la Drôme**
Textes : Corinne Legros - Données statistiques : Chambre des Notaires de la Drôme - @shutterstock.com @iStockphoto.com



MARIE BARRAULT

Création d'espace de lumière.



VERANDA / PORTE & FENETRE / VOLET / PORTAIL / PERGOLA

Fabricant Français de menuiserie aluminium depuis plus de 40 ans

veranda-valence.com

Tél. 04 75 57 99 16





LES TENDANCES DANS LA DRÔME

Un retour à la normale

Après deux années de « surchauffe », le marché immobilier en Drôme, comme dans le reste du pays, s'oriente vers un retour progressif aux valeurs d'avant crise de la Covid 19, en terme de volumes de transactions. Comme 2021, l'année 2022 dépasse encore le million (1.116.000) de ventes au plan national alors que les « bonnes années » antérieures à la crise sanitaire affichaient des volumes autour de 850 000 à 950.000 transactions.

Les raisons de ce phénomène de surchauffe auront été l'effet de rattrapage post-confinement et l'effet d'anticipation dans la prise de décision d'achat, la Covid ayant joué un rôle d'accélérateur. A cela ce sont ajoutés des taux d'intérêt historiquement bas, indique Me Johan Montbarbon, directeur de l'Observatoire de l'Immobilier de la Drôme, membre de l'IAMI et Notaire à Valence. Cependant, l'ensemble de la profession constate, depuis septembre 2022, un retour à la normale qui s'appuie sur une combinaison de deux facteurs : un effet catalyseur de sortie de crise qui s'estompe et des taux d'intérêts revus à la hausse.

Au niveau des indices des prix, on constate encore à la fin 2022, de très bonnes performances, et une évolution départementale légèrement plus soutenue que le reste de la province avec une progression de + 8,6% en faveur des appartements anciens* en Drôme vs + 6,6% au plan national (hors région parisienne). Les maisons anciennes* quant à elles progressent de + 7,7% en Drôme vs + 7,3%

en province.

À noter : l'indice des prix, qui mesure la valeur d'un même bien sur la durée, affiche une belle santé avec +26% en Drôme sur les quatre dernières années (maisons anciennes et appartements anciens).

UN MARCHÉ SAIN

Les tendances basées sur les Indices d'Avancées du Marché de l'Immobilier (IAMI) mesurés sur les avant-contacts des premiers mois de l'année 2023, confirment la tendance notée depuis septembre 2022 : le marché revient à un modèle dit « classique », avec toutefois des prix qui continuent d'augmenter mais moins vite. Cela se ressent sur le terrain, avec le retour de la négociation. L'acquéreur a à nouveau son mot à dire. On note également que la performance énergétique joue désormais un rôle primordial dans cette négociation.

Contrairement à certaines agglomérations comme Lyon par exemple, le marché immobilier Drômois n'a pas pratiqué de prix inflationnistes - malgré une courte pénurie de biens type maisons individuelles - laissant l'accès à la propriété envisageable tant pour les propriétaires que pour les primo-accédants. La diversité des biens et des territoires reste un facteur d'attractivité pour les acquéreurs de tous horizons.

* Est considéré comme ancien un logement de plus de 5 ans.

Les territoires...

Valence/Bourg-lès-Valence

Pour l'agglomération valentinoise, l'année 2022 aura été marquée une nouvelle fois par une forte progression des prix tant pour les appartements anciens que pour les maisons anciennes, rapporte M^e Montbarbon, avec un ralentissement de la hausse des prix depuis septembre, constaté également au plan national.

Les appartements anciens (T3/T4) progressent de + 9,8% pour la commune de Valence avec un prix médian de 1.960 €/m² vs 1.610€/m² à fin 2021, en forte progression sur ces deux dernières années de près de + 22 %.

Le centre-ville continue à avoir le vent en poupe avec +11,2% en une année et un prix médian à 2.060 €/m². Le quartier situé entre la rue des Alpes et l'avenue de Romans affiche une progression de +10% et un prix médian s'établissant désormais à 2.010 €/m², soit la plus forte progression en deux ans avec +30%.

