Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

Louer en meublé : un bon plan fiscal ?



Vous êtes propriétaire d'un appartement et vous souhaitez disposer d'un complément de revenus. Faut-il le louer vide ou meublé ? La réforme du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) a rebattu les cartes. Charges, impôts, plus-value à la revente… Comment en tirer la meilleure rentabilité ? Pour quel régime fiscal opter ? Les réponses de Jean-Paul Serrato, président de la CNCEF Immobilier, association professionnelle d'experts en immobilier patrimonial.

Les candidats à la location ont de plus en plus de mal à trouver un toit et le phénomène touche aussi le meublé : le nombre de logements meublés disponibles à la location a diminué de 24% en France, et même de 25% en Île-de-France.

Vide ou meublé : quelle est la meilleure rentabilité ?
Sur le papier, le meublé a une longueur d'avance : les loyers des logements meublés sont en moyenne 10

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

% plus élevés que ceux des logements vides et même 15% plus élevés sur certains marchés immobiliers tendus.
Mais attention à ne pas confondre loyer plus élevé et rentabilité supérieure ! Le propriétaire doit financer l'ameublement, renouveler les équipements, assurer leur entretien et parfois faire face à une rotation plus fréquente des locataires. À cela peuvent s'ajouter des périodes de vacance locative et des frais de gestion.

La location vide présente, de son côté, plusieurs atouts : un bail de trois ans (contre un an en principe pour un meublé, ou neuf mois pour un étudiant), une occupation généralement plus stable et moins de dépenses liées au mobilier.
Le bon calcul ? Comparer le rendement net, et non le seul montant des loyers : recettes annuelles réellement encaissées, charges, travaux, fiscalité, frais de gestion, ameublement et éventuelles périodes sans locataire.

Bon plan fiscal
Le 'vrai' bon plan fiscal, le régime réel : Obligatoire au-delà de 77 700€ de recettes, ou sur option en dessous si c'est plus avantageux, il permet de déduire toutes vos charges réelles (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges de copropriété, frais de gestion, assurances, travaux) et de pratiquer l'amortissement du bien et du mobilier pour réduire le résultat imposable, parfois jusqu'à zéro.
Attention ! il ne peut pas créer de déficit. En revanche, les déficits issus des charges sont reportables pendant dix ans sur les bénéfices de même nature, et les amortissements non déduits peuvent être reportés sans limitation de durée, sous conditions. Vous pouvez donc percevoir des loyers tout en déclarant un résultat nul ou très faible, et donc ne payer aucun impôt sur le revenu sur ces loyers pendant de nombreuses années.

Pour quel régime fiscal opter ? Quels sont les avantages de chacun ?
La location vide relève des revenus fonciers, tandis que la location meublée relève des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Dans les deux cas, le propriétaire peut choisir entre un régime forfaitaire, sous certaines conditions, et un régime réel.

Vous louez vide : simplicité ou déduction des charges ?

● Le micro-foncier : si vos revenus locatifs annuels ne dépassent pas 15 000€ et que votre logement remplit les conditions requises, vous bénéficiez automatiquement d'un abattement forfaitaire de 30 %. Vous êtes donc imposé sur 70 % des loyers, sans avoir à justifier vos dépenses.

● Le régime réel : obligatoire au-delà de 15 000€ de revenus fonciers ou sur option en dessous. Vous déduisez alors les charges réelles (intérêts d'emprunt, assurances, taxe foncière, frais de gestion, travaux d'entretien et de réparation…). Si elles dépassent les loyers, vous pouvez déclarer un déficit foncier,

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

déductible de votre revenu global dans la limite de 10 700 € par an, hors intérêts d'emprunt. L'excédent et la part liée aux intérêts sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Vous louez meublé : l'atout de l'amortissement
Le micro-BIC est simple pour une location meublée de longue durée avec des recettes locatives inférieures à 77 000 € pour les revenus 2025. Il permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 50 % sur les recettes. Vous êtes ainsi imposé sur la moitié des loyers, mais sans pouvoir déduire les charges…

Facturation électronique
Depuis le 1er septembre 2026, les loueurs en meublé, même non professionnels et non soumis à la TVA, doivent faire le choix d'une plateforme de facturation électronique pour émettre leurs factures.

LMNP : la réforme fiscale a-t-elle changé la donne ?
Oui. Depuis le 15 février 2025, les amortissements déduits par les loueurs en meublé non professionnels au régime réel sont réintégrés dans le calcul de la plus-value immobilière lors de la revente du logement. Autrement dit, l'avantage fiscal obtenu pendant la période de location peut entraîner une taxation plus importante au moment de la cession.

Une mesure qui concerne également les biens déjà loués avant la réforme. Il ne faut plus raisonner uniquement sur l'économie d'impôt réalisée chaque année mais intégrer la fiscalité de la revente dans le calcul de rentabilité global.

Logement locatif : bientôt une nouvelle résidence intergénérationnelle à Montfavet

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Les promoteurs du Grand Avignon UP, à Caumont-sur-Durance, et Nodo, aux Angles, viennent de lancer les travaux de la résidence intergénérationnelle ‘Le Jardin d’Hestia’. Elle sera située à Montfavet dans la rue André-Jean Boudoy.

La future résidence se composera de 93 appartements de typologies allant du T1 au T5 pour des superficies comprises entre 30 et 95m². Cette opération, qui sera livrée à Erilia en juillet 2028, associe ainsi 70 logements locatifs intermédiaires et 23 logements locatifs sociaux destinés à répondre aux besoins croissants en logements des jeunes actifs, des ménages et des séniors autonomes du territoire. Ces appartements sont répartis en quatre îlots disposés autour d’un jardin arboré et paysagé central.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Les 93 logements locatifs sont répartis en quatre îlots disposés autour d'un jardin arboré et paysagé central. Crédit : DR/UP-Nodo

« Proposer un lieu où les générations se rencontrent. »

« Chaque logement offre aux futurs occupants un cadre résidentiel privilégiant confort, intimité et qualité d'usage, expliquent Up et Nodo. L'objectif de cette composition intergénérationnelle est avant tout de créer un environnement convivial et vivant, où les générations se côtoient naturellement au quotidien : un bonjour dans le hall, un café partagé dans la salle commune, un échange de services, une activité commune ou simplement le plaisir de ne pas vivre isolé. Avec 'Le Jardin d'Hestia', nous proposons un lieu où les générations se rencontrent, s'entraident et construisent ensemble une vie de quartier conviviale. C'est également une illustration de notre volonté d'accompagner les besoins en logements des territoires tout en garantissant une qualité d'usage durable aux futurs occupants. »

Répondre à la demande croissante de logements locatifs

Pour UP et Nodo, qui se qualifient de promoteur immobilier 'made in Grand Avignon', « Cette livraison s'inscrit dans notre politique de développement de l'offre de logements locatifs portée le territoire vauclusien, en partenariat avec les investisseurs institutionnels et les entreprises sociales de l'habitat. Elle contribue à répondre à la demande croissante de logements locatifs sur le bassin de vie du sud Vaucluse. »

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

L.G.

Sorgues : le promoteur vauclusien UP livre 20 villas à Erilia

---

Immobilier, Fnaim 84 : ‘le Vaucluse reprend souffle’ d’après Jonathan Le Corronc Clady

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



« À Avignon comme en Vaucluse, les ventes repartent après deux années difficiles, mais les prix continuent de s'ajuster » observe Jonathan Le Corronc Clady, président de la Fnaim Vaucluse qui décrit un marché plus actif, plus exigeant et encore vulnérable aux taux d'intérêt comme aux incertitudes politiques.

«Le marché avignonnais redémarre sans retrouver l'euphorie des années précédentes, relate Jonathan Le Corronc Clady, président de la Fnaim 84 et vice-président de la Région Sud. Sur douze mois glissants de septembre à septembre, 1 690 transactions ont été enregistrées, dont 1 291 appartements et 399 maisons. Le prix moyen atteint 2 399€ le mètre carré. Les valeurs se sont toutefois tassées : –2,4 % sur un an. Sur trois mois, elles restent presque stables, à +0,1 %. La comparaison avec le temps long nuance ce recul : les prix demeurent supérieurs de 2,1 % à ceux d'il y a cinq ans et de près de 20 % à ceux d'il y a dix ans.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Copyright Mireille Hurlin

Le plus gros des transactions se fait à Avignon

«Avignon conserve aussi un argument solide pour l'investissement locatif, relève le président de la Fnaim 84. Le loyer moyen s'établit autour de 12,50€/le m2, pour une rentabilité brute moyenne estimée à 6,3% sur les appartements. Un rendement attractif, mais désormais scruté à la loupe : fiscalité, travaux et performance énergétique peuvent rapidement modifier l'équation.»

FNAIM Vaucluse, 2025 signe le retour d'un marché d'acquéreurs

Le Vaucluse sort de l'ornière, sans flambée des prix

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

«À l'échelle départementale, 7 588 logements ont changé de propriétaire en un an, soit une progression de 3,2%, remarque Jonathan Le Corronc Clady. Le mouvement reste moins marqué qu'au niveau national ou régional, mais il confirme une reprise de l'activité. Les prix, eux, se corrigent. Le mètre carré vaut en moyenne 2 681€, avec 2 172€ pour un appartement et 2 949€ pour une maison. Le recul atteint 1,4 % sur un an et 1,2 % sur trois mois.»



Copyright Fnaim 84

Pas d'effondrement pour autant

«Les prix restent 4,1% plus élevés qu'il y a cinq ans et près de 22% au-dessus de leur niveau de 2016. Le marché revient donc à davantage de mesure après plusieurs années de hausse. Le vendeur qui refuse encore cette nouvelle réalité risque surtout de laisser son bien s'attarder en vitrine. Le Vaucluse reste néanmoins plus exposé aux logements énergivores. Près de 24,6 % des diagnostics de performance énergétique réalisés dans le parc existant sont classés E, F ou G, contre 20,7 % en Région Sud et 31,1 % en France. À Avignon, cette proportion atteint 27,2% observe Jonathan le Corronc-Clady qui le répète : Le DPE (Diagnostic de performance énergétique) n'est plus une formalité administrative. Il pèse directement sur le prix, le montant des travaux et, pour les bailleurs, la possibilité de louer demain.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Copyright Mireille Hurlin

La Région Sud résiste mieux

La Région Sud affiche 91 313 transactions sur douze mois, soit 4,8% de plus en un an. Son parc immobilier tourne davantage que la moyenne française : 2,9% de taux de rotation, contre 2,5% au niveau national. Les écarts entre départements sont toutefois nets. Les Bouches-du-Rhône comptent 28 260 ventes (+6,5 %), les Alpes-Maritimes 25 792 (+4,6 %) et le Var 23 067 (+3,5 %). Le Vaucluse ferme la marche avec 7 588 transactions (+3,2 %). Côté prix, la région conserve une meilleure résistance. Le mètre carré s'établit à 3 981€, en hausse de 0,7% sur un an et de 10,6 % sur cinq ans. Les Alpes-Maritimes progressent de 2,3 %, le Var de 1,2 %, tandis que les Bouches-du-Rhône reculent légèrement de 0,3 %.

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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

En France, le rebond ralentit

Le marché national compte environ 954 000 ventes de logements anciens sur douze mois à fin juin 2026. C'est 5,2 % de plus qu'un an auparavant. Le contraste avec l'automne 2024 est marqué : le volume était alors tombé autour de 835 000 transactions. En moins de deux ans, plus de 100 000 ventes annuelles ont donc été regagnées. Mais l'élan s'essouffle. Après une nette remontée en 2025, le nombre de transactions tend à se stabiliser depuis le début de 2026. Les prix expliquent en partie ce redémarrage. Le prix moyen national atteint 2 963€ le mètre carré, en baisse de 1% sur trois mois et de 1,4% sur un an. Les acheteurs reviennent parce que les vendeurs acceptent davantage de négocier. Le 'prix juste' est redevenu la clé d'une transaction.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

Copyright Mireille Hurlin

Le marché dépend toujours de la confiance
«Les volumes repartent, remarque Jonathan Le Corronc Clady, les prix se recalibrent et les acheteurs ont repris la main. La reprise existe. Elle avance simplement à pas prudents. Taux d'emprunt, inflation, coût de l'énergie et incertitudes géopolitiques continuent de peser sur les décisions. À l'approche de l'élection présidentielle de 2027, les ménages peuvent aussi différer leur projet, dans l'attente d'une visibilité fiscale ou réglementaire.» Le président de la Fnaim 84 invite pourtant à ne pas raisonner à l'échelle de quelques mois. Un achat immobilier se pense sur 10, 15 ou 20 ans. «Attendre une hypothétique période sans incertitude revient souvent à attendre indéfiniment.»

