

L'ÉCHO

DRÔME - ARDÈCHE

En collaboration avec les
Notaires de la Drôme



Les chiffres de l'immobilier en Drôme

Supplément à L'Echo Drôme Ardèche n°2620 du 02/03/2024 et L'Impartial de la Drôme n°3766 du 07/03/2024
Ne peut être vendu séparément



Un toit, un projet et toutes nos solutions pour le **concrétiser** avec l'Agence Immobilière.

Pour plus d'informations,
contactez votre conseiller Crédit Mutuel.

Crédit  Mutuel

Services proposés par AFEDIM.

AFEDIM, SAS au capital de 780 000 euros, 4, rue Raiffeisen - 67000 Strasbourg - 387 468 382 RCS Strasbourg. Carte professionnelle n° CPI 6701 2017 000 018257, pour les activités : Transactions sur immeubles et fonds de commerce et Gestion Immobilière. Garant pour la Gestion Immobilière : BECM, 4, rue Raiffeisen 67000 Strasbourg. Pour l'activité « Transactions sur immeubles et fonds de commerce », AFEDIM ne reçoit ni ne détient d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de ses honoraires. Conformément à la réglementation les collaborateurs présents dans les Caisses sont, par attestation, habilités à effectuer en qualité de négociateur des opérations de transaction immobilière par AFEDIM pour son compte.

AFEDIM est détenu à 100 % par **Crédit Mutuel Immobilier**.

Crédit Mutuel Immobilier et AFEDIM sont des entités de Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Conformément à la réglementation, les collaborateurs présents dans les Caisses sont, par attestation, habilités à effectuer en qualité de négociateur des opérations de transaction immobilière par AFEDIM pour son compte.

Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées, société coopérative à forme de société anonyme au capital de 5 458 531 008 euros, 4 rue Frédéric Guillaume Raiffeisen, 67913 Strasbourg Cedex 9, RCS Strasbourg B 588 505 354 - N° Orias : 07 003 758. Banques régies par les articles L.511-1 et suivants du code monétaire et financier. Pour les opérations effectuées en qualité d'intermédiaires en opérations d'assurances (immatriculations consultables sous www.orias.fr), contrats d'assurance de ACM VIE SA, ACM IARD SA et ACM Vie SAM, entreprises régies par le Code des assurances.



TENDANCES GÉNÉRALES, NATIONALE ET DÉPARTEMENTALE

2023, contraction du volume des ventes

- Nous devrions atteindre à la fin décembre approximativement 855 000 transactions, soit une baisse en une année d'environ 20 % !
- Une baisse aussi importante n'avait pas été constatée depuis plus de dix ans.

On sort cette année des deux années d'euphorie post-covid, 2021 et 2022, où nous avons atteint respectivement : 1,2 million et 1,1 million de transactions : des sommets qui n'avaient jamais été atteints depuis que les statistiques immobilières existent.

Au cours de cette période, nous avons assisté à une anticipation des achats. Or lorsqu'il y a une anticipation, il y a nécessairement ensuite baisse d'activité : les achats qui ont été faits, ne sont plus à faire !

LE RETOUR À LA NORMALE ÉTAIT DONC CERTAIN, NE DEMEURAIT QU'UNE SEULE INCONNUE : LE MOMENT AUQUEL IL S'OPÉRERAIT.

Toutefois la baisse des volumes ne s'explique pas exclusivement par la fin de cette période post-covid, plusieurs

autres phénomènes sont en jeu :

- L'inflation tout d'abord : qui a mécaniquement impacté le pouvoir d'achat des Français (le temps que les salaires se réajustent) ; cette perte de pouvoir d'achat a eu pour effet d'exclure du marché la plupart des primo-accédants dans les secteurs géographiques tendus notamment Paris et Lyon (dans la Drôme les primo-accédants sont encore présents, mais ils achètent des biens de plus petites surfaces).
- L'augmentation des taux d'intérêt : qui a limité également la capacité d'achat.
- Enfin depuis le milieu de l'année, nous avons constaté un phénomène d'attentisme chez les acheteurs : qui misent sur une baisse des prix.

UNE BAISSÉ DES PRIX SE PROFILE-T-ELLE ?

Les statistiques que nous allons vous présenter, secteur par secteur, ne révèlent pas nécessairement une baisse des prix, car elles sont calculées sur une année entière et sur la base de la notion des « prix médians » (c'est-à-dire la médiane qui coupe en deux masses les prix pratiqués sur le marché, quelle que soit la typologie de biens).

Mais l'ensemble des intervenants de l'Observatoire de la Drôme est unanime, même si cela reste timide pour le moment : les prix ont commencé à baisser depuis septembre, avec une tendance qui s'accélère en fin d'année.

Cette tendance de fond commence à être identifiable au niveau de l'indice des prix (qui lui est basé sur l'évolution an-

nuelle des biens immobiliers de même qualité, contrairement aux prix médians). En effet, l'indice des prix – qui est l'outil le plus fiable en matière de statistique – révèle d'ores-et-déjà cette tendance baissière.

Ainsi au niveau national :

La baisse est sur une année est de -1%.

Au niveau départemental :

Les appartements et les maisons anciennes baissent respectivement de -1,8% et -2,4%. Dans le neuf, la situation est compliquée. Après l'augmentation des matières premières, les acteurs subissent la baisse de volume liée à la perte de pouvoir d'achat et à la diminution de la capacité d'endettement.

Selon la plupart des promoteurs, il manque pour le moment une véritable politique de relance dans ce secteur, la prolongation sous certaines conditions du PTZ et de la loi Pinel, n'étant pas de nature à permettre le déblocage de la situation.

