

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.»

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), IGEDO, data.gouv.fr, calculs FNAIM

	N° départ.	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.

Ecrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025

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

Communes (triées par nombre de ventes)	Parc de logements	Nombre de ventes	Dont appartements	Dont maisons	Prix (€/m ²)	2021 % Logements vacants depuis plus de 2 ans	2024T4-2025T3 % DPE E, F ou G	Dont % DPE		
								G	F	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. Montoux	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 1^{er} 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.

Ecrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025

Evolution des prix des logements

Source : FNAIM

Département	Niveau des prix (€/m ²) <small>1er novembre 2025</small>	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.

Ecrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025

Niveaux de loyers

Département / Ville	Niveau des loyers (€/m ²) 2025T2	Évolution		
		1 an	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%	Alpes-Maritimes
Cannes	17,9	-0,2%	+12,9%	
Le Cannet	17,1	+3,7%	+10,9%	
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%	Bouches-du-Rhône
Arles	12,0	ns	ns	
Marignane	14,3	ns	ns	
Marseille	14,6	+2,8%	+11,9%	
Salon-de-Provence	12,7	+0,6%	+4,1%	Var
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%	
Six-Fours-les-Plages	14,9	+1,9%	+3,1%	
Toulon	13,1	+0,6%	+8,5%	Vaucluse
Avignon	12,2	-1,4%	+11,5%	
Carpentras	10,4	ns	ns	
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

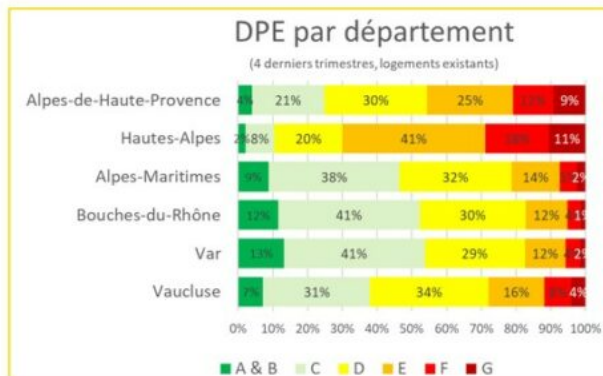
De fait, le Vaucluse entre bien dans une phase de reprise mesurée mais réelle. Les volumes de transactions repartent à la hausse, 6,7%, stimulés par des taux d'emprunt redevenus attractifs et des banques plus souples dans l'étude des dossiers de prêt. Les prix, eux, grimpent modérément, au rythme de 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.

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 2024T4-2025T3	% E, F ou G Ensemble	% E, F ou G	
			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	8 6402	17,3%	17,4%	18,1%
Var	48 255	17,4%	16,9%	18,6%
Vaucluse	21214	27,9%	27,9%	27,9%
TotalRégion	224 625	21,8%	21,0%	24,2%
TotalFrance	2 590 011	32,2%	29,8%	36,4%

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.

Ecrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025





Écrit par Mireille Hurlin le 24 novembre 2025

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