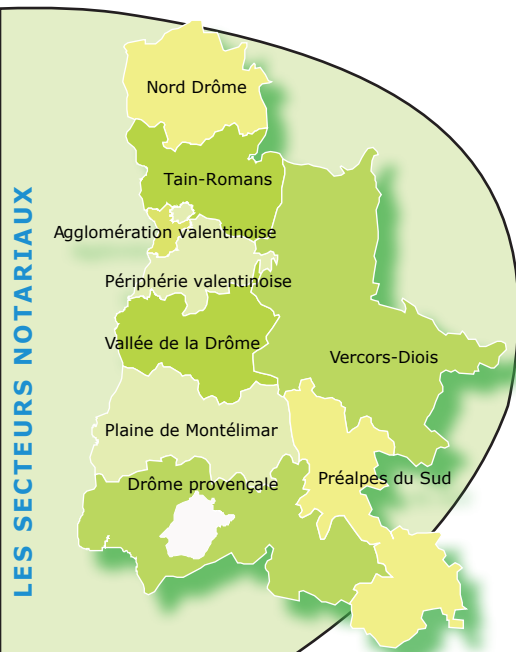


# Les marchés immobiliers Drôme

Avril 2011



## Année de « rattrapage »

L'année 2010 confirme la sortie de la crise de l'immobilier tant sur le Département de la Drôme qu'au niveau national.

Sortie de la crise tant au niveau des volumes des ventes avec une hausse spectaculaire d'environ 40%, qu'au niveau du prix moyen des ventes avec une hausse d'environ 7% pour le Département de la Drôme, supérieure à celle constatée au niveau national, mais il est vrai que notre Département avait connu une baisse des prix plus conséquente qu'au niveau national.

Nous sommes presque revenus aux chiffres de l'année 2007 mais avec des différences notables.

Les terrains à bâtir par exemple diminuent de surface mais pas de prix. Conséquence immédiate de la prise de conscience collective due au grenelle de l'environnement.

Pour 2011, le rattrapage et la stabilisation devraient se poursuivre, le prêt à taux zéro+ devant compenser la hausse des taux d'intérêt et l'augmentation prévisible du coût de la construction liée notamment à la hausse du pétrole et au classement de notre Département en zone sismique modérée.

## Chiffres clés



Appartements  
anciens



Maisons  
anciennes



Terrains  
à bâtir

	Appartements anciens	Maisons anciennes	Terrains à bâtir
<b>Drôme</b>	<b>1 501 €/m<sup>2</sup></b>	<b>200 600 €</b>	<b>78 400 €</b>
<b>Valence</b>	<b>1 551 €/m<sup>2</sup></b>	<b>195 700 €</b>	-
France (hors IDF)	2 362 €/m <sup>2</sup>	187 500 €	70 200 €

**Me Olivier COMBE-LABOISSIERE**

Président de la Chambre des Notaires  
de la Drôme

**Chambre des Notaires  
de la Drôme**

BP 1034 - ALIXAN  
26958 VALENCE Cedex 9  
tél. 04.75.60.06.11 Fax: 04.75.55.78.81  
www.chambre-drome.notaires.fr

AVEC LES CHIFFRES DE LA BASE IMMOBILIÈRE PERVAL



**Perval**

Les références immobilières du notariat

[www.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.fr)

le portail officiel de l'immobilier des Notaires de France

La base immobilière PERVAL, riche de 9,9 millions de références, est alimentée par le notariat français et contient les références de mutations immobilières de tous les types de biens, immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire (DOM compris et hors IDF). C'est un outil pour :

- l'évaluation de tous types de biens par comparaison ;
- la communication aux médias et organismes publics de données statistiques ;
- la publication avec l'INSEE d'indices officiels de l'immobilier pour les maisons et appartements.



