

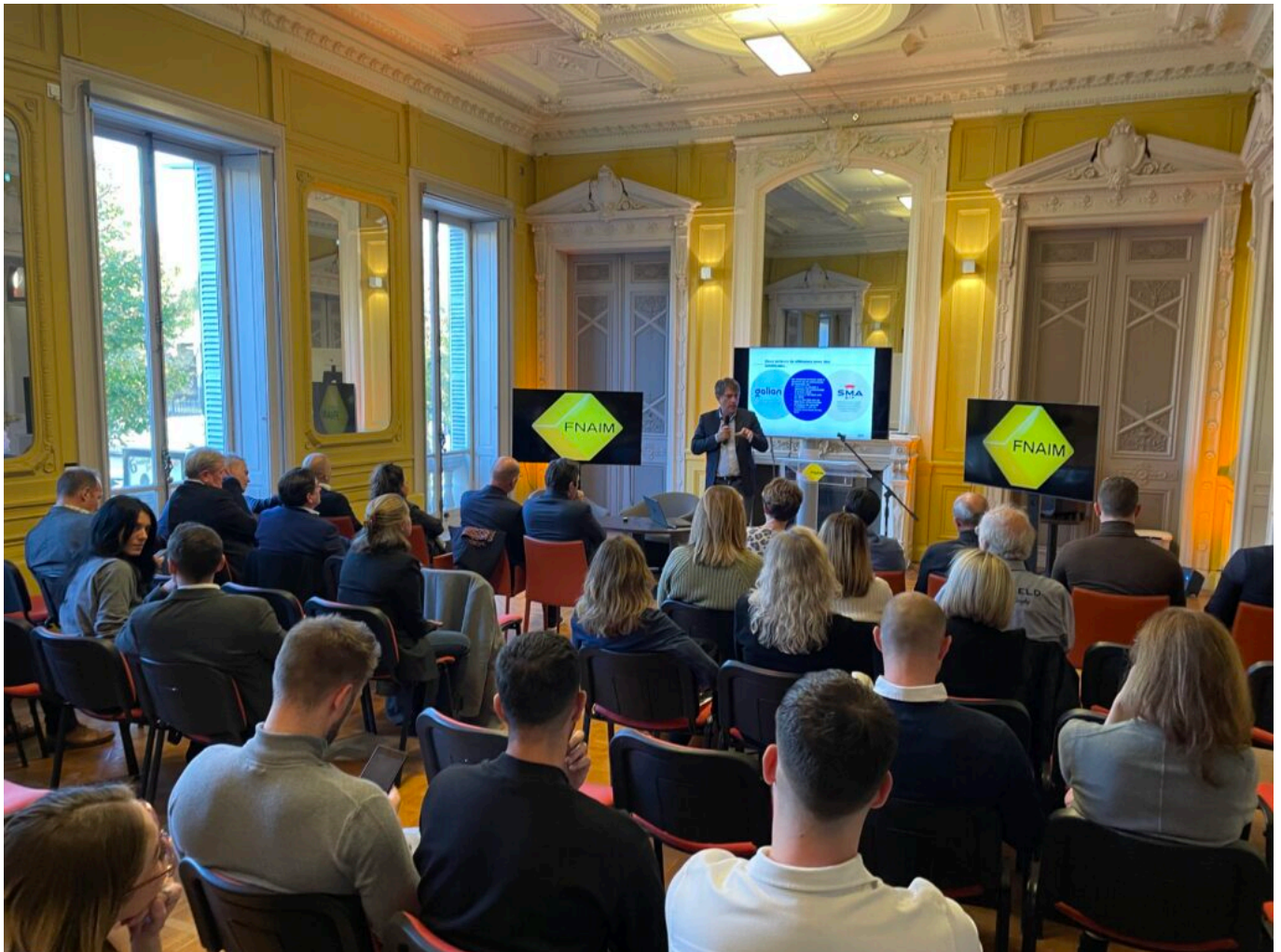
Écrit par le 22 novembre 2024

## Le Vaucluse passe 'De la crise à la reprise' selon Jonathan Le Corronc Clady, président de la FNAIM 84



C'est à la Chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse, lors de son Assemblée générale, que la [Fnaim](#) (Fédération nationale des agents immobiliers) a fait un point d'étape sur le marché vaclusien, arrêté en juillet 2024 et sur 12 mois glissants. Le département compte un parc de 308 180 logements dont 6 486 ont été vendus. Résultat ? Le marché immobilier accuse une baisse de volume de plus de 19%. En cause ? L'instabilité politique, l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et une capacité d'emprunt des futurs acquéreurs minorée par les banques. Pour autant, Jonathan Le Corronc Clady annonce 'Une vraie reprise dès janvier 2025', grâce, notamment au retour des primo-accédants auparavant éjectés du marché.

Ecrit par le 22 novembre 2024



### Lors de l'Assemblée générale Copyright MMH

«Clairement, aujourd'hui, on ne doit pas confondre rattrapage et redémarrage, observe [Jonathan Le Corronc Clady](#), président de la Fnaim Vaucluse (Fédération nationale des agents immobiliers) et vice-président de la Fnaim Région Sud. Le plus dur est sans doute passé. Les cycles de l'immobilier sont longs et la capacité d'achat des acquéreurs n'est pas encore restaurée. Les signaux positifs ? Une tendance à la stabilisation des prix corrélée à la légère baisse des taux d'emprunt. Ceux-ci ont d'ailleurs été au-dessus de 4% durant 6 mois entre septembre 2023 et février 2024, ce qui a sensiblement ralenti le marché de l'immobilier. Celui-ci a connu un léger rattrapage au printemps et en été avec une part des acquéreurs qui a reporté ses projets afin de profiter de taux plus bas, comme par exemple cela a pu être le cas pour un couple accueillant un enfant qui a reporté son achat, ne pouvant se résoudre à perdre 25% de sa capacité d'achat.»

### Pas de vraie reprise avant 2025

«La vraie reprise n'aura pas lieu avant 2025. Le marché atteindra son plein dynamisme lorsque les primo-

Écrit par le 22 novembre 2024

accédants auront retrouvé une meilleure capacité d'achat. Celle-ci a été fortement impactée par la hausse des taux d'intérêts et l'instabilité politique a été pénalisante ce qui a provoqué un attentisme certain.»


