Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

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



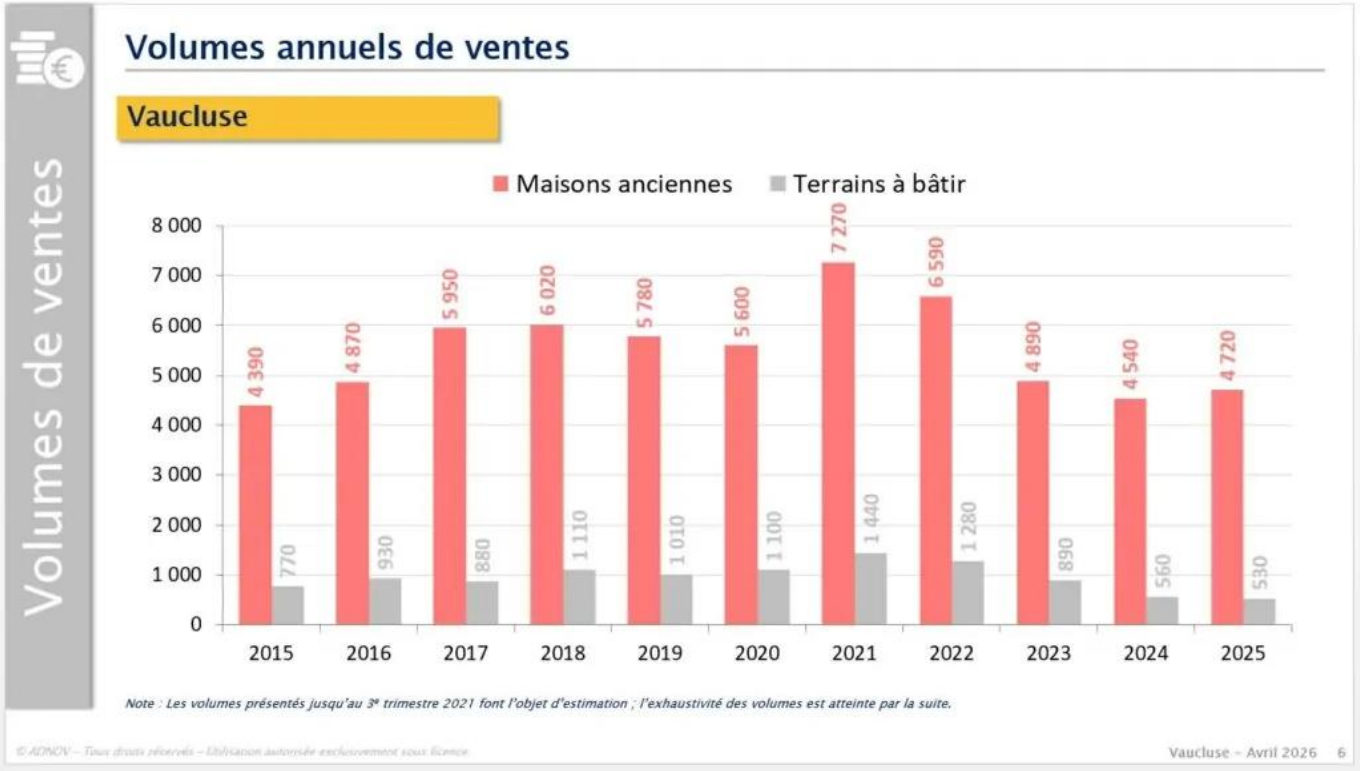
Entre vignes, pierres et bastides, le Vaucluse confirme en 2025 une lente sortie de crise immobilière. Si les volumes repartent à la hausse, le marché reste contrasté : l'ancien résiste, le neuf s'enlise, tandis que le foncier rural, profondément agricole, s'impose comme une singularité territoriale.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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 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

