

Drôme et Ardèche

Pour débloquer le marché immobilier, « il faut une baisse des prix »

Alors que, depuis le début de l'année, le marché de l'immobilier est en tension, les professionnels de Drôme et d'Ardèche n'échappent pas à la crise. Pourquoi en est-on arrivé à un marché bloqué, et comment faire évoluer la situation ?

« Nous avons commencé à ressentir un changement en septembre 2022, puis c'est devenu flagrant en janvier 2023. » Depuis le début de l'année, le marché de l'immobilier en France est en tension, comme l'explique Delphine Jasinski, présidente de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) 26-07, coprésidente de la commission transactions de la Fnaim et gérante d'Étoile Immobilier. « Le contexte est lié à l'augmentation des taux d'intérêt bancaires, passés de 1 % à 4,5 % en un an. En janvier 2023, les taux d'intérêt étaient de 1,3 % : pour acheter un bien à 200 000 euros avec un emprunt sur 20 ans, les mensualités s'élevaient à 994 euros. En octobre 2023, les taux d'intérêt sont passés à 4,3 %, ce qui, pour le même emprunt, fait des mensualités de 1 300 euros ! Il y a plus de 400 euros de différen-

ce, ce qui bloque beaucoup de projets d'achats... Sans compter que quand on regarde le coût du crédit, la différence est énorme : pour 200 000 euros sur 20 ans, à 1,35 %, le coût est de 28 300 euros... À 4,3 %, comme aujourd'hui, il s'élève à 98 000 euros ! »

Baisser les prix pour que les biens ne restent pas en vente pendant des mois

La vente de biens immobiliers, dans la Drôme et Ardèche comme partout en France, est donc rendue difficile. « Ce qui bloque le marché, c'est que parallèlement, les vendeurs ne veulent pas baisser le prix de leurs biens : on se retrouve avec des biens qui restent en vente pendant six mois, voire plus, et ne trouvent pas d'acquéreurs... Alors que l'an passé, on ne tenait pas les biens en stock. »

La professionnelle ajoute : « Ceux qui sont les plus touchés par la situation, ce sont les primo-accédants, comme les jeunes couples, qui ont un budget de 200 000 à 250 000 euros : avec l'augmentation des taux, ils perdent beaucoup de leur capacité d'emprunt. » Elle ex-

plique que beaucoup renoncent, pour rester en location. La professionnelle les invite à ne pas abandonner leur projet d'achat.

Pour les primo-accédants, « investir tout de même plutôt que de perdre de l'argent en location »

« Ce qui se passe, c'est que les gens qui souhaitent acheter renoncent à le faire car ils ne pourront pas accéder à la maison de leurs rêves. Notre conseil est d'investir tout de même, mais sur un achat tremplin : rester en location revient à perdre de l'argent. Il faut investir, dans un bien plus modeste que celui que l'on avait imaginé. Pour le revendre, plus tard, et acquérir un autre bien. » Delphine Jasinski livre ses conseils : « En période de crise, être propriétaire est sécurisant : en cas de perte d'emploi par exemple, on garde un toit sur la tête et des solutions sont trouvées par les assurances pour prendre en charge les mensualités. »

Certains biens échappent-ils cependant à la crise ? « Oui », répond l'experte. « Il s'agit des biens de prestige, en vente à

600 000 ou 700 000 euros. Les acquéreurs ont les fonds pour les payer sans emprunt, donc la variation des taux ne les touche pas. »

Peut-on s'attendre à une amélioration dans les mois à venir ? La solution est à chercher du côté des vendeurs : « Il faudrait, pour débloquer le marché, que le prix des biens immobiliers baisse... Mais c'est difficile à faire entendre. » Autre levier : que les banques revoient leurs conditions d'emprunt. « Beaucoup de demandes de prêt ont été refusées au cours des derniers mois car les banques n'ont pas voulu prendre de risque. Nous, professionnels de l'immobilier, suggérons que la situation pourrait s'améliorer grâce à des mesures qui ne coûteraient pas forcément cher. Par exemple, prendre en compte le reste à vivre pour évaluer la capacité d'endettement. » La Fnaim voudrait aussi que soit mise en place la transférabilité des prêts, c'est-à-dire que l'on puisse financer son nouvel achat immobilier en conservant le prêt immobilier contracté auparavant dans les mêmes conditions et au même taux.

