Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

Comité technique de la Safer : une immersion aux airs de ‘petit parlement foncier’

Jeudi 24 avril à Cairanne, la Safer a invité partenaires, journalistes et étudiants d’Orange à son comité technique départemental. Au programme de cette journée baptisée ‘Partageons la terre’, examens authentiques des candidatures aux biens régulés par la Safer, suivis d’une mise en situation par des dossiers fictifs d’attribution de terre.

Dans la salle polyvalente du village de Cairanne, le Comité technique départemental (CTD) de la Safer (Société d’aménagement foncier et d’établissement rural) est entouré d’une quarantaine de participants. Ouvert exceptionnellement à un public invité, l’arbitrage des attributions de terres de ce jour a mis en lumière les difficultés et les débats marqués par l’empreinte humaine. Un enjeu tel que celui du foncier agricole exige des membres du comité technique patience, raisonnement, ouverture et curiosité.
Par ailleurs, lorsque l’un deux est concerné de près ou de loin par un bien en arbitrage (qu’il soit lié au vendeur ou à l’acheteur), il se doit de sortir temporairement du comité le temps de réaliser l’examen afin d’éviter tout conflit d’intérêt. Ces arbitrages peuvent durer ainsi des heures et la responsabilité incombe au CTD qui doit suivre un calendrier pour qu’aucun candidat, quel que soit son projet, ne pâtisse d’un

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

retard de la décision d'attribution.

S'adapter dans les arbitrages

Avec ses 3 156 déclarations de vente en 2024, notre département est le deuxième marché foncier rural de la région. Pour cette session du Comité technique départemental, les dossiers confidentiels du jour ont été révélés aux invités ; cas par cas, déployant une grande diversité de situations et de candidats. Continuité d'exploitation, installation d'une nouvelle entreprise, reprise d'une exploitation familiale, restructuration parcellaire, construction de logements pour des salariés agricoles, préservation de terrain à but environnemental, anticipation de conflits entre terres voisines traitées et non traitées, soutien d'une dotation pour agriculteur, etc… Les paramètres en jeu, s'ils répondent aux critères spécifiques demandés par la Safer, font alors l'objet d'échanges au sein du comité technique.

Celui du Vaucluse est composé d'élus de la Safer, mais aussi de représentants des institutions suivantes : État, Région, Conseil départemental, Direction départementale des territoires, Chambre d'agriculture, MSA, Coordination rurale, FNSEa, Confédération paysanne, Cen Paca et Fédération départementale des chasseurs.

« Lors de la consultation citoyenne, il nous a été demandé encore plus de régulation et de transparence » souligne Patrice Brun, PDG de la Safer Paca. Et d'ajouter « Toutes les formes d'agriculture peuvent cohabiter, il faut simplement être vigilants sur les grandes orientations que va nous dicter la nouvelle grande cause nationale de la souveraineté alimentaire. Cela va nous conduire à nous adapter dans nos arbitrages ».

(Vidéo) Le marché immobilier rural s'est stabilisé en 2024

Partager la terre

Fondée en 1960 suite à la loi d'orientation agricole, la Safer se consacre à quatre missions principales : dynamiser l'agriculture et la forêt, accompagner le développement local, participer à la protection de l'environnement (paysages, biodiversité, zones humides) et assurer la transparence du marché foncier rural. Les critères d'attribution d'un bien reposent sur les capacités personnelles et professionnelles (diplôme, expérience) à mettre en œuvre le projet, sur la taille de l'exploitation requise, les critères économiques et sociaux et enfin la capacité financière.

L'année dernière en Vaucluse, la moyenne était de 2,8 demandes pour un seul bien, dans les 790 candidatures reçues étudiées durant 11 examens du Comité technique départemental.

« Les fermiers passent par nous pour négocier ; la Safer étant sous la tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances avec des missions d'intérêt général, nous restons justes sur les prix » affirme Fabrice Triep Capdeville, directeur départemental de la Safer 84.

La régulation de la Safer est essentielle dans les secteurs à grosse pression financière, contenant des terrains bâtis convoités par des non-exploitants. Comme le rappelle Julien Latour, président du CTD de la Safer, « l'agriculture reste la première activité du Vaucluse : il faut aider les jeunes ». Précisant que « l'argent qu'un jeune agriculteur doit mettre dans le permis de construire ne va pas à l'exploitation ».

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

> « L'agriculture reste la première activité du Vaucluse : il faut aider les jeunes ».
>
> *Julien Latour, président du CTD de la Safer*

La mission de l'opérateur foncier est de maintenir l'usage agricole de ces biens. Et quand il s'agit d'achat pour une construction, l'argument du candidat doit rassurer sur le projet agricole en toile de fond. C'est le cas d'un dossier de rallongement de propriété, dans l'objectif d'y loger des salariés. « Ici, le bâti a une vocation d'habitation auquel on confère une fonction agricole » avance le directeur départemental de la Safer 84.
Dans ce cadre, l'acquéreur doit remplir un cahier des charges agricole avec une garantie de 10 ans. Il s'agit là de protéger le foncier agricole pour ne pas dévier le bien de sa vocation initiale et exclure les intentions touristiques, assurant à la Safer le bon usage des biens qu'elle régule. Toutefois, elle ne peut pas se positionner sur des biens qui, après 5 ans, demeurent sans fonction agricole (20 ans sur le littoral). Quant aux acquisitions de terrains arborés, la Safer intervient également et exige le maintien de la parcelle boisée par une garantie décennale.

> « Nous sommes les champions de France en révision de prix. »
>
> *Laurent Vinciguerra, directeur général délégué de la Safer Paca*

Crédit : Amy Rouméjon Cros

Comment ça marche ?

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

La Safer, en tant qu'opérateur foncier, agit dans un marché naturel connu par transparence. Elle reçoit les notifications des ventes. En Vaucluse, 83% du département, soit 125 communes, est conventionné par la Safer pour une durée de 3 ans, renouvelable. Elles collaborent avec 10 conseillers fonciers sur le terrain, en contact avec le notariat et les candidats. Proximité et sens de la négociation animent ces conseillers répartis sur les territoires définis par l'opérateur. Les ventes à l'amiable sont privilégiées, afin de réduire les cas de préemption.
« Nous sommes les champions de France en révision de prix » se félicite Laurent Vinciguerra, directeur général délégué de la Safer Paca. « Car nos actions de régulation sont demandées par le monde agricole » complète Fabrice Triep Capdeville, notamment pour expliquer le soutien des jeunes agriculteurs qui nécessitent un accès facilité au foncier.À titre d'exemple, quand il s'agit d'une terre nue, l'opérateur achète un bien, puis le revend après appel à projets. Pour certains, cela permet d'entrevoir la seule possibilité d'obtenir un prêt.

« La Safer a simplifié notre projet en achetant un terrain qu'elle a stocké, dans un objectif de revente à l'ASA. Cet élément de sécurisation du foncier a été déterminant pour la confiance des financeurs » partage Frédéric Guigues, président de l'ASA Arro Asst Ecoul Eaux Violès-Sablet.
Aussi, au sein de la Safer, les collaborateurs peuvent faire entendre leur voix et ainsi bénéficier de son poids dans le marché foncier.
« Terre de liens a une convention avec la Safer, partenaire privilégié, puisque lorsque l'on a des porteurs de projets, la négociation passe par elle. Nous siégeons au Conseil d'administration en tant que censeurs, donc sans droit de vote, mais nous apportons notre vision citoyenne qu'il est important de faire émerger, pour ouvrir le panel des idées » explique Serge Bastet, trésorier adjoint de la Fédération Nationale de Terre de liens.

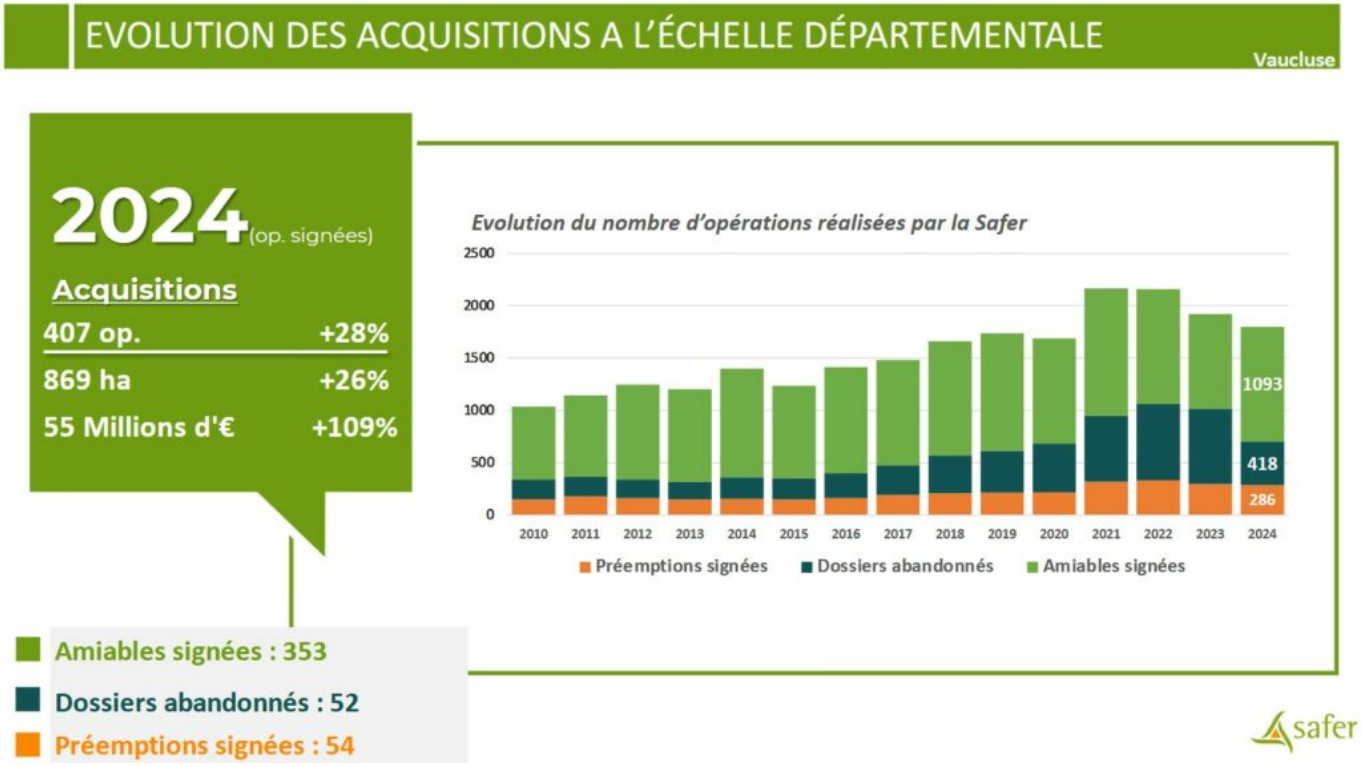
Une mise en situation aux allures de démocratie verte
Une mise en situation des invités partenaires, journalistes et étudiants aux allures d'agora verte. Ce CTD fictif présentait deux rétrocessions de biens : un dossier type 'simplifié' avec 3 candidats, et un autre dossier, plus complexe, avec 5 candidatures, chacune ayant des forces et faiblesses équivalentes. Si le premier dossier a obtenu une grande majorité pour la première installation en agriculture biologique d'une jeune exploitante diplômée, le second dossier a quant à lui révélé quelques divergences dans le choix des candidats retenus. L'examen fictif a permis d'attribuer deux terrains répartis entre les deux demandeurs concernés, en délaissant les candidats aspirant à l'ensemble des lots en vente. Car effectivement, un CTD authentique peut attribuer un seul des deux lots à un projet, même si le demandeur souhaite acquérir le tout.
Le conseiller foncier travaille en lien avec le candidat en amont, pour constituer son dossier. Si ce dernier n'est pas en mesure à ce moment-là de répondre à un critère plus favorable pour être retenu, il ne pourra cependant pas modifier son projet en cours d'examen.
Quant aux choix retenus par le CTD, Laurent Vinciguerra insiste sur sa légitimité. « Je me mets à la place des conseillers fonciers qui reviennent vers les candidats non retenus, leur expliquant qui a obtenu le terrain et pourquoi. S'il y a les arguments tout ira bien, autrement cela voudrait dire que le CTD n'aurait pas fait son travail » avance le directeur général délégué de la Safer Paca.
Et envisager d'utiliser l'IA pour étudier les candidatures et faciliter les examens de dossiers ? « C'est la subjectivité par le nombre qui prime, elle est inhérente au débat pour un processus démocratique. C'est