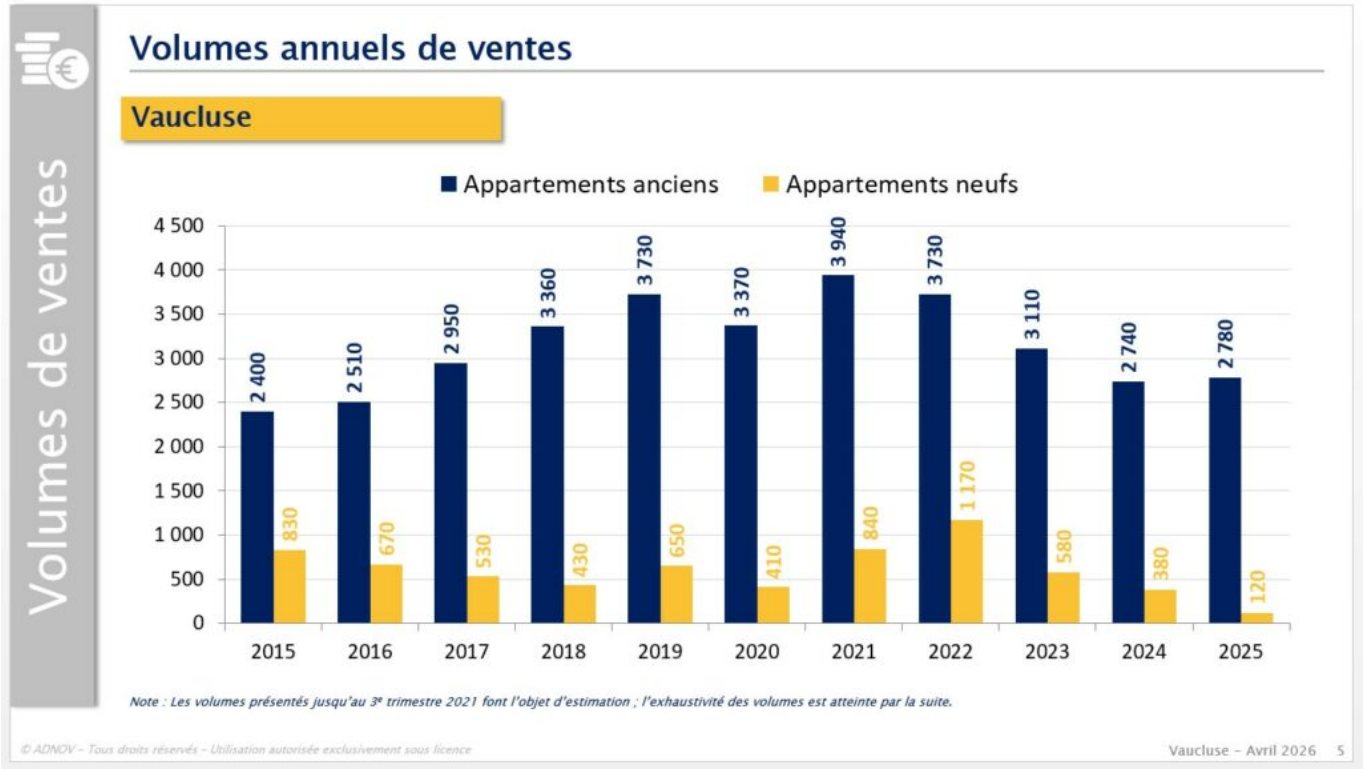
Derrière les chiffres, une transformation plus profonde s'opère. Le marché vauclusien est désormais porté par des acquéreurs de besoin : ménages qui achètent pour vivre, non pour spéculer. Les données notariales confirment cette évolution. En 2025, les volumes progressent légèrement (+1,5% pour les appartements, +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.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

