Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 14 janvier 2025

Immobilier, si le marché reste difficile, les signes de reprise émergent



Le marché immobilier connait une phase de repli, au niveau national, avec possiblement 750 000 transactions en 2024 contre 875 000 en 2023. Il y en avait eu 1,13 million en 2022, la deuxième année la plus dynamique après 2021 'année de surchauffe' avec 1,2 million de transactions.

En cause ? Une franche remontée des taux de crédit bancaire intervenue en mars 2023 à 2,5% pour s'établir à 4,25% à fin juillet 2023 et l'installation d'une vraie incertitude politico-économique en France et au niveau mondial.

Dans une étude lancée par l'observatoire Interkab,
qui a interrogé un panel de 8 500 agences immobilières indépendantes sur les défis actuels et les

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 14 janvier 2025

perspectives pour 2025, 32% des professionnels notaient une réelle reprise au dernier trimestre 2024 tandis que 45% trouvaient que l'activité était en baisse ce qui faisait de 2024 une année difficile.

Les stocks des biens à la vente
semblent s'être renouvelés et stabilisés au 3e trimestre 2024 ce qui marque une certaine défiance des vendeurs face à une incertitude économicopolitique et un niveau de transaction historiquement bas.



Copyright Baromètre Marché immobilier Paca, La boîte immo

La durée de commercialisation
Dans les grandes villes –Paris, Lyon, Marseille, Strasbourg, Bordeaux, Toulouse, Nice, Lille, Nantes, Montpellier…- les délais de vente s'établissent à 126 jours en moyenne contre 134 jours, au niveau national. Le taux de 'casse' –de ventes qui n'aboutissent après la signature du compromis- est de 17% soit inférieur aux 21% enregistrés en début d'année 2024 ce qui augure une progression du nombre de transactions abouties et renseigne sur une meilleure qualité financière des dossiers proposés aux banques.

En nombre de compromis signés
Au classement des départements de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en nombre de compromis signés, au 4e trimestre 2024, le Vaucluse accède à la 4e place avec 281 précontrats signés. La 1ere place sur le podium appartient au Var avec 1 201 contrats, suivi des Bouches-du-Rhône avec 933 contrats, Les Alpes-Maritimes avec 487 contrats, les Hautes-Alpes prennent la 5e place avec 63 contrats puis les Alpes-de-Haute-Provence avec 58 contrats.

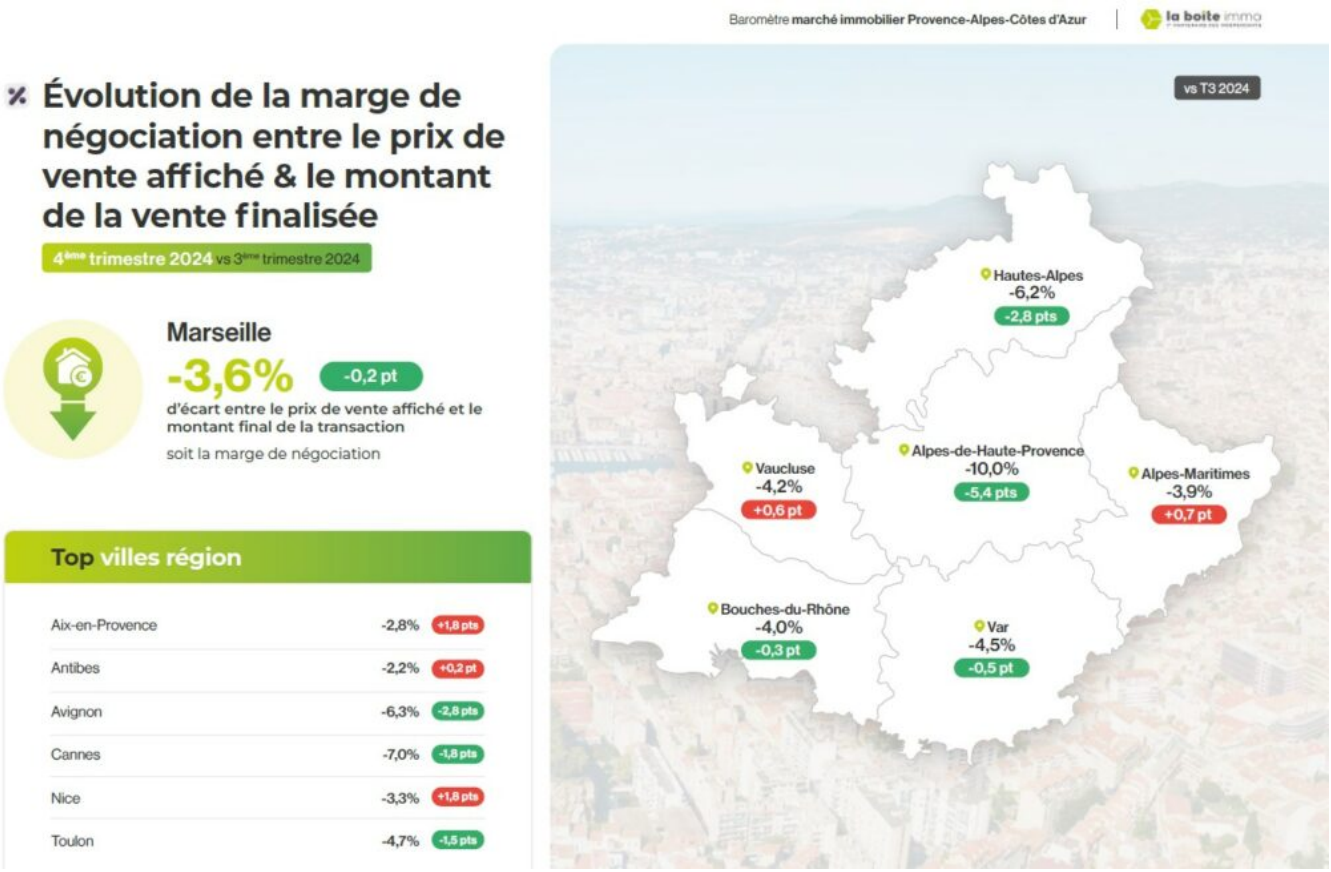
Cependant les prix reculent
Les prix moyens au m2 ont reculé de 4% avec des corrections de prix selon les villes. Près de 66% des

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 14 janvier 2025

agents immobiliers s'attendent à une nouvelle baisse des prix en 2025 comprise entre 3% et au-delà des 5%.

Le Diagnostic de performance énergétique
A bouleversé le marché immobilier. Ainsi, les biens dont le DPE –F et G- est défavorable ne se vendent qu'après une baisse drastique du prix, même si celui-ci se révèle peu suffisant face à la hausse de 43% de biens à vendre, depuis début 2024. En France, 500 000 biens –dont 62% de maisons et 38% d'appartements- ne répondent plus aux exigences réglementaires depuis le 1er janvier 2025, notamment avec l'interdiction de louer le bâti classé en G. La vente de ces biens, dont le nombre de compromis signés s'amenuisait dès début 2024, s'articule en moyenne sur 150 jours.



Copyright Baromètre Marché immobilier Paca, La boîte immo

Le prix moyen au m2 pour un bien classé en F ou G
est de 2 522€ au m2 en Vaucluse, 5 525€ dans le Var, 4 679€ dans les Alpes Maritimes, 3 828€ dans les Bouches-du-Rhône, 2 904€ dans les Hautes-Alpes et 2 242€ dans les Alpes-de-Haute-Provence.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur
L'augmentation du volume de compromis signés sur les T4 en fin d'année 2024, au niveau national et régional, enthousiasme la moitié des agents immobiliers qui y voient de très bons augures pour l'année

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 14 janvier 2025

2025. C'est particulièrement le cas pour les villes de Nice avec +19%, Montpellier et Marseille avec +10% ainsi que Paris avec +4%.

En Vaucluse

Toutefois les agents immobiliers de Vaucluse font partie des plus optimistes, pensant que le marché sera dynamique et porteur. Les délais moyens de signature du compromis de vente au 4e trimestre 2024 est de 175 jours à Avignon. Il est de 100 pour Cannes, 102 pour Toulon, 106 pour Antibes, 108 pour Nice, 129 pour Aix-en-Provence.



Copyright Baromètre Marché immobilier Paca, La boîte immo