

Ecrit par le 8 avril 2026

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



À l'occasion des 7<sup>e</sup> 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 esquisé 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.

Ecrit par le 8 avril 2026



**Jonathan Le Corrond Clady Copyright MMH**

Écrit par le 8 avril 2026

## Des volumes qui se redressent Le marché est résilient mais reste fragile

**Ventes :  
+11% sur 1an**

Les ventes de logements anciens sont en hausse de 11% en 2025, à **940 000 actes publiés**. Elles se redressent depuis octobre 2024.

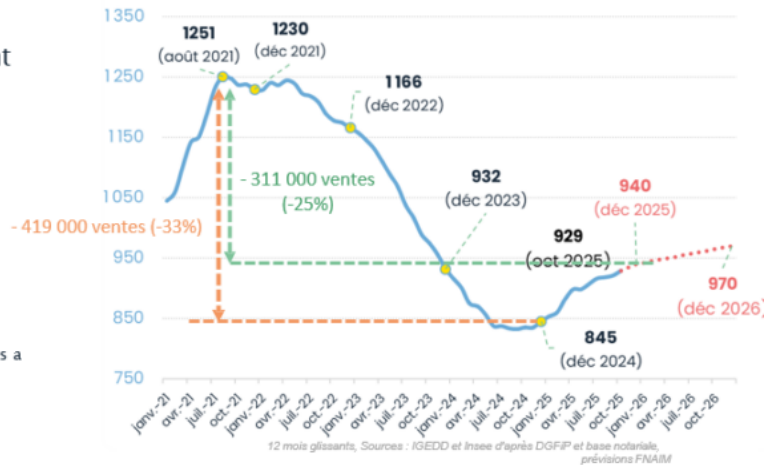
L'évolution est conforme à nos prévisions de janvier et juin 2025.

**Rappel** : depuis mai 2025, la méthode d'estimation des ventes a évolué. Jusque là elle se fondait sur les droits de mutations, désormais elle se fonde sur les données notariales, qui sont maintenant considérées comme exhaustives.

Cf notice méthodologique de l'Insee : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8635467#documentation>

### Nombre de ventes de logements anciens

(cumul sur 12 mois en milliers)



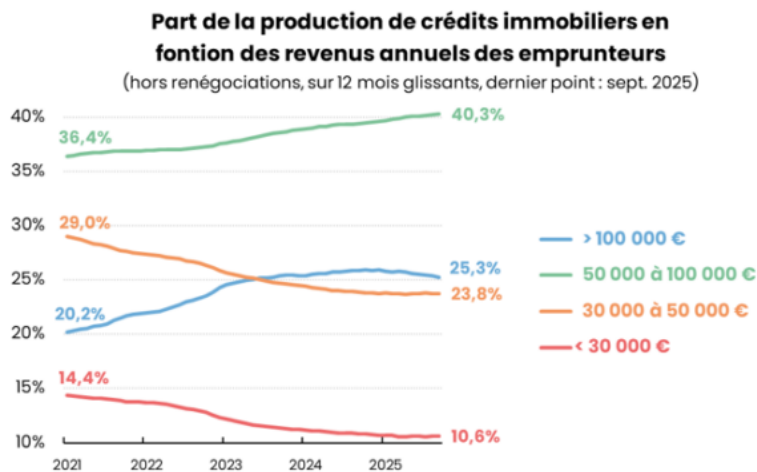
Après trois années de contraction, le marché immobilier, et plus particulièrement celui du Vaucluse, montre des signes de reprise. Nationalement, les notaires estiment que le volume des transactions devrait s'établir entre 925 000 et 945 000 ventes en 2025, soit une progression sensible par rapport à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

Ecrit par le 8 avril 2026

## Accession : Les classes populaires et moyennes évincées du marché



### 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 €/m<sup>2</sup>, avec des variations importantes, comme de coutume, selon les quartiers et les typologies.

Ecrit par le 8 avril 2026

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

Communes (triées par nombre de ventes)	Parc de logements	nb annuel de ventes arrêté au 2025			Prix (€/m <sup>2</sup> )	% Logements vacants depuis plus de 2 ans	% DPE E, F ou G	Dont % DPE		
		RP2022	202510-202512	2021				2024T4-2025T3	G	F
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 €/m<sup>2</sup>, notamment pour des logements de caractère ou rénovés. Ces niveaux restent inférieurs à la moyenne nationale (environ 3 200 €/m<sup>2</sup>), mais reflètent une demande constante dans une ville qui séduit tant les primo-accédants que les investisseurs locatifs.

Ecrit par le 8 avril 2026

## Niveaux de loyers

Source : Clameur

Département / Ville	Niveau des loyers (€/m <sup>2</sup> ) 2025T3	Évolution		
		1 an	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%	Vaucluse
Avignon	12,5	-0,4%	+6,7%	
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.

Ecrit par le 8 avril 2026

## Evolution des prix des logements

Source : FNAIM

Département	Niveau des prix (€/m <sup>2</sup> ) 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%
<b>Total Région</b>	<b>3 984</b>	<b>+0,8%</b>	<b>+2,1%</b>	<b>+2,6%</b>	<b>+15,5%</b>	<b>+30,3%</b>

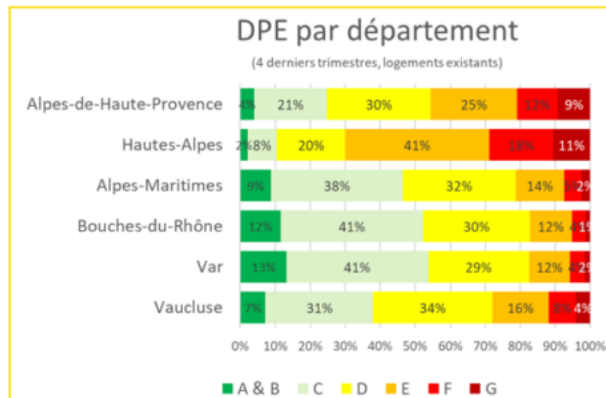
### Financement : une stabilisation surveillée

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 Corrond 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.

Ecrit par le 8 avril 2026

## Classe de performance énergétique

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

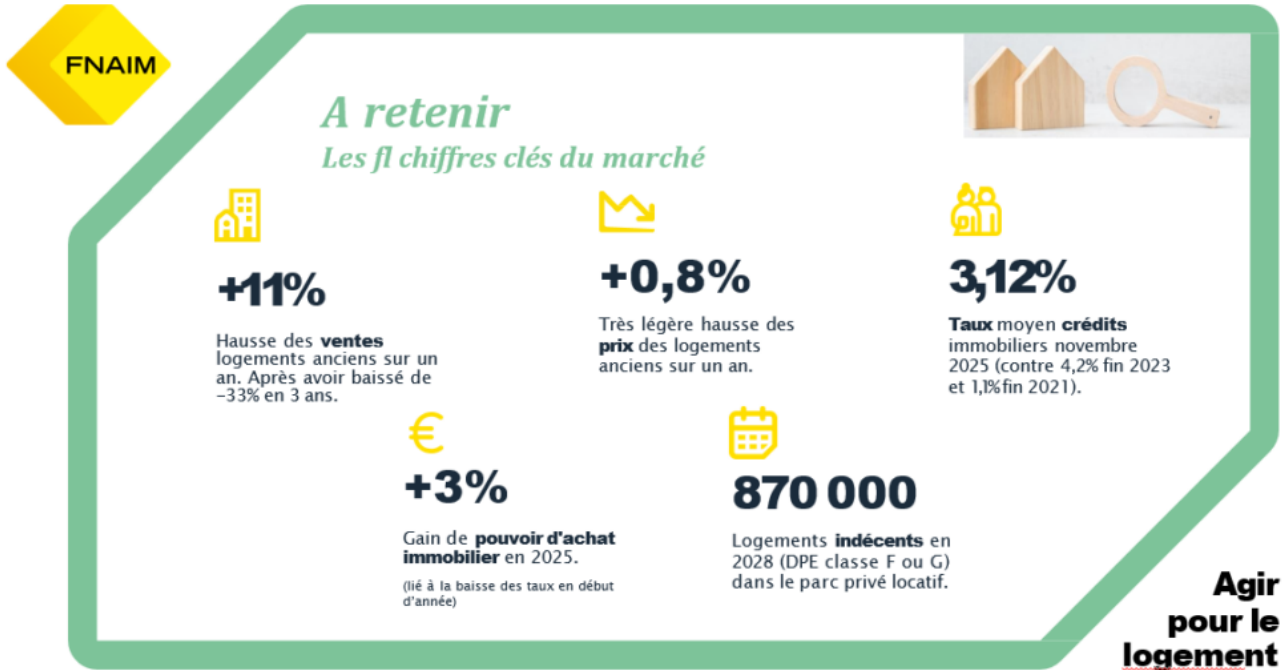


	Nombre DPE 2024T4-2025T3	% E, F ou G Ensemble	% E, F ou G	
			Appart.	Maisons
Alpes-de-Haute-Provence	6 657	45,6%	46,3%	44,9%
Hautes-Alpes	6 882	70,0%	72,4%	62,6%
Alpes-Maritimes	55 215	21,4%	20,5%	26,7%
Bouches-du-Rhône	86 402	17,3%	17,1%	18,1%
Var	48 255	17,4%	16,9%	18,6%
Vaucluse	21 214	27,9%	27,8%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

### 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.

Ecrit par le 8 avril 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'attente, reportant certaines décisions cruciales en matière de logement.

Ecrit par le 8 avril 2026

## Quelles perspectives pour 2026 ?

### Facteurs favorables



- Les **taux de crédits**, à 3,12%, profitent de l'impact positif de la politique monétaire 
- **Prix** des logements en hausse très modérée (pouvoir d'achat reconstitué)
- Stabilisation de l'**inflation** 
- **Épargne des ménages** toujours élevée
- Atterrissage prévu entre 960 000 et 980 000 **ventes** en 2026
- Les **prix** resteraient en légère hausse en 2026 (+1% à +2%)

### Facteurs défavorables



- Instabilité **politique**, échéances électorales
- Crise économique / faible croissance / rebond **chômage**
- Crise **dette**
- Production **neuve** faible qui impact l'offre
- Hausse **taxe foncière**
- Menace d'étendue de **l'encadrement loyers**
- Stop and go de **MaPrimeRénov'**
- Coûts de **rénovation énergétique** élevés
- Poids croissant des **normes**

### 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.

Ecrit par le 8 avril 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

Ecrit par le 8 avril 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**

Ecrit par le 8 avril 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.

