

Ecrit par le 31 mai 2026

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

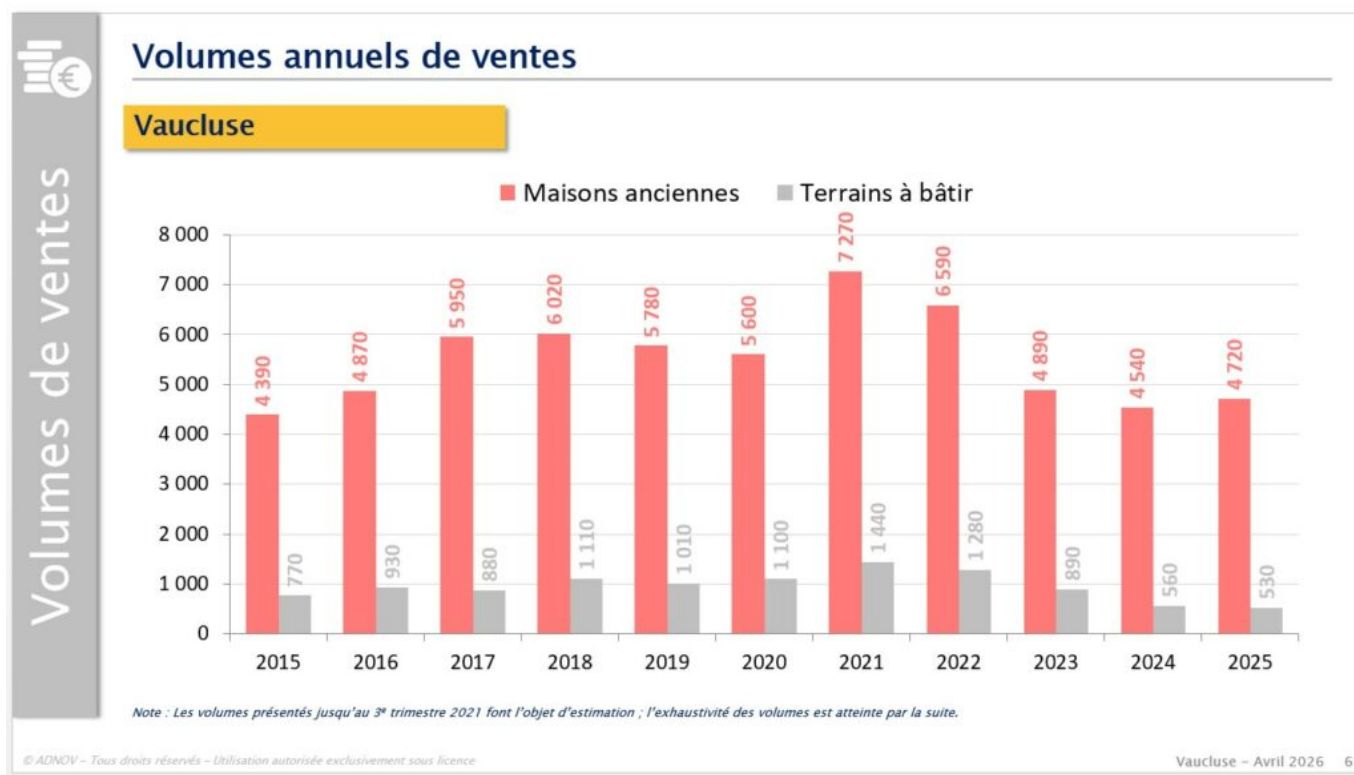


Entre vignes, pierres et bastides, le Vaucluse confirme en 2025 une lente sortie de crise immobilière. Si les volumes repartent à la hausse, le marché reste contrasté : l'ancien résiste, le neuf s'enlise, tandis que le foncier rural, profondément agricole, s'impose comme une singularité territoriale. 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 vaclusien d'expertise notariale-](#) et de ses membres : Maitres Olivier Jeanjean

Ecrit par le 31 mai 2026

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 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.