Maisons : le pilier vauclusien

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

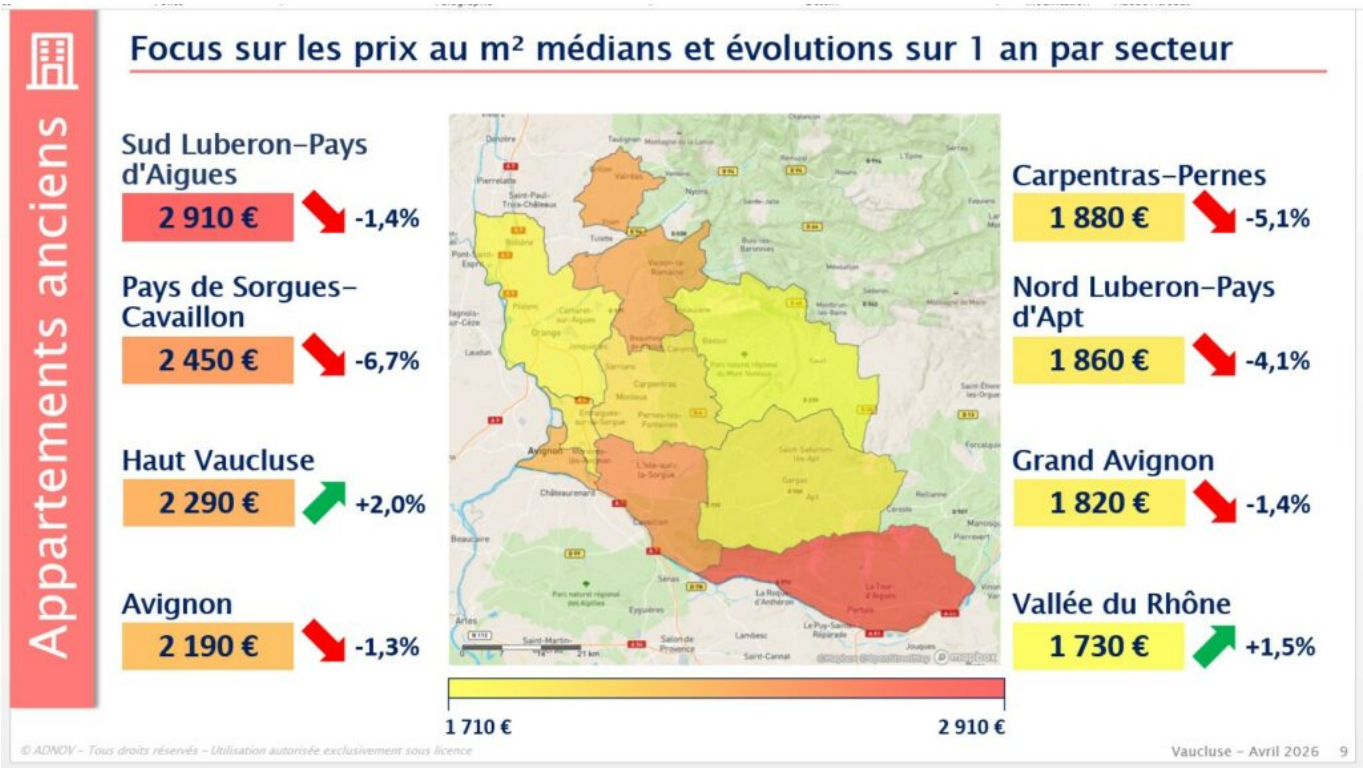
Un Vaucluse profondément agricole

« 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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 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

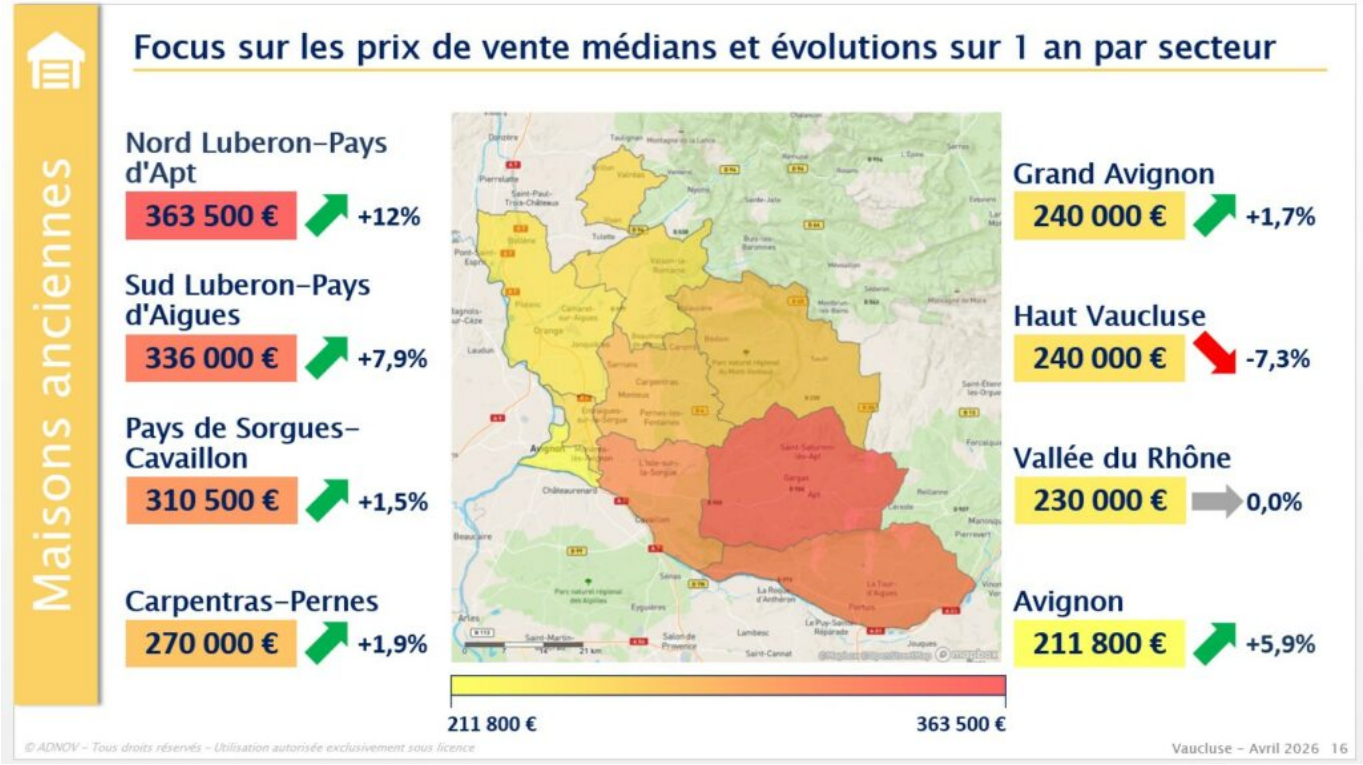
Malgré ces tensions, le Vaucluse conserve de solides atouts. Avec un prix moyen autour de 2 100 à 2 700€/m², il demeure nettement plus accessible que les grandes métropoles, tout en offrant un cadre de vie particulièrement recherché. Climat, patrimoine, accessibilité (TGV, proximité de la Méditerranée) : 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.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