### Production de crédit divisée par 3 en 2 ans

«La production de crédit a été divisée par trois en deux ans, pâtissant de la baisse des ventes dans l'ancien et de la chute du neuf. Elle se redresse depuis quelques mois mais demeure moitié moins élevée que lors de ses plus hauts niveaux. Cette évolution récente pourrait être le signe d'une stabilisation à venir des ventes. Le niveau encore relativement bas de la nouvelle production de crédit se traduit par la baisse des encours. D'ailleurs, le remboursement des crédits reste supérieur aux mensualités des nouveaux crédits.»

## Nombre de ventes de Logements

### *dans la Région (2/2)*

Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), IGEDD, data.gouv.fr, calculs FNAIM



	N° dép.	Parc de logements	Ventes 2024-07*	Évolution annuelle	Taux de rotation	Part régionale
Alpes-de-Haute-Provence	04	128 886	3 001	-16,1%	2,3%	3,7%
Hautes-Alpes	05	137 598	3 089	-12,5%	2,2%	3,8%
Alpes-Maritimes	06	777 824	22 883	-19,5%	2,9%	28,5%
Bouches-du-Rhône	13	1 046 535	24 085	-19,3%	2,3%	30,0%
Var	83	725 220	20 449	-20,6%	2,8%	25,4%
Vaucluse	84	308 180	6 846	-19,7%	2,2%	8,5%
<b>Région</b>		<b>3 124 244</b>	<b>80 354</b>	<b>-19,4%</b>	<b>2,6%</b>	<b>100,0%</b>

\* Sur 12 mois glissants

Copyright Fnaim 84

### Stabilisation des ventes

«Nous sommes sur un pallier de stabilisation bas des ventes. Au plan national, fin juin 2024, 792 000 ventes avaient été réalisées sur 12 mois. C'est -21% sur un an et -31% sur trois ans. Cette baisse des ventes concerne tous les territoires. La baisse de l'activité se prolonge cependant au ralenti avec une baisse légère ces derniers mois. Une stagnation qui devrait se poursuivre ces prochains mois.»

### La baisse des prix des biens ne compense pas la hausse des taux

«De manière générale, la baisse des prix ne compense pas la hausse des taux, même en tenant compte de la hausse relative des revenus sur les deux dernières années. La capacité d'achat des acquéreurs se

Ecrit par le 22 novembre 2024

redresse en 2024 sous l'effet de la hausse des revenus et de la baisse des prix couplés à une légère baisse des taux, mais cela sera sans doute insuffisant pour une reprise pérenne avant 2025. Toutefois nous sommes sur la bonne voie pour passer de la crise à la reprise.»

### **25% de capacité d'emprunt perdu durant deux ans**

«Nous sommes déjà sur un rattrapage et un redémarrage des volumes. Les banques ont envie de prêter et les français reviennent vers l'achat, on le sent. Ils ont mis leurs projets entre parenthèses pendant deux ans, à cause de la remontée des taux de crédit, -ils avaient perdu jusqu'à 25% de capacité d'emprunt-, ils n'attendent pas plus longtemps. Cela a aussi concouru à la crise du logement.»

### **Des prix en baisse sur tous les territoires**

«Nous observons que les prix baissent sur tous les territoires. Le volume des ventes est en recul de -19,4% en région Sud-Paca, par rapport à l'année dernière, -19,7% en Vaucluse sur un parc de 308 000 logements (hors locaux et entreprises), soit 6 846 logements vendus, contre 10 à 12 000 ventes de biens certaines années. La dernière bonne année immobilière ? 2022 ! Une année record avec 1,2 millions de ventes immobilières en France et aux environs de 12 000 transactions en Vaucluse.»

### **Le top 20 des villes du département**

«Avignon arrive en tête, représentant près 20% des ventes de Vaucluse avec ses 1 290 ventes de biens. Les prix ont augmenté ces 5 dernières années de 18,9% alors que les prix n'ont baissé que de 0,4% sur un an. Pourquoi ? Parce que les taux ont baissé au printemps alors les vendeurs n'ont pas voulu baisser leur prix de vente. La baisse des prix n'a donc pas été celle que l'on aurait pu attendre. Pourtant celle-ci restaurerait la capacité d'achat des acquéreurs.»

### **Un marché d'acquéreurs**

«Nous sommes donc sur un marché d'acquéreurs où il ne faut pas hésiter à négocier et surtout à retourner voir les banques parce que les taux baissent. La fenêtre de tir à prendre ? Les taux devraient continuer de baisser en 2025. Nous sommes actuellement sur des taux allant de 3 à 3,60% selon les profils contre 4 à 4,5% l'an dernier à la même époque. Nous devrions atteindre les 3% en janvier prochain.»