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

la loi. Chacun a sa sensibilité et selon nous, cela enlèverait toute la richesse que l'on peut avoir si nous travaillions avec l'IA » termine-t-il en clôture de ce « petit parlement foncier ».

Amy Rouméjon Cros



Les actions de la Safer 84 en chiffres
– Dossiers à l'amiable : 353 propriétaires ont accepté la vente à l'amiable sur 407 opérations d'acquisition.
– Préemptions en révision : 54 acquisitions se sont déroulées suite au droit de préemption de la Safer, qui a demandé à réviser les prix de vente et que les vendeurs ont acceptés.
– Dossiers abandonnés : 52 dossiers ont été abonnés, lorsque les propriétaires n'ont pas accepté l'offre de prix de la Safer, suite à quoi ils ont retiré leurs bien de la vente, selon le code rural.
– Premières installations : 34 agriculteurs ont pu procéder à leur première installation en tant qu'exploitant d'un terrain agricole, ce qui représente 26% des surfaces rétrocédées.
– Rétrocessions : elles sont au nombre de 461, représentant 997 ha pour une valeur globale de 61 millions d'euros de valeur. Le prix médian d'un lot rétrocédé non bâti est de 14 000€, pour une surface médiane de 8 000m². 25% de ces rétrocessions ont concerné des productions alimentaires de circuits de proximité, pour répondre à l'objectif de Programme pluriannuel d'activité de la Safer (PPAS 2022-2028).
– Conventions de mise à disposition : 92 dossiers ont concerné 386 ha de terrains régis par une convention de mise à disposition. Ce peut être un propriétaire confiant son bien à la Safer, ou un terrain que la Safer consent à faire exploiter par un agriculteur via une convention.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

– Intermédiation locative : quelques fois la Safer se fait confier le bien d'un propriétaire en quête de locataire agricole. Ici, seul 1 dossier concernant 1 hectare a fait l'objet de ce type d'opération.

(Vidéo) Le marché immobilier rural s'est stabilisé en 2024

« En 2024, le nombre de notifications adressées à la Safer -Société d'aménagement foncier et d'établissement rural- s'est élevé à 14 800 projets de ventes (hors donation et ventes de parts

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

sociales), contre 19 000 au plus fort du boom en 2021, analyse Fabrice Triep Capdeville, directeur départemental de la Safer Vaucluse. Ce nombre de notifications a continué à baisser légèrement, mais le marché s'est presque stabilisé grâce aux nombres de biens rétrocédés par la Safer qui lui est reparti à la hausse.«

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

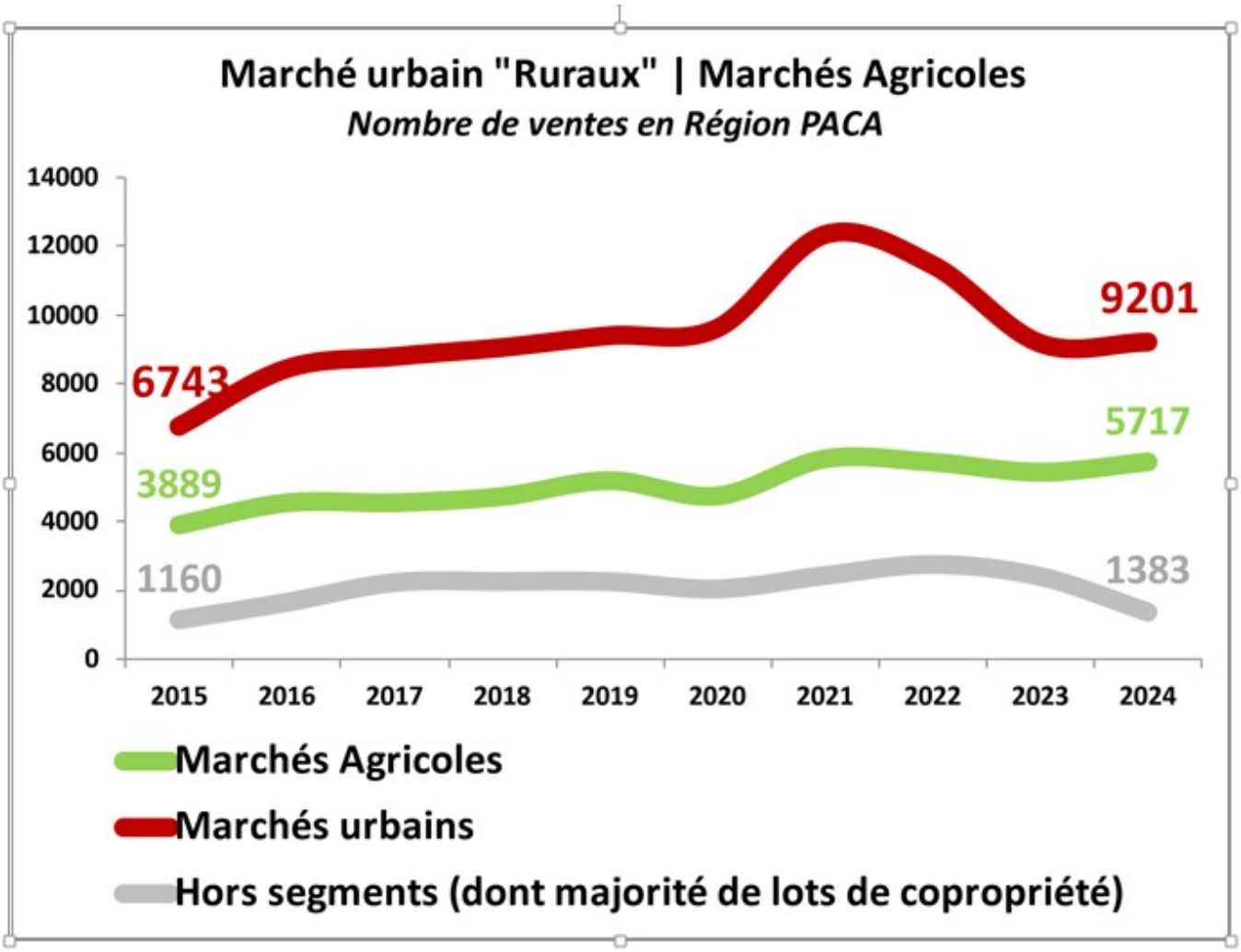
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

Vergers de pommiers Copyright Safer Paca

L'an dernier, à la même période, on s'inquiétait de savoir si l'inflexion rapide à la baisse du marché rural allait se terminer en douceur interroge Fabrice Triep Capdeville, Directeur départemental de la Safer Paca. L'année 2024 est plutôt rassurante sur ce point et nous permet de dire que l'on est revenu à la normale. Ceux qui parlaient d'un réajustement du marché semblaient donc avoir une bonne lecture du marché. On a, bien sûr, quelques variations d'un département à l'autre, mais dans l'ensemble, les marchés se sont stabilisés.

Le marché au niveau régional
La variation globale du marché en nombre de ventes s'établit à une baisse de 4%, après avoir connu des chutes de plus de 20%. Les volumes en surfaces sont beaucoup plus erratiques chaque année et finissent avec une hausse de 8%. En valeur, la baisse du volume des transactions s'établit à 5,3 Milliards d'€ perdant 5%.

