Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025

Immobilier en Vaucluse : la reprise s’affirme



Le marché immobilier du Vaucluse connaît un véritable sursaut en 2025, porté par une baisse des taux d’emprunt et une dynamique nationale favorable. Selon Jonathan Le Corronc Clady, président de la FNAIM Vaucluse, les volumes de transactions devraient progresser de +6,7 % dans le département, dans un contexte où les prix augmentent modérément, à peu près au rythme de l’inflation. Retour sur les chiffres clés, les enjeux locaux et les perspectives à venir.

Selon les données de la FNAIM (Fédération nationale de l’immobilier), révélées par son président vauclusien Jonathan Le Corronc Clady lors de son assemblée générale, le marché français de l’immobilier ancien affiche une hausse d’environ 10% des ventes d’un an à l’autre, avec quelque 916 000 actes signés à fin 2025. «Ce regain d’activité marque une transition claire « de la crise à la reprise », après plusieurs périodes de ralentissement.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025

Nombre de ventes de logements dans la Région (2/2)

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

	N° dép.	Parc de logements	Ventes 2025-08*	Évolution annuelle	Taux de rotation	Part régionale
Alpes-de-Haute-Provence	04	130 940	3 164	+4,7%	2,4%	3,6%
Hautes-Alpes	05	139 930	3 214	+6,9%	2,3%	3,7%
Alpes-Maritimes	06	790 688	24 890	+9,0%	3,1%	28,3%
Bouches-du-Rhône	13	1 068 939	26 784	+10,8%	2,5%	30,4%
Var	83	743 169	22 499	+8,8%	3,0%	25,6%
Vaucluse	84	315 092	7 422	+6,7%	2,4%	8,4%
Région		**3 188 758**	**87 973**	**+9,0%**	**2,8%**	**100,0%**

* Sur 12 mois glissants

Copyright Fnaim 84

En Vaucluse
En Vaucluse, cette tendance se confirme : le volume des transactions devrait croître de 6,7 % selon la FNAIM locale, signe que le département profite pleinement de la reprise nationale. Parallèlement, le taux de rotation des logements atteint 2,8%, une donnée qui témoigne d'une bonne fluidité du marché.

Un rebond des transactions immobilières
Un des moteurs principaux de cette dynamique : la baisse des taux de crédit immobilier, passés de 4,21% en décembre 2023 à 3,12% en septembre 2025, ce qui relance l'envie d'acheter pour de nombreux particuliers. Le contexte macroéconomique aide aussi : malgré des risques élevés sur la dette souveraine française (abaissement de la note par S&P, etc.), la BCE (Banque centrale européenne) n'a pas augmenté son taux directeur, préservant des conditions de financement favorables.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025

Nombre de ventes et prix des logements *dans la chambre par commune* - TOP20

Période de calcul de l'indicateur | RP2022 | *nb annuel de ventes arrêté au 202508* | *202508-202510* | 2021 | 2024T4-2025T3

	Communes (triées par nombre de ventes)	Parc de logements	Nombre de ventes	*Dont appartements*	*Dont maisons*	Prix (€/m2)	% Logements vacants depuis plus de 2 ans	% DPE E, F ou G	Dont % DPE G	Dont % DPE F	Dont % DPE E
1.	Avignon	54 759	1 653	*1 263*	*390*	2 386	4,6%	30,4%	4,1%	8,2%	18,1%
2.	Carpentras	16 033	360	*167*	*193*	2 112	7,6%	30,4%	5,0%	8,2%	17,2%
3.	Orange	15 250	342	*168*	*174*	2 248	6,4%	23,7%	2,5%	5,6%	15,7%
4.	Cavaillon	13 918	318	*158*	*160*	2 382	4,0%	29,3%	4,1%	7,7%	17,5%
5.	L'Isle-sur-la-Sorgue	11 665	297	*112*	*185*	3 732	3,9%	18,6%	1,6%	4,7%	12,3%
6.	Pertuis	10 583	273	*134*	*139*	3 192	3,5%	26,2%	3,3%	6,9%	16,0%
7.	Le Pontet	8 000	233	*122*	*111*	1 991	2,9%	19,0%	0,8%	4,4%	13,7%
8.	Sorgues	9 131	216	*88*	*128*	2 228	3,7%	24,1%	2,5%	8,5%	13,1%
9.	Apt	6 661	163	*88*	*75*	2 228	5,5%	30,2%	4,6%	7,0%	18,6%
10.	Bollène	7 141	148	*48*	*101*	1 956	5,5%	26,4%	4,9%	6,9%	14,6%
11.	Monteux	6 265	145	*54*	*90*	2 677	4,1%	18,2%	2,4%	6,0%	9,8%
12.	Valréas	5 096	122	*31*	*90*	1 884	6,1%	38,3%	8,0%	10,4%	19,9%
13.	Vedène	5 552	110	*18*	*91*	2 638	2,3%	13,3%	0,7%	1,1%	11,5%
14.	Pernes-les-Fontaines	5 334	102	*16*	*86*	3 490	3,5%	29,5%	3,1%	9,9%	16,4%
15.	Morières-lès-Avignon	4 263	100	*27*	*73*	2 916	1,7%	15,0%	0,4%	4,0%	10,6%
16.	Entraigues-sur-la-Sorgue	4 239	97	*31*	*66*	2 701	3,2%	18,3%	3,7%	5,0%	9,5%
17.	Vaison-la-Romaine	4 020	94	*28*	*66*	3 336	6,0%	29,4%	5,4%	6,8%	17,2%
18.	Le Thor	4 290	87	*24*	*63*	3 036	2,5%	22,8%	1,1%	7,1%	14,6%
19.	Cadenet	2 370	76	*28*	*48*	3 492	5,8%	41,3%	4,7%	10,0%	26,7%
20.	Aubignan	3 081	72	*8*	*64*	2 676	2,7%	13,4%	3,2%	4,3%	5,9%