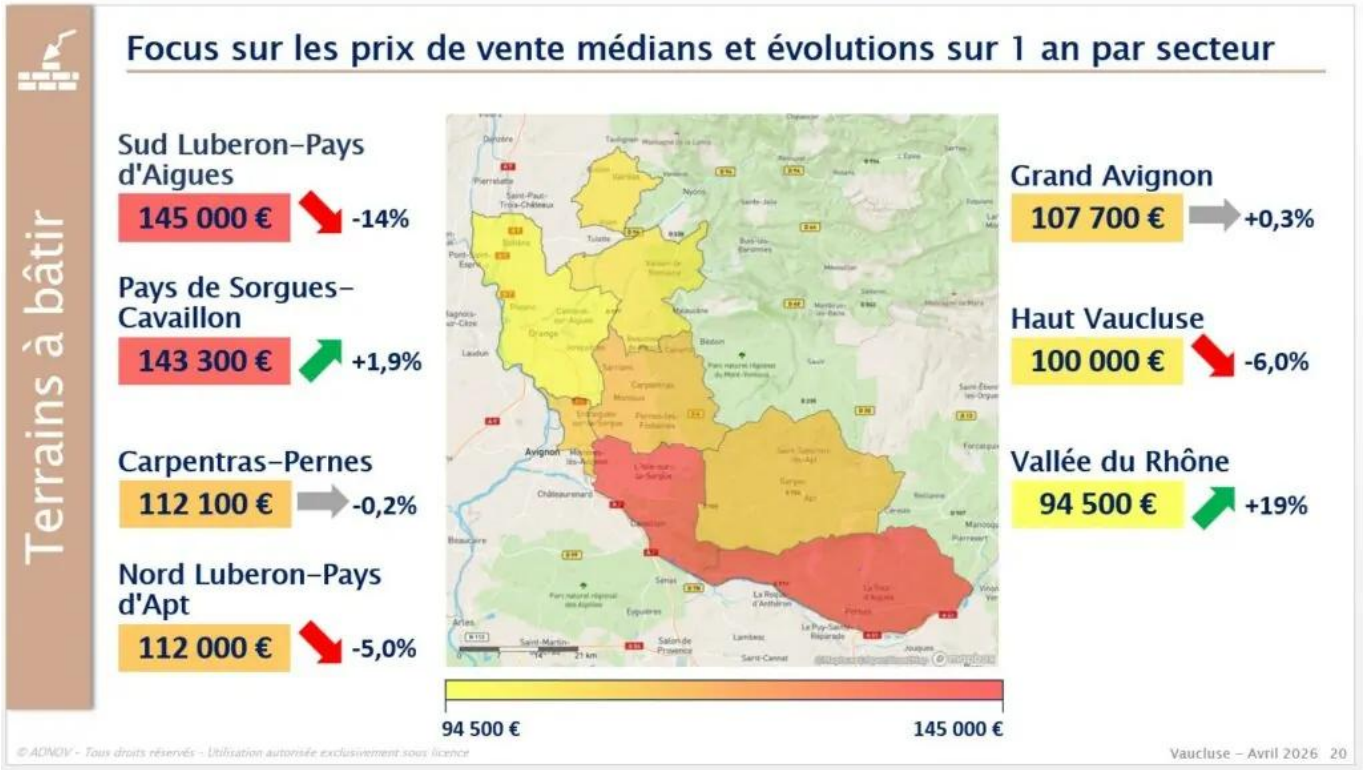


Les Chiffres clés

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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Ce que disent les notaires