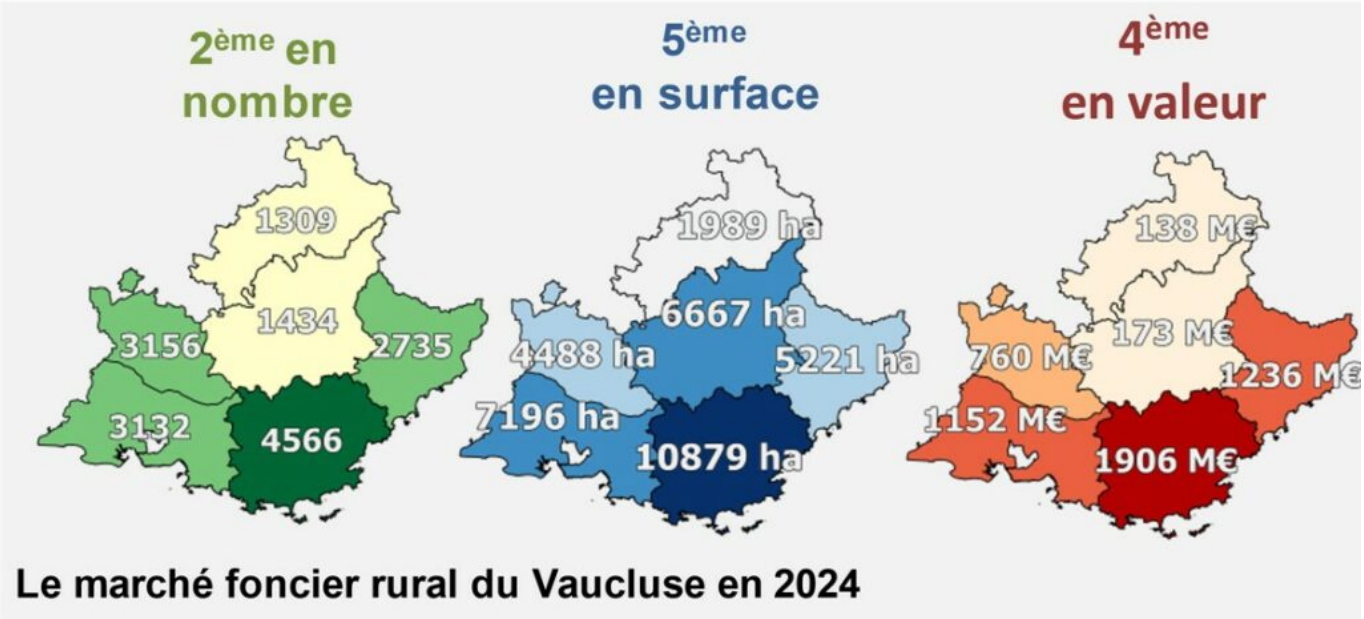


Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

DR Safer Paca

Les marchés urbains-agricoles
En segmentant le marché rural sur une grille de lecture Urbains/Agricoles, les courbes apparaissent en très légère hausse en 2024 pour la Région. C'est une troisième courbe 'hors-segment' qui comprend essentiellement des ventes de lots de copropriétés bâties qui montre une continuité à la baisse. Ces derniers biens sont habituellement sortis de nos analyses du marché rural, mais conservés dans les volumes globaux, comme un thermomètre sur la dynamique des marchés. Ainsi, les marchés agricoles et naturels ou les maisons à la campagne se comportent mieux que les biens de la ville.

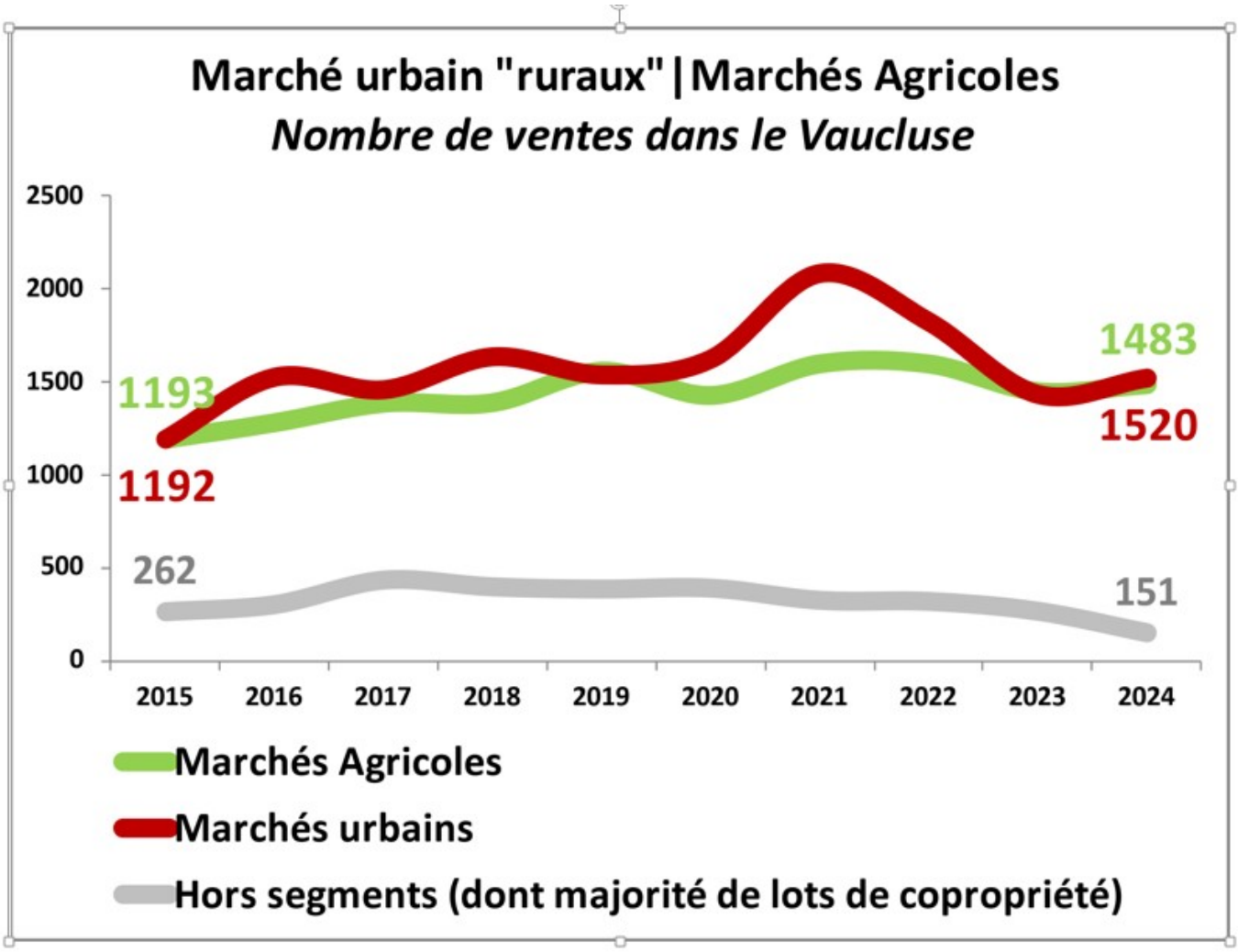


DR Safer Paca

Volumes, un marché 2024 copié-collé de 2023
Le marché Vauclusien est à l'image du marché régional sur les volumes cette année, mais avec une stabilité encore plus marquée. En volume global, le nombre de transactions avec 3 156 est resté presque identique à 10 unités prés. En surface, avec 4 492 ha échangés, nous sommes sur un chiffre très proche de 2023 avec seulement 85 ha en moins (-2%). Seuls les volumes financiers ont une valeur qui s'écarte un peu du profil régional, avec une légère hausse du volume de 5% pour atteindre 760 Millions d'€.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025



DR Safer Paca

Le boum post-covid était bien immobilier

En observant les courbes départementales sur le profil des marchés ruraux en Vaucluse, on observe sensiblement la même chose que sur la Région. Le boom post-Covid était bien un boom immobilier. On a connu deux ans de marché d'une intensité exceptionnelle en 2021 et 2022, et le retour à la normale s'est opéré brutalement l'an dernier par une baisse massive. Cette chute n'a pas perduré cette année, ce qui tend bien à confirmer que ce n'est pas une crise immobilière qui s'était amorcée, mais un réajustement. Sur ces courbes, on perçoit que ce boom a eu lieu essentiellement sur les biens immobiliers de l'Urbain-rural, à savoir principalement le marché des maisons à la campagne.

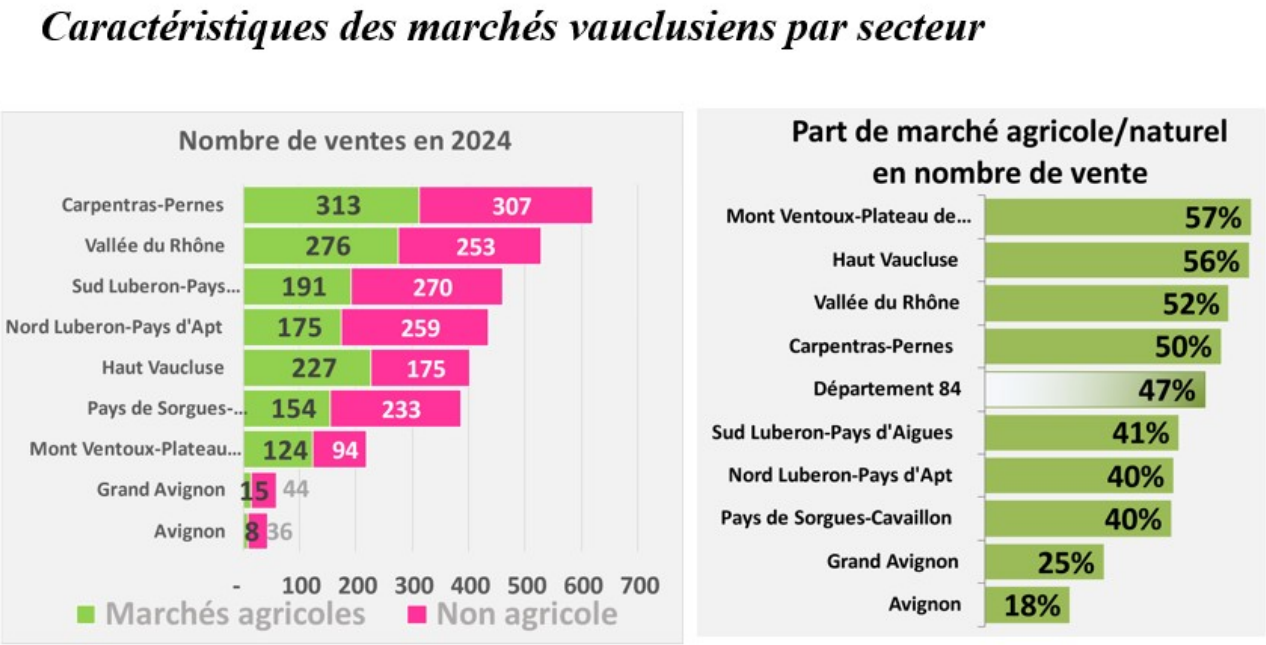
Vaucluse, le département le plus rural et agricole de toute la région

Sur ces courbes de tendance, on constate également que le département du Vaucluse présente un visage beaucoup plus rural et agricole que le profil régional. En dehors des deux années de boom, les marchés agricoles en nombre de vente collent, chaque année, aux marchés urbains ruraux. Sur la région, le

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

différentiel est plus net, avec des marchés agricoles plus faibles que l'Urbain, signe que le Vaucluse est un peu plus à l'écart des pressions périurbaines. Tout dépend sur quel secteur, bien sûr.



