Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 19 avril 2024

Statistiques de l'immobilier, cartographie du marché vauclusien

Alexandre Audemard, le président de la Chambre des notaires de Vaucluse et les membres du GVEN (Groupement vauclusien d'expertise notariale) ont commenté les chiffres 2023 du marché de l'immobilier. Notaires, Safer Vaucluse (société d'aménagement foncier et d'établissement rural), la Cepac (Caisse d'épargne Provence Alpes Corse) ainsi que le sénateur Jean-Baptiste Blanc se sont succédé devant 450 personnes, salle polyvalente de Montfavet.

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 19 avril 2024

De gauche à droite Nicola Sismondini notaire à Vedène, Laurence Hébert notaire à Avignon, Olivier Jeanjean notaire à Carpentras, Alexandre Audemard président de la Chambre des notaires de Vaucluse, Fabrice Triep Capdeville directeur de la Safer Vaucluse et Jean-Baptiste Borel notaire à Orange et président du GVEN.

Le parking était plein et la salle polyvalente de Montfavet bondée ce soir du jeudi 18 avril. Devant l'estrade, 450 personnes attendaient que soient délivrés les chiffres des statistiques de l'immobilier 2023, pour le département de Vaucluse. Parmi eux, une majorité d'agents immobiliers, des élus, des professions du chiffre, des professions libérales, des notaires et des avocats. Tour d'horizon.

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 19 avril 2024

Plus de 450 personnes ont assisté à la présentation des Statistiques de l'immobilier délivrées par la Chambre des notaires de Vaucluse via le GVEN

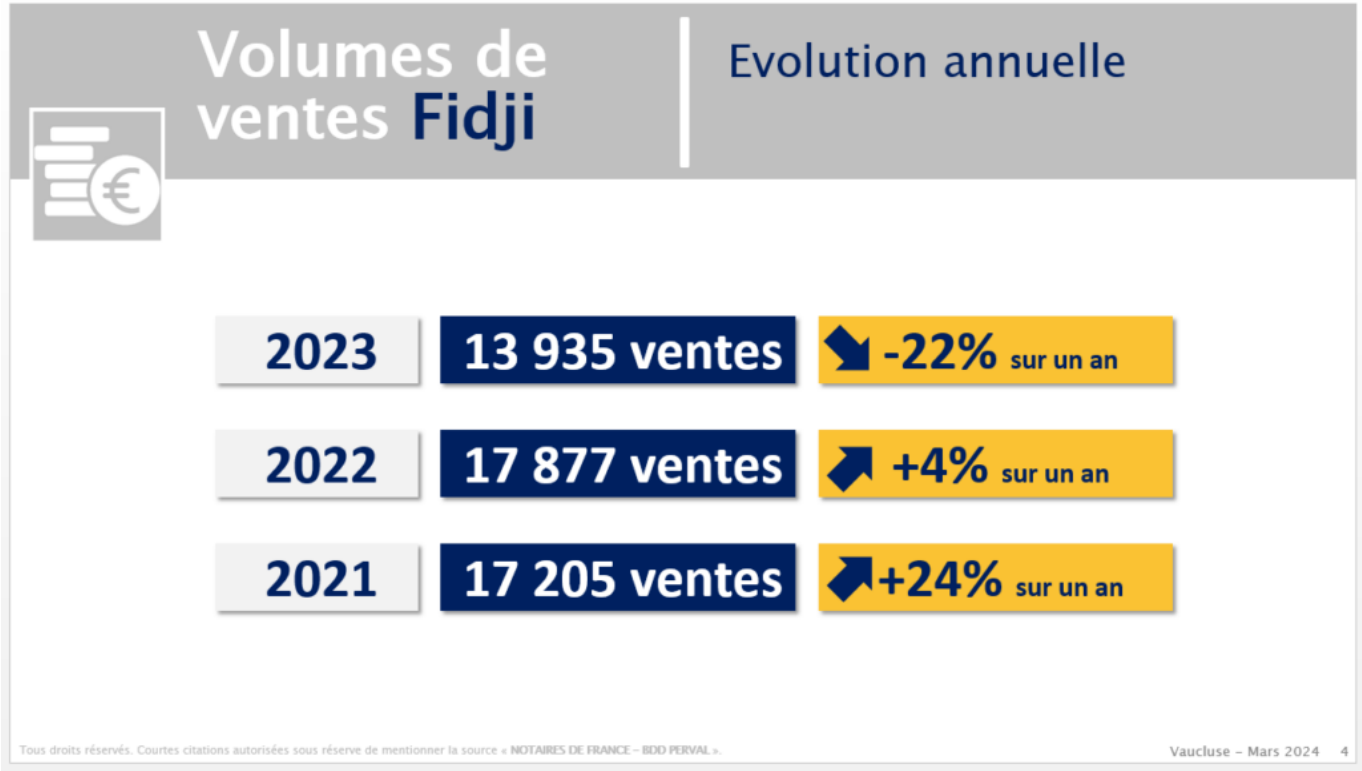
Un marché aux volumes réduits mais aux prix encore élevés