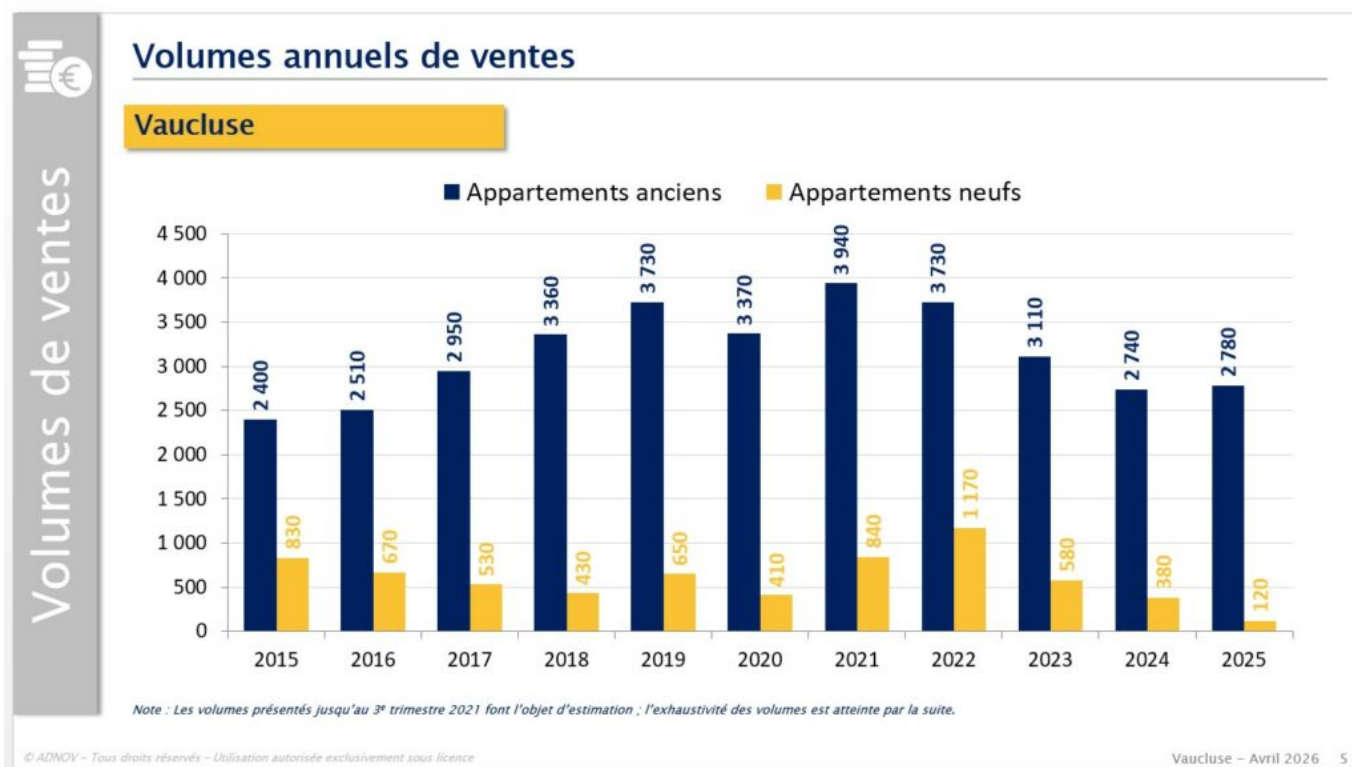
Un marché de raison, plus que d'opportunité

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.

Ecrit par le 31 mai 2026

Maisons : le pilier vaclusien

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. 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

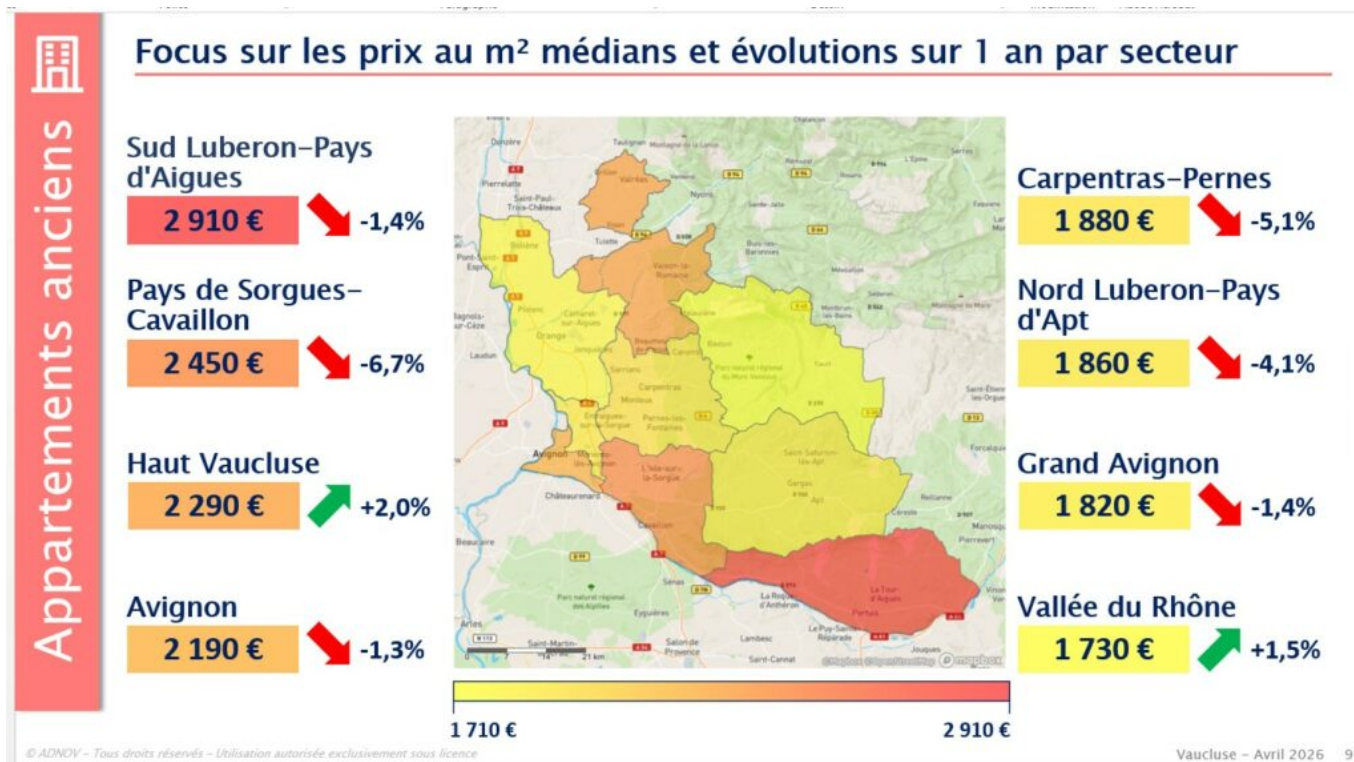
À l'inverse, le marché du neuf reste profondément dégradé. Les ventes d'appartements neufs chutent de manière spectaculaire (-68% en 2025), conséquence directe de la hausse des coûts de construction, de la complexité des normes et du recul des dispositifs d'aide. Même constat pour les terrains à bâtir : 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