DR Safer Paca

Le secteur de Carpentras-Pernes a été le plus gros pourvoyeur du marché rural en 2024 avec 620 transactions, suivi par celui de la vallée du Rhône (529) et les deux secteurs Luberon Sud et Nord (461 et 434 ventes respectives). Le marché est plus fermé sur le Ventoux (218 ventes). Les deux secteurs Avignonnais sont en net retrait car il s'agit pour beaucoup des ventes de marché très citadins qui ne rentrent pas dans le champ d'information du rural.

Carpentras-Pernes
En nombre de ventes agricoles ou naturelles, c'est encore le secteur de Carpentras-Pernes qui a vu le plus d'opérations se réaliser (313), devant la vallée du Rhône et le Haut-Vaucluse (227). Si l'on pondère en pourcentage ces marchés pour comparer de manière équitable, ces classements changent et c'est le secteur du Mont-Ventoux qui présente le visage le plus agricole et naturel avec 57% des ventes. Tout juste devant le Haut-Vaucluse et la Vallée du Rhône. Le Secteur de Carpentras-Pernes avec 50% se retrouve en quatrième rang. C'est encore au-dessus du taux départemental qui s'établit à 47% de marché agricole en nombre. En dessous de ce seuil, on trouve les secteurs d'Avignon et du Grand Avignon avec 18 et 25% qui représentent bien un marché rural avec une forte prégnance de l'urbain résidentiel. Le secteur du Pays des Sorgues et les deux secteurs Luberon ont des profils plus périurbains avec un nombre de vente agricole s'élevant à 40%.

L'activité de la Safer bien relancée en Vaucluse après une année 2023 morose

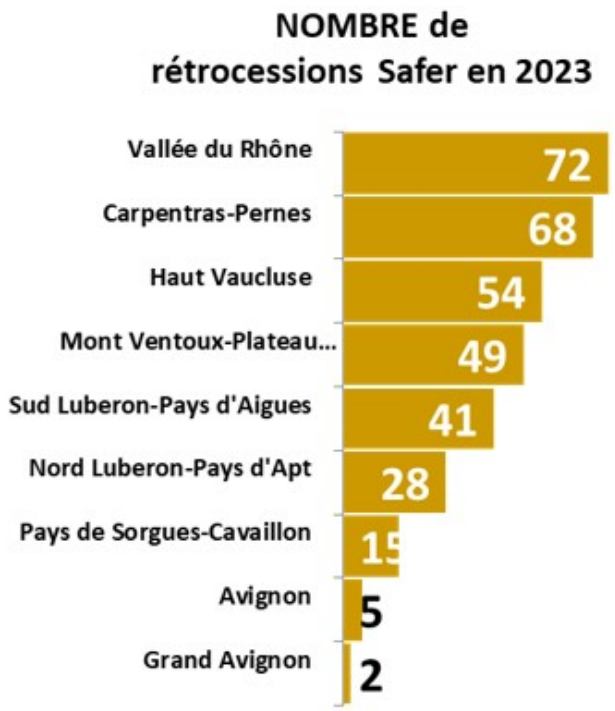
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

La Safer Paca a rétrocédé 1 560 propriétés en 2024. C'est une belle reprise avec 200 transactions en plus, après une année 2023 qui avait été difficile. Ces ventes ont mouvementé 7 461 ha soit 1 500 ha de plus qu'en 2023. Ces superficies représentent 28% de prise de marché sur les marchés agricoles. Un niveau de présence qui doit permettre de peser sur les marchés.

Des opérations inférieures à 15 000€
Comme chaque année, un peu plus de 55% des interventions de la Safer se font sur des opérations inférieures à 15 000€, ce pourcentage passe à 85 % pour les ventes inférieures à 75 000€. Ces indicateurs sont là le marqueur d'une intervention généralisée sur les propriétés dites parcellaires. La mission de service public de la Safer vient donc s'exercer sur ces unités parcellaires dont le prix médian est de 4 000 €, pour une surface médiane de 35 ares. En matière de préemption la Safer a été présente cette année en réalisant plus de 700 préemptions dont 445 préemptions en révision de prix.

Concrètement
Dans le Vaucluse, le niveau d'activité de la Safer est nettement remonté avec 461 rétrocessions qui ont représenté 997 ha de foncier. Dans ce marché, la Safer a réalisé 115 interventions en préemptions dont 59 en révisions de prix pour réguler le marché.



DR Safer Paca

Un marché reparti à hausse, comment est-ce possible ?
Comment le marché appréhendé par la Safer, a pu repartir à la hausse alors que les voyants et les alertes structurelles restent vifs pour la crise viticole (on parle de crise de consommation) et que toutes les

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

filières agricoles ne sont pas non plus en pleine santé ?

Restructuration du paysage agricole
Dans les faits, on assiste à une restructuration du paysage viticole avec la vente de plusieurs domaines. Ces ventes sont souvent liées à des arrêts d'activité sans reprise familiale ou à des projets de restructuration interne. Ainsi, le foncier continue d'être mouvementé. On pressent par les projets initiés que ce phénomène va se poursuivre en 2025, reste à savoir si les candidats à la reprise seront au rendez-vous. C'est la crainte qui court, avec cette épée de Damoclès qui verrait des biens à la vente, sans personnes pour les reprendre au prix et même en dessous.

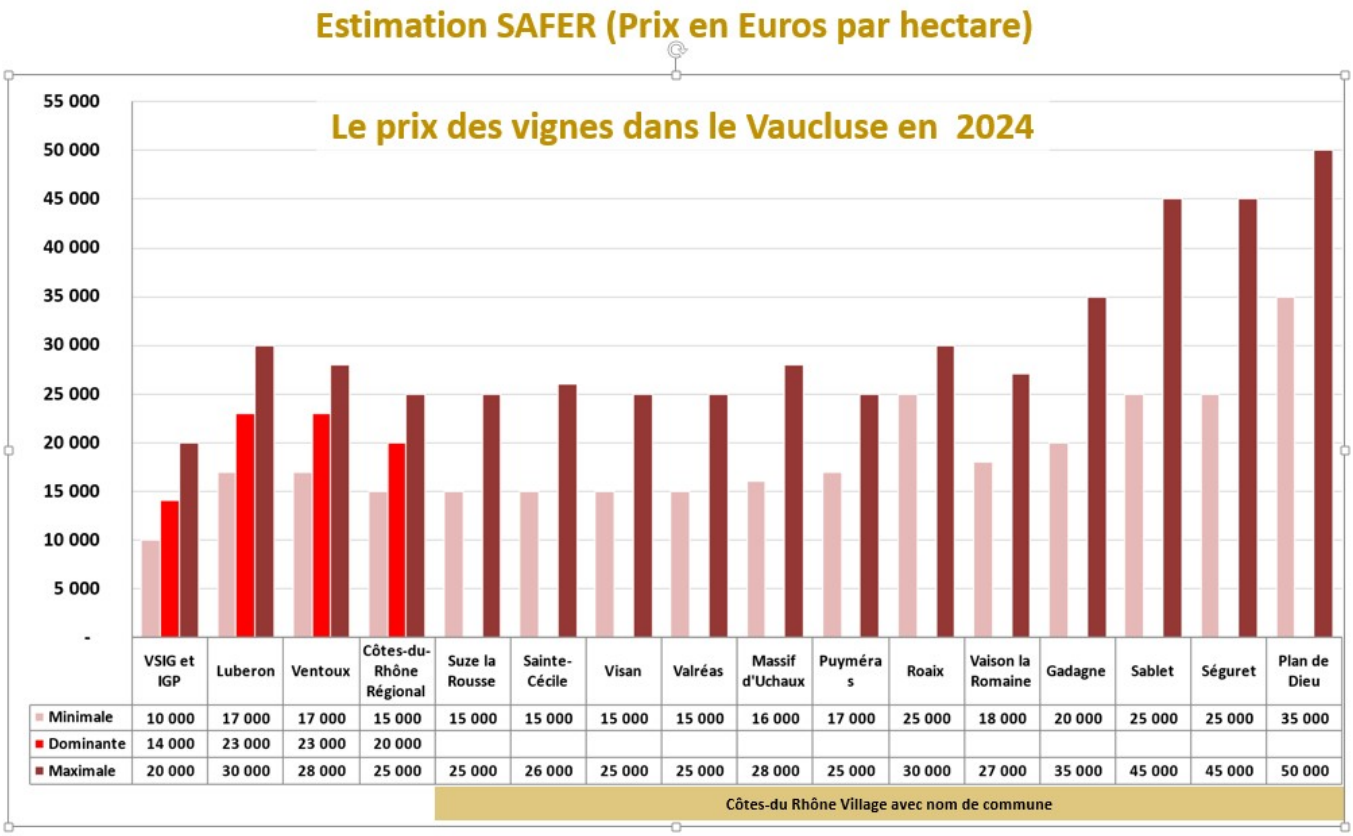
51 promesses d'échanges de propriétés à Uchaux et Piolenc
Dans les autres facteurs d'explication à cette bonne année pour la Safer, il y a eu un effet d'aubaine également, avec la finalisation en 2024 d'un échange multilatéral d'envergure sur Uchaux et Piolenc principalement. Ce travail de fond initié il y a plusieurs années a permis l'échange de 81 ha pour 23 exploitations agricoles. Cela concerne 52 propriétés et propriétaires différents et au final la signature de 51 promesses d'échanges, sachant que la Safer avait réalisé 26 acquisitions sur 19 ha en vue de réaliser son stock nécessaire aux échanges.

Le surcoût du stockage du foncier
Enfin, dernier point d'explication, il y a un effet de réaction face aux difficultés rencontrées en 2023, notamment sur les coûts de stockage du foncier, avec la hausse des frais financiers. La Safer a passé en revue son stock foncier, a accéléré la libération de plusieurs propriétés ou parcelles qui attendaient des restructurations plus larges. Pour pérenniser des stocks stratégiques, organiser la transmission d'exploitations agricoles ainsi que les politiques d'aménagement portées sur certains territoires la Région Sud Paca a enclenché la première tranche en 2024, prévue dans un partenariat ambitieux avec la Safer d'aide au portage foncier. Ça devrait permettre d'initier d'autres projets structurants à moyen ou long terme.

