Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

Vaucluse, vers un printemps de l'immobilier



Le groupement Vauclusien d'expertise notariale (Gven) présentera ce soir à 17h30, à la salle polyvalente de Montfavet à Avignon, les chiffres de l'immobilier 2024. Si l'année a été marquée par une baisse des volumes : 8 600 ventes réalisées contre 9 820 en 2023, le prix des biens ne baisse pas, le stock se refait une santé et le premier trimestre 2025 marque une légère embellie en termes de promesses de vente. De quoi redonner le sourire au secteur et aux 500 invités attendus.

«Après un trou d'air de plus de deux ans –en 2023 et 2024, le marché immobilier semble enfin prêt à redécoller, analyse Alexandre Audemard, président de la Chambre des notaires de Vaucluse, malgré de nombreuses turbulences ces derniers mois, des signaux positifs sont apparus en ce début d'année, et même si coups de tonnerre et orages se succèdent sur le front géopolitique, le ciel semble s'éclaircir, avec l'espoir d'un nouveau recul des taux d'intérêts, car si un optimisme, bien que mesuré, s'impose désormais dans l'approche du marché, gardons à l'esprit que ce dernier est largement dépendant des taux des crédits immobiliers.»

Quels ressentis pour 2025 ?
«La poursuite en 2025 de la désinflation et les décisions successives de la Banque Centrale Européenne de baisser ses taux directeurs, ainsi que la remise sous tension des organismes bancaires sont porteuses d'espoir, car elles permettent de resolvabiliser nombre d'acquéreurs et de faire revenir sur le marché

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

ceux qui n'accédaient plus au crédit. Dans ce contexte, la demande commence progressivement à redémarrer, soutenue par des besoins en logements qui ne cessent de croître, et par des vendeurs qui acceptent l'idée de réajuster le prix de leur bien,» conclut Alexandre Audemard, notaire à Avignon.



De gauche à droite Nicolas Sismondini, Véronique Sagnes, Alexandre Audemard, Annabel Auguet et Olivier Jeanjean Copyright MMH

2024, une baisse des volumes de 12%

«Finalement le marché est revenu aux chiffres de 2013 et 2018 soit il y a 13 et 8 ans en arrière, accusant une baisse des volumes de ventes de 12% analyse Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras. Si le Vaucluse est surtout un marché de maisons anciennes, ce sont les appartements anciens qui ont souffert, accusant un recul de 11% contre 7% pour les maisons. Egalement, les appartements neufs –peu présents sur le département- reculent de 33%. Enfin, le marché des terrains à bâtir, là aussi très peu présent dans le département, subit une baisse de 36%.»

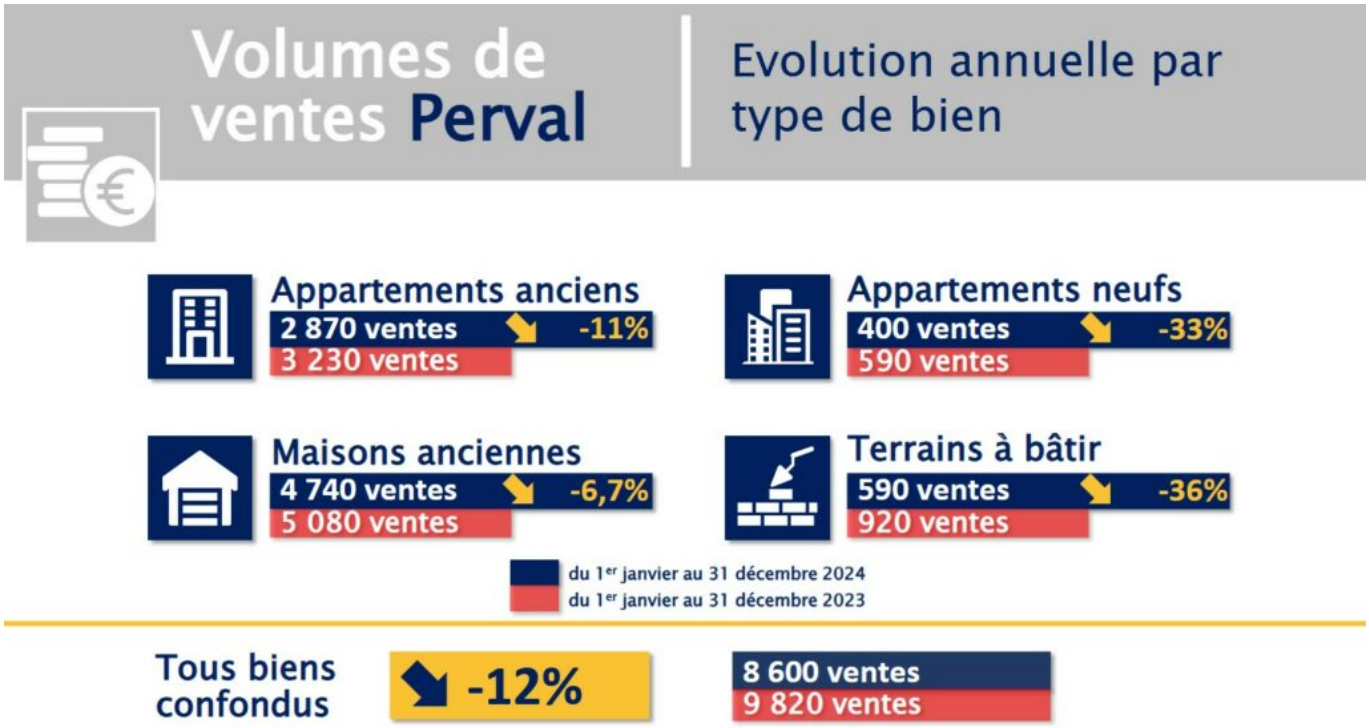
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

En cause ?
«Les vauclusiens –qui sont acquéreurs à 63% sur leur propre territoire-, depuis l'époque Covid, préfèrent la maison avec jardin à l'appartement ancien de centre-ville. De plus, ceux-ci souffrent de diagnostics de performance énergétique, DPE) peu favorables qui nécessitent des travaux –à faire voter en copropriété- pour rester éligibles à la location. Ainsi la hausse des taux d'intérêt cumulée à une fiscalité plus contraignante sur l'investissement locatif et le pouvoir affaibli des primo-accédants –souvent candidats pour un premier achat à l'acquisition d'un appartement ancien- ont fait chuter ce segment du marché avec seulement 400 ventes en 2024 contre 590 en 2023.»

Les maisons anciennes, socle du marché vauclusien
«En revanche, les maisons anciennes, bien que touchées par le ralentissement du marché, conservent l'avantage. Egalement cette baisse de volumes de vente peut potentiellement signifier un changement de comportement des acquéreurs qui s'orientent plutôt vers l'achat de raison que de celui du coup de cœur, préférant comparer et évaluer les biens disponibles, même si ceux-ci restent à des prix élevés par rapport à ceux pratiqués avant le Covid.» Egalement les vendeurs sont réticents à baisser leurs prix ayant acheté parfois ceux-ci à un montant élevé lors ou après le confinement.»

Difficile contexte
«L'augmentation des taux d'intérêt –qui a réduit la capacité d'emprunt des ménages et touché les primo-accédant ; L'inflation, ou des incertitudes économiques rendent les acheteurs prudents, pragmatiques tant au chapitre du financement que de la stratégie d'achat : budget, rentabilité, localisation ; La réduction de soutien du Prêt à taux zéro –PTZ- ; La fin progressive du dispositif fiscal Pinel…»



Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

DR Perval, GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

Une baisse des volumes qui n'intervient que peu sur la baisse des prix
«Pour une baisse des volumes aussi importante sur deux années consécutives : 22% entre 2022 et 2023 et 12% entre 2023 et 2024, la baisse des prix devrait être plus marquée, or celle-ci reste faible : 3% en 2023 et 1,8% en 2024. Le marché de l'immobilier semble tendre vers une stabilisation des prix, notamment parce que les maisons avec extérieur et les logements bien situés continuent d'être recherchés malgré la baisse des transactions,» conclut le notaire carpentrassien.

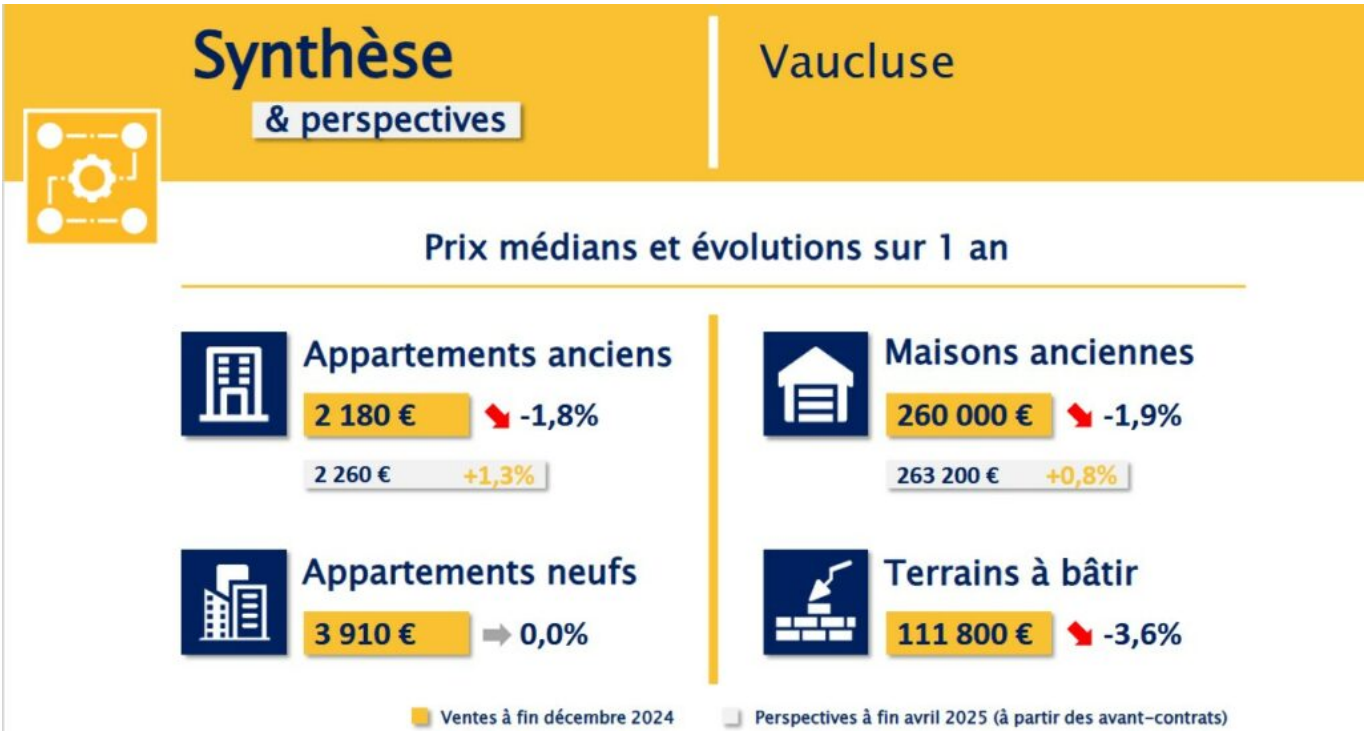
Permis de construire : Chute de 40%
«Selon la Fédération française du bâtiment, les permis de construire accusent un recul de 40%, relance Véronique Sagnes, notaire à Courthézon. En Vaucluse –qui n'est initialement pas un marché d'appartements neufs ni de terrains à bâtir- la baisse des ventes d'appartements neufs est de 33% entre 2023 et 2024 et celle des terrains à bâtir de -36% sur la même période. En cause ? D'une part la rareté de ces biens et aussi des facteurs liés comme les normes de la construction, la hausse des coûts de matériaux, la flambée des prix du foncier encore plus rare donc plus cher.»