Ecrit par le 8 avril 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**

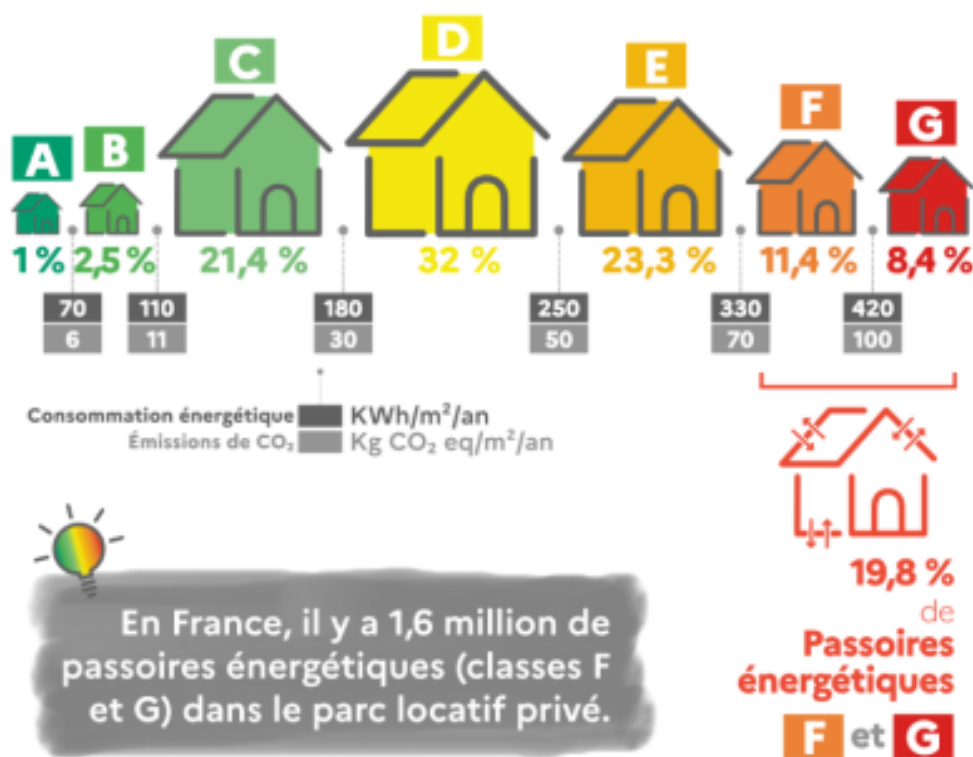
Cette réforme intervient dans un contexte de raréfaction de l'offre locative. Depuis [janvier 2025](#), les logements classés G sont interdits à la location, tandis que les logements F le seront à partir de 2028. Par

Ecrit par le 8 avril 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.

## Les passoires énergétiques du parc locatif privé

Données au 1<sup>er</sup> janvier 2022



Copyright [www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://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 chauffage 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.

Ecrit par le 8 avril 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
<b>Ensemble</b>	<b>128 138</b>	<b>156 055</b>	<b>180 712</b>	<b>211 714</b>	<b>234 367</b>	<b>277 833</b>	<b>295 359</b>	<b>314 424</b>
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 dénombremments, 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](https://www.ademe.fr), 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.

Ecrit par le 8 avril 2026



Copyright Freepik

### Un effet mécanique sur les prix

La reclassification énergétique pourrait également influencer 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

Ecrit par le 8 avril 2026

# Immobilier en Vaucluse : le marché retient son souffle



**Alors que l'année 2025 touche à sa fin, le marché immobilier vauclusien semble encore chercher son second souffle. Dans un climat marqué par l'attentisme, les chiffres du 3<sup>e</sup> trimestre révèlent pourtant des signaux encourageants : Les délais de vente se raccourcissent, les compromis repartent à la hausse et les prix se stabilisent. Si le marché avance à petits pas, il avance tout de même. C'est en synthèse ce que dévoile une étude de l'observatoire [Interkab](#) des Agents immobiliers indépendants.**

**Entre prudence et frémissement : Un climat d'attente... mais des chiffres qui redonnent de**

Ecrit par le 8 avril 2026

## L'air.

En Vaucluse comme ailleurs, l'ambiance générale est à la prudence. Selon l'Observatoire [Interkab](#), 45 % des agents immobiliers indépendants anticipent une stabilisation du marché pour la fin d'année, contre 33 % qui redoutent une dégradation. Seuls 22 % entrevoient une amélioration. Pourtant, les données de terrain nuancent ce sentiment de flottement : Le délai moyen de vente passe à 116 jours, soit -28 jours par rapport au trimestre précédent. Le volume de compromis signés progresse de +8 % (et même +14 % depuis le T1 2025). Le nombre de biens en vente diminue de 4 %, une première depuis deux ans. Les prix restent stables, avec une très légère baisse nationale de -1 %. En clair : le marché se remet en mouvement, lentement mais sûrement.

## 📊 Classement des départements de la région PACA en nombre de compromis signés

3<sup>ème</sup> trimestre 2025 vs 2<sup>ème</sup> trimestre 2025



Copyright L'Observatoire Interkab des Agents immobiliers indépendants. 3e trimestre 2025. La boîte immo.

### Vendeurs attentistes, acheteurs rationnels : l'équilibre est fragile

En Vaucluse, les professionnels décrivent un jeu de patience : 1 vendeur sur 2 hésite encore à passer à l'action. Près de 30 % se disent inquiets de ne pas parvenir à vendre. Mais 20 % gardent une vraie confiance. Du côté des acquéreurs, la prudence est également de mise : 9 agents sur 10 estiment que le climat politique et économique freine les projets d'achat. Seuls 40 % constatent un retour des acheteurs

Ecrit par le 8 avril 2026

sur le terrain. Et surtout, 70 % notent une baisse des budgets d'acquisition par rapport à 2024, en raison de la hausse des taux et de l'érosion du pouvoir d'achat

**« Aujourd'hui, un vendeur sur deux attend... mais pendant ce temps, les acheteurs eux, attendent une baisse des prix. Résultat : ça piétine. »**

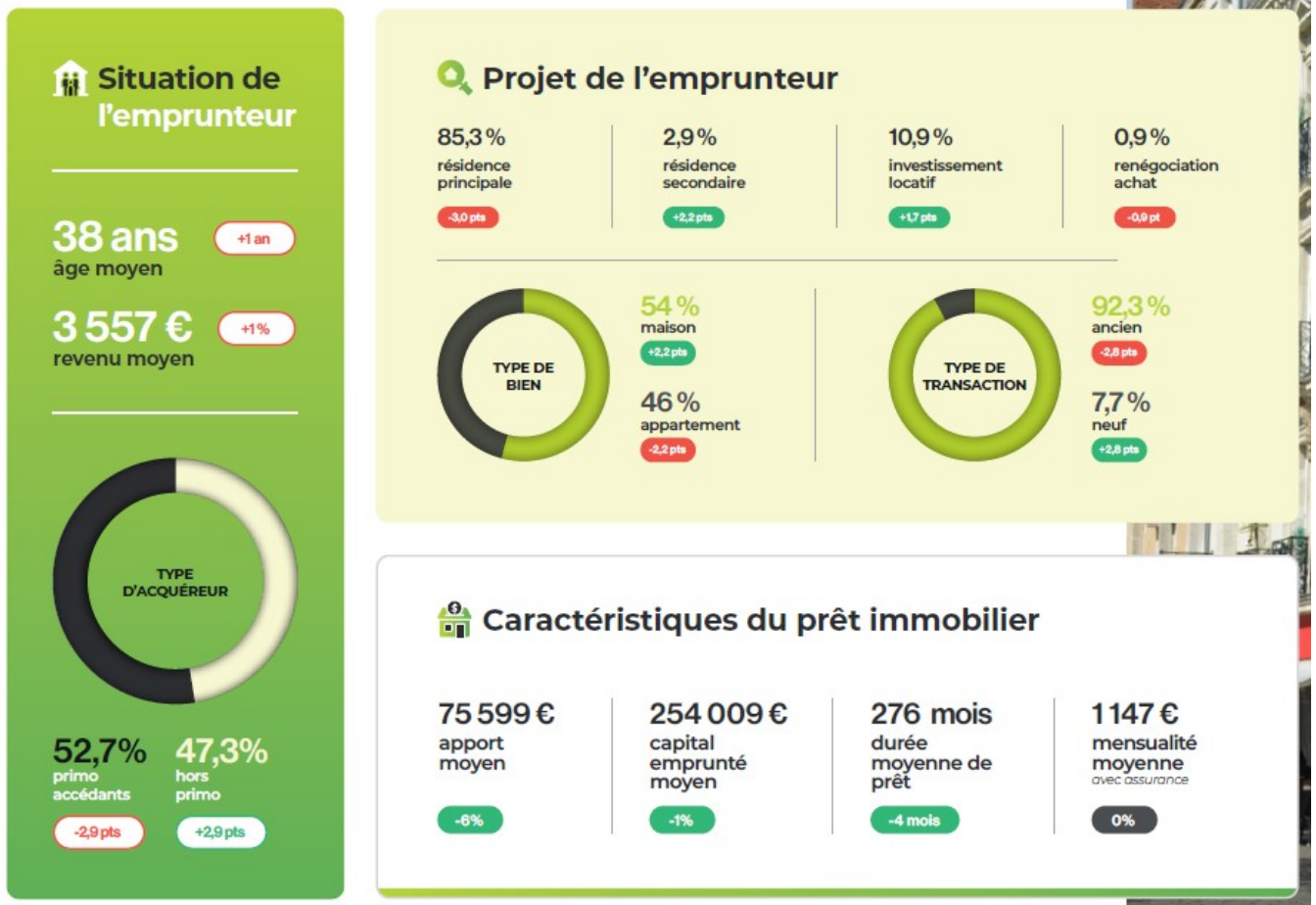
**Olivier Bugette, CEO de La Boîte Immo**

### **Biens énergivores : lente décrue mais dynamique engagée**

Autre enjeu de taille : les logements classés F ou G au DPE (diagnostic de performance énergétique), souvent plus difficiles à vendre. Dans le Vaucluse, ces biens représentent une part non négligeable du parc. Bonne nouvelle, malgré leur profil peu attractif, leurs délais de vente reculent de 26 jours, leur taux de casse (transactions abandonnées) diminue, et les compromis signés augmentent de +8 %. Mais leurs prix continuent de baisser légèrement (-2 %).

