Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

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 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 longuement à la maison contre trois jours de travail en entreprise. En 2021, 1 voiture sur 5

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

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.

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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

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

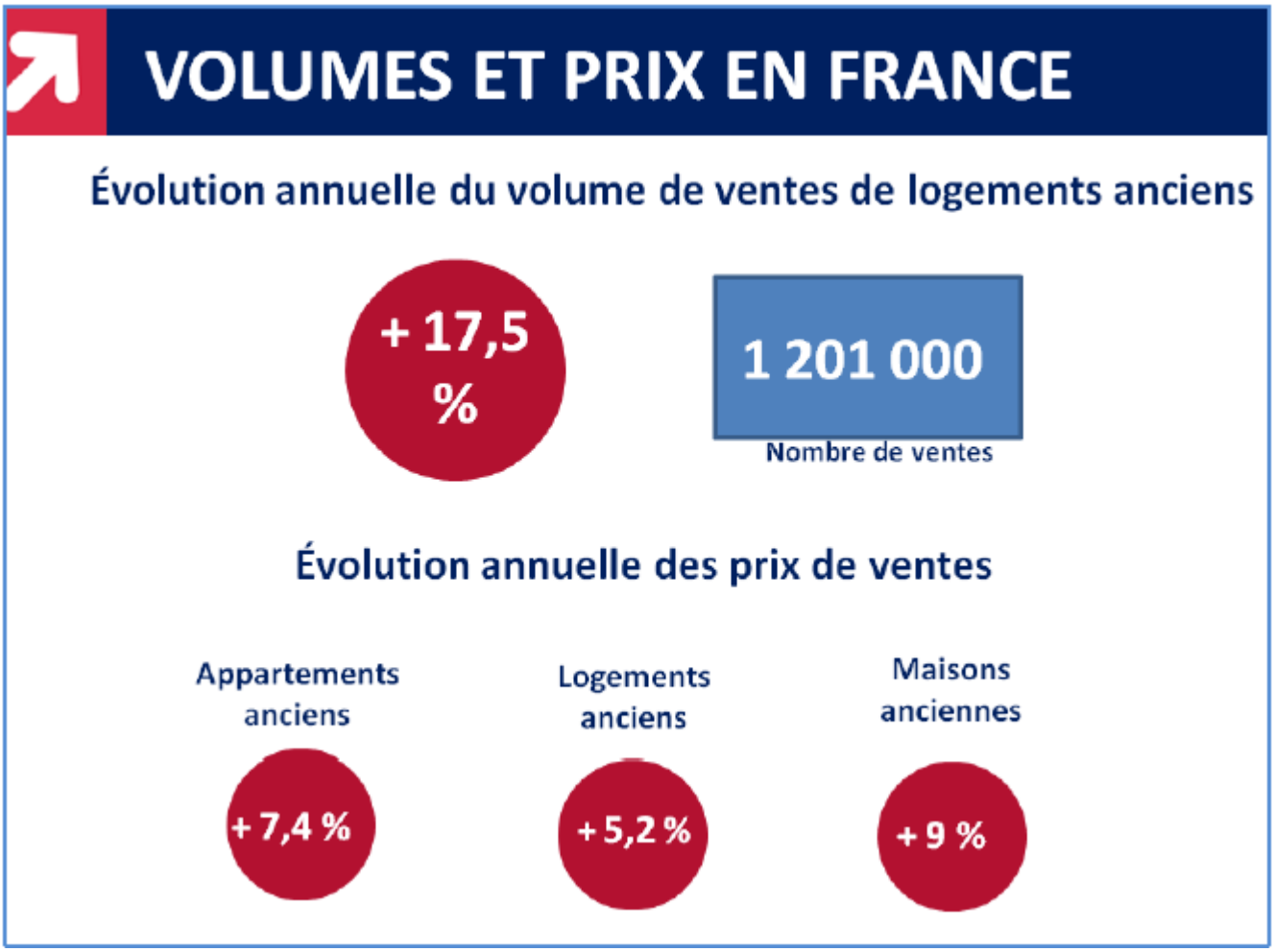
«Au plan national, le marché immobilier est solide et dynamique, analyse Doris Nunez, président de la Chambre des notaires de Vaucluse et notaire à l'Isle-sur-la-Sorgue. Au bilan ? Une augmentation des volumes de biens -due également en partie à un rattrapage des ventes de 2020 pendant le confinement-,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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