Qui achète quoi ?
«Les acheteurs : retraités, personnes en recherche d'une demeure secondaire, venus d'autres départements recherchent particulièrement des biens dans le Luberon ou en intramuros, espaces prisés où l'on assiste à un maintien et même une hausse des prix.»

Le Vaucluse face aux autres départements
«Concernant les appartements anciens, le Vaucluse bénéficie d'un marché plus dense et varié. Contrairement à la Drôme et aux Alpes-de-Haute-Provence, qui subissent une correction plus forte en raison d'une demande plus fluctuante. Le Gard, plus exposé aux achats spéculatifs ou de résidences secondaires, voit une correction plus marquée. Dans le Var et les Bouches-du-Rhône, le marché immobilier est plus sensible aux fluctuations économiques et aux investisseurs. Le Vaucluse, avec son marché plus résidentiel, subit moins l'impact des cycles économiques rapides.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



DR Perval, GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

Les secteurs les plus demandés pour les appartements anciens
«Au chapitre des appartements anciens, la hausse la plus significative est observée pour le secteur Nord Luberon Pays d'Apt avec + 16%. + 4,6 % pour le Pays de Sorgues-Cavaillon. Les secteurs Carpentras-Pernes, Sud Luberon Pays d'Aigues et Haut Vaucluse se tiennent avec respectivement + 1% et + 1,3 %. L'on note une légère baisse du côté de la Vallée du Rhône : – 0,7 %. Et enfin, une chute plus significative pour Avignon et Grand Avignon : – 3,7 % et – 5,7 %.»

Et les maisons anciennes
«Côté maisons anciennes, le constat est complètement différent pour les mêmes secteurs : Là où le Nord Luberon Pays d'Apt était le secteur avec la hausse la plus élevée du côté des appartements anciens, c'est une baisse de 8,1 % concernant les prix de vente médians des maisons anciennes. Même constat pour le secteur Pays de Sorgues Cavaillon avec – 9 %. Seuls deux secteurs sont en hausse : Carpentras-Pernes avec + 3,3 % et le Grand Avignon avec + 2,6%,» renseigne Véronique Sagnes.

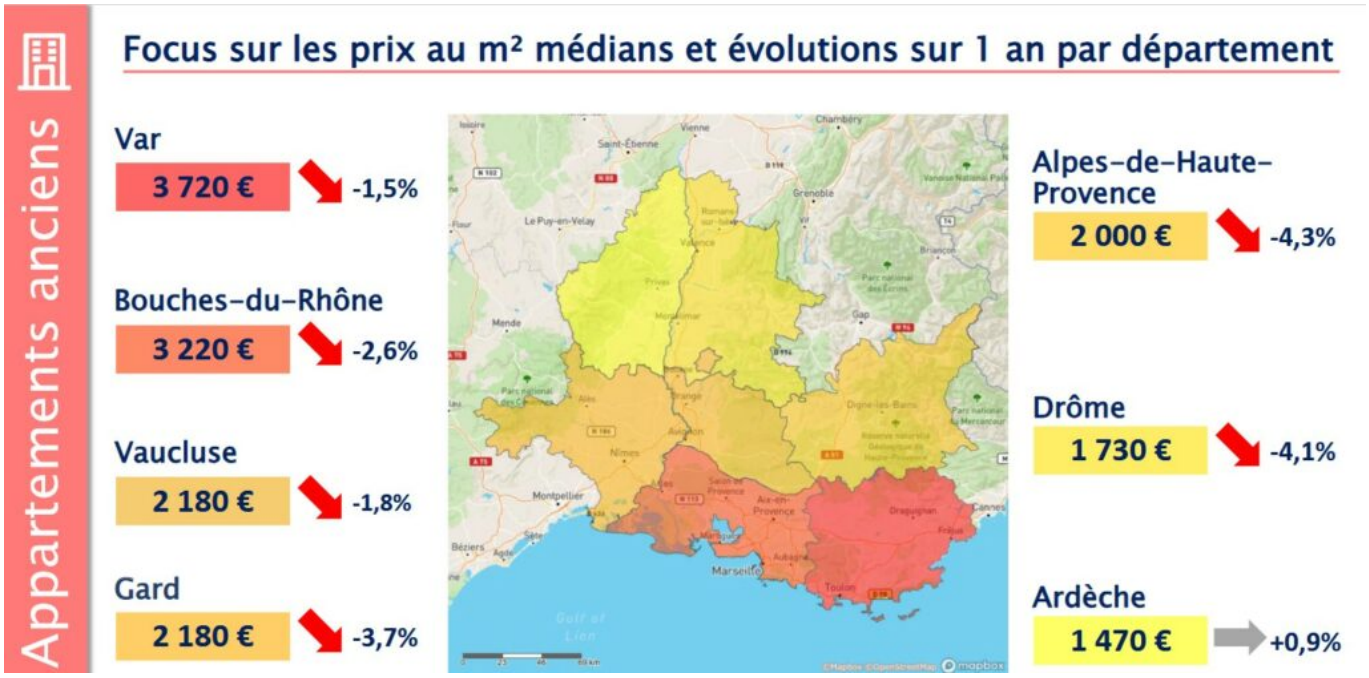
Les communes les plus recherchées ?
«La seule ville de Vaucluse qui se démarque pour la hausse des prix des appartements et maison ? L'Isle-sur-la-Sorgue, sourit Annabel Auguet, notaire à Avignon. Ainsi d'autres villes se démarquent comme Cavaillon où le prix des appartements a augmenté de presque 7%. Pour les maisons, il y a un engouement pour Vaison-la-Romaine, Mazan et, côté Grand Avignon Morières lès Avignon et Vedène, avec une hausse des prix significative de plus de 10%.»

Avignon

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

«Le marché intra-muros est pour l'essentiel un marché d'appartements très prisés autour du Palais des Papes et de la Place de l'Horloge. Il a mieux résisté à la crise car il attire tant une cliente de résidents ainsi que d'investisseurs, pour les locations en meublé touristique dopées par le Festival. Cependant, la mise en place par la mairie d'Avignon d'une autorisation obligatoire de location des meublés avec une double restriction (2 logements maximum par propriétaires et au maximum 90 jours par an) va peut-être venir fortement impacter ce marché à compter du 1er janvier 2026. L'extra-muros est plus diversifié et comprend aussi bien de l'habitat collectif s'adressant à une catégorie socio-professionnelle intermédiaire que du logement individuel avec petit extérieur, et est essentiellement recherché par les familles et les jeunes couples.»



DR Perval, GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

L'Intramuros d'Avignon

«Les prix de l'intra-muros tirent les prix vers le hautpour la ville d'Avignon avec un prix médian de 2 220 €/m² alors que les autres villes vauclusiennes du GrandAvignon sont bien en-dessous des 2 000 €/m². Ainsi la ville de Le Pontet connait une baisse très prononcéedes prix médians en 2024 avec un score de -11,8% et un prix au mètre carré de 1 640€.De plus, le marché avignonnais concentre 40% du nombre de transactions d'appartements anciens enVaucluse, l'intra-muros représentant près de 42% des transactions.Les deux tiers des ventes dans l'intra-muros se composent d'appartements de 2 et 3 pièces alors que lemarché de l'extra-muros des 2 et 3 pièces représentent près de 55%. La différence notable entre les deuxsecteurs se trouvent dans le marché des 4 pièces : 9,1% des ventes dans l'extra-muros mais avec un prixmédian de 270 000 €, contre 22,22% des ventes extra-muros mais avec un prix médian de 104 000 €. L'écart se creuse encore plus sur les transactions des appartements de 5 pièces et plus, ainsi en extramuros le prix médian se situe à 112 000 € avec une surface médiane de 97 m² alors que l'intra-muros atteint le seuil de 300 000 € pour une surface médiane de 112 m²… cela laisse entrevoir quelques

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

prix exceptionnels.»

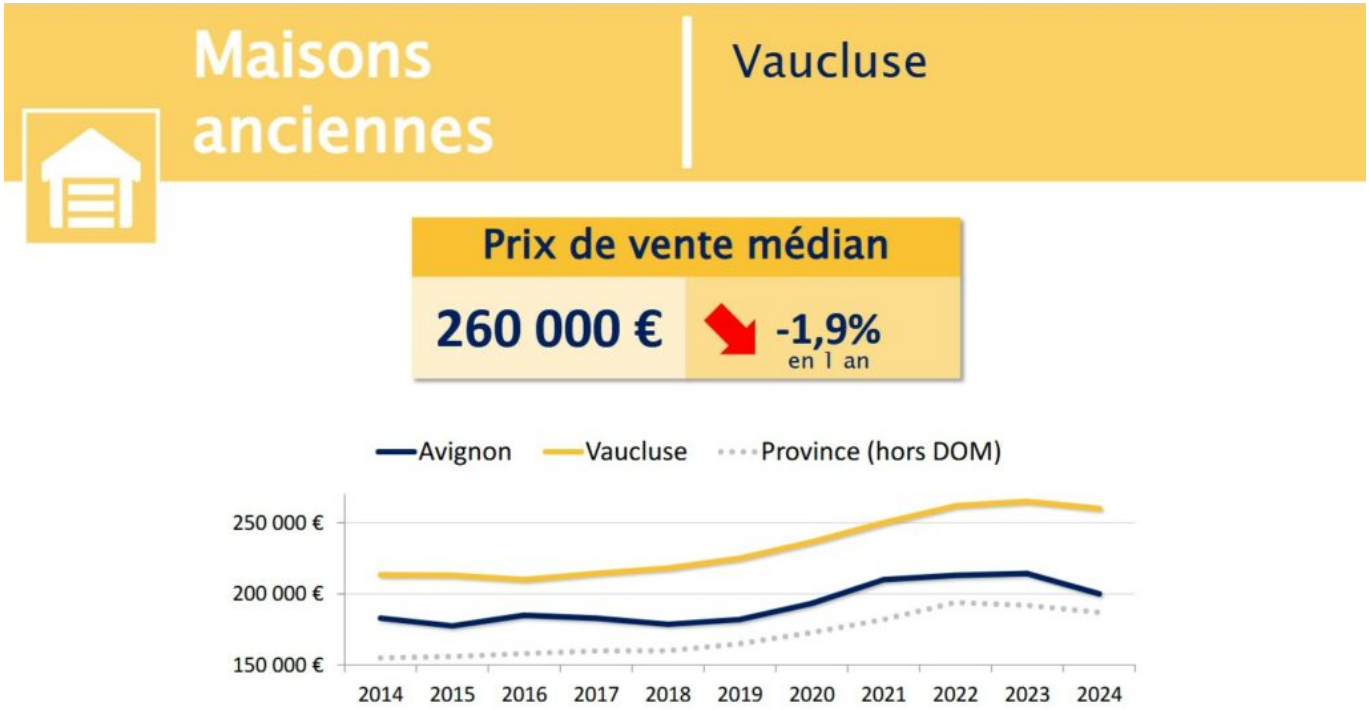
Les biens d'exception
«La ville d'Avignon propose de somptueux hôtels particuliers, des maisons, des appartements de maître dans le centre historique ou dans les quartiers périphériques, offrant ainsi un cadre de vie exceptionnel. Ces propriétés qui sont souvent dotées de jardins privés et de piscines qui s'arrachent à prix d'or ! La Cité papale détient le record du prix vente : un appartement de 6 pièces d'une surface d'environ 188m2 vendu 962 390€ en 2024.»