Concernant l'avenir, et plus particulièrement l'année 2024, il est difficile d'anticiper réellement la tendance.

On peut espérer que l'arrêt de l'augmentation des taux d'intérêt annoncé par la BCE, ainsi que l'ajustement des salaires et un commencement de baisse des prix, permettront un redémarrage du marché.

ME JOHAN MONTBARBON

Notaire

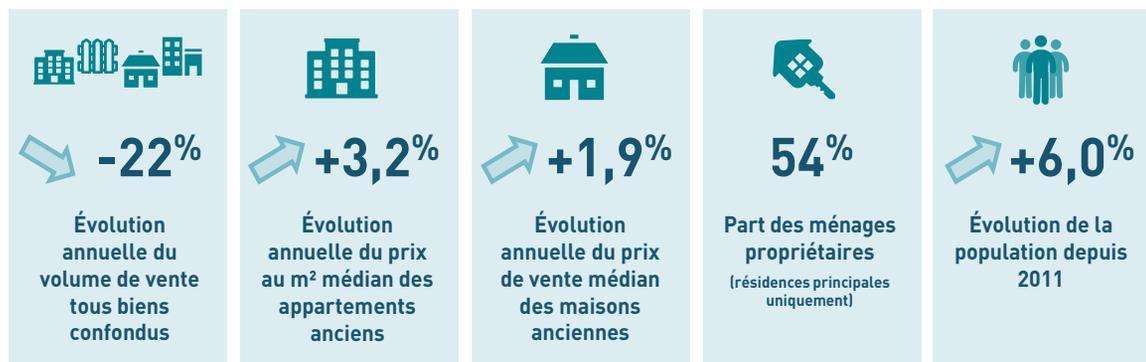
Directeur de l'Observatoire de l'Immobilier de la Drôme

PORTRAIT DE TERRITOIRE

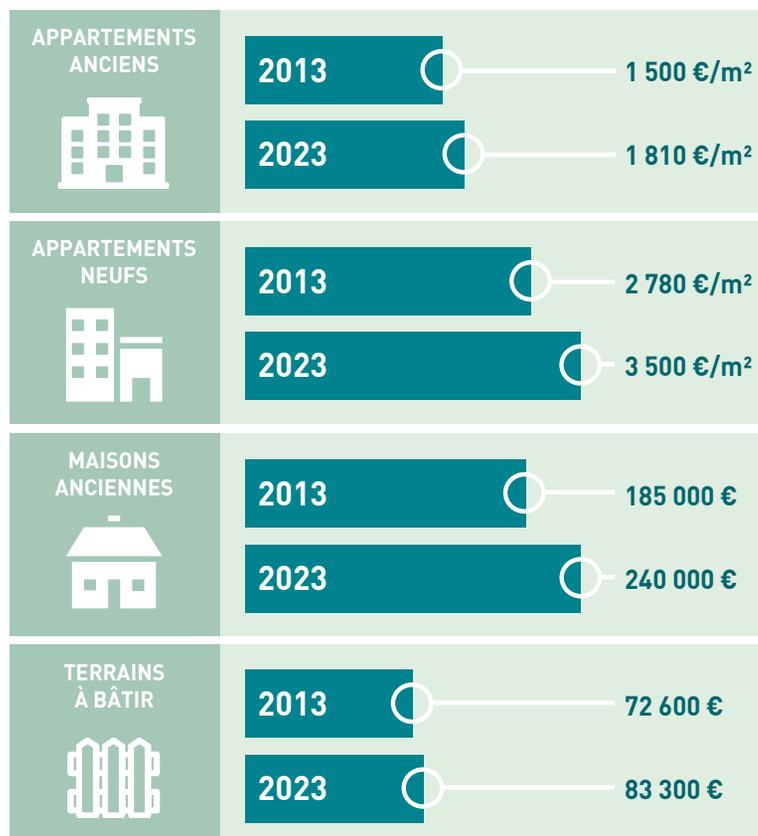


1/2

EN BREF



LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS LE DÉPARTEMENT



LES VILLES LES PLUS DYNAMIQUES



 Prix au m² médian des appartements anciens

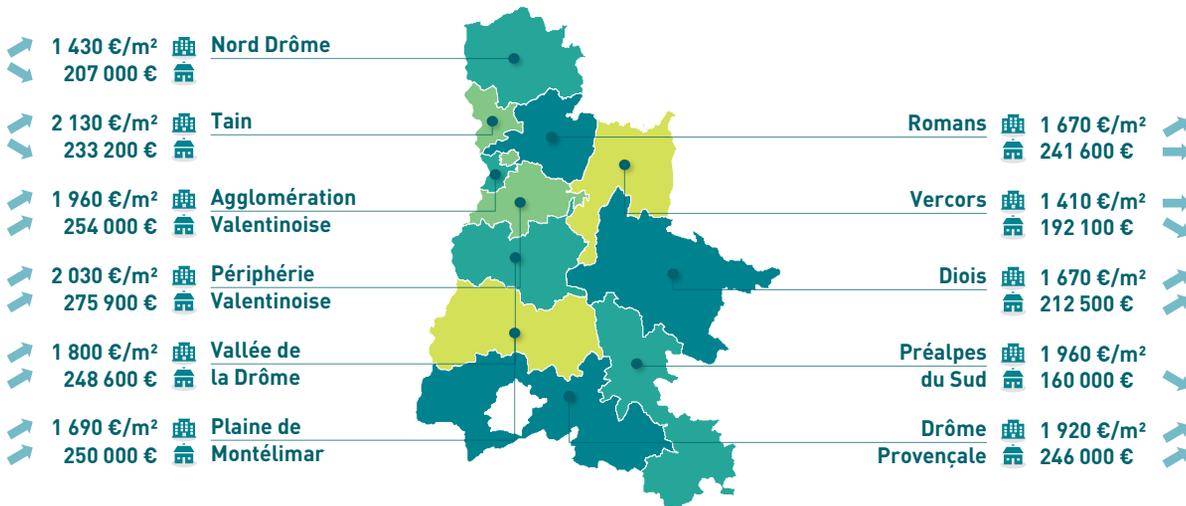
 Prix de vente médian des maisons anciennes