Le prix des vignes en Vaucluse

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025



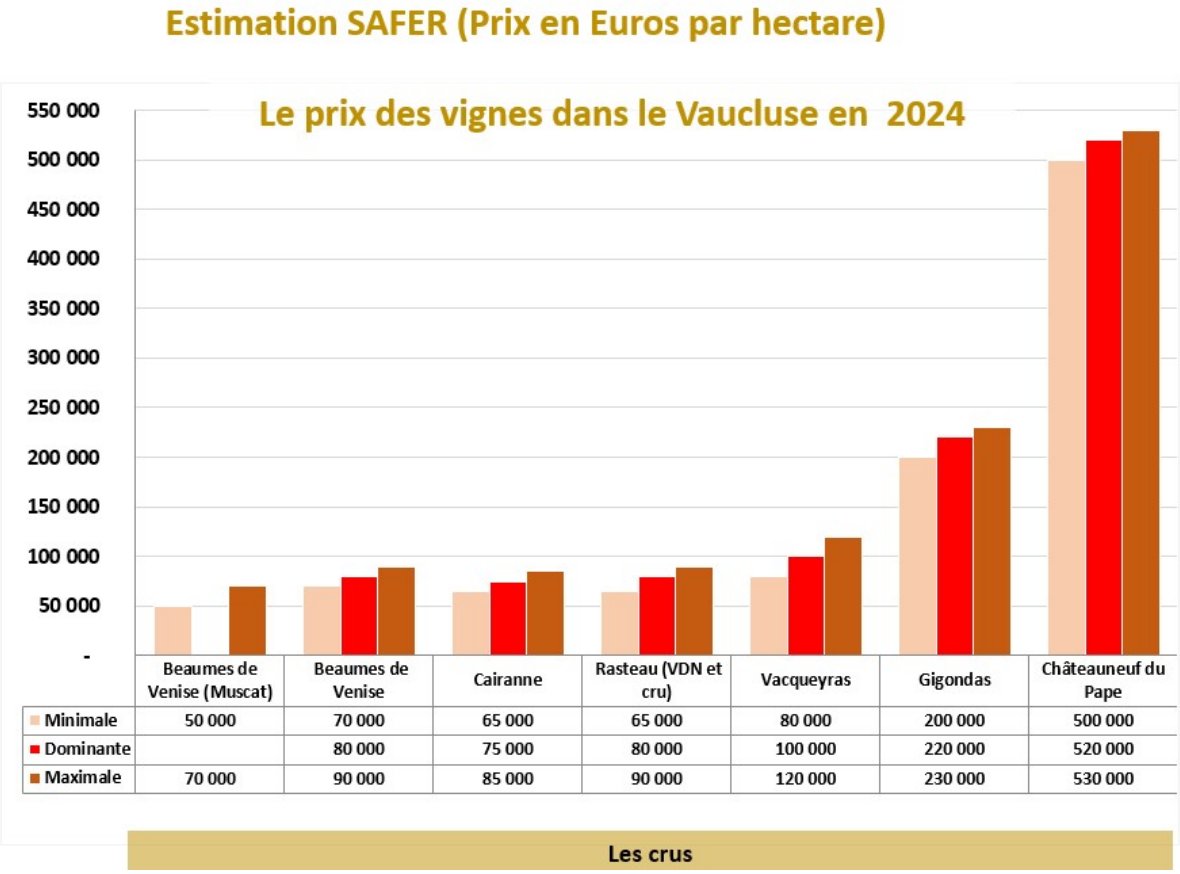
	VSIG et IGP	Luberon	Ventoux	Côtes-du-Rhône Régional	Suze la Rousse	Sainte-Cécile	Visan	Valréas	Massif d'Uchaux	Puyméras	Roaix	Vaison la Romaine	Gadagne	Sablet	Séguret	Plan de Dieu
Minimale	10 000	17 000	17 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	16 000	17 000	25 000	18 000	20 000	25 000	25 000	35 000
Dominante	14 000	23 000	23 000	20 000												
Maximale	20 000	30 000	28 000	25 000	25 000	26 000	25 000	25 000	28 000	25 000	30 000	27 000	35 000	45 000	45 000	50 000
					Côtes-du Rhône Village avec nom de commune											

DR Safer Paca

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025



	Beaumes de Venise (Muscat)	Beaumes de Venise	Cairanne	Rasteau (VDN et cru)	Vacqueyras	Gigondas	Châteauneuf du Pape
Minimale	50 000	70 000	65 000	65 000	80 000	200 000	500 000
Dominante		80 000	75 000	80 000	100 000	220 000	520 000
Maximale	70 000	90 000	85 000	90 000	120 000	230 000	530 000

Les Crus DR Safer Paca

La troisième tranche de la digue de Lauris inaugurée

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

Le 18 septembre dernier, la troisième tranche de la digue de Lauris a été officiellement inaugurée, après 7 mois de travaux. Il s'agissait de compléter les ouvrages de protection contre les crues de la Durance construits en 2008 et en 2014.

Dans cette nouvelle phase des travaux, il s'agissait de restaurer la digue existante qui ne pouvait contenir les crues au-delà d'un débit de 2 500 m³/sec et de prolonger l'ouvrage jusqu'à la voie ferrée, située en amont. 300 personnes et leurs biens sont ainsi protégés contre des crues pouvant aller jusqu'à 4 000 m³/sec. Rappelons qu'en 1994 une crue de 3 000 m³/sec avait inondé tout le secteur.

Cette digue est capable de résister à des crues d'un débit de 6 500 m³/sec

D'une longueur de 900 mètres et 15 de large, cette digue est surélevée de 3,75 mètres par rapport au niveau du sol. Des pistes y ont été aménagées sur la crête et à la base. Cette digue est capable de résister, avant rupture de l'ouvrage, à des crues d'un débit de 6 500 m³/sec, des nouveaux jamais connus sur la Durance. D'un montant prévisionnel hors taxes de 1,83 millions d'euros, ces travaux ont été financés à hauteur de 39 % par l'agglomération Luberon Monts de Vaucluse, de 30 % par le Département de Vaucluse, de 16 % par EDF et 15 % par l'État.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

Ces travaux ont été conduits à l'initiative de Luberon Monts de Vaucluse Agglomération (LMV) qui depuis 2020 a la compétence de la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations (GEMAPI). La maîtrise d'ouvrage a été confiée aux services du SMAVD (Syndicat Mixte d'Aménagement de la Vallée de la Durance). La maîtrise foncière a été menée par la SAFER, pour le compte de LMV. L'ouvrage appartient à LMV qui en délègue l'entretien et la surveillance, par convention, au SMAVD. Quant aux travaux, ils ont été réalisés par des entreprises locales ou régionales : Midi travaux, Buesa et Midi traçage.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

Immobilier en Vaucluse : rééquilibrage du marché en 2023

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

[redacted]

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

Ecrit par le 8 décembre 2025

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

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

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

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

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

Ecrit par le 8 décembre 2025

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

© L'Echo du Mardi

Un nouveau directeur général délégué pour la Safer Paca

Le Conseil d'Administration de la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) Provence-Alpes-Côte d'Azur vient de nommer Laurent Vinciguerra en tant que directeur général délégué.

Agé de 51, Laurent Vinciguerra travail au sein de la Safer Paca depuis 2008. D'abord comme directeur départemental des Hautes-Alpes jusqu'en 2010 puis des Alpes-de-Haute-Provence de 2010 à aujourd'hui. Auparavant, ce père de deux enfants de 14 et 20 ans, a occupé, entre 2003 et 2008, les fonctions de directeur du domaine expérimental de La Tapy à Carpentras. Cette Société d'intérêt collectif agricole (Sica), mène sous gouvernance professionnelle, des programmes d'expérimentation notamment en cerisier et en raisin de table.
Originaire du village de Petreto-Bicchisano en Corse-du-Sud, ce natif de la cité phocéenne a effectué une prépa au Lycée Thiers à Marseille avant de sortir diplômé de l'Enita (Bordeaux Sciences Agro) avant

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

d'entamer sa carrière à Gap au sein du Conservatoire Botanique National Alpin. Il y conduit des programmes de préservation de la biodiversité végétale en lien avec la valorisation agricole d'espèces sauvages de 1994 à 1996. Il entre ensuite au CTIFL (Centre Technique Interprofessionnel des Fruits et Légumes) en 1996 et cela jusqu'en 2003.

Des missions vertueuses d'intérêt général
« J'aborde cette mission avec humilité mais avec confiance et sérénité, explique le nouveau directeur général délégué. Je suis confiant en l'avenir parce que je suis persuadé que la Safer est une belle entreprise. Ses missions d'intérêt général et de service public sont nobles et vertueuses. Les enjeux à venir sont identifiés. En lien avec Patrice Brun, président directeur général délégué et Philippe Lauraire, directeur adjoint, j'entends m'inscrire dans la continuité de ce qui a été engagé sous le regard de nos Commissaire du Gouvernement qui veillent à l'adéquation de nos actions avec les politiques publiques et l'intérêt général. »

Une stratégie clairement définie
Et Laurent Vinciguerra de poursuivre : « La stratégie de la Safer Paca est clairement définie, partagée à tous les niveaux de ses instances de gouvernance et de mise en œuvre opérationnelle comme en témoigne la validation du PPAS (Programme pluriannuel d'activité) qui fixe aujourd'hui le cap, à savoir :
• Poursuivre nos efforts en matière de préservation du foncier, de lutte contre l'artificialisation des sols et les changements de destination. Et c'est en étant notamment force de proposition en matière de production de connaissances et d'observation foncière que nous y parviendrons.
• Poursuivre la mobilisation sur la question cruciale en PACA de la régulation du foncier agricole.
• Contribuer au renouvellement des générations en agriculture en s'appuyant sur des outils qui feront gagner en lisibilité auprès des porteurs de projets agricoles.
• Aménager, restructurer et consolider les exploitations agricoles.
• Contribuer à la transition agro-écologique et être attentif à la performance économique, environnementale et sociale des exploitations agricoles.
• Être un maillon fort de la souveraineté alimentaire notamment au travers des Projets Alimentaires Territoriaux.
• Être un acteur du développement local en lien avec les politiques publiques portées par nos collectivités.
• Développer et être innovant en matière de reconquête des espaces agricoles et intégrer les questions de transition énergétique et de résilience face au changement climatique.
• Poursuivre nos actions en matière de préservation de la diversité biologique en posant la question environnementale comme une question transversale. »

Des missions de service public au service de l'agriculture
Issue des Lois d'orientation agricole de 1960 et 1962, dont l'objectif était la modernisation de l'agriculture française la Safer Paca remplit aujourd'hui quatre grandes missions de service public : assurer la transparence du marché foncier rural, contribuer à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, contribuer au développement d'une agriculture dynamique et durable ainsi que préserver les ressources naturelles et les paysages.
Comptant environ 90 salariés qui couvrent les 6 départements de la région Sud Provence-Alpes-Côte

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

d'Azur, cette société anonyme (sans but lucratif) avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des Ministères de l'Agriculture et des Finances exerce son activité sous le contrôle de son Conseil d'Administration et de l'État.
Partenaire majeur des collectivités publiques dans l'élaboration de leurs politiques d'aménagement du territoire et notamment les programmes alimentaires territoriaux favorise le dialogue et la concertation mais aussi l'arbitrage dans l'attribution des terres à travers ses différentes instances (le Conseil d'Administration et les comités techniques départementaux), au sein desquelles siègent des représentants du monde agricole, des collectivités territoriales, de l'Environnement et de l'État.

