

Immobilier Résidences secondaires en Drôme-Ardèche : un marché en pleine ébullition

Acquérir une résidence secondaire a toujours été un rêve pour de nombreux Français. Et peut être encore plus aujourd'hui après les périodes de confinement vécues ces deux dernières années. De plus en plus de citoyens ont ainsi envie de se mettre au vert, notamment en Drôme et Ardèche, deux départements réputés pour leur qualité de vie, leur environnement naturel préservé et surtout leur accessibilité. Résultat, le marché des résidences secondaires ne s'est jamais aussi bien porté sur ces territoires.

Outre les Parisiens attirés par la douceur de vivre du Sud, les acheteurs sont en majorité originaires de la région Auvergne-Rhône-Alpes, avec principalement des Lyonnais, Stéphanois, Grenoblois, Annéciens, en raison d'une situation géographique proche (deux heures de route en moyenne).

La clientèle étrangère, principalement constituée de Belges, Suisses et Hollandais, reste minoritaire.

La Drôme, toujours aussi plébiscitée

Sans surprise, la Drôme, notamment la partie sud entre Valence et Montélimar, est toujours aussi recherchée par les acheteurs en quête de résidences secondaires

Mireille Mugler-Filliat, gérante de l'agence Ambiance Immobilier à Guilhaud-Granges, reconnaît que la demande est très soutenue, en hausse selon elle de 40 % depuis deux ans. « Aujourd'hui, les biens ne restent jamais longtemps sur le marché. Cela va de trois semaines environ à une journée si le bien est unique », assure-t-elle.

Face à cette forte demande, les prix restent élevés, même s'ils ont tendance à se stabiliser. Il faudra toutefois déboursier plus de 500 000 € pour une maison de 200 m à Crest, aux portes de la Drôme provençale. Et les prix auront encore tendance à augmenter dans les petits villages perchés plus au sud.

En revanche, au nord du département, du côté de la Drôme des collines, les prix sont plus accessibles, car le territoire est jugé moins attractif, même si le regard porté sur celui-ci évolue. « On peut encore trouver des maisons à 300 000 €. Ces derniers mois, on note d'ailleurs une hausse des demandes dans ce secteur », reconnaît Mireille Mugler-Filliat.

Un avis partagé par Jean-Paul Vincent, directeur associé de l'agence immobilière Espaces Atypiques Drôme-Ardèche. « Du fait de l'encombrement quasi continu de l'A7, les Lyonnais achètent de plus en plus dans le nord de la Drôme, car cela est plus facile d'accès pour eux », observe-t-il.

Françoise Dessoy, gérante de l'agence immobilière Campagnes du Soleil à Montélimar, remarque également que les secteurs au nord de Valence, comme Tain-l'Hermitage, sont davantage recherchés aujourd'hui.

L'Ardèche, un fort contraste entre le nord et le sud

En Ardèche, le marché connaît la même embellie, en particulier le sud du département.

« La demande est tellement forte dans le Sud-Ardèche que les biens commencent à devenir de plus en plus rares, explique Nicolas Bartkowiak, gérant de l'agence immobilière Orpi Charme & Caractère à Joyeuse. D'où des prix en hausse de 20 %



depuis deux ans, et très peu de négociations. Sur le secteur, il faut compter aujourd'hui entre 300 000 € et 500 000 € pour acquérir une résidence secondaire. »

Si les biens anciens, tels que les mas, se vendent toujours aussi bien, les acheteurs rechignent pourtant à faire de très gros travaux de rénovation, notamment en raison de l'augmentation du coût des matériaux. De plus, suivre le chantier en n'étant pas sur place n'est pas évident pour eux.

En revanche, ce qui est nouveau, c'est le plébiscite pour les belles villas récentes (moins énergivores, sans travaux, de plain-pied, plus lumineuses...). Nicolas Bartkowiak a, par exemple, vendu à un couple de Lyonnais une villa de 200 m avec piscine sur 1 500 m de terrain pour 485 000 € à Vernon.

Du côté du nord de l'Ardèche, les prix sont entre 15 et 20 % moins chers. Le territoire étant jugé moins attrayant en raison d'un climat plus frais et moins ensoleillé.

Un lieu de bien-être

Si pour de nombreux acheteurs l'accessibilité de la résidence secondaire est un critère important (proche d'une gare TGV ou de l'A7), de plus en plus acceptent de s'éloigner des grands axes si le bien est situé dans un environnement exceptionnel.

« La plupart des acheteurs recherchent aujourd'hui un bien situé dans un cadre naturel, calme et préservé, où ils vont pouvoir se ressourcer. Le confort de vie prime plus que tout aujourd'hui. C'est sans doute l'effet post-Covid », remarque Nicolas Bartkowiak.

