

Écrit par le 22 novembre 2024

# Immobilier en Vaucluse : rééquilibrage du marché en 2023



**G.V.E.N.**  
Groupement Vauclusien  
d'Expertise Notariale



Comme chaque année, **[l'Echo du Mardi](#)** édite son supplément “ Les chiffres de l’immobilier en Vaucluse- Echoval 2024”, en partenariat avec la **[Chambre des Notaires de Vaucluse](#)**, le **[Groupement Vauclusien d’expertise notariale \(GVEN\)](#)** et avec également la participation de la **[Société d’aménagement foncier et d’établissement rural \(SAFER\)](#)**



Ecrit par le 22 novembre 2024

**l'echo** du mardi  
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

<ul style="list-style-type: none"><li>■ Edito 2023, Retour des prix à l'équilibre</li><li>■ Baisse des volumes et des prix</li><li>■ Les chiffres d'Airbnb</li></ul> <b>2à6</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Comprendre le dispositif Zan</li></ul> <b>7</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Safar, le marché rural se réforme en 2023</li></ul> <b>8&amp;9</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ FOCUS Comment habite-t-on le Vaucluse</li><li>■ Cepas, les chiffres du crédit</li><li>■ En savoir plus</li></ul> <b>10&amp;11</b>
---	---	--	---

**Echoval 2024**

# Vaucluse, rééquilibrage du marché immobilier en 2023

La Roque Aïric

Echoval Hors-série de l'Echo du mardi. Spécial Chambre des Notaires de Vaucluse. GVEN. 18 Avril 2024. [www.echodumardi.com](http://www.echodumardi.com)

# Les Français et l'immobilier, le baromètre de ce mois de mars

**Le contexte économique plus favorable en ce début d'année et les prévisions optimistes pour la suite bénéficient au marché immobilier. Oui, les français ont envie d'acheter. Et leurs intentions de devenir propriétaire est en hausse par rapport à décembre dernier et au tout début d'année 2023. Si le neuf attire une partie des Français pour ses avantages en termes de durabilité, d'écologie et d'accès au PTZ -Prêt à taux zéro-, l'ancien est tout aussi attractif grâce à son coût à l'achat moins important. L'immobilier locatif reste une solution, y compris par les primo-accédants.**

Selon une enquête OpinionWay réalisée pour La forêt immobilier, le marché immobilier serait en légère relance. Le recul de l'inflation confirmé en ce début d'année nourrit un regain d'optimisme chez les Français. Plus d'un tiers des répondants considère que, depuis début 2024, il est plus facile d'acheter un bien immobilier que cela ne l'était en 2023 (37%). Alors que la dernière édition du baromètre, réalisée fin 2023, laissait encore entrevoir une certaine forme de prudence chez les Français, le premier trimestre 2024 semble effectivement plus favorable aux projets immobiliers.

DR

## **En décembre dernier,**

15% des Français déclaraient avoir l'intention d'acquérir un bien immobilier en 2024. Aujourd'hui, 19% ont concrétisé leur projet ou ont l'intention de le faire d'ici la fin de l'année, soit 4 points de plus qu'en fin d'année. L'année 2024 s'annonce ainsi sous de meilleurs augures que l'année précédente pour le marché immobilier. D'ailleurs les intentions d'achat en ce début d'année sont supérieures de 2 points par rapport à la même période l'an dernier.

## **Les Français âgés de 25 à 34 ans**

sont plus convaincus que les autres des opportunités offertes par le début d'année 2024 par rapport à 2023 sur le marché immobilier (49%). Ils restent d'ailleurs les principaux acquéreurs, et leurs aspirations immobilières sont en nette hausse : quatre sur dix ont l'intention d'acheter (34%) ou l'ont fait (6%), soit 13 points de plus au global qu'en fin d'année.

## **Si les intentions d'achat progressent dans toutes les classes sociales,**

les catégories socioprofessionnelles dites supérieures se projettent davantage, signe des exigences persistantes sur les conditions d'accès à la propriété. Pour rappel, en décembre dernier, 66% des sondés issus des catégories dites populaires étaient convaincus que leur dossier ne passerait pas auprès d'une



Ecrit par le 22 novembre 2024

banque (contre 49% parmi ceux issus des catégories dites supérieures). Aujourd'hui, 30% des Français CSP+ envisagent de devenir propriétaires en 2024 ou l'ont fait (+10 points vs décembre 2023), contre 23% parmi les répondants CSP- (+3 points). L'écart est encore plus marquant lorsqu'il s'agit de lancer le projet : 16% des interviewés issus des catégories professionnelles supérieures ont démarré leurs recherches, alors qu'ils sont deux fois moins nombreux au sein des catégories dites populaires à avoir fait de même (8%).

DR

### **Autre signal positif pour la relance du marché immobilier,**

le niveau des taux ne fait pas (ou plus) partie du processus de décision pour une part importante des Français. Interrogés sur le seuil des taux d'intérêt sous lequel ils pourraient se projeter sérieusement dans un projet immobilier, près d'un sondé sur deux déclare que le niveau des taux n'aurait pas d'impact sur leur projet (49%). Néanmoins, lorsque le niveau des taux immobiliers compte pour monter un projet immobilier, le seuil envisagé est éloigné du niveau actuel, ce qui incite sans doute encore à mettre à distance les perspectives d'achat. En effet ceux qui prendraient en compte les taux d'intérêt mettent pour la plupart la barre à 3% maximum (31%). Si certains courtiers osent espérer des taux à ce niveau d'ici la fin de l'année, les taux d'intérêt selon les experts se maintiennent à date 4.2%2 (après deux ans de hausse ininterrompue).

### **Les Français qui ont l'intention d'acheter un bien immobilier**

se préoccupent, logiquement, davantage du niveau des taux pour concrétiser leurs projets (79%). Mais ils placent leur taux plafond à un niveau plus proche des taux actuels, ce qui confirme leur engagement pour cette année. 23% se projetteraient dans un projet immobilier avec un taux sous les 4%, 24% sous les 3,5%.

### **Concernant le type de bien qu'ils pourraient acquérir en 2024,**

l'arbitrage entre ancien et neuf n'est pas évident pour les Français. 55% se dirigeraient davantage vers l'immobilier ancien - qui a un coût à l'achat moins élevé - tandis que 45% privilégieraient le neuf, qui a un coût plus important mais apporte certaines garanties notamment en termes énergétiques. Par ailleurs, l'immobilier locatif reste attractif. En septembre dernier, 20% des Français déclaraient avoir l'intention d'investir à court terme dans l'immobilier locatif. Et ce projet intéresserait aussi les primo-accédants : 28% des interviewés qui ne possèdent aucun bien immobilier pourraient en acheter un pour le louer, au lieu d'y habiter.

### **Les jeunes primo-accédants**

(42%, contre 16% des 50 ans et plus) et les répondants issus des catégories dites supérieures (36%, contre 27% des employés et des ouvriers) sont plus enclins à se tourner vers l'immobilier locatif. Des mesures d'accompagnement tout à fait bienvenues pour faciliter l'accès à la propriété. Si la baisse progressive du niveau des taux facilite les projets immobiliers, elle ne suffit pas à redynamiser complètement le marché immobilier à court terme. La situation paraît notamment complexe pour les primo-accédants : près d'un Français sur deux considère qu'acheter un premier bien immobilier est ou

Ecrit par le 22 novembre 2024

serait inaccessible pour lui en 2024 (54%), et cette opinion est même un peu plus partagée par ceux qui ne sont propriétaires d'aucun bien (57%).

### **Quelles solutions financières pour inciter à un premier achat ?**

En amont de l'achat, la question de la capacité d'emprunt est primordiale pour un achat immobilier, et le niveau des taux d'intérêt vient grever les possibilités financières des Français. La possibilité de bénéficier d'un prêt à taux zéro apporte un soutien financier important : 78% des personnes interrogées considèrent qu'il s'agit d'une bonne solution pour permettre de se lancer dans un achat immobilier.

### **Et en aval, la possibilité de récupérer une partie de son investissement pourrait aussi avoir un effet bénéfique**

les trois quarts des sondés considèrent que la déduction des intérêts d'emprunt sur les impôts serait une solution efficace pour inciter ceux qui le souhaitent à se lancer (75%). Les potentiels futurs primo-accédants soulignent en grande majorité l'efficacité de ce type de mesures : 67% voient la déduction des intérêts comme une solution efficace, 71% concernant le prêt à taux zéro. Néanmoins, ils se montrent un peu moins convaincus que la moyenne, peut-être parce qu'ils font face à d'autres difficultés que ces mesures seules ne pourraient résoudre.

### **De même, l'allongement de la durée du crédit immobilier à 27 ans**

pourrait aider certains Français à devenir propriétaire, notamment les plus jeunes. 37% des répondants propriétaires d'aucun bien déclarent que cela leur permettrait de se lancer dans un premier achat immobilier, et une majorité de jeunes âgés de 18 à 24 ans en sont convaincus (54%).

### **Si des mesures pour soutenir l'accès à la propriété pourraient certes être incitatives,**

force est de constater que le niveau d'information est encore perfectible. A peine quatre Français sur dix déclarent bien connaître les solutions financières facilitant un premier achat immobilier (43%). Ce constat est encore plus fort auprès des principaux concernés, les répondants qui ne sont propriétaires d'aucun bien (31%).