Ecrit par le 22 novembre 2024

# Nombre de ventes et prix des logements dans la chambre par commune – TOP20



Communes (triées par nombre de ventes)	Parc de logements	nb annuel de ventes arrêté au 202407			Prix (€/m <sup>2</sup> )	2021 % Logements vacants depuis plus de 2 ans	2023T3-2024T2 % DPE F ou G	Dont % DPE		
		RP2020	202407-202409	2021				G	F	E
1. Avignon	53 961	1 290	933	358	2 572	4,6%	13,6%	4,9%	8,7%	22,6%
2. Carpentras	15 587	372	164	208	2 119	7,6%	21,3%	9,1%	12,3%	22,6%
3. Cavailhon	13 820	328	156	172	2 398	4,0%	16,9%	7,0%	9,9%	20,5%
4. Orange	14 437	294	135	159	2 234	6,4%	5,9%	2,3%	3,7%	10,9%
5. Pertuis	10 390	275	141	134	3 202	3,5%	13,4%	5,0%	8,4%	23,3%
6. L'Isle-sur-la-Sorgue	11 354	266	94	172	3 472	3,9%	15,5%	6,6%	8,9%	21,7%
7. Le Pontet	7 783	219	108	111	2 194	2,9%	14,5%	7,0%	7,5%	20,3%
8. Sorgues	9 013	195	70	126	2 291	3,7%	11,7%	5,5%	6,2%	12,8%
9. Apt	6 610	171	79	93	2 231	5,5%	8,2%	2,4%	5,7%	26,8%
10. Bollène	6 927	142	30	112	1 916	5,5%	7,6%	2,6%	4,9%	19,0%
11. Montoux	6 161	126	40	86	2 796	4,1%	10,8%	3,0%	7,8%	17,7%
12. Valréas	5 053	117	27	91	1 922	6,1%	19,3%	7,1%	12,1%	29,0%
13. Vedène	5 396	100	17	83	2 747	2,3%	6,6%	1,0%	5,5%	11,8%
14. Morières-lès-Avignon	4 165	97	18	79	2 880	1,7%	9,6%	2,0%	7,6%	17,7%
15. Le Thor	4 207	91	15	76	3 141	2,5%	11,9%	4,1%	7,8%	22,1%
16. Pernes-les-Fontaines	5 167	88	11	77	3 216	3,5%	19,2%	8,8%	10,4%	19,8%
17. Vaison-la-Romaine	3 988	85	26	59	3 144	6,0%	17,8%	7,5%	10,3%	23,4%
18. Entraigues-sur-la-Sorgue	4 059	78	16	62	2 710	3,2%	9,3%	3,7%	5,6%	9,7%
19. Aubignan	2 991	75	8	67	2 683	2,7%	18,1%	8,4%	9,7%	18,7%
20. Mazan	3 270	72	7	65	3 108	4,8%	19,8%	7,6%	12,2%	16,3%

Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois

Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, data.gouv.fr, FNAIM

Copyright Fnaim 84

## Le Vaucluse par rapport à la région

Le Vaucluse est plutôt safeguardé face à la région. Les prix ont baissé en un an sur la région de 1,2%, contre -0,4% en Vaucluse. Nous observons que sur le dernier trimestre, alors que les taux baissent, les prix remontent. Quant aux loyers, ils augmentent de +4,5% sur 5 ans et +3% sur 1 an.»

## Les Diagnostics de performance énergétique

«Près de 40% des logements en France sont des passoires thermiques, le Vaucluse n'y échappe pas qui s'y inscrit à hauteur de 37%. Un décalage de la loi Climat et résilience est donc toujours attendu selon les dernières déclarations du gouvernement Barnier et de la Ministre du logement, Valérie Létard.»

## Les Vauclusiens sont satisfaits de leurs agents immobiliers

«Les vendeurs sont satisfaits du travail de leur agent immobilier à plus de 95%, sur une base de 2 725 avis clients, dont + 350 avis client sur un an, et contre 92% au national. Nous avons été jugés sur l'accueil, la qualité de service, la compétence, l'accompagnement et le rapport qualité-prix. Sur les 6 846 ventes vauclusiennes dont 67% sont passées par les agents de la Fnaim.»

## Le prochain grand rendez-vous

«Les Assises de l'immobilier du Vaucluse, prochainement à l'Hôtel de ville d'Avignon, couplées aux vœux

Ecrit par le 22 novembre 2024

à la profession, le 28 janvier prochain, avec la découverte des chiffres de l'immobilier de l'année 2024. »



Copyright Fnaim 84

### Dans le détail

« Tout se vend. Le marché ne connaît pas réellement de saisonnalité en dehors des marchés de niche ou des biens d'exception comme Gordes, le Luberon où les biens se vendent du printemps jusqu'en octobre... Le reste se vend toute l'année grâce à une clientèle d'actifs qui vit et travaille dans le département. Avignon représente 20% des ventes des biens du département. Un bien au prix du marché est vendu en trois mois, 87 jours exactement. Les négociations à la baisse se font à hauteur de 3 à 5% du prix du bien. Le bien qui se vend le plus ? le T4. »

Ecrit par le 22 novembre 2024



**Autour de Jonathan le Corronc Clady, au centre et en costume sombre, le conseil d'administration de la Fnaim Vaucluse composé, de gauche à droite par Michele Surdon, Alain Jacques, Stephanie Bueno, Gaetan Lacroix, Audrey Ceysson, Raphael Laborie et Guy Farjon. Copyright MMH**

## **La FNAIM renforce sa participation au sein de la plateforme immobilière Bien'ici**

Ecrit par le 22 novembre 2024



**La Fédération Nationale de l'Immobilier a annoncé renforcer sa participation notamment financière dans la plateforme Bien'ici qui réinvente la recherche immobilière avec une cartographie unique en 3D. Cette innovation continue d'attirer les investisseurs grâce à un modèle unique et sa facilité d'accès auprès des professionnels de l'immobilier.**

[Galian](#), [Dauchez](#) ou bien le groupe [Evoriel](#). Depuis son arrivée sur le marché de l'immobilier fin 2015, [la plateforme Bien'ici](#) a attiré un nombre important d'investisseurs à son capital. Un nouvel exemple avec le renforcement de la participation de [la FNAIM](#) au sein du portail numérique qui accueille les annonces immobilières des professionnels. En excluant les annonces des particuliers, Bien'ici a créé un nouveau modèle économique et commercial qui semble très attirant pour les structurantes issus du monde immobilier qui n'hésitent pas à investir dans ce nouvel outil.

Ce renforcement au capital de Bien'ici regroupe les investissements de 18 chambres départementales, une chambre régionale et 4 agences indépendantes adhérentes.

Grâce à cette opération, la FNAIM montre une nouvelle fois son soutien pour le seul portail immobilier 100% dédié aux professionnels.



