

Ecrit par le 23 novembre 2024

Le stand du Vaucluse fait recette au salon de l'agriculture



Le stand Vaucluse Provence a enregistré le samedi 2 mars 2024 plus de 5 600€ de ventes sur une seule journée, lors du dernier Salon de l'agriculture qui vient de se tenir à Pairs. Un record pour l'espace mis en place par le [Département de Vaucluse](#). L'an dernier, le stand vaclusien avait réalisé une journée à 5 100€, cette année il semble que la fontaine de pierre et l'épicerie fine ont fait la différence pour permettre de battre le record de 2023.

Il faut dire qu'avec [192m2 d'espace](#) et une proposition de produits locaux et artisanaux en tous genres comme les confiseries, les miels, charcuteries, pâtés, vins, biscuits, sirops, viandes et chocolats, ce stand vaclusien a mis toutes les chances de son côté. Un véritable voyage sur les terres agricoles du Vaucluse et un franc succès pour les 48 producteurs (proposant 175 références) présents sur le stand vaclusien de cette 60^e édition du Salon de l'Agriculture.

R.A.

Ecrit par le 23 novembre 2024



© DR-Département de Vaucluse

Salle des Ventes d'Avignon : de grands vins et alcools aux enchères

Ecrit par le 23 novembre 2024



Après la dispersion des sculptures, meubles, tableaux et miroirs qui avait atteint les 2M€ début décembre, le commissaire-priseur [Patrick Armengau](#) propose ce samedi 16 décembre près de 500 lots de bouteilles qu'il a sélectionnées avec toute son équipe.

Des appellations Côtes du Rhône, Bordeaux et Bourgogne en rouge et en blanc. L'estimation débutera samedi 16 décembre à 14h. Et les prix varieront entre 30€ (pour quatre bouteilles de Saint-Joseph et cinq de Cairanne) jusqu'à 4 000€ pour le lot n° 208, une bouteille 'La Tâche' du Domaine La Romanée-Conti de 2002.

Donc, les amateurs auront le choix entre plusieurs strates de prix : 40€ pour un lot de 14 bouteilles de Côtes du Rhône dont un Château Pesquié 'Prestige' 2001, 50€ pour six bouteilles de Moulin à Vent 2018, 60€ pour quatre Châteauneuf-du-Pape 'La Gardine' 2005, 90€ pour huit bouteilles de vin sucré dont quatre Sauternes et un Rivesaltes...

Sont également proposés dans le catalogue : 15 Gigondas 'Seigneur de Lauris' 2006 pour une mise à prix

Ecrit par le 23 novembre 2024

globale de 120€, pour la même somme de départ, 10 Châteauneuf-du-Pape 'La Fagotière' des millésimes 1970 - 1985 - 1993. On arrive ensuite à 200€ pour cinq Pauillac, une seule bouteille de Bordeaux 'Mouton-Rotschild' 1993 qui est estimée 250€, une autre de 'Château Margaux' à 350€. Avec un seul exemplaire de 'Petrus' 1976, on atteint 600€ et un 'Rayas' 2000 de Châteauneuf-du-Pape 700€.

On franchit ensuite la barre des 1000€ pour une 'Chartreuse Tarragone' du début XX^e siècle, 1200€ pour six bouteilles de Bourgogne 'Clos de Vougeot' Jean Grivot 2001, 1600€ pour une caisse de six bouteilles de 'Gevrey-Chambertin' 1999, 2000€ pour une caisse de six 'Clos de Tart' Grand Cru Monopole 1996 et on atteint des sommets avec la fameuse 'Romanée-Conti' 2002 estimée entre 3 500 et 4 000€ par Maître Armengau.

Il y en a donc pour toutes les bourses et ceux qui enlèveront la meilleure enchère pourront la fêter avec un Champagne Roederer cuvée 'Crystal' 2006 dispersé samedi prochain après-midi à partir de 14h à Avignon-Courtine.

Exposition le vendredi 15 décembre de 10h à 12h et de 14h à 18h et le samedi 16 décembre de 9h à 10h.

Vente le samedi 16 décembre à 14h.

Hôtel des ventes. 2 Rue Mère Teresa. Avignon.

Exceptionnelle vente aux enchères à Avignon : les collections de Margaret-Louise Brozek et Lucienne Lazon

Ecrit par le 23 novembre 2024



Le pompon de cette séance d'enchères, c'est justement un ours blanc en marbre blanc poli, sorti de l'atelier de François Pompon (1855-1933) qui a travaillé pour Auguste Rodin, Camille Claudel, Antoine Bourdelle avant de reprendre sa liberté et de se consacrer à son œuvre. Sa passion, les animaux, coq, grand cerf, taureau, chouette, ara qu'il sculpte. Et surtout cette série limitée d'ours dont un exemplaire trône au Metropolitan Museum de New-York. Maîtres [Patrick Armengau](#) et Emmanuel Houilliez, les commissaires-priseurs le mettront à prix dans la salle des ventes de Courtine à 200 000€.

Écrit par le 23 novembre 2024



Ours Blanc de François Pompon

Autre pièce-maîtresse : une fine et élégante console en bronze et marbre de Diego Giacometti, artiste-artisan, le frère d'Alberto, estimée entre 400 000 et 500 000€. Ces deux œuvres exceptionnelles proviennent de la demeure, à Ménerbes, de la collectionneuse Margaret-Louise Brozek et de la joaillière Lucienne Lazon qui avait créé la Palme d'Or du Festival de Cannes en 1955. Une autre console du même sculpteur, qui faisait partie de la collection du couturier Hubert de Givenchy, avait été enlevée à 1M€ chez Christie's en 2017.