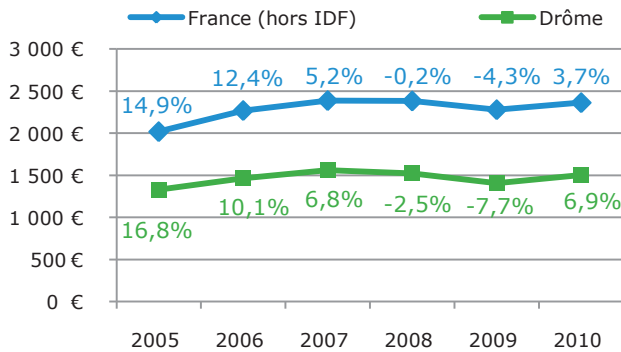
# Tendance générale

## Chiffres clés (variation annuelle)

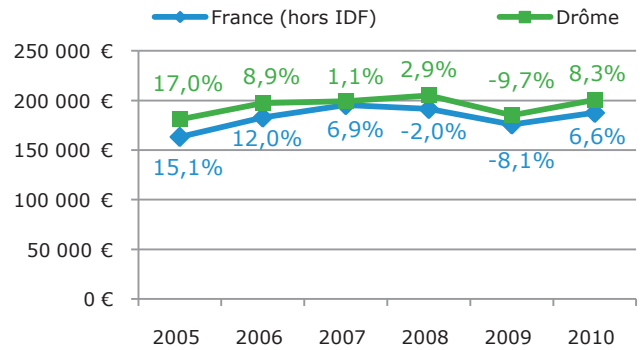
France (hors IDF)  
 appartements anciens : +3,7%  
 maisons anciennes : +6,6%  
 terrains à bâtir : +1,7%

## 2010 : reprise des marchés immobiliers

Prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens de 2005 à 2010



Prix de vente des maisons anciennes de 2005 à 2010



Après deux années de baisse consécutives, l'année 2010 est marquée par une reprise des marchés immobiliers. Sur l'ensemble de la France (hors Ile-de-France), les prix ont progressé de 3,7% en appartements anciens et 6,6% en maisons anciennes. Le marché de la Drôme est également reparti avec des hausses plus importantes que sur l'ensemble

de la province. Les prix des appartements ont progressé de 6,9% sur un an et ceux des maisons de 8,3%. Sur le foncier, l'évolution des prix est comparable à celle observée sur la province avec +1% entre 2009 et 2010. Dans la Drôme, les prix restent inférieurs à ceux de 2007-2008 d'environ 2% dans l'individuel et 4% dans le collectif et sur le foncier.



# Appartements

## Chiffres clés

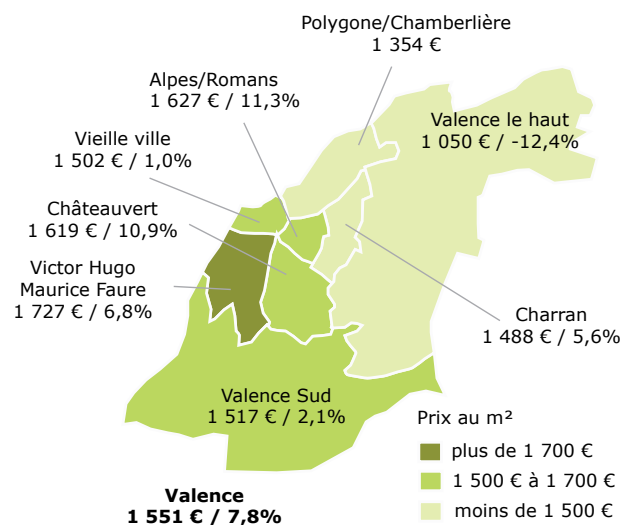
(prix au m<sup>2</sup> et évolution annuelle)

Drôme  
 Appartements anciens : 1 501 €/m<sup>2</sup>, +6,9%  
 Appartements neufs : 2 676 €/m<sup>2</sup>, +17,9%