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

Copyright Fnaim 84

Des prix à l'image de l'inflation

Sur le plan national, les prix immobiliers repartent modestement à la hausse : d'après le président de la FNAIM Vaucluse, ils pourraient augmenter de l'ordre de 1% sur un an, soit un rythme comparable à l'inflation. Cela traduit une normalisation plus qu'une flambée spéculative. Les disparités entre les communes du Vaucluse sont fortes, tant en type de biens qu'en dynamique de prix. Ainsi, le prix moyen du m2 en Vaucluse, au 1er novembre 2025, est de 2 714€, soit une hausse de 1,6% en 1 an, 11,9% en 5 ans et 23% en 10 ans. La ville-phare du département, Avignon, affiche un prix moyen au m² d'environ 2 386€/m² (novembre 2025) pour tous types de biens. Le contexte énergétique reste préoccupant : selon la FNAIM, 30,4 % des logements à Avignon sont classés DPE E, F ou G, ce qui pose de vrais défis pour l'avenir, notamment avec certaines échéances de décence locative. Ces logements peuvent, notamment, séduire les primo-accédants « à condition qu'ils aient les moyens de réaliser les travaux », précise Jonathan le Corronc Clady.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025

Evolution des prix *des logements*

Source : FNAIM

Département	Niveau des prix (€/m²) 1er novembre 2025	Évolution 3 mois	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
Alpes-de-Haute-Provence	2 327	+0,4%	+1,8%	+2,2%	+14,0%	+25,7%
Hautes-Alpes	2 844	+1,6%	+3,6%	+4,4%	+18,9%	+30,7%
Alpes-Maritimes	5 200	-0,3%	+3,0%	+4,2%	+21,2%	+33,1%
Bouches-du-Rhône	3 648	-0,2%	+2,0%	-0,4%	+12,5%	+30,3%
Var	4 302	+0,0%	+3,0%	+2,3%	+19,3%	+29,5%
Vaucluse	2 714	-0,1%	+1,6%	-0,9%	+11,9%	+23,0%
Antibes	5 718	-1,4%	-2,9%	+0,3%	+16,9%	+23,4%
Nice	5 268	-1,4%	+3,3%	+6,4%	+22,7%	+40,0%
Marseille	3 356	+0,5%	+3,5%	+0,4%	+15,3%	+36,2%
Fréjus	4 528	-1,6%	+2,7%	-0,2%	+21,3%	+24,4%
Toulon	3 423	-0,4%	+6,0%	+4,9%	+20,7%	+36,2%
Avignon	2 386	+1,9%	+4,2%	-9,5%	+5,7%	+19,4%
Total Région	**3 991**	**-0,1%**	**+2,5%**	**+1,6%**	**+16,5%**	**+30,0%**

Copyright Fnaim 84

Les enjeux énergétiques et sociaux : un marché sous pression

Au-delà des prix, l'immobilier vauclusien est traversé par des enjeux énergétiques majeurs. Le DPE (diagnostic de performance énergétique) joue un rôle de plus en plus central : selon la FNAIM 30,4%, du patrimoine vauclusien est classé E, F ou G, notamment à Avignon, ce qui pourrait limiter l'accès au logement locatif à terme pour certains biens, en raison des échéances réglementaires.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025

Niveaux *de loyers*

Département / Ville	Niveau des loyers (€/m²) 2025T2	Évolution 1 an	Évolution 5 ans	
Alpes-de-Haute-Provence	11,0	+0,5%	+3,5%	
Hautes-Alpes	11,2	+0,4%	+4,5%	
Alpes-Maritimes	17,9	+2,4%	+6,0%	
Bouches-du-Rhône	15,1	+3,1%	+5,4%	
Var	14,6	+3,0%	+8,3%	
Vaucluse	11,9	-2,0%	+9,3%	
Gap	10,8	+0,9%	+6,1%	Hautes-Alpes
Antibes	17,2	+2,0%	+13,5%	
Cannes	17,9	-0,2%	+12,9%	
Le Cannet	17,1	+3,7%	+10,9%	Alpes-Maritimes
Nice	17,6	+1,4%	+8,1%	
Saint-Laurent-du-Var	17,0	+3,2%	+7,2%	
Aix-en-Provence	18,3	-0,3%	+2,5%	
Arles	12,0	ns	ns	
Marignane	14,3	ns	ns	Bouches-du-Rhône
Marseille	14,6	+2,8%	+11,9%	
Salon-de-Provence	12,7	+0,6%	+4,1%	
Fréjus	15,4	-0,1%	+9,9%	
Saint-Raphaël	15,2	-0,3%	+10,9%	
La Seyne-sur-Mer	13,0	+2,1%	+6,0%	Var
Six-Fours-les-Plages	14,9	+1,9%	+3,1%	
Toulon	13,1	+0,6%	+8,5%	
Avignon	12,2	-1,4%	+11,5%	
Carpentras	10,4	ns	ns	Vaucluse
Cavaillon	10,6	ns	ns	
Orange	10,3	+4,0%	+12,2%	