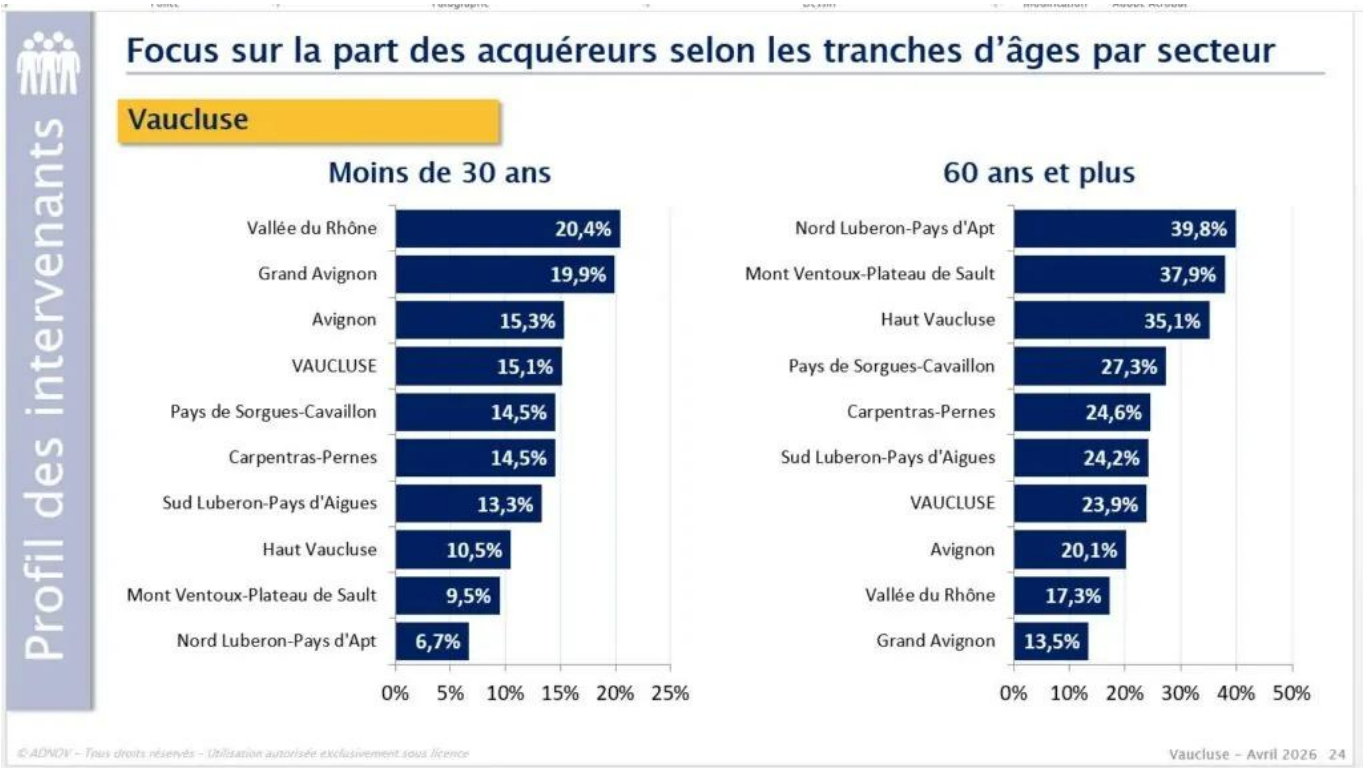
Lors de la présentation des chiffres de l'immobilier en Vaucluse à la presse, les notaires : Jean-Baptiste Borel, président de la Chambre Interdépartementale des Notaires du Gard, de l'Ardèche, de la Lozère et du Vaucluse ; Nicola Sismondini, président du GVEN Groupement vauclusien d'expertise notariale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

De l'euphorie à la normalisation

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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