Ecrit par le 31 mai 2026

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



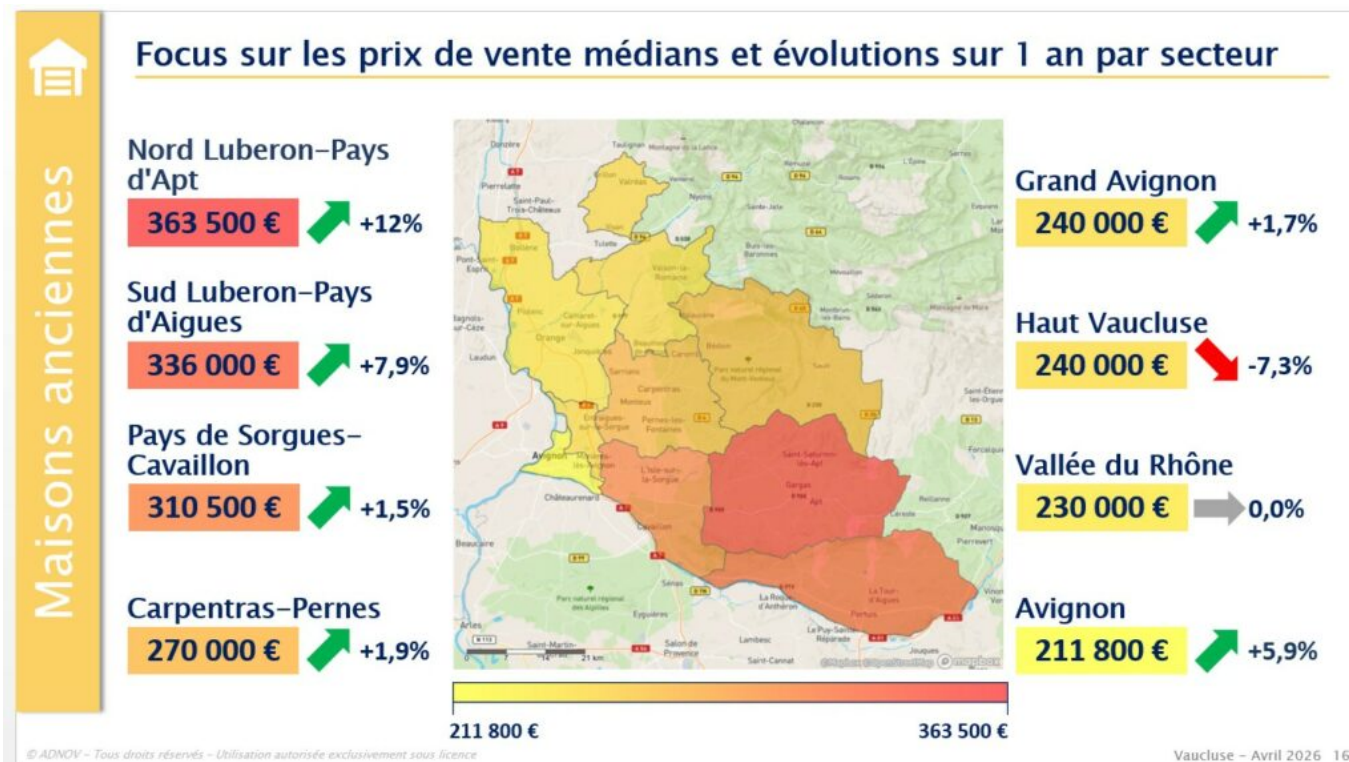
Une attractivité intacte

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.