Comme en 2021, la plus forte progression en une année revient au quartier englobant les avenues de Victor Hugo et de Maurice Faure avec + 12 %.

La commune de Bourg-lès-Valence affiche quant à elle un prix en léger retrait par rapport à Valence avec une médiane s'établissant à 1.660 €/m².

Concernant les maisons anciennes, le prix médian a continué sa progression en 2022, avec toutefois une hausse moins marquée que pour les appartements anciens (+3,7% vs + 10% pour les appartements anciens). La médiane (*habitat de 106 m² et terrain de 670 m²*) se situe à 245.000 € pour la commune de Valence contre 228.100 € en 2021. C'est encore le quartier situé entre la rue des Alpes et l'avenue de Romans qui connaît la plus forte progression avec + 13,5 % et un prix médian s'établissant à 255.000 €. Le quartier le plus coté reste Châteauvert, avec 308.800 € de médiane.

Les appartements neufs ont eux aussi progressé ; leurs prix dépendent bien évidemment du standing de l'immeuble, la médiane se situant aujourd'hui entre 3.600 € et 3.900 € du mètre carré.

Le secteur du neuf a été particulièrement chahuté cette année, en raison d'une augmentation irraisonnée des matières premières et des services.

Périphérie valentinoise

Selon M^e François Augusto, membre de l'Observatoire, notaire à Chabeuil, la périphérie valentinoise (*Portes-lès-*

Valence, Malissard, Beaumont-lès-Valence, Chabeuil, Montélier, Saint-Marcel-lès-Valence, pour ne citer que les principales) connaît une forte augmentation des prix en 2022, tant sur les maisons avec un prix médian en hausse de 5% que pour les appartements avec une hausse de plus de 6%.

Il s'agit toujours du secteur le plus coté de la Drôme pour les maisons avec un prix médian de 273.000€, mais plus pour les appartements où le prix médian de 132.000 € est cette année surpassé par le secteur de Tain-l'Hermitage.

Au niveau des communes, on observe des évolutions très diverses à l'exemple de Etoile-sur-Rhône qui connaît une hausse de plus de +15% ou Malissard qui devient la commune la plus cotée du secteur et la troisième du département avec une hausse de +11%. A contrario, Montélier perd son titre de commune la plus cotée de la Drôme avec une chute de -14% et Montmeyran connaît une forte baisse de -17%.

Comme en 2021, beaucoup de maisons se vendent autour de 300.000€, 400.000 € voire jusqu'à 500.000 €.

Nord Drôme

Selon M^e Silvia Costan, notaire à Hauterives et membre de l'Observatoire, il s'agit d'un secteur essentiellement rural.

Les appartements anciens ont connu une hausse significative de + 16 % sur l'ensemble du secteur avec un prix médian de 1.410 €/m². C'est la commune de Saint-Vallier qui concentre l'essentiel de ce type de biens et qui affiche un prix médian de 1.000 €/m² (+14,4%).

L'habitat individuel ancien est le bien le plus représentatif du secteur, et affiche une hausse de +5% avec un prix médian de 220.000 €. C'est Saint-Donat-sur-l'Herbasse qui enregistre la plus importante hausse (+13,1%) avec un prix médian de 250.000 €. Anneyron et Saint-Uze ont en revanche vu leur prix médian baisser avec respectivement - 0,9% et - 3,2%.

L'habitat individuel neuf affiche un prix médian de 236.000 € pour une surface de construction médiane de 101 m² et un terrain d'environ 520 m².

Les terrains à bâtir, en voie de raréfaction, se distinguent en deux catégories : les surfaces inférieures à 600 m² et supérieures à 900 m² connaissent une baisse alors que celles comprises entre 600 m² et 900 m² connaissent une hausse. Le prix médian a ainsi baissé de - 4,6 % sur l'année.