Source : Clameur

Copyright Fnaim Vaucluse

La réforme du DPE

Par ailleurs, la réforme du calcul du DPE, depuis 2021, a déjà entraîné des remises en marché de logements, 850 000 selon le président de la Fnaim Vaucluse, il s'agit, la plupart du temps, de petites surfaces qui étaient auparavant peu valorisées. Cela a aussi des implications sociales : Jonathan Le Corronc Clady évoque notamment le fait que ces logements peuvent accueillir des ménages modestes et des étudiants, qui, par manque de moyens ou à cause de l'éloignement familial sont de 16 à 20% à renoncer à faire des études et donc à leur avenir.

Perspectives

De fait, le Vaucluse entre bien dans une phase de reprise mesurée mais réelle. Les volumes de transactions repartent à la hausse, 6,7%, stimulés par des taux d'emprunt redevenus attractifs et des banques plus souples dans l'étude des dossiers de prêt. Les prix, eux, grimpent modérément, au rythme de l'inflation, sans bulles excessives. Cependant, les disparités entre villes restent marquées : certaines communes voient des hausses de prix importantes, comme Pernes-les-Fontaines et l'Isle sur la Sorgue, quand d'autres stagnent ou même reculent comme Le Pontet, Valréas, Sorgues, Apt… Le défi de la rénovation énergétique pèse lourd, surtout dans les zones anciennes où le parc DPE défavorable est significatif.

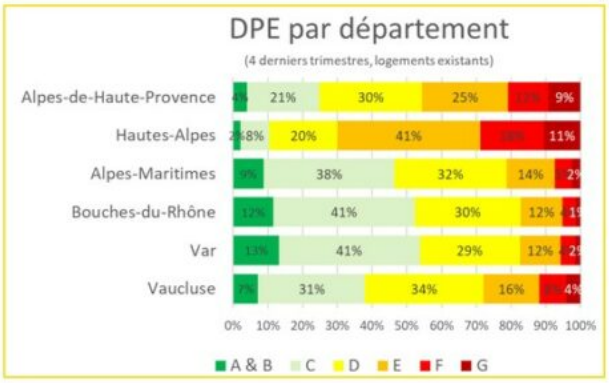
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025

Classe de
performance énergétique

Source : Ministère, base des DPE de l'ADEME, calculs Fnaim

Répartition des DPE réalisés dans chaque département :
(au cours des 4 derniers trimestres, sur les logements existants)



	Nombre DPE	% E, F ou G	% E, F ou G	
	2024T4-2025T3	Ensemble	Appart.	Maisons
Alpes-de-Haute-Provence	6 657	45,6%	46,3%	44,9%
Hautes-Alpes	6 882	70,0%	72,4%	62,6%
Alpes-Maritimes	55 215	21,4%	20,5%	26,7%
Bouches-du-Rhône	86 402	17,3%	17,1%	18,1%
Var	48 255	17,4%	16,9%	18,6%
Vaucluse	21214	27,9%	27,8%	27,9%
TotalRégion	224 625	21,8%	21,0%	24,1%
TotalFrance	2 590 011	32,2%	29,8%	36,1%

Copyright Fnaim Vaucluse

Le message de Jonathan Le Corronc Clady ?
L'immobilier est un marché à long terme. À l'heure où le paysage politique reste incertain, ne pas investir aujourd'hui pour des raisons conjoncturelles pourrait être une erreur de perspective : le vrai horizon reste celui des années, pas des mois.

Quelques chiffres
La région Provence-Alpes-Côte d'azur compte 3 188 758 logements. Le Vaucluse en accueille 315 092. C'est un département de maisons individuelles anciennes. 7 422 ventes ont eu lieu jusqu'en août 2025. C'est plus 6,7% en un an. Le taux de rotation est de 2,4% (2,8% en région Sud). 1 653 ventes ont eu lieu à Avignon dont 1 263 appartements et 390 maisons au prix moyen de 2 386€/m2. Avignon détient 4,6% de logements vacants depuis plus de 2 ans et 30,4% de son patrimoine immobilier est classé en DPE (Diagnostic immobilier) E, F et G.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Ecrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025



Ecrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025

Plus de 150 personnes étaient présentes à l’AG de la Fnaim 84 Copyright MMH