Aujourd'hui, la présidente de la Fnaim reste optimiste : « Il y a



La situation du marché immobilier est tendue dans la Drôme et en Ardèche, et les ventes se font de moins en moins fréquentes. Photo Le DL/Cédric Crocilla

plus de 20 ans que je suis dans le secteur de l'immobilier et nous avons appris à gérer de telles situations : il s'agit de mettre en place des méthodes de travail, et d'informer les acquéreurs, et les vendeurs : nous les invitons à écouter nos conseils. »

● **Audrey Morel**

« Un marché très ralenti », mais « qui va se réajuster »

Dans la Drôme et l'Ardèche, les professionnels de l'immobilier observent « un marché très ralenti » depuis plusieurs mois. « C'est calme, car les banques ont fermé le robinet », décrit Philippe Gauchet, gérant d'Ardèche Sud Immobilier, qui détaille : « Certains projets de vente ont été compromis car les banques n'ont pas suivi les investisseurs. »

« Nous avons fait le constat du ralentissement dès le deuxième trimestre 2023, au moment où il a été clair que les taux d'emprunt ont commencé à beaucoup remonter », précise Nadine Vassalo,

responsable transactions chez De Maison Pierre à Valence, qui couvre le secteur de Valence, Romans et leurs périphéries. « La tendance s'est accélérée au cours des vacances d'été, et il arrive que des biens restent en vente de 6 à 8 mois, car les gens qui cherchent à vendre ont du mal à baisser leurs prix... Alors qu'il ne faut pas oublier que c'est toujours l'acquéreur qui fait le prix. Jusqu'à peu, le tarif d'une maison avec de belles prestations, avec piscine, dans un quartier résidentiel à Valence, se vendait plus de 500 000 euros. Aujourd'hui, le prix devra baisser d'au

moins 50 000 euros pour que les clients s'y intéressent... »

● **« Pour certains biens, le prix peut passer de 3 000 à 2 600 euros le mètre carré »**

Même schéma sur le secteur de Montélimar, comme le décrit Corentin Frizet, gérant de l'agence Saint-Martin, qui rayonne jusqu'à Viviers, Donzère et La Bégude-de-Mazenc. Pour lui, la situation ne doit pas susciter d'inquiétudes. « Le marché est en train de se réajuster : les prix étaient montés très haut, et les gens n'arrivaient plus à se loger. Les prix commencent à bais-

ser et c'est le moment d'investir. Sur notre secteur, pour certains biens, le prix peut passer de 3 000 euros à 2 600 euros le mètre carré. Ce qui se passe est positif, il n'y a rien d'anormal. »

Sur le secteur d'Annonay, Hugo Labbe, négociateur immobilier chez GTI Immobilier, constate : « Une maison T4 de plain-pied récente avec jardin se vendait aux alentours 315 000 euros à 320 000 euros il y a un an, maintenant ce même bien a perdu 10 % de sa valeur. » Il détaille toutefois : « Certains types de biens échappent à la crise, comme les petits appar-

tements avec des prix inférieurs à 100 000 euros ou certaines maisons avec peu ou pas de travaux et plutôt de plain-pied, avec des prix inférieurs à 250 000 euros. » Lui aussi reste optimiste pour l'année à venir : « Nous restons optimistes pour l'année 2024, les prix des biens immobiliers vont diminuer, car les taux d'intérêt ne baissent pas. Les primo-accédants ne peuvent plus acheter car les banques demandent minimum 30 % d'apport : il faut donc que les propriétaires vendeurs entendent que le marché immobilier est en baisse. »

● **A.Mo.**