à la loupe

Tain/Romans

A l'exception des terrains à bâtir, on constate une croissance à deux chiffres pour les appartements et les maisons sur ces deux secteurs, indique M^e Quentin Sorrel, membre de l'Observatoire et notaire à Tain l'Hermitage.

Pour les appartements anciens, le secteur de Romans affiche une hausse du prix médian de +13,7%, soit un prix médian de 1.630€/m². À Tain l'Hermitage, cette hausse du prix médian atteint +15,2%, soit un prix médian de 2.050 €/m².

Idem pour les maisons anciennes : Romans et environs a progressé de +12,7%, soit un prix médian de 245.000 € et à Tain, le prix médian s'établit à 238.000 € (+ 11,1%).

Les terrains à bâtir connaissent une hausse sur Romans (+ 8,2 %, soit un prix médian de 82.000 €) alors que sur Tain, le prix médian est en recul de - 17,6 % pour s'établir à 64.000 €.

En termes de volume de vente, c'est la ville de Romans qui absorbe les plus gros volumes avec à peu près huit fois plus de ventes que dans les autres communes du secteur Tain-Romans.

Plaine de Montélimar/Drôme Provençale

Dans la lignée de 2021, 2022 est encore une année record en volume de transactions sur les 20 dernières années, selon M^e Antoine Brouard, membre de l'Observatoire de la Drôme et notaire à Saint-Paul-Trois-Châteaux. A l'image de la tendance générale, la dynamique ralentit tout doucement depuis septembre 2022.

Les prix ont toutefois continué à s'envoler sur les marchés des appartements anciens et maisons anciennes.

Sur Montélimar et environs, les appartements anciens ont connu une progression de +11,2% et les maisons anciennes de +3,3%. Pour ces dernières, le prix médian atteint les 240.000 € avec des pics à 300.000 € notamment sur les communes de Sauzet ou encore Montboucher-sur-Jabron. Les appartements neufs connaissent quant à eux, un léger recul de -2,8% avec un prix médian de 2.750 €/m² soit une diminution de 50 € sur un an, la plupart des transactions recensées étant des queues de programme.

En Drôme Provençale, les tendances sont les mêmes que sur la plaine de Montélimar, avec une hausse moyenne des prix des appartements anciens de +9% et de +10,8% pour les maisons anciennes.

La plus grosse part des ventes a été constituée par des maisons de 100 m² à 150 m² avec un peu de terrain qui se sont négociées dans une gamme de prix allant de 180.000 € à 500.000 € suivant l'attractivité des communes : Donzère et Pierrelatte pour les communes les moins attractives et Suze-la-Rousse, Nyons et Grignan en haut de tableau.

Les constructions neuves sur la Plaine de Montélimar affichent un prix stable (2.400 €/m²) alors qu'en Drôme Provençale ils progressent de +8% par rapport à 2021 pour s'établir à 2.450 €/m². Les surfaces des terrains à bâtir sont de plus en plus petits (400 m²) sur Montélimar et environs, mais leur prix de vente reste stable. En revanche, en Drôme Provençale, l'augmentation des prix atteint 9,5% en moyenne.

Vallée de la Drôme/Vercors/Diois

Ce secteur est marqué par une prédominance de maisons anciennes, rapporte M^e Frédéric Sannier, membre de l'Observatoire et notaire à Die, lequel différencie toutefois le Diois/Vercors et la Vallée de la Drôme.

Dans le Diois et le Vercors, le prix des maisons anciennes est marqué par une forte progression de +14,4% pour s'établir à 215.000 € (surface habitable de 98m², terrain de 370 m²). La ville de Die affiche, sans surprise, des prix supérieurs au secteur du Diois (*augmentation de 6,2% du prix médian, soit 180.000 €*). L'augmentation du prix médian dans le Vercors a été aussi supérieure à 10% (*de l'ordre de 13,4%*). Quant aux terrains à bâtir, denrée rare dans le secteur de Die, le prix médian est de 63.400 €, soit 81 €/m². Ce qui est bien inférieur aux 128 € que l'on constate dans le département. La surface médiane est aussi supérieure à la moyenne départementale, soit de l'ordre de 850 m². Côté Vercors, le prix médian est de 65.500 € (*soit à peu près identique à celui du Diois*) ; mais le prix au mètre carré est inférieur (60€ pour un terrain de 1.040 m²).