Écrit par le 22 novembre 2024

«La FNAIM est un des fondateurs historiques de Bien'ici. Leur appui nous est primordial», a annoncé [Cyril Janin](#), Directeur Général de Bien'ici« Cette entrée au capital de chambres régionales est un signal fort et la preuve de l'attachement des adhérentsFNAIMau modèle de Bien'ici ! Nous sommes reconnaissants de la confiance de nos investisseurs et nous mettons tout en œuvre pour faire de Bien'ici la référence des plateformes immobilières en France. »

---

## Avignon, Campus de la CCI, Ouverture de la 1ere antenne de l'Ecole supérieure de l'immobilier

Ecrit par le 22 novembre 2024



**La 1<sup>re</sup> antenne de l'École supérieure de l'immobilier, hors Paris, s'installe au Campus de la Chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse. L'école ouvrira en septembre prochain et formera les futurs collaborateurs de la filière immobilière tant en formation initiale qu'en formation continue. La CCI, la Fnaim et l'École supérieure de l'immobilier (ESI) ont présenté le projet.**

Ecrit par le 22 novembre 2024



La 1<sup>re</sup> formation Bac +3 sera un Bachelor Responsable développement commercial immobilier qui sera d'ailleurs présentée demain, à l'occasion des Portes ouvertes grand public de ce samedi 3 février, au campus de la CCI, allée des Fenaison à Avignon. Pour Gilbert Marcelli, président de la CCI Vaucluse, l'arrivée de l'Ecole supérieure d'immobilier est un acte fort qui signe la 18<sup>e</sup> formation proposée sur le campus, avec la possibilité de passerelles entre les différentes formations ce qui offre davantage de chances aux étudiants d'intégrer des voies qui les satisfassent et nourriront le territoire de leurs talents et de leurs expertises.

### Une première en France

«Provence-Alpes-Côte d'Azur fait partie des régions les plus prisées en terme d'activité immobilière, en France, a souligné Didier Bertrand, Président de la Fnaim Région Sud, relevant que la Fnaim, au niveau régional, comptait 1700 adhérents -10 000 agences au niveau national-, plus de 11 000 collaborateurs et réalisait 1 milliard de chiffre d'affaires.»

Ecrit par le 22 novembre 2024



### **Pourquoi l'ESI s'installe à Avignon**

«C'est la 1<sup>re</sup> fois qu'une antenne de ESI, référence dans le métier, s'installe hors Paris, à 2h40 de la capitale. Son implantation à Avignon se révèle donc centrale car la région Sud qui réunit, à elle seule, de grandes métropoles, de grandes, moyennes et petites villes, également de l'agriculture, de l'industrie de pointe comme le nucléaire, du tertiaire, du bord de mer, de la montagne et de la campagne. Proposer les 13 métiers de l'immobilier en Vaucluse, au cœur d'une région qui réunit autant de reliefs géographiques et d'activités économiques, faisait sens. A termes, les futures formations proposeront les diplômes du BTS au master, en passant par le bachelor. C'est-à-dire les mêmes formations qu'à Paris.»

Ecrit par le 22 novembre 2024



### Une école créée par une Fédération

« Cette école a été créée par la Fédération nationale de l'immobilier qui est le 1<sup>er</sup> syndicat des professionnels de l'immobilier en France et en Europe avec une expertise professionnelle, juridique et économique a entamé Céline Deytieux, Directrice générale de l'Ecole supérieure de l'immobilier. Nous formons plus de 20 000 professionnels par an, tant en formation initiale que continue, en présentiel comme en distanciel. L'un de nos plus grands atouts ? Nous avons la capacité de monter, pour chaque entreprise, une formation sur mesure. Nous proposons plus de 19 cursus qui sont autant de diplômes universitaires, ce qui est une nécessité lorsque l'on sait que l'on ne reste pas plus de 10 à 15 ans dans le même métier. Nous espérons une trentaine d'étudiants pour la rentrée de septembre pour atteindre très vite la cinquantaine d'étudiants. L'autre atout du campus est de proposer de pouvoir y vivre ce qui est très précieux pour les étudiants qui éprouvent de grandes difficultés à se loger, particulièrement dans les grandes villes.

Ecrit par le 22 novembre 2024



### La nécessité d'un vivier de collaborateurs

« Cette région nécessitait de pouvoir faire appel à un vivier de collaborateurs formés d'autant qu'Avignon est la porte de la Provence et de la région Sud, soulevait Jonathan le Corronc Clady, président de la Fnaim Vaucluse et Vice-président de la Fnaim Région Sud. Il était essentiel pour les professionnels de l'immobilier d'accueillir à domicile, l'école référente de l'immobilier qui offre des solutions de formation à nos jeunes et à nos collaborateurs. L'important ? Il sera de répondre aux défis de cette année charnière, notamment en 'attaquant' par des bachelors qui sont déjà en 3<sup>e</sup> année de formation, alors que nous subissons une très grave crise du logement.

Copyright Freepik

### Le point sur l'immobilier en Vaucluse

« Après de premiers frémissements sur l'année 2022, le marché de l'immobilier a poursuivi son ralentissement de façon marquée et termine l'année 2023 en net repli. Après une période prolongée de

Écrit par le 22 novembre 2024

dynamisme du marché, les ventes enregistrent une chute historique et inédite, avec des prix en baisse sur la majeure partie du territoire, relate Jonathan le Corronc Clady.

### **Une chute historique des ventes de 22%**

«Les ventes de logements existants enregistrent une chute historique de 22%, inédite sur ces 50 dernières années. En Vaucluse la baisse des volumes est de 16,3 %.»

### **Au plan national**

«Environ 875 000 ventes ont été réalisées en 2023, (contre 1 115 000 transactions en 2022) soit un retour 7 ans en arrière. Les prix sont en baisse dans la majeure partie du territoire, en particulier dans les grandes villes. À Paris, la baisse est de 5,7% dans un contexte d'inflation des prix à la consommation d'environ 5% en moyenne annuelle.»

### **Inflation, hausse des taux, difficile accès au crédit immobilier**

«Cette décélération s'explique par l'effet combiné de l'inflation, de la hausse des taux et des difficultés croissantes d'accès au crédit immobilier : les Français ont perdu 15% de pouvoir d'achat immobilier en 2 ans.»

### **Les prix marquent le pas**

«Côté prix, après des années de hausse sur l'ensemble de l'Hexagone, la plupart des territoires connaissent une baisse en 2023. Demeure une exception sur la côte méditerranéenne, le Sud de la France et la Corse, dont les villes, comme Perpignan, Montpellier ou Nice, résistent avec des prix en hausse de 1 à 3%. C'est aussi le cas du Vaucluse avec une hausse de 1% sur un an cependant les prix baissent localement comme à Avignon avec -4,8%. Pour autant, toujours en Vaucluse, les loyers ont augmenté de 6,3 % en 5 ans dont 4,3% sur la seule année 2023.»