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

PROFIL DES ACQUÉREURS

PROFESSION INTERMÉDIAIRE



CSP* des acquéreurs la plus représentée

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

(*) Catégorie socioprofessionnelle

© 2024 - 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 novembre 2022 au 31 octobre 2023 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

LES TERRITOIRES

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.

On rappellera au 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

(Corinne Legros, Patrice Pommaret).

En collaboration avec la

Chambre des Notaires de la Drôme

Données statistiques : Chambre des Notaires de la Drôme.

©iStockphoto.com - P1 : smartboy10/P3 : asbe/
P7 : Daniel Bartus/ P8 : Paul Bradbury/P10 : NelleG/
P10 : Nutthaseth Vanchaichana/P11 : Vitranc

NORD DRÔME : UNE TENDANCE À LA BAISSÉ

L'analyse portera sur le marché des maisons et appartements anciens et celui des terrains à bâtir. Caractérisé par un environnement rural, le peu de programmes neufs ne permet pas de réaliser une analyse de l'évolution des prix. La tendance générale est à la baisse, variant selon les différents secteurs. Cette baisse concerne tout d'abord le volume des transactions, à relativiser après une augmentation exceptionnelle des volumes en 2021-2022, retrouvant ainsi un retour à des niveaux habituels d'avant crise de la Covid.

Dans le secteur Nord Drôme, le volume des ventes est en recul d'environ 23% concernant les appartements et de 14% pour les maisons (vs -20% dans le reste du département pour les maisons).

La baisse concerne également les prix, à l'exception des terrains à bâtir

Dans un contexte d'augmentation des taux d'intérêts, de durcissement des conditions d'octroi des crédits et baisse des volumes, nous constatons une tendance à la baisse au niveau des prix, sans qu'elle soit significative.

Dans le secteur Nord Drôme la baisse est assez faible, soit -1,4% sur un an concernant notamment le marché des maisons, avec un prix médian autour de 207.000€ (105 m² et un terrain de 780 m²).

Les communes de Saint Donat sur l'Herbasse, Saint Vallier et Anneyron enregistrent quant à elles un prix médian en hausse, entre 7,2% et 20%, sur une année. A Saint Donat le prix médian est de 240.000€. Sur Anneyron, la hausse est plus importante que dans le reste du secteur, avec un prix au m² de 2.086€. Toutefois, dans l'ensemble du secteur Nord Drôme, après une stagnation voire une légère augmentation au niveau des prix au premier semestre 2023, la tendance sur le dernier trimestre est à la baisse (-5,2%).

La baisse est là, mais reste assez raisonnable, la correction portant finalement plus sur le nombre de transactions que sur les prix.

Le secteur connaît une forte disparité entre l'offre et la demande, d'où le maintien des prix.

Appartements

Pour les appartements anciens le prix médian se situe autour de 1.430€ du m², soit une augmentation modeste de 2,3% sur un an.

La commune de Saint Vallier affiche une progression de 0,1 %, avec un prix médian du m² pour un trois pièces de 1.110€, soit 70.000€.

Terrains

Au niveau des terrains à bâtir, la progression constatée dans l'ensemble est de l'ordre de 6,8%, avec un prix médian pour une surface de 700 m² de 95€. Contrairement à 2022, l'augmentation est plus marquée cette année pour les surfaces de terrain de moins de 600 m² et celles comprises entre 900 et 1.499 m².

A noter : les biens de moins bonne qualité, nécessitant beaucoup de travaux se sont moins bien vendus que les biens de meilleure qualité.



Silvia COSTAN, notaire

À LA LOUPE



TAIN-ROMANS : DES PRIX EN BAISSÉ

La Drôme des Collines, qui se trouve au Nord et Nord Est de Valence, regroupe les cantons Tain l'Hermitage, Bourg de Péage et Romans soit au total un bassin de vie d'environ 90.000 habitants. L'étude porte principalement sur les plus grandes communes : Tain l'Hermitage, Mercuro-veaunes, Pont de l'Isère, La Roche de Glun, Romans, Bourg de Péage, Mours, Genissieux et Chatuzanze le Goubet.

La tendance indique qu'à l'exception des appartements anciens, les 2 périmètres affichent une stagnation voire une baisse du prix médian.

Appartements anciens

Secteur Romans : hausse du prix médian de plus de 3,5% qui s'établit à 1.670€/m².
Secteur Tain : hausse du prix médian de plus de 7,3% qui s'établit à 2.130€/m².
Toutefois, ces hausses du prix médians sont à prendre avec précaution car on assiste sur les derniers avant contrats signés fin 2023 à une baisse de l'indice des prix, indiquant ainsi une prochaine baisse du prix médian pour les appartements anciens.

Appartements neufs

Secteur Romans : baisse du prix médian

de 2%, soit 3.090€ par mètre carré au lieu de 3.130€/m² pour l'année précédente.

Maisons

Secteur Romans : baisse de 0,9% du prix médian à 241.700€.

Secteur Tain : baisse de 2,1 % du prix médian qui s'établit à 233.200€.