Les avocats d'Avignon et de Carpentras viennent au renfort de la FNAIM Vaucluse

La Fnaim fait le ménage et veut bouter les faux agents immobiliers
Jonathan le Corronc Clady hausse le ton contre ceux qui se présentent comme 'agents immobiliers' sans détenir la carte professionnelle obligatoire. Après plusieurs années de pédagogie et de rappels à la loi, la Fnaim 84 estime que le temps des avertissements est révolu. Pour passer à l'action ? Elle s'appuie sur son réseau départemental et sur les conventions déjà signées avec les barreaux d'Avignon et de Carpentras. Ces partenariats doivent faciliter l'examen juridique des situations signalées et, lorsque les faits sont établis, l'engagement des démarches nécessaires auprès de la DDPP (Direction départementale de la protection des populations), de la DGCCRF 84 (Direction générale de la Concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes) ou des juridictions compétentes. Jonathan Le Corronc Clady estime que l'usurpation d'un titre réglementé brouille le marché et expose les particuliers, qui confient parfois leur patrimoine à des intermédiaires dépourvus des garanties, de l'assurance et des obligations de formation attachées à la profession. La loi Hoguet stipule que l'usage abusif du titre peut conduire jusqu'à six mois d'emprisonnement et 7 500€ d'amende. Le Vaucluse compte 390 agents immobiliers. La Fnaim 84 compte 109 cabinets, 1 500 en Région Sud et 10 000 en France.

Fnaim 84, Immobilier en 2022 entre en zones de turbulence, prix possiblement stabilisés et retour des négociations

Des chiffres pour repères
Avignon : La Fnaim 84 dénombre 1 690 transactions sur 12 mois de septembre à septembre à Avignon, **en 2025** ; **Vaucluse** : 7 588 transactions, +3,2 % sur un an ; **Région Sud** : 91 313 transactions, +4,8 % ; **France** : environ 954 000 transactions, +5,2 % ;

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

A l'automne 2024 : 6 699 logements anciens vendus en **Vaucluse** ; 80 186 transactions en **Provence-Alpes-Cote d'Azur** et 775 000 ventes en **France** ;
En 2023 et en Vaucluse : 13 935 biens vendus ;
En 2022 : 10 394 logements anciens vendus en Vaucluse ; 113 543 en Paca et 1,177 millions de transactions en France.
Mireille Hurlin



Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

Quand l’IA dépoussière ‘l’Immo’



Les incidences de la généralisation de l’IA dans notre économie et dans nos vies quotidiennes occupent, aujourd’hui, une part importante du débat public. Les récentes déclarations d’anciens géniteurs de cette « hydre », qui pourrait devenir incontrôlable, sont inquiétantes. Mais l’IA n’a pas que de mauvais côtés. De petites entreprises s’en saisissent et en font un outil de développement de leurs activités. Comme l’agence immobilière de Diane Choplin à Caumont-sur-Durance.

D’une manière générale, le secteur de l’immobilier ne va pas bien. Ce n’est pas une grande surprise. Les causes en sont multiples : ralentissement économique, baisse du pouvoir d’achat, hausse des taux d’intérêt, incertitudes politiques et internationales, phénomènes démographiques (augmentation des successions et des divorces)…. Bref, aujourd’hui, il y a beaucoup plus de biens à vendre qu’il n’y a d’acheteurs. La pierre ne semble plus être la valeur refuge d’autrefois. Face à cette conjoncture difficile certains agents immobiliers cherchent à optimiser leurs activités en utilisant les outils proposés par l’IA.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

Ainsi, l'agence immobilière de Diane Choplin, installée depuis le début de l'année à Caumont-sur-Durance, pourrait faire figure d'exemple.

« L'IA permet en définitive aux vendeurs de se mettre à la place des acheteurs »

Diane Choplin

Il y a 10 ans les agences immobilières proposaient grâce au numérique des visites virtuelles des biens qu'elles avaient à vendre. Une vraie révolution. « Aujourd'hui, l'IA va beaucoup plus loin et permet des services que je ne pourrais proposer autrement » explique Diane Choplin. Pour les vendeurs, elle réalise une petite étude de marché de leur biens qui compile et analyse toutes les informations et statistiques existantes. Un dossier est ainsi constitué il met également en avant les points forts et faibles du bien, détermine des fourchettes de prix et fait des propositions sur la façon de le commercialiser. « Il ne s'agit pas de me faire remplacer par l'IA mais de mettre à disposition, des données qui me permettent de proposer un juste prix qui satisfasse à la fois le vendeur et l'acheteur ». Faire correspondre au mieux l'offre et la demande est aujourd'hui un enjeu essentiel. Les attentes et les usages des consommateurs évoluent constamment explique Diane. « Par exemple on sait quels types de photos marchent mieux que d'autres, c'est la même chose pour les supports de communication… « L'IA permet en définitive aux vendeurs de se mettre à la place des acheteurs » complète-t-elle.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Diane Choplin et son équipe © DR

« C’est un outil d’aide et je ne me sens pas menacé, au contraire… »

Diane Choplin

« Cet outil permet en effet aux acquéreurs de se projeter dans leur futur logement, ce que 80% des gens n’arrivent pas à faire » explique Diane. L’IA peut faire des propositions d’aménagement et de décoration. On peut même effectuer des premières approches de devis. Évidemment l’IA permet également de gérer la présence de l’agence sur les réseaux sociaux. « Elle analyse en permanence les pratiques du moment cela m’aide beaucoup dans la formulation des accroches notamment » explique Diane.

L’IA peut aussi être un outil intéressant pour comprendre pourquoi certains biens ne se vendent pas ou mal. « Mais quoi qu’il arrive c’est toujours moi qui décide avec le client… L’IA est un outil d’aide qui permet de se professionnaliser d’avantage et je ne me sens pas menacé, au contraire… il permet de me dégager plus de temps que je peux consacrer à mes clients, la machine me rend au fond plus humaine » argumente Diane.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



sans IA

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



avec IA

> **« Aujourd'hui, on ne peut plus attendre que le téléphone sonne pour trouver des clients »**
>
> *Diane Choplin*

Les retombées économiques de l'utilisation de l'IA dans l'agence de Diane Choplin sont encore difficilement mesurables mais elle a moins deux certitudes : elle ne pourrait plus s'en passer, et les délais de vente des biens, dont elle a le mandat, ont été réduits de manière sensible. « Aujourd'hui, on ne peut plus attendre que le téléphone sonne pour trouver des clients et l'IA m'y aide beaucoup, en particulier

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

pour coller au mieux aux évolutions du marché, aujourd'hui le maître mot c'est l'adaptation… » conclue-t-elle.

Exemple utilisation IA
https://www.dianecimmobilier.com/fr/vente/maison-bourgeoise-6-pieces-cavaillon-84300,VM271

Vaucluse : comment la canicule booste le marché immobilier des maisons avec piscine



La plateforme de recherche immobilière Bien'ici vient de publier une étude sur les critères de recherche des acheteurs. Avec la canicule, ces derniers demande de plus en plus de maison avec piscine, particulièrement en Vaucluse.

Le mois de juin 2026 a été le mois le plus chaud jamais enregistré en France avec une température moyenne supérieure à +3,8°C par rapport à la période des normales 1991-2020 selon Météo-France. Ce changement climatique majeur bouscule le marché immobilier notamment chez les Français en recherche d'un lieu de vie. Bien'ici la plateforme d'annonces immobilières a effectué une étude sur la recherche de biens à vendre par temps de canicule.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

Locations de vacances : 63% des maisons vauclusiennes proposent une piscine

Des maisons plutôt que des appartements surchauffés
Avec les appartements surchauffés où la température a atteint dans certains cas plus de 37°C, les recherches de maisons sur Bien'ici ont bondi de +10% sur le mois de juin par rapport à la même période de l'année dernière. Cette donnée contraste avec le coup de frein des mois d'avril et de mai avec les incertitudes liées au conflit iranien et les conséquences sur la flambée des prix du pétrole.

La demande est cependant fort disparate selon les régions (voir tableau ci-dessous). Ainsi, les régions plus 'fraîches' ont davantage le vent en poupe : +40% dans le Grand-Est, +28% pour la Normandie, +26% pour la Bretagne, +14% pour les Hauts-de-France…

A l'inverse, les régions côtières connues pour leurs étés chauds sont en retrait : +11% pour Occitanie, +10% pour Nouvelle-Aquitaine et seulement +0,2% pour Provence-Alpes-Côte d'Azur. La région Sud étant bien loin de la moyenne régionale (+10%).

Le récapitulatif par région

Région	Maison	Maison avec piscine
Bourgogne-Franche-Comté	+11%	+53%
Bretagne	+26%	+51%
Grand-Est	+40%	+41%
Centre Val de Loire	+10%	+39%
Normandie	+28%	+27%
Nouvelle-Aquitaine	+10%	+24%
Occitanie	+11%	+23%
Pays-de-la-Loire	+0,1%	+22%
Hauts-de-France	+14%	+17%
Ile-de-France	+3%	+17%
Auvergne-Rhône-Alpes	+7%	+16%
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	+0,2%	+12%
Total	+10%	+22%

Crédit : Bien'ici

Une piscine qui change tout
« La canicule change les perspectives immobilières des Français, constate Bien'ici. Avec les chaleurs

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

exceptionnelles de ces dernières semaines, le critère de recherche ‘avec piscine’ a bondi de +22% sur la période de juin. Il est fort à parier que ce critère va continuer à progresser si les canicules perdurent tout au long de l’été. »

Au niveau national, ce critère – maisons avec piscine, a grimpé de plus de 22%. Là encore, c’est dans les régions au nord de la Loire que les maisons avec piscine ont été le plus recherchées. La région Bourgogne Franche-Comté a vu la demande bondir de +53%. Viennent ensuite les régions de Bretagne (+51%), Grand-Est (+41%) et le Val-de-Loire. (+39%).

Vaucluse : le grand plouf

En revanche, dans les régions du Sud, toujours à la traîne en matière de recherche immobilière de maison, la présence d’une piscine a un impact significatif sur l’attractivité des biens.

Une maison en Paca a autant de probabilité de se vendre en juin 2026 que le mois précédent. Par contre celles avec piscines ont 12% de chance de plus de trouver un acquéreur. Pour le Vaucluse (voir tableau ci-dessous), les demandes de recherches de maison ont progressé de 6% alors que dans le même temps les demandes avec piscine affichent une hausse de +14%. C’est +50% dans les Alpes-de-Haute-Provence, +32% dans les Bouches-du-Rhône, +30% en Ardèche, +16% dans la Drôme et +8% dans le Gard.

Pour la région PACA

Région	Maison	Maison avec piscine
France	10%	22%
PACA	0%	12%
Vaucluse	6%	14%
Bouches du Rhône	14%	32%
Alpes de Haute-Provence	41%	50%

Pour les départements de la Drôme, de l'Ardèche et du Gard

Département	Maison	Maison avec piscine
Drôme	-10%	16%
Ardèche	14%	30%
Gard	8%	8%

Crédit : Bien’ici

« Si les canicules se poursuivent tout au long de l’été, la recherche de maisons avec piscine deviendra un

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

critère essentiel comme peuvent l'être les jardins ou les balcons/terrasses pour les appartements », conclue l'étude de Bien'ici.

L.G.

Immobilier : quelles sont les rues les plus chères de Vaucluse ?



Le site immobilier seloger.com a évalué les rues les plus chères des 50 plus grandes villes de France. Si Paris est bien évidemment largement en tête, il existe des écarts de prix spectaculaires entre les principales communes hexagonales. Concernant, le Vaucluse, c'est l'intra-muros de la cité des papes qui truste ce classement local.

Selon la dernière étude du site immobilier seloger.com intitulée 'Quelles sont les rues les plus chères des grandes villes françaises ?' c'est l'avenue Montaigne qui affiche le prix moyen au m2 le plus élevé dans l'Hexagone (23 993€/m2). La ville lumière truste d'ailleurs les 10 première place de ce classement avec le Quai des Ofèvres (22 332€/m2), la rue Guynemer (22 084€/m2), la rue Royale (22 059€/m2), la rue de

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

l'Abbaye (21 961€/m2), le cours Albert 1er (20 912€/m2), l'avenue Gabriel (20 325€/m2), la place Dauphine (20 071€/m2), la rue de Tournon (19 485€/m2) et la rue Clément Marot (19 101€/m2).



Antibes, premier des deuxièmes

Derrière l'intouchable capitale, Antibes sauve l'honneur de la province avec le chemin de la Garoupe en 11e place, loin derrière cependant avec 12 373€/m2. Antibes fait d'ailleurs plus que se défendre, puisque la commune occupe les 10 places suivantes.

C'est Nice qui arrive après en 21e position avec l'avenue Jean Lorrain (12 052€/m2) juste devant Cannes et la rue Gray Street (11 977€/m2). Les rues de Nice et Cannes apparaissent ensuite jusqu'à la 40e places de ce classement où Marseille figure pour la première fois en 41e position (impasse Blanc, 8 738€/m2). La voisine de la cité phocéenne, Aix-en-Provence, se classe 49e avec l'avenue Guiseppe Verdi (7 786€/m2). Aix et Marseille s'accaparant, elles aussi, toutes les places comprises en la 41e et 60e.