### **De manière classique sur les questions d'information,**

les hommes (50%, contre 35% chez les femmes) et les répondants issus des catégories professionnelles dites supérieures (51%, contre 44% des employés et ouvriers) se s'estiment mieux informés. Néanmoins, même chez ces populations, la part de connaisseurs peine à dépasser la majorité.

DR

### **En résumé**

Le contexte économique plus favorable en ce début d'année et les prévisions optimistes pour la suite bénéficient au marché immobilier : 19% des Français ont concrétisé leur projet ou ont l'intention de le faire d'ici la fin de l'année, soit 4 points de plus qu'en fin d'année 2023. 37% des répondants estiment qu'il est plus facile d'acheter un bien immobilier en 2024 par rapport à 2023. Si la situation s'améliore, le seuil idéal afin de permettre aux Français de se projeter dans un projet immobilier reste bien en deçà des taux actuels : Ceux qui en tiennent compte placent leur seuil d'acceptabilité à 3% maximum (c'est le cas

Ecrit par le 22 novembre 2024

de 31 % des sondés). L'immobilier locatif reste attractif : les jeunes primo-accédants (42 %, contre 16 % des 50 ans et plus) et les répondants issus des catégories dites supérieures (36%, contre 27% des employés et des ouvriers) sont plus enclins à se tourner vers l'immobilier locatif. Les mesures d'accompagnement financières sont jugées importantes pour faciliter l'accèsion à la propriété. Notamment, la possibilité d'un prêt à taux zéro est considérée comme une solution importante par 78% des répondants.

### **Méthodologie**

L'étude «Les Français et l'immobilier» réalisée par OpinionWay pour Laforêt, a été conçue via un échantillon de 1000 personnes, représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus, constitué selon la méthode des quotas, au regard des critères de sexe, d'âge, de catégorie socioprofessionnelle, de catégorie d'agglomération et de région de résidence. Les interviews ont été réalisées par questionnaire autoadministré en ligne sur système CAWI (Computer Assisted Web Interview). Les entretiens ont été réalisés du 13 au 14 mars 2024.

Mireille Hurlin

DR

---

# **Les grandes tendances du marché de l'immobilier en Vaucluse**

Ecrit par le 22 novembre 2024



**Interkab**, structure regroupant les données de 8 500 agences indépendantes françaises, vient de dévoiler les chiffres de son observatoire du marché de l'immobilier en Provence-Alpes-Côte d'Azur ainsi qu'en Vaucluse durant le 4<sup>e</sup> trimestre 2023. S'il n'y a pas de bouleversement dans les prix au m<sup>2</sup>, le département affiche tout de même la plus grande dynamique en matière du nombre de transactions réalisées.

Avec un prix moyen au m<sup>2</sup> de 2 885€, le Vaucluse arrive en 5<sup>e</sup> position des prix en Provence-Alpes-Côte d'Azur au 4<sup>e</sup> trimestre 2024. Le département est ainsi devancé par les Alpes-Maritimes (5 914€/m<sup>2</sup>), le Var (5 470€/m<sup>2</sup>), les Bouches-du-Rhône (4 311€/m<sup>2</sup>) et les Hautes-Alpes (3 209€/m<sup>2</sup>). Seules les Alpes-de-Haute-Provence (2 628€/m<sup>2</sup>) affichent un montant moins élevé.

Un prix en baisse de -1% pour le Vaucluse par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2023 alors qu'il diminue de -2% dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-de-Haute-Provence. Dans le même temps, ces tarifs restent stables pour le Var, les Hautes-Alpes ainsi que les Alpes-Maritimes.



Ecrit par le 22 novembre 2024

## Evolution des prix au m<sup>2</sup> en région PACA

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023 | VS 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

Bouches-du-Rhône	4 311 € / m <sup>2</sup>
Var	5 470 € / m <sup>2</sup>
Alpes-Maritimes	5 914 € / m <sup>2</sup>
Vaucluse	2 885 € / m <sup>2</sup>
Alpes-de-Hautes-Provence	2 628 € / m <sup>2</sup>
Hautes-Alpes	3 209 € / m <sup>2</sup>



Cliquer sur l'image pour l'agrandir. ©Observatoire Interkab

### Avignon à la hausse, Pertuis la plus chère

Concernant les 5 principales villes de Vaucluse c'est à Pertuis que l'on trouve le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé du département avec 3 545€. La proximité d'Aix et du Luberon expliquent cet attrait. Ensuite, selon l'observatoire Interkab, arrivent les communes d'Orange (2 506€/m<sup>2</sup>), Cavailon (2 493€/m<sup>2</sup>), Avignon (2 456€/m<sup>2</sup>) et Carpentras (2 125€/m<sup>2</sup>).

En termes d'évolutions entre les 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2023, seule Avignon est à la hausse (+1%), Pertuis reste stable mais Carpentras, Orange et Cavailon sont orientées légèrement à la baisse (-1%).

En région, c'est à Cannes que ce prix y est le plus élevé (7 547€/m<sup>2</sup>, -14% entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre) devant Antibes (6 628€/m<sup>2</sup>, +1%) et Aix-en-Provence (6 196€/m<sup>2</sup>, -5%)



Ecrit par le 22 novembre 2024

Vaucluse <b>84</b>	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Evol. vs T3
Avignon	2 456 €	↖ +1 %
Carpentras	2 125 €	↙ -1 %
Orange	2 506 €	↙ -1 %
Cavaillon	2 493 €	↙ -1 %
Pertuis	3 545 €	➤ 0 %

Cliquer sur l'image pour l'agrandir. © Observatoire Interkab

### **+26% de transaction en Vaucluse et 3% de marge négociation**

Côté transactions, le Vaucluse présente la plus forte hausse régionale (+26%) du nombre de transactions réalisées entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre. Le Département est suivi des Alpes-de-Haute-Provence (+23%), des Hautes-Alpes (+20%), des Bouches-du-Rhône (+5%), du Var (0%) et des Alpes-Maritimes (-3%).

Autre indicateur dévoilé par Interkab : l'écart entre le prix de vente affiché et le montant final lors de la transaction, soit la marge de négociation. Cette dernière s'élève à -4% dans la cité de papes, soit une baisse de 2 points entre les deux derniers trimestres. En Vaucluse, cet écart est moins important et se monte à -3% alors que cette 'négo' peut monter jusqu'à -4,7% dans les Alpes-Maritimes, -4,2% dans les Bouches-du-Rhône ainsi que -3,8% dans le Var et Alpes-de-Haute-Provence. C'est dans les Hautes-Alpes que ce rabais est le moins important : -2,9%.

Ecrit par le 22 novembre 2024

## Evolution de la marge de négociation entre le prix de vente affiché et le montant de la vente finalisée

4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2023 | VS 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2023

### Marseille **-4.2 %**

Ecart entre le prix de vente affiché et le montant final lors de la transaction, soit la marge de négociation

↘ -0.8 pt vs T3 2023

Aix-en-Provence	-3.5 %	↖ +0.2 pt
Cannes	-3.9 %	↘ -0.6 pt
Nice	-4.1 %	↘ -0.2 pt
Toulon	-3.8 %	↖ +0.3 pt
Antibes	-2.0 %	↖ +1.5 pts
Avignon	-4.0 %	↘ -0.2 pt



Cliquer sur l'image pour l'agrandir. © Observatoire Interkab

### 171 jours de délais pour le Vaucluse, 111 jours pour Avignon

Dans les grandes villes de Paca, c'est à Avignon que le délai moyen de signature du compromis de vente est plus court (111 jours), loin derrière Antibes (167 jours), Aix (152 jours), Cannes (143 jours), Marseille (138 jours) ainsi que Nice et Toulon (134 jours).

Ecrit par le 22 novembre 2024

## Délais moyens de signature du compromis de vente

4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2023 | VS 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2023



**Marseille** ... **138 jours**

Délai de signature du compromis

↑ +55 jours vs T3 2023

Antibes	167 jours	↑ +45 j
Nice	134 jours	↑ +47 j
Toulon	134 jours	↑ +52 j
Aix-en-Provence	152 jours	↑ +61 j
Cannes	143 jours	↑ +43 j
Avignon	111 jours	↑ +40 j



Cliquer sur l'image pour l'agrandir. © Observatoire Interkab

Par ailleurs, que ce soit en Vaucluse ou à Avignon, l'évolution du loyer moyen reste stable entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre avec respectivement 697€ par mois pour le département et 635€ par mois pour la cité des papes.

Ecrit par le 22 novembre 2024

## Evolution des loyers moyens en région PACA

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023 | VS 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

Cannes	1 193 € / mois	> 0 %
Aix-en-Provence	883 € / mois	↑ +1 %
Nice	948 € / mois	> 0 %
Antibes	856 € / mois	-1 %
Toulon	795 € / mois	↑ +4 %
Avignon	635 € / mois	> 0 %



Cliquer sur l'image pour l'agrandir. © Observatoire Interkab

Enfin, l'évolution des biens avec une DPE (Diagnostic de performance énergétique) F ou G est orienté partout à la baisse concernant le prix du m<sup>2</sup> à la vente (-3% en Vaucluse pour s'élever à 2 755€/m<sup>2</sup> en moyenne). A l'inverse, si le montant des loyers reste stable dans le Vaucluse (603€ par mois), les Bouches-du-Rhône et les Hautes-Alpes, il est à la hausse dans le reste de la région, notamment dans le Var (+9%).



