

Ecrit par le 3 février 2026

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



Le marché de l'immobilier ne s'est jamais aussi bien porté avec une année 2021 record réalisant plus d' 1 million de transactions sur le territoire français et une hausse de plus de 7% des prix (+8,8% pour les maisons). Pourtant, en 2022, le mouvement de balancier aurait déjà amorcé son retour car si la demande est toujours plus importante que l'offre, désormais les prix se négocient. C'est en substance ce qui s'est dit lors de la présentation des 3e Assises de l'immobilier du Vaucluse par la Fnaim 84 conduite par son président Jonathan Le Corrionc



Ecrit par le 3 février 2026

Clady, président de l'interprofessionnelle. Plus de 200 professionnels, acteurs de l'immobilier et du Medef se sont ainsi retrouvés à l'espace Jeanne Laurent du Palais-des-papes d'Avignon en présence de Jean-Marc Torrollion, président fédéral de la Fnaim et de Gilbert Marcelli, président de la Chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse.

Pourquoi ?

Parce que les banques ne donnent pas suite à plus de 40% des demandes de prêts et que la confiance des ménages s'est effondrée, atteignant celle de l'année 2000. En cause ? Le conflit Russo-Ukrainien-avec, notamment, dernièrement les attaques autour de la centrale nucléaire de Zaporijjia, -on se souvient également que Tchernobyl se situe en Ukraine- ; une inflation galopante -de plus de 6,2% - ; l'envolée des prix de l'énergie : électricité, gaz, essence, fuel ; et la hausse des taux de crédit même si ceux-ci restent très raisonnables.

Au niveau national

Pourtant, l'année 2021 a été un record en termes de vente de logements avec plus 1,177 million de transactions et des prix à la hausse atteignant +7,1% au niveau national. Pour 2022, la tendance pourrait s'inverser, pointant à l'horizon des ralentissements depuis fin août 2022. Les signes annonciateurs ? Les prix de l'immobilier à Paris enregistrent une baisse de 3% sur 1 an, épidémie qui gagne les grandes villes.

Ecrit par le 3 février 2026



Jonathan Le Corrond-Clady, président de la Fnaim Vaucluse à la tête de House & Co à Avignon

Également en cause ?

Le freinage des banques pour l'octroi de crédit, qui désormais se limitent à une durée de 25 ans et un taux d'endettement qui ne peut dépasser les 35% des revenus des emprunteurs, assurance comprise. Ce sera d'ailleurs «L'un des combats que mènera la Fnaim qui souhaite que l'assurance soit ôtée du calcul de l'endettement,» a relevé Jonathan Le Corrond-Clady, président de la Fnaim Vaucluse. «Cependant la résistance des ventes pourrait porter le marché jusqu'en décembre, continue d'indiquer le spécialiste de l'immobilier qui prévient tout de même d'un ralentissement des prix et, par voie de conséquence, d'un possible tassement des volumes.»

L'exode vers les petites villes, l'emballement du Covid aurait fait Pschitt...

L'exode urbain en faveur du rural ? Plutôt un emballement médiatique plutôt que dans les faits, sourit l'agent immobilier de House & Co à Avignon, qui pense que le mouvement, s'il a existé de façon anecdotique est déjà éteint, concluant que le véritable exode, n'aura pas vraiment eu lieu.

Ecrit par le 3 février 2026

La vente des logements par département

Sur 12 mois glissants de septembre 2021 à septembre 2022, sur les 302 679 logements privés qu'accueille le département de Vaucluse, 10 394 ont été vendus, c'est +5,6% par rapport à l'année antérieure dans une région Sud-Paca qui compte plus de 3,069 millions de logements dont 113 543 viennent de changer de propriétaires.

NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENT DANS LA RÉGION							
Nombre de ventes et prix des logements dans la région par commune - TOP20							
Communes (triées par nombre de ventes)		N°	Parc de logements	Nombre de ventes	Dont appartements	Dont maisons	Prix (€/m²)
N°		dép.					
1.	Marseille	13	446 316	16 117	14 011	2 106	3 325
2.	Nice	06	228 831	9 830	9 462	368	4 854
3.	Toulon	83	93 332	4 110	3 483	627	3 289
4.	Cannes	06	71 560	3 287	3 130	157	5 657
5.	Aix-en-Provence	13	83 300	2 781	2 325	455	5 672
6.	Antibes	06	62 507	2 627	2 360	267	5 708
7.	Avignon	84	53 341	2 055	1 518	537	2 541
8.	Fréjus	83	41 306	1 796	1 380	417	4 134
9.	Saint-Raphaël	83	35 455	1 749	1 354	394	5 166
10.	Hyères	83	39 106	1 480	1 141	340	4 463
11.	La Seyne-sur-Mer	83	36 180	1 409	1 086	323	3 995
12.	Cagnes-sur-Mer	06	31 813	1 401	1 222	180	4 878
13.	Le Cannet	06	26 302	1 256	1 135	122	4 258
14.	Grasse	06	25 820	1 163	847	317	3 516
15.	Six-Fours-les-Plages	83	25 893	1 146	759	387	5 306
16.	Menton	06	28 947	1 128	1 055	73	4 874
17.	Mandelieu-la-Napoule	06	21 618	1 104	946	158	4 848
18.	La Ciotat	13	22 862	973	769	204	5 105
19.	Vallauris	06	19 949	908	753	155	5 156
20.	Draguignan	83	20 769	865	561	304	2 566

Part des ventes en
Provence-Alpes-Côte
d'Azur :

Marseille = 14%

Top 20 = 50%

Source : Insee, base
DVF (ministère des
Finances), CGEDD
d'après DGFip -
data.gouv.fr, FNAIM

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

le signe "-" signifie "moins de 10 logements vacants"

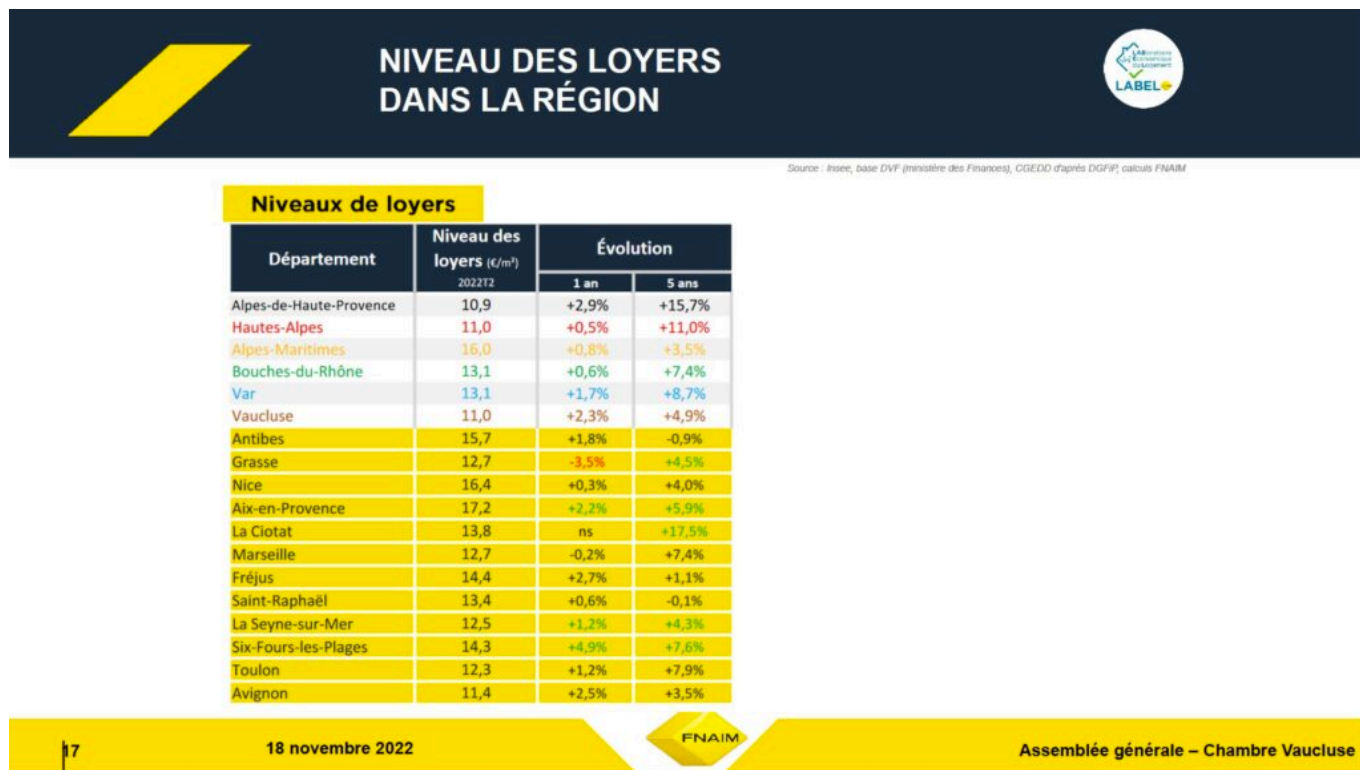
A Avignon ?