«2023, avec la baisse importante des volumes de ventes 13 935 biens à la vente contre 17 877 en 2022, marque la fin de l'euphorie de l'ère post-Covid qui avait vu le marché immobilier s'emballer, a conclu Jean-Baptiste Borel, président du GVEN. Néanmoins, cette période n'a pas été complètement balayée, puisque l'augmentation des prix qui l'avait accompagnée est toujours présente, ces derniers n'ayant quasiment pas baissés. En cela le retour à la normale ne peut pas être décrété, si on peut parler de normalité pour le marché immobilier.»

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 19 avril 2024



Les spécificités des biens

Pour Nicola Sismondini, notaire à Vedène, «Il y a des catégories de biens plus marquées par la baisse des volumes, c'est notamment le cas des ventes d'appartements neufs qui s'effondrent à -51% par rapport à l'année précédente, et dans une moindre mesure les terrains à bâtir avec -31%. Les appartements anciens résistent mieux avec seulement une baisse de -17% par rapport à l'année dernière. En cause ? L'augmentation des taux d'intérêts, l'inflation, la hausse des coûts des matériaux, les longs délais d'obtention des permis de construire, la fin du prêt à taux zéro et du dispositif de défiscalisation Pinel, l'émergence de la loi Zéro artificialisation nette.»

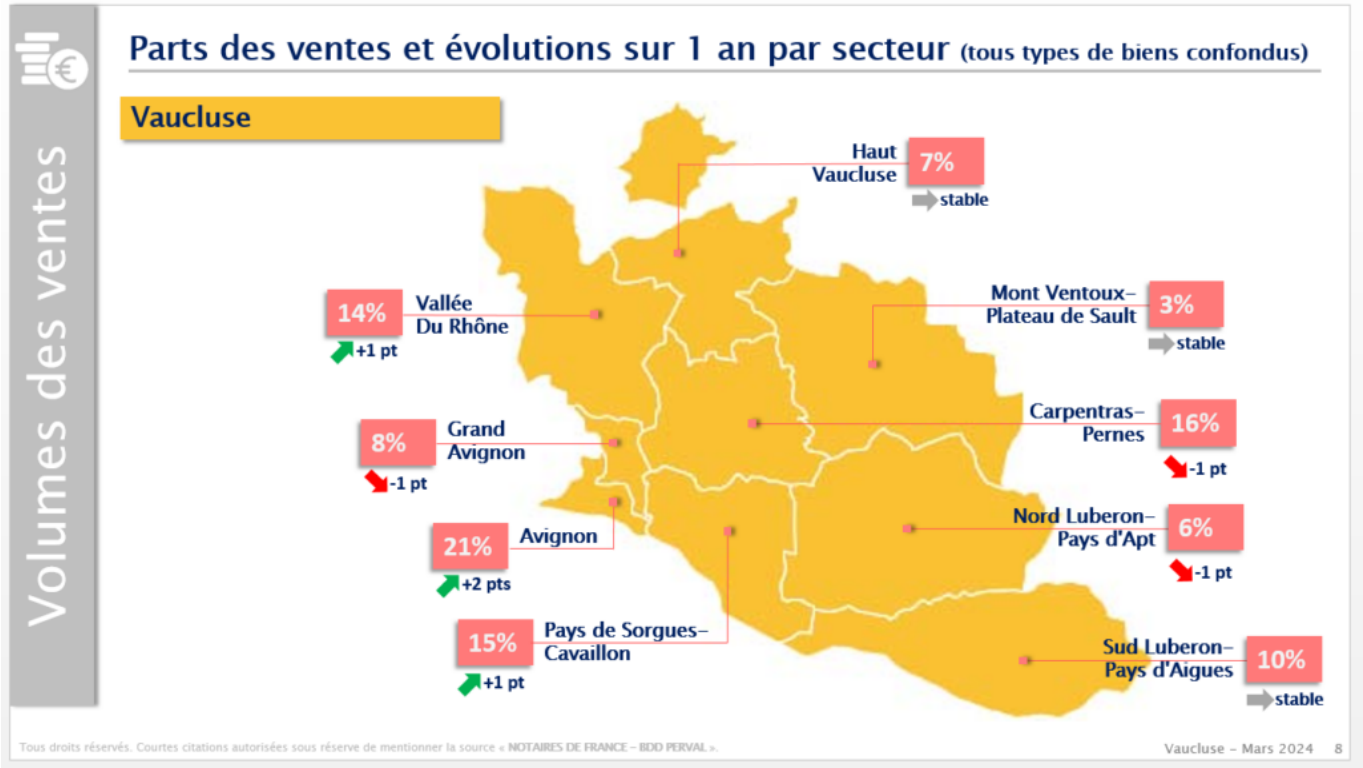
Où vend-t-on ?