« Nous avons ici des œuvres majeures du XX^e siècle », a expliqué Patrick Armengau à un parterre d'invités de marque, amateurs d'art. Parmi les 91 pièces proposées, des meubles (commode, buffet de chasse, cabinet en bois, semainier Louis XV-XVI, une paire de canapés iconiques en cuir noir et chrome du trio Le Corbusier - Jeanneret - Charlotte Perriand).

Mais aussi une assiette de Picasso (Joueur de flûte) en faïence, un service opalescent de Lalique, une tête d'homme sculptée dans la pierre par Auguste Chabaud qui vient du Musée de Graveson et est estimée entre 10 000 et 12 000€. Des sculptures de Georges Jouve créées à Nyons, de Gaston Le Bourgeois, une Vierge à l'offrande de Bourdelle, une lampe de table en cristal de la Maison Lalique. Et des toiles des plus grands noms du siècle dernier : Salvador Dali, Sonia Delaunay, Raoul Dufy, Jean Hélion, Ben.



Écrit par le 23 novembre 2024

Toutes ces œuvres uniques seront dispersées lors d'une vente aux enchères exceptionnelle par Patrick Armengau et son équipe, samedi 2 décembre à partir de 14h30 au 2, Rue Mère Teresa.

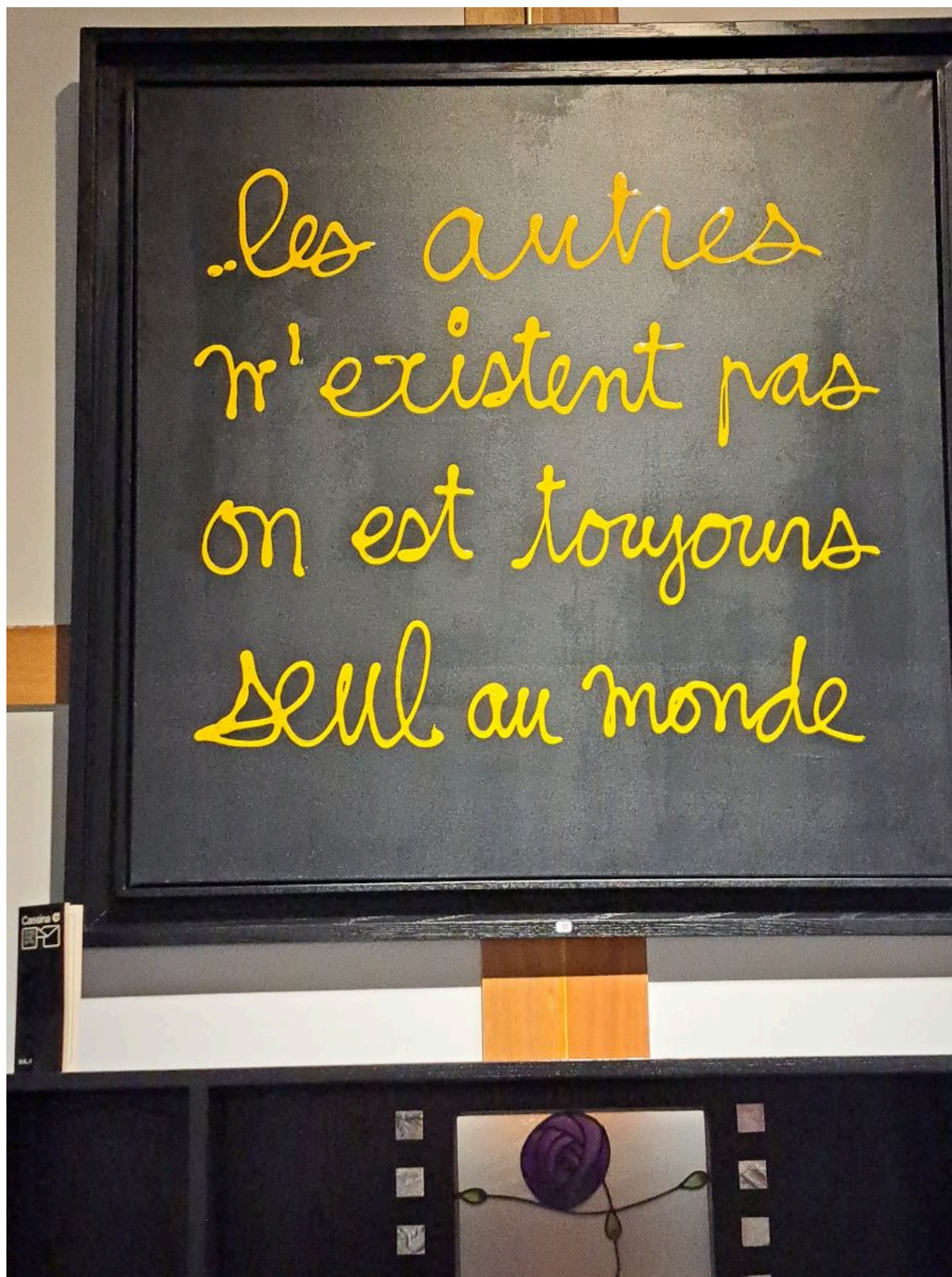
Écrit par le 23 novembre 2024



Ecrit par le 23 novembre 2024

Œuvre de Sonia Delaunay

Écrit par le 23 novembre 2024



Écrit par le 23 novembre 2024

Œuvre de Ben



Œuvre de Salvador Dali

Écrit par le 23 novembre 2024



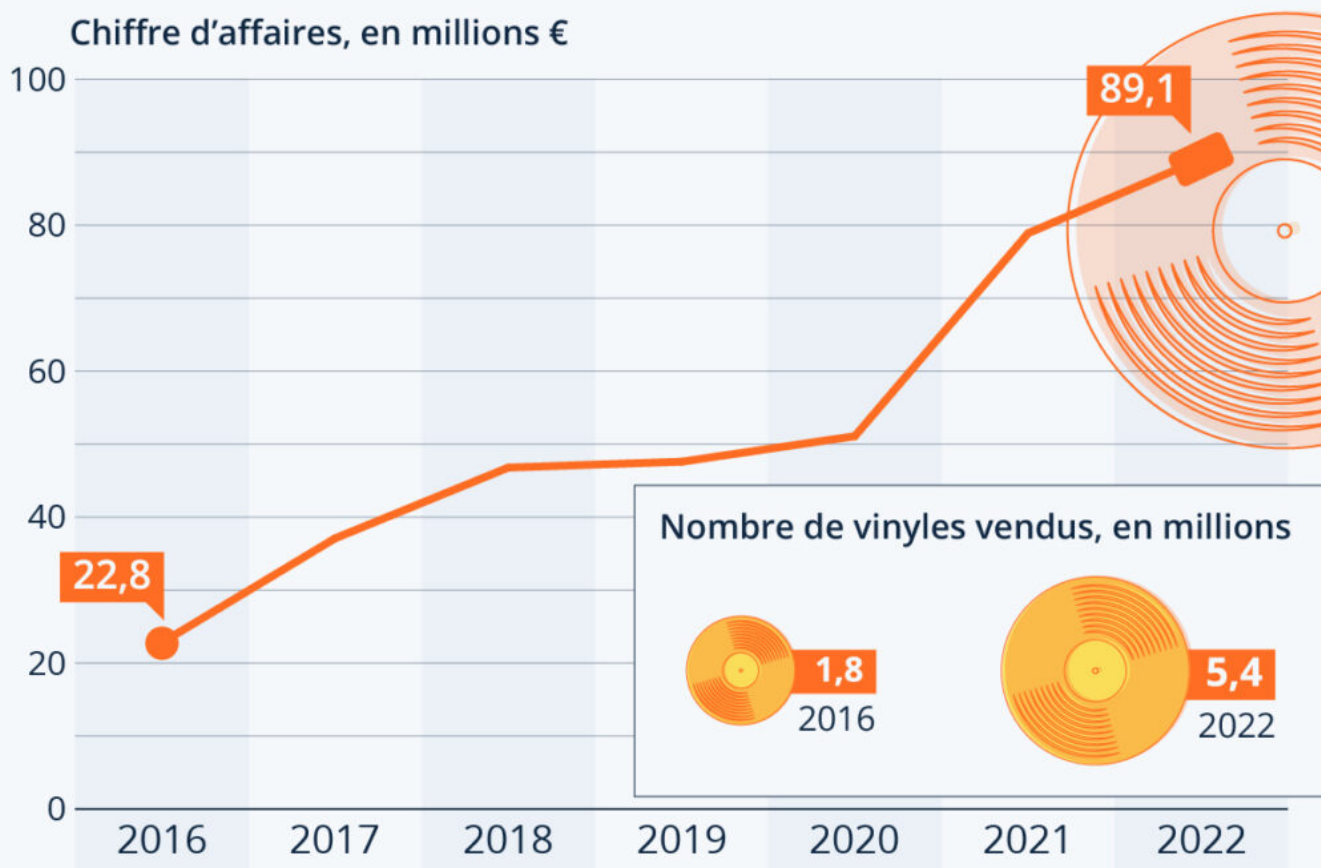
Œuvre de Pierre Ambrogiani

Le grand retour du disque vinyle se poursuit

Écrit par le 23 novembre 2024

Le vinyle tourne à plein tube

Évolution du marché du vinyle en France de 2016 à 2022



Source : SNEP



statista

Mis sur la touche par l'avènement des cassettes audio, puis du CD et de la musique numérique, le vinyle a progressivement repris du service au cours de la dernière décennie. Comme le révèle le [rapport](#) du syndicat national de l'édition phonographique (SNEP), le grand retour du disque noir se poursuit.