## Forte hausse des prix dans le neuf

Entre 2009 et 2010, les prix des appartements ont progressé de 6,9% dans l'ancien et 17,9% dans le neuf. Les prix au m<sup>2</sup> s'établissent respectivement à 1 501 € et 2 676 €. Dans l'ancien, les prix varient de 1 316 € le m<sup>2</sup> à Tain-Romans à 1 736 € le m<sup>2</sup> dans la Drôme provençale. Tain-Romans est le seul secteur à afficher une baisse de prix sur 2010 avec -2,9%. Dans les autres secteurs, les hausses sont comprises entre 7% et 10%. Dans le neuf, les prix au m<sup>2</sup> sont de 2 908 € dans la plaine de Montélimar, 2 803 € dans l'agglomération valentinoise et 2 510 € à Tain-Romans. Ce dernier secteur se distingue avec une hausse des prix modérée : 4,1% contre 17,9% sur l'ensemble du département. Le marché du collectif est principalement localisé dans l'agglomération valentinoise, la plaine de Montélimar et Tain-Romans. Ces trois secteurs regroupent plus de 75% des transactions.

Prix au m<sup>2</sup> et évolution annuelle des appartements anciens dans les quartiers de Valence



	appartements anciens			appartements neufs		
	prix de vente	prix au m <sup>2</sup>	évol./1 an	prix de vente	prix au m <sup>2</sup>	évol./1 an
Drôme	103 700 €	1 501 €	6,9%	154 800 €	2 676 €	17,9%
Agglomération valentinoise	107 400 €	1 537 €	7,7%	191 300 €	2 803 €	15,3%
Tain-Romans	89 000 €	1 316 €	-2,9%	155 300 €	2 510 €	4,1%
Plaine de Montélimar	103 900 €	1 499 €	9,7%	136 000 €	2 908 €	ns*
Drôme provençale	115 500 €	1 736 €	7,8%	-	-	-

ns\* : non significatif



# Maisons anciennes

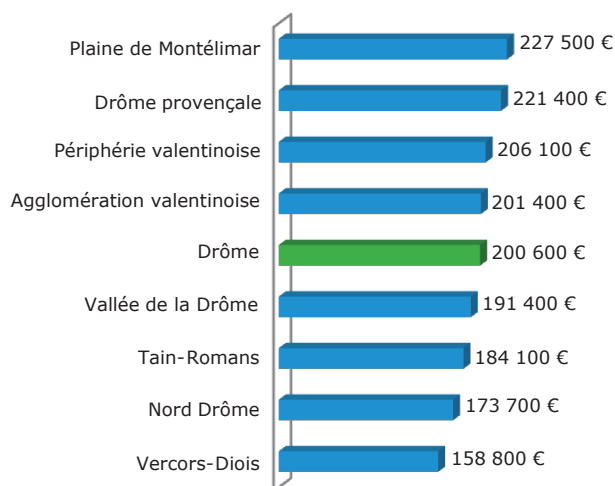
## Chiffres clés

Drôme  
Prix de vente : 200 600 €  
Evolution sur un an : +8,3%

### Hausse importante dans les secteurs les plus chers

Le prix moyen d'acquisition d'une maison ancienne dans la Drôme s'élève à 200 600 € en 2010, en hausse de 8,3% sur un an. En 2009, les prix avaient diminué de près de 10% sur un an. Les niveaux de prix de 2010 restent inférieurs de 2% à ceux atteints en 2008. En 2010, les hausses les plus importantes ont été enregistrées dans les secteurs les plus onéreux ainsi que dans la vallée de la Drôme. Hormis la plaine de Montélimar, ce sont ces mêmes secteurs qui ont connu les plus fortes baisses en 2009. A contrario, le Vercors-Diois, secteur le plus accessible, affiche une légère baisse de prix avec -1,1% par rapport à 2009.