> **« Un Comité technique départemental, véritable parlement du foncier, est un outil moderne de démocratie pour débattre et arbitrer. »**

Bientôt un comité technique à Entraigues-sur-la-Sorgues
Alors que la Safer se réunira son Comité technique départemental (CTD) du Vaucluse le 24 octobre prochain dans les locaux du Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues à Entraigues-sur-la-Sorgue, Laurent Vinciguerra rappelle le rôle de ses réunions : « La Safer et son mode de fonctionnement sont un formidable outil face à la multifonctionnalité de l'espace rural. Un Comité technique départemental, véritable parlement du foncier, est un outil moderne de démocratie pour débattre et arbitrer. Sous la responsabilité des présidents de comité, un CTD offre une vision transversale de sujets qui ont trait l'aménagement du territoire. Il fait la synthèse à l'heure où la société civile dans toutes ses composantes s'est emparée de la question foncière. Le cahier des charges spécifique qui accompagne chaque rétrocession est un support et un vecteur de politique publique. Nous nous attacherons à le rendre plus efficace encore. »

Immobilier en Vaucluse : l'activité a fait un bond de 24% en 2021 !

En Vaucluse, 17 200 biens ont changé de propriétaires en 2021 contre 13 881 en 2020 et 14 574 en 2019. Soit une évolution des volumes de vente de 24%. Le Graal ? Une maison avec jardin. Ça tombe bien parce que le Vaucluse est principalement un marché de maisons et qu'on continue d'y construire des lotissements, alors que ça n'est plus vrai ailleurs et que bientôt ça ne sera plus du tout le cas dans l'hexagone. Pourquoi ? Parce que le foncier devient rare et que

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

les acteurs de la construction, à l'invitation de l'État et des collectivités, privilégient désormais le petit bâti collectif de trois étages maximum.

Le hic ? La demande de biens est telle que l'offre est insuffisante et les stocks s'amenuisent sans amorcer de renouvellement. L'atout du Vaucluse ? Ses maisons, appartements et terrains à bâtir restent plus abordables que dans les départements voisins, dont notamment les Bouches-du-Rhône où les biens se négocient au double du prix. Également les Vauclusiens n'hésitent pas à investir les villes moyennes pour gagner en maison et jardin plus vastes. Pourquoi ? Parce que le télétravail leur permet désormais de rester plus longuement à la maison contre trois jours de travail en entreprise. En 2021, 1 voiture sur 5 vendue était électrique ou hybride, du jamais vu. Le calcul est donc entré en ligne de compte pour les trajets permettant aux acquéreurs d'habiter plus loin de leur travail.

Les Statistiques de l'immobilier 2021 ont été dévoilées par la Chambre des notaires de Vaucluse à la salle polyvalente de Montfavet à Avignon en présence de 300 personnes.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

Plus globalement ?
Trois événements mondiaux et internationaux auront concouru à la montée en puissance de l'activité de l'immobilier avec, tout d'abord, la pandémie de
Covid-19 intervenue en mars 2020 enchaînant sur les confinements successifs et couvre-feux jusqu'en 2021, puis l'invasion de la Russie en Ukraine fin février 2022 déclenchant la guerre, à 2h30 de Paris. Résultat ? Le décrochage successif des bourses, les modestes rendements des produits de placement, la pénurie puis la hausse des prix des matériaux de construction, de l'énergie (pour les fabriquer), le désir de se protéger tout en consolidant la cellule familiale, le besoin de se rapprocher de la nature ainsi que le télétravail auront, en deux ans, profondément bouleversé le paysage économique et politique. Désormais nous appréhendons
une réalité mondiale immédiatement ressentie au local, induisant la recherche de nouveaux repères. Cette accumulation d'événements graves et inédits pousse nombre de personnes à investir dans la pierre pourvue qu'elle soit entourée d'une nature féconde et nourricière.

Doris Nunez, Président de la Chambre des notaires de Vaucluse et notaire à l'Isle-sur-la-Sorgue

on vous dit tout

«Au plan national, le marché immobilier est solide et dynamique, analyse Doris Nunez, président de la Chambre des notaires de Vaucluse et notaire à l'Isle-sur-la-Sorgue. Au bilan ? Une augmentation des volumes de biens -due également en partie à un rattrapage des ventes de 2020 pendant le confinement-, une appétence des acquéreurs en faveur des villes à taille humaine, une présence peu marquée des clientèles étrangères et une prudence affirmée des banques au regard de la solvabilité des acquéreurs.»

«Toujours au niveau national le volume des ventes de logements anciens a progressé de 17,5%, reprend le président de la Chambre des notaires de Vaucluse, pour atteindre en 2021 plus de 1,875 million de transactions. La hausse des prix est elle aussi au rendez-vous ce qui a des conséquences sur l'accessibilité des biens, dans certains secteurs, notamment auprès des populations locales disposant d'un pouvoir d'achat plus faible que des acquéreurs venus d'agglomérations plus importantes. Ce mouvement a d'ailleurs profité aux agglomérations à taille humaine dont le marché immobilier est devenu plus actif. Au 3e trimestre 2021 les logements anciens en France métropolitaine ont augmenté de 7,4%, de 9% pour les maisons et de 5,2% pour les appartements anciens.»

En Province
«En province la hausse des prix est de 8,8%, compter 9,4% pour les maisons et 7,5% pour les appartements, analyse Doris Nunez. Les villes et agglomérations de taille moyenne ont le vent en poupe comme Angers, Limoges, Dijon, Saint-Nazaire au détriment des grandes villes. Les acquéreurs étrangers non-résidents n'ont jamais été aussi peu nombreux en France métropolitaine pour atteindre le niveau le plus bas depuis ces 10 dernières années puisqu'en 2020 ils sont 1,7%.»

En Provence

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

«En région Provence, Côte d'Azur et Corse, les acquéreurs étrangers non-résidents sont 3,1% en 2020 contre 3,8% en 2019, souligne le notaire de l'Isle-sur-la-Sorgue. Une tendance affirmée au 1er semestre 2021 puisqu'ils ne représentent plus qu'1,2% des achats en France métropolitaine au 1er semestre. Également le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a imposé, au 1er janvier 2022, une limitation à 35% de la part de revenus consacrée au remboursement du prêt et au paiement de l'assurance-emprunteur corrélée à une limitation à 25 ans de la durée d'endettement.»

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

2021, une année record

«La conjoncture a bouleversé durablement notre manière de vivre, que ce soit dans notre travail ou au cœur de nos relations sociales, remarque Jean-Baptiste Borel, président du GVEN (Groupement Vauclusien d'expertises notariales) et notaire à Orange. La guerre en Ukraine est

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

venue compléter ce tableau et nous montre à quel point les phénomènes intervenus dans une économie mondialisée se ressentent immédiatement au plan local. Ces périodes d'incertitudes appellent donc les valeurs refuge : un investissement dont l'on profite au quotidien où l'on peut être confiné, télétravailler et vivre en famille. La pierre, socle tangible, rassure, notamment face à une inflation évaluée à plus 3,60% en 2022.»

Un marché de vendeurs
«Cependant si le volume des ventes a augmenté nous décelons une pénurie de biens car l'offre reste très insuffisante et génère un marché caché puisque les vendeurs n'ont plus besoin de faire de publicité –de faire connaître le bien sur papier ou sur le net- pour trouver un acquéreur. Pour cela, les négociateurs consultent la liste d'attente de leurs acquéreurs potentiels. De fait les biens partent très vite et sans négociation. Dans le détail ? Ce marché de vendeur induit, mécaniquement une hausse de l'indice des prix de 9,3% à fin novembre 2021 qui pourrait atteindre +13% sur une projection à fin mars 2022 pour les maisons anciennes et de 6,4% à fin novembre 2021 pour les appartements anciens.»

Des acquéreurs extérieurs au Vaucluse attirés par l'héliotropisme
«Ainsi des acquéreurs extérieurs au Vaucluse issus de Paris, Lyon et Marseille se sont laissé séduire par les maisons avec jardin à des prix attractifs au regard des sommes pratiquées dans les grandes métropoles. Les acquéreurs -peut-être peu informés sur les prix pratiqués localement et n'ayant pour référence que les prix exercés sur leur ancien lieu d'habitation- achètent sans négocier, concourant à la hausse des prix. Pour autant et jusqu'à présent celle-ci n'a pas eu d'impact sur le volume des transactions, les vendeurs investissant le produit de la vente et les économies réalisées –anciennement placées- dans leur nouvelle acquisition. Ce qui pourrait déséquilibrer le marché ? Une demande toujours plus importante pour un stock de biens non-renouvelé qui pourrait amener à minorer le volume de transactions et à conserver une hausse des prix.»

Un équilibre précaire
«Cependant l'équilibre reste précaire avec la montée de l'inflation, des taux d'intérêt et le prudent renforcement des conditions d'accès au crédit, le tout corrélé à la hausse plausible des taxes foncières, des coûts des matériaux de construction et de rénovation. Alors l'année 2022 tiendra-t-elle les mêmes promesses que 2021 ? Le nombre de transactions risque de baisser, induit par la pénurie de biens à la vente, tandis que les prix devraient se maintenir à la hausse.»