Pour Laurence Hébert, notaire à Avignon : «Les ventes sur Avignon représentent près d'un cinquième (soit 21%) des ventes du département suivies par la zone Pays de Sorgues-Vaucluse (15%) et la Vallée du Rhône (14%). Il en ressort un axe situé à l'Ouest et semblant géographiquement aligné sur l'axe de la ligne à Grande Vitesse Marseille-Paris.»

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 19 avril 2024



Avignon

«Le marché de l'appartement ancien résiste en raison des nombreux investisseurs intéressés par ce secteur. D'ailleurs, la ville connait deux secteurs très différents, l'intra-muros et l'extra-muros. Les prix de l'immobilier en intramuros reste un marché d'appartements. Le volume des ventes d'appartements anciens est le moins touché par la crise immobilière, et le prix n'a pas chuté affichant sur Avignon un prix médian de 2 870 €/m² en fin d'année 2023 en intra-muros contre un prix médian de 1 830 €/m² en extra-muros, soit une différence de 1 000 € au profit du secteur historique protégé et sauvegardé.»

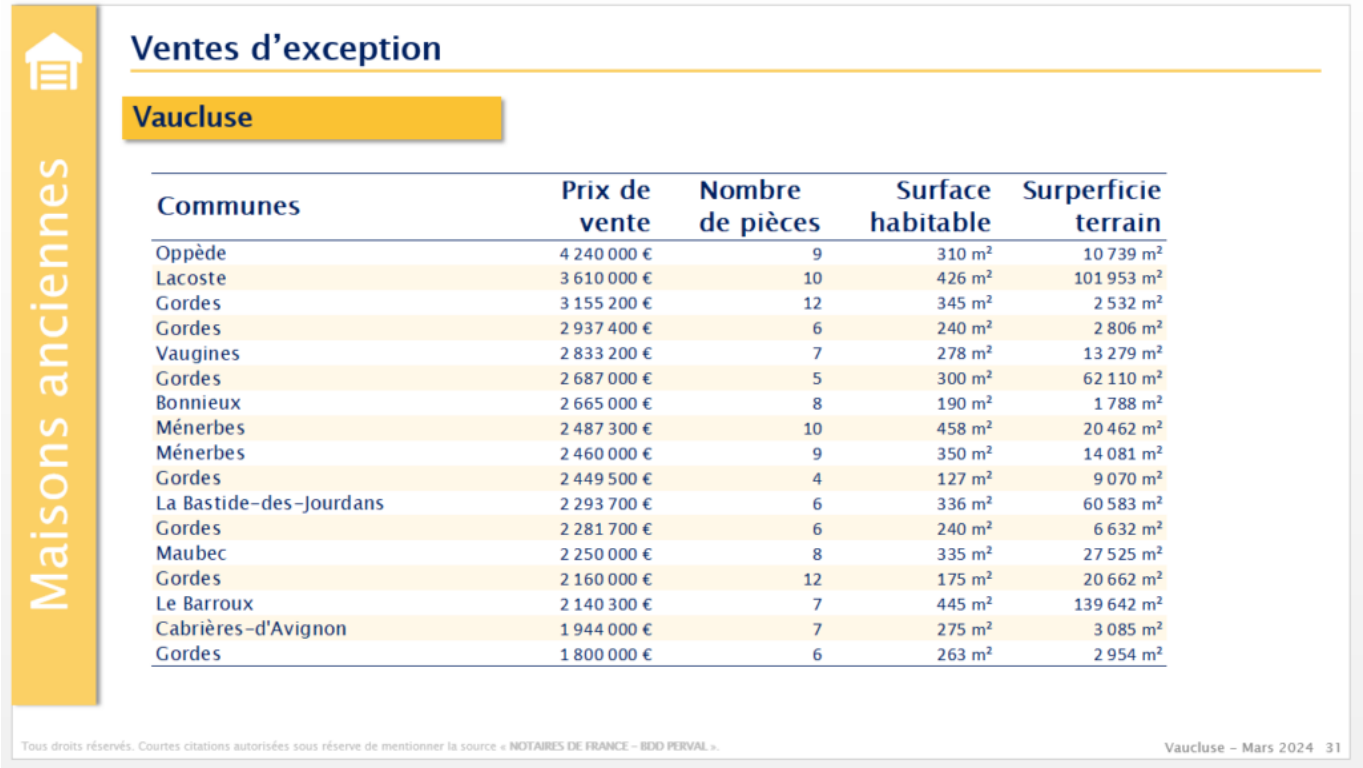
Les biens d'exception

«Bien qu'il existe dans l'ensemble du Vaucluse des biens exceptionnels, les plus grosses ventes se concentrent sur le secteur du Lubéron détaille Laurence Hébert. Il s'agit généralement de grandes propriétés, avec de grands terrains. Les secteurs de Gordes, Oppède et Lacoste tiennent la tête du marché immobilier des maisons d'exception avec des prix allant de 3 à 4,24M€. Quant aux appartements les villes de Pertuis, Lourmarin ou l'Isle sur la Sorgue figurent dans la liste en pole position des plus beaux prix sur les six premiers appartements d'exception d'une surface de 136 à 197 m² », conclut la notaire de la cité Papale.