Ecrit par le 8 avril 2026

## Profil type de l'emprunteur

3<sup>ème</sup> trimestre 2025 vs 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

Copyright L'Observatoire Interkab des Agents immobiliers indépendants. 3e trimestre 2025. La boîte immo.

### PACA : une région contrastée, à la relance encore timide

Sur l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la situation reflète en partie celle du Vaucluse, avec toutefois quelques spécificités : Les compromis en recul malgré une demande toujours réelle. Contrairement à la tendance nationale, où les compromis signés progressent, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur enregistre un recul de -8 % sur le trimestre. Un chiffre qui interroge, dans une région pourtant très attractive, entre mer, montagne et soleil. Mais là encore, ce sont les conditions de financement qui pèsent lourd : les acheteurs doivent composer avec des taux d'intérêt élevés et des prix au m<sup>2</sup> souvent supérieurs à la moyenne nationale.

### Des stocks enfin en baisse

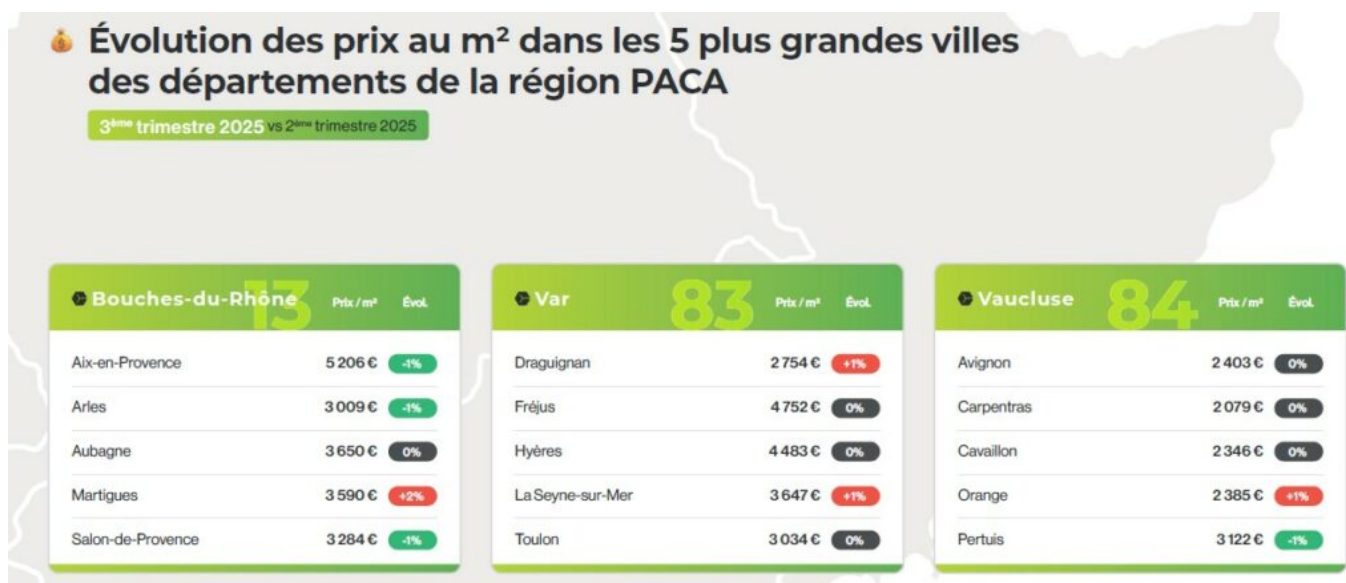
Écrit par le 8 avril 2026

Après deux ans de hausse continue, les stocks de biens à vendre diminuent également en Paca— signe que les biens les plus adaptés trouvent preneurs plus rapidement, ce qui pourrait inciter les vendeurs à revoir leur stratégie. Avec une marge moyenne de -3,3 %, la région reste relativement ferme sur les prix. À Nice, par exemple, elle descend même à -3,2 %, illustrant une tension encore forte sur les produits recherchés.

### En résumé, vers un nouveau cycle ?

En Vaucluse, le marché immobilier avance lentement mais sûrement. Les délais de vente se raccourcissent, les compromis augmentent, les stocks baissent. Un signe que la mécanique reprend, malgré un contexte encore contraint. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, la reprise est plus contrastée : les volumes de vente marquent le pas, mais les fondamentaux : attractivité, stabilité des prix, baisse des stocks restent solides. Si l'on ne peut pas encore parler de rebond, on sent clairement que le marché entre dans une phase de reconstruction, à la recherche d'un nouvel équilibre. Vendeurs et acheteurs vont devoir s'adapter, négocier, et surtout... patienter encore un peu.

**Source : L'Observatoire Interkab des Agents immobiliers indépendants. 3e trimestre 2025. La boîte immo. Toute l'étude [ici](#).**



**Copyright L'Observatoire Interkab des Agents immobiliers indépendants. 3e trimestre 2025. La boîte immo.**

### Quelle est la meilleure saison pour vendre son logement ?

Printemps, été, automne ou hiver ? Si beaucoup d'agents immobiliers assurent que l'on peut vendre à n'importe quel moment de l'année, la réalité est un peu plus complexe. Car pour vendre vite et bien, mieux vaut connaître le bon timing. Décryptage saison par saison.

### Printemps : la saison star pour vendre

C'est le moment préféré des vendeurs... et des acheteurs . Avec le retour des beaux jours, les projets

Ecrit par le 8 avril 2026

immobiliers fleurissent. Le moral est au beau fixe, l'envie de changement aussi. Les maisons baignent dans la lumière, les jardins sont verdoyants, et les appartements profitent d'une luminosité flatteuse. Egalement, beaucoup de potentiels acquéreurs ont mûri leur projet tout l'hiver et passent à l'action dès le printemps. C'est donc une période idéale pour mettre son bien sur le marché. Attention toutefois : qui dit forte demande dit aussi forte concurrence. Les annonces affluent et pour sortir du lot, un prix juste et une estimation précise feront la différence.

### **Été : une période plus calme, mais stratégique**

L'été rime avec vacances... et ralentissement de l'activité immobilière. Moins d'acheteurs, certes, mais aussi moins de biens en vente. Résultat : une concurrence plus faible, et donc une carte à jouer pour les vendeurs. Cela dit, il faut composer avec les visites sous forte chaleur, peu propices à la mise en valeur, surtout pour les logements mal isolés ou non climatisés. Dans ce cas, il vaut mieux privilégier les rendez-vous en fin de journée, quand la température redescend.

Écrit par le 8 avril 2026

## 🏠 Évolution des biens avec un DPE F ou G

3<sup>ème</sup> trimestre 2025 vs 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

Marseille

**3%**

du parc immobilier marseillais sont des biens actuellement en vente avec un DPE F ou G

0 pt



Marseille

**3344 € /m<sup>2</sup>**

prix moyen m<sup>2</sup> des biens en vente à Marseille avec un DPE F ou G

+1%



### Par département

Alpes-de-Haute-Provence	2 241 € / m <sup>2</sup>
Alpes-Maritimes	4 420 € / m <sup>2</sup>
Bouches-du-Rhône	3 753 € / m <sup>2</sup>
Hautes-Alpes	2 947 € / m <sup>2</sup>
Var	4 778 € / m <sup>2</sup>
Vaucluse	2 576 € / m <sup>2</sup>

Copyright L'Observatoire Interkab des Agents immobiliers indépendants. 3e trimestre 2025. La boîte immo.

Ecrit par le 8 avril 2026

### **Automne : un entre-deux selon le type de bien**

À la rentrée, certains acheteurs sont encore motivés, avec une bonne dose d'énergie après les vacances. Les conditions météo restent agréables et permettent de valoriser un bien sans les excès de chaleur. Mais cette dynamique concerne surtout les petits logements : studios, T2, voire T3. Pour les grandes surfaces ou les maisons familiales, la période est moins favorable. La raison ? Les familles privilégient la stabilité en cours d'année scolaire. Mieux vaut patienter si le bien cible ce profil.

### **Hiver : à éviter si possible**

C'est clairement la saison la moins dynamique. Les acheteurs sont frileux - au propre comme au figuré - et la météo ne joue pas en faveur des visites. Jardins en sommeil, lumières grises, journées courtes : difficile de se projeter, encore plus de tomber sous le charme. Les biens avec extérieurs : terrasses et balcons perdent en attractivité. Et la demande chute, entraînant souvent les prix avec elle. Cela dit, si le logement ne dépend pas d'un extérieur ou s'il est particulièrement bien situé, une vente reste envisageable... A condition d'être patient.

### **Conclusion ?**

La meilleure saison pour vendre dépend du type de bien, de sa localisation... et de sa cible. Mais pour une vente rapide et au meilleur prix, le printemps reste le meilleur allié.

Source : Se loger [ici](#).