En résumé
«Cette progression de 24% en 2021 est aussi due à un rattrapage des ventes qui n'avait pas pu se faire lors des confinements successifs de mars à mai 2020, analyse Jean-Baptiste Borel. Ces dernières années l'immobilier se portait déjà bien. Le Covid a accéléré la décision des ménages d'acquérir une maison avec jardin. Les raisons ? La maison en pierre est plus concrète qu'un placement en banque et parce qu'il était important, au sens propre, de trouver refuge dans une maison dotée d'un extérieur végétalisé. Le retour à la maison de campagne pour des habitants de grandes métropoles a également impacté cette hausse de prix. C'est un des effets du télétravail.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras

Le marché immobilier par types de biens

Les appartements anciens et neufs

«Le volume des appartements anciens marque une belle progression, particulièrement des 3 et 4 pièces, la demande des acquéreurs s'inscrivant dans des volumes plus confortables, constate Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras. Ces appartements anciens de 3 à 4 pièces représentent 60% du marché. Cette progression d'environ 5% du prix médian –la moitié des biens se situant au-dessus comme en-dessous du prix de référence- s'installe depuis 2018 pour atteindre un prix médian de 2 000€ le m2. Elle était de 6% pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur fin 2021 et aborde les 8% en ce début d'année 2022. Ainsi l'on retrouve les prix pratiquée en 2011, soit 10 ans en arrière alors que jusqu'à présent les prix avaient tendance à baisser depuis 2017.»

Les prix médian

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

«Les prix médians au m2 des appartements anciens par commune ? L'Isle-sur-la-Sorgue reste très prisée avec 2 760€, suivie de Pertuis avec 2 700€, puis Vaison-la-Romaine avec 2 470€, Avignon avec 2 090€, Cavaillon avec 1 750€, Le Pontet avec 1 710€, Carpentras avec 1 690€, Sorgues et Orange avec 1 520€ et Apt avec 1 280€. L'intramuros d'Avignon se vend plus cher en moyenne que l'extra-muros avec une différence de plus de 1000 €/m² sur le prix au m² médian. La différence de prix entre l'extra-muros et l'intra-muros peut s'expliquer par la location étudiante et également par le boum des locations saisonnières meublées type Airbnb et cela malgré la crise sanitaire. Le tramway pourra avoir également un impact sur les prix au m² dans les secteurs qu'il dessert cependant il n'y a pas encore assez de recul à ce jour pour constater une évolution des prix. Les appartements anciens de Carpentras connaissent une augmentation de 10% en 2021, une hausse amorcée depuis 2014.»

Les appartements neufs
«Le prix médian des appartements neufs s'établit à 3 300€, particulièrement sur le secteur de la Vallée-du-Rhône. Un prix médian qui reste cependant tout à fait relatif puisque sur ces petits volumes il suffit de quelques constructions haut de gamme ou de résidences seniors pour que le prix soit dopé sans pour autant refléter la réalité. Les appartements reprennent à la hausse avec une reprise amorcée en 2016. Si l'augmentation des volumes peut paraître importante en 2021 les chiffres englobent également les ventes de 2020 qui n'avaient pas pu se faire pour cause de Covid. Ce sont les appartements de petites tailles, les deux pièces qui remportent la mise sur le secteur d'Avignon et de Carpentras-Pernes puisqu'ils représentent les 2/3 du volume des ventes en 2021. Nous sommes là sur un marché d'investisseurs.»

En résumé
«Le Vaucluse est un marché de maisons avec jardin et c'est là que la demande se porte le plus, relève Olivier Jeanjean. Pour les appartements anciens la hausse des prix se poursuit doucement depuis 2018, proche de ce qui se pratiquait il y a 10 ans, pour un prix médian au m2 de presque 2 000€. C'est toute la région qui est concernée par cette augmentation. Celui-ci est plus élevé à Avignon et au Pays-des-Sorgues qui sont des secteurs plus urbains, avec pour particularité que le prix au m2 dans l'intramuros d'Avignon est supérieur de 1000€ par rapport à l'extramuros, ce qui s'explique par la location saisonnière Airbnb et les logements étudiants. Quant au tramway nous n'avons pas assez de recul pour savoir s'il implique une hausse des prix de l'immobilier sur son passage. La demande se porte également sur des appartements anciens de plus en plus grands. Pour les appartements neufs ? Le prix semble identique quel que soit sa position géographique dans le Vaucluse (3 300€ le m2), il faut dire qu'il y a peu de constructions neuves, le volume étant très faible, qu'elles tirent vers le haut de gamme, avec des résidences séniors ce qui peut expliquer ce prix, cependant nous ne sommes pas un secteur de défiscalisation.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

Nicola Sismondini, notaire à Vedène

Zoom sur les appartement neufs

Les maisons anciennes et les terrains à bâtir

«Les maisons anciennes restent abordables en Vaucluse avec une augmentation du prix médian de 4,4% en 2021 pour des maisons qui se négocient autour de 247 000€ détaille Nicola Sismondini, notaire à Vedène. Cependant l'on peut considérer que la hausse de prix médian n'est que de 0,80% si l'on tient compte de l'inflation de 3,60% sur la même période. Pour une maison équivalente dans le Gard et la Drôme le prix sera sensiblement le même mais doublé dès lors où l'on passe dans les Bouches-du-Rhône et dans le Var. En revanche le prix sera modifié selon le secteur, les prix étant plus élevés dans le Sud (Luberon-Pays d'Aigues, orbite d'Aix-en-Provence) et l'Est vauclusien que le Nord et l'Ouest. Des exemples ? Une maison ancienne se négociera autour de 287 000€ (+0,7%) en Pays-de-Sorgues-Cavaillon, elle atteindra les 255 500€ (+8,7%) vers Carpentras-Pernes et 217 000€ (+3,3%) en Vallée du Rhône. Pertuis présente des prix médians d'un montant supérieur de près de 100 000 € par rapport à

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

Avignon ou Orange même si toutes les principales villes passent la barre des 200 000€.»

Le marché des terrains à bâtir
«Le marché des terrains à bâtir en Vaucluse accuse une baisse de 2,1% pour un prix médian au-dessus de 100 000€.C'est plus que dans le Gard et bien moins que dans les Bouches-du-Rhône où il faudra compter 180 000€. Cette baisse est due au rétrécissement de la taille du terrain : compter moins de 600m2 en 2021 pour 61% des surfaces vendues. Dans le Grand Avignon la superficie moyenne d'un terrain est de … 250m2 pour 350€ le m2. Les terrains sont plus modestes en superficie moyenne à l'ouest qu'à l'Est du département. Les normes environnementales liées à la RT2020 (Règlementation thermique) ainsi que l'inflation des matériaux de construction risquent de surenchérir le coût global « terrain plus maison neuve », mais la pression est toujours très forte sur le marché des terrains, notamment en périphérie des grands centres urbains. »

En résumé
«Les maisons vauclusiennes présentent des terrains en moyenne de 500 à 600m2, précise Nicola Sismondini. On est cependant plus proches des 1 000m2 du côté du Mont-Ventoux pour être à 400m2 en zones urbaines et péri-urbaines et 250 à 300m2 à Avignon, Carpentras, Orange, Pertuis. Auparavant les maisons étaient concentrées vers les activités économiques, au Sud-Est du département vers Pertuis, la base de repli d'Aix-en-Provence. La nouveauté ? Désormais les acquéreurs, souvent issus des classes moyennes, s'orientent sur des produits plus haut de gamme à hauteur de 350 000€. Dans cette cartographie Bonnieux et Gordes font figure d'ovnis avec des demeures dépassant allègrement les 700 000€, cependant le prix médian du Vaucluse, pour une maison ancienne, est de 250 000€. Près de 800 terrains à bâtir ont été vendus en 2021 au prix médian de 100 000€, ce qui équivaudra à la construction de 700 maisons. Également le Diagnostic de performance énergétique est devenu très important, particulièrement pour les investisseurs pour lequel il est devenu déterminant car dès 2025, les logements les plus énergivores (classés G) seront interdits à la location, dès 2028, ce sera au tour des biens classés F, et enfin aux logements classés E d'ici 2034.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

Laurence Hébert, notaire à Bollène

Qui achète quoi et où ?

« **Le marché immobilier, avec 17 000 ventes, a connu une croissance à deux chiffres signe que le Covid a interrogé les acquéreurs sur leurs besoins fondamentaux assure Laurence Hébert notaire à Bollène. Ainsi 2021 restera une année refuge. Cette augmentation de volume de biens a surtout été dévolue aux Vauclusiens, la part des Parisiens, Lyonnais et étrangers restant modeste.**

Qui achète quoi ?
«70% des propriétaires achètent leur bien, 63% des transactions passent par un professionnel de l'immobilier tandis que 37% des ventes se font de particulier à particulier. La tranche d'âge la plus représentée en termes de vente -27%- reste les 30-39 ans, suivis des 40-49 ans puis les 60 ans et plus. Les moins de 29 ans ne représentant que 13% des acquéreurs. Ce sont les professions intermédiaires

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

-30%- qui achètent le plus de biens suivis par les cadres supérieurs – à hauteur de 26%-

D'où viennent les acquéreurs et où achètent-ils ?
«Le Vaucluse appartient aux vauclusiens. Les jeunes seront plutôt attirés par la proximité des grandes villes pour une question de mode de vie. C'est le cas pour le Grand Avignon, la Vallée du Rhône et le Pays-d'Aigues proche d'Aix-en-Provence. A l'inverse les jeunes retraités et seniors seront plutôt séduits par le plateau de Sault, le Haut Vaucluse, le Nord Luberon, le Pays d'Apt et le Mont Ventoux. Les acquéreurs d'appartements neufs créent la surprise car ils viennent de toute la France et sont beaucoup plus nombreux que les habitants de Paca et du Vaucluse à faire des offres d'achat.»

Quant aux vendeurs ?
«Depuis 10 ans ce sont des seniors à hauteur de 52%. L'on remarque que les étrangers –même si leur nombre est en baisse- optent pour les mêmes secteurs géographiques. La durée moyenne de détention du bien reste de 12 ans, une durée stable et inchangée malgré la pandémie du Covid.»