A noter que les prix sont toutefois plus élevés sur les communes de Pont de l'Isère et La Roche de Glun avec des prix médians respectivement de l'ordre de 294.500 et 273.000€.

Une telle différence de prix entre certaines villes et villages s'explique par la consistance du bien immobilier lui-même. Dans les villes dites historiques comme Romans et Tain, on trouvera beaucoup plus de petites maisons et spécialement des maisons de rue avec parfois seulement une petite cour et pas de jardin. Dans les villes beaucoup plus récentes, on trouve des maisons de lotissement de taille plus grande et souvent avec jardin et piscine ce qui explique donc les différences de prix.

Terrain à bâtir

Secteur Romans : hausse de plus de 0,6% avec un prix médian de 85.500€ au lieu de 82.000€ l'année précédente.

Secteur Tain : pas de statistiques pour 2023 en raison du faible volume de transaction intervenus sur l'année.

Globalement, on constate un marché très contrasté selon les secteurs et la nature

des biens vendus mais avec une tendance à la baisse des prix que ce soit en termes de prix médian ou d'indice des prix, et une forte baisse du volume des ventes (de l'ordre de - 20% sur le secteur de Tain l'Hermitage).

On assiste à une guerre de tranchée entre vendeur et acquéreur, chacun campe sur ses positions. Le vendeur n'entend pas baisser son prix de vente, alors que l'acquéreur potentiel attend avec impatience cette baisse de prix et ainsi que celle des taux d'intérêts.

L'année 2024 sera celle de l'incertitude, et il semble difficile de pouvoir à ce stade faire des pronostics fiables.



Quentin SORREL notaire

AGGLO VALENTINOISE : UN MARCHÉ EN HAUSSE

Les prix médians sont une nouvelle fois en hausse cette année pour l'agglomération valentinoise.

Toutefois, on constate de manière générale depuis la fin du troisième trimestre et tout au long du quatrième, une baisse des prix, tant pour les appartements anciens, que pour maisons anciennes.

Appartements anciens

L'agglomération se situe au-dessus de la moyenne départementale avec un prix au mètre carré de 1.960 euros (+3,6% sur l'année).

Cette progression, malgré une fin d'année en contraction, confirme le bon dynamisme de la Ville de Valence et témoigne également des volontés, depuis plus de dix ans, de renouvellement du parc immobilier.

Globalement les appartements les plus vendus sont les T3 et T4, représentant les 2/3 du marché. Le Centre-ville fait exception.

Au niveau des quartiers, le centre-ville de Valence est en forte progression avec un prix médian du mètre carré s'établissant à 2.170€.

En huit années de très forte progression (+35%), le centre-ville sera parvenu à atteindre le haut du pavé, n'étant désormais distancé plus que par le quartier de Victor Hugo-Maurice Faure. Ce sont les investisseurs qui portent le marché, les studios, et 2 pièces (essentiellement destinés aux locations étudiantes ou AirB&B) représentant plus de la moitié du marché pour cette zone, soit une augmentation du volume de 36%, représentant ainsi plus de la moitié des ventes, ce qui explique ce phénomène structurel d'augmentation des prix (puisque plus les appartements sont de faibles surfaces et plus le prix au mètre carré est élevé).

Le quartier situé entre la Rue des Alpes et l'avenue de Romans progresse une nouvelle fois, en frôlant les 2.000€ du mètre carré, rappelons-nous que ce quartier ne cesse de progresser depuis plus d'une dizaine d'année, c'est-à-dire depuis la rénovation urbaine entreprise dans le secteur de la Tour Maubourg.

Du côté de Châteauevert, et pour les appartements anciens, nous enregistrons une



année de stagnation avec une médiane s'établissant à 1.940€.

Pour les appartements anciens, la médiane la plus haute revient aux avenues de Victor Hugo et de Maurice Faure avec un peu plus de 2.400 € du mètre carré. La commune de Bourg lès Valence progresse également avec un prix médian de 1.770€.

Maisons anciennes

Les prix ont progressé, sur une année entière, d'environ + 3,9% atteignant un prix médian de 254.000€, mais à relativiser au regard d'une baisse des prix constatée depuis septembre.

Concernant la typologie de biens, les 2/3 du marché sont constitués par les maisons de 4 à 5 pièces.

Le quartier de la Chamberlière est en bonne progression avec un prix médian de 257.200€.

Le quartier de Châteauevert marque le pas cette année avec une moyenne négative, toutefois ce quartier demeure indétrônable en termes de prix médian, distançant très largement les autres secteurs : 292.100€ tous types de maisons anciennes confondus et jusqu'à 441.000€ pour les maisons de six pièces et plus - la plus forte médiane départementale - lesquelles représentent près de 50 % des volumes de vente.

Bourg-les-Valence est en progression de +2,2%, avec un prix médian s'établissant à 247.000€.

Marché du neuf

Le gros du marché aura été cette année les 2 et 3 pièces, avec un prix médian dépassant les 3.600€ du mètre carré.

En terme de volumes, la tendance de l'agglomération suit les tendances nationales et départementales avec un retour à la normale après deux années d'euphorie. Au niveau de l'habitat neuf, une réelle difficulté existe, avec une très forte baisse des volumes. Ces difficultés inquiètent d'autant les professionnels, qu'aucune réelle mesure de relance n'est envisagée à ce jour.



Johan MONTBARBON, notaire
Directeur de l'Observatoire de l'Immobilier de la Drôme

PERIPHÉRIE VALENTINOISE : UN SECTEUR QUI RÉSISTE

Dans le secteur de la périphérie valentinoise (pourtour de Valence jusqu'au pied du Vercors), les prix des maisons ont stagné en 2023, avec une hausse médiane de seulement 1,3% pour atteindre 276.000€. En revanche, les prix des appartements ont continué d'augmenter de 5%, pour atteindre un prix médian de 134.000€ réhaussant le prix du m² à 2.030€.