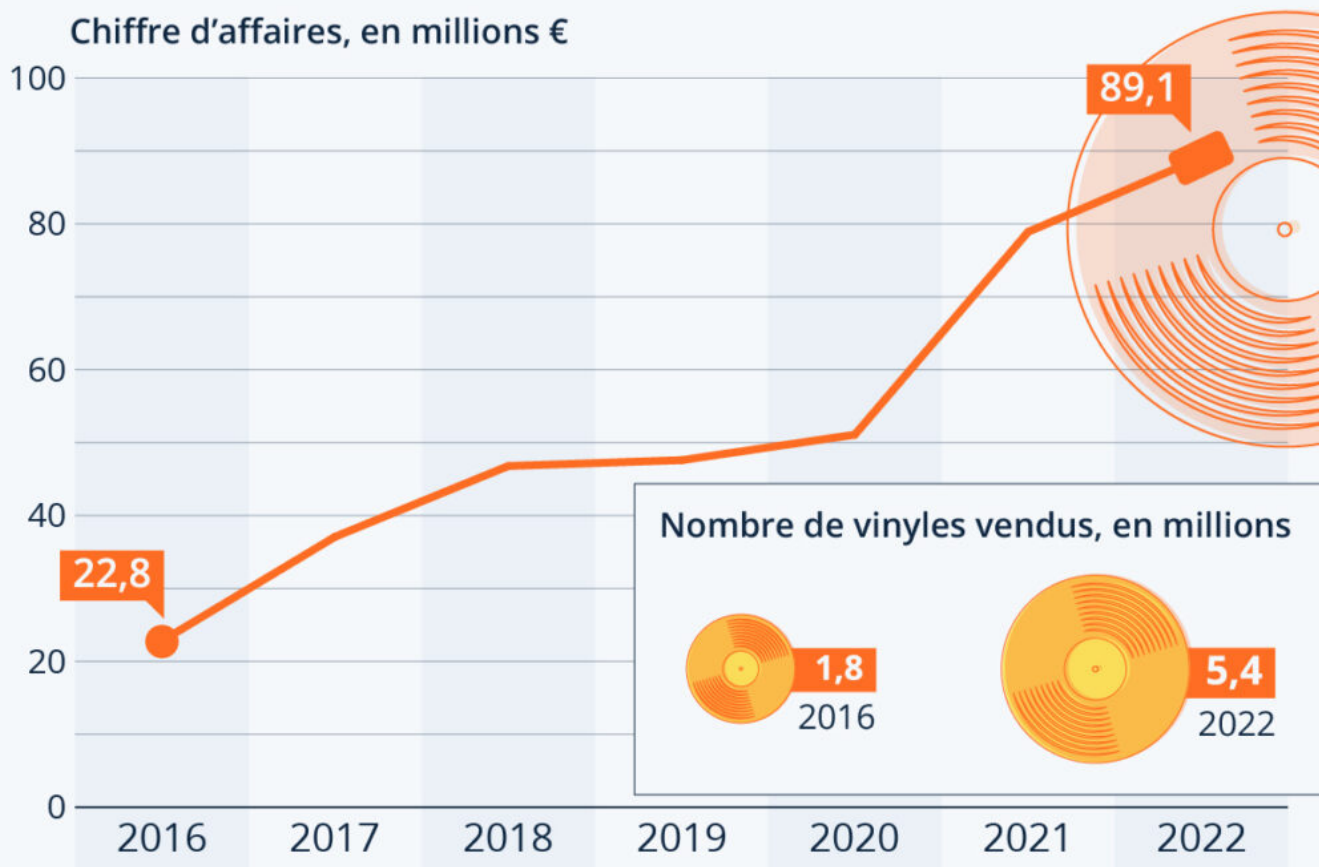
En 2022, il s'est vendu plus de 5 millions de vinyles en France, soit environ trois fois plus qu'en 2016. En

Écrit par le 23 novembre 2024

valeur, les ventes ont augmenté de 13% l'année dernière pour atteindre près de 90 millions d'euros, ce qui représente désormais 45% du chiffre d'affaires des formats physiques, contre moins de 1% il y a dix ans. Si l'on tient compte des supports numériques, le disque vinyle est la troisième source de revenus du marché de la musique enregistrée (12% du chiffre d'affaires), derrière le [streaming par abonnement](#) (54%) et le CD (14%).

Le vinyle tourne à plein tube

Évolution du marché du vinyle en France de 2016 à 2022



Source : SNEP



statista

Écrit par le 23 novembre 2024

Cliquez sur l'image pour l'agrandir.

Sur le même sujet : la [mutation de l'industrie de la musique](#) au 21ème siècle.

Valentine Fourreau, Statista.

Hausse des refus de prêt : près d'un compromis de vente sur dix n'aboutit pas à une vente définitive

En novembre 2022, le taux de republication d'annonces du PAP.fr s'établissait à 9,4%, contre 4,6% six mois plus tôt et 1,8% en novembre 2021. Les propriétaires concernés indiquent que si leur vente n'a pas abouti, c'est en raison d'un refus de prêt de leur acheteur. Un chiffre confirmé par un sondage exclusif réalisé par PAP.fr auprès de 10 828 candidats à l'achat entre le 22 et le 27 novembre 2022, puisque 9,8% des acheteurs ont déclaré avoir fait l'objet d'un refus de prêt récemment.

Parmi les raisons ayant conduit à un refus de prêt, les acheteurs concernés citent majoritairement un problème de taux d'usure : 62,1%. Les autres motifs arrivent loin derrière : taux d'endettement trop élevé (30,5%), situation professionnelle (21,7%), apport personnel insuffisant (20,2%). Enfin, le diagnostic de performance énergétique (DPE), auquel les banques prêtent de plus en plus attention, a été un obstacle dans 3,3% des cas.

Une situation qui touche tous les profils

Les refus de prêts touchent tous les types de profils professionnels, y compris ceux qui pourraient sembler y échapper, à l'instar des salariés du privé en CDI qui représentent un peu plus d'un cas sur deux. Ainsi que toutes les tranches d'âge, avec un pic à 32% chez les 40-49 ans.

Les refus de prêts ont conduit un peu plus d'un acheteur sur deux (52,2%) à modifier leurs critères de recherche.