---

# **Immobilier : la crise bouscule les modèles, mais ouvre la voie à de nouveaux horizons en Vaucluse**

Ecrit par le 8 avril 2026

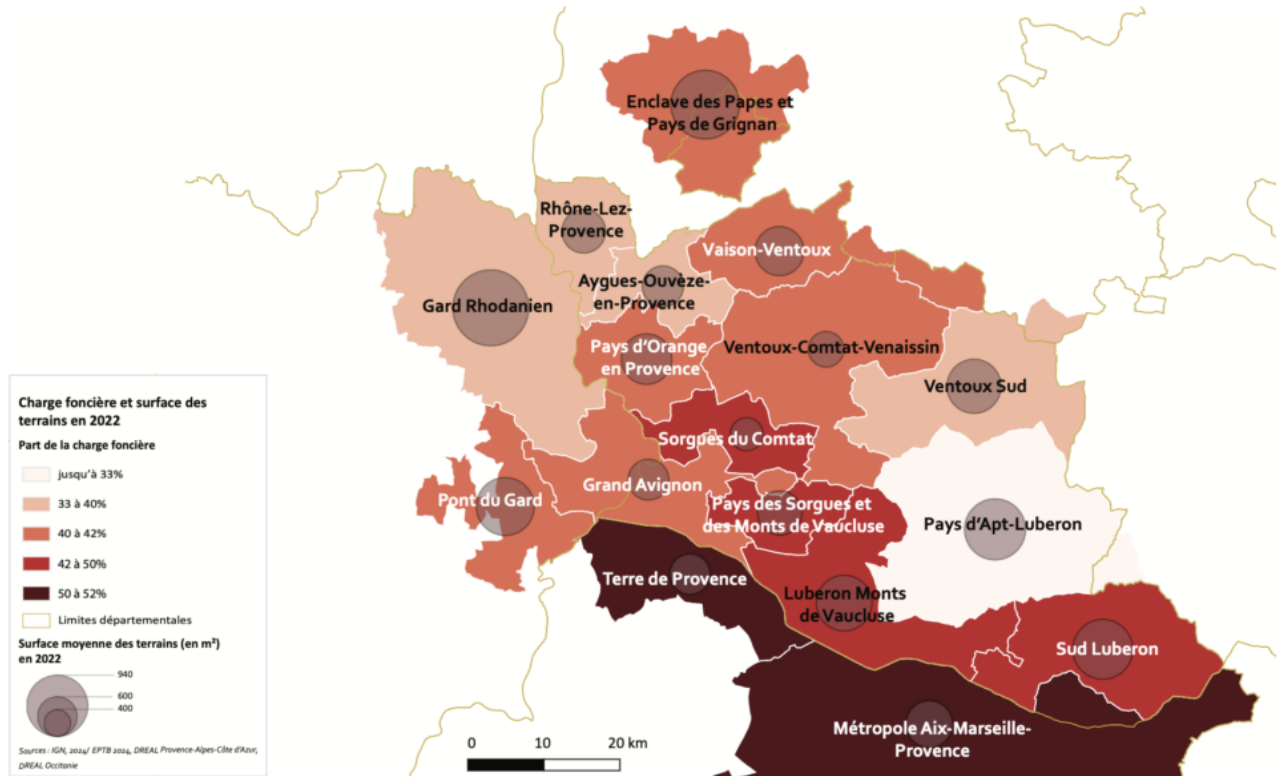


**Entre envolée des prix, baisse de la construction neuve et hausse des taux d'intérêt, la conjoncture immobilière s'annonce difficile, en France comme en Vaucluse. Pourtant, [l'étude](#) menée par l'Aurav (Agence de l'urbanisme Rhône Avignon Durance) et enrichie par les analyses de chercheurs de l'Université d'Avignon met en lumière des pistes d'avenir : repenser les modèles de production, privilégier la réhabilitation et conjuguer sobriété foncière avec qualité de vie.**

Ecrit par le 8 avril 2026

## Plus d'un tiers du coût d'une maison consacré au foncier

Traitements AURAV, d'après IGN, 2024/ EPTB 2024, DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, DREAL Occitanie



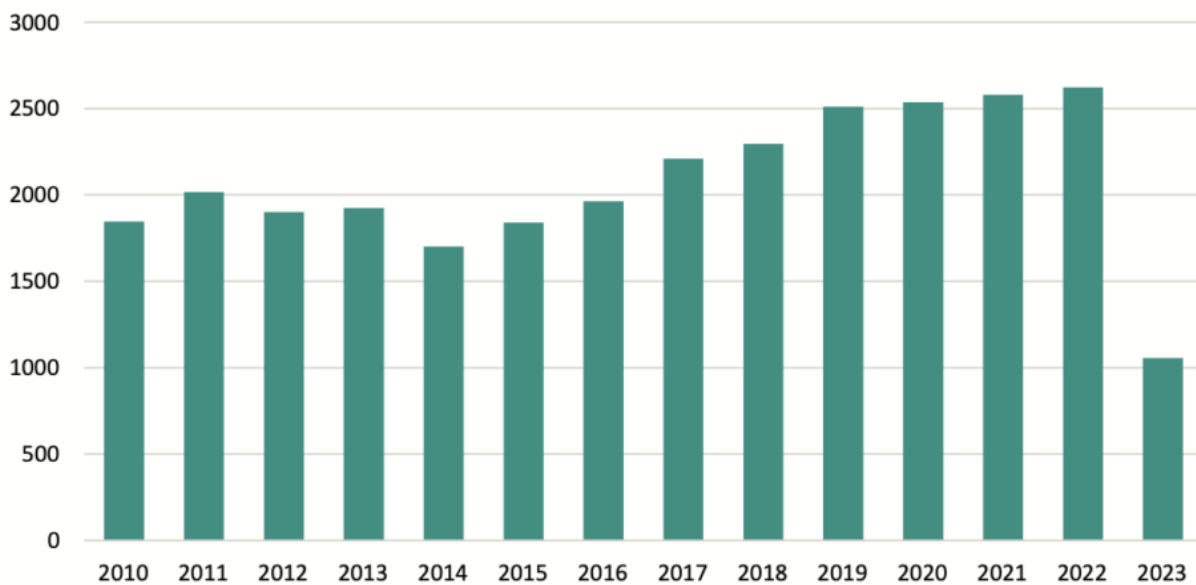
## Copyright Aurav Communication

Un marché en panne mais pas effondré. Le constat est partagé : 'la machine immobilière tourne au ralenti'. Selon l'Aurav la mise en vente de logements neufs n'avait jamais été aussi faible depuis plus d'une décennie. Une tendance nationale qui impacte le BTP, les promoteurs et les ménages en quête d'un logement. Pourtant, ce ralentissement n'entraîne pas une baisse franche des prix. Comme l'expliquent Laure Casanova-Enault et Guilhem Boulay, chercheurs à l'Université d'Avignon, « le marché s'ajuste d'abord par les volumes, pas par les prix ». Conséquence directe : les ménages voient leurs capacités d'achat encore plus décalées face à la flambée des valeurs immobilières.

Écrit par le 8 avril 2026

## Évolution du nombre d'appartements anciens vendus en Vaucluse entre 2010 et 2023

Traitements AURAV, via module Cerema, d'après DGFIP, DV3F 2024



### Copyright Aurav Communication

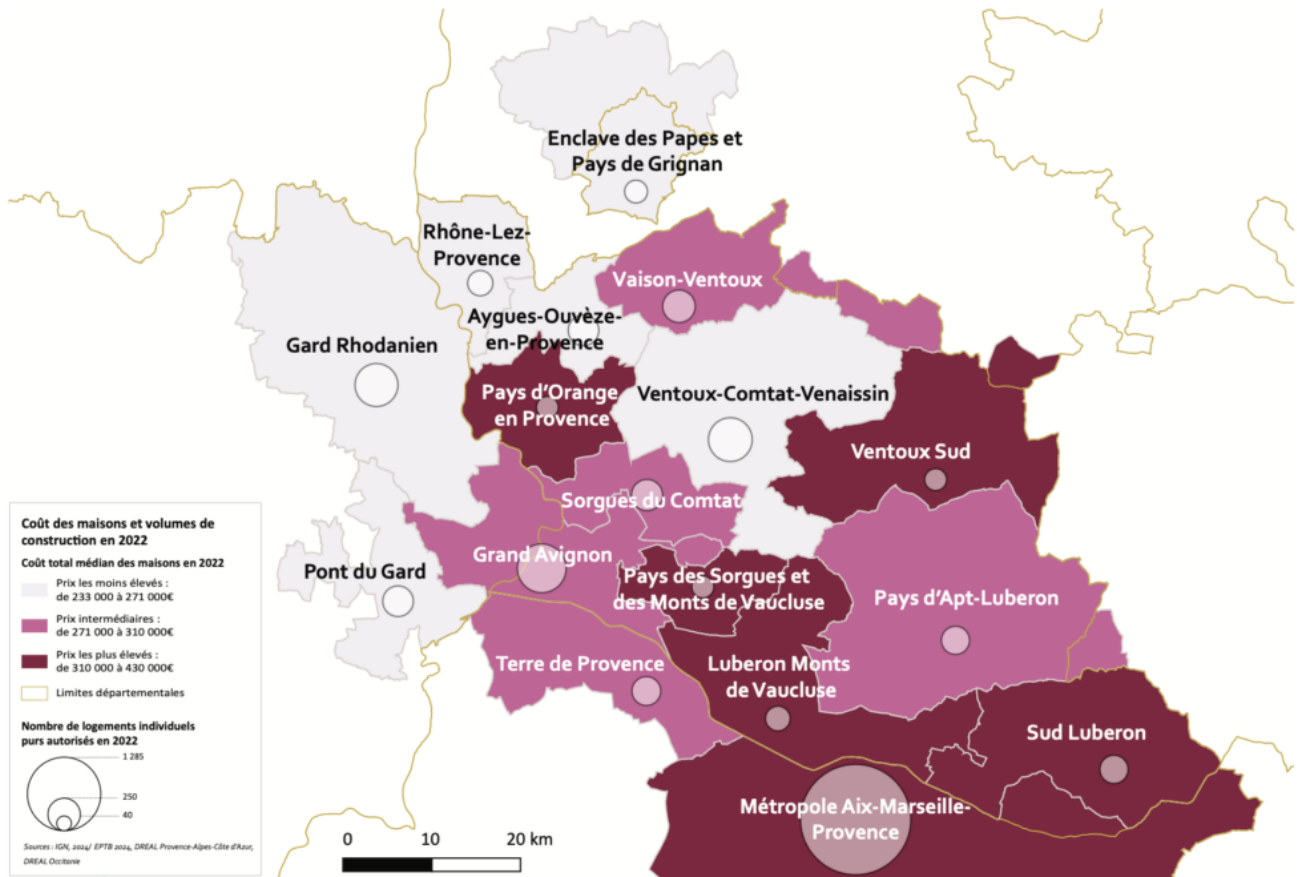
#### Le particularisme vaclusien

Si la crise touche l'ensemble du pays, le Vaucluse affiche une singularité. Ici, le poids du logement collectif n'a jamais été déterminant. Résultat : les fluctuations liées à la promotion immobilière sont moins brutales qu'ailleurs, et la production reste relativement stable sur dix ans. Cette spécificité rend le marché local un peu plus résilient, bien que confronté aux mêmes tensions macro-économiques : foncier rare, coûts de construction, taux de crédit élevés.