Ecrit par le 22 novembre 2024

## Evolution des biens avec un DPE F ou G

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023 / VS 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

**4 %**

du parc immobilier marseillais sont des biens actuellement en vente avec un DPE F ou G

↑ +0,1 pt vs T3 2023

**3 403 € /m<sup>2</sup>**

Prix moyen m<sup>2</sup> des biens en vente à Marseille avec un DPE F ou G

↓ -3 % vs T3 2023

**762 € /mois**

Loyers moyens d'un bien avec un DPE F ou G à Marseille

→ 0 % vs T3 2023

**VENTE**

**LOCATION**

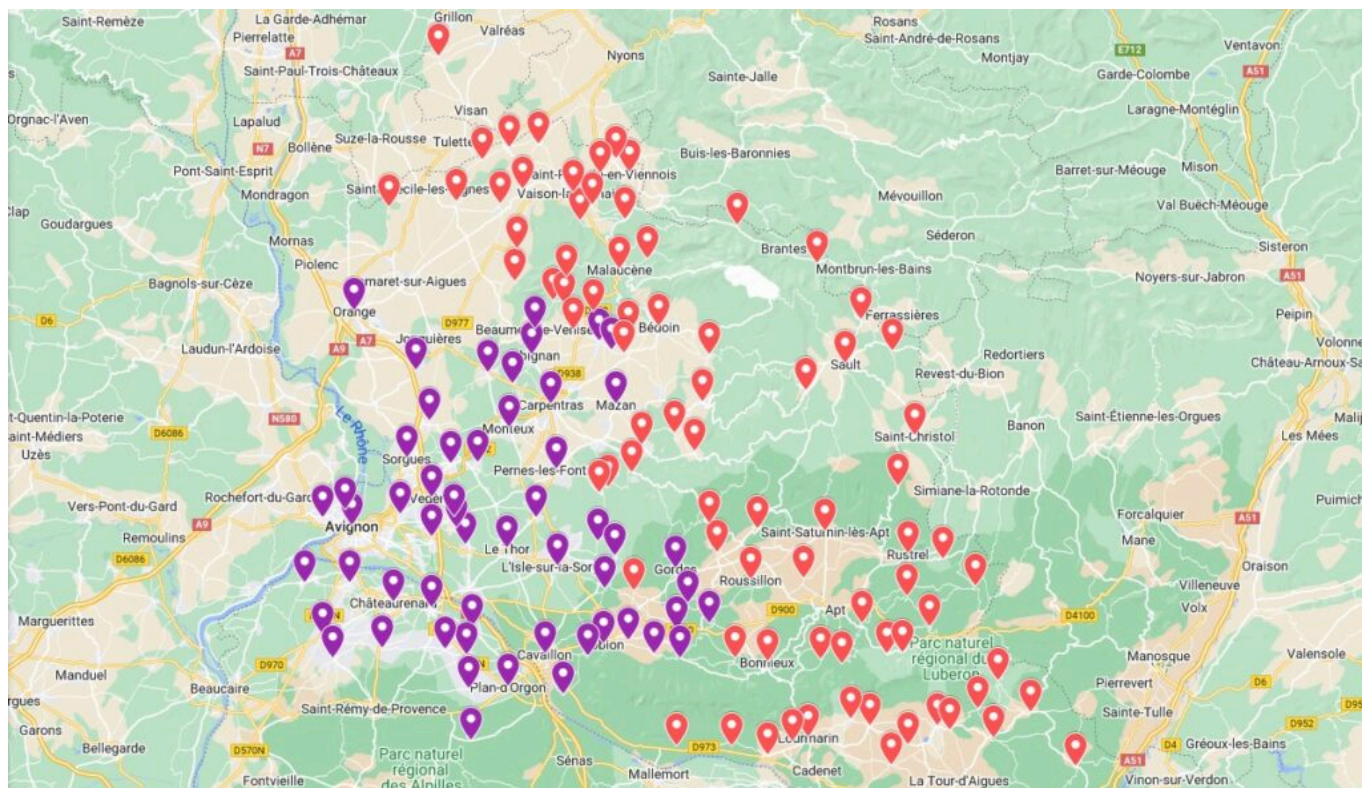
	VENTE	LOCATION
Bouches-du-Rhône	3 903 € / m <sup>2</sup>	771 € / mois
Var	4 409 € / m <sup>2</sup>	715 € / mois
Alpes-Maritimes	4 661 € / m <sup>2</sup>	802 € / mois
Vaucluse	2 755 € / m <sup>2</sup>	603 € / mois
Alpes-de-Haute-Provence	2 261 € / m <sup>2</sup>	615 € / mois
Hautes-Alpes	2 752 € / m <sup>2</sup>	418 € / mois



Cliquer sur l'image pour l'agrandir. © Observatoire Interkab

# (Carte interactive) Taxe d'habitation des résidences secondaires : les 118 communes de Vaucluse où elle peut augmenter en 2024

Ecrit par le 22 novembre 2024



## Sur les 151 communes de Vaucluse, plus des trois quarts peuvent désormais majorer leur taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Si jusqu'à présent 40 communes vauclusiennes pouvaient, depuis 2013, majorer la taxe d'habitation des résidences secondaires et les logements vacants, [un décret du gouvernement](#) vient d'élargir cette possibilité à 2 200 nouvelles communes françaises de moins de 50 000 habitants. Parmi elles, 78 communes de Vaucluse ont maintenant cette possibilité (78% des communes de Vaucluse au total désormais). Pour cela, elles devront délibérer au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre pour une application au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Cette mesure a pour objectif de lutter contre un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements en raison des difficultés d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

« Pour ces communes, la tension immobilière est notamment caractérisée par le niveau élevé des loyers ou des prix d'acquisition des logements anciens ainsi que par la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements », explique le décret.

Le but étant désormais d'offrir aux communes entrant dans le périmètre d'application de la mesure (cette possibilité n'est toutefois pas obligatoire pour les municipalités) l'option de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires pour les propriétaires ne pouvant justifier une occupation de leur logement au moins 90 jours consécutifs. Dans le viseur notamment : les propriétaires louant à l'excès leur logement sur les plateformes de type Airbnb.

## 23 980 maisons secondaires en Vaucluse

Ecrit par le 22 novembre 2024

A ce jour, en Vaucluse on dénombrerait 23 980 maisons considérées comme secondaires au sens fiscal. Proportionnellement c'est dans le territoire de la communauté de communes de Ventoux-Sud (21,3%) que l'on constate la plus grande part de résidences secondaires au sein du parc de logements. On trouve ensuite Pays d'Apt-Luberon (20,8%), Vaison-Ventoux (18,6%), Sud-Luberon (11,7%), Luberon Monts de Vaucluse (10,8%), la Cove (9%), Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse (6,3%), Aygues-Ouvèze en Provence (5,2%), Rhône-Lez-Provence (3,9%), le Grand Avignon (3,2%), la CCPRO (2,8%) et les Sorgues du Comtat (2,4%). Dans les territoires voisins cette part s'élève à 14,3% pour la Communauté de communes Vallée des Baux Alpilles, 7% pour Arles-Crau-Camargue-Montagnette et 3,9% pour Terre de Provence.

### Depuis 2013 (en violet sur la carte)

#### Les 40 communes dans le Vaucluse (84)

Althen-des-Paluds  
Aubignan  
Avignon  
Beaumes-de-Venise  
Beaumettes  
Bédarrides  
Caromb  
Carpentras  
Cavaillon  
Châteauneuf-de-Gadagne  
Cheval-Blanc  
Courthézon  
Entraigues-sur-la-Sorgue  
Gordes  
Goult  
L'Isle-sur-la-Sorgue  
Jonquerettes  
Lagnes  
Loriol-du-Comtat  
Maubec  
Mazan  
Ménerbes  
Modène  
Monteux  
Morières-lès-Avignon  
Oppède  
Orange

Ecrit par le 22 novembre 2024

Pernes-les-Fontaines  
Le Pontet  
Robion  
Saint-Pantaléon  
Saint-Saturnin-lès-Avignon  
Sarrians  
Saumane-de-Vaucluse  
Sorgues  
Taillades  
Le Thor  
Fontaine-de-Vaucluse  
Vedène  
Velleron

### **Les 13 communes dans les Bouches-du-Rhône "avignonnaïses" (13)**

Barbentane  
Cabannes  
Châteaurenard  
Eygalières  
Eyragues  
Graveson  
Maillane  
Mollégès  
Noves  
Plan-d'Orgon  
Rognonas  
Saint-Andiol  
Verquières

### **Les 2 communes dans le Gard "avignonnaïses" (30)**

Les Angles  
Villeneuve-lès-Avignon

### **À partir de 2024 (en orange sur la carte)**

### **Les 78 communes dans le Vaucluse (84)**

Ansouis  
Aurel  
Auribeau  
Le Barroux  
La Bastide-des-Jourdans  
Le Beaucet  
Beaumont-de-Pertuis