Au final, un constate un écart particulièrement important avec la rue jean-Boucher à Bourges (2 012€/m2) qui clôture ce classement des rues les plus chères des 50 plus grandes villes de France (hors Île-de-France).Il faut multiplier ce prix par 11 pour atteindre le prix de l'avenue Montaigne.

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

Ecrit par le 19 novembre 2026



CLIQUEZ ICI POUR TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT
NOTRE HORS SÉRIE SPÉCIAL IMMOBILIER

Quid des autres villes du Sud-Est ?

Pour trouver les autres villes du Sud-est et de la région, il faut aller à la 91e place pour Toulon (5 911€/m2 dans l'Allée des Lauriers Roses), à la 131e place pour Montpellier (5 280€/m2 pour la rue des Loutres, à la 233e place pour Avignon (rue Félix Gras, 3 774/m2), à la 277e place pour Nîmes (Corniche de l'Ermitage, 3 301€/m2), à la 323e place pour Perpignan (Chemin du Soleil Roy, 3 140€/m2) ou bien encore à la 422e place avec Béziers (Chemin Rural du Rebaut Haut, 2 587€/m2).

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

Les rues les plus chères de France par ville

Ville	Nom de la rue	Prix moyen	Classement
Paris	Avenue Montaigne	23 993€/m2	1er
Antibes	Chemin de la Garoupe	12 373€/m2	11e
Nice	Avenue Jean Lorrain	12 052€/m2	21e
Cannes	Rue Gray Street	11 977€/m2	22e
Marseille	Impasse Blanc	8 738€/m2	41e
Aix-en-Provence	Avenue Guiseppe Verdi	7 786€/m2	49e
Bordeaux	Rue Voltaire	6 597€/m2	61e
Lyon	Rue Gasparin	6 318€/m2	64e
La Rochelle	Rue Montmirail	6 138€/m2	72e
Toulon	Allée des Lauriers Roses	5 911€/m2	91e
Toulouse	Rue Sainte-Anne	5 904€/m2	92e
Strasbourg	Place de la Cathédrale	5 654€/m2	101e
Rennes	Rue Honoré de Balzac	5 621€/m2	105e
Montpellier	Rue des Loutres	5 280€/m2	131e
Lille	Rue de Pharaon de Winter	5 234€/m2	132e
Nantes	Rue Général Bedeau	4 952€/m2	145e
Villeurbanne	Bd de la Bataille de Stalingrad	4 897€/m2	151e
Grenoble	Rue Farconnet	4 037€/m2	214e
Avignon	**Rue Félix Gras**	**3 774€/m2**	**233e**
Dijon	Rue de Rouen	3 681€/m2	239e
Rouen	Allée Eugène Delacroix	3 663€/m2	241e
Brest	Rue Colbert	3 468€/m2	268e
Nîmes	Corniche de l'Ermitage	3 301€/m2	277e
Perpignan	Chemin du Soleil Roy	3 140€/m2	323e
Clermont-Ferrand	Rue du Maréchal Foch	3 131€/m2	327e
Béziers	Chemin Rural du Rebaut Haut	2 587€/m2	422e
Saint-Etienne	Rue Paillard	2 428€/m2	440e

Source : seloger.com

Chère intra-muros

Dans le détail à Avignon (voir tableau 'Les rues plus chères d'Avignon' ci-dessous), derrière la rue Félix Gras le podium des prix moyen de l'immobilier est complété par la rue Saluces (3 659€/m2) et celle de la Balance (3 539€/m2). Le top 10 dans la cité des papes est ensuite constitué des rues Joseph Vernet (3 504€/m2), Bancasse (3 440€/m2), des Trois Colombes (3 428€/m2), Buffon (3 417€/m2), Petite Fusterie

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

(3 403€/m2), de la République (3 403€/m2) et de la rue Victor Hugo (3 400€/m2). Que des voies situées dans l'intra-muros d'Avignon.

Les rues plus chères d'Avignon

Nom de la rue	Prix moyen du m2	Classement nationale
Rue Félix Gras	3 774€	233e
Rue Saluces	3 659€	242e
Rue de la Balance	3 539€	253e
Rue Joseph Vernet	3 504€	263e
Rue Bancasse	3 440€	269e
Rue des Trois Colombes	3 428€	270e
Rue Buffon	3 417€	271e
Rue Petite Fusterie	3 403€	274e
Rue de la République	3 403€	275e
Rue Victor Hugo	3 400€	276e

Source : seloger.com

La cité des papes parmi les délais de ventes les plus courts

Au 1er mars dernier, le délais moyen pour vendre un bien immobilier à Avignon était de 75 jours contre 84 jours début 2025 (voir tableau ci-dessous). C'est équivalent à Aix et dans une fourchette proche de celles des villes voisines de Marseille, Nîmes, Toulon (73 jours). En revanche, c'est un délais largement plus court par rapport à Montpellier (96 jours), Cannes (95 jours) ou bien encore Antibes (92 jours).

Dans le même temps, le prix moyen au m2 pour appartement à Avignon s'élève à 2 413€ et à 2 495€ pour une maison. C'est 4 fois moins cher qu'à Paris et deux fois moins élevé qu'à Antibes ou Aix. Seule Nîmes fait un peu moins bien.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

Villes	Délai de vente moyen à date (jours)	Délai de vente moyen en Janvier 2025 (jours)	Prix des appartements (€/m²)	Prix des maisons (€/m²)
Antibes	92	95	5 931 €	7 942 €
Cannes	95	100	6 085 €	7 162 €
Nice	86	92	5 258 €	5 976 €
Aix-en-Provence	75	72	5 295 €	6 524 €
Nîmes	73	82	2 358 €	2 649 €
Montpellier	96	90	3 320 €	4 185 €
Toulon	73	80	3 246 €	4 416 €
Avignon	75	84	2 413 €	2 495 €
Lyon	77	81	4 513 €	6 012 €
Marseille	73	71	3 513 €	4 704 €
Paris	73	73	9 739 €	10 174 €

Prix et Indice des Prix de l'Immobilier (IPI) SeLoger & Meilleurs Agents au 1er Mars 2026

L.G.

Immobilier en Vaucluse, reprise timide du marché et retour des primo-accédants

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



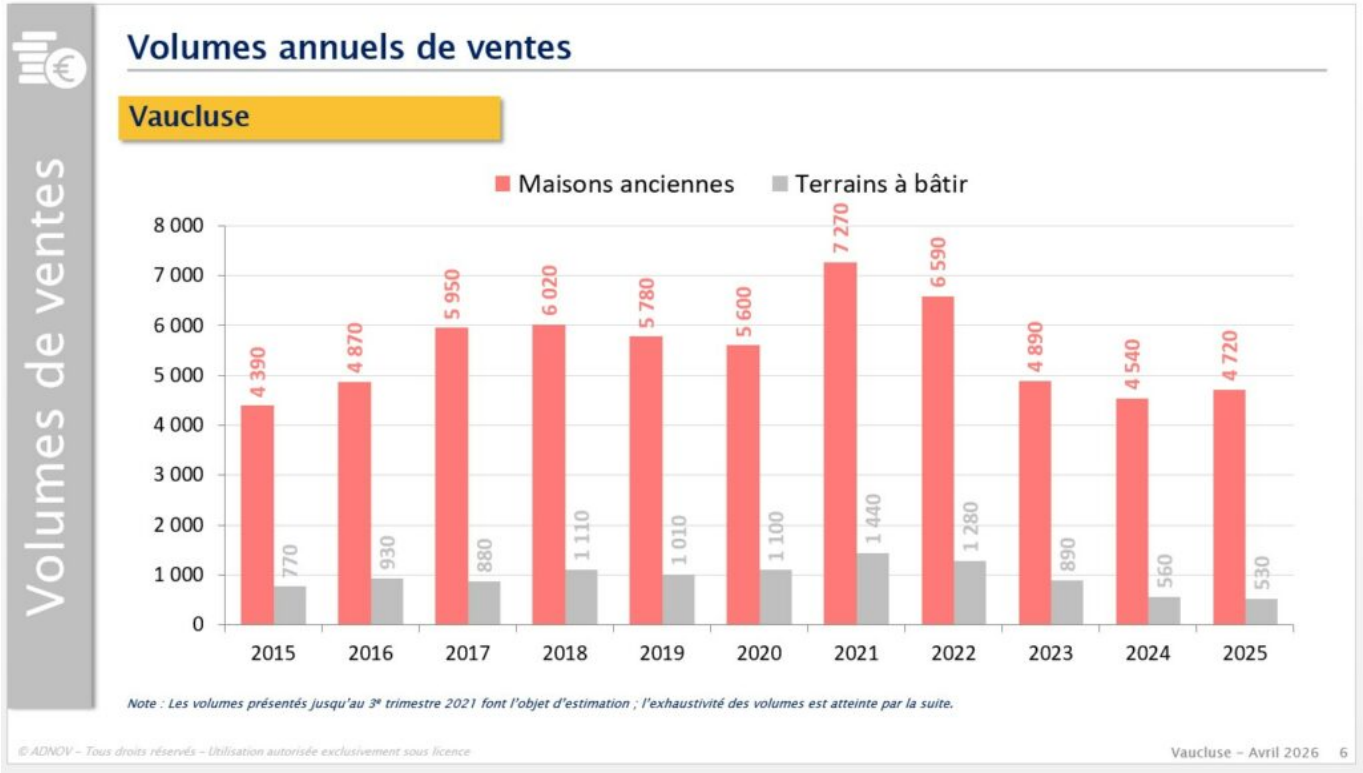
Entre vignes, pierres et bastides, le Vaucluse confirme en 2025 une lente sortie de crise immobilière. Si les volumes repartent à la hausse, le marché reste contrasté : l'ancien résiste, le neuf s'enlise, tandis que le foncier rural, profondément agricole, s'impose comme une singularité territoriale. Décryptage d'un marché redevenu rationnel, où l'attachement au territoire prime sur la spéculation. Une analyse pointue délivrée par les notaires de Vaucluse sous l'égide de Jean-Baptiste Borel, président de la Chambre Interdépartementale des Notaires du Gard, de l'Ardèche, de la Lozère et du Vaucluse ; Nicola Sismondini, président du GVEN - Groupement vauclusien d'expertise notariale- et de ses membres : Maitres Olivier Jeanjean notaire à Carpentras, Véronique Sagnes notaire à Courthézon, Et Annabel Auguet notaire à Avignon ainsi que Fabrice Triep Capdeville, directeur départemental Vaucluse de la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural).

Le Vaucluse n'échappe pas à la tendance nationale : après deux années de contraction brutale, l'immobilier retrouve des couleurs. En France, les transactions dans l'ancien repartent à la hausse en

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

2025, avec près de 920 000 ventes et une progression d'environ 10% sur un an. Localement, le rebond est tangible. Le département enregistre une reprise des volumes, estimée autour de +6 à +7%, portée notamment par la détente progressive des taux de crédit et le retour d'une partie des acquéreurs, comme notamment les primo-accédants. Le marché, longtemps figé, se remet en mouvement. Mais ce redémarrage reste mesuré. Les professionnels parlent davantage de normalisation que de véritable reprise : un retour à des niveaux proches d'avant Covid, loin de l'euphorie des années 2020-2021.



Un marché de raison, plus que d'opportunité

Derrière les chiffres, une transformation plus profonde s'opère. Le marché vauclusien est désormais porté par des acquéreurs de besoin : ménages qui achètent pour vivre, non pour spéculer. Les données notariales confirment cette évolution. En 2025, les volumes progressent légèrement (+1,5% pour les appartements, +4% pour les maisons), mais restent bien en deçà des années fastes. Les prix, eux, résistent : autour de 2 120€/m² pour les appartements anciens (-2,7%) et 262 500€ pour les maisons (+1%). Ce paradoxe : volumes encore fragiles, prix relativement stables, traduit un marché plus sélectif. L'offre ne se brade pas, la demande se montre exigeante. Le temps de la surenchère semble révolu.