La situation est très hétérogène selon les communes, puisque certaines peuvent voir leurs prix monter ou baisser alors que seulement quelques kilomètres les séparent. Ainsi Beaumont lès Valence et Chabeuil ont connu une belle hausse de 10% et 5%, respectivement, tandis que Malissard et Saint Marcel lès Valence ont connu une baisse de 6,6% et 7,7%, respectivement.

Bien que les maisons à plus de 300.000€/400.000€ soient toujours courantes dans le secteur y compris sur les communes en baisse de prix, elles ont connu ici une forte chute de leur volume de transactions comme au niveau national. Les prix se sont globalement stabilisés en 2023, au moins en ce qui concerne les maisons individuelles. La hausse du prix des appartements peut quant à elle s'expliquer

par la relative rareté de ces produits sur le secteur.

Sur la toute fin d'année on peut assister à une baisse des prix assez soudaine, mais qui arrive avec un an de retard. Si techniquement cela est lié à la baisse des volumes, elle-même liée à la hausse des taux d'intérêts depuis un an, cette latence peut s'expliquer par l'inertie du marché immobilier et la réticence des propriétaires à négocier leur prix à la baisse. Cependant, la stabilisation annoncée au premier semestre 2024 des taux d'intérêts devrait probablement suffire à enrayer la baisse des volumes et cette baisse de prix tardive avec une relance envisageable au printemps 2024.



François AUGUSTO, notaire



MONTÉLIMAR : UN RALENTISSEMENT

Le secteur de la Plaine de Montélimar et de la Drôme Provençale se situent au Sud de Montélimar et s'étendent à l'Est jusqu'au Baronnies.

L'année 2023 a été marquée par un net ralentissement du volume de transaction en 2023 et à une contraction des prix, essentiellement dus au durcissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers, ainsi qu'à la hausse constante des taux des emprunts sur 2023, et également à l'inflation galopante notamment pour le coût des matériaux et de l'énergie impactant largement les ménages français. Le ralentissement des transactions s'est traduit en 2023 par une hausse des prix relative et maîtrisée et s'amenuisant en fin d'année, quelle que soit la typologie des biens vendus.

Appartements anciens

Plaine de Montélimar : légère augmentation des prix de 1,6%.

Drôme Provençale : augmentation moyenne des prix de l'ordre de 9%, comme l'an dernier, mais les indices des prix du dernier trimestre 2023 relevés dans les compromis de vente, négatifs pour la plupart, annoncent bel et bien une contraction des prix (légère baisse de 5%). La majeure partie des transactions s'est concentrée cette année sur les ventes de T2/T3, contre des T3/T4 l'an dernier.

Appartements neufs

Transactions insuffisantes pour établir une tendance.

Maisons anciennes

Plaine de Montélimar : augmentation des prix de 4,2% avec un prix médian de 270.000€ pour 110m² en moyenne sur l'ensemble du secteur, les prix les plus bas étant de 220.000/230.000€ pour les secteurs de Châteauneuf du Rhône, le centre de Ville de Montélimar et Montélimar Ouest, et de 335.000€ sur des communes du Sauzet et de Montboucher sur Jabron

Drôme Provençale : augmentation des prix en moyenne de 4,8% (en baisse par rapport à l'année précédente), les ventes s'étant concentrées sur des biens de 100m² avec 600m² de terrain (en baisse par rapport à 2022) au prix de 180.000 à 300.000 € suivant l'attractivité des communes : Donzère, Nyons et Pierrelatte



en bas du tableau, et Saint Paul Trois Châteaux, Taulignan et les communes des Baronnies en haut de tableau.

Maisons neuves

Plaine de Montélimar : augmentation des prix sur un an avec un prix médian oscillant entre 2.700€ pour les maisons standard (95 m² avec 250 m² de terrain) qui ont constitué l'essentiel des ventes, et 2.800€/m² pour des maisons un peu plus grandes avec plus de terrain.

Drôme Provençale : Pas de données exploitables sur ce secteur.

Terrains à bâtir

Plaine de Montélimar : prix stagnants par rapport à 2022 (235€/m² en moyenne) avec des terrains de relativement faible superficie (autour de 400 m² l'an passé). A noter des disparités des prix au m² pour ce type de terrain qui sera plus élevé sur la Commune de Montélimar

(environ 100.000€) que sur le reste de la plaine (environ 80.000€)

Drôme Provençale : légère augmentation des prix de 5% par rapport à l'an passé (180€/m² sur la commune de Saint Paul Trois Châteaux). La part de marché constituée des ventes de terrains de moins de 600 m² demeure encore largement majoritaire.

Perspectives

Même si les secteurs de la Plaine de Montélimar et de la Drôme Provençale restent très attractifs, les français doivent toujours faire face au durcissement réel des conditions d'octroi des prêts immobiliers et à la hausse générale du coût de la vie.

Malgré tout, une stabilisation des taux d'emprunt, voire une légère baisse de ces derniers est annoncée pour ce début d'année.

Il est plus que probable que le prix de l'immobilier baissera en 2024 dans l'ancien, notamment en raison du ralentissement des transactions et du coût croissant des travaux de rénovation souvent nécessaires pour améliorer la performance énergétique des logements, ce qui est d'ailleurs confirmé par les indices des prix relevés dans les compromis de vente signés fin 2023.