Etude réalisée à partir des données issues d'une enquête réalisée, entre le 22 et le 27 novembre 2022, via un questionnaire en ligne auprès de 10 828 personnes en recherche active d'un bien immobilier à l'achat sur PAP.fr et des données de republication d'annonces de vente, en novembre 2022, sur le site PAP.fr, dans un intervalle de 4 à 8 semaines après leur annulation.

Vaison-la-Romaine : la deuxième édition des Santonnales a lieu ce week-end

La deuxième édition des Santonnales se tiendra ce week-end, les 26 et 27 novembre, à l'espace culturel de Vaison-la-Romaine.

La manifestation réunissant santonniers et créchistes avait rencontré un vif succès lors de sa première édition. Elle sera reconduite ce week-end, le samedi 26 et dimanche 27 novembre, avec la présence d'une vingtaine d'artisans qui permettront aux visiteurs non seulement d'acquérir des santons, mais également des éléments de décors et des accessoires pour enrichir leur crèche.

Les visiteurs pourront admirer la crèche de Marius Lancelin, un jeune Pernois, dont l'installation se déploiera sur 12m2. Jean-Marie Combe, invité d'honneur, professeur à Venise, peintre miniaturiste et ornemaniste, présentera ses armoires-crèches, qui sont des pièces uniques. Des ateliers autour de l'argile seront également proposés aux enfants durant l'après-midi.

Programme

Samedi 26 novembre de 10h à 19h

- 11h30 : inauguration officielle ;
- De 14h30 à 17h : ateliers enfants autour de l'argile (durée : 30 min pour chaque atelier) ;
- De 15h à 17h : musique et danses traditionnelles avec l'ensemble Canto Cigalo.

Dimanche 27 novembre de 10h à 18h

- De 14h30 à 17h : ateliers enfants autour de l'argile (durée : 30 min pour chaque atelier) ;
- De 15h à 17h : musique et danses traditionnelles avec l'ensemble Canto Cigalo ;
- 17h : tirage au sort de la tombola des santonniers.

Les Santonnales à l'espace culturel de Vaison-la-Romaine. Entrée gratuite. Buvette et restauration sur place.

J.R.

Ecrit par le 23 novembre 2024

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 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

Ecrit par le 23 novembre 2024

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 23 novembre 2024



Jonathan Le Corronc-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 Corronc-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 23 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€/m². 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 m² est à 11€, affichant +2,3% en un an et 4,9% sur 5 ans. Il est de 17€/m² à Aix-en-Provence ; 16,4€/m² à Nice ; 15,7€/m² à Antibes ; 14,4€/m² à Fréjus ; 14,3€/m² à Six-fours-les-Plages ; à 13,8€/m² à la Ciotat, et 11,4€/m² à Avignon.

Ecrit par le 23 novembre 2024

NIVEAU DES LOYERS DANS LA RÉGION



Source : Insee, base DIV (ministère des Finances), CGEDD (rapport DGFIF), calculs FNAIM

Niveaux de loyers

Département	Niveau des loyers (€/m ²) 2022T2	Évolution	
		1 an	5 ans
Alpes-de-Haute-Provence	10,9	+2,9%	+15,7%
Hautes-Alpes	11,0	+0,5%	+11,0%
Alpes-Maritimes	16,0	+0,8%	+3,5%
Bouches-du-Rhône	13,1	+0,6%	+7,4%
Var	13,1	+1,7%	+8,7%
Vaucluse	11,0	+2,3%	+4,9%
Antibes	15,7	+1,8%	-0,9%
Grasse	12,7	-3,5%	+4,5%
Nice	16,4	+0,3%	+4,0%
Aix-en-Provence	17,2	+2,2%	+5,9%
La Ciotat	13,8	ns	+17,5%
Marseille	12,7	-0,2%	+7,4%
Fréjus	14,4	+2,7%	+1,1%
Saint-Raphaël	13,4	+0,6%	-0,1%
La Seyne-sur-Mer	12,5	+1,2%	+4,3%
Six-Fours-les-Plages	14,3	+4,9%	+7,6%
Toulon	12,3	+1,2%	+7,9%
Avignon	11,4	+2,5%	+3,5%