Les Alpilles et le Luberon
«Les biens immobiliers surplombant les Alpilles ou les paysages vallonnés du Luberon sont également très recherchés. Le prix des appartements reste dans une fourchette très haute, comprise entre 700 000 et 850 000 €. Les maisons situées dans les communes de Gordes, Ménerbes, Bonnieux, Murs ou Lourmarin dépassent la barre des 3M€, pour des surfaces allant de 205 à 500m². L'Isle-sur-la-Sorgue, surnommée la Venise de Provence, n'est pas en reste, que ce soit pour les appartements ou les maisons. Un appartement de 100m² est parti pour presque 450 000 € et une magnifique maison d'environ 265m² pour 3,15M€.»

Qui sont les acheteurs de ces biens ?
«Ce sont des cadres supérieurs et des chefs d'entreprise à 63% locaux qui recherchent des maisons de standing, proches des centres urbains comme le Grand Avignon ou les zones viticoles, à des prix élevés : maisons de village, bastides, propriétés avec terrain. Les étrangerss'établissent à plus de 17% vers le Mont Ventoux, le Plateau de Sault et Luberon Pays d'Apt,» conclut Annabel Auguet.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



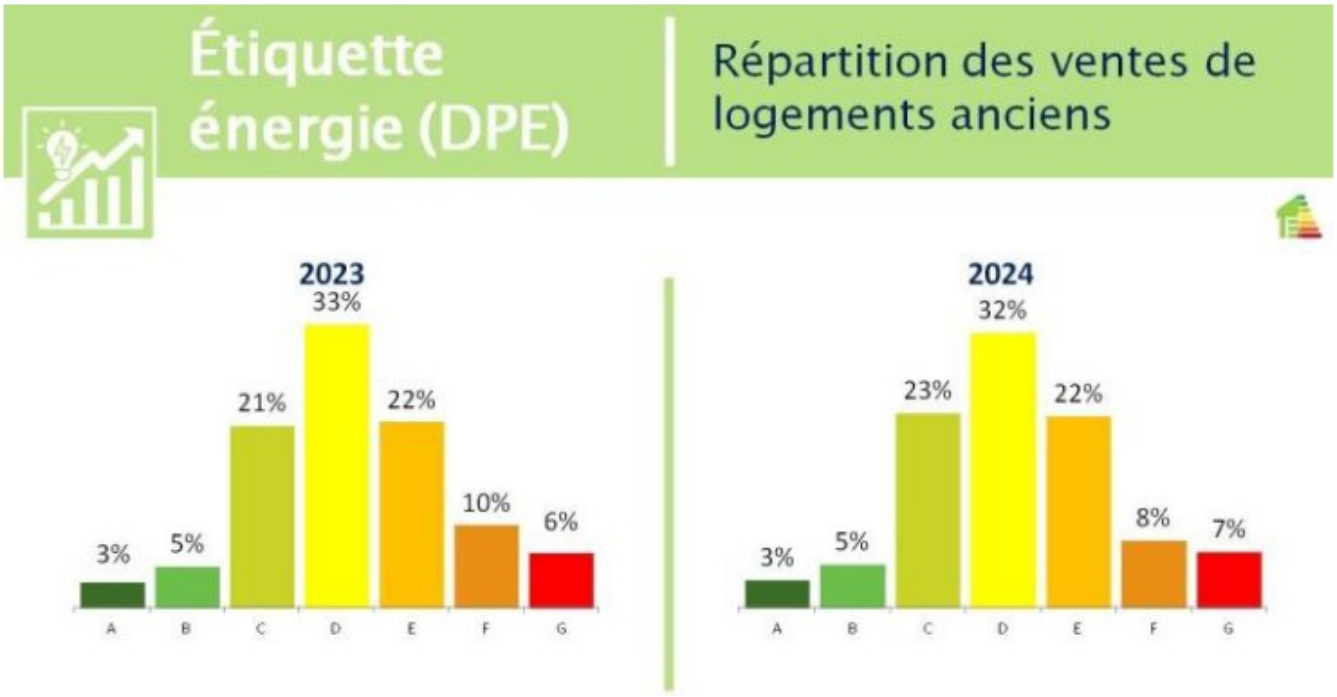
DR Perval, GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

Le Diagnostic de performance énergétique
«Contrairement à d'autres régions en France et même en Europe, le parc immobilier en Vaucluse est essentiellement composé de biens classés en A à D : 62%, révèle Nicola Sismondini, notaire à Vedène. Combiné avec un climat plutôt doux toute au long de l'année, la répartition des ventes en fonction des classes énergétiques des biens évolue peu d'une année à l'autre. La Préfecture de Vaucluse en lien avec le Conseil Départemental indique que seulement 27% du parc immobilier vauclusien a été recensé et ce chiffre comprend environ 5 000 logements en G, soit 6,6% du parc immobilier vauclusien recensé avec le nouveau DPE.»

Les retraités de 60 ans et plus
«Ils représenteront, en Vaucluse, près de 4 habitants sur 10 en 2050 ! Leur budget varie en fonction des préférences, mais ils cherchent généralement des propriétés bien situées, souvent dans des maisons de village, des bastides ou des propriétés avec terrain. Les étrangers quant à eux préfèrent s'établir pour plus de 17% dans les secteurs Mont Ventoux/Plateau de Sault et Luberon/Pays D'Apt. Qu'ils soient retraités ou non-résidents permanents, lorsqu'ils acquièrent une résidence secondaire dans des secteurs prisés ils engendrent un problème de densité, avec des communes qui se retrouvent dépeuplées en basse saison. Et aussi un problème de société en raison d'un risque élevé de déconnexion entre le marché immobilier et la capacité des locaux à y investir.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



DR GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

Le Diagnostic de performances énergétiques

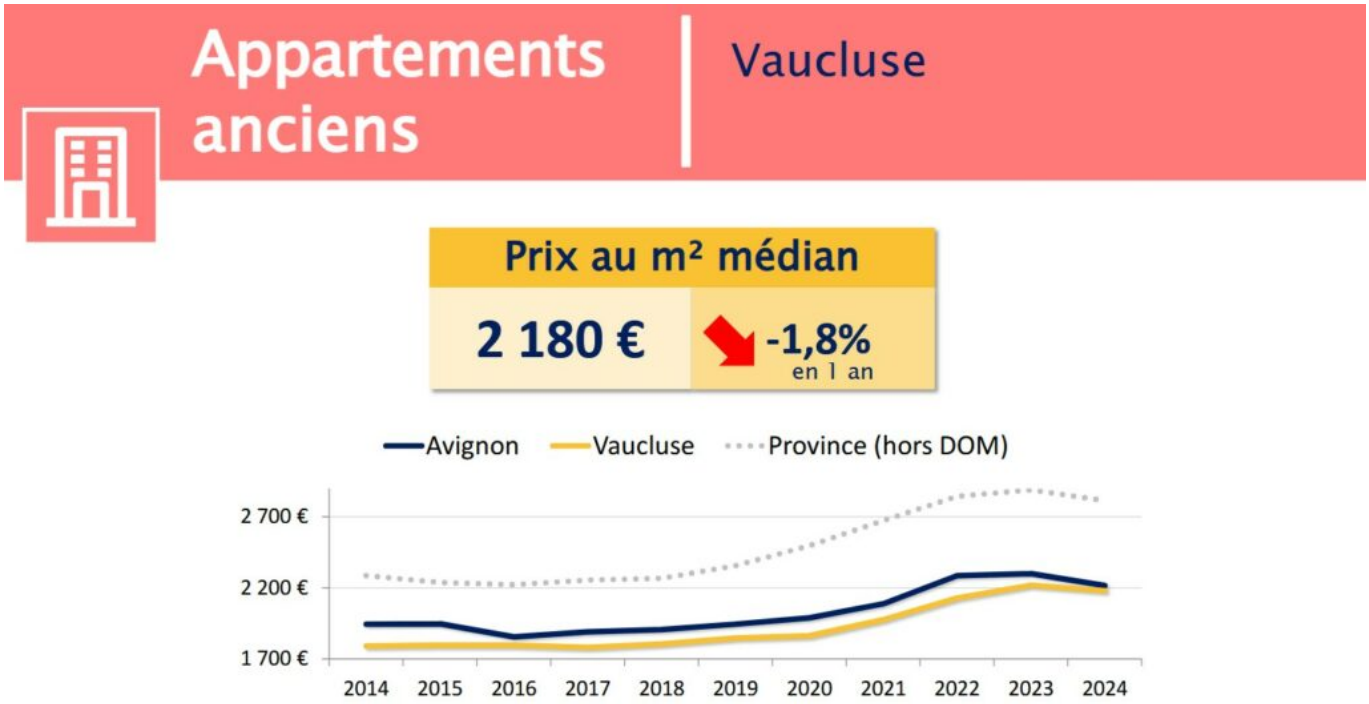
«Contrairement à d'autres régions en France et même en Europe, le parc immobilier de Vaucluse est essentiellement composé de biens classés en A à D : 62%. Combiné à un climat plutôt doux tout au long de l'année, la répartition des ventes en fonction des classes énergétiques des biens évolue peu d'une année à l'autre. La Préfecture de Vaucluse en lien avec le Conseil Départemental indique que seulement 27% du parc immobilier vauclusien a été recensé et ce chiffre comprend environ 5 000 logements en G, soit 6,6% du parc immobilier vauclusien recensé avec le nouveau DPE.»

Marché de location touristique

«Le marché de la location touristique (non recensée officiellement) ne semble représenter que 8% du marché locatif vauclusien. Celui du parc locatif mal classé est souvent intrinsèquement lié à la rénovation du bâtiment dans son ensemble par l'isolation extérieure, ce qui pose souvent des problèmes financiers, techniques, juridiques importants qui ne peuvent se résoudre rapidement, malgré les aides étatiques. Dès lors, il semble que ces « sanctions » favorisent un marché de résidences secondaires en Vaucluse à tel point que certains maires commencent à alerter les pouvoirs publics face au risque de créer des villes 'endormies' une majorité de l'année.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