Ecrit par le 8 avril 2026

## Un budget de 233 000 à plus de 350 000€ pour faire construire une maison individuelle

Traitements AURAV, d'après IGN, 2024/ EPTB 2024, DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, DREAL Occitanie



### Copyright Aurav Communication

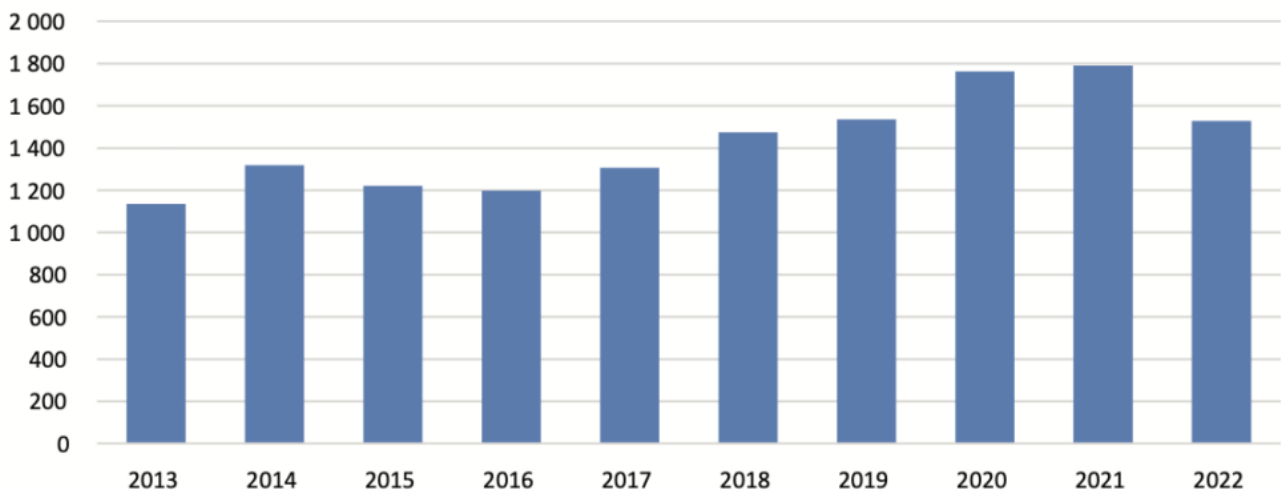
#### Vers un basculement historique

L'étude va plus loin : elle identifie 'une rupture profonde du modèle résidentiel'. Pendant des décennies, la croissance s'est appuyée sur l'ouverture de terrains constructibles en périphérie. Aujourd'hui, la voie d'avenir semble se dessiner ailleurs : dans le 'recyclage urbain', la réhabilitation des logements existants et l'adaptation du bâti aux défis climatiques. Un changement de paradigme qui, selon les experts, pourrait devenir une opportunité pour replacer le logement abordable et durable au centre des priorités.

Ecrit par le 8 avril 2026

## Évolution du nombre de logements collectifs autorisés en Vaucluse entre 2013 et 2022

Traitements AURAV, d'après SDeS, Sitadel, moyenne triennale glissante 2012-2024 (logements collectifs, hors résidences)



Copyright Aurav Communication

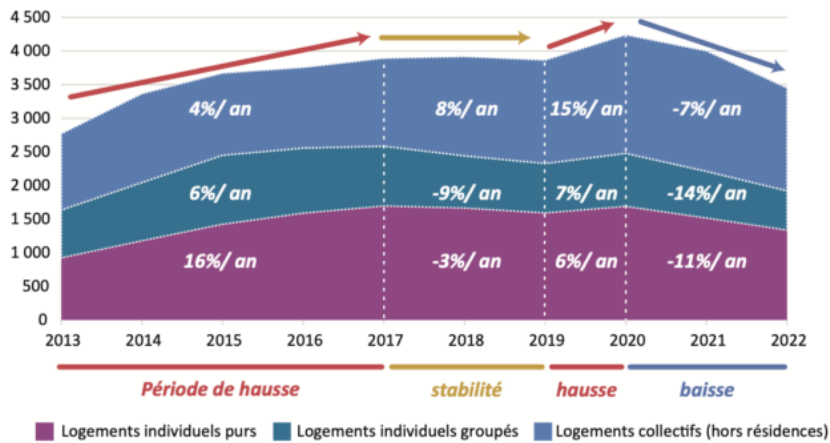
### Des défis stratégiques pour les politiques locales

Sobriété foncière, limitation de l'étalement urbain, meilleure articulation entre habitat, économie et environnement : les prochaines années demanderont des choix courageux. Le foncier et l'immobilier représentent près de 10% du PIB (produit intérieur brut) et restent une manne économique importante, créant des résistances face à toute transformation des modèles actuels. Mais comme le rappellent les chercheurs, la véritable urgence n'est pas de 'produire toujours plus' mais de 'penser autrement nos espaces de vie' pour qu'ils soient adaptés au réchauffement climatique et aux aspirations locales.

Ecrit par le 8 avril 2026

## Évolution du nombre de logements autorisés en Vaucluse entre 2013 et 2022

Traitements AURAV, d'après SDeS, Sitadel, moyenne triennale glissante 2012-2024



### Taux d'évolution annuel moyen

- 2013-2017 - une période de croissance de l'activité : +9%/an
- 2017-2019 - une période de stabilité de l'activité : 0%/an
- 2019-2020 - un retour à la croissance : 10%/an
- 2020-2022 - une activité en berne : -10%/an

## Copyright Aurav Communication

### Une conclusion en forme d'appel

La crise immobilière n'est pas qu'un frein : elle est aussi une opportunité pour imposer 'un tournant historique' dans les manières de produire, d'habiter et de planifier nos territoires. Pour le Vaucluse comme ailleurs, l'enjeu est désormais clair : conjuguer 'logement abordable, qualité de vie et sobriété foncière' afin de construire des villes réellement durables.

### Les sources

Aurav et Université d'Avignon. Gilles Perilhou, Lisa Yahy, Laure Casanova Enault, Guilhem Boulay. [Aurav](#). Le document entier [ici](#).

Ecrit par le 8 avril 2026



Copyright Aurav Communication

## Canicule : 1 Français sur 4 prêt à déménager si la situation empire

Ecrit par le 8 avril 2026



**et si la chaleur nous faisait déménager ? [leboncoin immo](#) interroge les Français sur l'impact des épisodes de canicule sur leurs choix de vie, ils sont d'ailleurs 8 sur 10 à ressentir un inconfort important lié à ces chaleurs dans leur lieu de résidence.**

Alors que les vagues de chaleur s'intensifient chaque été et que l'inconfort thermique devient un enjeu de santé publique, leboncoin a voulu comprendre si cette nouvelle réalité climatique modifiait déjà les aspirations résidentielles des Français.

### **Un inconfort largement ressenti... surtout chez les jeunes et dans le Sud**

81% des Français déclarent ressentir parfois ou souvent un inconfort important lié aux fortes chaleurs dans leur logement. Les femmes semblent plus sensibles à la chaleur. Plus ils sont jeunes, plus les répondants se plaignent plus souvent de la chaleur : de 51% pour les 18-24 ans à 26% pour les plus de 65 ans.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur fait partie des régions où les répondants ressentent le plus souvent cet inconfort avec ceux de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Ce sont logiquement les Bretons (11%) et les Normands (16%) qui sont les moins nombreux à ressentir souvent cet inconfort.

Ecrit par le 8 avril 2026



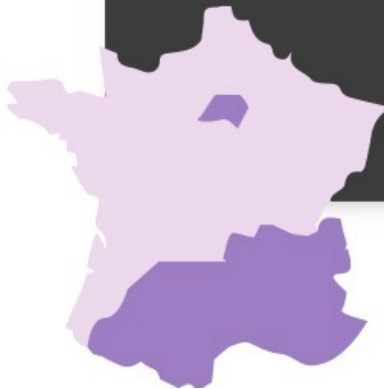
## Inconfort thermique généralisé

**81%** des Français ressentent un inconfort important chez eux pendant les fortes chaleurs

**39%** des femmes sont touchées vs. 31% des hommes

**18-24 ans** sont les plus touchés

Les régions les plus concernées :  
Auvergne-Rhône-Alpes & PACA, Occitanie  
et Île-de-France



©leboncoin immo

### Vers un exode climatique intérieur ?

Alors que 9% des Français envisagent déjà sérieusement de déménager en raison de la répétition des canicules, ils sont 26% à indiquer qu'ils pourraient l'envisager à l'avenir si la situation s'aggrave - ce que prévoient les experts climatiques.

En cohérence avec les enseignements précédents, ce sont les plus jeunes (18% des 18-24 ans) et les habitants d'Auvergne-Rhône-Alpes (20%) et PACA (13%) qui sont les plus nombreux à envisager sérieusement un déménagement vers des zones plus fraîches.

Écrit par le 8 avril 2026



## Où fuir la chaleur ?

### Les destinations privilégiées par les candidats au départ :

**42 %** Littoral tempéré

**27 %** Montagne / altitude

**18 %** Régions du Nord

©leboncoin immo

### Les motivations de départ... et les freins

Toutefois, la majorité des français (58%) n'envisage pas de déménager malgré la fréquence des épisodes de canicule. Ce chiffre descend à 37% pour ceux ayant déclaré souvent ressentir l'inconfort lié à la chaleur.

Ecrit par le 8 avril 2026

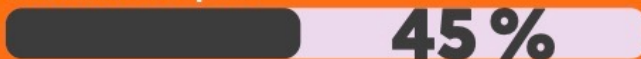


## Pourquoi on reste malgré tout ? Principaux freins au déménagement :

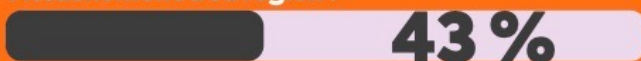
Rester près de sa famille, son entourage



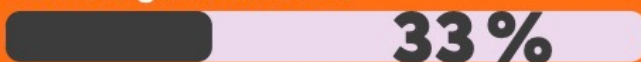
Garder son emploi :



Attachement à sa région :



Coût du logement ailleurs :



©leboncoin immo

### Résidence secondaire : une alternative pour s'adapter au climat

À défaut d'un déménagement définitif, 8% des Français envisagent l'achat ou la location d'une résidence secondaire dans une région plus fraîche. 25% l'envisageraient si les canicules devenaient plus fréquentes et ces proportions montent à 11% et 28% chez les personnes fortement gênées par la chaleur.