L'immobilier utile

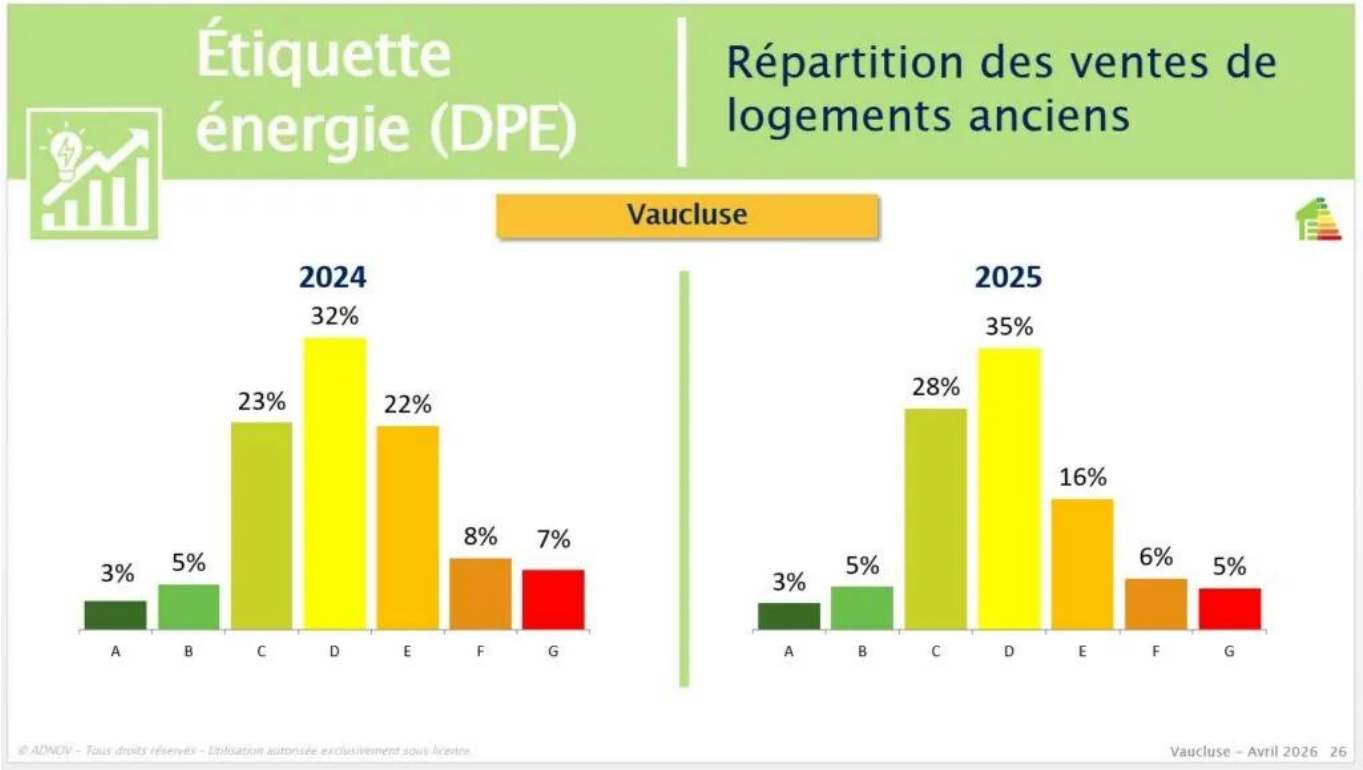
L'immobilier cesse d'être un produit financier pour redevenir un bien de première nécessité. Il se recentre sur sa fonction première : se loger. Les investisseurs se retirent, les acquéreurs occupants dominent, et les primo-accédants reviennent, souvent aidés par leur famille. L'immobilier redevient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

La crise silencieuse du neuf

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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



L'arbitrage contraint des ménages

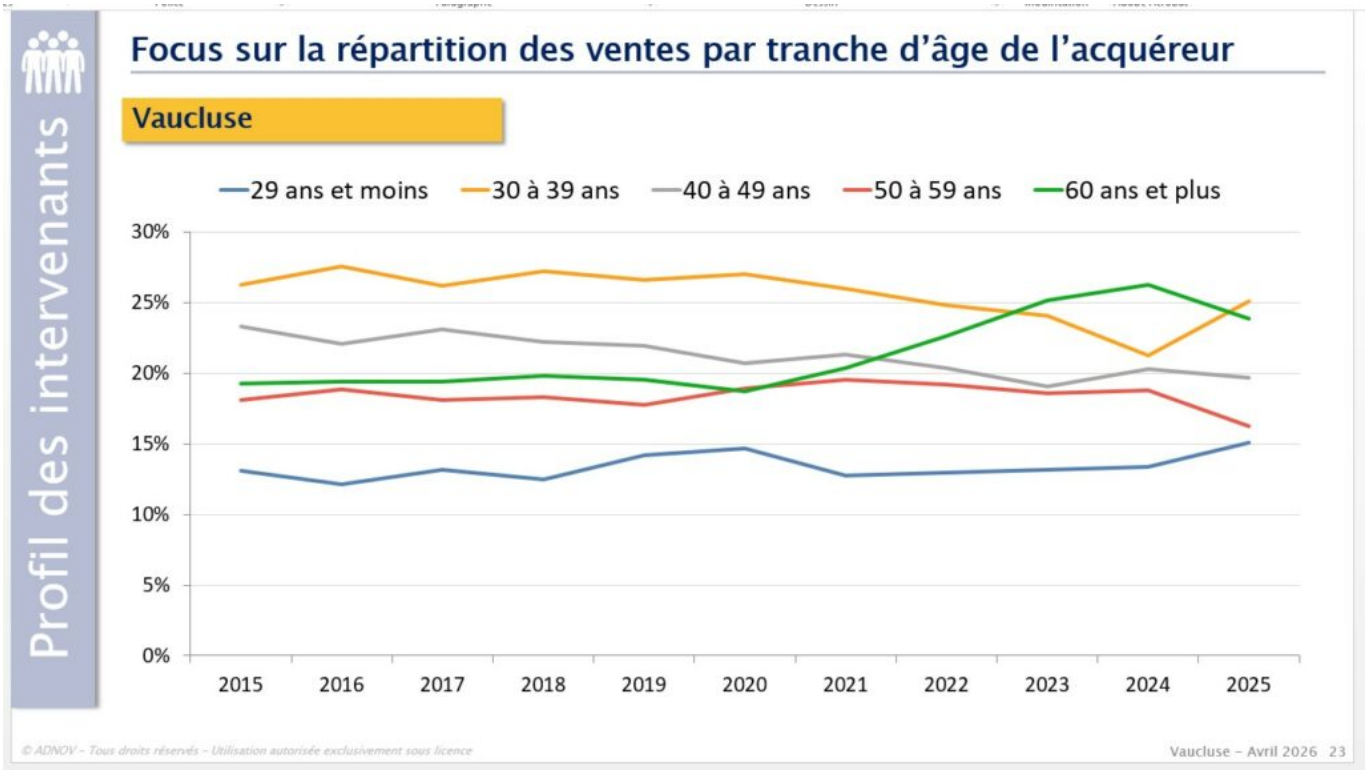
Face à cette situation les ménages s'adaptent pour revenir vers l'ancien, acceptent de réduire les surfaces et font des arbitrages budgétaires strictes. Le seuil des 250 000 à 300 000€ apparait comme une limite psychologique forte. Nous sommes sur un marché de compromis, dicté par le pouvoir d'achat.