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 Province

«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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

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

«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

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

2021, une année record

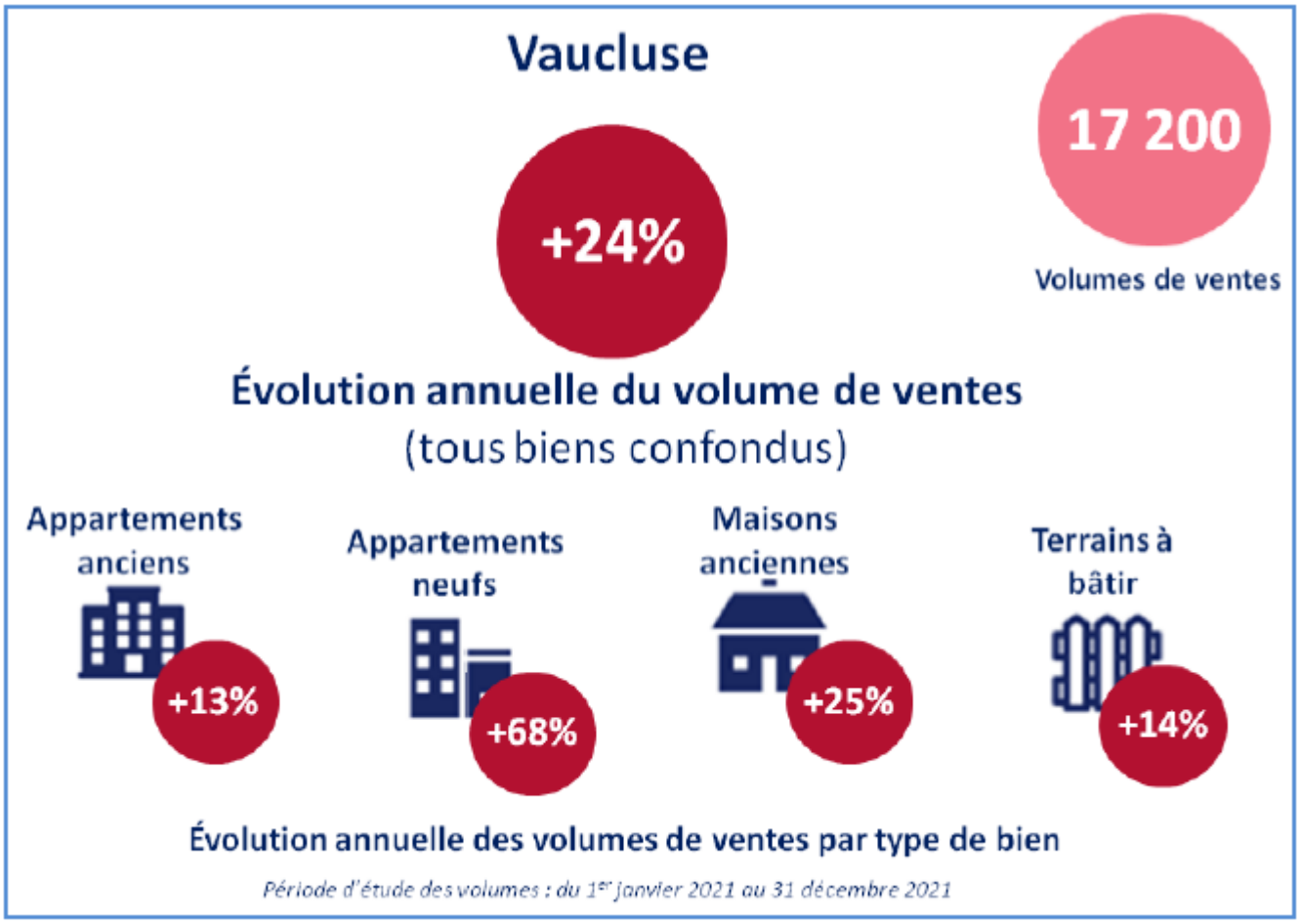
«La conjoncture a bouleversé durablement notre manière de vivre, que ce soit dans notre travail ou au cœur de nos relations sociales, remarque Jean-Baptiste Borel, président du GVEN (Groupement Vauclusien d'expertises notariales) et notaire à Orange. La guerre en Ukraine est venue compléter ce tableau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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022