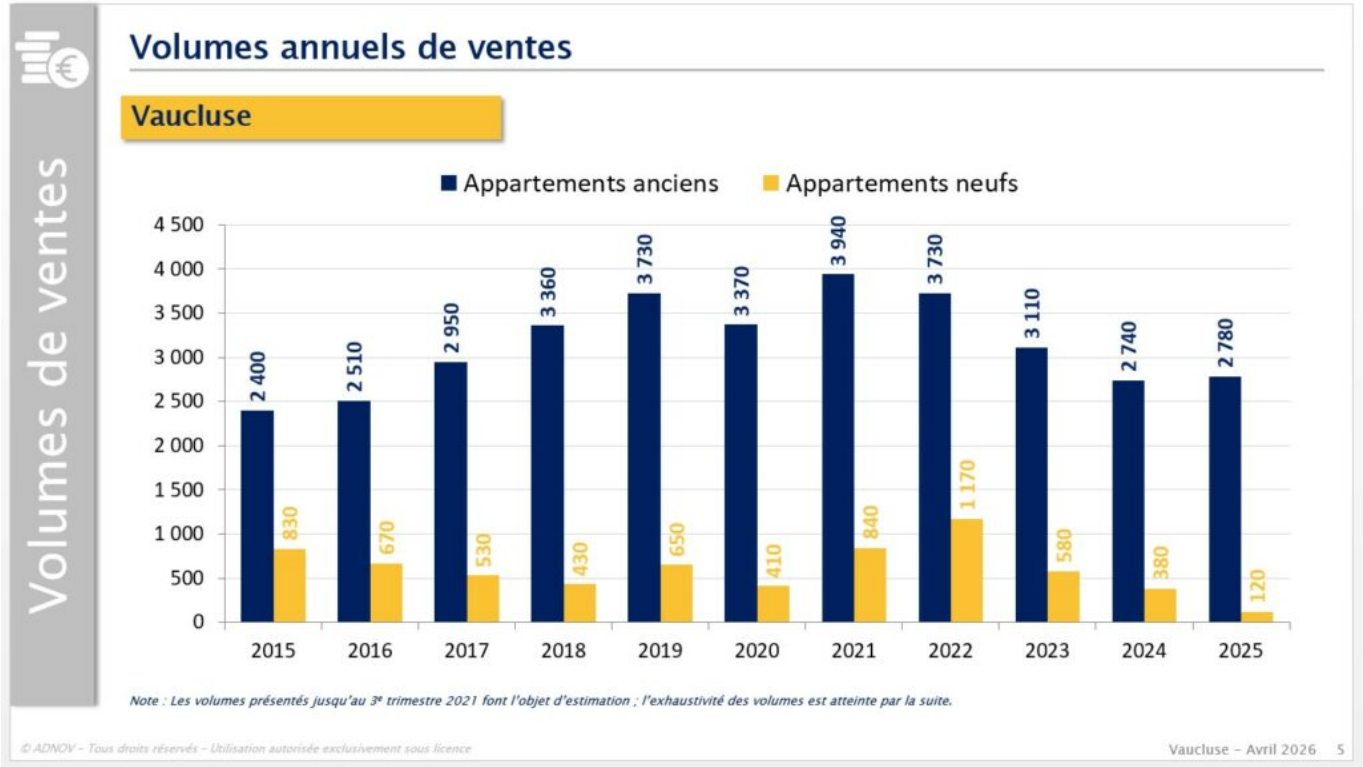
Maisons : le pilier vauclusien

Dans ce paysage, la maison individuelle demeure la colonne vertébrale du marché. Héritage de l'après-Covid, l'attrait pour l'espace, le jardin et la qualité de vie continue de structurer les choix résidentiels. Les prix des maisons résistent mieux que ceux des appartements, confirmant une spécificité locale : le Vaucluse reste un territoire de maisons, où le rapport au sol, à la lumière et au paysage demeure central.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

Cette dynamique s'observe particulièrement dans les secteurs recherchés : Luberon, Alpilles, Ventoux, où certains biens d'exception atteignent plusieurs millions d'euros, preuve d'une attractivité toujours intacte pour les acquéreurs aisés.



Le neuf en panne, le foncier sous tension

À l'inverse, le marché du neuf reste profondément dégradé. Les ventes d'appartements neufs chutent de manière spectaculaire (-68% en 2025), conséquence directe de la hausse des coûts de construction, de la complexité des normes et du recul des dispositifs d'aide. Même constat pour les terrains à bâtir : volumes en baisse (-5,4%) et prix en léger recul (-1,6%). Le rêve pavillonnaire se heurte à la réalité économique et réglementaire. Ce blocage structurel interroge, car derrière lui se profile une crise plus large : celle de la production de logements, dans un territoire où la demande reste pourtant bien présente.

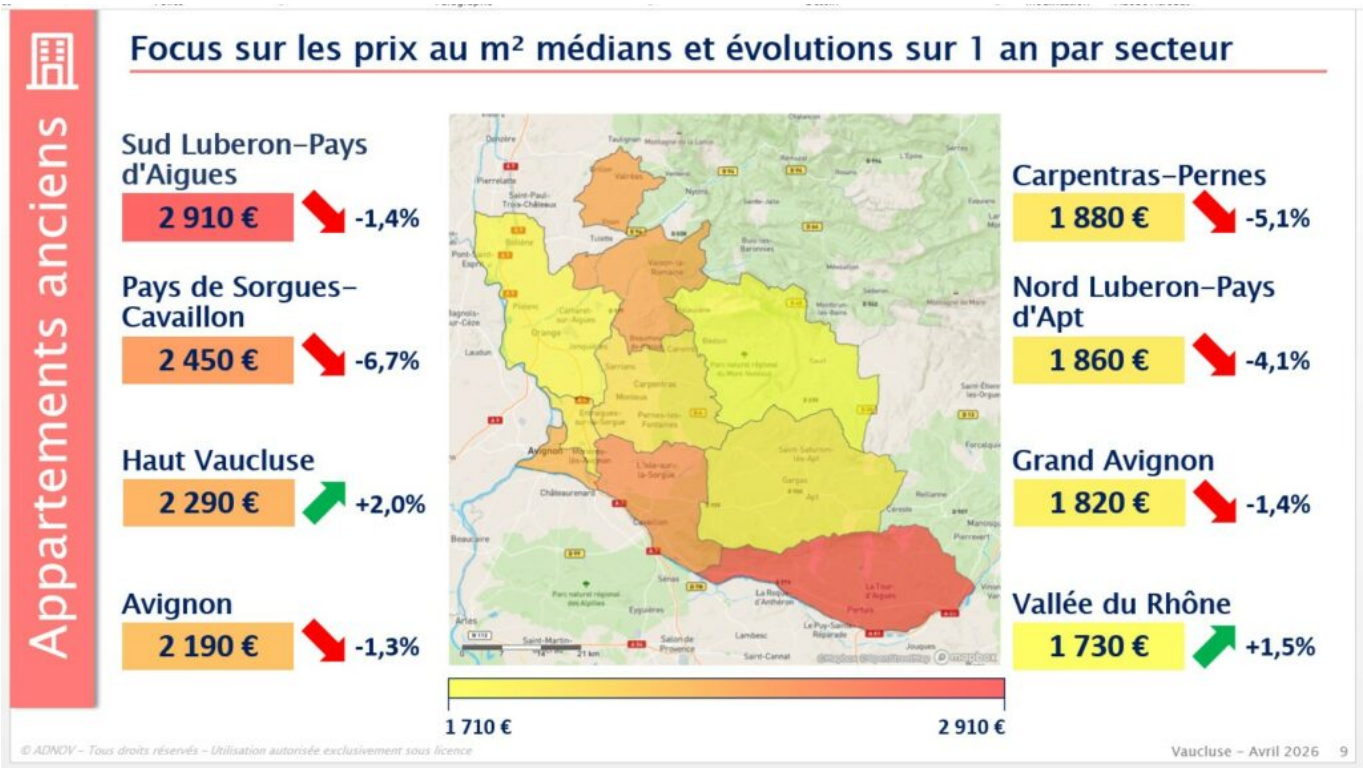
Un Vaucluse profondément agricole

« C'est sans doute là que le Vaucluse se distingue le plus nettement, prévient Fabrice Triep CapdeVille de la Safer : son marché foncier reste, plus qu'ailleurs, ancré dans sa dimension agricole. En 2025, le département enregistre 3 193 transactions foncières (+7%), pour un volume global de 769M€. Mais surtout, les biens à vocation agricole dominent désormais les échanges, dépassant les marchés résidentiels ruraux. La vigne, à elle seule, représente 37% des surfaces échangées, confirmant le poids structurant du paysage viticole. Cette réalité dessine un territoire où la terre reste une ressource économique, mais aussi culturelle. Pour autant, cette spécificité n'est pas sans fragilité. La montée des acquéreurs non agricoles fait peser un risque de consommation masquée des terres détournées de leur

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

usage initial au profit de projets résidentiels ou de loisirs. »



Une attractivité intacte

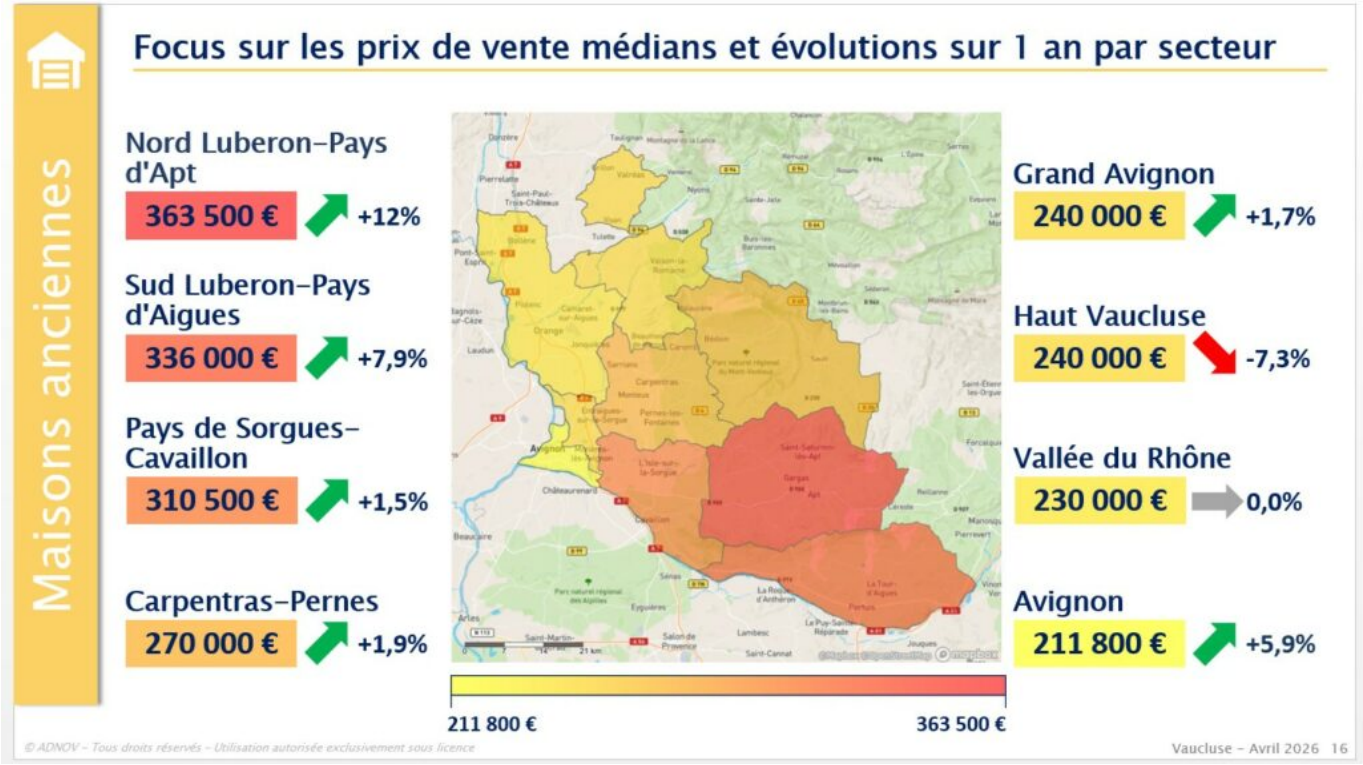
Malgré ces tensions, le Vaucluse conserve de solides atouts. Avec un prix moyen autour de 2 100 à 2 700€/m², il demeure nettement plus accessible que les grandes métropoles, tout en offrant un cadre de vie particulièrement recherché. Climat, patrimoine, accessibilité (TGV, proximité de la Méditerranée) : autant de facteurs qui continuent d'attirer résidents, investisseurs et néo-ruraux. Le télétravail a encore renforcé cette dynamique, en redessinant les cartes de l'attractivité territoriale.