En résumé
«Les 30-39 ans qui étaient auparavant acquéreurs à hauteur de 24% atteignent les 28%. 64% d'entre-eux sont Vauclusiens et issus des professions intermédiaires ; cadres, agents d'exécution, ouvriers, employés, enseignants, travailleurs dans le secteur de la santé et du social. 70% acquièrent leur bien et 17% en héritent, les pourcentages restants provenant de donation partage et autres. 63% des ventes se font par l'intermédiaire des professionnels, 37% par les particuliers et moins de 1% par les notaires. L'origine géographique des acquéreurs ? Ils sont à 80% Vauclusiens lorsqu'ils achètent un terrain à bâtir ; 66,6% à acquérir un appartement ancien ; 62,7% pour une maison et 30,1% pour un appartement neuf.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

Fabrice Triep Capdeville, Directeur départemental de la Safer

Le marché agricole et rural

L’année 2021 en Provence a connu une hausse frénétique ce qui pousse la Safer à réguler le marché pour éviter les dérives des prix et des usages

«Depuis 2017 le marché agricole et rural connait un véritable boom de l’immobilier, remarque Fabrice Triep Capdeville, directeur départemental de la Safer (Société d’aménagement foncier et d’établissement rural) et cela malgré les confinements de 2020. Le marché foncier a ainsi totalisé 21 677 transactions. Depuis 2009, le nombre de notifications –informations données à la Safer par les notaires pour informer d’une vente de terres naturelles ou agricoles- a doublé en passant la barre des 20 000 ventes auxquelles s’ajoutent les 1 535 rétrocessions (ventes réalisées par la Safer), soit une hausse de + 25 % en un an. Cette hausse concerne les volumes de surfaces vendues avec près de 40 000 Ha échangés en un an (+ 30 %). C’est une augmentation record. Dans ce marché frénétique, c’est le marché résidentiel qui constitue

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

une locomotive par le nombre d'opérations enregistré, les autres segments de marchés agricoles et urbains connaissant cette même envolée en 2021.

En 2021, le Vaucluse suit la tendance régionale
En nombre de transactions avec une hausse de + 17 % pour atteindre 4 099 ventes ; en superficie elle est moins spectaculaire avec + 6% pour atteindre 5 521 ha de foncier, en valeur, la croissance de + 2 % permet au département de passer la barre de 1,070 Milliards.

Caractérisation des marchés Vauclusiens par secteur
En nombre de transactions, le secteur de Carpentras-Pernes comme les années précédentes reste le premier secteur avec 729 ventes, suivi du secteur Nord Luberon-Pays d'Apt (672 ventes) ; Les secteurs Vallée du Rhône et Sud Luberon-Pays d'Aigues se tiennent dans un mouchoir de poches avec 601 et 582 ventes. Le Grand Avignon et Avignon sont nettement derrière, espaces plus restreints et très urbains.

Un marché agricole en bonne santé face un environnement périurbain très concurrentiel
Dans l'envolée actuelle des ventes, les marchés agricoles participent à la dynamique avec 6400 ventes, soit une augmentation de 22 % en un an. Les surfaces agricoles et naturelles, avec près de 26 000 ha, atteignent un niveau jamais observé dans notre base accessible sur 20 ans.

Dans la région, on observe depuis plus de 10 ans que le marché agricole bâti libère des surfaces équivalentes ou supérieures au marché agricole non bâti. En 2021, ces surfaces agricoles bâties dominent avec 14 000 ha (53 %) de foncier. Ces observations sont mises en valeur régulièrement car, c'est une spécificité de la région provençale qui démontre son attractivité sur des grands domaines notamment, et sur des aspects résidentiels qui viennent se télescoper ou influencer les marchés traditionnels avec des acteurs diversifiés comme des investisseurs.

Dans ce contexte, depuis 2012, on a observé un changement rapide des pratiques des acquéreurs agricoles. Ceux-ci optent de plus en plus pour un achat du foncier via une forme sociétaire, et particulièrement quand il y a des superficies importantes liées à la vente et des bâtiments. Ainsi, en 10 ans, les sociétés sont passées de 6 à 17% dans le nombre des acquéreurs de biens agricoles et de 19% à 35% (43% en 2020) dans les surfaces agricoles mobilisées.

Pour les Vauclusiens, cette bonne santé du marché foncier agricole et naturel s'est confirmée avec 172 ventes de plus en un an, soit 1686 ventes -dont 237 avec bâti- mais une stabilité des surfaces avec 4 172 ha -dont 2098 ha avec bâti-. Comme chaque année, les surfaces agricoles avec bâtis sont le fait de nombreux petits domaines, encore nombreux sur le marché, puisque seulement 21 domaines dépassent 20 ha. C'est la une caractéristique plus marquée dans le Vaucluse.

Les superficies
En superficie, les secteurs de l'est du département (Nord Luberon-Pays d'Apt, Mont Ventoux-Plateau de Sault, Sud Luberon-Pays d'Aigues) ont enregistré les volumes de surfaces vendues les plus importants. Ils cumulent à eux 3 plus de la moitié des surfaces vendues du département avec 2825 ha. Il s'agit de secteurs où les ventes portent sur des propriétés agricoles ou forestières bien structurées.Vient ensuite

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

les secteurs du Haut Vaucluse (avec une bonne dynamique agricole et viticole).En valeur, le secteur du Nord Luberon-Pays d'Apt qui concentre le plus de vente de propriété de caractère est le secteur le plus dynamique en termes de valeurs avec 284 millions d'Euros.Viennent ensuite les secteurs de Sud-Luberon-Pays d'Aigues, Pays de Sorgues-Cavaillon et Carpentras-Pernes qui représentent plus de 48 % des valeurs mouvementées dans le Vaucluse à hauteur de 519M€. Ces secteurs gardent un aspect hybride avec un marché agricole et naturel existant dans un environnement résidentiel fort qui peut vite influencer les marchés agricoles.

Caractérisation des marchés Vauclusiens par type d'acteurs
Le marché foncier agricole et rural vauclusien à l'image du reste de la région reste sous forte influence des non agriculteurs qui représentent 72 % en nombre, pour 2 946 ventes, et 91 % en valeur de marché pour atteindre les 970M€. Cette influence progresse d'une année sur l'autre et confirme l'attrait des bâtis en zone agricole. Les agriculteurs et la Safer maîtrisent 26% des ventes, 38% des surfaces et moins de 9% des valeurs. Leur influence a diminué mais ils restent présents sur des biens ayant conservé un potentiel agricole. Ce marché reste très local puisque 67% des superficies vendues sont maîtrisées par des Vauclusiens.

L'activité de la Safer
Dans le Vaucluse, l'année a été encore soutenue avec 416 rétrocessions qui ont permis la maîtrise de 1091 ha. **La prise de marché agricole en surface s'est élevée à 26%.**

C'est sur la vallée du Rhône et sur le Haut-Vaucluse que le nombre de ventes est le plus nombreux, mais pas toujours les plus importantes en surface, signe que beaucoup de vente portent sur des petites superficies. Cette année encore, les rétrocessions de la Safer dans le Vaucluse ont porté à 73 % avec 306 dossiers sur des montants de vente inférieurs à 75 000€. 181 ventes portent sur des montants inférieurs à 15 000€ et ont mobilisé 108 ha de foncier, soit une surface moyenne de 5 900 m². Cette présence forte et régulière sur le petit parcellaire viticole ou agricole marque bien notre volonté d'accompagnement des structures agricoles dans leur besoin de recomposition et de structuration.

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

Aujourd'hui il y a des attentes de l'Etat, des collectivités et du consommateur pour limiter la consommation des terres agricoles. Ce qui s'inscrit désormais dans les politiques publiques ? L'alimentation de proximité et la souveraineté alimentaire qui ne peut que passer par la préservation du potentiel nourricier des terres agricoles. Un pays qui ne possède plus de terres agricoles, c'est un pays qui devient dépendant d'un autre pays.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

En savoir plus

La Chambre des notaires de Vaucluse
La Chambre des notaires de Vaucluse, composée de 71 études, est un établissement d'utilité publique chargé de représenter les 142 notaires de son ressort et d'assurer, dans le département, l'exécution des décisions prises par le Conseil supérieur du notariat et le Conseil régional des notaires. La Chambre des notaires opère un travail de contrôle sur les offices et l'exercice des fonctions de notaire. Concrètement, elle vérifie annuellement dans la circonscription de son département, le bon fonctionnement de toutes les études notariales. Dans le cadre de son pouvoir de contrôle, elle assure également le respect par les notaires, de la déontologie applicable à sa profession. Les missions de la Chambre sont : l'accueil des nouveaux notaires, le contrôle des études, la déontologie, le règlement des différends entre les notaires et leurs clients, l'organisation des actions de formation des notaires et de leurs collaborateurs, la communication à destination du public, l'accueil et renseignement du public dans le cadre de l'accès au droit, l'amélioration des pratiques notariales et développement de nouvelles techniques d'exercice de la profession.

Le Groupement Vauclusien d'expertises comptables
Le Groupement Vauclusien d'Expertises Notariales (GVEN) a été créé pour permettre à toute personne désirant expertiser un bien immobilier, de faire appel à un notaire. Ce dernier pourra donc opérer lui-même ou faire appel au Groupement Vauclusien d'Expertises Notariales. L'expertise immobilière ne repose pas sur une connaissance intuitive du marché, mais sur une approche scientifique qui mêle connaissances juridiques, fiscales, techniques et méthodologiques. Le rapport d'expertise constitue un document nécessaire dans bien des cas : Étude patrimoniale ; Transmission de patrimoine : Partage et divorce ; Déclaration IFI (Impôt sur la fortune immobilière); Renégociation d'un contrat de prêt ; Emprunt hypothécaire ; Achat et vente…

La safer
Une Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) est une société anonyme, sans but lucratif (sans distribution de bénéfices), avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Les Safer couvrent le territoire français métropolitain et 3 DOM. Issues des lois d'orientation agricole de 1960 et 1962, les Safer ont aujourd'hui plus de cinquante ans d'expérience sur le terrain. Leurs actions relèvent des tribunaux judiciaires (tribunaux de grandes instances, cours d'appel et Cour de cassation). Les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) permettent à tout porteur de projet viable – qu'il soit agricole, artisanal, de service, résidentiel ou environnemental – de s'installer en milieu rural. Les projets doivent être en cohérence avec les politiques locales et répondre à l'intérêt général. Elles ont 4 missions : dynamiser l'agriculture et la forêt, accompagner le développement local, participer à la protection de l'environnement et assurer la transparence du marché foncier rural. La loi donne aux Safer la possibilité de disposer d'un droit de préemption, afin de leur permettre de mener une action cohérente dans le cadre de leurs missions. Elles sont systématiquement informées des projets de vente de biens ruraux par les notaires et peuvent acheter prioritairement le bien en lieu et place de l'acquéreur initial. But : revendre à un autre attributaire, choisi par la commission locale de la Safer, dont le projet répond mieux aux enjeux

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 8 décembre 2025

d’aménagement locaux.

De gauche à droite
Jean-baptiste Borel, président du GVEN et notaire à Orange ; Laurence Hébert notaire à Bollène ; Olivier Jeanjean notaire à Carpentras ;
Doris Nunez président de la Chambre des notaires de Vaucluse et notaire à l’isle-sur-la-Sorgue ; Fabrice Triep Capdeville Directeur départemental de la Safer et Nicola Sismondini notaire à Vedène.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !