Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 novembre 2024

Le Vaucluse passe ‘De la crise à la reprise’ selon Jonathan Le Corronc Clady, président de la FNAIM 84



C’est à la Chambre de commerce et d’industrie de Vaucluse, lors de son Assemblée générale, que la Fnaim (Fédération nationale des agents immobiliers) a fait un point d’étape sur le marché vauclusien, arrêté en juillet 2024 et sur 12 mois glissants. Le département compte un parc de 308 180 logements dont 6 486 ont été vendus. Résultat ? Le marché immobilier accuse une baisse de volume de plus de 19%. En cause ? L’instabilité politique, l’inflation, la hausse des taux d’intérêt et une capacité d’emprunt des futurs acquéreurs minorée par les banques. Pour autant, Jonathan Le Corronc Clady annonce ‘Une vraie reprise dès janvier 2025‘, grâce, notamment au retour des primo-accédants auparavant éjectés du marché.

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 18 novembre 2024



Lors de l’Assemblée générale Copyright MMH

«Clairement, aujourd’hui, on ne doit pas confondre rattrapage et redémarrage, observe Jonathan Le Corronc Clady, président de la Fnaim Vaucluse (Fédération nationale des agents immobiliers) et vice-président de la Fnaim Région Sud. Le plus dur est sans doute passé. Les cycles de l’immobilier sont longs et la capacité d’achat des acquéreurs n’est pas encore restaurée. Les signaux positifs ? Une tendance à la stabilisation des prix corrélée à la légère baisse des taux d’emprunt. Ceux-ci ont d’ailleurs été au-dessus de 4% durant 6 mois entre septembre 2023 et février 2024, ce qui a sensiblement ralenti le marché de l’immobilier. Celui-ci a connu un léger rattrapage au printemps et en été avec une part des acquéreurs qui a reporté ses projets afin de profiter de taux plus bas, comme par exemple cela a pu être le cas pour un couple accueillant un enfant qui a reporté son achat, ne pouvant se résoudre à perdre 25% de sa capacité d’achat.»

Pas de vraie reprise avant 2025

«La vraie reprise n’aura pas lieu avant 2025. Le marché atteindra son plein dynamisme lorsque les primo-

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 novembre 2024

accédants auront retrouvé une meilleure capacité d'achat. Celle-ci a été fortement impactée par la hausse des taux d'intérêts et l'instabilité politique a été pénalisante ce qui a provoqué un attentisme certain.»

Production de crédit divisée par 3 en 2 ans

«La production de crédit a été divisée par trois en deux ans, pâtissant de la baisse des ventes dans l'ancien et de la chute du neuf. Elle se redresse depuis quelques mois mais demeure moitié moins élevée que lors de ses plus hauts niveaux. Cette évolution récente pourrait être le signe d'une stabilisation à venir des ventes. Le niveau encore relativement bas de la nouvelle production de crédit se traduit par la baisse des encours. D'ailleurs, le remboursement des crédits reste supérieur aux mensualités des nouveaux crédits.»

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 2024-07*	Évolution annuelle	Taux de rotation	Part régionale
Alpes-de-Haute-Provence	04	128 886	3 001	-16,1%	2,3%	3,7%
Hautes-Alpes	05	137 598	3 089	-12,5%	2,2%	3,8%
Alpes-Maritimes	06	777 824	22 883	-19,5%	2,9%	28,5%
Bouches-du-Rhône	13	1 046 535	24 085	-19,3%	2,3%	30,0%
Var	83	725 220	20 449	-20,6%	2,8%	25,4%
Vaucluse	84	308 180	6 846	-19,7%	2,2%	8,5%
Région		**3 124 244**	**80 354**	**-19,4%**	**2,6%**	**100,0%**

* Sur 12 mois glissants

Copyright Fnaim 84

Stabilisation des ventes

«Nous sommes sur un pallier de stabilisation bas des ventes. Au plan national, fin juin 2024, 792 000 ventes avaient été réalisées sur 12 mois. C'est -21% sur un an et -31% sur trois ans. Cette baisse des ventes concerne tous les territoires. La baisse de l'activité se prolonge cependant au ralenti avec une baisse légère ces derniers mois. Une stagnation qui devrait se poursuivre ces prochains mois.»