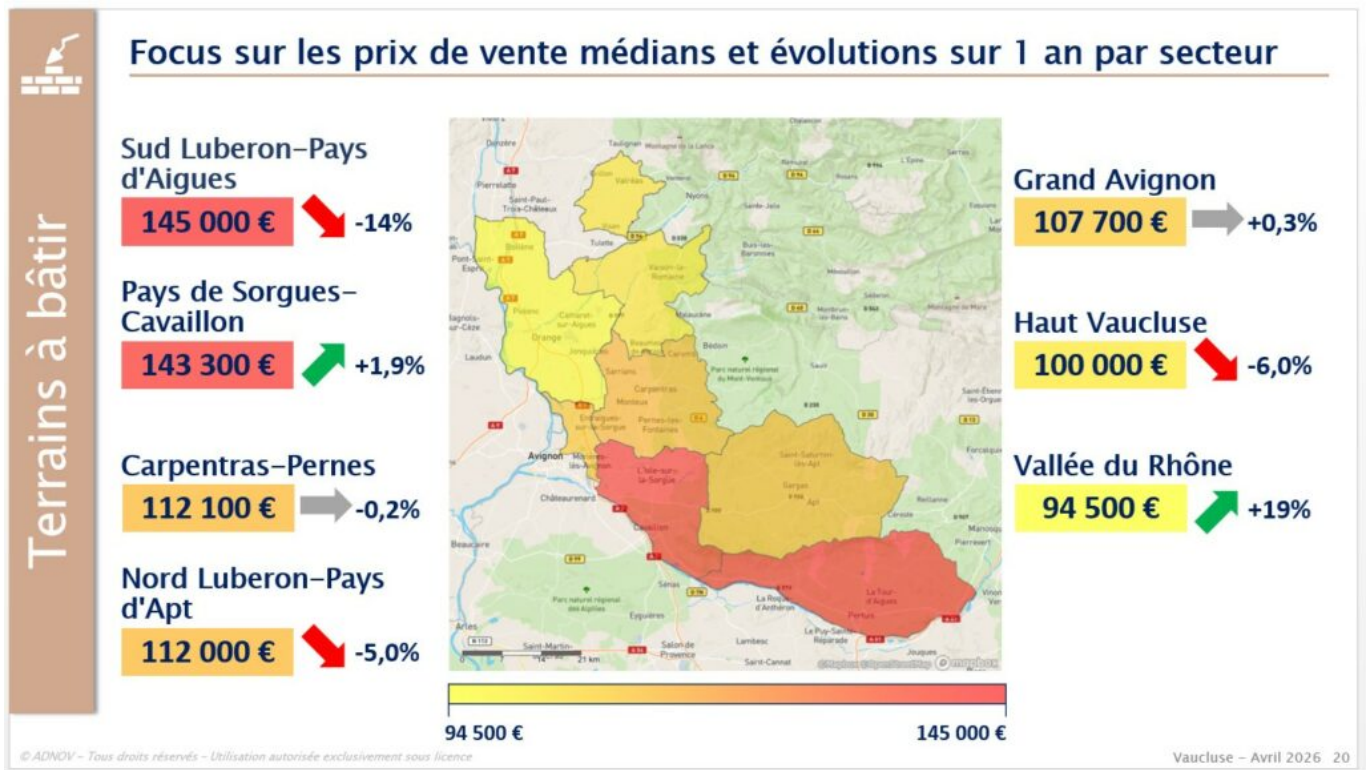
Ecrit par le 31 mai 2026



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.

Ecrit par le 31 mai 2026



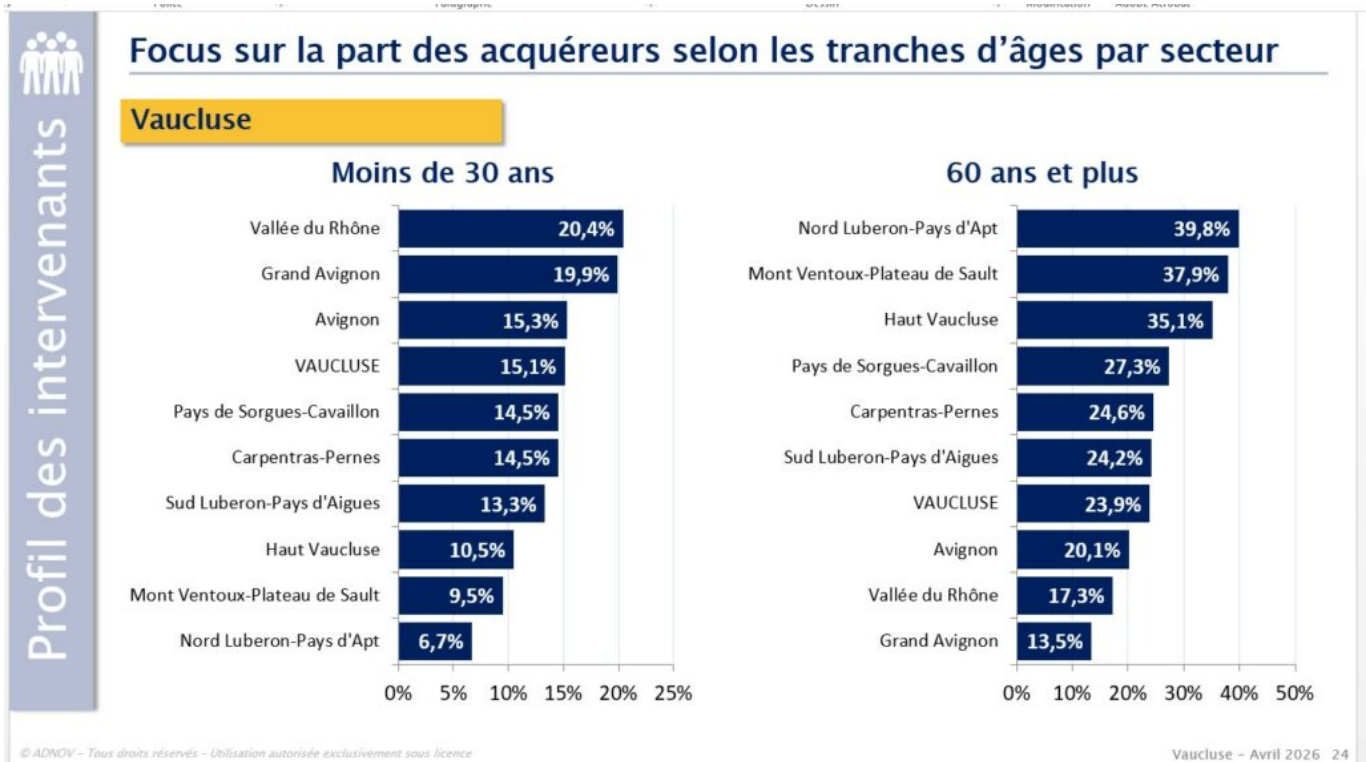
Ce que disent les notaires

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.