DR Perval, GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

Ce qu'il faut retenir

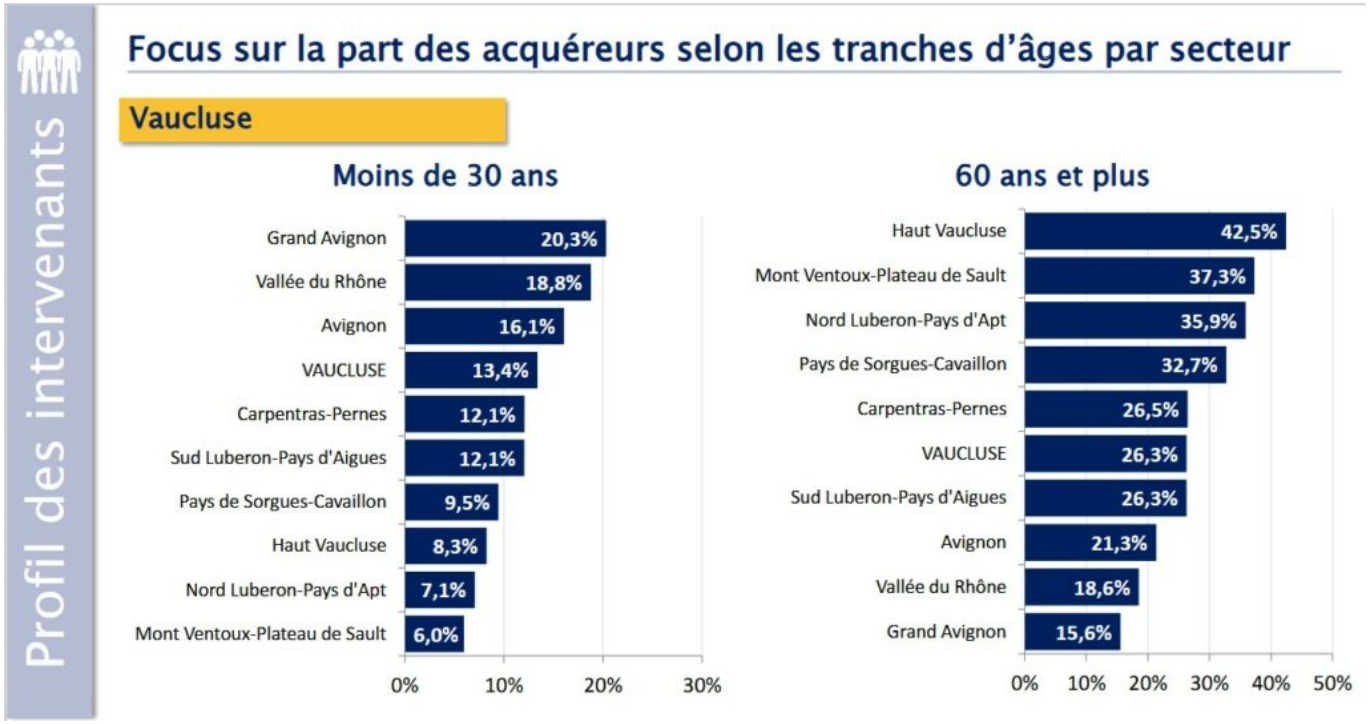
«Le marché de l'immobilier vauclusien en 2024 a été celui du réajustement, conclu Nicola Sismondini, président du Groupement vauclusien d'expertise notariale. Nous rencontrons donc une situation plutôt nouvelle : malgré la difficulté à trouver un acquéreur, le vendeur n'est pas disposé à baisser significativement le prix de vente de son bien. Pour les appartements anciens, seul le secteur du Grand Avignon a connu une baisse significative des prix, le Nord Luberon Pays d'Apt connaissant même une augmentation des prix à 2 chiffres. Pour les maisons, la baisse des prix est plus marquée mais deux secteurs (Carpentras-Pernes et Grand Avignon) ont connu une augmentation des prix. Le marché immobilier national connaît cette ambivalence et celui de Vaucluse ne fait pas exception. Le contexte économique et celui géopolitique trouble depuis l'été 2024 n'ont pas épargné le marché immobilier tout au long de l'année 2024.»

Vers un printemps de l'immobilier ?

«Mais le climat en ce début d'année 2025 semble envisager un « Printemps de l'Immobilier » ! Les perspectives semblent indiquer que les volumes repartent à la hausse certes timidement. En effet, les prix stables et les taux des prêts bancaires orientés à la baisse favorisent l'amélioration des conditions des candidats à la propriété, notamment les primo-accédants qui, de plus, ne seront pas impactés par l'augmentation des taxes départementales (que la grande majorité de l'opinion publique qualifie encore à tort de frais de notaire). En outre, l'Etat a maintenu ou amélioré un certain nombre de mesures incitatives à l'accession à la propriété à la condition essentielle d'améliorer le bien immobilier pour ses occupants et aussi pour réduire son impact environnemental.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



DR Perval, GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

Les infos pratiques
Statistiques de l'immobilier. Un travail du Groupement Vauclusien d'Expertise Comptable. Chambre des notaires de Vaucluse. 23 bis rue Thiers à Avignon. 04 90 85 24 00.

Immobilier en Vaucluse : rééquilibrage du marché en 2023

Ecrit par le 1 novembre 2026



Comme chaque année, l'Echo du Mardi édite son supplément " Les chiffres de l'immobilier en Vaucluse- Echoval 2024", en partenariat avec la Chambre des Notaires de Vaucluse, le Groupement Vauclusien d'expertise notariale (GVEN) et avec également la participation de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)

[redacted]

l'écho du mardi
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

Immobilier : les notaires de Vaucluse dressent l'état des lieux d'un marché impacté par les nouvelles normes environnementales





A l'occasion de l'opération nationale des Notaires de France « Cultivez, l'habitat de demain', les notaires de Vaucluse ont évoqué le droit de l'immobilier, du logement et de l'habitat. Avec, en particulier, la législation et la règlementation autour de la rénovation énergétique. Une présentation qui a aussi permis de dresser un état des lieux du marché de l'immobilier en Vaucluse en 2023.

Dans le cadre des '4 jours du logement', opération organisés par les notaires de France du 11 au 14 décembre 2023 sur le thème 'Parler logement avec un notaire', Alexandre Audemard, président de la Chambre des notaires de Vaucluse et Jean-Baptiste Borel, président du Groupement vauclusien d'expertises notariales (GVEN) ont notamment évoqué l'adaptation de son logement aux nouveaux enjeux environnementaux de la loi climat et résilience.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

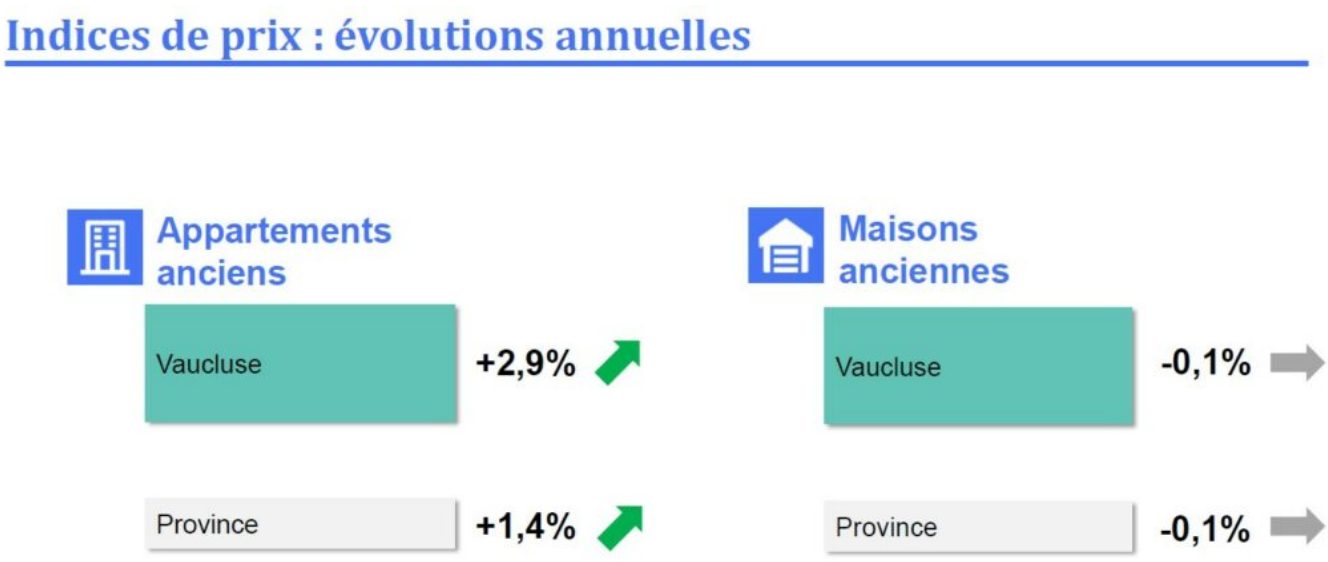
Ecrit par le 1 novembre 2026

Eradiquer les passoires énergétiques

« Ce texte a pour objectif d'inciter les propriétaires de logement à les rénover de façon globale afin d'éradiquer les 'passoires énergétiques', explique Alexandre Audemard. A cet effet ses dispositions instaurent un véritable calendrier de mise en œuvre de l'obligation de rénovation énergétique, tout en créant des outils permettant la transition énergétique dans une optique de développement durable. »

A partir du 1er janvier 2028, ces passoires énergétiques, classée F (Très peu performant) et G (Extrêmement peu performant) et qui représentent 4,8 millions de logements en France, seront amenées à disparaître et seront interdit à la location. En effet, la loi climat et résilience impose aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires pour atteindre les classes A (Extrêmement performant) ou B (Très performant). Cependant, pour les logements qui en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ne peuvent atteindre ces classes A ou B il est exigé le gain d'au moins 2 classes pour obtenir les classements C (Assez performant), D (Assez peu performant) et E (Peu performant).

Une évaluation établit à partir des diagnostics suivants : isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, remplacement des menuiseries, ventilation, production de chauffage et eau chaude.



Remettre sur le marché des logements vacants

« L'amélioration énergétique des bâtiments est une démarche cohérente tant en termes d'écologie que de pouvoir d'achat, poursuit le président des notaires de Vaucluse. En effet, d'une part, le logement est responsable de 27% des émissions de gaz à effet de serre. D'autre part, les logements énergivores sont souvent des logements vacants, rénover ces bâtiments pourraient permettre de répondre à une partie de la demande qui s'exprime sur le marché résidentiel en remettant sur le marché des logements qui sont actuellement vides. »

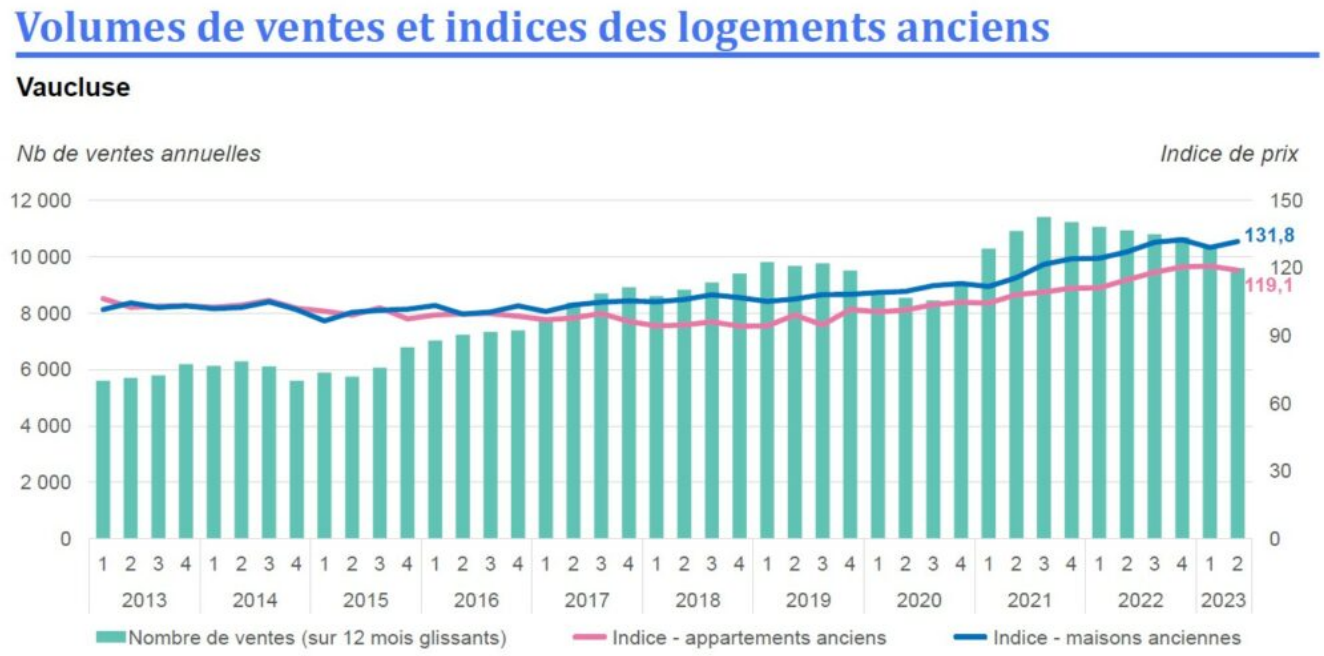
De nombreuses aides proposées

Afin d'encourager la réalisation de ces travaux de rénovation énergétique, l'État a mis en place plusieurs dispositifs d'aides et de financement.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