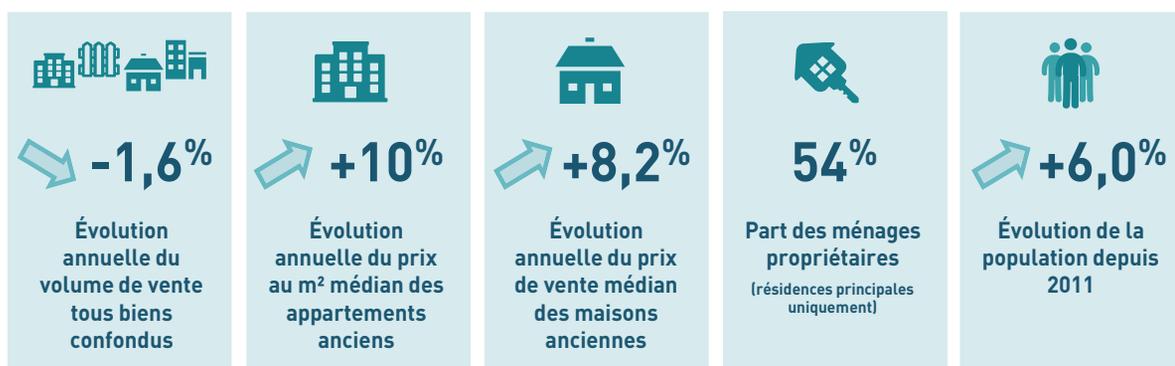
Dans la Vallée de la Drôme, la tendance est très similaire à celle du Diois/Vercors. Les maisons anciennes ont subi une augmentation du prix médian de 9,8%, pour atteindre 242.700 €. Les appartements anciens ont vu le prix médian augmenter de 7%, pour atteindre 118.800 € (1.680 €/m²). Les terrains à bâtir ont atteint un prix médian de 77.000 €, soit une augmentation de 8,8%.