Ecrit par le 31 mai 2026



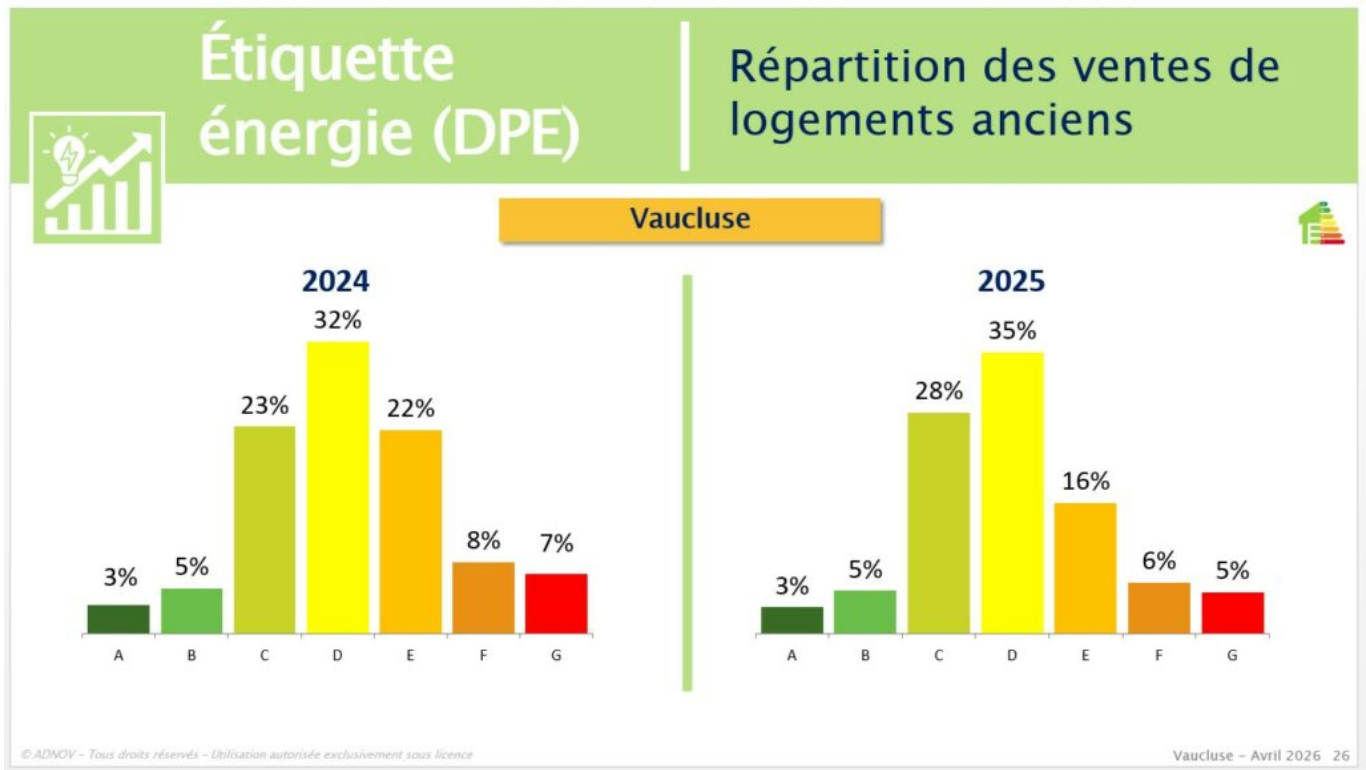
L'immobilier utile

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 coûts de construction élevés, la complexités des normes, les lenteurs administratives et les contraintes environnementales. Nous vivons une crise de l'offre.

Ecrit par le 31 mai 2026



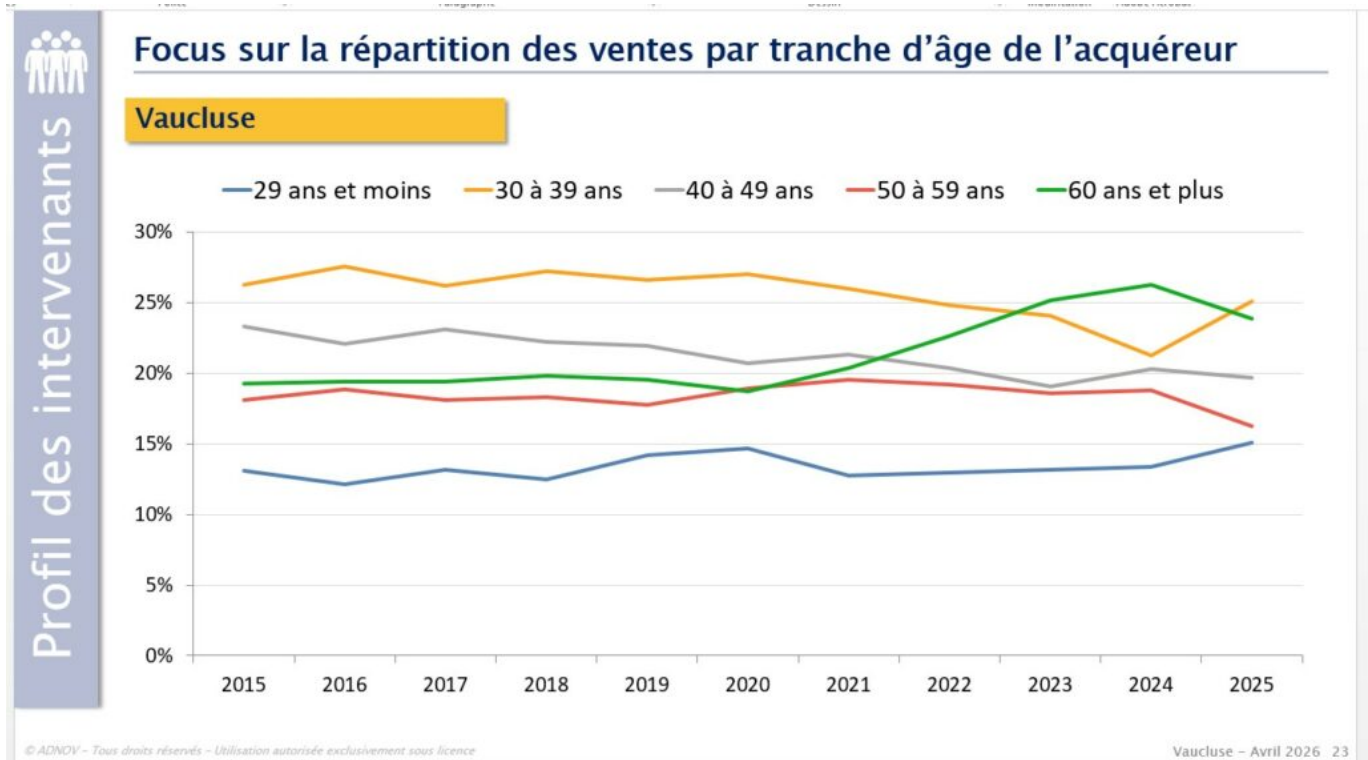
L'arbitrage contraint des ménages

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€ apparaît 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.