Copyright Freepik

### **Quelles perspectives pour 2024 ?**

«Après des mois de hausse, grippant l'ensemble du marché, les taux d'intérêt pourraient se stabiliser autour de 4% au cours du 1er trimestre 2024, redonnant un léger souffle au marché. Côté volume, le nombre de ventes devrait encore baisser sur l'année 2024 d'environ 10%, et plafonner aux alentours des 800 000 ventes.»

### **Une baisse des prix actée**

«La baisse des prix, elle, devrait s'accélérer et prendre le relais de la baisse des volumes au cours de l'année. Les baisses observées dans les grandes villes les plus chères devraient se poursuivre.»

### **2024, année de transition**

«2024 sera pour le marché immobilier une année de transition. Empêchés de mener à bien leurs projets immobiliers par l'explosion des taux et des prix toujours élevés, les Français auront encore des difficultés pour concrétiser leurs projets. Mais la fin de la hausse des taux d'emprunt et la baisse des prix devraient redonner du pouvoir d'achat aux ménages.»

Copyright Freepik

## Logement & habitat : La maison se lézarde pour le BTP en Vaucluse ?



**Alors que la Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics du Vaucluse réunira à la fin du mois la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Vaucluse, la chambre de l'immobilier du Vaucluse FNAIM84, la Fédération des promoteurs immobiliers de Provence et le Pôle Habitat FFB de Provence-Alpes Côte d'Azur et Corse, sur le thème 'La rentrée politique et économique du logement et de l'habitat en Vaucluse', les professionnels de la construction n'ont jamais été aussi inquiets sur l'avenir de leur activité. Pour eux, le secteur va droit dans le mur.**

« Nous traversons une crise, la récession, le ralentissement sont visibles ». C'est le président de la Fédération nationale du BTP, Olivier Salleron qui le disait sur Europe 1 ce lundi matin. Même son de



Écrit par le 22 novembre 2024

cloche du côté de la Fédération de Vaucluse avec [Emmanuel Méli](#), secrétaire général : « Nous partageons ce même constat. Chute de -30% des demandes permis de construire accordées, 1 dossier sur 2 de jeunes couples primo-accédants à la propriétés barré, taux de prêt en hausse, le PTZ (prêt à taux zéro) s'arrête net à la fin de cette année, quant à la Loi Pinel qui permettait aux propriétaires d'alléger leurs impôts, elle ne survivra pas à 2024. Et la construction de logements neufs a reculé de 30%, impactant toute la filière de l'acte de bâtir, de l'architecte aux artisans ». Bref, la maison BTP se lézarde.

Et ce n'est pas tout : le coût des matières premières a grimpé de +12%, le coût à la production aussi (+9,4%), le prix du gas-oil a doublé depuis 2020, passant de 1,16€ le litre à 2€ aujourd'hui et comme un engin de chantier avale 400l de fuel chaque jour, vous devinez l'explosion de la facture. Les matériaux aussi ont renchéri, les tuiles, comme le ciment, l'acier ou le verre.

### **Tout n'est pas si noir en Vaucluse**

Pourtant, le tableau n'est pas totalement noir. Malgré ce climat morose de ralentissement, les tensions générées par la loi sur l'allongement de la durée de cotisations pour bénéficier d'une retraite à taux plein, l'inflation galopante et le pouvoir d'achat des français moyens en berne, quelques opérations lancées en 2022 donnent un peu d'oxygène aux 5 300 salariés du BTP en Vaucluse et à leurs patrons : le chantier du carrefour de Bonpas à Avignon Sud, la déviation d'Orange, la suppression du passage à niveau accidentogène de Petit-Palais, la rénovation de collèges, la construction [du nouveau centre départemental des archives 'Memento'](#) à Agroparc.

« Des prix souvent multipliés par 2 entre le moment du devis et la facture ! »

« La demande de logements, de crèches est là. Elle pourrait permettre de maintenir les emplois. Pareil pour la rénovation thermique pour que les appartements ne soient plus des passoires. Elle devrait donner des millions d'heures de travail aux salariés du BTP aux entrepreneurs, sauf que la matière première se fait rare, son prix grimpe et qu'entre le devis proposé et la facture quelques mois plus tard, le prix est souvent multiplié par 2 et que le propriétaire ou le bailleur n'entend pas mettre la main à la poche » ajoute le secrétaire général. La loi Zan (Zéro artificialisation nette) en rajoute une couche mais, les entrepreneurs sont conscients de la présence sur le territoire de friches et de 'dents creuses' qui pourraient permettre de densifier le bâti existant sans grignoter trop de foncier.

### **Le report de la 2<sup>e</sup> tranche du tramway inquiète**

Dans le non-résidentiel neuf, l'inquiétude est de mise quand on regarde les statistiques : -14% de surfaces pour des commerces, bâtiments agricoles et industriels même si on constate +7% de construction de bureaux et locaux administratifs. « Ce qui nous inquiète, c'est qu'on est à mi-mandat pour les maires. D'habitude, à cette période, les commandes publiques affluent, là ce n'est pas le cas, en plus le projet de ligne 2 du tramway d'Avignon est reporté » regrette Emmanuel Méli.

Pour faire le point sur la situation et envisager les mois qui viennent, la Fédération du BTP 84 et son

Écrit par le 22 novembre 2024

président Daniel Léonard, avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la FNAIM (les promoteurs immobiliers) et les notaires se rencontrent le 29 septembre prochain pour cette 'Rentrée économique 2023' et espèrent, sans doute, trouver des solutions pour chacun. Puisque le logement ce n'est pas que de l'économie et un toit sur la tête, c'est aussi du social, du vivre ensemble.