Pour ce qui est du neuf, le marché est tellement ralenti qu'il est quasiment certain que les prix vont stagner.

Enfin, pour les terrains à bâtir, au vu de leur rareté, le prix de ces derniers continuera sans doute à augmenter, mais de manière moins spectaculaire que ces dernières années.

Les prix resteront élevés dans le sud du département.

En termes de volumes, ceux-ci seront certainement comparables à ceux enregistrés en 2023.



Antoine BROUARD, notaire





VALLEE DROME VERCORS : UNE HAUSSE DES PRIX MEDIANS

Si l'année 2022 nous avait donné une impression, finalement contrastée, d'augmentation sensible des prix, l'année 2023 pouvait nous laisser penser à une chute vertigineuse des mêmes prix. Cependant, malgré les apparences, les prix médians ont augmenté dans les secteurs étudiés.

Nous constatons une augmentation des prix médian pour les appartements anciens de l'ordre de +7,6% pour la vallée de la Drôme et de +15,2% pour le Diois ; et de +3,6% pour les maisons anciennes situées dans la vallée de la Drôme et de +19 % dans le Diois (en forte augmentation).

Cependant cette interprétation doit être nuancée quant à l'impact sur les prix réels des biens car cette augmentation des prix médians est simplement le reflet de la typologie des acquéreurs et incidemment des biens acquis : en 2023, le blocage des crédits-immobiliers a paralysé les acquisitions par les actifs ayant besoin de recourir à l'emprunt (les primo-accédants). De sorte que les biens ont essentiellement été acquis par des personnes disposant des liquidités, c'est-à-dire par des personnes ayant vendu leur précédent bien (souvent des retraités ou des cadres provenant de villes importantes). Ces derniers ayant un pouvoir d'achat plus important que

les primo-accédants, l'essentiel des transactions a concerné des biens de taille et de prix plus élevés que l'année précédente, ce qui justifie selon nous, cette augmentation du prix médian.

Par exemple dans le secteur du Diois, 67,5% des acquisitions visaient des biens de 4 pièces ou plus, dont 27,5% pour les biens de 6 pièces et plus (au prix médian de 380.500€). Nous savions déjà que le secteur du Diois était attractif, mais il semble l'avoir été encore plus au cours de cette année 2023.

Ce constat doit être nuancé pour le secteur du Vercors, secteur pour lequel nous avons eu un effet inverse : le prix médian a diminué de 8,5% pour les maisons anciennes (192.100€ pour une surface de 110 m² et un terrain de 1.100 m²). Dans ce secteur le prix médian des appartements anciens a stagné (-0,1%).

Au regard des statistiques des avant-contrats (pour les mois d'août à octobre 2023) on constate une baisse de prix tant annoncée : - 9,2 % du prix des maisons anciennes pour le secteur de la vallée de la Drôme.

Diois

Les maisons anciennes : +19 % du prix par m² médian, soit 212.500€, pour une surface de 98 m² et un terrain de 580 m².

Les appartements anciens : + 15% prix par m² médian, soit 114.200€, pour une surface de 68 m² (1.670€/m²).

Vallée de la Drôme

Les maisons anciennes : +3,6% prix par m² médian, soit 248.600 €, pour une surface de 110 m² et un terrain de

640 m².

Les appartements anciens : + 7,6% prix par m² médian soit 118.000 €, pour une surface de 65 m² (1.800€/m²). A Crest l'augmentation du prix médian a été de + 19,1%.

Les terrains à bâtir : -6,2% du prix médian, soit 71.300 €, pour un terrain de 470 m² (144€ par m²).

Vercors

Les maisons anciennes : -8,5 % prix par m² médian, soit 192.100€, pour une surface de 110 m² et un terrain de 1100 m².

Les appartements anciens : - 0,1% prix par m² médian, soit 56.000€ pour une surface médiane de 56 m² (1.410€/m²).

Les terrains à bâtir : + 13,7 % du prix médian, soit 71.000 €, pour un terrain de 990 m² (74 € par m²).



Frédéric SANNIER, notaire



L'essentiel

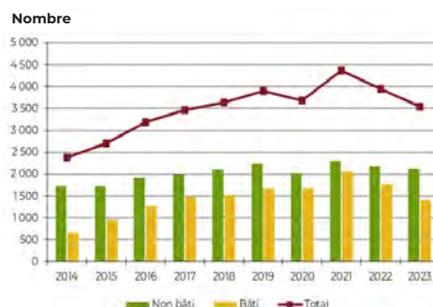
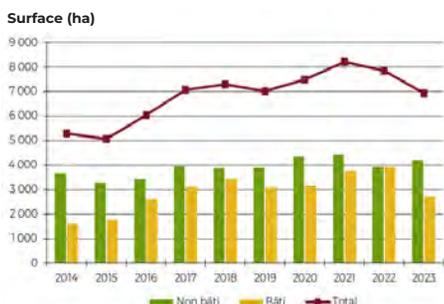
Dynamiques des marchés ruraux et consommation foncière masquée

Drôme 2023

Le marché de l'espace rural

-10% de ventes en 2023

Le **marché de l'espace rural** observé par la Safer correspond à tous les biens ayant au moment de la vente un usage potentiel ou réel agricole ou naturel. La notification est obligatoire dès le premier mètre carré en zones A et N des PLU et à partir de 1000 m² en zones U et AU. Nous sommes ainsi notifiés de biens à bâtir, ou de biens à destination résidentielle dès lors qu'ils comprennent un élément agricole (un pré par exemple).