Enquête réalisée par leboncoin immo

Écrit par le 8 avril 2026

# Crédit immobilier : les 5 étapes incontournables pour monter son projet en 2025



**Votre situation familiale et professionnelle est stable et vous souhaitez mettre un toit sur votre tête avant de le transmettre plus tard à vos enfants. Mais avant de lancer la recherche du bien de vos rêves, quelles sont les questions à se poser ? Comment évaluer vos besoins et ressources, aujourd'hui mais aussi demain ? Comment augmenter vos chances de décrocher le prêt nécessaire et tant convoité ? Les recommandations de [Côme Robet](#), président de [CNCEF Crédit](#), association professionnelle agréée de courtiers en crédit.**

Ecrit par le 8 avril 2026

## Quels sont mes besoins aujourd'hui et quels seront-ils demain ?

Les premières questions à se poser avant d'envisager un achat immobilier sont :

- De quelle surface ai-je besoin aujourd'hui ? Aurais-je besoin d'autant d'espace quand les enfants seront partis et que je serai à la retraite ?  
Quels sont les services de proximité nécessaires pour ma famille maintenant (commerces, écoles, stades, ...) ? Mais une fois à la retraite, supporterai-je le bruit des enfants dans la cour d'école ? Trouverai-je dans ce quartier les commerces de proximité, le centre médical ou les services d'aide à domicile qui peuvent devenir indispensables ? Ce secteur perdra-t-il ou gagnera-t-il de la valeur ?  
La maison individuelle peut s'avérer séduisante aujourd'hui mais aurai-je la forme physique d'entretenir le jardin plus tard ? Ou les moyens financiers de le faire faire ?

Pour ne pas subir l'évolution des besoins, il faut donc anticiper une éventuelle revente et cibler un emplacement attractif où les biens se revendent facilement.

## Quels sont mes moyens financiers ?

Pour l'obtention du prêt mais aussi pour son entretien :

- Combien ai-je d'épargne au total, quel montant vais-je consacrer à mon projet ? Il faut savoir que les banques préfèrent que vous conserviez une part d'épargne.  
Quel est mon fonctionnement bancaire ? N'est-il pas préférable d'attendre pour avoir des comptes en adéquation avec un projet immobilier (fonctionnement plutôt créditeur, pas de frais d'anomalie bancaire, pas de dépenses de jeux d'argent, ...) qui rassurent un banquier ?  
Combien puis-je investir tous les mois dans mon lieu de vie pour les réparations, les travaux d'entretien ou d'amélioration ? Car le coût d'un appartement ou d'une maison ne se limite pas au remboursement du prêt...

## Comment calculer ma capacité d'emprunt ?

Le calcul peut être effectué par votre banquier (pour avoir un premier avis) et par un courtier, dont l'approche est indépendante. Si vous choisissez de confier à ce dernier cet important projet de vie, voici les questions à se poser :

- Cet expert m'écoute-t-il ? M'apporte-t-il des conseils, des astuces ?

Ecrit par le 8 avril 2026

Est-il bien inscrit à l'Orias, le Registre des intermédiaires en assurance, banque et finance ?  
Quel est son modèle d'accompagnement ? Ses honoraires sont-ils cohérents avec ce qu'il va m'apporter ?

### Quel bien peut s'offrir un couple de quarantennaires primo-accédants\*?

Au taux moyen de 3,30% sur 25 ans :

- Un bien de 216 431 € avec un apport de 20 000 €
- Un bien de 225 744 € avec un apport de 30 000 €

*\*salariés en CDI, avec des revenus de 39 000 € par an (3250 € par mois) et qui peut rembourser 1137,50 € par mois, assurance comprise*

©CNCEF Crédit

### Comment rechercher le bien de mes rêves ?

Après s'être posé les bonnes questions, avoir fait son calcul d'enveloppe et trouvé les bons accompagnateurs pour décrocher le crédit, il ne reste plus qu'à rechercher le bien correspondant à vos besoins et envies. Sachez que visiter avec un avis de faisabilité de projet dans sa poche (remis par le courtier), rassure à la fois le vendeur et l'agent immobilier sur votre capacité à réaliser cette acquisition.

### J'ACHÈTE ! En mettant à profit toutes les questions et démarches déjà effectuées

Je signe une proposition d'achat en cohérence avec mon enveloppe validée. Je prépare mon dossier de manière précise et organisée et je le dépose à mon expert en financement. Je signe les documents réglementaires avec lui pour qu'il soit autorisé à travailler en mon nom et pour mon compte et à trouver la meilleure solution pour mon acquisition.

*Côme Robet, président de CNCEF Crédit*

Ecrit par le 8 avril 2026



---

## **(Carte) Quelles sont les 10 rues les plus chères d'Avignon ?**

Ecrit par le 8 avril 2026



À l'approche du printemps, le marché immobilier français semble connaître un léger regain, comme en Vaucluse notamment mais aussi dans de nombreuses grandes villes. Pour autant, il existe de fortes disparités selon les rues. Le site immobilier [Se Loger](#) vient de dévoiler son classement des rues les plus chères au m<sup>2</sup> dans les 50 plus grandes villes de France. En Vaucluse, seule Avignon est concernée. Les prix les plus élevés y sont supérieurs à ceux de Nîmes mais restent très éloignés de ceux pratiqués à Montpellier, Aix-en-Provence ou bien encore Marseille.

[Se Loger](#), leader spécialiste des portails immobiliers en France, vient de dévoiler son classement\* des rues les plus chères dans les 50 plus grandes villes de France. Sans surprises, Paris est indétrônable : La Rue de Furstemberg (23 087€/m<sup>2</sup>) caracole en tête, suivie par le Quai des Orfèvres (23 054€/m<sup>2</sup>) et l'Avenue Montaigne (22 548€/m<sup>2</sup>). Le cœur historique parisien concentre à lui seul les cinq rues les plus chères de France.

« Dans les métropoles provinciales, certaines rues affichent toutefois des niveaux de prix comparables à ceux de certains arrondissements parisiens, explique [www.seloger.com](http://www.seloger.com). C'est notamment le cas à Antibes (12 701€/m<sup>2</sup>) à Cannes (11 546€/m<sup>2</sup>), à Nice (11 892€/m<sup>2</sup>) ou encore à Cannes (11 546€/m<sup>2</sup>). »

Dans tous les cas cependant, Paris demeure la ville où le prix moyen du mètre carré atteint les plus hauts niveaux dans l'Hexagone (9 468 €/m<sup>2</sup>).

Ecrit par le 8 avril 2026



### Marseille près de 2,5 fois plus chère qu'Avignon

Derrière l'‘intouchable’ ville Lumière et le trio azuréen, Marseille tire largement son épingle du jeu. Dans la cité phocéenne (voir tableau ci-dessous), les rues du Castellet, Colline-Chanot, Emile-Duployet, l'impasse Blanc, les traverses du Génie et Nicolas ou bien encore le chemin de la Batterie du Roucas-Blanc affichent 8 475€ du m<sup>2</sup>. Juste derrière se situe la rue du Terrail (8 317€/m<sup>2</sup>).

De quoi devancer les rues les plus onéreuses d'Aix-en-Provence : la traverse du lavoir de Grand-Mère (7 955€/m<sup>2</sup>) ainsi que l'avenue Guiseppe Verdi (7 776€/m<sup>2</sup>).

Chez la ‘voisine’ aixoise, ces prix les plus chères s'échelonnent ainsi de presque 8 000€/m<sup>2</sup> à 6 899€/m<sup>2</sup> pour l'immobilier le plus ‘accessible’ situé avenue Jean et Marcel Fontenaille. C'est 1 500€ de plus qu'à Montpellier avec la rue des Loutres (5 300€/m<sup>2</sup>) et l'avenue Raymond-Dugrand (5 262€/m<sup>2</sup>).

Ecrit par le 8 avril 2026

Ville	Rues les plus chères par ville	Prix Hybride
Marseille	Rue du Castellet	8 475 €
Marseille	Traverse du Génie	8 475 €
Marseille	Traverse Nicolas	8 475 €
Marseille	Impasse Blanc	8 475 €
Marseille	Chemin de la Batterie du Roucas Blanc	8 475 €
Marseille	Rue Colline Chanot	8 475 €
Marseille	Rue Émile Duployé	8 475 €
Marseille	Rue du Terrail	8 317 €
Aix-en-Provence	Traverse du Lavoir de Grand Mere	7 955 €
Aix-en-Provence	Avenue Guiseppe Verdi	7 776 €
Marseille	Voie communale Plt de Malmousque	7 748 €
Marseille	Chemin de la Batterie des Lions	7 611 €
Aix-en-Provence	Traverse Baret	7 439 €
Aix-en-Provence	Impasse du Champ de Manoeuvre	7 253 €
Aix-en-Provence	Avenue des Écoles Militaires	7 253 €
Aix-en-Provence	Avenue Villemus	7 203 €
Aix-en-Provence	Rue du Ricm	7 134 €
Aix-en-Provence	Traverse Saint-Pierre	7 064 €
Aix-en-Provence	Avenue Jean Moulin	6 982 €
Aix-en-Provence	Avenue Jean et Marcel Fontenaille	6 899 €
Montpellier	Rue des Loutres	5 300 €
Montpellier	Avenue Raymond Dugrand	5 262 €
Montpellier	Rue Jeanne Demessieux	5 023 €
Montpellier	Rue de la Cavallade	5 003 €
Montpellier	Rue Paul de Rouville	4 959 €
Montpellier	Rue du Mas Rouge	4 901 €
Montpellier	Rue le Titien	4 898 €
Montpellier	Rue de la Portalière des Masques	4 866 €
Montpellier	Rue Laurent Chabry	4 864 €
Montpellier	Route de Vauguières	4 841 €
Avignon	Rue Félix Gras	3 656 €
Avignon	Rue Saluces	3 492 €
Avignon	Rue de la Balance	3 445 €
Avignon	Rue Bouquerie	3 360 €
Avignon	Rue Joseph Vernet	3 335 €
Avignon	Rue des Trois Colombes	3 273 €
Avignon	Rue Buffon	3 254 €
Avignon	Rue Victor Hugo	3 251 €
Avignon	Rue Bancasse	3 245 €
Avignon	Rue de la Banasterie	3 242 €
Nîmes	Corniche de l'Ermitage	3 136 €
Nîmes	Chemin Bel Horizon	3 090 €
Nîmes	Passage des Pinèdes	3 090 €
Nîmes	Impasse Colette	3 090 €
Nîmes	Rue Joseph d'Arbaud	3 090 €
Nîmes	Chemin de l'Auberge de la Jeunesse	3 090 €
Nîmes	Impasse Combe des Oiseaux	3 090 €
Nîmes	Impasse de la Grotte	3 090 €
Nîmes	Impasse Cance	3 090 €
Nîmes	Chemin du Galinié	3 090 €

Ecrit par le 8 avril 2026

Crédit : Se Loger

### **La cité des papes devance Nîmes**

A Avignon les prix les plus hauts sont en deçà d'environ 1 200€/m<sup>2</sup> par rapport à ceux pratiqués à Montpellier (route de Vauguières : 4 841€/m<sup>2</sup>). Pour la cité des papes, (voir carte ci-dessous) c'est la rue Félix-Gras où se trouvent les prix immobiliers les plus élevés (3 656€/m<sup>2</sup>).