Prix de vente par secteur



	évolution sur un an		
	2010	2009	2008
Drôme	8,3%	-9,7%	2,9%
Plaine de Montélimar	10,3%	-2,4%	5,4%
Drôme provençale	8,0%	-10,9%	7,8%
Périphérie valentinoise	10,8%	-14,6%	-5,7%
Agglomération valentinoise	3,2%	-6,7%	-5,9%
Vallée de la Drôme	11,7%	-13,5%	1,5%
Tain-Romans	4,3%	-9,8%	1,8%
Nord Drôme	4,1%	3,1%	-0,2%
Vercors-Diois	-1,1%	7,2%	4,1%

Cependant dans ce secteur en 2009 et 2008, les prix avaient continué de progresser, respectivement de +7,2% et +4,1%. En 2010 sur le reste du département, les hausses sont modérées entre 3% et 4%. Le Vercors-Diois se distingue également de par sa forte proportion de petites maisons (1 à 3 pièces). Ce type de bien représente 30% des biens vendus en 2010 contre moins de 20% dans les autres secteurs.



# Terrains à bâtir

## Chiffres clés

Drôme  
Prix de vente : 78 400 €  
Evolution sur un an : 1,0%

### Une reprise hétérogène

Le prix moyen des terrains à bâtir dans la Drôme a augmenté de 1% sur un an. La reprise du marché du foncier n'est pas effective sur l'ensemble des secteurs du département. Dans la Drôme provençale, la vallée de la Drôme et le Vercors-Diois, les prix sont toujours en baisse, respectivement -5,6%, -5,4% et -11,4%. A contrario, des hausses supérieures à 5% sont observées dans la périphérie valentinoise et la plaine de Montélimar. Ces évolutions contrastées amplifient les écarts de prix entre les secteurs. En 2009, le prix moyen du secteur le plus onéreux (périphérie valentinoise à 92 100 €) était 50% plus cher que celui du secteur le plus abordable (Vercors-Diois à 61 600 €). En 2010, ce taux se monte à 80%. En effet, le prix moyen d'une parcelle de terrain dans le Vercors-Diois est de 54 500 € contre près de 100 000 € dans la périphérie valentinoise.