## Jonathan Le Corronc Clady devient vice-président de la Fnaim Région Sud



Immobilier, [Jonathan Le Corronc Clady](#), Président de la Fnaim Vaucluse et vice-président de la Fnaim région Sud

Ecrit par le 22 novembre 2024

[Jonathan Le Corronc Clady](#) (House & co à Paris et Avignon), dans le prolongement de sa ré-élection au mandat de président de la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier) du Vaucluse, devient vice-président de [Fnaim Région Sud](#).

En effet le professionnel est proche du nouveau président régional Didier Bertrand -ex-président de la Fnaim Aix-Marseille Provence- qui succède à [Guy Farjon](#), directeur de [Demeures de Provence](#). [Didier Bertrand](#) a été élu à la CCI Aix-Marseille Provence, été administrateur de plusieurs institutions, et reste membre actif du réseau Entreprendre. Il assure le rôle d'ambassadeur de Massilia Mundi et du Club M Ville de Marseille.

Après un cursus Juridique et Sciences Politiques Jonathan Le Corronc Clady s'est tourné vers le secteur de l'immobilier en 2004 dans différents groupes et réseaux nationaux, régionaux et des indépendants. Il a créé House & Co en 2014. 1ere marque de Hub immobilier à avoir été financée en Crowdfunding en 2014.



Didier Bertrand président de la Fnaim Région Sud

MH

## **Fnaim 84, Immobilier en 2022 entre en zones de turbulence, prix possiblement stabilisés et retour des négociations**



**Le marché de l'immobilier ne s'est jamais aussi bien porté avec une année 2021 record réalisant plus d' 1 million de transactions sur le territoire français et une hausse de plus de 7% des prix (+8,8% pour les maisons). Pourtant, en 2022, le mouvement de balancier aurait déjà**

Ecrit par le 22 novembre 2024

**amorcé son retour car si la demande est toujours plus importante que l'offre, désormais les prix se négocient. C'est en substance ce qui s'est dit lors de la présentation des 3e Assises de l'immobilier du Vaucluse par la Fnaim 84 conduite par son président Jonathan Le Corronc Clady, président de l'interprofessionnelle. Plus de 200 professionnels, acteurs de l'immobilier et du Medef se sont ainsi retrouvés à l'espace Jeanne Laurent du Palais-des-papes d'Avignon en présence de Jean-Marc Torrollion, président fédéral de la Fnaim et de Gilbert Marcelli, président de la Chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse.**

### **Pourquoi ?**

Parce que les banques ne donnent pas suite à plus de 40% des demandes de prêts et que la confiance des ménages s'est effondrée, atteignant celle de l'année 2000. En cause ? Le conflit Russo-Ukrainien-avec, notamment, dernièrement les attaques autour de la centrale nucléaire de Zaporijjia, -on se souvient également que Tchernobyl se situe en Ukraine- ; une inflation galopante -de plus de 6,2% - ; l'envolée des prix de l'énergie : électricité, gaz, essence, fuel ; et la hausse des taux de crédit même si ceux-ci restent très raisonnables.

### **Au niveau national**

Pourtant, l'année 2021 a été un record en termes de vente de logements avec plus 1,177 million de transactions et des prix à la hausse atteignant +7,1% au niveau national. Pour 2022, la tendance pourrait s'inverser, pointant à l'horizon des ralentissements depuis fin août 2022. Les signes annonciateurs ? Les prix de l'immobilier à Paris enregistrent une baisse de 3% sur 1 an, épidémie qui gagne les grandes villes.

Écrit par le 22 novembre 2024



Jonathan Le Corrond-Clady, président de la Fnaim Vaucluse à la tête de House & Co à Avignon

### Également en cause ?

Le freinage des banques pour l'octroi de crédit, qui désormais se limitent à une durée de 25 ans et un taux d'endettement qui ne peut dépasser les 35% des revenus des emprunteurs, assurance comprise. Ce sera d'ailleurs «L'un des combats que mènera la Fnaim qui souhaite que l'assurance soit ôtée du calcul de l'endettement,» a relevé Jonathan Le Corrond-Clady, président de la Fnaim Vaucluse. «Cependant la résistance des ventes pourrait porter le marché jusqu'en décembre, continue d'indiquer le spécialiste de l'immobilier qui prévient tout de même d'un ralentissement des prix et, par voie de conséquence, d'un possible tassement des volumes.»

### L'exode vers les petites villes, l'emballement du Covid aurait fait Pschitt...

L'exode urbain en faveur du rural ? Plutôt un emballement médiatique plutôt que dans les faits, sourit l'agent immobilier de House & Co à Avignon, qui pense que le mouvement, s'il a existé de façon anecdotique est déjà éteint, concluant que le véritable exode, n'aura pas vraiment eu lieu.

Ecrit par le 22 novembre 2024

## La vente des logements par département

Sur 12 mois glissants de septembre 2021 à septembre 2022, sur les 302 679 logements privés qu'accueille le département de Vaucluse, 10 394 ont été vendus, c'est +5,6% par rapport à l'année antérieure dans une région Sud-Paca qui compte plus de 3,069 millions de logements dont 113 543 viennent de changer de propriétaires.