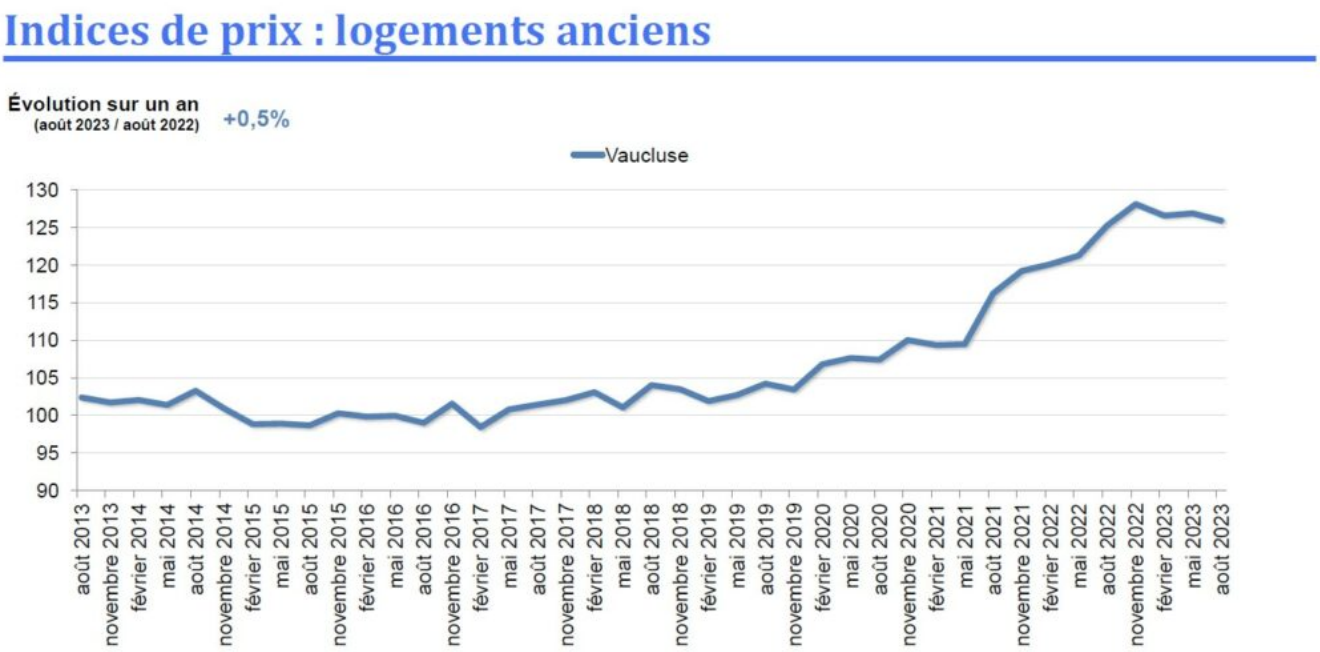
En premier lieu 'MaPrimeRénov', une aide distribuée par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et destinée au propriétaire bailleur ou occupant du logement à titre de résidence principale. Un logement qui doit être achevé depuis plus de 15 ans et dont les travaux doivent être réalisés par une entreprise qualifier RGE (Reconnu garant de l'environnement). La prime peut atteindre jusqu'à 90% des dépense relatives aux travaux réalisés qui doivent concerner l'installation équipement de chauffage, la production eau chaude, l'isolation thermique et la VMC.



Il existe également la prime CEE (Certificat d'Economie d'Energie). Cette aide repose sur le produit de la contribution des pollueurs censée compenser leur impact sur l'environnement. Le montant de la prime, variable, est distribué par les acteurs du secteur de l'énergie, pour l'obtenir il faut se rendre sur le site de l'opérateur choisi et faire la demande avant de signer le devis de travaux de l'entreprise RGE.
Autre dispositif, l'Eco PTZ (prêt à taux zéro). Versé par les Banques ayant signé une convention avec l'Etat, il n'est assorti d'aucun intérêt et son montant maximal est de 50 000€, il est accordé sans aucune conditions de ressources, tout comme MaPrimeRénov et la prime CEE.
Par ailleurs, l'ensemble de ces travaux bénéficient d'un taux de TVA réduits 10% et 5,5%.
Enfin, dernier outil possible : le Prêt Avance Rénovation. Ce prêt hypothécaire s'adresse aux propriétaires de passoires thermiques, souvent à la retraite et percevant des faibles revenus. Il permet un remboursement différé du prêt lors de la vente du logement ou de sa transmission par succession. Il est accordé sous conditions de ressources.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Le point sur le marché immobilier dans le Vaucluse en 2023

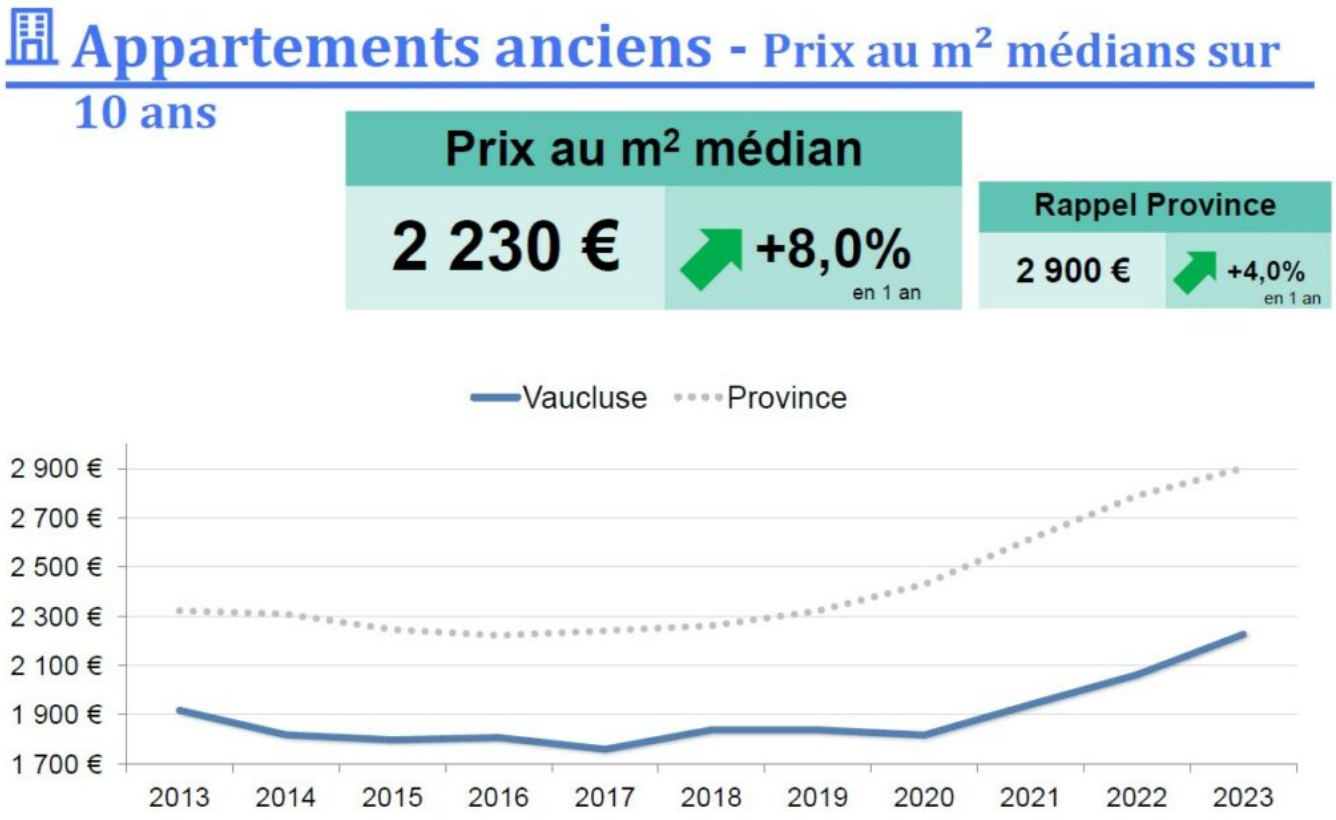
Profitant de cette actualité, Jean-Baptiste borel, président du Groupement vauclusien d'expertises notariales a évoqué la situation du marché de l'immobilier en 2023 dans le département.

« Que ce soit au plan national ou en Vaucluse, le marché immobilier vient d'enregistrer 2 années record en 2021 et 2022, et une croissance continue depuis 2015, à l'exception de 2020 en trompe l'œil, du fait de la crise Covid, explique-t-il. Cette croissance portait tant sur le volume des ventes (barre des 1 millions de ventes dans l'hexagone franchie) que sur l'indice des prix. Pour autant ce marché en pleine croissance n'a pas permis de régler la crise du logement. Le nombre de logements neufs est insuffisant, ceci lié à la rareté et au prix du foncier, aux contraintes administratives (obtention de permis, normes environnementales, recours etc…), au cout final desdits logements. »

Conséquence ? Cela aggrave encore la tension du marché entre l'offre et la demande, et agit de nouveau sur les prix en écartant un grand nombre de personnes de l'accès à la propriété.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



« Baisse du nombre de ventes, mais pas des prix. »

« Désormais, le marché immobilier s'est retourné et en 2023 le nombre de mutations immobilières a baissé de 20% (données à fin octobre 2023), poursuit le président du GVEN. Ceci dû notamment à la hausse des taux immobiliers et à l'inflation généralisée. Néanmoins pour le moment les prix ne semblent pas vouloir baisser de manière significative, tout au mieux, ils stagnent, voire continuent à grimper dans les secteurs les plus prisés (Luberon, l'Isle-sur-la-Sorgue, Vaison-la-Romaine, Pertuis tiré par Aix etc…). La demande étant toujours supérieure à l'offre. »