A y regarder de plus près, Avignon accueille un patrimoine immobilier privé de 53 341 logements dont 4,9% sont vacants. Entre septembre 2021 et 2022, 2 055 habitations ont été vendues : 1 518 appartements et 537 maisons. Le prix médian des ventes est de 2 541€/m². Provence-Alpes-Côte d'Azur a perdu, en termes d'offres de logements, 8,4% en 1 an et 8,6% en trois ans. En France, l'offre de logements a perdu 2% en un an, toutefois un sursaut se fait jour à 0,2% lors de ces 3 dernières années.

Les niveaux de loyers

Pour la location, en Vaucluse, le m² est à 11€, affichant +2,3% en un an et 4,9% sur 5 ans. Il est de 17€/m² à Aix-en-Provence ; 16,4€/m² à Nice ; 15,7€/m² à Antibes ; 14,4€/m² à Fréjus ; 14,3€/m² à Six-fours-les-Plages ; à 13,8€/m² à la Ciotat, et 11,4€/m² à Avignon.

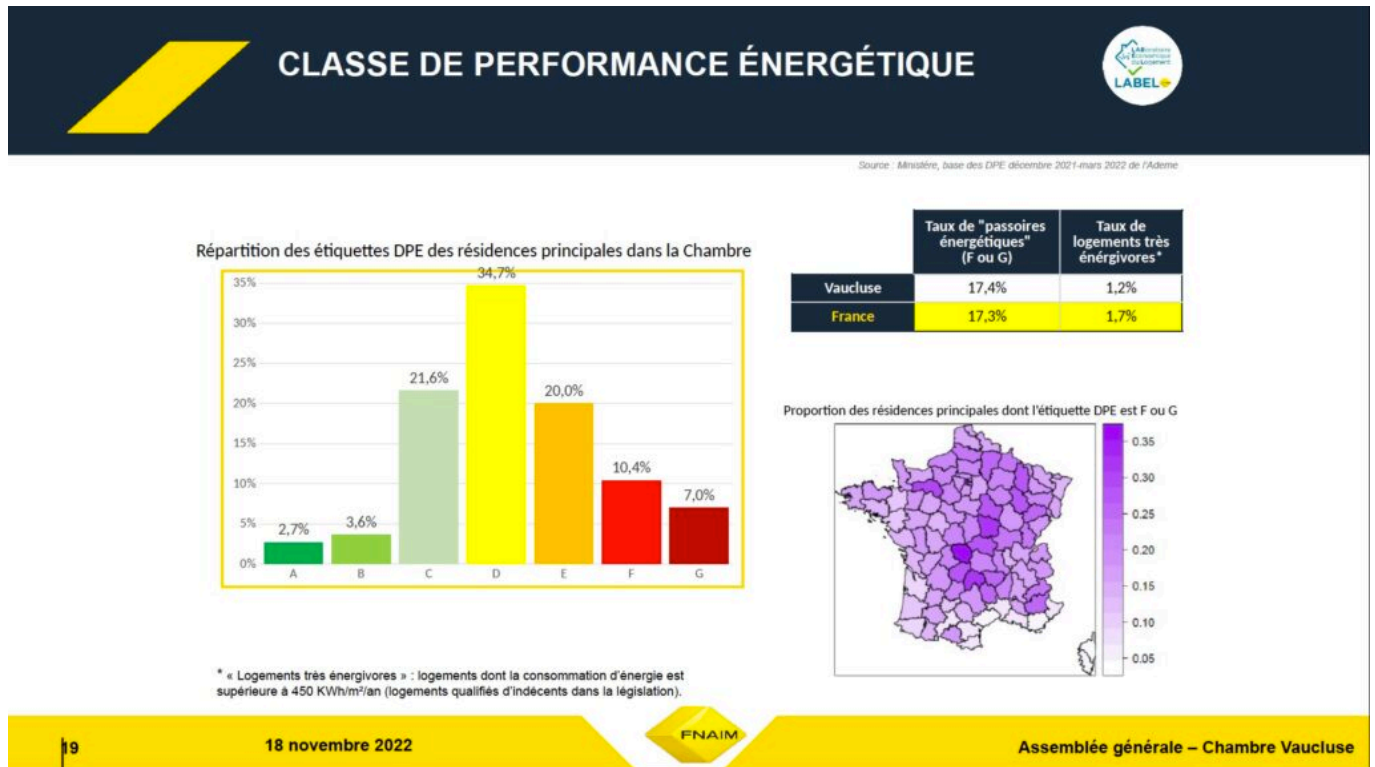
Ecrit par le 3 février 2026



Le Diagnostic de performance énergétique

En Vaucluse, 17,4% des logements sont classés en passoires énergétiques F et G et 1,2% sont très énergivores. Des pourcentages qui se rapprochent de ceux affichés en France qui indiquent 17,3% du parc immobilier privé en classes F ou G et 1,7% de taux de logements très énergivores.

Ecrit par le 3 février 2026



En conclusion ?

Pour Jonathan Le Corrond-Clady, le marché immobilier n'échappe pas aux soubresauts et fluctuations macro-économiques, l'inflation et le coût des énergies impactant déjà le pouvoir d'achat des français. Ceux-ci sont d'ailleurs sensibles à la valeur verte -augmentation de valeur engendrée par une meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien par rapport à un autre- et à la qualité du DPE (Diagnostic de performance énergétique) qui influent de plus en plus dans les négociations, en particulier, sur le marché des maisons et du locatif. Pour la vente des appartements, c'est le montant des charges qui fera basculer l'acquéreur sur la vente.

La hausse des coûts