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.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022



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 m2. 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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

«Les prix médians au m2 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 €/m² sur le prix au m² 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 m² 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 m2 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 m2 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 m2), 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 séniors ce qui peut expliquer ce prix, cependant nous ne sommes pas un secteur de défiscalisation.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022



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 vauclusien 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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

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 600m2 en 2021 pour 61% des surfaces vendues. Dans le Grand Avignon la superficie moyenne d'un terrain est de … 250m2 pour 350€ le m2. 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 600m2, précise Nicola Sismondini. On est cependant plus proches des 1 000m2 du côté du Mont-Ventoux pour être à 400m2 en zones urbaines et péri-urbaines et 250 à 300m2 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 équivaudra 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.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022



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

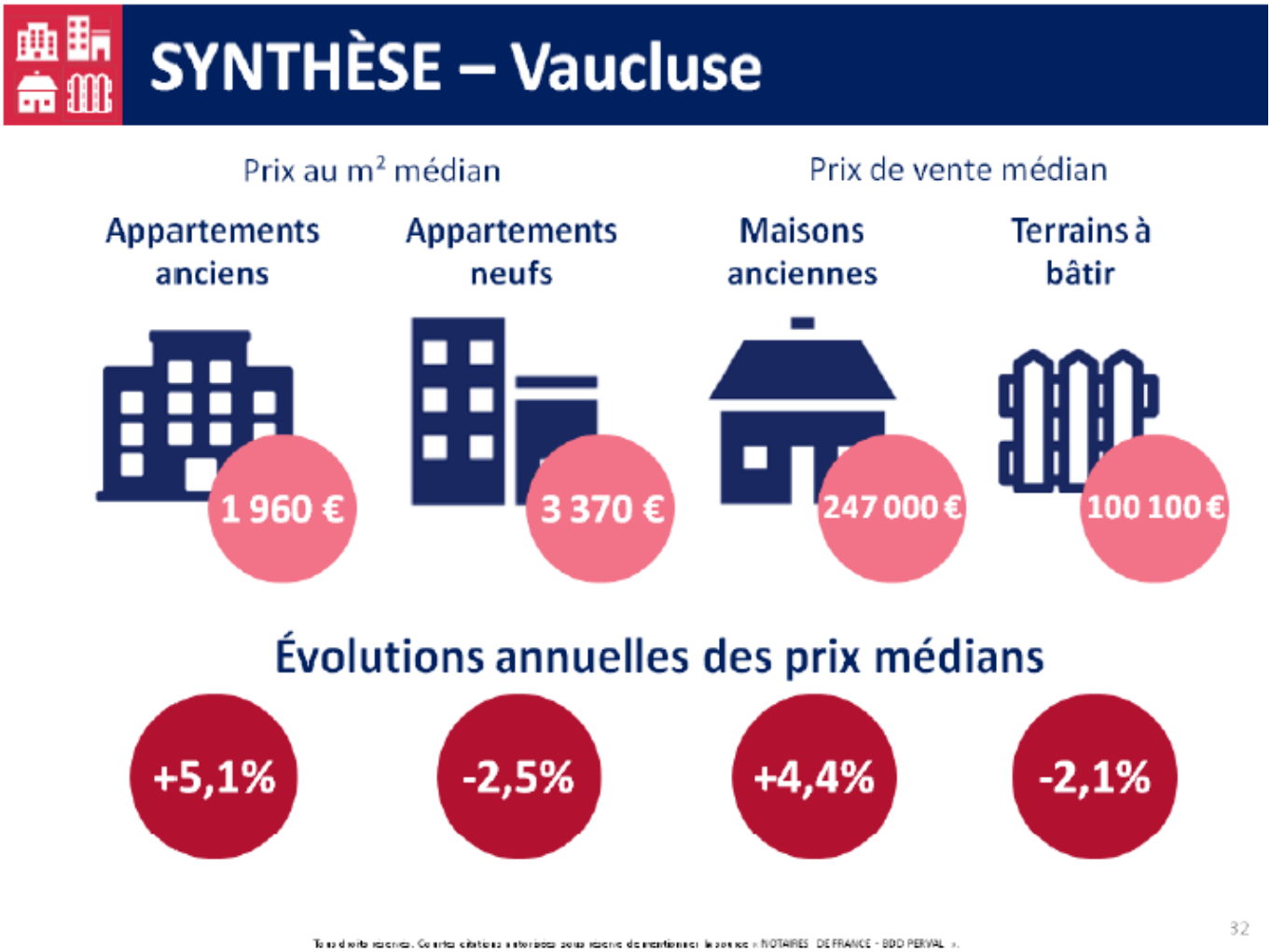
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