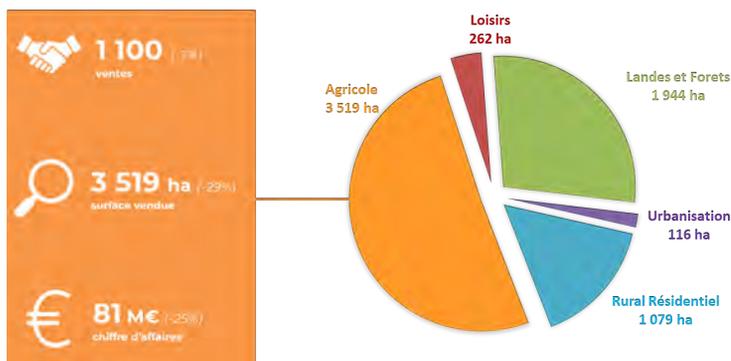
A noter :

- Le marché foncier de l'espace rural en 2023 : 3 540 transactions dont 40% comprennent du bâti, 6 919 ha concernés, une valeur de 467,5 M€, portée à 87% par les transactions comprenant du bâti.
- Comme observé sur l'ensemble du territoire régional, le marché de l'espace rural est en baisse en 2023 : -10% en nombre de transactions, -12% en surface et +25% en valeur ;
- En 2023, le marché de l'espace rural de la Drôme représente 8% des ventes de la région Auvergne-Rhône-Alpes, 9% des surfaces et 8,5% de la valeur.

Focus sur le marché foncier agricole

En surface, représente 57 % du marché de l'espace rural

Le **marché agricole** correspond à tous les biens dont la destination agricole principale est certaine, soit en raison de l'existence d'un bail, soit en raison du statut de l'acquéreur (agriculteur), soit en raison de la nature agricole des terrains et de leur superficie (plus de 5 ha).



Graphique : données exprimées en surface, d'après base DIA Safer

A noter :

- En 2023, le marché foncier agricole subit une baisse importante par rapport à 2022, notamment en surface (-29%) et en valeur (-25%) ;
- 58% des ventes et 56% des surfaces acquises au sein de ce marché par les agriculteurs et agricultrices. Ce sont donc les premiers acteurs de ce marché.



Focus sur le marché foncier agricole

L'environnement du prix à dire d'experts

Les **géomarchés** sont des unités géographiques considérées comme homogènes du point de vue des marchés agricoles. Ils ont été établis à dire d'expert par nos conseillers fonciers. Cette carte montre la diversité des prix pratiqués en fonction du secteur géographique. Derrière le chiffre du prix moyen observé à l'échelle départementale, se cache une réalité « locale » plus complexe. Notre service est à votre disposition pour les partager.

A noter :

- 22 géomarchés répertoriés sur le département de la Drôme témoignant de la diversité des terroirs agricoles présents ;
- Sur les cinq dernières années, le prix moyen des terres et près oscille entre 6 500 €/ha et 8 500 €/ha.



Prix des vignes en 2023 en fonction de l'appellation :

- Clairette de Die : 30 000 €/ha
- Crozes - Hermitage : 150 000 €/ha
- Grignan Les Adhémar : 14 000 €/ha
- Vinsobre : 46 000 €/ha
- CdR village (commune) : 20 000 €/ha
- CdR Village : 18 000 €/ha
- Pas de références 2021 pour l'AOP Hermitage



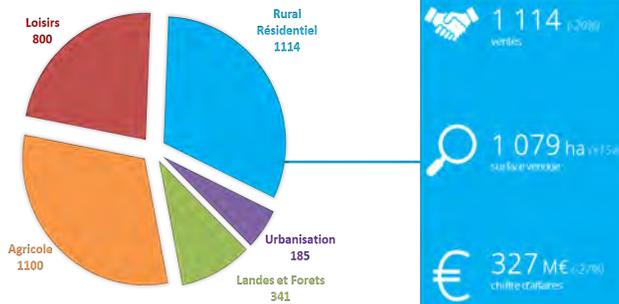
Focus sur le marché foncier rural résidentiel

En nombre, représente 32 % du marché de l'espace rural

Le **marché résidentiel** que nous observons correspond à tous les biens bâtis à usage résidentiel, acquis par des non-agriculteurs, de moins de 5 ha et ne faisant pas l'objet d'un bail.

A noter :

- Un marché en baisse significative en termes de nombre de transactions et valeur. Les surfaces progressent de 15% ;
- Le prix moyen d'un lot a diminué de 8,5% par rapport à l'année précédente pour s'établir en 2023 à 294 000 €



Graphique : données exprimées en nombre, d'après base DIA Safer

Bilan de la consommation foncière masquée



- 78 ha/an
lors d'un achat de loisirs



- 515 ha/an
lors d'un achat résidentiel

- 593 ha/an
acquis par des particuliers pour un usage d'agrément, hors intervention Safer

Consommation masquée = perte d'usage agricole

Source : Safer Auvergne-Rhône-Alpes, d'après DCFIP - MIAIC et DIA - 2019-2023

Consommation masquée :

Il s'agit d'une **consommation des espaces productifs agricoles par les non agriculteurs qui se rendent propriétaires de terres, soit lors d'un achat résidentiel (acquisition d'une maison + jardin + quelques milliers de mètres carrés de terres ou prés), soit lors d'achats d'agréments (achat d'un pré, extension d'un jardin, etc.).**

Ces terrains ne sont pas soustraits de « l'espace nature ou agricole », car ils ne sont pas urbanisés : ils acquièrent un usage de loisirs difficilement réversibles. En témoigne le prix moyen consenti pour acheter ces terrains qui est supérieur au prix agricole.