La hausse des coûts du bâtiment liée à l'inflation et à celle des matières premières, les nouvelles normes environnementales et la raréfaction du foncier poussée par le dispositif Zéro artificialisation nette (Zan) et la perte progressive des dispositifs Pinel entraînent le marché du neuf dans une impasse économique. Dans un même temps, le déficit foncier* a été doublé jusqu'en 2025 pour accompagner la rénovation énergétique dans l'ancien.

Comprendre le Déficit foncier

Les propriétaires de logement en location nue où les charges sont supérieures aux revenus fonciers, peuvent déduire de leur revenu global (salaires ou pensions retraite) le déficit foncier ce qui permet de diminuer le montant de leur impôt sur le revenu jusqu'à 10 700€, s'ils sont au régime d'imposition au réel.

Ecrit par le 3 février 2026



Plus d'une centaine de personnes liées à l'activité immobilière et économique étaient présentes, espace Jeanne Laurent ce 18 novembre

En savoir plus

Les agences immobilières et administrateurs de biens en France sont au nombre de 30 000 et ont moins de un salarié. Ils concernent 200 000 emplois salariés et agents commerciaux inclus. 62% des femmes travaillent dans cette branche. Le secteur représente 16,5 milliards d'euros. Le chiffre d'affaires est réalisé à hauteur de 2/3 sur le métier de la transaction et 1/3 sur celui de l'administration de biens, ce qui est autant que le secteur de la publicité et davantage que le secteur de La Poste et du courrier. Les professionnels de l'immobilier réalisent 62% des transactions et gèrent environ 35% des locations vides du secteur privé.

La Fnaim

La Fédération nationale de l'immobilier, Fnaim, est le 1^{er} syndicat des professionnels de l'immobilier en France et en Europe. En France ce sont plus de 9 000 points de réception de clientèle, plus de 30% des

Ecrit par le 3 février 2026

emplois de la branche au 31 décembre 2019 pour un chiffre d'affaires d'environ 5,2 milliards d'euros soit 31,5% du chiffre d'affaires du secteur et 250 000 transactions de logements en 2019.



[Pour le détail des chiffres clés de l'immobilier, cliquez](#)