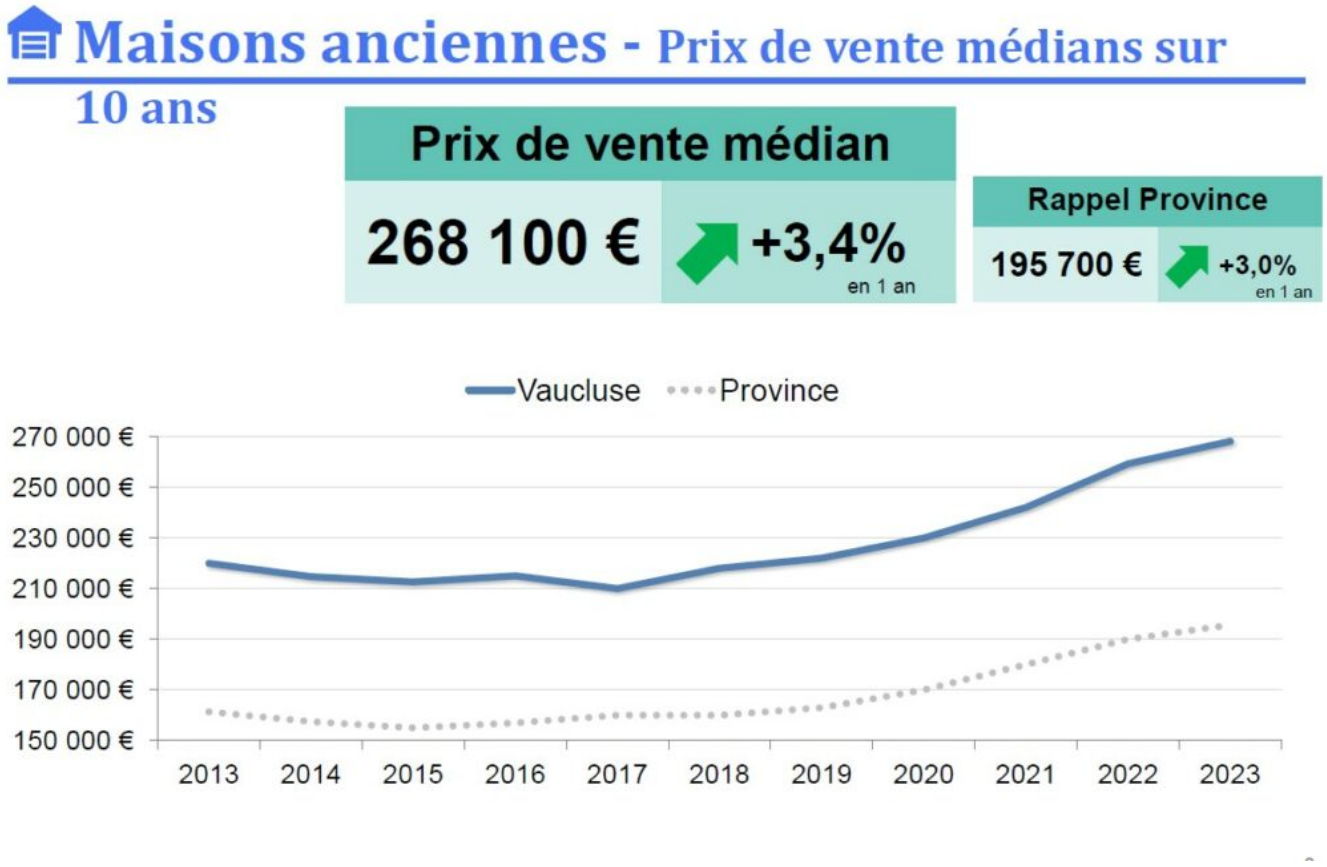
Les plus modestes écartés du marché

« Seuls les secteurs les plus défavorisés, où l'on retrouve la plupart du temps les biens les plus énergivores, notamment en centre-ville, et nécessitant de gros travaux, connaissent une baisse des prix, analyse Jean-Baptiste Borel. La hausse des taux, sans baisse des prix, a pour effet d'écarter du marché de l'immobilier les plus modestes, et notamment les primo accédant qui n'ont pas d'apport. Les inégalités se creusent aussi sur le marché immobilier et, par ricochet, sur celui du logement, car il y a là encore trop de disparité entre l'offre de location et les locataires, ce qui entraine une hausse des loyers. Les communes tentent d'y répondre en restreignant les locations de type 'Air bnb' et en encadrant le marché

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

locatif. Le notariat, pour répondre à cette problématique, propose de son coté au gouvernement une harmonisation des baux de location, et de leur fiscalité, pour simplifier une législation difficilement lisible.



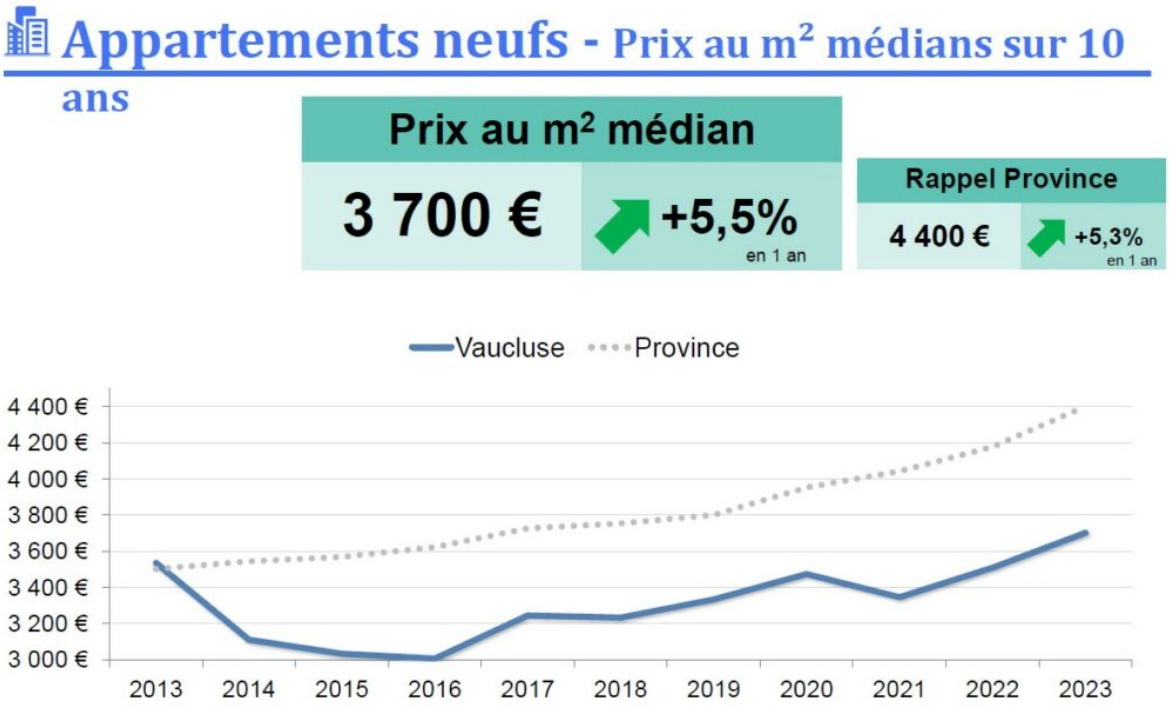
« La loi ZAN qui, à terme, va condamner le modèle pavillonnaire si cher aux Vauclusiens. »

La ZAN va compliquer les choses

« Par ailleurs, le marché immobilier comme beaucoup de secteurs doit s'adapter aux nouvelles contraintes environnementales (DPE, audit énergétique etc…), et des mutations profondes sont en cours, comme par exemple avec la loi Zéro artificialisation nette (ZAN) qui à terme va condamner le modèle pavillonnaire si cher aux Vauclusiens, constate le président du GVEN. D'ailleurs le nouveau prêt à taux zéro (PTZ 2024), en faveur des primo-accédants de résidence principale intègre largement ses nouvelles notions, et notamment ne sera pas accessible à l'acquisition de maisons neuves. »

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

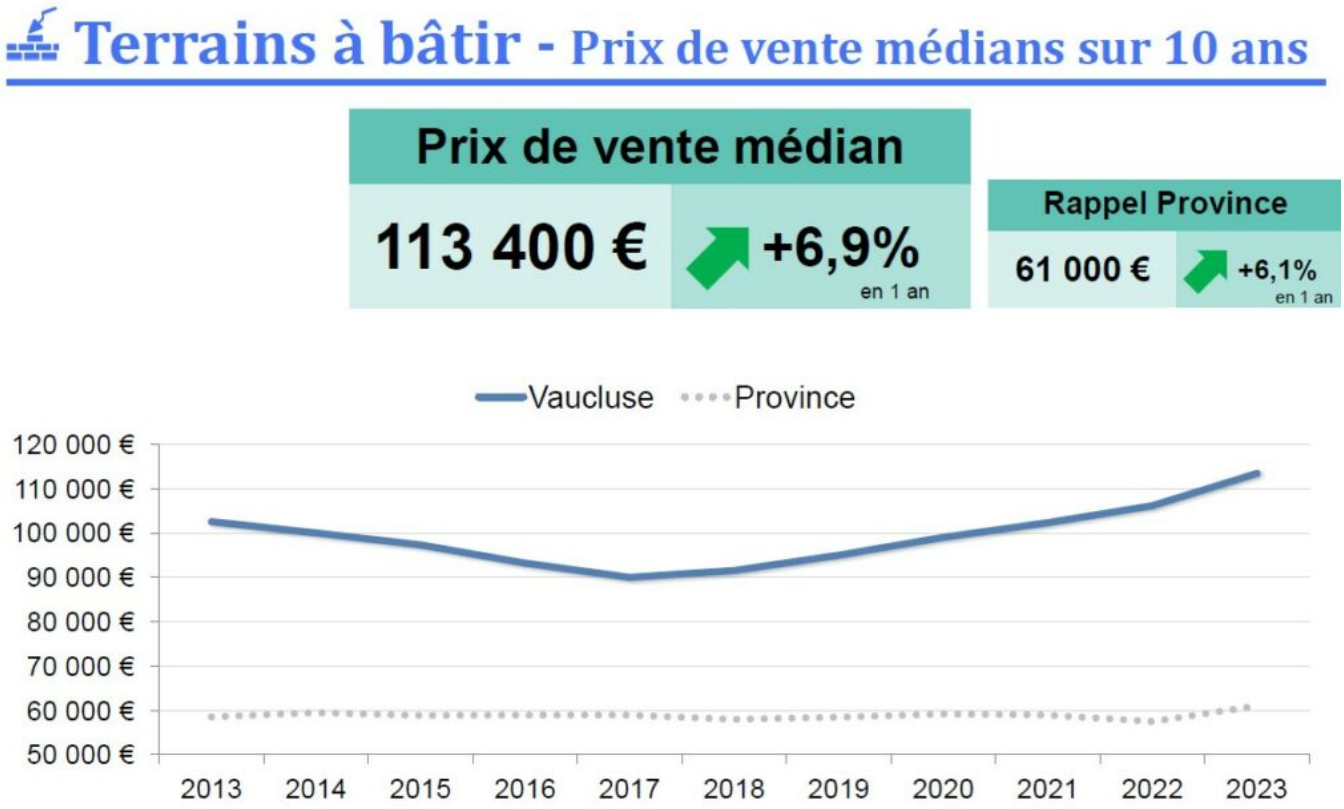


« Les prix ne sont pas partis pour baisser massivement. »

« La chute du marché peut sembler brutale, mais il avait atteint des sommets, et le volume des ventes reste finalement à un niveau élevé, semblable à l'avant Covid, complète Alexandre Audemard, président de la Chambre départemental regroupant 182 notaires répartis dans 78 offices en Vaucluse. De même les taux peuvent sembler hauts par rapport à ceux historiquement bas que nous avions connus ces derniers temps, mais ils restent inférieurs à l'inflation et devraient se stabiliser courant 2024. Les prix ne sont pas partis pour baisser massivement, et c'est pour cette raison et celles évoquées ci-dessus, qu'il est toujours temps d'acheter, il suffit de regarder la courbe d'indice des prix depuis 2013 pour s'en convaincre. »

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Immobilier en Vaucluse : 2ème année record en 2022 avec une hausse de 3,91% du volume des ventes !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Comme chaque année, en partenariat avec la Chambre des Notaires de Vaucluse, le Groupement Vauclusien d'expertise notariale (GVEN) et avec également la participation de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), l'Echo du Mardi édite son supplément " Les chiffres de l'immobilier en Vaucluse- Echoval 2023".