Le DPE, nouveau régulateur du marché

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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

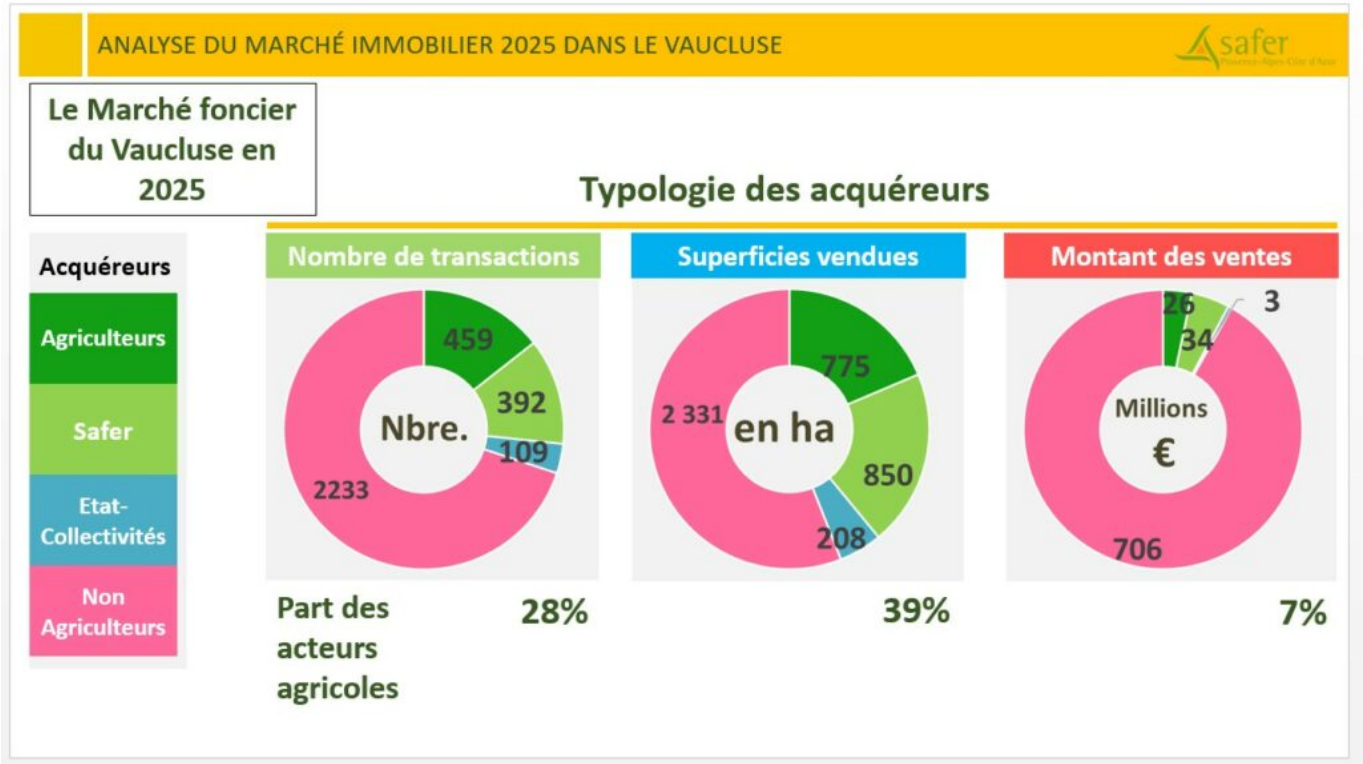


Le Vaucluse, territoire à double visage

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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Le décrochage des investisseurs