Un équilibre encore fragile

Reste que l'équilibre demeure précaire. Les incertitudes économiques, les tensions politiques et la question du logement neuf pèsent sur les perspectives. Les professionnels s'accordent sur un point : le moteur de la confiance sera déterminant. Sans visibilité fiscale et sans relance de la construction, la reprise pourrait rester incomplète. Dans ce paysage, le Vaucluse avance à son rythme. Ni euphorique, ni sinistré. Mais fidèle à ce qui fait sa singularité : un territoire où l'immobilier ne se réduit pas à une valeur financière, mais s'inscrit dans un rapport profond à la terre, au temps long et à l'habiter.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

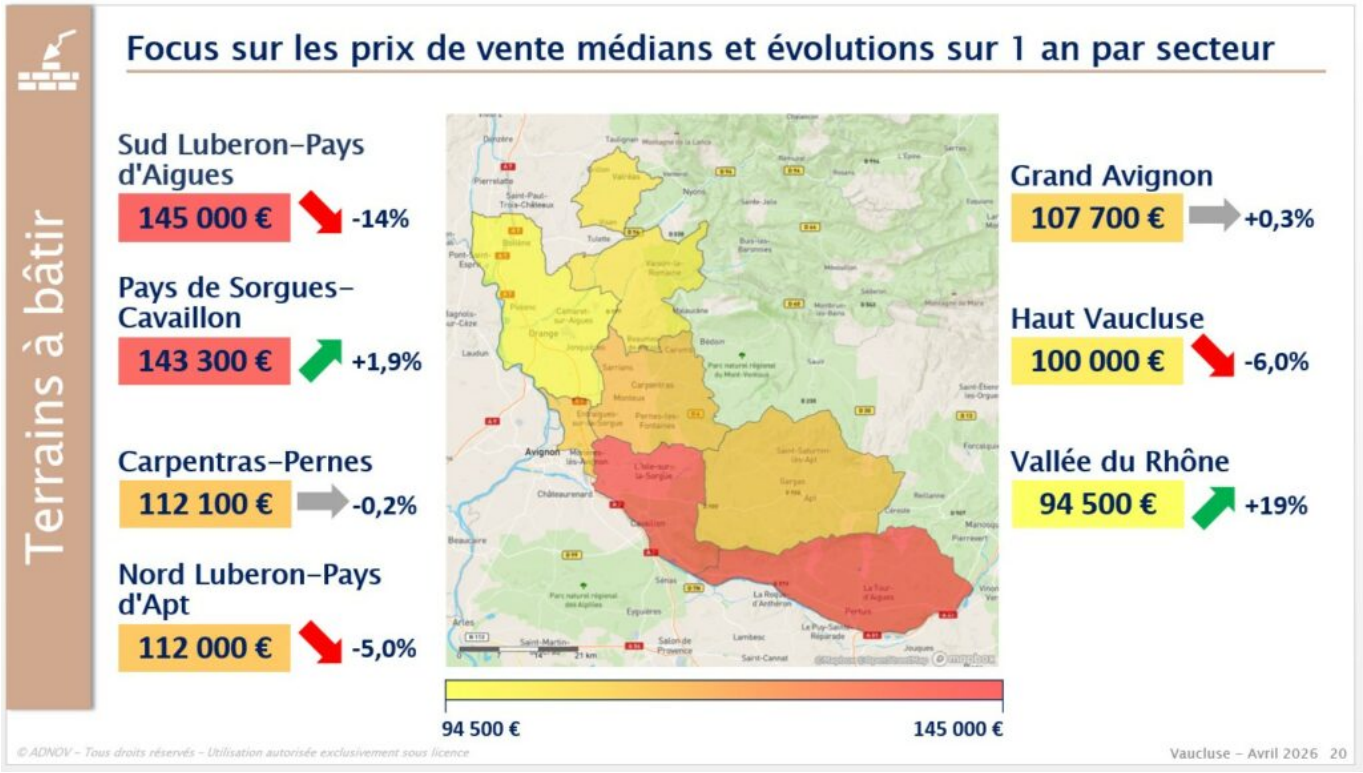


Les Chiffres clés

En 2025, le marché immobilier vauclusien amorce une reprise mesurée : environ 8 150 ventes d'appartements anciens (-0,9%) et 4 720 maisons anciennes (+4%), confirmant un retour progressif à un niveau d'activité plus "normal". Les prix restent globalement stables, avec un prix médian de 2 120 €/m² pour les appartements (-2,7%) et 262 500€ pour les maisons (+1%). En revanche, le neuf continue de décrocher (-68% de ventes d'appartements neufs) et les terrains à bâtir reculent encore (-5,4% en volume, -1,6% en prix). Côté foncier rural, le département enregistre 3 193 transactions (+7%) pour un montant global de 769M€, avec une forte dominante agricole, notamment viticole.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Ce que disent les notaires

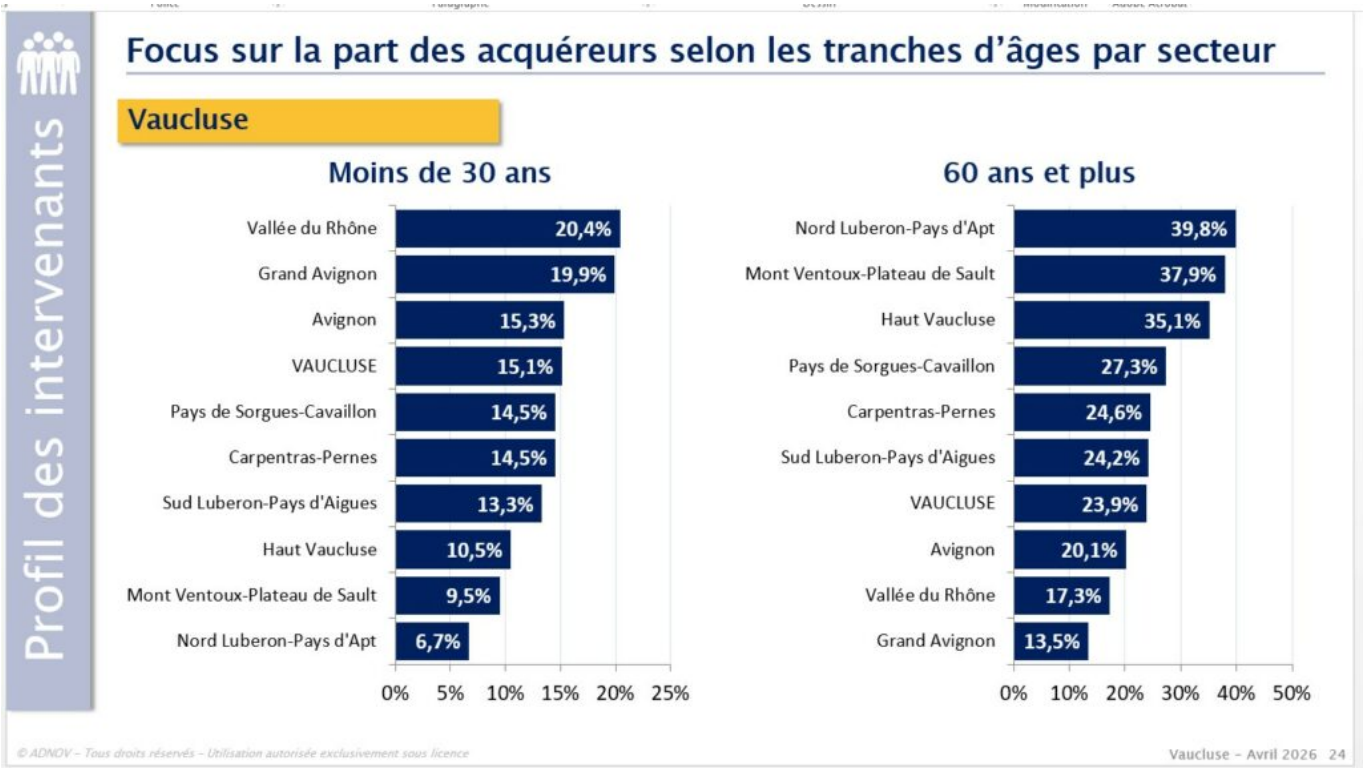
Lors de la présentation des chiffres de l'immobilier en Vaucluse à la presse, les notaires : Jean-Baptiste Borel, président de la Chambre Interdépartementale des Notaires du Gard, de l'Ardèche, de la Lozère et du Vaucluse ; Nicola Sismondini, président du GVEN Groupement vauclusien d'expertise notariale et ses membres : Olivier Jeanjean notaire à Carpentras ; Véronique Sagnes notaire à Courthézon ; Et Annabel Auguet notaire à Avignon, ont fait ces commentaires :

De l'euphorie à la normalisation

La 'crise immobilière' n'en était pas une et marque, surtout, la fin d'un cycle exceptionnel. Le marché vauclusien sort d'une période atypique (post-Covid) pour revenir à des niveaux d'activité comparables à ceux de 2015-2016. La hausse des volumes en 2025 ne traduit pas une reprise, mais une sortie de crise technique.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



L'immobilier utile

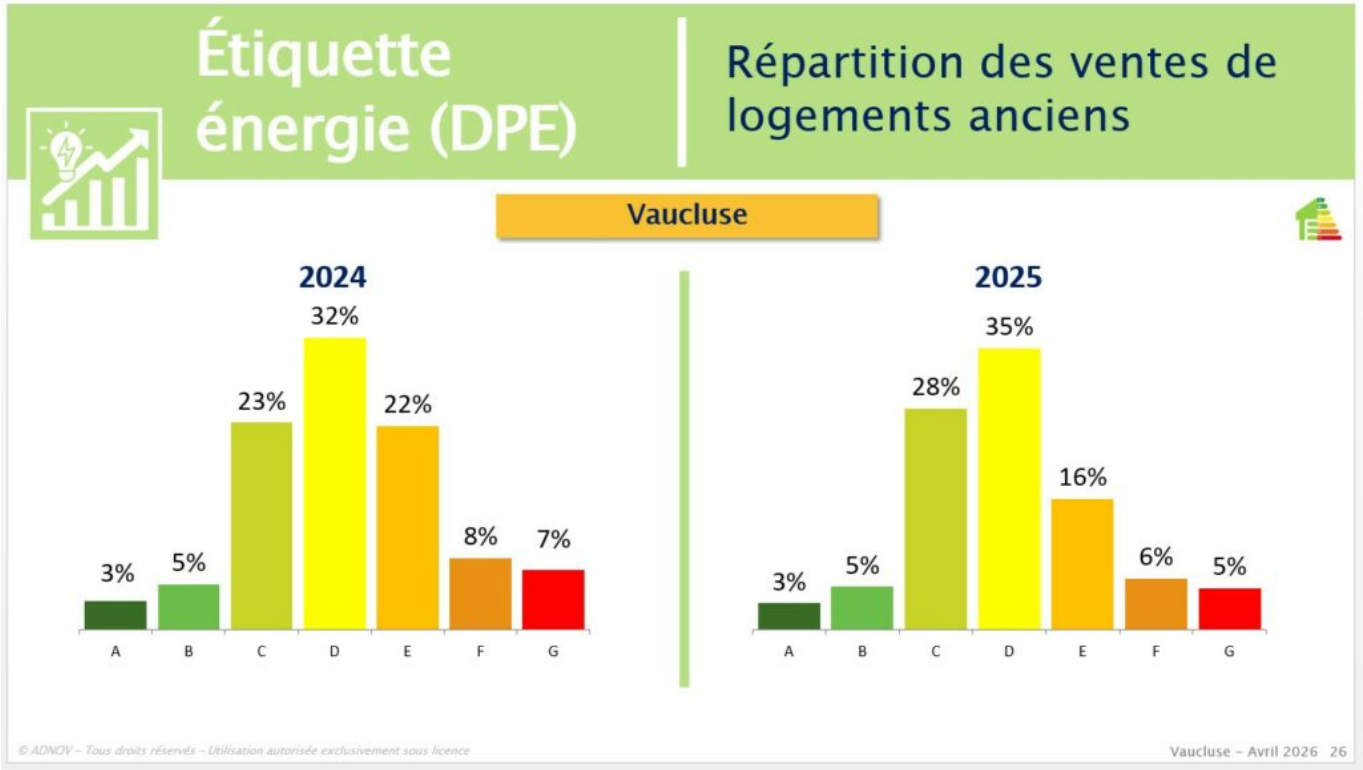
L'immobilier cesse d'être un produit financier pour redevenir un bien de première nécessité. Il se recentre sur sa fonction première : se loger. Les investisseurs se retirent, les acquéreurs occupants dominent, et les primo-accédants reviennent, souvent aidés par leur famille. L'immobilier redevient un outil de sécurisation patrimoniale, dans un contexte de loyers élevés.