Vous avez la possibilité de le consulter et le télécharger en cliquant sur l'image ci dessous

Ecrit par le 1 novembre 2026



Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

© L'Echo du Mardi

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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

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 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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

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 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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

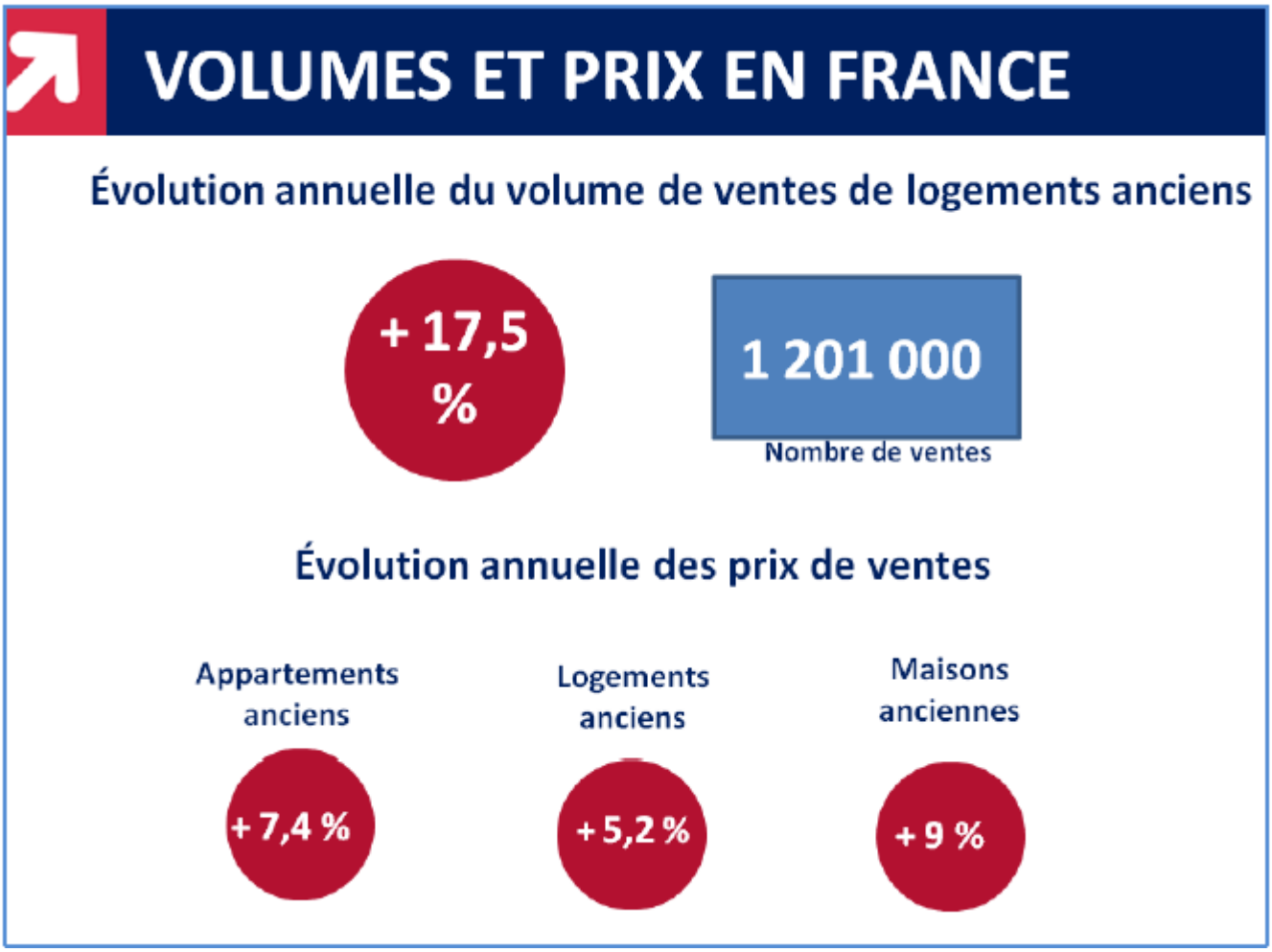
on vous dit tout

«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 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.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



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 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.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Jean-Baptiste Borel, Président du GVEN (Groupement Vauclusien d'expertises notariales), notaire à Orange

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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

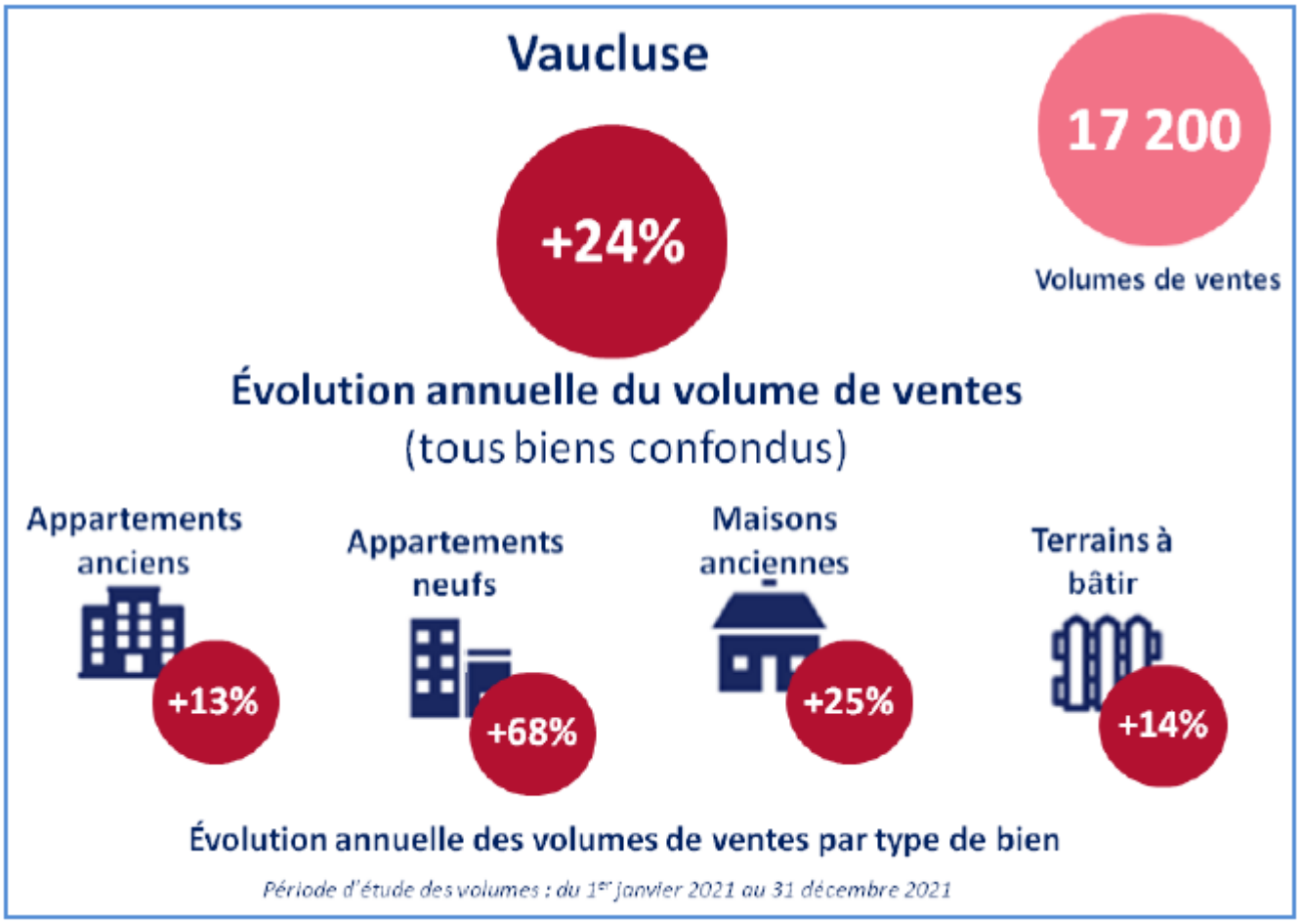
«Cependant si le volume des ventes a augmenté nous décelons une pénurie de biens car l'offre reste très insuffisante et génère un marché caché puisque les vendeurs n'ont plus besoin de faire de publicité –de faire connaître le bien sur papier ou sur le net- pour trouver un acquéreur. Pour cela, les négociateurs 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 le 1 novembre 2026



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 le 1 novembre 2026



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

«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
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 !

l'écho du mardi
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839



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 le 1 novembre 2026

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 le 1 novembre 2026



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

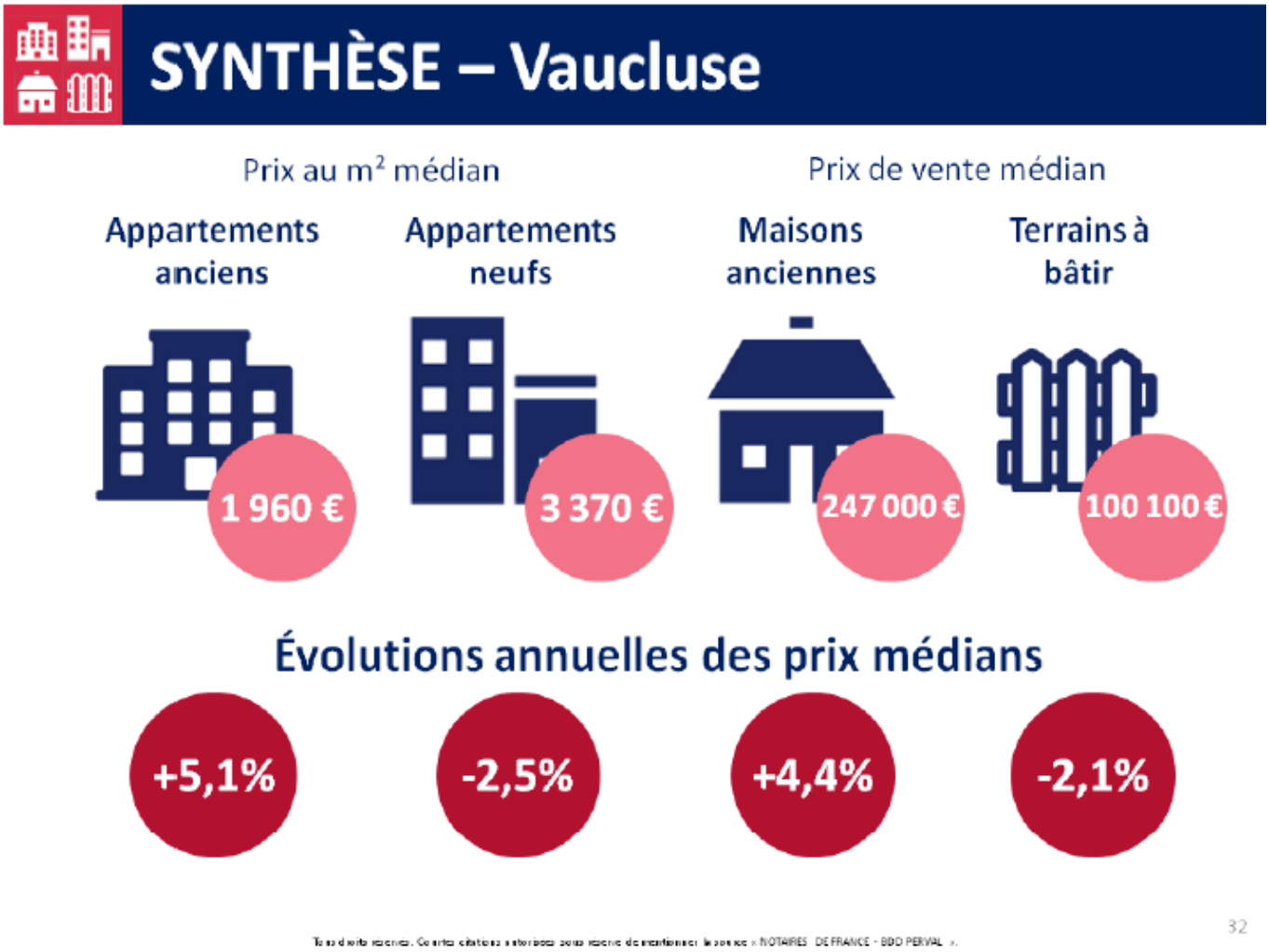
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