Ecrit par le 22 novembre 2024

Beaumont-du-Ventoux  
Bédoin  
Blauvac  
Bonnieux  
Buisson  
Buoux  
Cabrières-d'Avignon  
Cairanne  
Caseneuve  
Castellet-en-Luberon  
Crestet  
Crillon-le-Brave  
Cucuron  
Entrechaux  
Faucon  
Flassan  
Gargas  
Gignac  
Gigondas  
Grambois  
Joucas  
Lacoste  
Lafare  
Lagarde-d'Apt  
Lagarde-Paréol  
Lauris  
Lioux  
Lourmarin  
Malaucène  
Malemort-du-Comtat  
Mérindol  
Méthamis  
Monieux  
La Motte-d'Aigues  
Murs  
Peypin-d'Aigues  
Puget  
Puyméras  
Puyvert  
Rasteau  
Richerenches  
Roaix  
La Roque-Alric

Ecrit par le 22 novembre 2024

La Roque-sur-Pernes  
Roussillon  
Rustrel  
Sablet  
Saignon  
Saint-Christol  
Saint-Hippolyte-le-Graveyron  
Saint-Léger-du-Ventoux  
Saint-Marcellin-lès-Vaison  
Saint-Martin-de-Castillon  
Saint-Martin-de-la-Brasque  
Saint-Pierre-de-Vassols  
Saint-Romain-en-Viennois  
Saint-Roman-de-Malegarde  
Saint-Saturnin-lès-Apt  
Saint-Trinit  
Sannes  
Sault  
Savoillan  
Sivergues  
Suzette  
Vaison-la-Romaine  
Vaugines  
Venasque  
Viens  
Villedieu  
Villes-sur-Auzon  
Vitrolles-en-Lubéron

Pour en savoir plus sur l'ensemble des communes de France :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047998521>

DP & LG

## Immobilier en Vaucluse : 2ème année record

Écrit par le 22 novembre 2024

**en 2022 avec une hausse de 3,91% du volume des ventes !**

  
Chambre des notaires  
de Vaucluse



**G.V.E.N.**  
Groupement Vaclusien  
d'Expertise Notariale

  
**safer**  
Provence-Alpes-Côte d'Azur



Comme chaque année, en partenariat avec la [Chambre des Notaires de Vaucluse](#), le [Groupement Vaclusien d'expertise notariale \(GVEN\)](#) et avec également la participation de la [Société d'aménagement foncier et d'établissement rural \(SAFER\)](#), l'Echo du Mardi édite son supplément " Les chiffres de l'immobilier en Vaucluse- Echodal 2023".

Vous avez la possibilité de le consulter et le télécharger en cliquant sur l'image ci dessous

Ecrit par le 22 novembre 2024

Les Petites Affiches de Vaucluse	depuis 1839	Avril 2023	
CE QUI S'EST PASSÉ EN 2023 Pages 2 & 3	LE MARCHÉ PAR TYPES DE BIENS Pages 4 & 5	QUI ACHÈTE QUOI ? Page 6	LE MARCHÉ AGRICOLE ET RURAL Pages 7

**Echival 2023**

Chambre des notaires de Vaucluse  
**2<sup>e</sup> année record pour l'immobilier**

Saint-Sauveur-Lès-Arp

---

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839	ANNONCES LÉGALES APPELS D'OFFRES VENTES AUX ENCHÈRES	Publiez vos annonces dans toute la France
SI VOUS ÊTES : un <b>avocat</b> de Vaucluse une <b>collectivité</b> de Vaucluse un <b>expert-comptable</b> de Vaucluse un <b>notaire</b> de Vaucluse une <b>entreprise</b> de Vaucluse		<b>Pensez local</b> Publiez national <a href="http://www.echodumardi.com">www.echodumardi.com</a>



# Comment se porte le marché immobilier à Aix-en-Provence ?

**Eric Brandenburg, conseiller immobilier à l'agence [Emile Garcin d'Aix-en-Provence](#) nous livre son ressenti : La complexité de 2022 ? Ce sera de trouver des biens !**

Avant d'être dans l'immobilier ? Eric Brandenburg, natif d'Aix-en-Provence, travaillait au Figaro, dans la presse immobilière pour la partie Sud, avant de partir chez le publiciste Jean-Claude Decaux puis chez Publicis pour s'occuper de la communication de la SNCF, en particulier les mobiliers numériques installés dans toutes les gares de France. Puis un jour il a décidé de poser ses valises dans sa ville natale. Mission ? Débusquer de belles demeures pour faire face à une demande toujours croissante.

## Aix-en-Provence ?

« Le marché immobilier y est, d'ordinaire, plutôt stable, voire haussier. Au fil du temps ? La ville a été de plus en plus recherchée. Sa particularité ? Elle reste une ville de résidences principales. Un effet boosté par le Covid qui a vu l'afflux de parisiens. Objectif ? Se trouver proche d'une gare TGV -qui se situe à 15 mn de la ville- pour pouvoir rejoindre Paris dans un temps relativement court puisqu'on parle de 3h pour rallier la capitale. »

## Depuis le Covid ?

« Depuis mars 2020 le marché s'est accéléré. Alors que 2019 avait été une bonne année, 2020 et 2021 se sont révélées excellentes avec des résultats bien plus supérieurs à 2019. La tendance 2022 à Aix-en-Provence ? L'année sera différente parce que nous sommes face à une raréfaction des biens à vendre, sur un marché de vendeurs plutôt tendu. Conséquence ? Un appartement ou une demeure bien placée, au bon prix, partent très vite, ce qui induit qu'il n'y aura pas de négociation de prix. Ce que désirent les gens qu'ils soient actifs ou retraités ? Rester urbains, profiter de l'offre culturelle, rester attachés à une ville dynamique. »

## Deux typologies de clientèle

« Il y a les 55-60 ans qui anticipent leur retraite et les 35-40 ans -de plus en plus nombreux- qui veulent, depuis le confinement, changer de vie. Ils se reconcentrent sur les liens familiaux, le bien-être, l'équilibre entre leur vie professionnelle et personnelle. Ils recherchent un point d'ancrage source d'épanouissement personnel. »

## La hausse des prix

Écrit par le 22 novembre 2024

« Je confirme que les prix sont à la hausse d'environ 15% et plus. Pourquoi ? Parce que les vendeurs savent qu'ils sont en position de force. Ça peut freiner les acheteurs qui peuvent penser que le bien est surévalué. Il y a une valeur intrinsèque et une valeur de marché due à la raréfaction. »

### **Sommes-nous dans la consommation de l'épargne stockée ?**

« On sent ce mouvement depuis le début de la guerre en Ukraine. J'ai des exemples de déblocage de fonds pour l'achat de biens se situant entre 2 et 5M€. Nous sommes là sur la valeur refuge, sécuritaire également pour faire face à un risque boursier et bancaire en temps de guerre. La guerre en Ukraine, de ce point de vue, joue en faveur de l'immobilier en France, particulièrement sur les biens de prestige. »

### **2022 ?**

« J'ai commencé à ressentir la diminution de l'offre de biens par rapport à la demande depuis Octobre 2021. Les personnes âgées, les familles ne mettent pas leur bien en vente, par peur de revivre un confinement, ce qui participe à la raréfaction des biens. Nous sommes dans l'attente des vendeurs. »

### **Les étrangers**

« Depuis la fin de l'année 2021 la clientèle anglaise, allemande et belge commence à revenir pour des biens en résidence secondaire tout en restant à proximité d'Aix-en-Provence et proche de l'aéroport de Marseille qui se situe à 20 minutes de la ville. Leur demande ? Elle se place autour des 2,5M€, voire beaucoup plus. Ils recherchent beaucoup de terre, plusieurs hectares, des grandes propriétés pourvues d'un charme certain, plutôt très anciennes, de belles bastides aixoises qui ont vocation à réunir la famille parfois disséminée dans plusieurs pays. »

### **S'il ne fallait retenir qu'une chose ?**

« Je reste très positif sur la tendance du marché. La raréfaction des biens ne s'inscrira pas dans le temps et restera très dynamique pour satisfaire. Ce qui me fait dire cela ? Le cours de la vie. »

Écrit par le 22 novembre 2024



Eric Brandenburg, Conseiller immobilier à Aix-en-Provence

## Immobilier en Vaucluse : l'activité a fait un bond de 24% en 2021 !

**En Vaucluse, 17 200 biens ont changé de propriétaires en 2021 contre 13 881 en 2020 et 14 574 en 2019. Soit une évolution des volumes de vente de 24%. Le Graal ? Une maison avec jardin. Ça tombe bien parce que le Vaucluse est principalement un marché de maisons et qu'on continue d'y construire des lotissements, alors que ça n'est plus vrai ailleurs et que bientôt ça ne sera plus du tout le cas dans l'hexagone. Pourquoi ? Parce que le foncier devient rare et que**



Ecrit par le 22 novembre 2024

## **les acteurs de la construction, à l'invitation de l'État et des collectivités, privilégient désormais le petit bâti collectif de trois étages maximum.**

Le hic ? La demande de biens est telle que l'offre est insuffisante et les stocks s'amenuisent sans amorcer de renouvellement. L'atout du Vaucluse ? Ses maisons, appartements et terrains à bâtir restent plus abordables que dans les départements voisins, dont notamment les Bouches-du-Rhône où les biens se négocient au double du prix. Également les Vauclusiens n'hésitent pas à investir les villes moyennes pour gagner en maison et jardin plus vastes. Pourquoi ? Parce que le télétravail leur permet désormais de rester plus longtemps à la maison contre trois jours de travail en entreprise. En 2021, 1 voiture sur 5 vendue était électrique ou hybride, du jamais vu. Le calcul est donc entré en ligne de compte pour les trajets permettant aux acquéreurs d'habiter plus loin de leur travail.



Les Statistiques de l'immobilier 2021 ont été dévoilées par la Chambre des notaires de Vaucluse à la salle polyvalente de Montfavet à Avignon en présence de 300 personnes.



Ecrit par le 22 novembre 2024

## Plus globalement ?

Trois événements mondiaux et internationaux auront concouru à la montée en puissance de l'activité de l'immobilier avec, tout d'abord, la pandémie de Covid-19 intervenue en mars 2020 enchaînant sur les confinements successifs et couvre-feux jusqu'en 2021, puis l'invasion de la Russie en Ukraine fin février 2022 déclenchant la guerre, à 2h30 de Paris. Résultat ? Le décrochage successif des bourses, les modestes rendements des produits de placement, la pénurie puis la hausse des prix des matériaux de construction, de l'énergie (pour les fabriquer), le désir de se protéger tout en consolidant la cellule familiale, le besoin de se rapprocher de la nature ainsi que le télétravail auront, en deux ans, profondément bouleversé le paysage économique et politique. Désormais nous appréhendons une réalité mondiale immédiatement ressentie au local, induisant la recherche de nouveaux repères. Cette accumulation d'événements graves et inédits pousse nombre de personnes à investir dans la pierre pourvue qu'elle soit entourée d'une nature féconde et nourricière.

## Doris Nunez, Président de la Chambre des notaires de Vaucluse et notaire à l'Isle-sur-la-Sorgue

### on vous dit tout

«Au plan national, le marché immobilier est solide et dynamique, analyse Doris Nunez, président de la Chambre des notaires de Vaucluse et notaire à l'Isle-sur-la-Sorgue. Au bilan ? Une augmentation des volumes de biens -due également en partie à un rattrapage des ventes de 2020 pendant le confinement-, une appétence des acquéreurs en faveur des villes à taille humaine, une présence peu marquée des clientèles étrangères et une prudence affirmée des banques au regard de la solvabilité des acquéreurs.»

«Toujours au niveau national le volume des ventes de logements anciens a progressé de 17,5%, reprend le président de la Chambre des notaires de Vaucluse, pour atteindre en 2021 plus de 1,875 million de transactions. La hausse des prix est elle aussi au rendez-vous ce qui a des conséquences sur l'accessibilité des biens, dans certains secteurs, notamment auprès des populations locales disposant d'un pouvoir d'achat plus faible que des acquéreurs venus d'agglomérations plus importantes. Ce mouvement a d'ailleurs profité aux agglomérations à taille humaine dont le marché immobilier est devenu plus actif. Au 3e trimestre 2021 les logements anciens en France métropolitaine ont augmenté de 7,4%, de 9% pour les maisons et de 5,2% pour les appartements anciens.»

### En Provence

«En province la hausse des prix est de 8,8%, compter 9,4% pour les maisons et 7,5% pour les appartements, analyse Doris Nunez. Les villes et agglomérations de taille moyenne ont le vent en poupe comme Angers, Limoges, Dijon, Saint-Nazaire au détriment des grandes villes. Les acquéreurs étrangers non-résidents n'ont jamais été aussi peu nombreux en France métropolitaine pour atteindre le niveau le plus bas depuis ces 10 dernières années puisqu'en 2020 ils sont 1,7%.»

### En Provence

Ecrit par le 22 novembre 2024

«En région Provence, Côte d'Azur et Corse, les acquéreurs étrangers non-résidents sont 3,1% en 2020 contre 3,8% en 2019, souligne le notaire de l'Isle-sur-la-Sorgue. Une tendance affirmée au 1er semestre 2021 puisqu'ils ne représentent plus qu'1,2% des achats en France métropolitaine au 1er semestre. Également le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a imposé, au 1er janvier 2022, une limitation à 35% de la part de revenus consacrée au remboursement du prêt et au paiement de l'assurance-emprunteur corrélée à une limitation à 25 ans de la durée d'endettement.»



Jean-Baptiste Borel, Président du GVEN (Groupement Vauclusien d'expertises notariales), notaire à Orange

## 2021, une année record

**«La conjoncture a bouleversé durablement notre manière de vivre, que ce soit dans notre travail ou au cœur de nos relations sociales, remarque Jean-Baptiste Borel, président du GVEN (Groupement Vauclusien d'expertises notariales) et notaire à Orange. La guerre en Ukraine est**

Ecrit par le 22 novembre 2024

**venue compléter ce tableau et nous montre à quel point les phénomènes intervenus dans une économie mondialisée se ressentent immédiatement au plan local. Ces périodes d'incertitudes appellent donc les valeurs refuge : un investissement dont l'on profite au quotidien où l'on peut être confiné, télétravailler et vivre en famille. La pierre, socle tangible, rassure, notamment face à une inflation évaluée à plus 3,60% en 2022.»**

### **Un marché de vendeurs**

«Cependant si le volume des ventes a augmenté nous décelons une pénurie de biens car l'offre reste très insuffisante et génère un marché caché puisque les vendeurs n'ont plus besoin de faire de publicité -de faire connaître le bien sur papier ou sur le net- pour trouver un acquéreur. Pour cela, les négociateurs consultent la liste d'attente de leurs acquéreurs potentiels. De fait les biens partent très vite et sans négociation. Dans le détail ? Ce marché de vendeur induit, mécaniquement une hausse de l'indice des prix de 9,3% à fin novembre 2021 qui pourrait atteindre +13% sur une projection à fin mars 2022 pour les maisons anciennes et de 6,4% à fin novembre 2021 pour les appartements anciens.»

### **Des acquéreurs extérieurs au Vaucluse attirés par l'héliotropisme**

«Ainsi des acquéreurs extérieurs au Vaucluse issus de Paris, Lyon et Marseille se sont laissé séduire par les maisons avec jardin à des prix attractifs au regard des sommes pratiquées dans les grandes métropoles. Les acquéreurs -peut-être peu informés sur les prix pratiqués localement et n'ayant pour référence que les prix exercés sur leur ancien lieu d'habitation- achètent sans négocier, concourant à la hausse des prix. Pour autant et jusqu'à présent celle-ci n'a pas eu d'impact sur le volume des transactions, les vendeurs investissant le produit de la vente et les économies réalisées -anciennement placées- dans leur nouvelle acquisition. Ce qui pourrait déséquilibrer le marché ? Une demande toujours plus importante pour un stock de biens non-renouvelé qui pourrait amener à minorer le volume de transactions et à conserver une hausse des prix.»

### **Un équilibre précaire**

«Cependant l'équilibre reste précaire avec la montée de l'inflation, des taux d'intérêt et le prudent renforcement des conditions d'accès au crédit, le tout corrélé à la hausse plausible des taxes foncières, des coûts des matériaux de construction et de rénovation. Alors l'année 2022 tiendra-t-elle les mêmes promesses que 2021 ? Le nombre de transactions risque de baisser, induit par la pénurie de biens à la vente, tandis que les prix devraient se maintenir à la hausse.»

### **En résumé**

«Cette progression de 24% en 2021 est aussi due à un rattrapage des ventes qui n'avait pas pu se faire lors des confinements successifs de mars à mai 2020, analyse Jean-Baptiste Borel. Ces dernières années l'immobilier se portait déjà bien. Le Covid a accéléré la décision des ménages d'acquérir une maison avec jardin. Les raisons ? La maison en pierre est plus concrète qu'un placement en banque et parce qu'il était important, au sens propre, de trouver refuge dans une maison dotée d'un extérieur végétalisé. Le retour à la maison de campagne pour des habitants de grandes métropoles a également impacté cette hausse de prix. C'est un des effets du télétravail.»



Écrit par le 22 novembre 2024



Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras

## Le marché immobilier par types de biens

### Les appartements anciens et neufs

«Le volume des appartements anciens marque une belle progression, particulièrement des 3 et 4 pièces, la demande des acquéreurs s'inscrivant dans des volumes plus confortables, constate Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras. Ces appartements anciens de 3 à 4 pièces représentent 60% du marché. Cette progression d'environ 5% du prix médian -la moitié des biens se situant au-dessus comme en-dessous du prix de référence- s'installe depuis 2018 pour atteindre un prix médian de 2 000€ le m<sup>2</sup>. Elle était de 6% pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur fin 2021 et aborde les 8% en ce début d'année 2022. Ainsi l'on retrouve les prix pratiquée en 2011, soit 10 ans en arrière alors que jusqu'à présent les prix avaient tendance à baisser depuis 2017.»