La crise silencieuse du neuf

Le véritable point de rupture se situe dans le neuf et le foncier. L'effondrement des ventes (-68%) révèle une crise structurelle de la production de logements. En causes ? Des couts de construction élevés, la complexités des normes, les lenteurs administratives et les contraintes environnementales. Nous vivons une crise de l'offre.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



L'arbitrage contraint des ménages

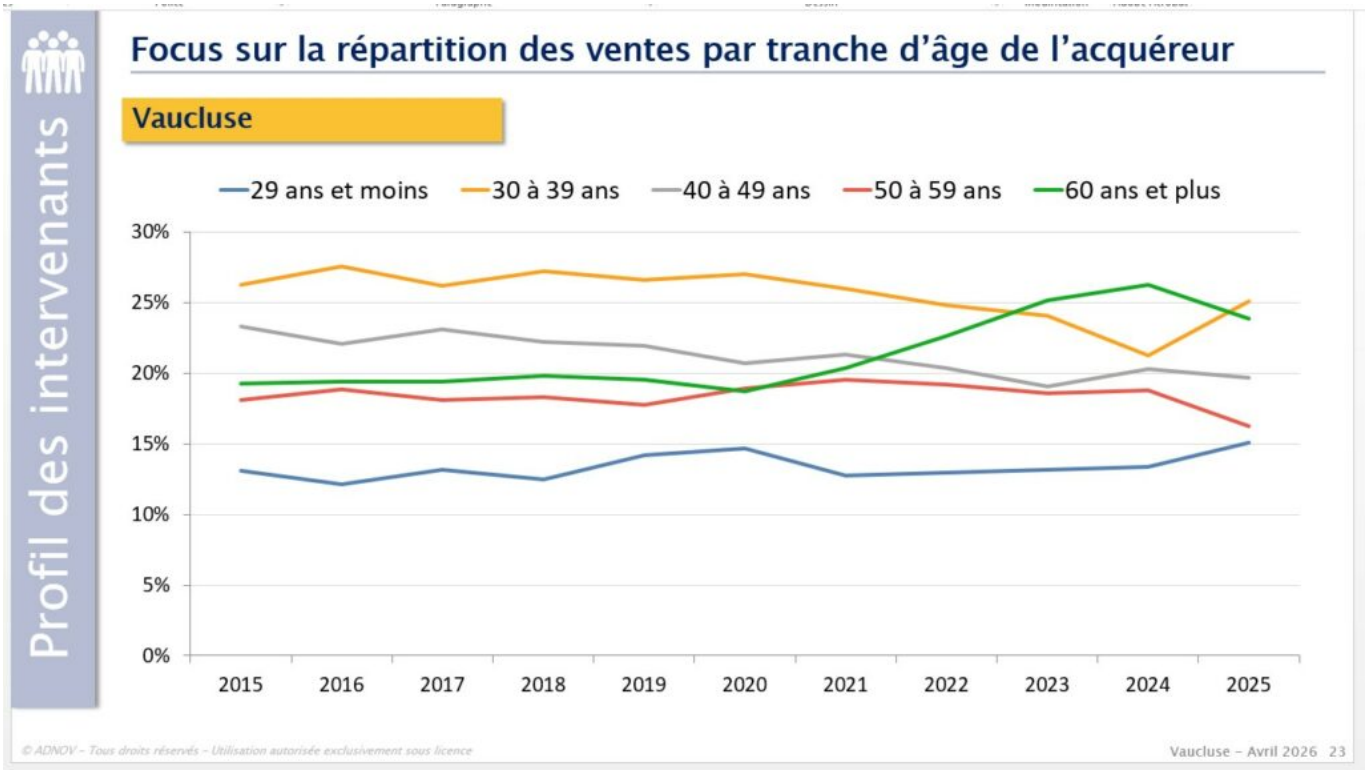
Face à cette situation les ménages s'adaptent pour revenir vers l'ancien, acceptent de réduire les surfaces et font des arbitrages budgétaires strictes. Le seuil des 250 000 à 300 000€ apparait comme une limite psychologique forte. Nous sommes sur un marché de compromis, dicté par le pouvoir d'achat.

Le DPE, nouveau régulateur du marché

Le Diagnostic de performance énergétique est devenu un outil structurant, critère d'accès au crédit, facteur de valorisation ou de décote, accélérateur de rotation des biens.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

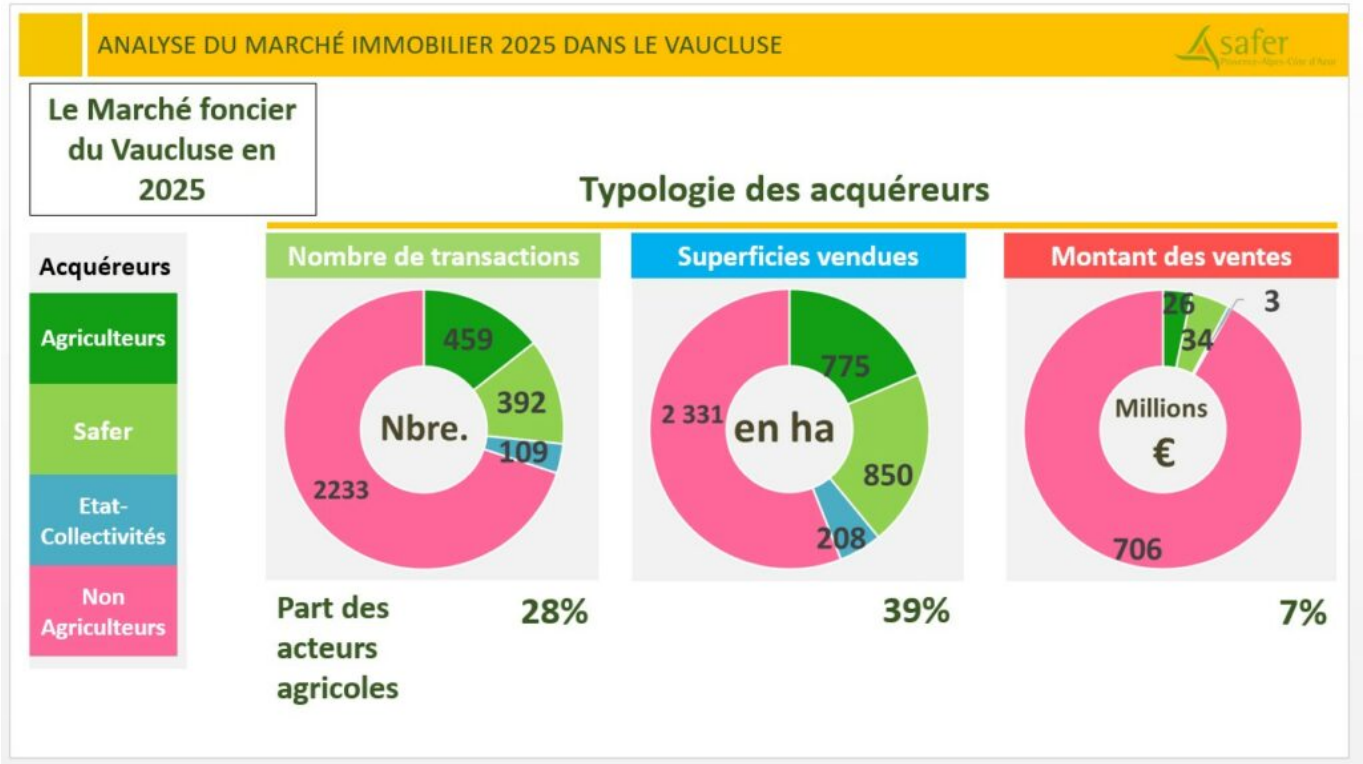


Le Vaucluse, territoire à double visage

« Le département révèle une dualité forte : un marché résidentiel classique et un marché rural profondément agricole, souligne Fabrice Triep Capdeville, directeur départemental de Vaucluse de la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural). Mais ce dernier évolue sous l'effet de nouveaux acteurs : les néo-ruraux, qui introduisent une "consommation masquée" du foncier agricole. Les jeunes actifs sont plus concentrés dans les zones urbaines tandis que les acquéreurs aisés et les retraités préfèrent les zones rurales et patrimoniales. »

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Le décrochage des investisseurs

Les notaires précisent : « La baisse d'attractivité de l'investissement locatif : rentabilité, fiscalité, risques, entraîne un retrait progressif des investisseurs. Cela a, pour conséquence paradoxale, une réduction de l'offre locative, qui pourrait accentuer les tensions sur les loyers. »

L'immobilier, un système complexe

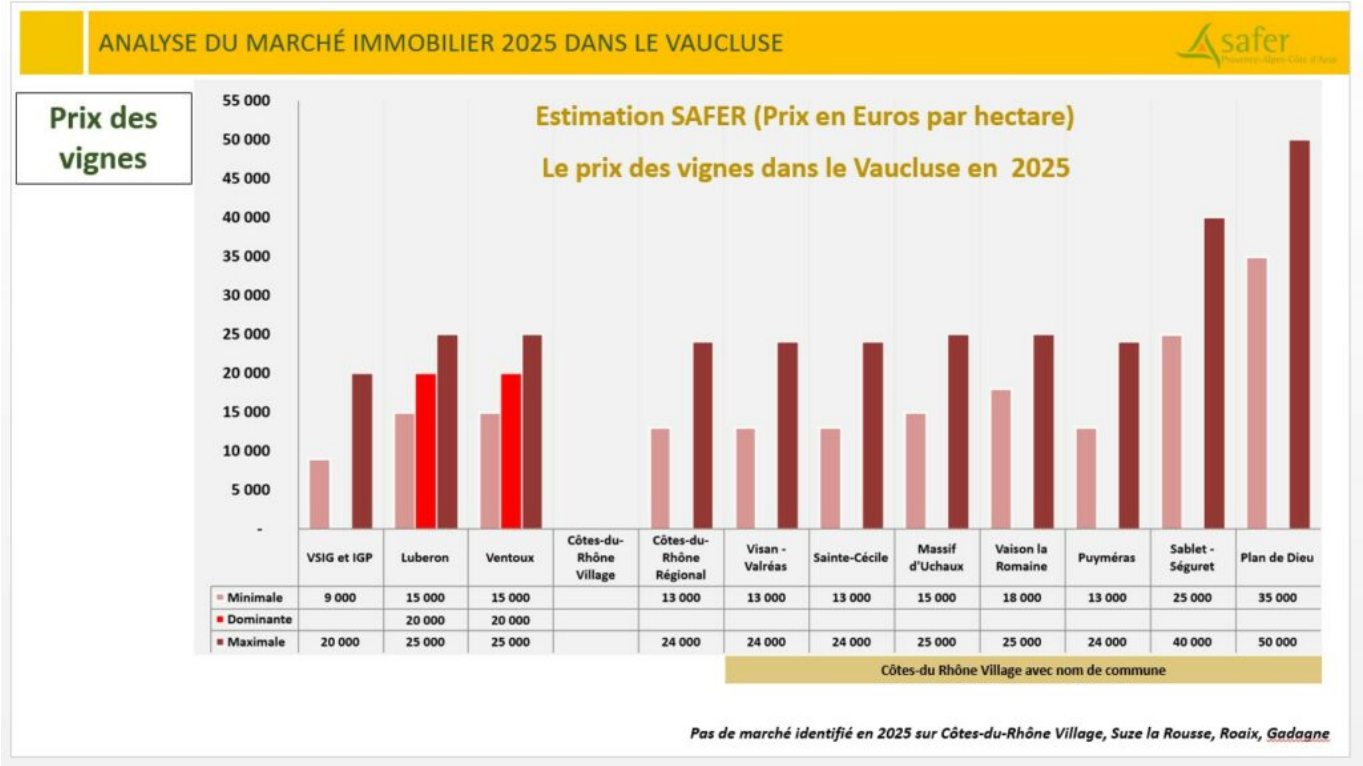
« Le marché immobilier vauclusien apparaît comme prisonnier d'un faisceau de contraintes : environnementales avec le DPE, et l'artificialisation des sols ;

Economiques avec les taux de prêts bancaires et le pouvoir d'achat ; Et politiques avec les règles d'urbanisme et une fiscalité peu engageante.