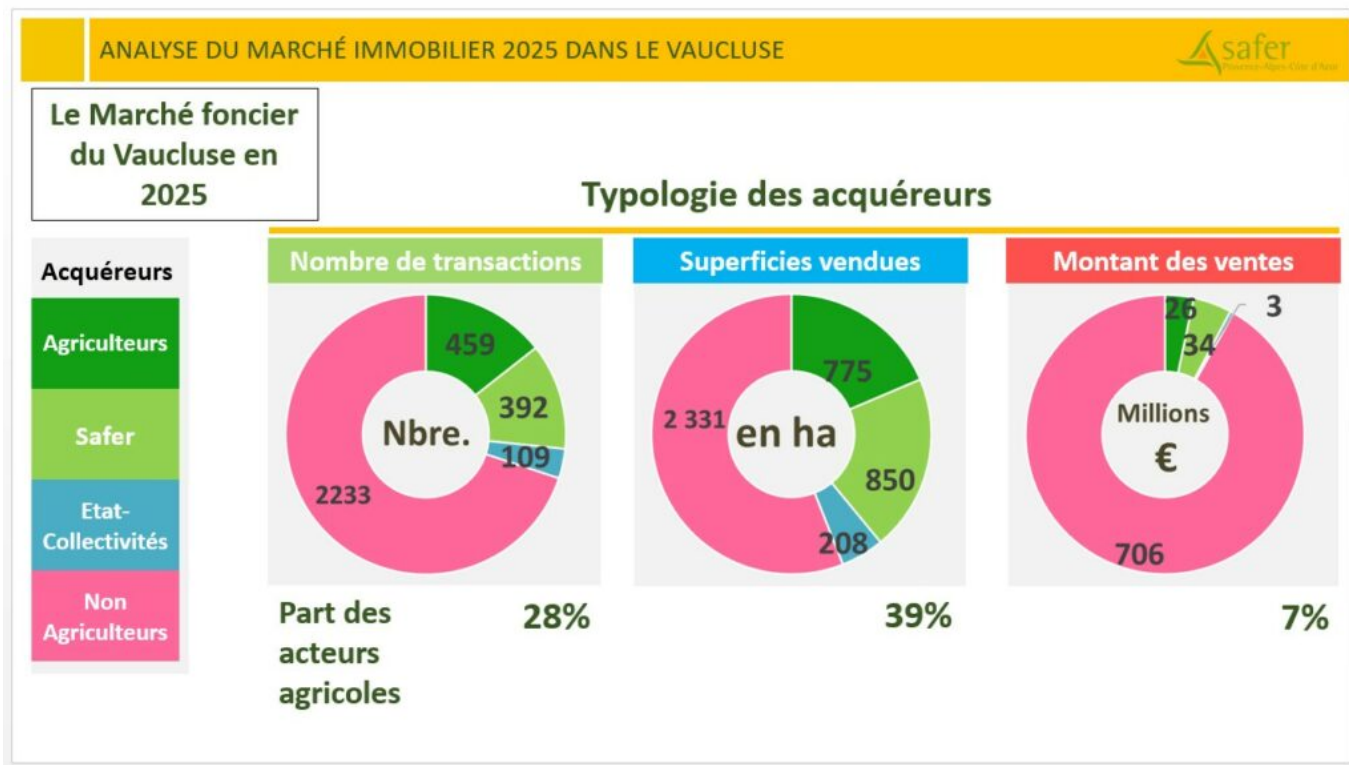
Ecrit par le 31 mai 2026



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. »