### Les prix médian



Ecrit par le 22 novembre 2024

«Les prix médians au m<sup>2</sup> des appartements anciens par commune ? L'Isle-sur-la-Sorgue reste très prisée avec 2 760€, suivie de Pertuis avec 2 700€, puis Vaison-la-Romaine avec 2 470€, Avignon avec 2 090€, Cavaillon avec 1 750€, Le Pontet avec 1 710€, Carpentras avec 1 690€, Sorgues et Orange avec 1 520€ et Apt avec 1 280€. L'intramuros d'Avignon se vend plus cher en moyenne que l'extra-muros avec une différence de plus de 1000 €/m<sup>2</sup> sur le prix au m<sup>2</sup> médian. La différence de prix entre l'extra-muros et l'intra-muros peut s'expliquer par la location étudiante et également par le boum des locations saisonnières meublées type Airbnb et cela malgré la crise sanitaire. Le tramway pourra avoir également un impact sur les prix au m<sup>2</sup> dans les secteurs qu'il dessert cependant il n'y a pas encore assez de recul à ce jour pour constater une évolution des prix. Les appartements anciens de Carpentras connaissent une augmentation de 10% en 2021, une hausse amorcée depuis 2014.»

### Les appartements neufs

«Le prix médian des appartements neufs s'établit à 3 300€, particulièrement sur le secteur de la Vallée-du-Rhône. Un prix médian qui reste cependant tout à fait relatif puisque sur ces petits volumes il suffit de quelques constructions haut de gamme ou de résidences seniors pour que le prix soit dopé sans pour autant refléter la réalité. Les appartements reprennent à la hausse avec une reprise amorcée en 2016. Si l'augmentation des volumes peut paraître importante en 2021 les chiffres englobent également les ventes de 2020 qui n'avaient pas pu se faire pour cause de Covid. Ce sont les appartements de petites tailles, les deux pièces qui remportent la mise sur le secteur d'Avignon et de Carpentras-Pernes puisqu'ils représentent les 2/3 du volume des ventes en 2021. Nous sommes là sur un marché d'investisseurs.»

### En résumé

«Le Vaucluse est un marché de maisons avec jardin et c'est là que la demande se porte le plus, relève Olivier Jeanjean. Pour les appartements anciens la hausse des prix se poursuit doucement depuis 2018, proche de ce qui se pratiquait il y a 10 ans, pour un prix médian au m<sup>2</sup> de presque 2 000€. C'est toute la région qui est concernée par cette augmentation. Celui-ci est plus élevé à Avignon et au Pays-des-Sorgues qui sont des secteurs plus urbains, avec pour particularité que le prix au m<sup>2</sup> dans l'intramuros d'Avignon est supérieur de 1000€ par rapport à l'extramuros, ce qui s'explique par la location saisonnière Airbnb et les logements étudiants. Quant au tramway nous n'avons pas assez de recul pour savoir s'il implique une hausse des prix de l'immobilier sur son passage. La demande se porte également sur des appartements anciens de plus en plus grands. Pour les appartements neufs ? Le prix semble identique quel que soit sa position géographique dans le Vaucluse (3 300€ le m<sup>2</sup>), il faut dire qu'il y a peu de constructions neuves, le volume étant très faible, qu'elles tirent vers le haut de gamme, avec des résidences seniors ce qui peut expliquer ce prix, cependant nous ne sommes pas un secteur de défiscalisation.»

Ecrit par le 22 novembre 2024



Nicola Sismondini, notaire à Vedène

## Zoom sur les appartement neufs

### Les maisons anciennes et les terrains à bâtir

«Les maisons anciennes restent abordables en Vaucluse avec une augmentation du prix médian de 4,4% en 2021 pour des maisons qui se négocient autour de 247 000€ détaille Nicola Sismondini, notaire à Vedène. Cependant l'on peut considérer que la hausse de prix médian n'est que de 0,80% si l'on tient compte de l'inflation de 3,60% sur la même période. Pour une maison équivalente dans le Gard et la Drôme le prix sera sensiblement le même mais doublé dès lors où l'on passe dans les Bouches-du-Rhône et dans le Var. En revanche le prix sera modifié selon le secteur, les prix étant plus élevés dans le Sud (Luberon-Pays d'Aigues, orbite d'Aix-en-Provence) et l'Est vaclusien que le Nord et l'Ouest. Des exemples ? Une maison ancienne se négociera autour de 287 000€ (+0,7%) en Pays-de-Sorgues-Cavaillon, elle atteindra les 255 500€ (+8,7%) vers Carpentras-Pernes et 217 000€ (+3,3%) en Vallée du Rhône. Pertuis présente des prix médians d'un montant supérieur de près de 100 000 € par rapport à

Ecrit par le 22 novembre 2024

Avignon ou Orange même si toutes les principales villes passent la barre des 200 000€.»

### **Le marché des terrains à bâtir**

«Le marché des terrains à bâtir en Vaucluse accuse une baisse de 2,1% pour un prix médian au-dessus de 100 000€. C'est plus que dans le Gard et bien moins que dans les Bouches-du-Rhône où il faudra compter 180 000€. Cette baisse est due au rétrécissement de la taille du terrain : compter moins de 600m<sup>2</sup> en 2021 pour 61% des surfaces vendues. Dans le Grand Avignon la superficie moyenne d'un terrain est de ... 250m<sup>2</sup> pour 350€ le m<sup>2</sup>. Les terrains sont plus modestes en superficie moyenne à l'ouest qu'à l'Est du département. Les normes environnementales liées à la RT2020 (Règlementation thermique) ainsi que l'inflation des matériaux de construction risquent de surenchérir le coût global « terrain plus maison neuve », mais la pression est toujours très forte sur le marché des terrains, notamment en périphérie des grands centres urbains. »

### **En résumé**

«Les maisons vauclusiennes présentent des terrains en moyenne de 500 à 600m<sup>2</sup>, précise Nicola Sismondini. On est cependant plus proches des 1 000m<sup>2</sup> du côté du Mont-Ventoux pour être à 400m<sup>2</sup> en zones urbaines et péri-urbaines et 250 à 300m<sup>2</sup> à Avignon, Carpentras, Orange, Pertuis. Auparavant les maisons étaient concentrées vers les activités économiques, au Sud-Est du département vers Pertuis, la base de repli d'Aix-en-Provence. La nouveauté ? Désormais les acquéreurs, souvent issus des classes moyennes, s'orientent sur des produits plus haut de gamme à hauteur de 350 000€. Dans cette cartographie Bonnieux et Gordes font figure d'ovnis avec des demeures dépassant allègrement les 700 000€, cependant le prix médian du Vaucluse, pour une maison ancienne, est de 250 000€. Près de 800 terrains à bâtir ont été vendus en 2021 au prix médian de 100 000€, ce qui équivaldra à la construction de 700 maisons. Également le Diagnostic de performance énergétique est devenu très important, particulièrement pour les investisseurs pour lequel il est devenu déterminant car dès 2025, les logements les plus énergivores (classés G) seront interdits à la location, dès 2028, ce sera au tour des biens classés F, et enfin aux logements classés E d'ici 2034.»



Écrit par le 22 novembre 2024



Laurence Hébert, notaire à Bollène

## Qui achète quoi et où ?

« **Le marché immobilier, avec 17 000 ventes, a connu une croissance à deux chiffres signe que le Covid a interrogé les acquéreurs sur leurs besoins fondamentaux assure Laurence Hébert notaire à Bollène. Ainsi 2021 restera une année refuge. Cette augmentation de volume de biens a surtout été dévolue aux Vauclusiens, la part des Parisiens, Lyonnais et étrangers restant modeste.**

### Qui achète quoi ?

«70% des propriétaires achètent leur bien, 63% des transactions passent par un professionnel de l'immobilier tandis que 37% des ventes se font de particulier à particulier. La tranche d'âge la plus représentée en termes de vente -27%- reste les 30-39 ans, suivis des 40-49 ans puis les 60 ans et plus. Les moins de 29 ans ne représentant que 13% des acquéreurs. Ce sont les professions intermédiaires



Écrit par le 22 novembre 2024

-30%- qui achètent le plus de biens suivis par les cadres supérieurs - à hauteur de 26%-

### **D'où viennent les acquéreurs et où achètent-ils ?**

«Le Vaucluse appartient aux vauclusiens. Les jeunes seront plutôt attirés par la proximité des grandes villes pour une question de mode de vie. C'est le cas pour le Grand Avignon, la Vallée du Rhône et le Pays-d'Aigues proche d'Aix-en-Provence. A l'inverse les jeunes retraités et seniors seront plutôt séduits par le plateau de Sault, le Haut Vaucluse, le Nord Luberon, le Pays d'Apt et le Mont Ventoux. Les acquéreurs d'appartements neufs créent la surprise car ils viennent de toute la France et sont beaucoup plus nombreux que les habitants de Paca et du Vaucluse à faire des offres d'achat.»

### **Quant aux vendeurs ?**

«Depuis 10 ans ce sont des seniors à hauteur de 52%. L'on remarque que les étrangers -même si leur nombre est en baisse- optent pour les mêmes secteurs géographiques. La durée moyenne de détention du bien reste de 12 ans, une durée stable et inchangée malgré la pandémie du Covid.»

### **En résumé**

«Les 30-39 ans qui étaient auparavant acquéreurs à hauteur de 24% atteignent les 28%. 64% d'entre-eux sont Vauclusiens et issus des professions intermédiaires ; cadres, agents d'exécution, ouvriers, employés, enseignants, travailleurs dans le secteur de la santé et du social. 70% acquièrent leur bien et 17% en héritent, les pourcentages restants provenant de donation partage et autres. 63% des ventes se font par l'intermédiaire des professionnels, 37% par les particuliers et moins de 1% par les notaires. L'origine géographique des acquéreurs ? Ils sont à 80% Vauclusiens lorsqu'ils achètent un terrain à bâtir ; 66,6% à acquérir un appartement ancien ; 62,7% pour une maison et 30,1% pour un appartement neuf.»