Ensuite, sans surprises, toutes ces rues se trouvent dans l'intra-muros : rue Saluces (3 492€/m<sup>2</sup>), rue de la Balance (3 445€/m<sup>2</sup>), rue Bouquerie (3 360€/m<sup>2</sup>), rue Joseph-Vernet (3 335€/m<sup>2</sup>), rue des Trois Colombes (3 273€/m<sup>2</sup>), rue Buffon (3 254€/m<sup>2</sup>), rue Bancasse (3 245€/m<sup>2</sup>) et rue de la Banasterie (3 242€/m<sup>2</sup>). A des années lumières des 81,81€/m<sup>2</sup> pour un T3 dans le quartier Monclar comme l'avaient évalué nos confrères de l'hebdomadaire Le Point dans une enquête publiée l'été dernier sur l'impact de l'insécurité en matière de valeur des biens immobiliers alors que l'on peut tabler sur un prix moyen de 2 500€/m<sup>2</sup> sur Avignon. Les prix les plus chères dans la cité des papes restent néanmoins supérieurs à ceux de Nîmes dont la fourchette du top 10 est comprise entre la corniche de l'Ermitage (3 136€/m<sup>2</sup>) et le chemin du Galinié (3 090€/m<sup>2</sup>).

### **Une France à deux vitesses**

Malgré l'écart avec les villes les plus chères Avignon et Nîmes affichent des prix supérieurs à ceux de la moyenne nationale (3 078€/m<sup>2</sup>). Si les prix flambent dans certaines grandes villes françaises, il existe encore des rues dans le Top 50 où les prix restent davantage accessibles. Par exemple, à Saint-Etienne, la rue la plus chère (Rue Paillard) affiche un prix de 'seulement' 2 378€/m<sup>2</sup>, soit 10 fois moins chère que la rue Furstemberg à Paris.

Parmi ces 'bonnes affaires', on retrouve également la rue du Congo à Tourcoing (2 224€/m<sup>2</sup>), la rue Barbanègre à Mulhouse (2 184€/m<sup>2</sup>), la rue Pierre-Raymond à Limoges (2 056€/m<sup>2</sup>) ou bien encore le rue de Séraucourt à Bourges (1 892€/m<sup>2</sup>).

L.G.

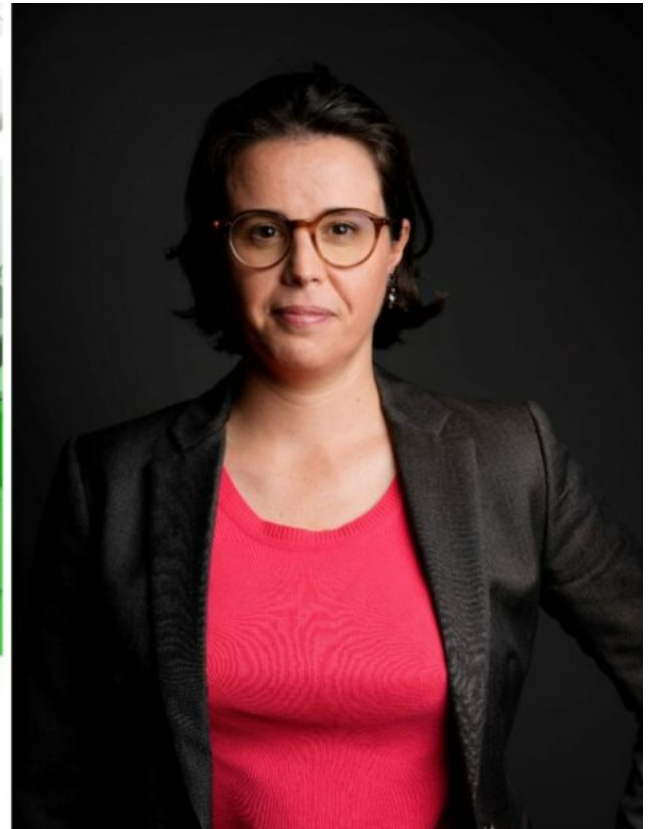
### **Méthodologie\* :**

*Prix immobiliers Meilleurs Agents-Se Loger Mars 2025. Trois sources de données : base Notaires, DVF et les transactions communiquées par les agences immobilières partenaires de Se Loger.*

[Vaucluse, vers un printemps de l'immobilier](#)

Ecrit par le 8 avril 2026

# L'intelligence juridique augmentée : quand la Legal Tech redéfinit les métiers de l'immobilier



**Le secteur immobilier français traverse un tournant décisif. Entre une réglementation de plus en plus complexe et des clients toujours plus exigeants, les professionnels font face à un défi de taille : comment garantir une sécurité juridique absolue tout en maintenant la flexibilité requise dans un marché ultra-compétitif ? La réponse réside dans l'émergence des Legal Tech, des solutions qui bouleversent la pratique juridique dans l'immobilier. Décryptage avec [Silvia Versiglia](#), directrice Legal Tech chez [Orisha Real Estate](#), éditeur de logiciels spécialisé dans les solutions numériques pour les professionnels de l'immobilier.**

## **Une pression juridique sans précédent**

Les professionnels de l'immobilier n'ont jamais été autant sous pression. D'après le baromètre LexisNexis 2024, un agent immobilier ou un administrateur de biens doit désormais maîtriser plus de 3 500 textes

Écrit par le 8 avril 2026

législatifs et réglementaires, soit une augmentation de 35 % en cinq ans. La loi Climat et Résilience, les réformes du DPE, l'encadrement des loyers et les nouvelles obligations d'information des acquéreurs sont autant de défis quotidiens auxquels ils doivent faire face.

Cette complexification constante du cadre juridique a des conséquences préoccupantes : selon l'étude CLCV-Assurances 2023, les litiges immobiliers liés aux documents et aux contrats ont explosé entre 2020 et 2023. Un risque que personne ne peut plus ignorer.

### **La révolution Legal Tech : bien plus que la digitalisation**

Face à ces enjeux, les Legal Tech offrent bien plus qu'une simple dématérialisation des processus : elles introduisent une véritable intelligence juridique augmentée, transformant la manière dont les professionnels abordent le droit immobilier.

Contrairement à une idée reçue, l'objectif n'est pas de remplacer l'expertise humaine, mais de l'amplifier. En automatisant les tâches répétitives et à faible valeur ajoutée, elles permettent aux professionnels de se concentrer sur ce qui compte vraiment : le conseil, la négociation et la relation client.

Cette évolution répond à une attente croissante des consommateurs : selon une enquête OpinionWay-Notaires de France 2024, la sécurité juridique est le critère le plus déterminant dans le choix d'un professionnel de l'immobilier, devant même le niveau des honoraires.

## **Les quatre piliers de la transformation Legal Tech de l'immobilier**

### **L'automatisation intelligente des documents**

Au cœur de cette révolution : la capacité à générer des documents juridiques parfaitement conformes, adaptés aux spécificités de chaque situation. Ce n'est plus simplement une question de remplir des modèles, mais de produire des actes sur mesure.

Les professionnels utilisant des solutions avancées comme ImmoDocs constatent une optimisation spectaculaire du temps passé à rédiger des baux, tout en améliorant la qualité et la précision des documents. Les clients apprécient particulièrement cette transparence.

- **L'analyse prédictive des risques juridiques**

Grâce à l'intelligence artificielle, il est désormais possible d'anticiper les risques juridiques spécifiques à chaque transaction. En analysant les précédents et en croisant les données du dossier, ces systèmes identifient les zones de fragilité.

Ce changement de paradigme permet de passer d'une approche réactive à une posture proactive. Avec des outils comme ImmoDocs, les ambiguïtés contractuelles sont éliminées, et les formulations sont ajustées à la jurisprudence la plus récente.

Ecrit par le 8 avril 2026

- **La conformité réglementaire en temps réel**

La veille juridique n'est plus une option, c'est une nécessité. Les Legal Tech de nouvelle génération, comme ImmoDocs, intègrent des mises à jour réglementaires automatiques, garantissant ainsi la conformité des documents en temps réel.

Plutôt que de découvrir une non-conformité à l'issue d'une transaction, les professionnels anticipent les évolutions législatives et adaptent leurs documents en conséquence. Un changement fondamental dans la manière de gérer la réglementation.

- **L'authentification sécurisée et la traçabilité infaillible**

Dans un secteur où l'authenticité des documents est primordiale, les technologies de signature électronique et de certification blockchain apportent une sécurité inédite. Chaque document peut être authentifié, horodaté et archivé de manière infalsifiable.

Cette traçabilité renforce la sécurité juridique des transactions. Selon une étude Notaires-Deloitte 2024, les actes signés électroniquement font l'objet de contestations beaucoup moins fréquentes que les documents traditionnels.

### **De la théorie à la pratique : ImmoDocs au service des professionnels**

Ces évolutions ne sont pas de simples projections, elles sont déjà une réalité. Avec des solutions comme ImmoDocs, il faut concrétiser cette vision d'une intelligence juridique augmentée, au service des professionnels de l'immobilier.