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 19 avril 2024



Maisons anciennes

Ventes d'exception

Vaucluse

Communes	Prix de vente	Nombre de pièces	Surface habitable	Surperficie terrain
Oppède	4 240 000 €	9	310 m²	10 739 m²
Lacoste	3 610 000 €	10	426 m²	101 953 m²
Gordes	3 155 200 €	12	345 m²	2 532 m²
Gordes	2 937 400 €	6	240 m²	2 806 m²
Vaugines	2 833 200 €	7	278 m²	13 279 m²
Gordes	2 687 000 €	5	300 m²	62 110 m²
Bonnieux	2 665 000 €	8	190 m²	1 788 m²
Ménerbes	2 487 300 €	10	458 m²	20 462 m²
Ménerbes	2 460 000 €	9	350 m²	14 081 m²
Gordes	2 449 500 €	4	127 m²	9 070 m²
La Bastide-des-Jourdans	2 293 700 €	6	336 m²	60 583 m²
Gordes	2 281 700 €	6	240 m²	6 632 m²
Maubec	2 250 000 €	8	335 m²	27 525 m²
Gordes	2 160 000 €	12	175 m²	20 662 m²
Le Barroux	2 140 300 €	7	445 m²	139 642 m²
Cabrières-d'Avignon	1 944 000 €	7	275 m²	3 085 m²
Gordes	1 800 000 €	6	263 m²	2 954 m²

Tous droits réservés. Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source « NOTAIRES DE FRANCE – BDD PERVAL ».

La localisation

Pour Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras, «La baisse des prix, que nous constatons depuis le début du deuxième semestre 2023, est marquée par une disparité selon les types de biens et leur localisation. Ainsi, les maisons, qui ont vu leur prix augmenter de façon inhabituelle suite au confinement, (plus vite et plus fort que les appartements, ce qui n'est pas la norme), subissent un effet de correction plus important. Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) et les coûts de la rénovation impactent le marché de la maison individuelle. On constate aujourd'hui que le marché de la location est en tension ce qui a pour effet de maintenir les prix sur les appartements anciens qui restent un bon investissement.»