PORTRAIT DE TERRITOIRE

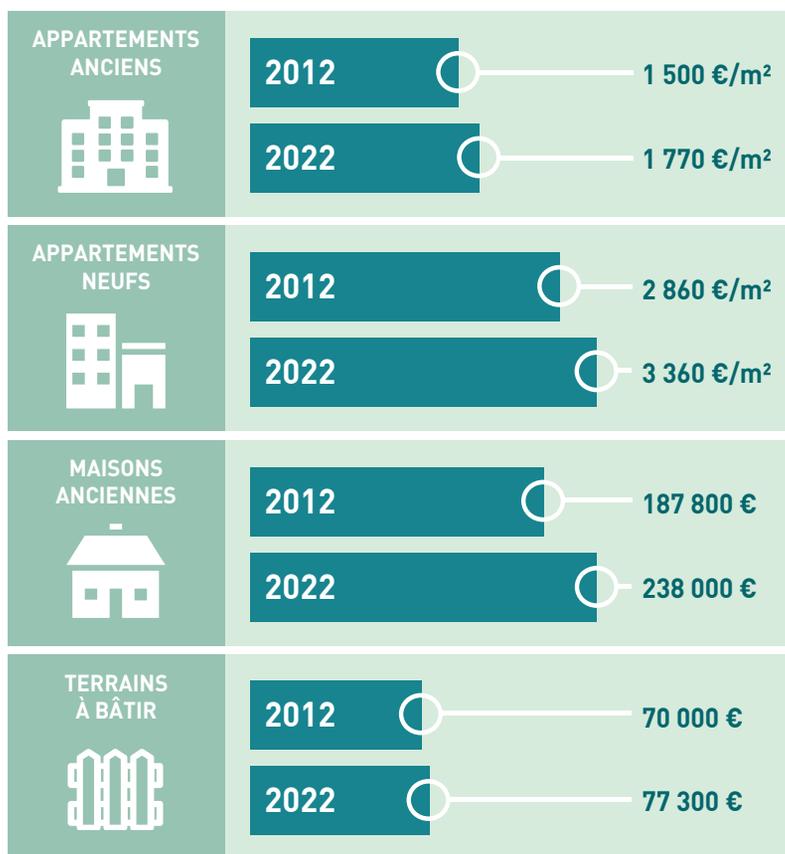


1/2

EN BREF



LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS LE DÉPARTEMENT



LES VILLES LES PLUS DYNAMIQUES



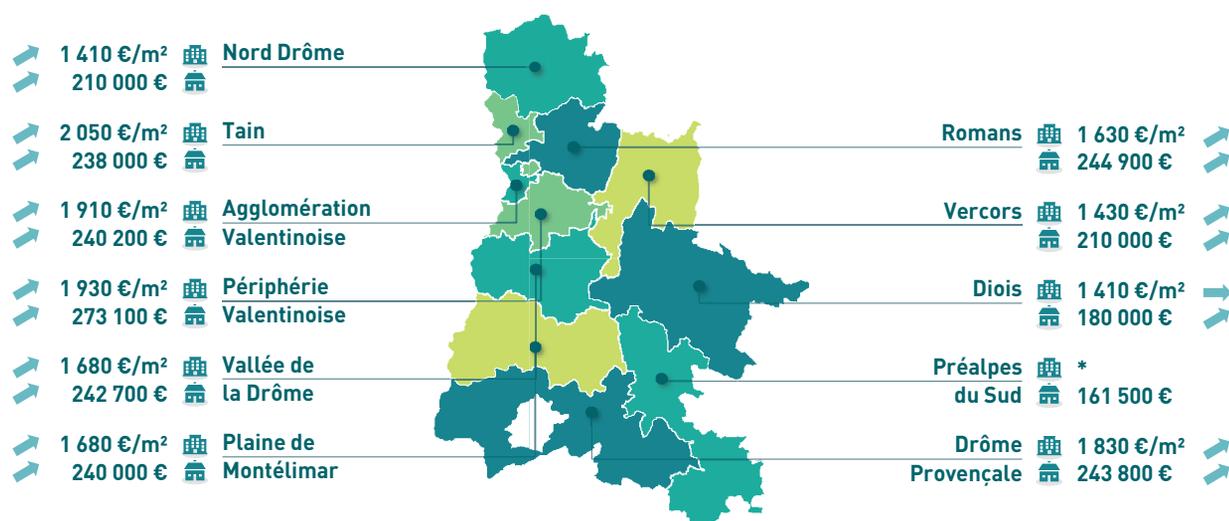
Prix au m² médian des appartements anciens
 Prix de vente médian des maisons anciennes

PORTRAIT DE TERRITOIRE



2/2

LES PRIX PAR SECTEUR



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

Prix au m² médian des appartements anciens
 Prix de vente médian des maisons anciennes
 (Données non significatives) *

PROFIL DES ACQUÉREURS

PROFESSION INTERMÉDIAIRE



CSP* des acquéreurs la plus représentée

(*) Catégorie socioprofessionnelle

DRÔME



Origine géographique des acquéreurs la plus représentée

30 À 39 ANS



Tranche d'âge des acquéreurs la plus représentée

MOINS DE 5 ANS



Durée de détention des biens anciens la plus représentée

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



**CAISSE
D'ÉPARGNE**

Loire Drôme Ardèche

Vous être utile.

**BANQUE
PRIVÉE**
 **CAISSE
D'ÉPARGNE**
Loire Drôme Ardèche

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 CEGI - 16, rue Hoche Tour Kupka B TSA 39999 92 919 LA DEFENSE CEDEX. ALTMANN + PACREAU - Crédit Photo : Yoann Stoeckel. P220401.