Écrit par le 22 novembre 2024



Fabrice Triep Capdeville, Directeur départemental de la Safer

## Le marché agricole et rural

**L'année 2021 en Provence a connu une hausse frénétique ce qui pousse la Safer à réguler le marché pour éviter les dérives des prix et des usages**

«Depuis 2017 le marché agricole et rural connaît un véritable boom de l'immobilier, remarque Fabrice Triep Capdeville, directeur départemental de la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) et cela malgré les confinements de 2020. Le marché foncier a ainsi totalisé 21 677 transactions. Depuis 2009, le nombre de notifications -informations données à la Safer par les notaires pour informer d'une vente de terres naturelles ou agricoles- a doublé en passant la barre des 20 000 ventes auxquelles s'ajoutent les 1 535 rétrocessions (ventes réalisées par la Safer), soit une hausse de + 25 % en un an. Cette hausse concerne les volumes de surfaces vendues avec près de 40 000 Ha échangés en un an (+ 30 %). C'est une augmentation record. Dans ce marché frénétique, c'est le marché résidentiel qui constitue

Ecrit par le 22 novembre 2024

une locomotive par le nombre d'opérations enregistré, les autres segments de marchés agricoles et urbains connaissant cette même envolée en 2021.

### **En 2021, le Vaucluse suit la tendance régionale**

En nombre de transactions avec une hausse de + 17 % pour atteindre 4 099 ventes ; en superficie elle est moins spectaculaire avec + 6% pour atteindre 5 521 ha de foncier, en valeur, la croissance de + 2 % permet au département de passer la barre de 1,070 Milliards.

### **Caractérisation des marchés Vauclusiens par secteur**

En nombre de transactions, le secteur de Carpentras-Pernes comme les années précédentes reste le premier secteur avec 729 ventes, suivi du secteur Nord Luberon-Pays d'Apt (672 ventes) ; Les secteurs Vallée du Rhône et Sud Luberon-Pays d'Aigues se tiennent dans un mouchoir de poches avec 601 et 582 ventes. Le Grand Avignon et Avignon sont nettement derrière, espaces plus restreints et très urbains.

### **Un marché agricole en bonne santé face un environnement périurbain très concurrentiel**

Dans l'envolée actuelle des ventes, les marchés agricoles participent à la dynamique avec 6400 ventes, soit une augmentation de 22 % en un an. Les surfaces agricoles et naturelles, avec près de 26 000 ha, atteignent un niveau jamais observé dans notre base accessible sur 20 ans.

Dans la région, on observe depuis plus de 10 ans que le marché agricole bâti libère des surfaces équivalentes ou supérieures au marché agricole non bâti. En 2021, ces surfaces agricoles bâties dominent avec 14 000 ha (53 %) de foncier. Ces observations sont mises en valeur régulièrement car, c'est une spécificité de la région provençale qui démontre son attractivité sur des grands domaines notamment, et sur des aspects résidentiels qui viennent se télescoper ou influencer les marchés traditionnels avec des acteurs diversifiés comme des investisseurs.

Dans ce contexte, depuis 2012, on a observé un changement rapide des pratiques des acquéreurs agricoles. Ceux-ci optent de plus en plus pour un achat du foncier via une forme sociétaire, et particulièrement quand il y a des superficies importantes liées à la vente et des bâtiments. Ainsi, en 10 ans, les sociétés sont passées de 6 à 17% dans le nombre des acquéreurs de biens agricoles et de 19% à 35% (43% en 2020) dans les surfaces agricoles mobilisées.

Pour les Vauclusiens, cette bonne santé du marché foncier agricole et naturel s'est confirmée avec 172 ventes de plus en un an, soit 1686 ventes -dont 237 avec bâti- mais une stabilité des surfaces avec 4 172 ha -dont 2098 ha avec bâti-. Comme chaque année, les surfaces agricoles avec bâtis sont le fait de nombreux petits domaines, encore nombreux sur le marché, puisque seulement 21 domaines dépassent 20 ha. C'est la une caractéristique plus marquée dans le Vaucluse.

### **Les superficies**

En superficie, les secteurs de l'est du département (Nord Luberon-Pays d'Apt, Mont Ventoux-Plateau de Sault, Sud Luberon-Pays d'Aigues) ont enregistré les volumes de surfaces vendues les plus importants. Ils cumulent à eux 3 plus de la moitié des surfaces vendues du département avec 2825 ha. Il s'agit de secteurs où les ventes portent sur des propriétés agricoles ou forestières bien structurées. Vient ensuite



Ecrit par le 22 novembre 2024

les secteurs du Haut Vaucluse (avec une bonne dynamique agricole et viticole). En valeur, le secteur du Nord Luberon-Pays d'Apt qui concentre le plus de vente de propriété de caractère est le secteur le plus dynamique en termes de valeurs avec 284 millions d'Euros. Viennent ensuite les secteurs de Sud-Luberon-Pays d'Aigues, Pays de Sorgues-Cavaillon et Carpentras-Pernes qui représentent plus de 48 % des valeurs mouvementées dans le Vaucluse à hauteur de 519M€. Ces secteurs gardent un aspect hybride avec un marché agricole et naturel existant dans un environnement résidentiel fort qui peut vite influencer les marchés agricoles.

### **Caractérisation des marchés Vauclusiens par type d'acteurs**

Le marché foncier agricole et rural vauclusien à l'image du reste de la région reste sous forte influence des non agriculteurs qui représentent 72 % en nombre, pour 2 946 ventes, et 91 % en valeur de marché pour atteindre les 970M€. Cette influence progresse d'une année sur l'autre et confirme l'attrait des bâtis en zone agricole. Les agriculteurs et la Safer maîtrisent 26% des ventes, 38% des surfaces et moins de 9% des valeurs. Leur influence a diminué mais ils restent présents sur des biens ayant conservé un potentiel agricole. Ce marché reste très local puisque 67% des superficies vendues sont maîtrisées par des Vauclusiens.

### **L'activité de la Safer**

**Dans le Vaucluse, l'année a été encore soutenue avec 416 rétrocessions qui ont permis la maîtrise de 1091 ha. La prise de marché agricole en surface s'est élevée à 26%.**

C'est sur la vallée du Rhône et sur le Haut-Vaucluse que le nombre de ventes est le plus nombreux, mais pas toujours les plus importantes en surface, signe que beaucoup de vente portent sur des petites superficies. Cette année encore, les rétrocessions de la Safer dans le Vaucluse ont porté à 73 % avec 306 dossiers sur des montants de vente inférieurs à 75 000€. 181 ventes portent sur des montants inférieurs à 15 000€ et ont mobilisé 108 ha de foncier, soit une surface moyenne de 5 900 m<sup>2</sup>. Cette présence forte et régulière sur le petit parcellaire viticole ou agricole marque bien notre volonté d'accompagnement des structures agricoles dans leur besoin de recomposition et de structuration.

Pour permettre de maintenir des conditions agricoles propices au travail d'aménagement, d'installation et de structuration parcellaire, la Safer Paca est appelée de plus en plus, à réguler le marché. En 2021, 196 préemptions, dont 103 motivées par une révision du prix, ont été initiées dans le Vaucluse. Ces actions par préemptions doivent permettre d'éviter une dérive des prix ou une dérive des usages.

Aujourd'hui il y a des attentes de l'Etat, des collectivités et du consommateur pour limiter la consommation des terres agricoles. Ce qui s'inscrit désormais dans les politiques publiques ? L'alimentation de proximité et la souveraineté alimentaire qui ne peut que passer par la préservation du potentiel nourricier des terres agricoles. Un pays qui ne possède plus de terres agricoles, c'est un pays qui devient dépendant d'un autre pays.



Ecrit par le 22 novembre 2024

## En savoir plus

### La Chambre des notaires de Vaucluse

La Chambre des notaires de Vaucluse, composée de 71 études, est un établissement d'utilité publique chargé de représenter les 142 notaires de son ressort et d'assurer, dans le département, l'exécution des décisions prises par le Conseil supérieur du notariat et le Conseil régional des notaires. La Chambre des notaires opère un travail de contrôle sur les offices et l'exercice des fonctions de notaire. Concrètement, elle vérifie annuellement dans la circonscription de son département, le bon fonctionnement de toutes les études notariales. Dans le cadre de son pouvoir de contrôle, elle assure également le respect par les notaires, de la déontologie applicable à sa profession. Les missions de la Chambre sont : l'accueil des nouveaux notaires, le contrôle des études, la déontologie, le règlement des différends entre les notaires et leurs clients, l'organisation des actions de formation des notaires et de leurs collaborateurs, la communication à destination du public, l'accueil et renseignement du public dans le cadre de l'accès au droit, l'amélioration des pratiques notariales et développement de nouvelles techniques d'exercice de la profession.