17

18 novembre 2022

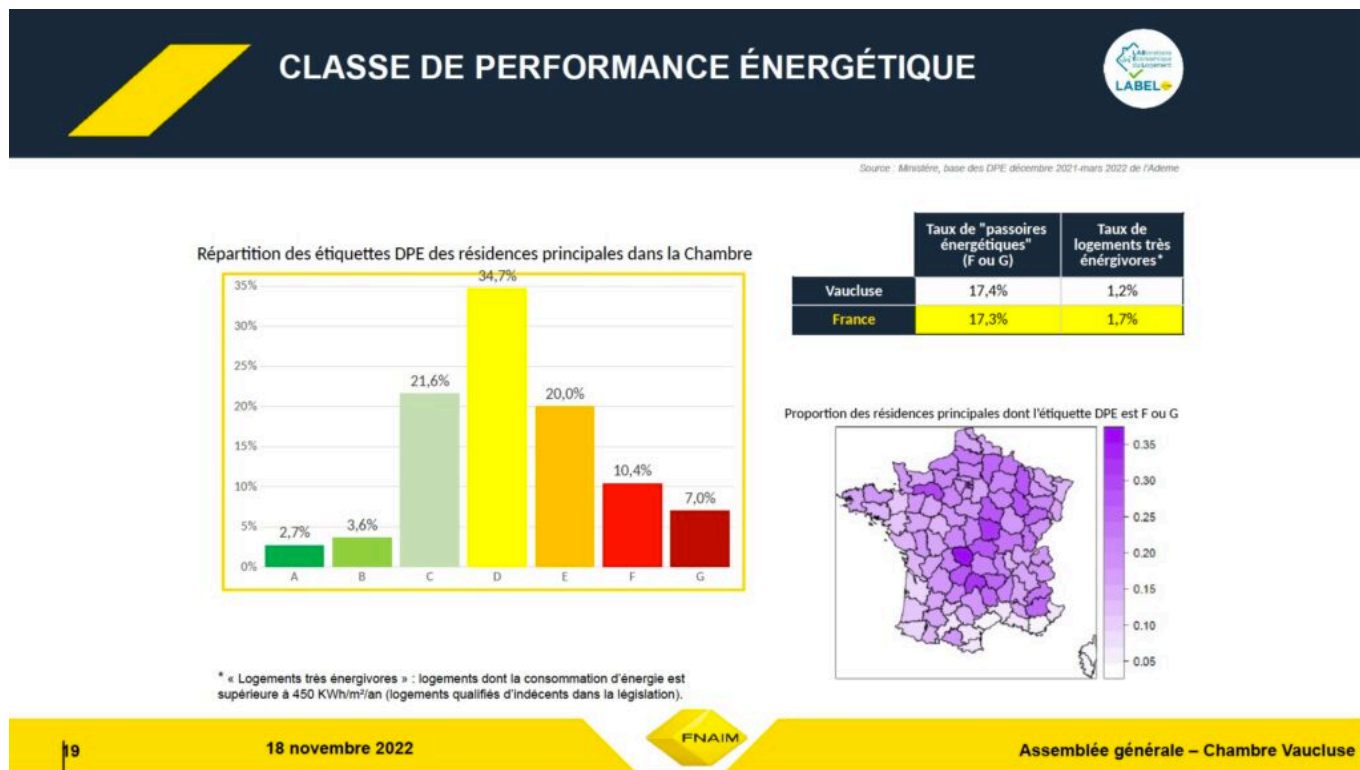
FNAIM

Assemblée générale – Chambre Vaucluse

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 23 novembre 2024



En conclusion ?

Pour Jonathan Le Corrion-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 23 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^{er} 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 23 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](#)

Quels sont vos recours en présence d'un vice

Ecrit par le 23 novembre 2024

caché sur votre véhicule ?



Lors de l'achat d'un véhicule, qu'il soit neuf ou d'occasion, l'acheteur est protégé contre le vendeur -professionnel ou particulier- par une garantie des vices cachés édictée à l'article 1641 du Code civil.

Le vice caché est un défaut indécélable à l'acquisition, rendant le véhicule impropre à l'usage auquel on le destine. En la présence d'un vice caché, l'acheteur peut faire jouer la garantie contre les vices cachés contre le vendeur. Ainsi, il pourra soit obtenir l'annulation de la vente nécessitant de restituer le véhicule et que le vendeur rembourse l'acheteur (prix payé et frais occasionnés par le vice-caché), soit la réduction du prix de vente.

Comment et quand agir ?

Le délai pour agir est de 2 ans à compter de la découverte du vice caché (article 1648 du Code civil).

J'ai découvert un vice caché sur ma voiture. Quels sont mes recours ?

Si l'acheteur bénéficie d'une protection juridique de la part de son assureur automobile, il est conseillé de le contacter afin que ce dernier mandate un expert automobile qui attestera de l'existence du vice et du montant des réparations. À l'issue, l'assureur tentera de régler à l'amiable le litige avec le vendeur. En cas d'échec, l'assurance portera le litige devant les tribunaux.

Disposez-vous d'une protection juridique ?

Ecrit par le 23 novembre 2024

Si l'acheteur ne dispose pas d'une protection juridique, les frais de procédure lui reviennent. Il pourra rapporter la preuve du vice caché par tout moyen : informations générales, certificat attestant d'un vice caché par un garagiste... Il peut également, s'il le souhaite, faire appel à un expert à ses frais. Cet expert doit figurer sur la liste établie et tenue par le greffe du tribunal territorialement compétent.



DR

Dans un premier temps

L'acheteur peut adresser une lettre de Mise en cause gratuite au vendeur afin de régler le litige à l'amiable. Cette Mise en cause est destinée à informer le vendeur de la présence d'un vice caché et demander une résolution du contrat de vente ou un remboursement partiel. En cas d'échec, l'acheteur pourra intenter une action en justice.

J'ai découvert un vice caché sur une voiture achetée d'occasion. De combien de temps je dispose pour me retourner ?

Un véhicule d'occasion bénéficie de la garantie des vices cachés au même titre qu'un véhicule neuf. À compter de la découverte du vice, l'acheteur du véhicule d'occasion dispose d'un délai de deux ans pour intenter une action contre le vendeur (particulier ou professionnel) pour obtenir le remboursement partiel ou l'annulation du contrat de vente, à condition de prouver l'existence du vice. Ce délai est un délai légal établi à l'article 1648 du Code civil.

Un vice caché sur voiture neuve est-il possible ?