Ce que confirme Jean-Paul Vincent : « On a vendu, en seulement deux visites dans la même journée, une maison de 300 m à Montbrun-les-Bains pour 1,3 million d'euros à des Parisiens. Le bien et l'environnement autour sont exceptionnels. »

Vers une résidence semi-principale

Si le cadre de vie est devenu aussi important aujourd'hui pour les acheteurs, c'est notamment parce qu'avec le télétravail, certains passent davantage de temps dans leur résidence secondaire. Au point de devenir parfois un deuxième lieu de vie.

« Elle fait de plus en plus office de test avant de s'y installer définitivement. Beaucoup achètent une résidence secondaire, y télétravaillent plusieurs jours par semaine, avec l'idée d'en faire leur résidence principale à la retraite », constate Nicolas Bartkowiak.

Pour Jean Pontier, gérant de l'agence immobilière Vincent à Montélimar, les effets du télétravail se font également sentir autour de sa ville, où les demandes de résidences secondaires sont fortes.

« L'atout de Montélimar, c'est son accessibilité facile, sans compter que la couverture internet est bonne, il n'y a pas de zone blanche. C'est un critère fortement demandé par les télétravailleurs, qui font la navette régulièrement entre leurs résidences principale et secondaire », explique-t-il.

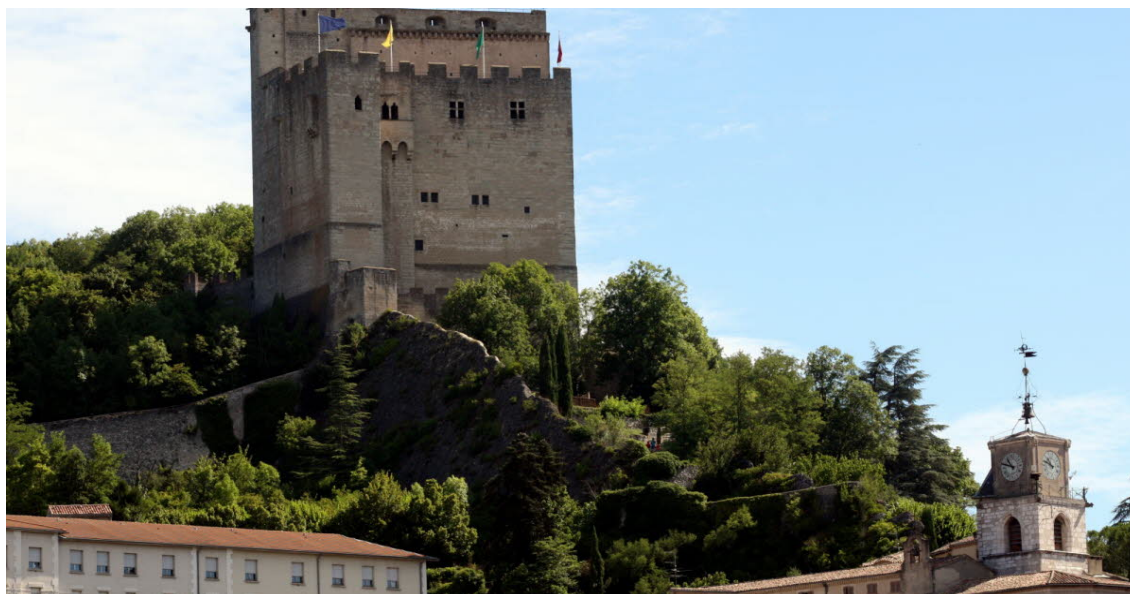
Taux de crédit : quel impact ?

Depuis le début de l'année, les taux moyens des crédits immobiliers sont en constante progression, pour atteindre aujourd'hui

environ 1,69 % sur 20 ans. Et cette tendance haussière devrait se poursuivre au vu de l'augmentation des taux d'intérêt des emprunts de l'État et de l'inflation galopante.

Au final, cela pourrait avoir des conséquences directes sur le marché des résidences secondaires. Si les acheteurs aisés qui achètent quasi comptant ne sont pas concernés, acquérir une résidence secondaire va devenir plus difficile pour ceux qui sont obligés d'emprunter. Cette hausse génère d'emblée une baisse du pouvoir d'achat. Sans compter que les banques accordent moins facilement de prêts et demandent un apport plus important.

Autre difficulté pour les futurs acquéreurs payer deux taxes foncières, dont les montants sont aussi en augmentation. Acquérir une résidence secondaire va devenir plus difficile pour ceux qui sont obligés d'emprunter.



À Crest, aux portes de la Drôme provençale, une maison de 200 m se vend plus de 500 000 €. Photo Le DL / Fabrice Hebrard
Dans le Sud-Ardèche, comme à Joyeuse, il faut compter entre 300 000 € et 500 000 € pour une résidence secondaire. Photo Le DL / Fabrice Hebrard