Mireille Hurlin

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Immobilier en Vaucluse : Avignon au cœur d’une reprise timide mais contrastée

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



À l'occasion des 7e Assises de l'Immobilier du Vaucluse tenues à Avignon, Jonathan Le Corronc Clady, président de la FNAIM 84, a livré un bilan prudent de l'année 2025 et esquissé les perspectives pour 2026. Entre signaux positifs de reprise et fragilités persistantes, le marché immobilier local reflète une dynamique contrastée, étroitement liée aux conditions de crédit, aux règles politiques et à l'attractivité territoriale du Vaucluse.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

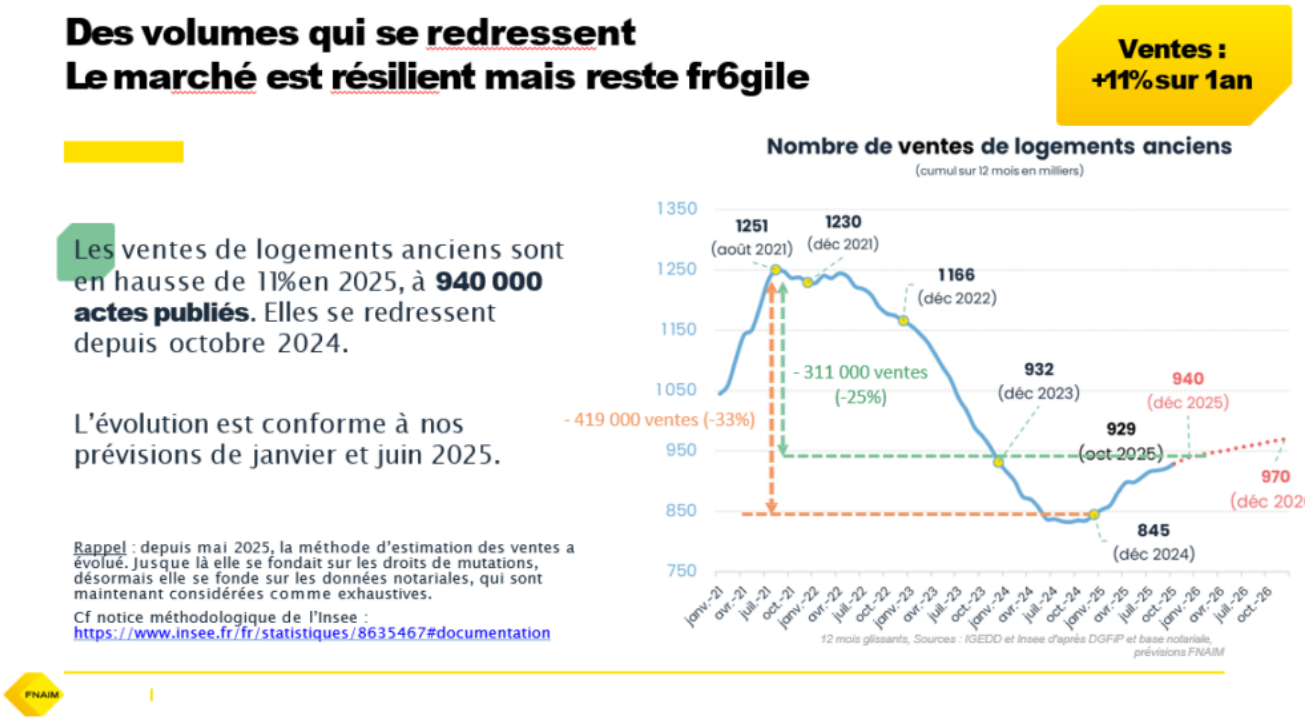
Ecrit par le 19 novembre 2026



Jonathan Le Corronc Clady Copyright MMH

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



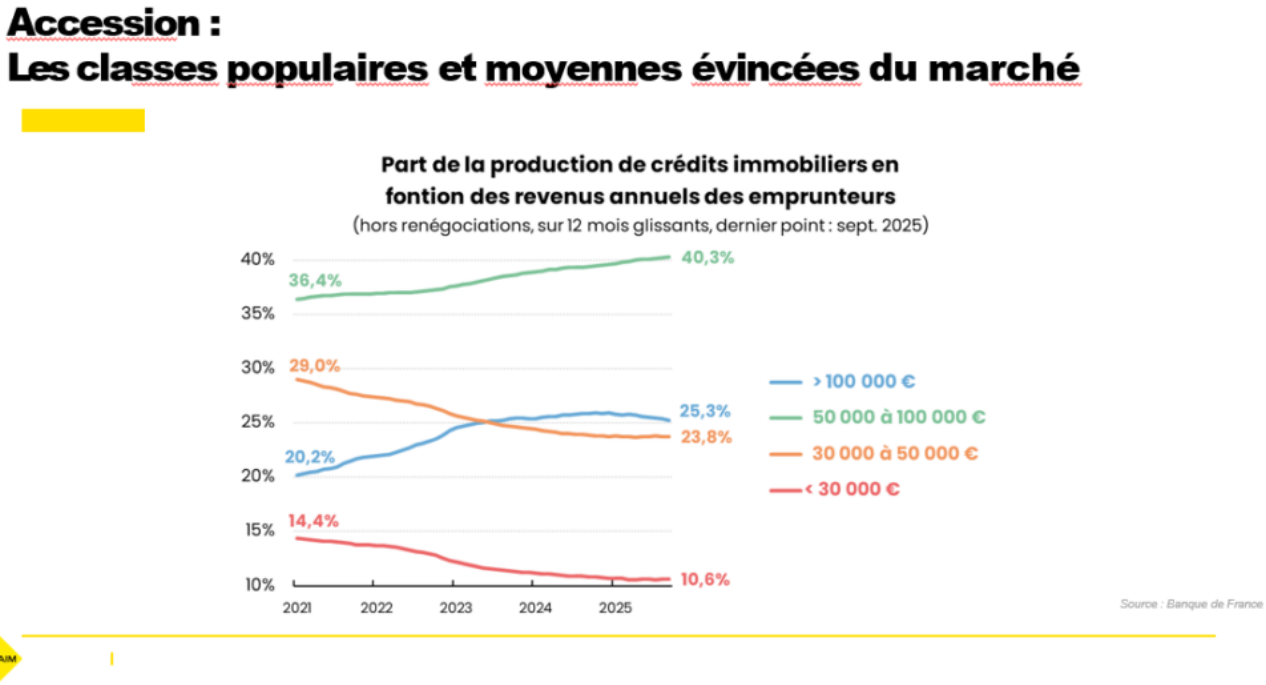
Après trois années de contraction, le marché immobilier, et plus particulièrement celui du Vaucluse, montre des signes de reprise. Nationalement, les notaires estiment que le volume des transactions devrait s'établir entre 925 000 et 945 000 ventes en 2025, soit une progression sensible par rapport à 2024.

2025 : une reprise lente mais perceptible

En Vaucluse, cette reprise s'illustre notamment par une hausse du volume de compromis signés, en progression d'environ +8% à +14% sur les premiers trimestres de 2025, tandis que l'offre de biens à vendre se contracte légèrement, signe d'un marché qui s'échauffe doucement.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Avignon : prix stables mais attractivité renforcée

À Avignon, les prix immobiliers restent en mouvement modéré, reflétant à la fois l'attractivité de la cité papale et la prudence des acteurs. Selon plusieurs estimations récentes, le prix moyen des biens anciens se situe autour de 2 400 à 2 500 €/m², avec des variations importantes, comme de coutume, selon les quartiers et les typologies.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

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

Période de calcul de l'indicateur		RP2022	*nb annuel de ventes arrêté au 2025*		*202510-202512*	2021	2024T4-2025T3			
	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 E, F ou G	Dont % DPE G	F	E
1.	Avignon	54 759	1 706	*1 303*	*403*	2 366	4,6%	30,4%	4,1%	8,2%	18,1%
2.	Carpentras	16 033	372	*172*	*199*	2 128	7,6%	30,4%	5,0%	8,2%	17,2%
3.	Orange	15 250	352	*173*	*179*	2 311	6,4%	23,7%	2,5%	5,6%	15,7%
4.	Cavaillon	13 918	328	*163*	*165*	2 401	4,0%	29,3%	4,1%	7,7%	17,5%
5.	L'Isle-sur-la-Sorgue	11 665	306	*115*	*191*	3 748	3,9%	18,6%	1,6%	4,7%	12,3%
6.	Pertuis	10 583	282	*138*	*144*	3 204	3,5%	26,2%	3,3%	6,9%	16,0%
7.	Le Pontet	8 000	240	*126*	*114*	2 016	2,9%	19,0%	0,8%	4,4%	13,7%
8.	Sorgues	9 131	223	*91*	*132*	2 287	3,7%	24,1%	2,5%	8,5%	13,1%
9.	Apt	6 661	168	*91*	*77*	2 283	5,5%	30,2%	4,6%	7,0%	18,6%
10.	Bollène	7 141	153	*49*	*104*	2 037	5,5%	26,4%	4,9%	6,9%	14,6%
11.	Monteux	6 265	149	*56*	*93*	2 711	4,1%	18,2%	2,4%	6,0%	9,8%
12.	Valréas	5 096	125	*32*	*93*	1 872	6,1%	38,3%	8,0%	10,4%	19,9%
13.	Vedène	5 552	113	*19*	*94*	2 639	2,3%	13,3%	0,7%	1,1%	11,5%
14.	Pernes-les-Fontaines	5 334	105	*17*	*89*	3 494	3,5%	29,5%	3,1%	9,9%	16,4%
15.	Morières-lès-Avignon	4 263	103	*28*	*75*	2 927	1,7%	15,0%	0,4%	4,0%	10,6%
16.	Entraigues-sur-la-Sorgue	4 239	100	*32*	*68*	2 735	3,2%	18,3%	3,7%	5,0%	9,5%
17.	Vaison-la-Romaine	4 020	97	*29*	*69*	3 328	6,0%	29,4%	5,4%	6,8%	17,2%
18.	Le Thor	4 290	90	*25*	*65*	3 045	2,5%	22,8%	1,1%	7,1%	14,6%
19.	Cadenet	2 370	78	*28*	*50*	3 491	5,8%	41,3%	4,7%	10,0%	26,7%
20.	Aubignan	3 081	74	*8*	*67*	2 706	2,7%	13,4%	3,2%	4,3%	5,9%

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

En intramuros

Sur certains segments, comme l'Intra-Muros historique, les valeurs peuvent atteindre 2 700 à 3 500 €/m², notamment pour des logements de caractère ou rénovés. Ces niveaux restent inférieurs à la moyenne nationale (environ 3 200 €/m²), mais reflètent une demande constante dans une ville qui séduit tant les primo-accédants que les investisseurs locatifs.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

Niveaux *de loyers*

Source : Clameur

Département / Ville	Niveau des loyers (€/m²) 2025T3	Évolution 1 an	Évolution 5 ans	
Alpes-de-Haute-Provence	10,9	+0,5%	+8,1%	
Hautes-Alpes	11,4	-1,2%	+6,6%	
Alpes-Maritimes	17,9	+1,2%	+10,7%	
Bouches-du-Rhône	15,2	+1,1%	+7,4%	
Var	14,5	+0,9%	+11,0%	
Vaucluse	11,9	-1,8%	+10,2%	
Gap	11,5	+0,7%	+12,2%	Hautes-Alpes
Antibes	17,0	+3,8%	+7,9%	Alpes-Maritimes
Cannes	17,4	-1,4%	+8,4%	
Le Cannet	17,4	+2,5%	+10,5%	
Nice	18,0	+0,8%	+7,3%	
Saint-Laurent-du-Var	16,9	+4,5%	+8,3%	
Aix-en-Provence	19,2	+0,4%	+7,2%	Bouches-du-Rhône
Istres	14,2	+1,2%	+8,9%	
Marignane	14,0	-2,1%	+3,9%	
Marseille	14,8	+2,3%	+9,0%	
Salon-de-Provence	13,1	+1,6%	+7,4%	
Fréjus	15,9	+0,8%	+8,7%	Var
Hyères	15,1	+0,9%	+4,5%	
La Seyne-sur-Mer	13,4	+2,9%	+8,7%	
Six-Fours-les-Plages	14,9	+1,7%	+7,2%	
Toulon	13,3	+1,0%	+9,7%	
Avignon	12,5	-0,4%	+6,7%	Vaucluse
Carpentras	10,3	-1,0%	+10,3%	
Cavaillon	10,4	-0,5%	+4,5%	
Orange	10,2	-0,0%	+7,1%	

Dynamique locale : une demande forte face à une offre limitée

Le marché immobilier du Vaucluse, et d'Avignon en particulier, conserve une tension notable. Dans la cité des Papes, le nombre d'acheteurs dépasse régulièrement l'offre disponible, ce qui crée une pression sur les prix et raccourcit les délais de vente. Cette situation est renforcée par la forte part de locataires dans le parc résidentiel (plus de 60%), limitant le vivier d'acheteurs propriétaires et accentuant la concurrence sur les biens disponibles.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

Evolution des prix *des logements*

Source : FNAIM

Département	Niveau des prix (€/m²) 1er janvier 2026	Évolution				
		3 mois	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
Alpes-de-Haute-Provence	2 343	+2,1%	+1,0%	+4,9%	+14,8%	+26,2%
Hautes-Alpes	2 824	+0,8%	-0,2%	+5,4%	+17,3%	+29,4%
Alpes-Maritimes	5 195	+0,8%	+3,0%	+5,1%	+20,1%	+34,3%
Bouches-du-Rhône	3 630	+0,3%	+1,5%	-0,4%	+11,0%	+30,1%
Var	4 293	+0,8%	+2,7%	+4,0%	+18,3%	+29,6%
Vaucluse	2 733	+1,6%	+2,0%	+1,6%	+12,4%	+24,1%
Antibes	5 741	+1,7%	+2,5%	+1,9%	+16,9%	+28,4%
Nice	5 267	+0,5%	+3,4%	+6,3%	+20,1%	+40,9%
Marseille	3 300	-0,7%	+1,3%	-0,5%	+11,7%	+36,6%
Fréjus	4 458	-0,6%	+1,4%	+0,8%	+20,0%	+22,0%
Toulon	3 422	+0,6%	+0,9%	+7,0%	+19,8%	+37,9%
Avignon	2 366	-0,1%	+3,2%	-5,1%	+2,4%	+17,6%
Total Région	**3 984**	**+0,8%**	**+2,1%**	**+2,6%**	**+15,5%**	**+30,3%**