Ecrit par le 23 novembre 2024

Que la voiture soit neuve ou d'occasion, elle peut présenter un vice caché. Par exemple : un défaut de conformité du moteur peut rendre le véhicule impropre à la circulation. Afin de faire jouer la garantie des vices cachés contre le constructeur ou le vendeur, l'acheteur se doit de démontrer que toutes les conditions sont réunies afin d'obtenir la résolution du contrat ou la diminution du prix : vice non apparent au moment de l'achat, antérieur à l'acte de vente et d'une gravité rendant le véhicule impropre à l'usage ou diminuant son usage de telle sorte que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou à un prix réduit.

J'étais pressé d'acheter une voiture et je n'ai pas attendu que le vendeur fasse un contrôle technique. Après la vente, j'ai découvert un vice caché.

Que puis-je faire ?

Le contrôle technique est un document obligatoire lors de la vente d'un véhicule mis en circulation depuis plus de quatre ans, sauf si le dernier contrôle a été effectué depuis moins de six mois. Si le véhicule est neuf, le contrôle technique n'est pas obligatoire. En revanche, si le véhicule a plus de quatre ans et en l'absence d'un contrôle technique de moins de 6 mois, le vendeur pourra être tenu responsable des vices cachés du véhicule. L'acheteur fera jouer la garantie des vices cachés et engager une procédure contre le vendeur.

MH



DR

Notaires de Vaucluse, plus de demandes que

Ecrit par le 23 novembre 2024

d'offres, les biens à la vente se font rares !

La Chambre des notaires de Vaucluse vient de dévoiler les chiffres de l'immobilier. Le volume de ventes a franchi les 20% et les prix ont augmenté de 7,8%. Le marché, boosté par des taux d'intérêt historiquement bas et le retour de l'inflation n'est freiné que par le manque de biens d'autant plus que ce sont les locaux qui détiennent à 90% le marché.

Le volume des ventes ? Pour une partie il est dopé par la Covid et le besoin d'un espace plus vaste avec extérieur pour vivre en famille et télétravailler et, de l'autre par une méfiance en l'avenir économique avec le retour de l'inflation due à l'augmentation des prix de l'énergie et des produits manufacturés.

La pierre, valeur refuge

Et puis, depuis plus d'une décennie, les banques ne proposent pas de produits financiers attractifs et la pierre reste attrayante au regard des taux d'intérêts encore historiquement bas. Cependant, si la situation peut sembler idyllique pour les vendeurs, elle se corse pour les acheteurs car les biens se font rares et, mécaniquement, ce qui est rare devient cher.

Les banques toujours frileuses

Le bémol ? Les banques renforcent drastiquement les conditions d'accès au crédit. Quant aux jeunes ? Ils ont tout intérêt à acheter lorsqu'ils le peuvent, les loyers pratiqués étant parfois du même montant qu'un crédit souscrit mais pour cela, il faudra détenir un sésame : un CDI (Contrat à durée indéterminée) et un apport personnel couvrant au moins les frais de notaires.

Copyright Freepik

Deux ans de plénitude notariale

Ainsi, cela fait deux ans que les transactions s'accroissent, seul le manque de propositions de biens calme le marché car «si l'on met en vente son bien, il faut être sûr de trouver, ensuite, chaussure à son pied, prévient Jean-Baptiste Borel, notaire à Orange et président du GVEN (Groupement vauclusien d'expertise notariale) car le marché est détenu à plus de 90% par des locaux qui rachètent dans le même village ou juste à côté pour une détention du bien en moyenne de 10 ans.»

Ce qu'il faut savoir

«Pour l'acheteur comme pour l'investisseur c'est la localisation géographique du bien qui dicte sa loi et délivrera le potentiel prix locatif. L'état de la toiture, les DPE (diagnostics de performance énergétique), la réglementation environnementale RE2020, le raccordement au tout à l'égout, la capacité de financement des travaux sont autant de points à examiner avec attention. D'ailleurs si l'acheteur n'a pas prévu de budget travaux pour la mise aux normes -et entériné l'augmentation des matières premières pour les fournitures de travaux- d'un bien à mettre à la location, il aura de grande chance de voir sa demande de crédit retoquée par le banquier », spécifie Jean-Baptiste Borel.

Ecrit par le 23 novembre 2024

Les prix au niveau national

«C'est la première fois que le nombre de transactions en France dépasse la barre du million avec 1,198 million de ventes, remarque Doris Nunez, président de la Chambre des notaires de Vaucluse à la tête de 165 notaires. 140m2 c'est la surface finançable d'une maison ancienne sur l'ensemble de la France avec une mensualité de 1 300€ par mois pendant 20 ans et sans apport, soit l'achat de 8m2 par an.»

Le pouvoir d'achat immobilier diminue depuis 5 ans

«50m2 c'est la surface finançable d'un appartement ancien sur l'ensemble de la France avec une mensualité de 800€ par mois pendant 20 ans et sans apport, soit 4m2 par an. C'est une hausse de 9% par an de l'indice de prix des maisons anciennes en France métropolitaine. C'est aussi un pouvoir d'achat immobilier qui diminue au niveau national depuis 5 ans.»

Copyright Freepik

En Vaucluse ?

«Même si en 2020 on enregistre une hausse de 7,8% des prix, ceux-ci restent raisonnables au regard des prix pratiqués dans les départements voisins notamment des Bouches-du-Rhône, note Jean-Baptiste Borel. Également le volume des ventes augmente, dopé par des taux d'intérêts bas faisant de 2019 une année record avec 14 574 ventes enregistrées, contre 10 552 entre septembre 2019 et fin août 2020.»