Important :

- Entre 2019 et 2023, nous avons permis de préserver plus de **200 ha/an de foncier agricole**, soit l'équivalent de **7 exploitations**. Cette intervention spécifique a lieu lors des ventes résidentielles. Nous négocions avec les acquéreurs, la mise à disposition des terrains agricoles au profit d'un agriculteur, soit par bail rural, soit par un conventionnement dans lequel nous intervenons. Grâce à l'intervention de la Safer, la consommation foncière masquée pour l'année 2023 **n'est au final que de 393 ha/an**.



PASSEZ A
l'aCte!

conseils 100% authentiques ✨



OBSERVATOIRE IMMOBILIER



des notaires drômois

POUR ACHETER & VENDRE AU JUSTE PRIX

AYEZ LE DECLIC >>

Acheter | Vendre | **Prix** | Louer | Evaluer | Constuire | Renover | Conseils



WWW.PASSEZALACTE.COM



TOUT L'IMMO DROMOIS
EN VIDEO ICI >





IMMOBILIER

VÉRIFIEZ AVANT D'ACHETER !

Vous avez trouvé votre futur nid douillet. Attention à être vigilant afin qu'il ne se transforme pas en château hanté ! Depuis des mois vous cherchiez LE bien qui correspondait à vos rêves les plus fous. Heureux, vous vous imaginez déjà emménager mais avez-vous pris le temps de vérifier des éléments extrêmement importants ?

> PAS DE VISITE SANS DIAGNOSTICS

Ce qui peut paraître évident ne l'est pas forcément. Nombre de nos clients découvrent les diagnostics lors de la signature de la promesse de vente ! Bien évidemment ces éléments **sont nécessaires dès la première visite afin de pouvoir faire une proposition financière cohérente avec les éventuels travaux à envisager.**

Ces diagnostics comprennent aussi le diagnostic Service Public d'Assainissement Non Collectif pour les maisons qui ne seraient pas raccordées au réseau collectif d'assainissement (tout à l'égout) et, à ce sujet, attention, les travaux en cas de non-conformité sont à réaliser dans l'année de la vente et leur coût peut très vite s'envoler !

> PETIT TOUR DES TRAVAUX RÉALISÉS PAR VOTRE VENDEUR

Votre notaire ne connaissant pas le bien, celui-ci ne sera pas en mesure de vous conseiller et de vérifier les éventuelles autorisations à obtenir sur le bien. **N'hésitez pas à interroger vos vendeurs au moindre doute, et surtout en faire état à votre notaire afin qu'il puisse faire toutes les investigations nécessaires !**

> LES PROCÈS-VERBAUX D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES, UNE MINE D'OR D'INFORMATIONS

Même si la lecture de ce genre de document peut vous paraître à première vue peu passionnante, il s'agit de la meilleure façon d'être informé **de tous les travaux qui ont déjà été réalisés** dans la copropriété, ou le lotissement, de ceux qui **ont été votés mais qui ne sont pas encore réalisés** mais qui restent à la charge de vos vendeurs et surtout de **tout ce qui peut être envisagé** pour l'avenir et qui sera à votre charge !

Par ailleurs ces procès-verbaux peuvent vous alerter sur

d'éventuels problèmes de voisinage, cafards, rats ou autres problématiques qui pourraient vous faire décamper !

> LE MONTANT DES TAXES FONCIÈRES ET D'HABITATION ET CE QUE COMPRENNENT LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

En effet, il est important d'envisager votre budget dans sa globalité. Si on pense systématiquement aux taxes foncières, les taxes d'habitation pour une résidence secondaire sont souvent oubliées.

Il est aussi impératif de déterminer ce que comprennent **les charges de copropriété afin de savoir si vous aurez par ailleurs des factures d'eau et/ou de chauffage à régler !**

> LES ÉLÉMENTS MOBILIERS ÉVENTUELLEMENT LAISSÉS PAR VOTRE VENDEUR

Même si ces éléments peuvent paraître accessoires, il est impératif que tout soit clair entre vous lors de la signature de la promesse de vente. N'hésitez pas à anticiper ce point qui peut paraître anodin mais qui pourrait générer une discorde inutile à défaut d'anticipation !

Vous l'avez compris, entre la visite d'un bien et la signature de la promesse de vente, **il va falloir être vigilant afin de pouvoir vivre heureux et serein dans votre nid douillet !**

Bien évidemment votre notaire sera présent à toutes les étapes pour vous assister et vous conseiller au mieux, n'hésitez pas à le consulter dès le début de votre projet !



Jennifer PITARCH
Notaire





Livraison en cours



LE GAUGUIN - Valence (26)

- 2 résidences intimistes de 15 logements
- Grandes terrasses, jardins
- Garages en sous-sol
- Appartements du T2 au T4
- Quartier Latour Maubourg



AGORA Coeur de village
Allan (26)

- Résidence haut de gamme
- Grandes terrasses et vue panoramique
- Pôle médical intégré
- Appartements du T2 au T4
- Place publique végétalisée



Travaux en cours



LES HAUTS DE
LA VÉRONNE 02

LA VÉRONNE 02 - Chomérac (07)

- Résidences intimistes
- Grandes terrasses et vue panoramique
- Garages couverts fermés (en option)
- Appartements du T2 au T3
- Environnement privilégié



Lancement commercial

Photos non-contractuelles

Pour plus d'informations,
contactez-nous !



Parc Industriel
Rhône Vallée Nord
07250 Le Pouzin



04 75 85 89 00
ramparea@rampa.fr

www.
rampa-
realisations
.com



Cyril SCURTO
06 65 90 81 79
RÉSIDENCE AGORA

Dimitri DEBAUD
06 07 24 34 73
LE GAUGUIN, LA VÉRONNE