-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 le 1 novembre 2026

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 le 1 novembre 2026

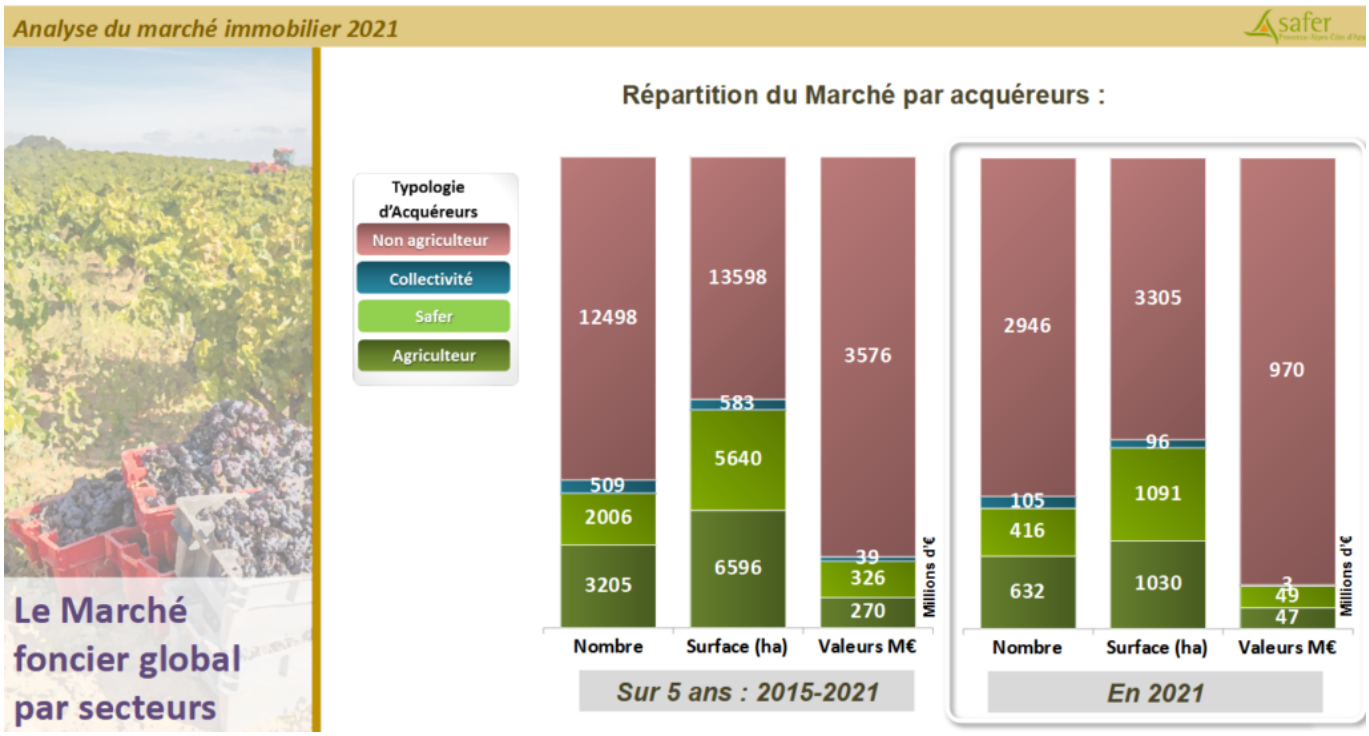
«Depuis 2017 le marché agricole et rural connait un véritable boom de l'immobilier, remarque Fabrice Triep Capdeville, directeur départemental de la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) et cela malgré les confinements de 2020. Le marché foncier a ainsi totalisé 21 677 transactions. 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 le 1 novembre 2026

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.

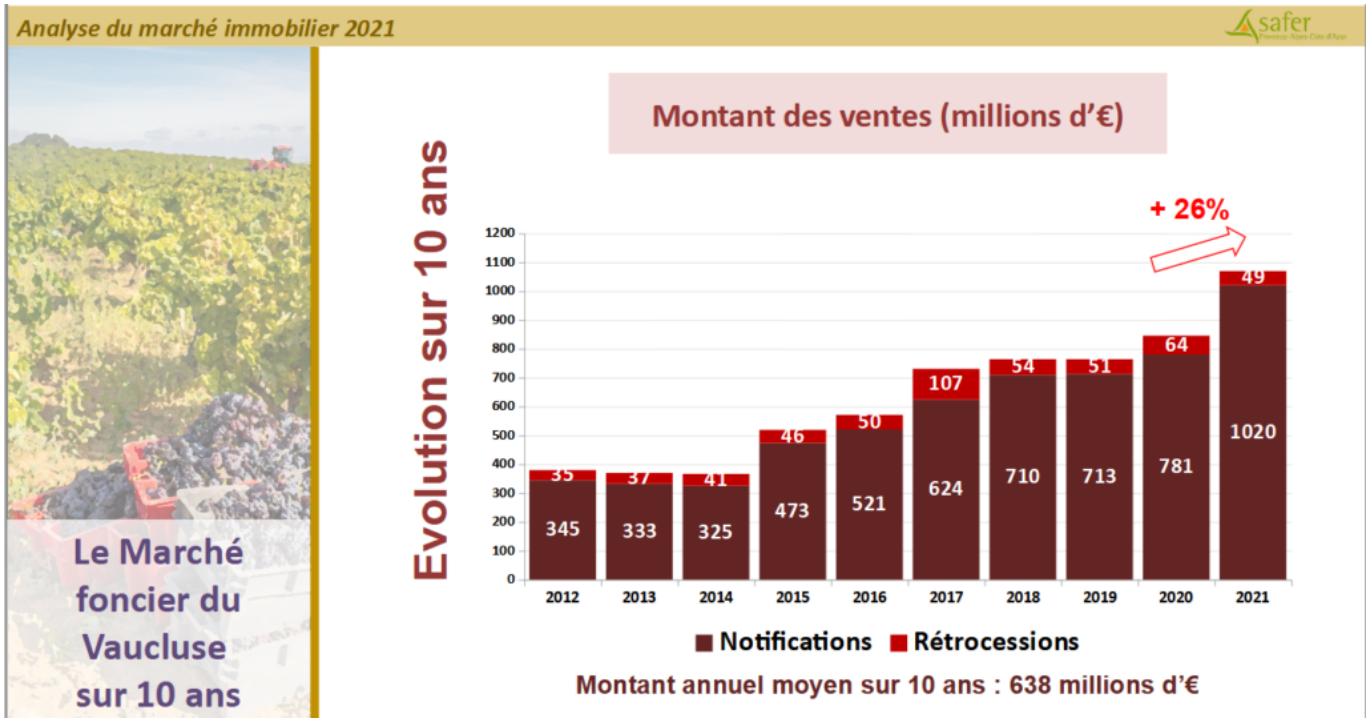
Les superficies
En superficie, les secteurs de l'est du département (Nord Luberon-Pays d'Apt, Mont Ventoux-Plateau de Sault, Sud Luberon-Pays d'Aigues) ont enregistré les volumes de surfaces vendues les plus importants. Ils cumulent à eux 3 plus de la moitié des surfaces vendues du département avec 2825 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 le 1 novembre 2026

potentiel agricole. Ce marché reste très local puisque 67% des superficies vendues sont maîtrisées par des Vaclusiens.



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.

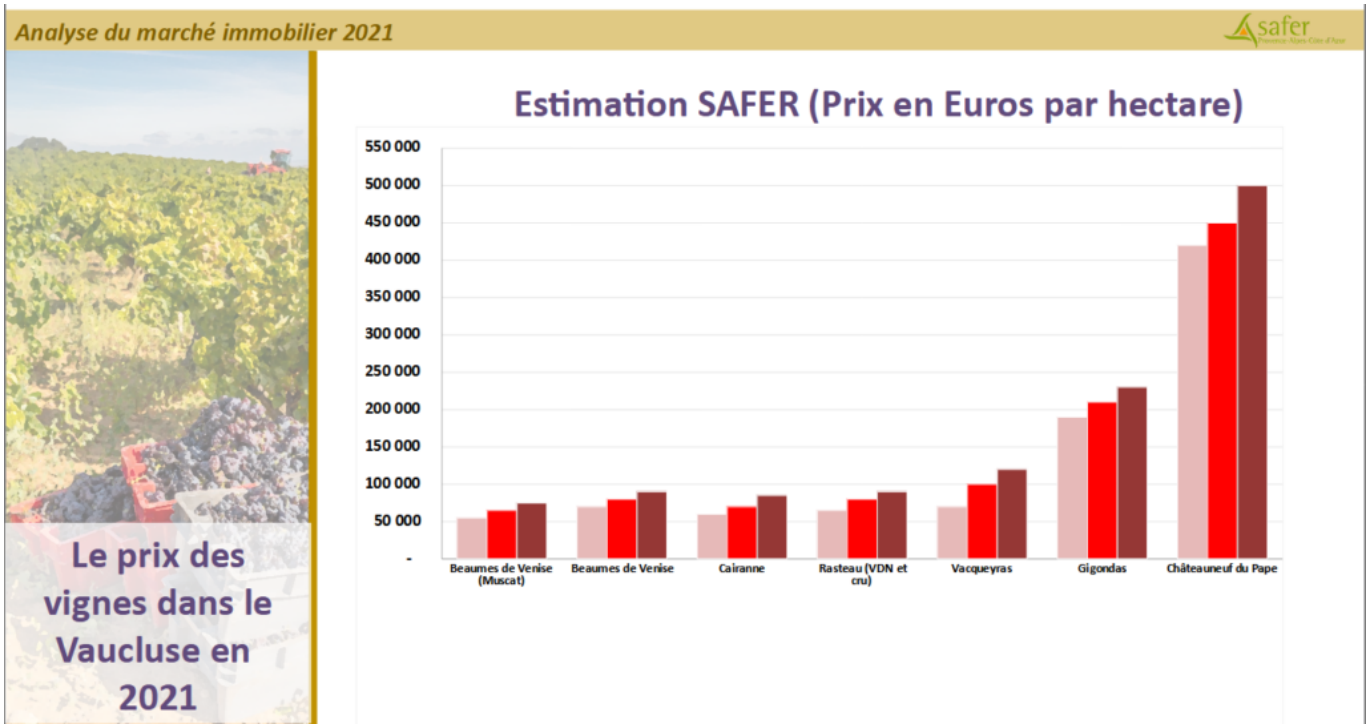
Pour permettre de maintenir des conditions agricoles propices au travail d'aménagement, d'installation et de structuration parcellaire, la Safer Paca est appelée de plus en plus, à réguler le marché. En 2021, 196 préemptions, dont 103 motivées par une révision du prix, ont été initiées dans le Vaucluse. 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 le 1 novembre 2026

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-

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

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.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



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.