Financement : une stabilisation surveillée

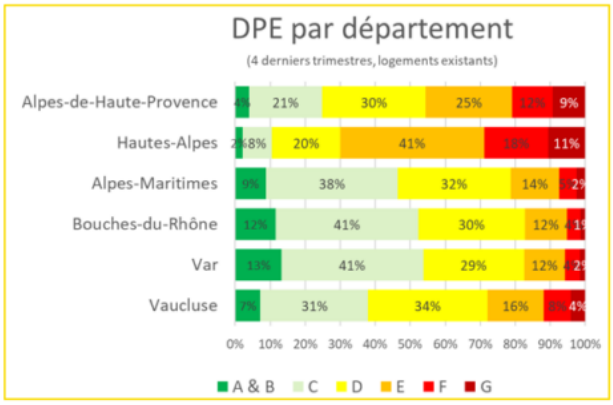
La question du financement reste déterminante. Les taux de crédit immobilier, qui avaient reculé en 2024-2025, se stabilisent au début de 2026 autour de 3,1% à 3,35% selon la durée et le profil des emprunteurs, mais une remontée est anticipée par plusieurs observatoires, relève Jonathan Le Corronc Clady. Cette remontée possible des taux constitue un frein potentiel à l'accession, notamment pour les primo-accédants et les ménages les plus fragiles, exacerbant les difficultés d'accès au logement dans un marché déjà tendu.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

Classe de *performance énergétique*

Source : Ministère, base des DPE de l'ADEME, calculs Fnaim



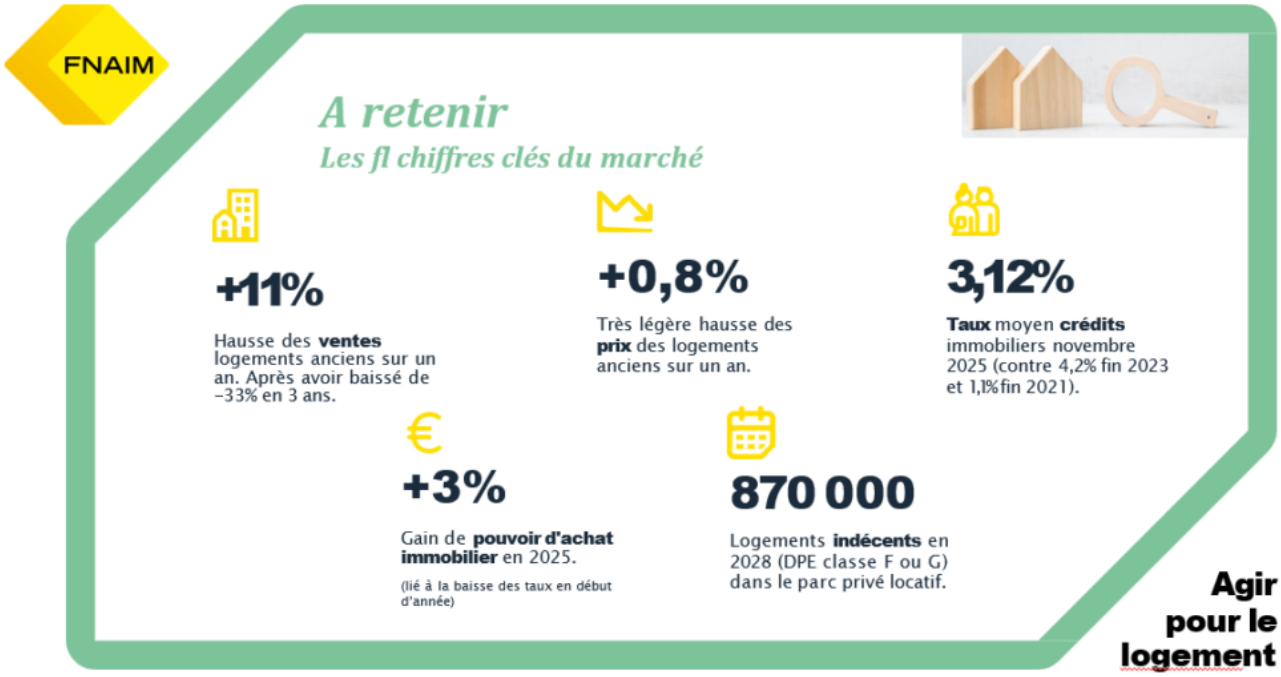
	Nombre DPE 2024T4-2025T3	% E, F ou G Ensemble	% E, F ou G Appart.	% E, F ou G Maisons
Alpes-de-Haute-Provence	6 657	45,6%	46,3%	44,9%
Hautes-Alpes	6 882	70,0%	72,4%	62,6%
Alpes-Maritimes	55 215	21,4%	20,5%	26,7%
Bouches-du-Rhône	86 402	17,3%	17,1%	18,1%
Var	48 255	17,4%	16,9%	18,6%
Vaucluse	21 214	27,9%	27,8%	27,9%
Total Région	224 625	21,8%	21,0%	24,1%
Total France	2 590 011	32,2%	29,8%	36,4%

Perspectives 2026 : prudence et enjeux locaux

Pour 2026, les projections restent prudentes : une légère augmentation des transactions et une hausse modérée des prix sont envisagées, mais sans envol spectaculaire. Dans ce contexte, la Fnaim 84 insiste sur la fragilité de la reprise, qui dépendra largement des choix politiques nationaux, de l'accès au crédit et du soutien à la construction neuve, notamment dans des zones comme Avignon et son aire urbaine. À l'échelle départementale, l'enjeu est aussi de favoriser l'offre de logements pour réduire la pression sur les prix tout en répondant aux besoins de croissance démographique et d'attractivité économique du territoire.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Enjeux politiques et structurels

Plusieurs freins structurels persistent : l'accès au crédit reste compliqué pour une part significative des ménages, l'investissement locatif est en retrait et l'ascenseur résidentiel demeure bloqué, comme le souligne le président de la Fnaim Vaucluse. Le contexte électoral national et local (municipales puis présidentielles) alimente un climat d'attentisme, reportant certaines décisions cruciales en matière de logement.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Initiatives et innovations professionnelles

Dans un contexte fragile, la Fnaim Région Sud affirme son rôle en développant de nouveaux outils pour les professionnels, comme une centrale d'achat de diffusion d'annonces immobilières, visant à renforcer la visibilité des biens et la mise en marché via une quinzaine de portails majeurs sans engagement contractuel classique.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Jean-Pierre Messin et Michel Santamaria Copyright MMH

Signature de Convention

Jonathan Le Corronc Clady, président de la Fnaim 84 a signé une convention avec Jean-Pierre Messin, ingénieur spécialisé dans les télécom, président Vaucluse de la Société des membres de la Légion d'honneur et Michel Santamaria, lieutenant-colonel des sapeurs-pompiers, ancien chef de centre de secours principal d'Avignon et président de l'association nationale des membres de l'Ordre national du mérite. Les deux hommes sont intervenus devant les élus et les professionnels de l'immobilier et de l'acte de bâtir pour faire la promotion de l'accompagnement des jeunes lors de leurs études et de leurs premiers pas, souvent à l'occasion de stages, dans la vie active. « Une façon, pour nous de rendre ce que nous avons reçu, » ont-ils souligné.

Sources : Fnaim Vaucluse et discours ; Données prix immobilier ; Tendances marché immobilier en Vaucluse Écho du Mardi ; Tendances immobilières régionales.

Mireille Hurlin

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Plus de 200 personnes se sont rendues aux Assises de l’immobilier de la Fnaim 84
Copyright MMH

DPE, un bol d’air pour le logement, au risque de tendre les prix

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



À compter du 1er janvier 2026, la réforme du diagnostic de performance énergétique devrait faire sortir 850 000 logements du statut de passoire thermique. Une évolution attendue dans un marché locatif sous tension, mais qui pourrait aussi peser sur les prix, y compris en Vaucluse.

Le marché immobilier s'apprête à intégrer un changement technique aux effets très concrets. Le 1er janvier 2026 entre en vigueur un nouveau mode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE), destiné à corriger un biais défavorable aux logements chauffés à l'électricité. À la clé, **environ 850 000 biens** jusque-là classés F ou G pourraient voir leur note s'améliorer sans travaux, modifiant sensiblement l'équilibre du marché.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Copyright MMH

Un ajustement méthodologique aux conséquences massives

La réforme repose sur la révision du coefficient de conversion de l'électricité, jusqu'ici fixé à 2,3, et abaissé à 1,9, contre 1 pour les autres sources d'énergie (gaz ou le bois). Ce coefficient, utilisé pour traduire l'énergie finale en énergie primaire dans le calcul du DPE, pénalisait jusqu'à présent les logements électriques par rapport aux autres modes de chauffage.

Cette évolution devrait permettre de reclasser près de 850 000 logements, sur les 4,8 millions de passoires thermiques recensées en France en 2023. Elle vise également à rapprocher la méthodologie française de celle en vigueur dans d'autres pays européens comme l'Allemagne, l'Espagne, l'Italie, ou encore la Belgique, où l'électricité est moins pénalisée dans l'évaluation énergétique des logements.

Un soulagement pour un marché locatif sous tension

Cette réforme intervient dans un contexte de raréfaction de l'offre locative. Depuis janvier 2025, les logements classés G sont interdits à la location, tandis que les logements F le seront à partir de 2028. Par

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

ailleurs, les biens classés F ou G ne peuvent plus faire l'objet d'une revalorisation de loyer depuis 2022. Dans ce cadre, la sortie de plusieurs centaines de milliers de logements du statut de passoire énergétique pourrait desserrer partiellement l'étau, notamment dans les territoires où le parc ancien est dominant.



Copyright www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

En Vaucluse

En Vaucluse, cette évolution pourrait avoir un impact notable. Le département se caractérise par une part importante de logements construits avant les premières réglementations thermiques, notamment dans les centres anciens d'Avignon, Carpentras ou Orange, où le ch auffage électrique est largement répandu. La réforme pourrait donc permettre la remise sur le marché de logements jusqu'ici contraints, sans pour autant régler les enjeux structurels de rénovation.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	**128 138**	**156 055**	**180 712**	**211 714**	**234 367**	**277 833**	**295 359**	**314 424**
Résidences principales	112 509	131 337	152 731	177 993	199 935	232 793	244 033	256 118
Résidences secondaires et logements occasionnels	6 052	9 303	12 965	16 330	16 429	20 094	22 774	27 123
Logements vacants	9 577	15 415	15 016	17 391	18 003	24 946	28 553	31 183

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Copyright INSEE état des logements Vaucluse

Des logements toujours énergivores

Si la note administrative évolue, la performance réelle des bâtiments reste inchangée. Les logements concernés demeurent, dans de nombreux cas, mal isolés. La réforme modifie l'étiquette énergétique, mais non la qualité thermique intrinsèque du bâti. Un point régulièrement souligné par les acteurs publics de la rénovation énergétique, qui alertent sur le risque de retarder certains travaux pourtant nécessaires à moyen terme.

Une mise à jour simplifiée, mais un contrôle limité

Sur le plan opérationnel, les propriétaires n'auront pas à refaire de diagnostic. Les DPE réalisés avant 2026 pourront être mis à jour gratuitement sur la plateforme de l'Ademe, sans nouvelle intervention sur site.

La fiabilité du DPE

Cette simplification s'inscrit toutefois dans un contexte de fragilisation de la fiabilité du DPE. Plusieurs études sectorielles font état d'incohérences statistiques et d'une progression des surévaluations, notamment dans les zones tendues, où la pression réglementaire est la plus forte. Les capacités de contrôle demeurent limitées, alors même que les enjeux financiers sont importants.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 novembre 2026



Copyright Freepik

Un effet mécanique sur les prix

La reclassification énergétique pourrait également influer sur les prix de vente et de location. Les données notariales montrent que l'étiquette énergétique pèse lourdement sur la valorisation des biens. En 2024, une maison classée G se vendait en moyenne 25% moins cher qu'une maison classée D, et 18 % de moins pour une F. Pour les appartements, les écarts atteignaient respectivement 17 % et 10 %. En Vaucluse, où le pouvoir d'achat immobilier est plus contraint que dans les grandes métropoles, une amélioration automatique des notes pourrait contribuer à une hausse mécanique des prix, au détriment des ménages modestes et des primo-accédants.

D'autres évolutions à venir

La réforme du DPE ne constitue qu'une étape. D'autres ajustements sont à l'étude, notamment une proposition de loi visant à permettre la sortie temporaire de certains logements du statut de passoire énergétique sous condition d'un engagement de travaux dans un délai encadré. Autant de signaux qui traduisent la recherche d'un équilibre délicat entre maintien de l'offre et ambition climatique.

Calista Contat-Dathey