Ecrit par le 31 mai 2026



Le décrochage des investisseurs

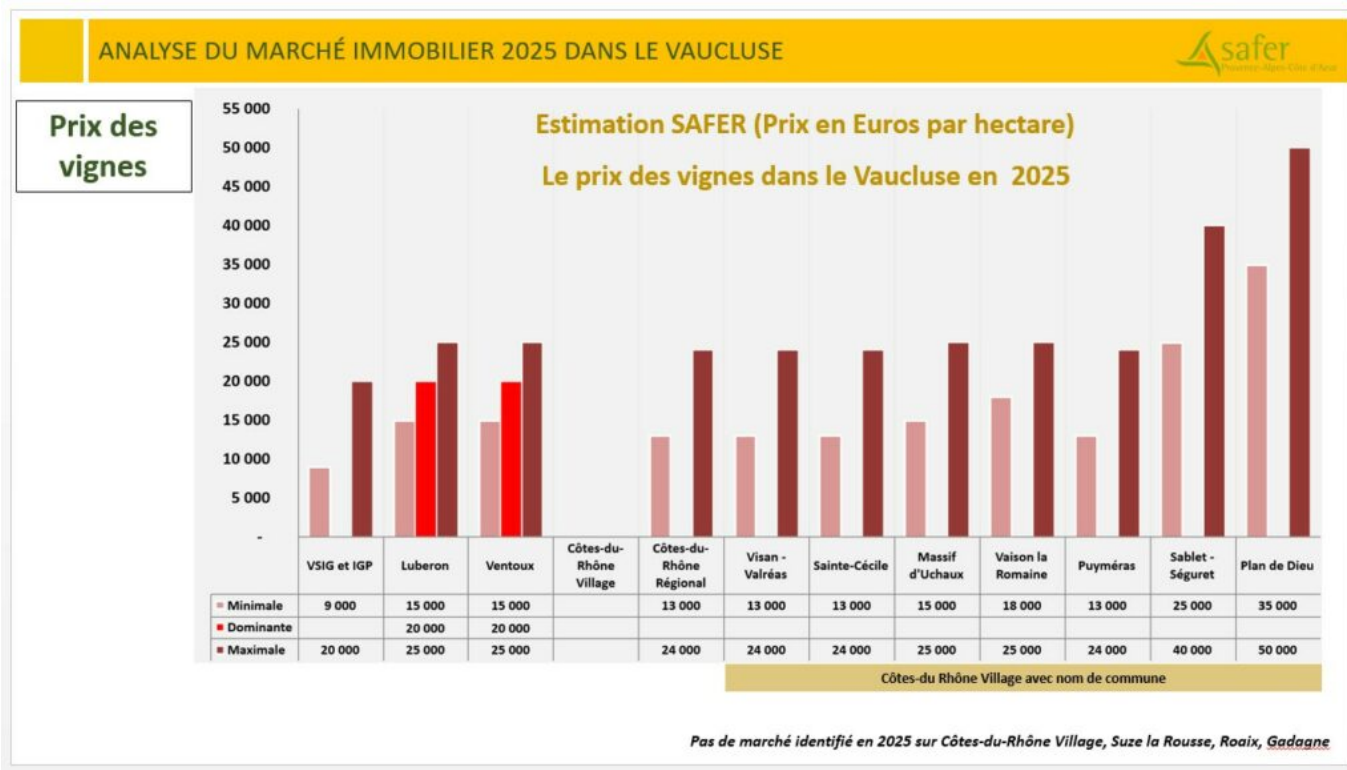
Les notaires précisent : « La baisse d'attractivité de l'investissement locatif : rentabilité, fiscalité, risques, entraîne un retrait progressif des investisseurs. Cela a, pour conséquence paradoxale, une réduction de l'offre locative, qui pourrait accentuer les tensions sur les loyers. »

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

Ecrit par le 31 mai 2026



Immobilier, où en est-on aujourd'hui ? Un expert répond

Ecrit par le 31 mai 2026



Le marché de l'immobilier est, par nature, cyclique. S'il reste une valeur sûre, tout comme l'or, la conjoncture influe énormément sur l'opportunité de s'exécuter ou d'attendre pour acheter comme pour vendre. En un mot, est-ce le moment ?

Plusieurs faits interviennent immédiatement sur le dynamisme du secteur : le nombre et la qualité des biens à la vente dans les secteurs choisis, les taux d'emprunt proposés, le taux de l'inflation, sa propre capacité de remboursement assortie du montant de son apport personnel.

Qu'observe-t-on aujourd'hui ?

Après deuxfastes années post-Covid, 2021 et 2022 particulièrement intenses en termes de changements de vie et donc de résidence, le marché connaît une accalmie en partie due à la remontée des taux bancaires -de 1,5% à 3,87% en moyenne et sans doute 4% en septembre-. Mais pas que, car il est aussi question de la prudence des banques qui suivent la proposition de l'Etat via le [Haut conseil de stabilité financière](#) (HCSF) de ramener de 15 à 20% l'endettement des acquéreurs, alors qu'auparavant, en 2020, il était encore de 33%.

Ecrit par le 31 mai 2026

Des préconisations étatiques pour protéger les plus modestes

Préconisation qui a éjecté illico les primo-accédants du marché de l'immobilier et les investisseurs que les propositions de l'Etat ne séduisent pas en matière de défiscalisation intéressante et alors que ces derniers sont le principal soutien du parc de logement privé.

Pourquoi ?

Parce que le Covid, puis le confinement, ont bouleversé les ménages -dans le monde et en France- les séparations et les divorces -le taux de divorce a doublé en 5 ans entre 2016 et 2021- 46% des mariages se terminent en divorce- ont bousculé les cartes du relogement. Mais aussi les règlementations avec le Zéro artificialisation nette (ZAN) et l'obligation désormais de construire dans les dents creuses, sur d'anciens sites industriels, ou encore travailler sur le changement de destination de bâtiment. Or, la construction est au plus bas, particulièrement en Vaucluse.

Résultat ?

Le logement, dont le Gouvernement souhaite qu'il se fasse de plus en plus dense et compacte pour ne plus s'étendre sur les espaces naturels et végétalisés, va devenir une denrée rare et signe la fin des maisons avec jardin -c'est-à-dire du rêve Français-. Une décision, également, qui ne va pas manquer de bouleverser la physionomie des villages où les maisons provençales, pour peu qu'elles bénéficient d'un peu de terrain, seront mises à terre, ou les terrains allotis au profit de collectifs de plus en plus hauts, possiblement détonnants dans le paysage.

Qui sont les acheteurs idéaux ?

De fait, les acheteurs idéaux restent les personnes qui ont acquis puis revendus un ou plusieurs biens et qui disposent de liquidités importantes sans avoir vraiment besoin d'un recours à la banque. Ces anciens vendeurs devenus acheteurs -âgés de 40 à plus de 70 ans- peuvent même se payer le luxe de discuter le prix puisqu'ils en ont les moyens.