-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.»



Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

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.»



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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

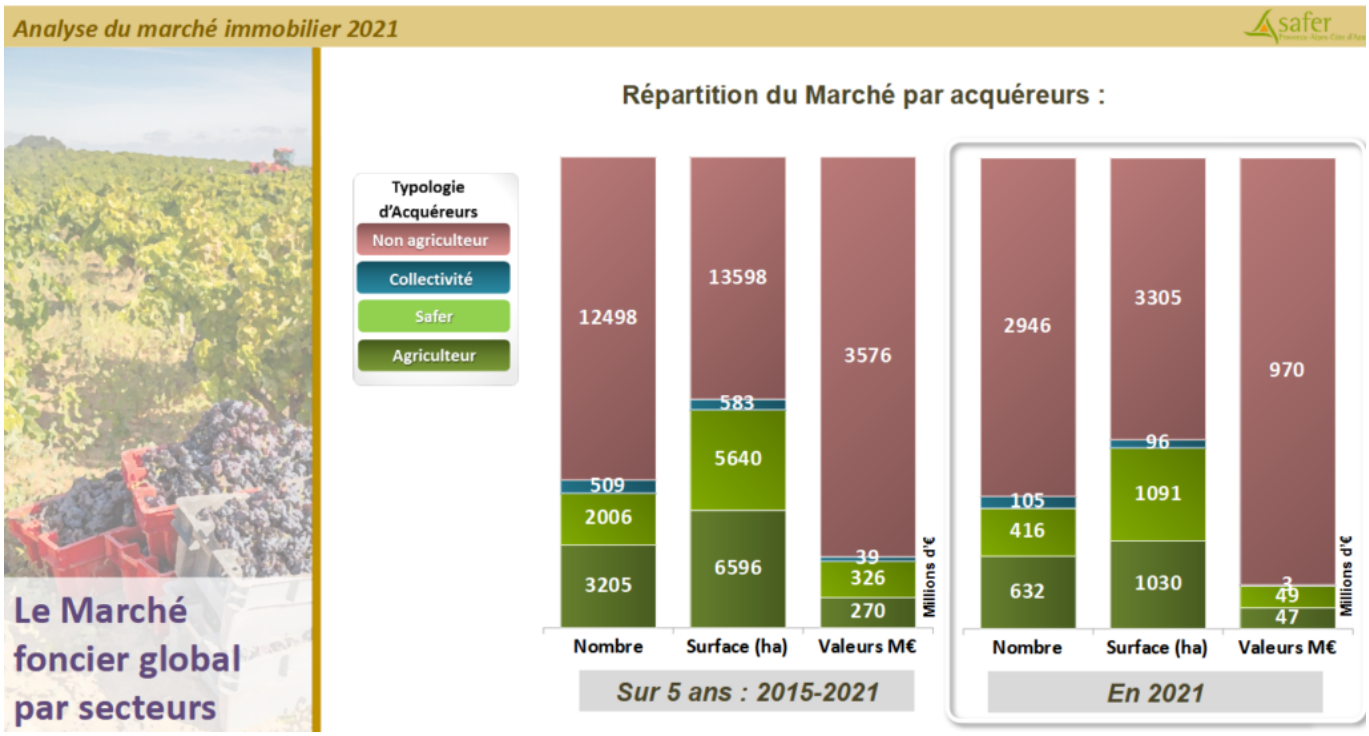
«Depuis 2017 le marché agricole et rural connait un véritable boom de l'immobilier, remarque Fabrice Triep Capdeville, directeur départemental de la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) et cela malgré les confinements de 2020. Le marché foncier a ainsi totalisé 21 677 transactions. 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 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.



Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

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.

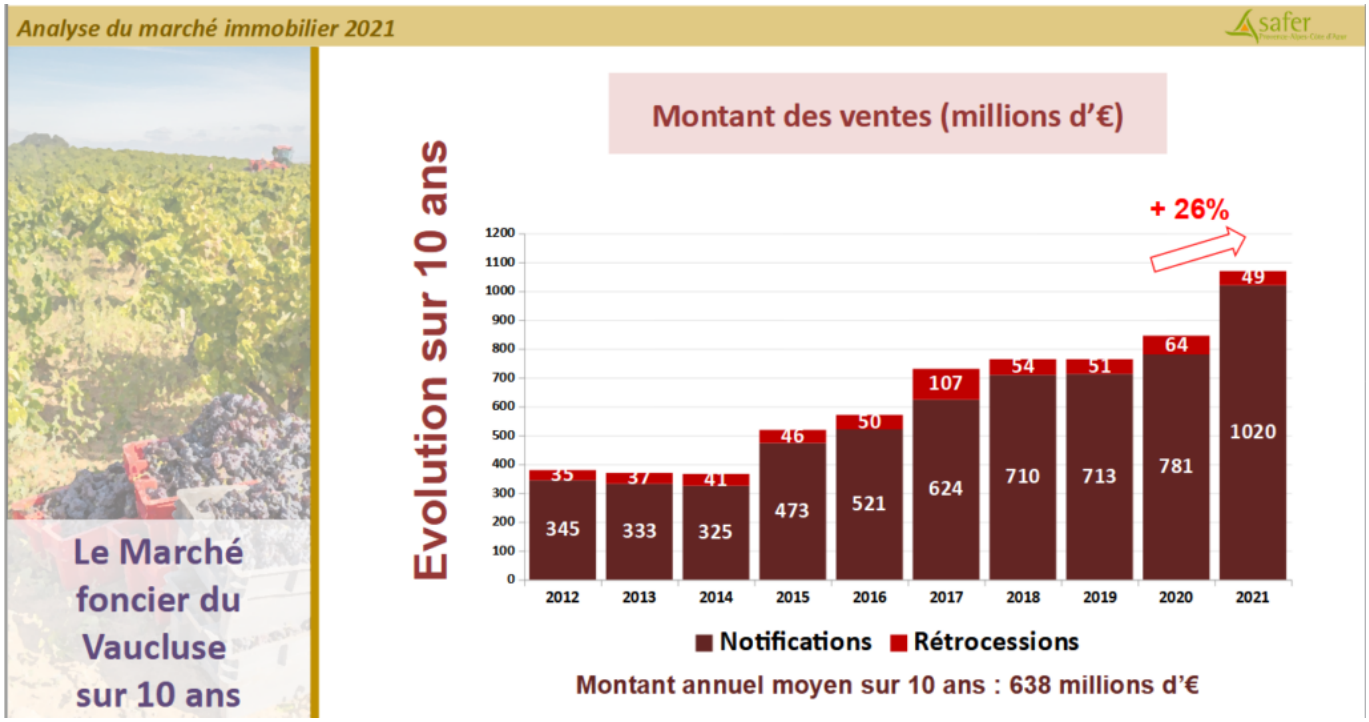
Les superficies
En superficie, les secteurs de l'est du département (Nord Luberon-Pays d'Apt, Mont Ventoux-Plateau de Sault, Sud Luberon-Pays d'Aigues) ont enregistré les volumes de surfaces vendues les plus importants. Ils cumulent à eux 3 plus de la moitié des surfaces vendues du département avec 2825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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

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 m². 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.