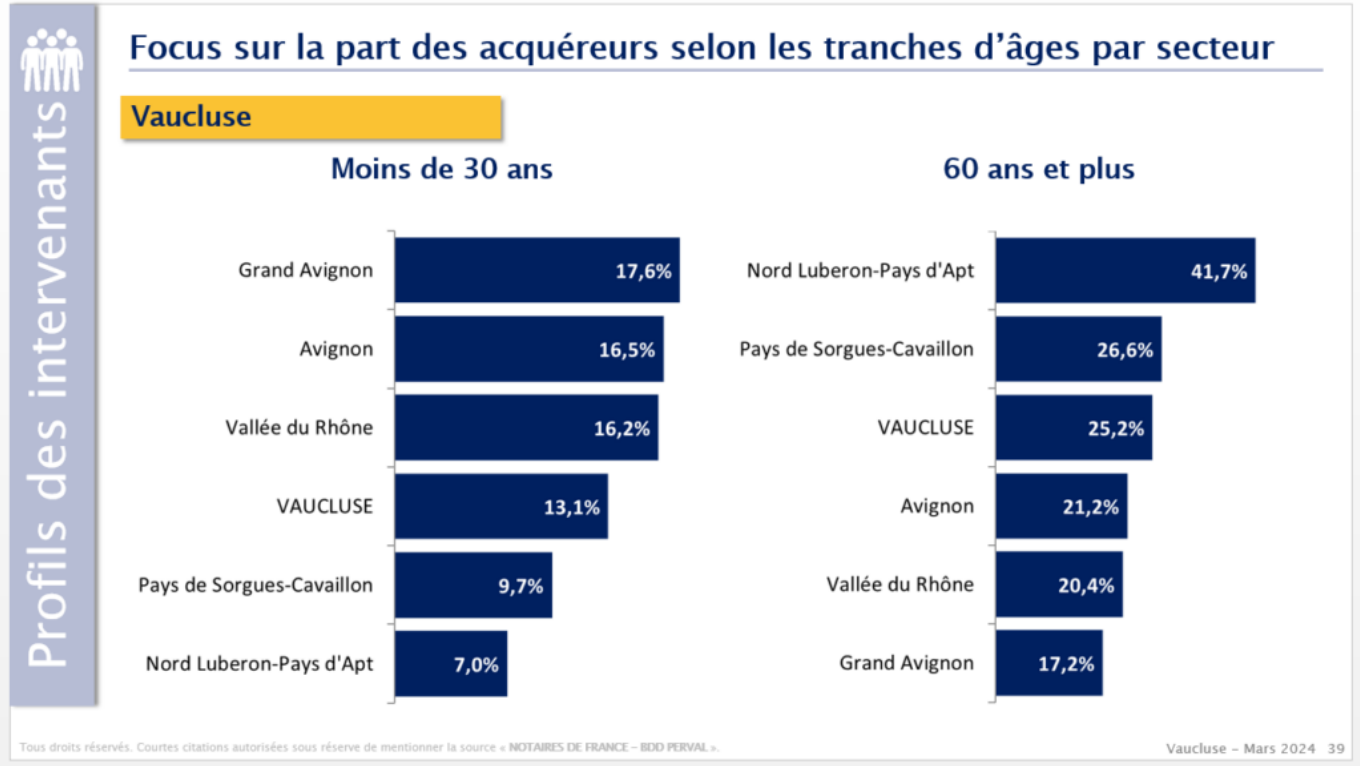
Les terrains à bâtir

Nicolas Sismondini : «Contrairement au volume, le prix médian des terrains à bâtir augmente considérablement en Vaucluse pour l'année 2023 en atteignant 115 900€, soit une augmentation de 7,9% en un an ! Cette augmentation est sensiblement la même dans tous les départements limitrophes du Vaucluse, à l'exception des Bouches-du-Rhône dont le prix médian est le plus important (200 000 €), prix qui n'a pas varié entre 2022 et 2023.»

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 19 avril 2024



Qui sont les acquéreurs ?

« Toujours les professions intermédiaires (28% soit 1 point de plus que l'année dernière), suivi des cadres supérieurs, détaille Laurence Hébert. Nous constatons une diminution des achats par les ouvriers ce qui peut s'expliquer par la difficulté à obtenir un prêt immobilier au profit des retraités qui arrivent en troisième position. Les acquisitions sont donc réalisées sans recours à un financement bancaire et les biens recherchés par ces derniers sont soit une résidence de qualité dans un secteur verdoyant, soit un appartement pratique et idéalement situé afin de pourvoir à leur besoin sans nécessité de moyen de locomotion ce que les centres villes peuvent leur offrir.

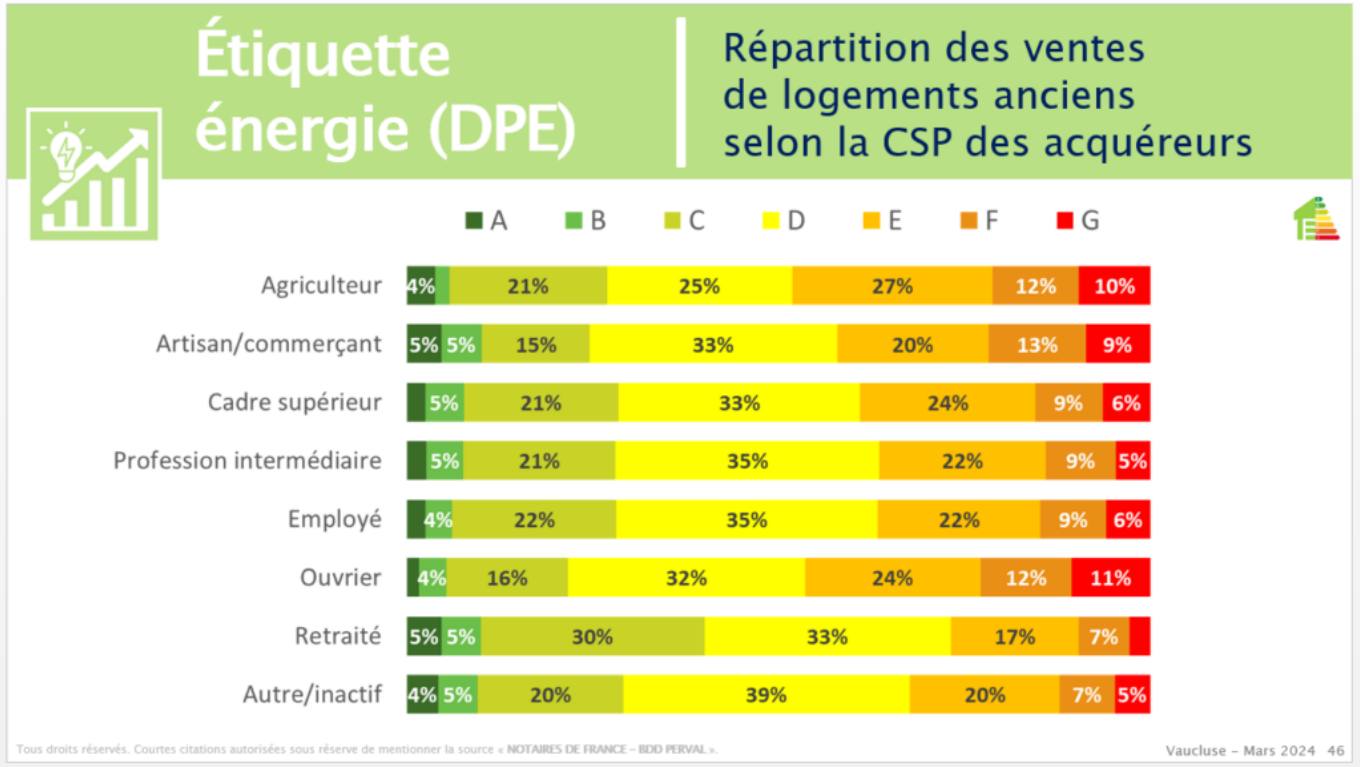
Le DPE passé au crible

«Près d'un cinquième des biens vendus sont classés C, un tiers en D. En Vaucluse, un bien classé F ou G est vendu 36 € de moins au mètre carré qu'un logement en D, analyse Laurence Hébert. Le DPE permet une négociation du bien en vue d'obtenir des subventions pour réaliser des travaux. Egalement les biens 'mal classés' sont difficiles à vendre. Les banques exigent le DPE sans lequel une offre de prêt ne peut aboutir. Ces biens sont souvent acquis par des jeunes de moins de 30 ans –commerçants, agriculteurs, ouvriers-, au titre de logement principal.»

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 19 avril 2024



Perspectives

«Nous avons constaté une continuité du ralentissement du nombre de transactions en ce début d'année, notamment du fait de l'augmentation des taux d'intérêts débutée courant 2023, et de l'inflation sur le coût de la construction analyse Olivier Jeanjean. Toutefois, les taux étant en voie de stabilisation, les acquéreurs vont pouvoir envisager leur projet sereinement. Emprunter à 4,5 % n'est pas anormal en soi car nous avons pris de mauvaises habitudes avec des taux exceptionnellement bas. Les vendeurs vont certainement devoir ajuster leur prix, les augmentations de ces dernières années ne peuvent plus se répercuter et les effets du nouveau DPE se font également ressentir sur les prix.»

Retrouvez tout ce qui s'est dit dans le numéro spécial Echo du mardi ici.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 19 avril 2024

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 !