En intégrant prédictibilité, génération intelligente de documents, veille réglementaire automatisée et certification blockchain, ImmoDocs transforme en profondeur l'approche juridique des transactions immobilières.

Les retours des utilisateurs sont très positifs : réduction du temps consacré aux tâches administratives, baisse des risques de contentieux liés aux documents, et amélioration de la satisfaction client grâce à la transparence des transactions.

### **L'avenir : vers des professionnels juridiquement augmentés**

À quoi ressemblera le professionnel de l'immobilier dans cinq ans ? Pas à un simple opérateur de plateforme automatisée, mais à un expert juridiquement augmenté, capable de concentrer son expertise et son intelligence sur les aspects stratégiques de son métier.

L'Institut McKinsey Global estime que les professionnels utilisant des Legal Tech avancées pourront consacrer davantage de temps aux relations humaines et au conseil stratégique d'ici 2030. Une évolution parfaitement en phase avec les attentes des clients, qui privilégient un accompagnement personnalisé et éclairé.

Ecrit par le 8 avril 2026

Cette transformation, cependant, ne sera pas automatique. Elle nécessite une évolution des mentalités et des pratiques. Les professionnels qui intégreront ces outils dans une démarche cohérente de valorisation de leur expertise auront un avantage compétitif décisif.

Le défi pour le secteur n'est donc pas technique, mais culturel : il faut passer d'une vision défensive de la Legal Tech à une approche proactive et créative. Accompagner cette transition est primordial en concevant des solutions comme ImmoDocs non pas comme des outils, mais comme de véritables partenaires juridiques augmentés.

Dans ce nouveau paradigme, la technologie ne remplace pas l'humain, elle le libère. Elle ne dévalue pas l'expertise, elle la magnifie. En fin de compte, la Legal Tech ne menace pas les professionnels de l'immobilier : elle leur offre une opportunité historique de réinventer leur métier pour le rendre plus pertinent, plus sécurisé, et plus valorisant que jamais. L'avenir appartient à ceux qui sauront saisir cette opportunité.

[Silvia Versiglia](#), directrice Legal Tech chez [Orisha Real Estate](#)

---

## Immobilier : le Département de Vaucluse augmente les 'frais de notaire' à partir du 1er mai

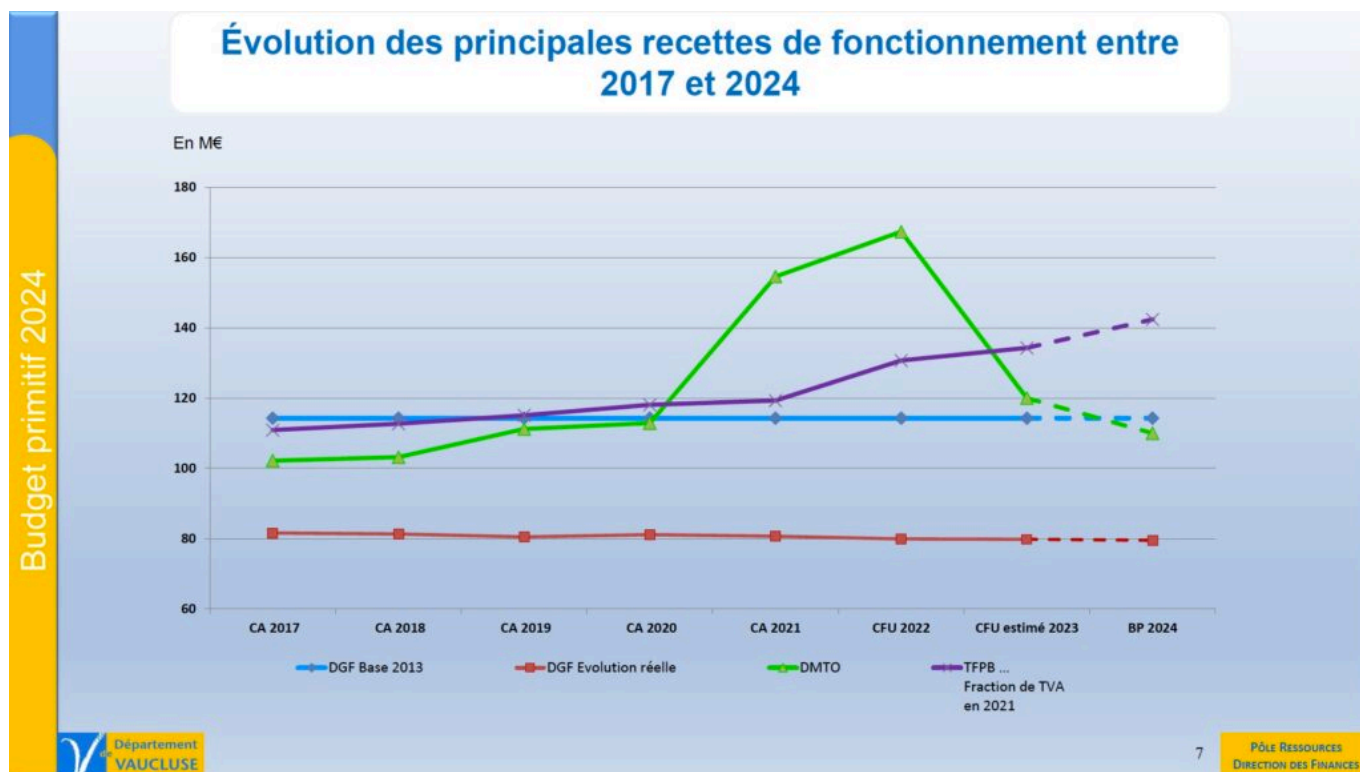
Ecrit par le 8 avril 2026



« En janvier, nous avons voté notre budget 2025, un budget contraint mais responsable, a expliqué en préambule Dominique Santoni, présidente du Conseil départemental de Vaucluse lors de la séance plénière qui vient de se tenir à Avignon dans l'hémicycle vauclusien. Nous avons voté 13M€ d'économies imposées par l'Etat. Dans le même temps, nos recettes de DMTO (Droits de mutation à titre onéreux) ont fondu passant de 167M€ en 2022 à 106M€ l'an dernier, une perte de ressources de 61M€ en 2 ans (soit un retour aux chiffres avant Covid). Face à des départements exsangues, l'Etat a imaginé un mécanisme 'temporaire' pour permettre aux collectivités locales de retrouver un peu d'oxygène : relever le taux de ces DMTO de +0,5 point (de 4,5% à 5%), sauf pour les primo-accédants » ([voir la délibération ici](#)). Ce qui représente quand même 5M€ par an pour les collectivités locales.

### Évolution des DMTO depuis 2017 en vert

Ecrit par le 8 avril 2026



## Economiser 39M€ d'ici 2028

La présidente d'ajouter « Je ne vous cache pas que je trouve la façon de faire de l'Etat cavalière et inélégante. Comme femme de droite et par conviction, je suis contre les hausses d'impôts et de taxes. Mais en tant que présidente, il est de ma responsabilité de vous proposer cette solution. D'ici la fin du mandat en 2028, nous devons économiser 39M€ et le Vaucluse a besoin de ces 12,5M€ pour pérenniser l'aide aux communes, accélérer les travaux du collège Roumanille et faire réaliser des études pour sécuriser le site de Fontaine-de-Vaucluse qui menace de s'effondrer. Mais au-delà de ces projets, il y a aussi l'ASE (Aide sociale à l'enfance), ses besoins sont croissants, le nombre d'enfants (1 940 recensés), de plus en plus grand et il en va là aussi de notre responsabilité.

## Augmentation des 'frais de notaire' mais maintien des subventions culturelles

Néanmoins, je maintiendrai les subventions allouées à la culture ». Soit 1,82M€ au titre du volet 1 et 256 385€ au titre du volet 2. C'est à dire par exemple, parmi les 70 structures concernées, 620 000€ pour l'Orchestre National Avignon Provence, 57 500€ pour le Théâtre du Chêne Noir, 39 500€ pour Le Chien qui Fume, 140 000€ pour l'Opéra Grand Avignon, 627 400€ pour le Festival d'Avignon, 35 000€ pour les Musicales du Luberon, 30 000€ pour le Culture Lub de Cucuron et 10 000€ pour le Tremplin Jazz d'Avignon.

Ecrit par le 8 avril 2026

Pour le RN, le député de Carpentras Hervé de Lépineau dénonce « des prélèvements faits aux dépens d'un département qui souffre déjà, qui sera encore plus pauvre. C'est une solution 'bâtarde', vous allez faire les poches des Vauclusiens, trop c'est trop, on votera contre ». De l'autre côté de l'échiquier politique Jean-François Lovisolo précise « Le consentement à l'impôt a des limites. Même si vous mettez en avant de bonnes raisons, nous avons le couteau sous la gorge ».

Finalement la délibération sera adoptée malgré le vote contre des 6 conseillers départementaux RN et du binôme Lanthelme-Zilio.

## Manifestation de la CGT

Pendant la séance, une manifestation avait lieu sous les fenêtres du Conseil Départemental à l'appel du syndicat la CGT des personnels de Vaucluse. « Le travail s'intensifie, nos conditions de travail se dégradent, les effectifs sont insuffisants, on a de plus en plus recours à des personnels précaires, à de la sous-traitance. On constate une forme de harcèlement, une absence de dialogue social, un manque de reconnaissance et les agents sont victimes de risques psycho-sociaux » explique un des manifestants.

A propos de ce rassemblement de la CGT, la présidente précise : « Le dialogue existe bel et bien au sein du département avec la DRH (Direction des relations humaines) qui gère au cas par cas. Une quarantaine de grévistes sur 2 362 agents, ce n'est pas la majorité du personnel. Et je vous rappelle que nous avons voté 1,7M€ pour les oubliés du Ségur de la Santé au lendemain du Covid à l'attention de tous les personnels de la catégorie C en lien avec les vauclusiens impactés par la crise sanitaire, ce qui est quand même une forme de reconnaissance de leur travail ».



Un appel à une manifestation inter-syndicale et unitaire a été lancé pour le 3 avril à Avignon

©Andrée Brunetti / L'Echo du Mardi