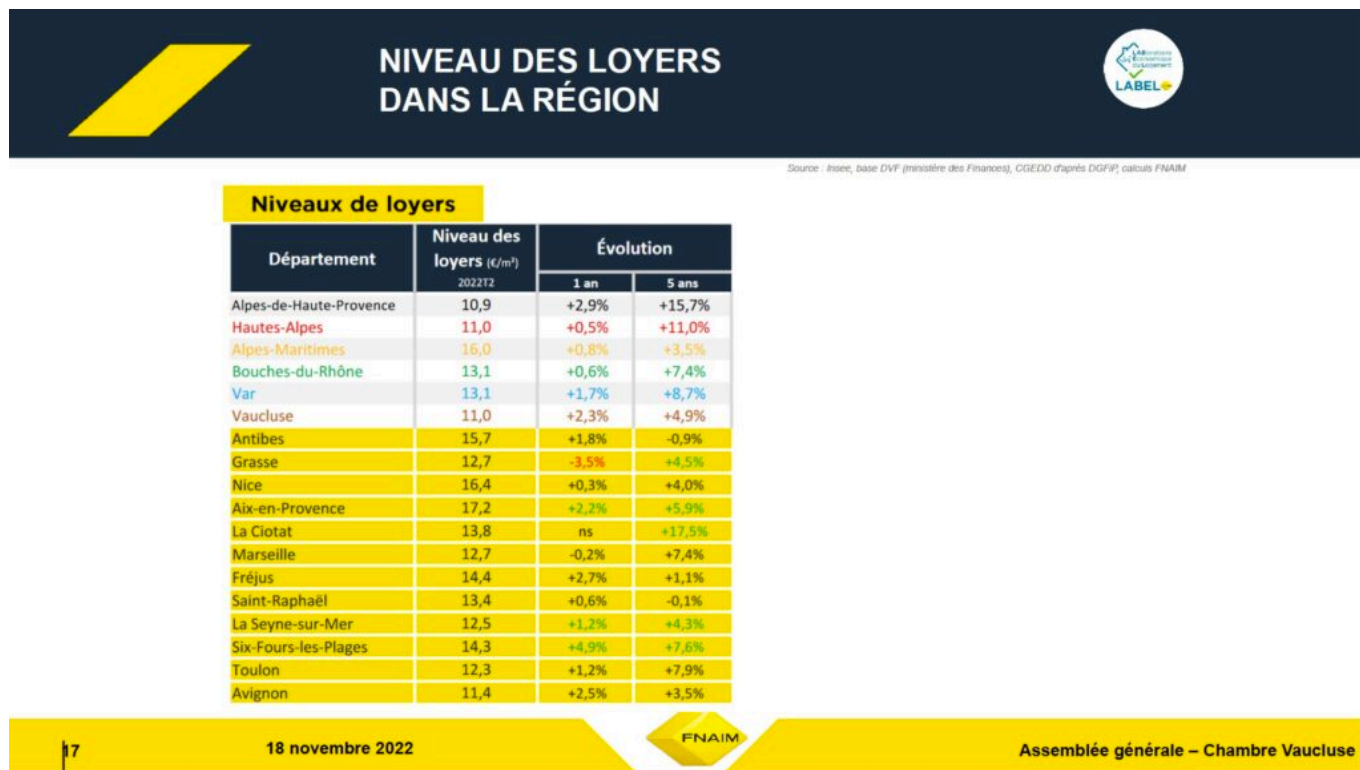
## A Avignon ?

A y regarder de plus près, Avignon accueille un patrimoine immobilier privé de 53 341 logements dont 4,9% sont vacants. Entre septembre 2021 et 2022, 2 055 habitations ont été vendues : 1 518 appartements et 537 maisons. Le prix médian des ventes est de 2 541€/m<sup>2</sup>. Provence-Alpes-Côte d'Azur a perdu, en termes d'offres de logements, 8,4% en 1 an et 8,6% en trois ans. En France, l'offre de logements a perdu 2% en un an, toutefois un sursaut se fait jour à 0,2% lors de ces 3 dernières années.

## Les niveaux de loyers

Pour la location, en Vaucluse, le m<sup>2</sup> est à 11€, affichant +2,3% en un an et 4,9% sur 5 ans. Il est de 17€/m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence ; 16,4€/m<sup>2</sup> à Nice ; 15,7€/m<sup>2</sup> à Antibes ; 14,4€/m<sup>2</sup> à Fréjus ; 14,3€/m<sup>2</sup> à Six-fours-les-Plages ; à 13,8€/m<sup>2</sup> à la Ciotat, et 11,4€/m<sup>2</sup> à Avignon.