Ecrit par le 31 mai 2026



DR

En face, quels vendeurs ?

Ils disposeront des biens des vendeurs qui ne peuvent pas jouer la montre pour cause de mutation, de séparation, de départ en Ehpad (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)... Bref ne vendront que ceux qui y sont obligés, avec, souvent à la clef, un budget travaux conséquent, levier de la baisse du bien. Et puis il y a la nature du bien par lui-même qui appelle soit à la vie seul ou à deux, soit à la vie de famille, ou encore celle de la famille recomposée qui réclame l'espace et le nombre de chambres nécessaires.

Ceux qui resteront sur le tapis ?

Seront ceux qui auront surestimé la valeur de leur bien, qui auront communiqué sur plusieurs sites internet à des prix différents, qui resteront trop longtemps sur ces mêmes sites, et qui même en baissant les prix auront suscité la méfiance de potentiels acheteurs. « En temps de marché 'calme' le bon prix, c'est-à-dire un montant raisonnable reste la meilleure tactique, affirme Hervé Chelly, agent immobilier chez Andaoon à Avignon. Enfin, il reste plus logique de vendre son bien avant de se lancer dans un rachat, afin d'éviter le crédit relais et les affres de nuits blanches », prévient-il.

Vendre, acheter, maintenant ou pas ?

« Que le marché soit très haut où très bas, l'un dans l'autre vous achèterez très haut ce que vous aurez vendu, auparavant, très haut, cela ne change pas vraiment la donne puisque vous aurez vendu et acheté en même temps, selon les mêmes lois et exigences du moment. C'est pour le primo accédant et

Ecrit par le 31 mai 2026

l'investisseur que cela se gâte, car ils devront attendre pour acheter au regard des mensualités qui pourraient se révéler trop importantes. Pourquoi vendre ou acheter maintenant ? Parce qu'il est important de continuer à vivre son projet de vie », ajoute Hervé Chelly.

En manque de logements

Le nombre de personnes à loger continue de se développer, notamment avec l'accroissement des familles monoparentales. Les petites villes humaines proches des bassins d'emploi continuent d'avoir le vent en poupe par rapport aux métropoles, trop inaccessibles en termes de prix.



Hervé Chelly, agent immobilier chez Andaon, Avignon

L'Interview

Hervé Chelly, agent immobilier chez Andaon immobilier à Avignon

«Le marché immobilier a changé dès le mois de mai, perdant les primo-accédants ainsi que les

Ecrit par le 31 mai 2026

investisseurs, à cause de la hausse des taux bancaires, bien sûr. Nous enregistrons une chute de 30% des ventes qui fait suite à trois ans de record de ventes en Vaucluse et Grand Avignon. En gros ? Il ne restera plus que les personnes les plus fortunées sur le marché, celles qui auront vendu d'importants biens et qui thésaurisent de conséquentes sommes d'argent disponibles pour acheter. En plus ? Ils pourront opportunément négocier la valeur du bien qu'ils convoitent.»

En ce moment ?

«Je me rappelle que le marché de l'immobilier s'est enflammé trois mois après la sortie du Covid. Les parisiens se sont mis à acheter toutes les maisons disponibles sur les Angles, Villeneuve, Rochefort, sans négocier, au prix fort, alors que ces mêmes biens stagnaient depuis plusieurs mois. Du coup, de nouvelles maisons à la vente sont apparues sur le marché à des prix encore plus élevés. C'est cela qui a causé le début de la flambée des prix. Nous étions en pleine euphorie ambiante. Les parisiens sont-ils repartis sur Paris ? Non, ils sont toujours là. Certains naviguent entre télétravail et allers-retours en TGV. Désormais il y a de plus en plus de gens en télétravail. On peut presque habiter n'importe où.»

Je suis en quête de biens de grande dimension

«car tous les petits biens ont été vendus très rapidement. Quant au diagnostic immobilier ? Oui, il peut clairement freiner les ventes, à tel point qu'une mauvaise note telle que G -extrêmement peu performant et interdit à la location- induit que les potentiels acheteurs ni ne regardent, ni ne visitent le bien. Ils passent directement au bien suivant. Pour les biens en F -indécents- cela devient compliqué et E passe encore. Les futurs acheteurs savent en cela qu'ils devront passer par la case travaux.»

Bientôt la reprise ?

«Au chapitre des taux bancaires, nous sommes passés de 1,5% à pratiquement 3,8%. Alors que nous avons vendu beaucoup de biens grâce, justement, au faible taux bancaire. Ce taux, conjugué à une inflation actuellement de 6,1%, fait que le reste à vivre s'amenuise et empêche les Français de devenir propriétaires. L'Etat ne veut pas que les Français s'endettent, avec l'effet ciseaux de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt, l'Etat éloigne de la propriété les plus fragiles, ceux qui auraient des difficultés à rembourser leur crédit bancaire. Lorsque l'inflation baissera, les taux bancaires devraient faire de même et permettre la reprise du marché de l'immobilier, peut-être en décembre ?»

Et là, maintenant tout de suite ?

«Nous refaisons du stock. Les personnes qui ont mis leur bien à la vente réalisent qu'elles ont besoin de notre expertise, notamment par rapport au diagnostic de performance énergétique (DPE). Les ventes se sont faites tranquillement de janvier à fin juin. Juillet et août marquent le retour du festival d'Avignon du In et du off et la pause vacances. Certains biens sont loués et ne peuvent pas être visités. Je me rappelle que l'an dernier j'avais fait un excellent dernier trimestre, je compte faire de même, la pierre est une valeur sûre.»

Ecrit par le 31 mai 2026

