

Marché immobilier. Drôme-Ardèche : les maisons de caractère ont le vent en poupe

Les maisons de caractère, nombreuses en Drôme-Ardèche, restent recherchées par les amateurs de belles pierres. De nombreux critères entrent en ligne de compte pour définir leurs prix, encore élevés : leur côté atypique, leurs volumes, le cadre environnant...



Clansayes, une propriété en pierre, qui s'étend sur 5 hectares dont 3,5 de vignes, est à vendre à plus d'un million d'euros. Photo Christine Miranda Immobilier

« La maison de caractère, c'est une maison de charme reconnaissable par ses volumes, son architecture et son emplacement d'exception », résume Marion Gouvenaux, cogérante des deux agences Christine Miranda Immobilier en Drôme et Vaucluse.

Ce peut être des granges qui deviendront des lofts ou bien des maisons d'architecte. « Les villas très contemporaines plaisent beaucoup », note-t-elle.

Les moulins ou les anciennes magnaneries, patrimoine spécifique à l'Ardèche, dans lesquelles on élevait les vers à soie, font partie de ces biens.

« La maison en pierre est l'habitat traditionnel dans ce département rural. On trouve aussi des maisons en galet construites par nos ancêtres qui allaient les chercher dans les rivières », souligne Sylvain Berrée, gérant de l'agence SAB Immobilier qui rayonne en Drôme et Ardèche. « Les maisons en pierre de taille étaient des maisons de maître. Dans le sud de la Drôme, on trouve des maisons en pierre de couleur jaune, au centre des habitations en pierre de couleur grise et dans le nord du département des maisons en galet. »

Le cadre, avant tout

Le côté atypique du bien, le nombre de pièces, la qualité de la rénovation sont des critères permettant de définir ce qu'est une maison de caractère.

Au-delà, deux autres éléments entrent en ligne de compte : le cadre environnant dans lequel le bien se trouve et la superficie de son terrain, qui peut atteindre plusieurs hectares, avec parfois une source, un bois, des vignes.

Cette maison de rêve doit être située dans un lieu préservé, sans nuisances, routes passantes, pylônes électriques, TGV et sans trop de voisins. Un endroit qui devient rare.

Le million souvent dépassé

« L'exception, c'est cela ! Une grande maison et un grand terrain, cela devient du luxe. Et en fonction du secteur géographique, la définition d'une maison de caractère s'adapte », souligne Sylvain Berrée.

La tranquillité se négocie au prix fort, même si la maison est dans un lieu très isolé. Il faut compter en moyenne 800 000 € pour un tel bien.

En Drôme provençale, le million d'euros peut être dépassé, comme pour cette maison de maître de 300 m² sur deux niveaux qui englobe plus d'un hectare de terrain avec truffière, jardin, piscine et vue sur un champ de lavandes, vendue à Grignan par l'agence Christine Miranda Immobilier.

Tandis qu'en Ardèche, il est possible de trouver une maison de caractère à partir de 500 000 €.



Une maison contemporaine de 180 m², sur deux niveaux, avec une piscine extérieure, sur 1 176 m² de terrain, est en vente au

prix d'1,16 million d'euros à Tournon-sur-Rhône. Photo [Espaces atypiques Drôme-Ardèche](#)

Des clients qui recherchent la tranquillité

En Drôme-Ardèche, la clientèle est composée de Suisses, Belges et Néerlandais qui investissent dans une résidence secondaire en pleine nature ou encore de citadins qui arrivent de Paris ou Lyon et qui s'installent en résidence principale.

« Avec le TGV à Valence, Lyon est à 30 minutes environ et Paris à 2 heures. Cette mobilité facilitée et le télétravail ont modifié le marché », remarque Marion Gouvenaux. « Les citadins revendent leur appartement et achètent à la campagne avec du terrain. La Drôme est très prisée depuis le Covid. »

Pour Sylvain Berrée, la demande a explosé après la crise sanitaire. En quête de tranquillité et pour fuir le monde qui envahit le Sud de la France en été, des Marseillais et des Toulonnais vendent leur appartement ou leur maison pour s'installer en Drôme-Ardèche.

« Retour aux sources »

« Si ce sont des retraités, il faut la proximité d'un village », précise Pierre Vallon, directeur associé de [l'agence immobilière Espaces atypiques](#) à Valence.

Le phénomène « retour aux sources » joue également un rôle dans cette recherche de maisons de caractère. Des personnes d'une cinquantaine d'années, originaires de la Drôme ou de l'Ardèche, ayant dû partir travailler ailleurs, achètent une maison de vacances avec l'intention de s'y installer lorsqu'ils auront quitté la vie active.

D'autres partent sur un nouveau projet de vie. « Ils achètent une grande bâtisse avec du terrain. Leur objectif est de la transformer en gîte ou en chambres d'hôtes. Dans le couple, l'un des deux garde une activité pour générer des revenus fixes et l'autre s'occupe du gîte », ajoute Pierre Vallon.

Une nouvelle offre sur le marché

Le marché immobilier tourne au ralenti, et cela touche bien évidemment celui des maisons de prestige. « Mais les prix restent stables. Nous savons qu'ils doivent baisser, cependant les propriétaires ne sont pas prêts à l'entendre. Certains clients ont un pouvoir d'achat important. Ils n'ont pas besoin de financement », informe Marion Gouvenaux.



Les acheteurs prennent généralement le temps avant de se lancer. Photo Adobe Stock

Malgré tout, la demande est toujours d'actualité mais pas à n'importe quel prix. Les acquéreurs prennent le temps de visiter, comparer, réfléchir avant de se lancer dans l'achat d'un bien.

« Contrairement à la période post-Covid où les gens signaient l'intention d'achat sur le capot de leur voiture en sortant de la visite », révèle Sylvain Berrée.

Dans l'air du temps

Alors, afin de vendre plus facilement les grandes bâtisses, l'agence Christine Miranda Immobilier les divise en plusieurs appartements.

Lesquels trouvent preneurs rapidement auprès de jeunes primo-accédants, de retraités à la recherche d'une résidence principale et de personnes qui souhaitent un pied-à-terre à la campagne.

« Pour ces opérations, nous nous occupons de tout, du montage à la création de la copropriété », indique Marion Gouvenaux. « Nous sommes par exemple en train de finaliser un projet où les logements seront décomposés en suites parentales vendues avec un coin cuisine. Les pièces de vie seront des espaces partagés par tous les copropriétaires. C'est dans l'air du temps et c'est une manière de déloquer un marché figé. »

Investir dans un bien de caractère pour réduire ses impôts

Pour ceux qui veulent acheter un bien de caractère et participer à la préservation d'un patrimoine historique, des avantages

fiscaux existent.

La loi Malraux s'adresse aux personnes qui investissent dans la rénovation complète d'immeubles à caractère historique ou esthétique, destinés à la location.

Sous certaines conditions, cette loi donne droit à une réduction d'impôt de 22 ou 30 % calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le propriétaire, dans certaines zones éligibles.

La loi Monuments historiques n'impose pas l'obligation de louer le bien, mais de le conserver plus de 15 ans à compter de sa date d'acquisition.

Il permet de déduire l'ensemble des travaux réalisés et les intérêts d'emprunt (liés au crédit pour l'achat du bien) de son revenu global sans limite de plafond, sous certaines conditions.

Après avoir signé une convention avec l'État, la donation ou la transmission de ce patrimoine sont exonérées de droits de succession.

Ces deux dispositifs s'adressent aux contribuables fortement imposés.