La baisse des prix des biens ne compense pas la hausse des taux

«De manière générale, la baisse des prix ne compense pas la hausse des taux, même en tenant compte de la hausse relative des revenus sur les deux dernières années. La capacité d'achat des acquéreurs se

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 novembre 2024

redresse en 2024 sous l’effet de la hausse des revenus et de la baisse des prix couplés à une légère baisse des taux, mais cela sera sans doute insuffisant pour une reprise pérenne avant 2025. Toutefois nous sommes sur la bonne voie pour passer de la crise à la reprise.»

25% de capacité d’emprunt perdu durant deux ans

«Nous sommes déjà sur un rattrapage et un redémarrage des volumes. Les banques ont envie de prêter et les français reviennent vers l’achat, on le sent. Ils ont mis leurs projets entre parenthèses pendant deux ans, à cause de la remontée des taux de crédit, -ils avaient perdu jusqu’à 25% de capacité d’emprunt-, ils n’attendront pas plus longtemps. Cela a aussi concouru à la crise du logement.»

Des prix en baisse sur tous les territoires

«Nous observons que les prix baissent sur tous les territoires. Le volume des ventes est en recul de -19,4% en région Sud-Paca, par rapport à l’année dernière, -19,7% en Vaucluse sur un parc de 308 000 logements (hors locaux et entreprises), soit 6 846 logements vendus, contre 10 à 12 000 ventes de biens certaines années. La dernière bonne année immobilière ? 2022 ! Une année record avec 1,2 millions de ventes immobilières en France et aux environs de 12 000 transactions en Vaucluse.»

Le top 20 des villes du département

«Avignon arrive en tête, représentant près 20% des ventes de Vaucluse avec ses 1 290 ventes de biens. Les prix ont augmenté ces 5 dernières années de 18,9% alors que les prix n’ont baissé que de 0,4% sur un an. Pourquoi ? Parce que les taux ont baissé au printemps alors les vendeurs n’ont pas voulu baisser leur prix de vente. La baisse des prix n’a donc pas été celle que l’on aurait pu attendre. Pourtant celle-ci restaurerait la capacité d’achat des acquéreurs.»

Un marché d’acquéreurs

«Nous sommes donc sur un marché d’acquéreurs où il ne faut pas hésiter à négocier et surtout à retourner voir les banques parce que les taux baissent. La fenêtre de tir à prendre ? Les taux devraient continuer de baisser en 2025. Nous sommes actuellement sur des taux allant de 3 à 3,60% selon les profils contre 4 à 4,5% l’an dernier à la même époque. Nous devrions atteindre les 3% en janvier prochain.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 novembre 2024