### Le Groupement Vauclusien d'expertises comptables

Le Groupement Vauclusien d'Expertises Notariales (GVEN) a été créé pour permettre à toute personne désirant expertiser un bien immobilier, de faire appel à un notaire. Ce dernier pourra donc opérer lui-même ou faire appel au Groupement Vauclusien d'Expertises Notariales. L'expertise immobilière ne repose pas sur une connaissance intuitive du marché, mais sur une approche scientifique qui mêle connaissances juridiques, fiscales, techniques et méthodologiques. Le rapport d'expertise constitue un document nécessaire dans bien des cas : Étude patrimoniale ; Transmission de patrimoine : Partage et divorce ; Déclaration IFI (Impôt sur la fortune immobilière); Renégociation d'un contrat de prêt ; Emprunt hypothécaire ; Achat et vente...

### La safer

Une Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) est une société anonyme, sans but lucratif (sans distribution de bénéfices), avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Les Safer couvrent le territoire français métropolitain et 3 DOM. Issues des lois d'orientation agricole de 1960 et 1962, les Safer ont aujourd'hui plus de cinquante ans d'expérience sur le terrain. Leurs actions relèvent des tribunaux judiciaires (tribunaux de grandes instances, cours d'appel et Cour de cassation). Les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) permettent à tout porteur de projet viable - qu'il soit agricole, artisanal, de service, résidentiel ou environnemental - de s'installer en milieu rural. Les projets doivent être en cohérence avec les politiques locales et répondre à l'intérêt général. Elles ont 4 missions : dynamiser l'agriculture et la forêt, accompagner le développement local, participer à la protection de l'environnement et assurer la transparence du marché foncier rural. La loi donne aux Safer la possibilité de disposer d'un droit de préemption, afin de leur permettre de mener une action cohérente dans le cadre de leurs missions. Elles sont systématiquement informées des projets de vente de biens ruraux par les notaires et peuvent acheter prioritairement le bien en lieu et place de l'acquéreur initial. But : revendre à un autre attributaire, choisi par la commission locale de la Safer, dont le projet répond mieux aux enjeux

Ecrit par le 22 novembre 2024

d'aménagement locaux.



De gauche à droite

Jean-baptiste Borel, président du GVEN et notaire à Orange ; Laurence Hébert notaire à Bollène ; Olivier Jeanjean notaire à Carpentras ; Doris Nunez président de la Chambre des notaires de Vaucluse et notaire à l'isle-sur-la-Sorgue ; Fabrice Triep Capdeville Directeur départemental de la Safer et Nicola Sismondini notaire à Vedène.



Ecrit par le 22 novembre 2024

# Immobilier en Provence , Quel marché en 2021 ?



**Alors que le marché immobilier questionne et, avant que la Chambre des notaires, ne donne très prochainement des indications plus générales sur le marché de l'immobilier en Vaucluse, Emile Garcin propriétés nous éclaire sur le marché moyen et haut de gamme en Provence. Pour les professionnels le marché reste tendu avec plus de demandes que d'offre de biens. Ceux-ci partent d'ailleurs très rapidement à la vente, la plupart du temps sans négociation. En cause ? Des changements radicaux de vie et l'envie de s'instaurer des temps de télétravail dans son agenda. Explications.**



Ecrit par le 22 novembre 2024

«Pour l'ensemble de nos agences, l'année 2021 a été supérieure à 2020 en volume d'affaires et en chiffre, explique-t-on chez Emile Garcin propriétés. Nous avons développé de 50% notre chiffre d'affaires en Luberon avec une augmentation de 10 à 15% sur le prix des biens. Cette année 2021 a aussi été marquée par la réouverture à l'international : les Allemands, les Belges, les Suisses et les Anglo Saxons sont de nouveau à l'affut de leur future maison. Leurs attentes ? Qu'elle soit proche des axes de communications, bénéficiant d'un jardin ou d'un parc avec piscine, vue, commerces à proximité, tranquillité et l'indispensable fibre !»

### Qu'en sera-t-il pour 2022 ?

L'année 2022 s'annonce déjà très prometteuse avec plusieurs offres en cours. La région d'Apt-Cereste a connu une flambée en demandes aussi bien pour des maisons de villages que pour de plus vastes propriétés. En comparaison avec 2020, le chiffre d'affaire a triplé et le volume de vente a doublé. Les budgets s'échelonnent de 200 000€ à 3M€ pour une très belle demeure proche d'Apt, avec 26 hectares de terres. En Luberon, une propriété de caractère rénovée, avec vue dominante, environ 270m<sup>2</sup> habitables avec dépendances et piscine 9 hectares de terre a été estimée entre 1,5 et 2M€.



Propriété de 6 hectares proche Saint Rémy de Provence proposant de spacieux salons, 8 suites, maison de gardien piscine, fitness, écuries. Prix de vente



Ecrit par le 22 novembre 2024

entre 4 et 5 M€.

### Qui achète ?

Les acheteurs dans une tranche d'âge de 40-60 ans s'orientent soit vers un changement de vie radical, soit vers une maison semi-principale ou maison secondaire. Ça tombe bien puisque le Luberon reste très prisé par les étrangers, même s'il est plus éloigné des axes de communications. La priorité des acquéreurs : la vue, l'espace et la tranquillité.

### Les Alpilles

Ce sont les acquéreurs français (80%) qui ont le plus acheté en 2020 tandis que 2021 voit de nouveau les étrangers acheter dans les Alpilles, avec un retour timide des Anglais. Si l'année 2020 avait enregistré une hausse du chiffre d'affaires Emile Garcin de 50% par rapport à 2019, 2021 voit une hausse de 60% en comparaison de 2020. Les budgets sont compris entre 400 000€ pour une petite maison de village et jusqu'à 9M€ pour un mas proche d'Eygalières. Les villages de Boulbon et de Barbentane, proches de toutes commodités et de la gare TGV ont été pris d'assaut par les Parisiens.

### Arles a le vent en poupe

Arles a le vent en poupe, une forte demande d'une clientèle d'artistes voulant se rapprocher du projet [Luma](#), avec des budgets compris entre 600 000 € et 1,5M€. La ville connaît une forte population d'artistes et artisans d'art. La photo a été une locomotive tout comme le projet Luma. Ainsi, on peut penser qu'une ville tire son épingle du jeu par la place qu'elle donne à une ambition : Arles pour le musée Van Gogh, de l'[Arles Antique](#) mais aussi l'art contemporain magnifié par Luma, un peu comme Avignon est devenue il y a plus de 70 ans (1947) le plus grand théâtre du monde.

Écrit par le 22 novembre 2024



### Propriété à Villeneuve-lès-Avignon

Propriété vendue entre 2 et 2,5M€ à Villeneuve-lès-Avignon, avec 430 m2 habitables, 6 chambres, jardin à l'italienne et une piscine

### Uzès

A l'identique de la Provence, la région d'Uzès connaît un engouement non négligeable avec un volume d'affaires et de chiffre de 30% supérieur à l'année 2020. Les biens vendus s'échelonnent de 400 000€ à 3,5 M€. La demande se concentre sur 10 km maximum autour d'Uzès. Les conditions premières sont avant tout une excellente connexion internet, un jardin, une piscine, une vue, la proximité des commerces et un accès facile autoroute et gare. Tous types de maisons sont demandés, aussi bien les maisons de villages, que les vastes demeures avec de grands espaces verts, Uzès restant la priorité offrant surtout une possibilité de 'tout à pied' et d'une campagne immédiate.

### Dans le détail



Ecrit par le 22 novembre 2024

Ces maisons sont destinées, pour la plupart, à une vocation semi principale, le télétravail étant d'actualité nombre de citadins quarantenaire et cinquantenaire, Parisiens et Lyonnais principalement, ont opté pour ce mode de vie. On notera, pour Uzès, [1er duché de France](#), l'investissement de nombreux promoteurs qui, ayant observé que le Covid a ramené une clientèle non négligeable vers des petites villes ou de gros villages, tels qu'Uzès et Sommières, investissent dans la réhabilitation de biens anciens selon la [loi Malraux](#) afin de proposer ces biens à la vente ou en locatif. On observe ainsi, surtout dans Uzès, une rénovation de plusieurs hôtels particuliers.



A 10 mn d'Uzès maison de village rénovée, belles pièces à vivre, 4 chambres, jardin avec piscine. Prix de vente 1,2M€.

### **Aix-en-Provence**

«Nous avons vendu une trentaine de biens cette année, relate Vincent Boutière, directeur de l'agence Emile Garcin d'Aix-en-Provence. C'est un record. Les prix vont de 400 000 à plus de 8M€. La plus

Écrit par le 22 novembre 2024

importante vente a été celle d'un Domaine situé à Lourmarin. Les clients étrangers sont toujours actifs et en particulier les belges. Nous notons une nette augmentation de la clientèle scandinave quasi absente les années précédentes. Également, 85% des vendeurs, cette année, sont français. Sur les ventes réalisées, 18% des acquéreurs sont étrangers. Ces achats signent, pour beaucoup, des changements radicaux de vie, en lien avec le télétravail. Nous manquons cruellement de biens car la demande reste forte ! Notre dernière vente sur Salon-de-Provence date du 19 novembre pour un montant de plus d'1M€ et concernait un hôtel particulier de 500m2 disposant d'un parc de 2000 m2 en cœur de ville. »

### **Conclusion**

« Comme nous nous y attendions la demande est supérieure à l'offre. Il y a très peu de négociations possibles. Les futurs acquéreurs recherchent une maison semi principale. Nous observons un frémissement du retour des Européens et un timide retour des Anglais. Enfin, l'année 2022 s'annonce déjà très prometteuse. »