Ecrit par le 22 novembre 2024

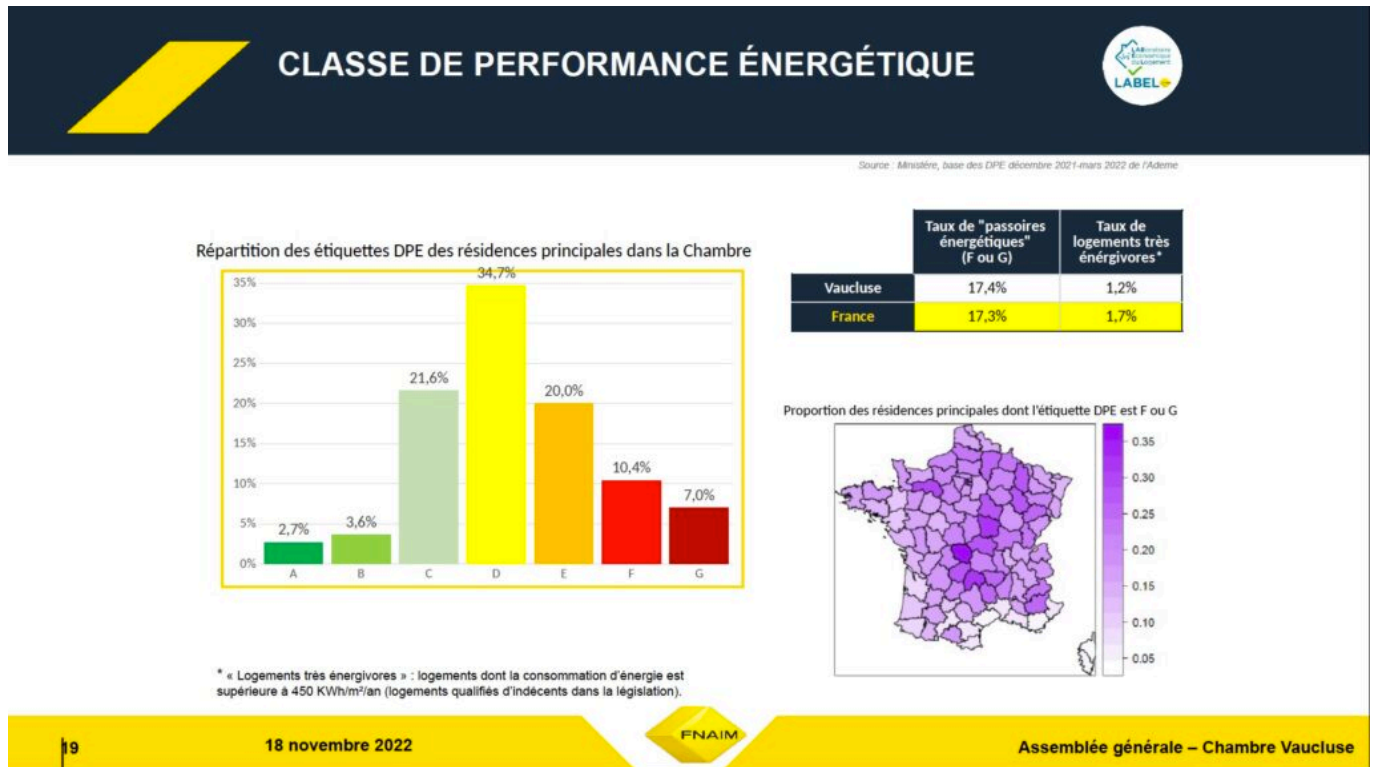


### Le Diagnostic de performance énergétique

En Vaucluse, 17,4% des logements sont classés en passoires énergétiques F et G et 1,2% sont très économes. Des pourcentages qui se rapprochent de ceux affichés en France qui indiquent 17,3% du parc immobilier privé en classes F ou G et 1,7% de taux de logements très économes.



Ecrit par le 22 novembre 2024



## En conclusion ?

Pour Jonathan Le Corronc-Clady, le marché immobilier n'échappe pas aux soubresauts et fluctuations macro-économiques, l'inflation et le coût des énergies impactant déjà le pouvoir d'achat des français. Ceux-ci sont d'ailleurs sensibles à la valeur verte -augmentation de valeur engendrée par une meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien par rapport à un autre- et à la qualité du DPE (Diagnostic de performance énergétique) qui influent de plus en plus dans les négociations, en particulier, sur le marché des maisons et du locatif. Pour la vente des appartements, c'est le montant des charges qui fera basculer l'acquéreur sur la vente.

## La hausse des coûts

La hausse des coûts du bâtiment liée à l'inflation et à celle des matières premières, les nouvelles normes environnementales et la raréfaction du foncier poussée par le dispositif Zéro artificialisation nette (Zan) et la perte progressive des dispositifs Pinel entraînent le marché du neuf dans une impasse économique. Dans un même temps, le déficit foncier\* a été doublé jusqu'en 2025 pour accompagner la rénovation énergétique dans l'ancien.

## Comprendre le Déficit foncier

Les propriétaires de logement en location nue où les charges sont supérieures aux revenus fonciers, peuvent déduire de leur revenu global (salaires ou pensions retraite) le déficit foncier ce qui permet de diminuer le montant de leur impôt sur le revenu jusqu'à 10 700€, s'ils sont au régime d'imposition au réel.

Écrit par le 22 novembre 2024



Plus d'une centaine de personnes liées à l'activité immobilière et économique étaient présentes, espace Jeanne Laurent ce 18 novembre

### **En savoir plus**

Les agences immobilières et administrateurs de biens en France sont au nombre de 30 000 et ont moins de un salarié. Ils concernent 200 000 emplois salariés et agents commerciaux inclus. 62% des femmes travaillent dans cette branche. Le secteur représente 16,5 milliards d'euros. Le chiffre d'affaires est réalisé à hauteur de 2/3 sur le métier de la transaction et 1/3 sur celui de l'administration de biens, ce qui est autant que le secteur de la publicité et davantage que le secteur de La Poste et du courrier. Les professionnels de l'immobilier réalisent 62% des transactions et gèrent environ 35% des locations vides du secteur privé.

### **La Fnaim**

La Fédération nationale de l'immobilier, Fnaim, est le 1<sup>er</sup> syndicat des professionnels de l'immobilier en France et en Europe. En France ce sont plus de 9 000 points de réception de clientèle, plus de 30% des

Ecrit par le 22 novembre 2024

emplois de la branche au 31 décembre 2019 pour un chiffre d'affaires d'environ 5,2 milliards d'euros soit 31,5% du chiffre d'affaires du secteur et 250 000 transactions de logements en 2019.



[Pour le détail des chiffres clés de l'immobilier, cliquez](#)

## Immobilier : un nouveau président pour la

Ecrit par le 22 novembre 2024

# Fnaim de Vaucluse

[Jonathan Le Corronc Clady](#) est le nouveau président de la [Fnaim \(Fédération nationale de l'immobilier\) de Vaucluse](#). Cet agent immobilier avignonnais de 37 ans succède à [Michèle Surdon](#) à la tête de la représentation départementale de la première organisation syndicale de France et d'Europe des professionnels de l'immobilier, représentant 50,37% de la branche.

En Vaucluse, la Fnaim 84 représente plus de 80 cabinets regroupant plus de 400 collaborateurs sur le terrain. Des professionnels qui, aujourd'hui, totalisent près de 2 000 annonces immobilières et biens à la vente ou à la location dans le département.

« Je suis honoré de la confiance de mes pairs mais j'accepte cette tâche avec humilité, a expliqué Jonathan Le Corronc Clady lors de son élection à l'unanimité à la tête de la chambre de l'immobilier du Vaucluse Fnaim84. Mon action s'inscrit dans la continuité des actions menées par mes prédécesseurs et j'aurai à cœur de rassembler la profession et tous les acteurs du marché dans des relations apaisées et pérennes visant à offrir à nos concitoyens le service essentiel qu'ils sont en droit d'attendre et qui leur est délivré au quotidien avec passion par des professionnels de grande qualité. »

## Un engagement pour la culture

Né en Pays Catalan, Jonathan Le Corronc Clady est également particulièrement connu pour son engagement en faveur de la culture dans la cité des Papes. Celui qui réalisera une série d'expositions de peinture dès ses 16 ans, d'Uzès à Paris Londres et Genève entre les années 2000 et 2008, est un passionné de musiques actuelles. Raison pour laquelle il s'impliquera au profit du festival de musique électro 'Résonance' à Avignon. Il est également mécène d'Avignon Jazz Festival ainsi que du fonds de dotation pour l'art Edis et l'Ardenome qu'il soutient avec sa structure 'House & Co', premier pôle immobilier et services de France financé en 'crowdfunding', dont il est président.