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



	Période de calcul de l'indicateur	RP2020	nb annuel de ventes arrêté au 202407			202407-202409	2021	2023T3-2024T2	Dont % DPE		
	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 F ou G	G	F	E
1.	Avignon	53 961	1 290	*933*	*358*	2 572	4,6%	13,6%	4,9%	8,7%	22,6%
2.	Carpentras	15 587	372	*164*	*208*	2 119	7,6%	21,3%	9,1%	12,3%	22,6%
3.	Cavaillon	13 820	328	*156*	*172*	2 398	4,0%	16,9%	7,0%	9,9%	20,5%
4.	Orange	14 437	294	*135*	*159*	2 234	6,4%	5,9%	2,3%	3,7%	10,9%
5.	Pertuis	10 390	275	*141*	*134*	3 202	3,5%	13,4%	5,0%	8,4%	23,3%
6.	L'Isle-sur-la-Sorgue	11 354	266	*94*	*172*	3 472	3,9%	15,5%	6,6%	8,9%	21,7%
7.	Le Pontet	7 783	219	*108*	*111*	2 194	2,9%	14,5%	7,0%	7,5%	20,3%
8.	Sorgues	9 013	195	*70*	*126*	2 291	3,7%	11,7%	5,5%	6,2%	12,8%
9.	Apt	6 610	171	*79*	*93*	2 231	5,5%	8,2%	2,4%	5,7%	26,8%
10.	Bollène	6 927	142	*30*	*112*	1 916	5,5%	7,6%	2,6%	4,9%	19,0%
11.	Monteux	6 161	126	*40*	*86*	2 796	4,1%	10,8%	3,0%	7,8%	17,7%
12.	Valréas	5 053	117	*27*	*91*	1 922	6,1%	19,3%	7,1%	12,1%	29,0%
13.	Vedène	5 396	100	*17*	*83*	2 747	2,3%	6,6%	1,0%	5,5%	11,8%
14.	Morières-lès-Avignon	4 165	97	*18*	*79*	2 880	1,7%	9,6%	2,0%	7,6%	17,7%
15.	Le Thor	4 207	91	*15*	*76*	3 141	2,5%	11,9%	4,1%	7,8%	22,1%
16.	Pernes-les-Fontaines	5 167	88	*11*	*77*	3 216	3,5%	19,2%	8,8%	10,4%	19,8%
17.	Vaison-la-Romaine	3 988	85	*26*	*59*	3 144	6,0%	17,8%	7,5%	10,3%	23,4%
18.	Entraigues-sur-la-Sorgue	4 059	78	*16*	*62*	2 710	3,2%	9,3%	3,7%	5,6%	9,7%
19.	Aubignan	2 991	75	*8*	*67*	2 683	2,7%	18,1%	8,4%	9,7%	18,7%
20.	Mazan	3 270	72	*7*	*65*	3 108	4,8%	19,8%	7,6%	12,2%	16,3%

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

Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFiP, data.gouv.fr, FNAIM

Copyright Fnaim 84

Le Vaucluse par rapport à la région

Le Vaucluse est plutôt sauvegardé face à la région. Les prix ont baissé en un an sur la région de 1,2%, contre -0,4% en Vaucluse. Nous observons que sur le dernier trimestre, alors que les taux baissent, les prix remontent. Quant aux loyers, ils augmentent de +4,5% sur 5 ans et +3% sur1 an.»

Les Diagnostics de performance énergétique

«Près de 40% des logements en France sont des passoires thermiques, le Vaucluse n’y échappe pas qui s’y inscrit à hauteur de 37%. Un décalage de la loi Climat et résilience est donc toujours attendu selon les dernières déclarations du gouvernement Barnier et de la Ministre du logement, Valérie Létard.»

Les Vauclusiens sont satisfaits de leurs agents immobiliers

«Les vendeurs sont satisfaits du travail de leur agent immobilier à plus de 95%, sur une base de 2 725 avis clients, dont + 350 avis client sur un an, et contre 92% au national. Nous avons été jugés sur l’accueil, la qualité de service, la compétence, l’accompagnement et le rapport qualité-prix. Sur les 6 846 ventes vauclusiennes dont 67% sont passées par les agents de la Fnaim.»

Le prochain grand rendez-vous

«Les Assises de l’immobilier du Vaucluse, prochainement à l’Hôtel de ville d’Avignon, couplées aux vœux

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 novembre 2024

à la profession, le 28 janvier prochain, avec la découverte des chiffres de l’immobilier de l’année 2024. »



Copyright Fnaim 84

Dans le détail

« Tout se vend. Le marché ne connait pas réellement de saisonnalité en dehors des marchés de niche ou des bien d’exception comme Gordes, le Luberon où les biens se vendent du printemps jusqu’en octobre… Le reste se vend toute l’année grâce à une clientèle d’actifs qui vit et travaille dans le département. Avignon représente 20% des ventes des biens du département. Un bien au prix du marché est vendu en trois mois, 87 jours exactement. Les négociations à la baisse se font à hauteur de 3 à 5% du prix du bien. Le bien qui se vend le plus ? le T4. »

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 novembre 2024



Autour de Jonathan le Corronc Clady, au centre et en costume sombre, le conseil d’administration de la Fnaim Vaucluse composé, de gauche à droite par Michele Surdon, Alain Jacques, Stephanie Bueno, Gaetan Lacroix, Audrey Ceysson, Raphael Laborie et Guy Farjon. Copyright MMH