Prix de vente et évolution annuelle par secteur

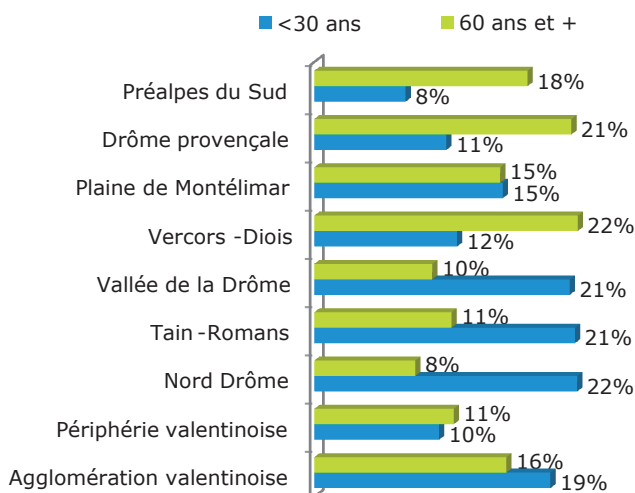




# Les acteurs du marché immobilier

## Diminution de la part des moins de 30 ans dans le collectif

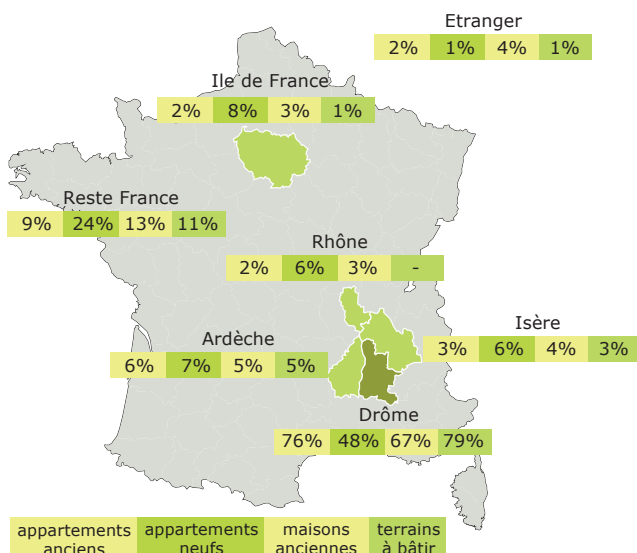
Part des acquéreurs de moins de 30 ans et de 60 ans et plus  
(tous types de biens confondus)



Entre 2009 et 2010, la part des moins de 30 ans est en légère baisse, passant de 18% à 16% (tous types de biens confondus). Cette évolution est très variable selon le type de bien et le secteur. Les baisses les plus importantes sont enregistrées dans l'agglomération et la périphérie valentinoise où leur part décroît de 6 points en un an. A l'inverse, dans le Nord Drôme, la vallée de la Drôme et le Vercors-Diois, la part des moins de 30 ans est en hausse de 4 points. Ces évolutions concernent principalement le marché du collectif. Sur l'ensemble du département en appartements anciens, leur part était de 30% en 2009 contre 27% en 2010. Dans le collectif neuf, le taux baisse de 4 points s'établissant à 10%. La part des acquéreurs de 60 ans et plus est stable à 15%. Leur proportion varie de 8% dans le Nord Drôme à 22% dans le Vercors-Diois.

## 70% d'acquéreurs locaux

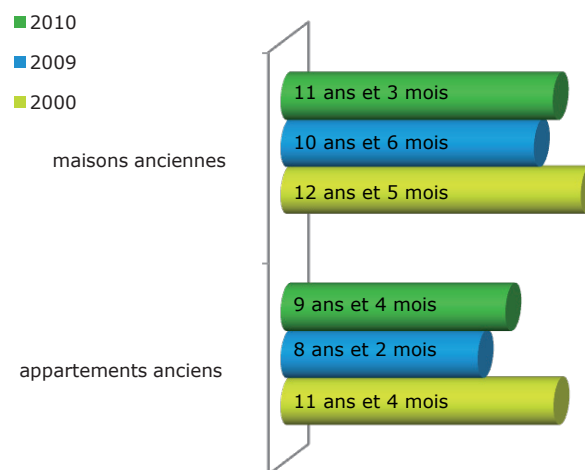
Origine géographique des acquéreurs par type de bien



Depuis 2008, la typologie des acquéreurs selon leur origine géographique est stable. Les évolutions de 2000 à 2008 ont principalement affecté la part des locaux. En effet, leur proportion diminue légèrement de 2000 à 2005 (69% à 65%) avant d'augmenter jusqu'en 2008. En 2010, tous types de biens confondus, la part des locaux s'établit à 70%. Les acquéreurs extérieurs au département sont majoritairement originaires des départements voisins et de l'Ile de France. Les étrangers sont peu présents, leur part étant inférieure à 4%.

## Augmentation de la durée de détention en 2010

Durée de détention par type de bien



Dans la Drôme sur ces dix dernières années, la durée de détention des biens immobiliers a fortement évolué. Entre 2000 et 2009, la tendance est à la baisse. En moyenne, elle diminue de trois ans en appartements et de deux ans en maisons. Sur 2010, le phénomène inverse est constaté avec une hausse par rapport à 2009. Les durées de détention s'établissent à 11 ans et 3 mois pour une maison et 9 ans et 4 mois pour un appartement. Cette durée est très variable selon l'âge du propriétaire. Les vendeurs de moins de 40 ans ont acquis leur bien il y a 5 ans environ contre plus de 15 ans pour les plus de 60 ans.