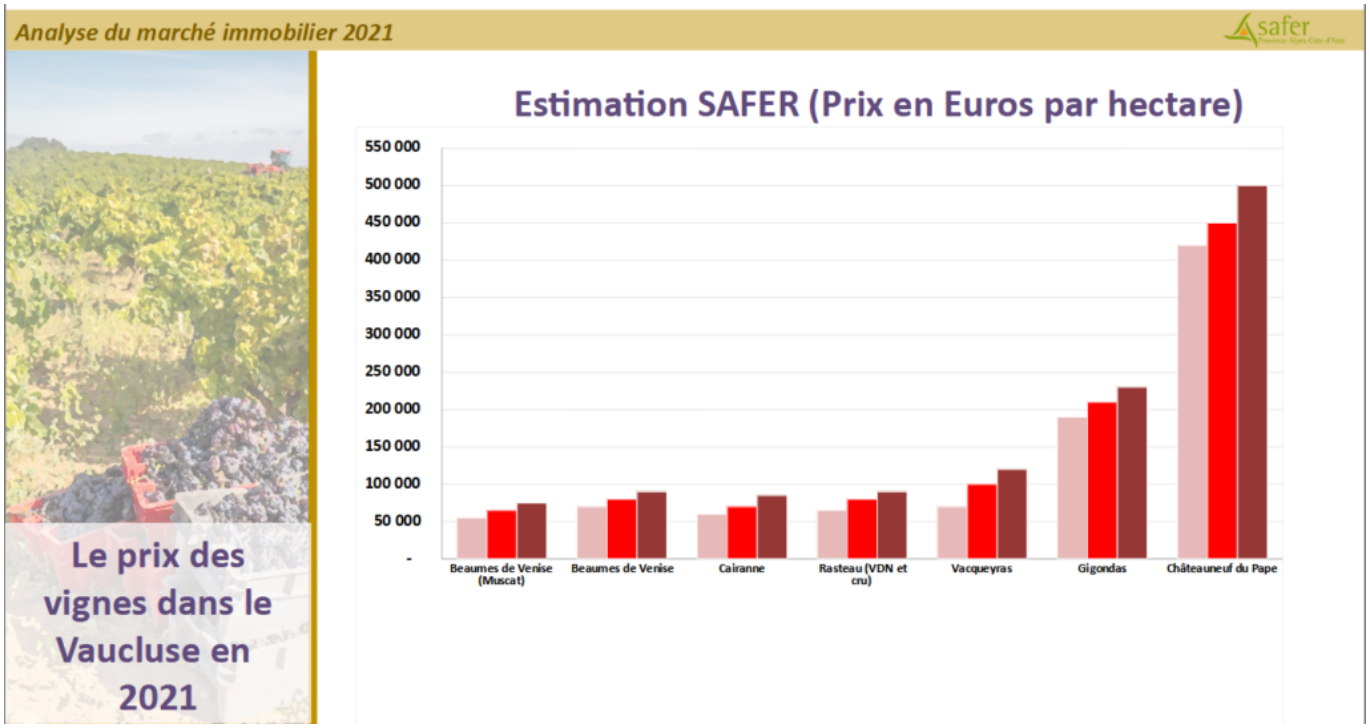
Pour permettre de maintenir des conditions agricoles propices au travail d'aménagement, d'installation et de structuration parcellaire, la Safer Paca est appelée de plus en plus, à réguler le marché. En 2021, 196 préemptions, dont 103 motivées par une révision du prix, ont été initiées dans le Vaucluse.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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

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.



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-

Ecrit par Mireille Hurlin le 11 mai 2022

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 d'aménagement locaux.

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 11 mai 2022



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.