Effet Covid

«L'effet Covid ? Il a été plus prononcé en Province que dans les grandes villes, avance Jean-Baptiste Borel. Les habitants des grandes villes se cherchant, au printemps 2020, une maison avec jardin dans des petits villages alentours, pourvoyeurs de biens accessibles. C'est le cas des Marseillais et des Lyonnais qui s'aventurent à Orange et à Valréas» Ainsi, en 2020, malgré la Covid, 13 881 ventes ont été enregistrées. Ce qui a séduit les nouveaux acheteurs ? La perspective de maisons plus vastes à des prix abordables où l'on peut télétravailler. Ainsi, 7 898 ventes ont été enregistrées au premier semestre 2021. La Chambre des notaires de Vaucluse observe même une augmentation des volumes de ventes de 20% entre le 1^{er} semestre 2020 et 2021.»

Comment ça se passe ?

«L'immobilier a connu un regain d'intérêt ces dernières années, peut-être également au travers des émissions de décoration, d'achat et de vente. La pierre reste une valeur refuge, confirme Doris Nunez. Les gens ont redouté à un moment de laisser leur argent en banque et ont purgé leurs assurances vies et des placements peu rentables au profit de l'achat immobilier. » « Le marché sur Pernes-les-Fontaines reste très actif ainsi que le couloir rhodanien, tandis que les retraités lorgnent vers le Luberon», commente Jean-Baptiste Borel.

Qui vend, qui achète et quoi ?

Les atouts du marché vauclusien ? «Des prix peu élevés notamment par rapport à Aix-en-Provence ou ils doublent et parfois même triplent, détaille Jean-Baptiste Borel. Les Anglo-saxons reviennent. Des parisiens sont arrivés, s'implantant définitivement et sans avoir besoin de souscrire un crédit, emportant ainsi la décision du vendeur. Cela crée une hausse des prix. Cependant le Vaucluse reste accessible à

Ecrit par le 23 novembre 2024

toutes les bourses,» tempère le notaire.



De gauche à droite Jean-Baptiste Borel, Doris Nunez et Nicola Sismondini

Des familles à géométrie variable

«Le nombre des membres d'une famille augmente puis les enfants devenus grands partent, le bien est alors mis en vente pour mieux coller au besoin de ses habitants. Les personnes vieillissantes changent de demeure pour préférer un plain-pied et n'hésitent pas, dorénavant, à faire construire. Ainsi les retraités sont très actifs sur le marché vauclusien. Également la Covid a précipité les successions, tous ces changements ont aussi nourri, en partie, les transactions,» précise Doris Nunez. «Les propriétaires de grand terrain sur lequel était implanté leur maison ont décidé d'allotir, reprend Nicola Sismondini, ce qui fait que le prix du terrain à bâtir reste stable mais que le nombre de m² se réduit.» Enfin les prix de l'immobilier ne devraient pas s'envoler, le département restant une terre certes belle mais rurale à l'économie modeste tournée vers l'agriculture et le tourisme ce qui n'offre pas, intrinsèquement, de postes évolutifs et ambitieux à la jeunesse comme aux jeunes cadres originaires du territoire ou venant

Ecrit par le 23 novembre 2024

de l'extérieur.

Dans le détail

Les appartements anciens

«Le prix médian des appartements, a augmenté de 6,5% au 31 août 2021 pour s'établir à 1 940 €/m² en Vaucluse, précise Nicola Sismondini, membre du GVEN et notaire à Vedène. Il était de 1 850 €/m² au 31 décembre 2019. C'est encore plus important pour les villes les plus peuplées ou proches d'agglomérations, avec une hausse de 10% pour Avignon pour un prix médian au m² de 2 730 € intramuros et 1 660 € extramuros.»

Les maisons anciennes

«C'est également vrai pour les maisons anciennes avec une hausse de 4,8% du prix médian qui s'établit désormais à 240 000 € pour 105 m² de surface habitable et 600m² de terrain, contre 225 000 € pour la même surface au 31 décembre 2019. Il semble d'ailleurs que cette hausse ait profité particulièrement aux secteurs où les prix étaient les moins élevés, comme par exemple la Vallée du Rhône, idéalement desservie par l'autoroute et le TGV.»

Terrains à bâtir

«Pour le marché des terrains à bâtir la hausse est seulement de 1,1%, s'établissant à 100 100€ pour 500 m² au 31 août 2021 contre 94 800€ pour 550 m², soit 200€/m² contre 170 €/m² auparavant, la hausse des prix étant contrecarrée par la réduction des surfaces vendues. 127 000€, c'est le prix médian d'un terrain à bâtir dans le Pays de Sorgues-Cavaillon ; c'est 91 300€ à Carpentras-Pernes ; 85 700€ en Vallée du Rhône et 80 000€ en Haut-Vaucluse.»

Les appartements neufs

«Seuls les appartements neufs ont souffert de la situation de crise sanitaire avec une baisse de -4,1 % avec un prix médian de 3 330 €/m² contre 3 390 €/m² avant la crise, mais cela peut s'expliquer aussi par la vente de surfaces légèrement différentes.»

Pénurie de personnels

«Comme dans toutes les professions nous manquons de personnel qualifié ou formé,» a conclu Doris Nunez, président de la Chambre des notaires de Vaucluse et notaire à l'Isle-sur-la-Sorgue.