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

L'immobilier, un système complexe

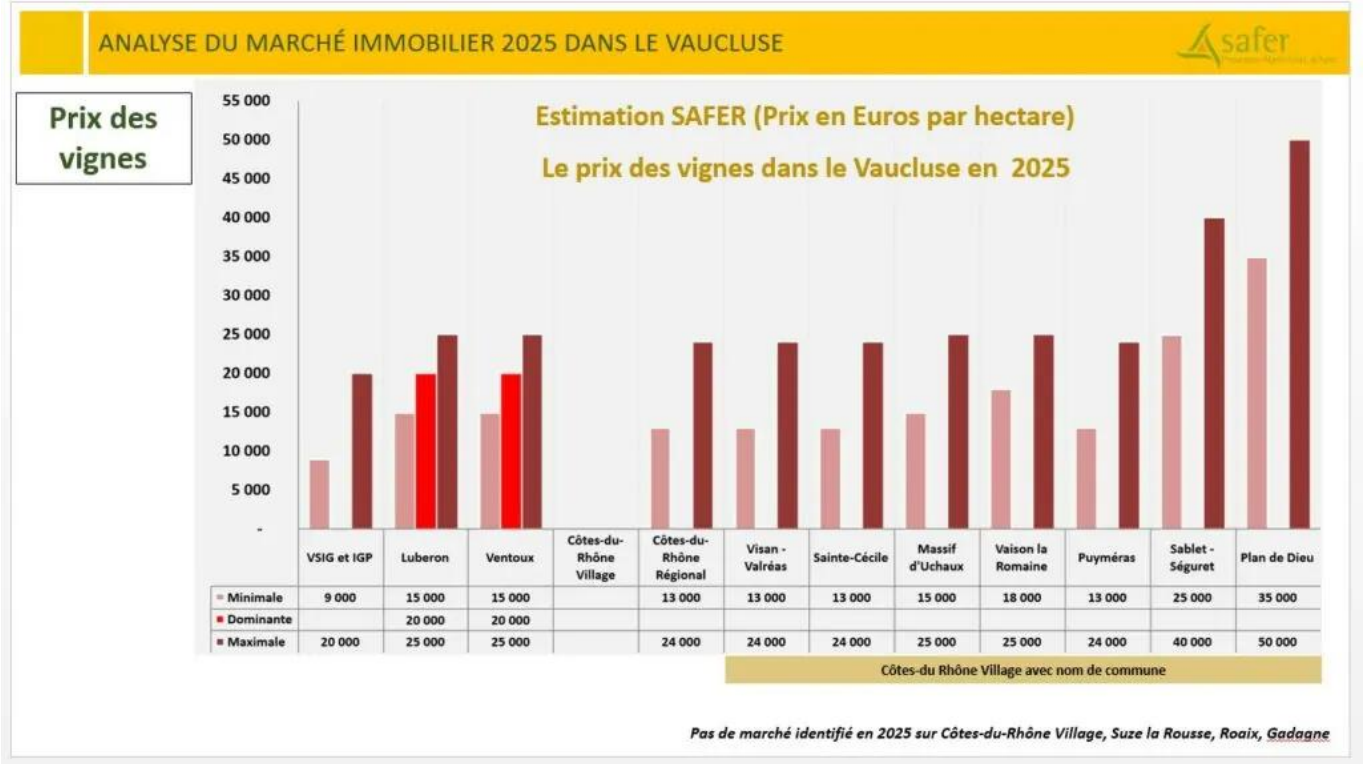
« Le marché immobilier vauclusien apparaît comme prisonnier d'un faisceau de contraintes : environnementales avec le DPE, et l'artificialisation des sols ;

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

Mireille Hurlin

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Vaucluse, vers un printemps de l’immobilier

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Le groupement Vauclusien d'expertise notariale (Gven) présentera ce soir à 17h30, à la salle polyvalente de Montfavet à Avignon, les chiffres de l'immobilier 2024. Si l'année a été marquée par une baisse des volumes : 8 600 ventes réalisées contre 9 820 en 2023, le prix des biens ne baisse pas, le stock se refait une santé et le premier trimestre 2025 marque une légère embellie en termes de promesses de vente. De quoi redonner le sourire au secteur et aux 500 invités attendus.

«Après un trou d'air de plus de deux ans –en 2023 et 2024, le marché immobilier semble enfin prêt à redécoller, analyse Alexandre Audemard, président de la Chambre des notaires de Vaucluse, malgré de nombreuses turbulences ces derniers mois, des signaux positifs sont apparus en ce début d'année, et même si coups de tonnerre et orages se succèdent sur le front géopolitique, le ciel semble s'éclaircir, avec l'espoir d'un nouveau recul des taux d'intérêts, car si un optimisme, bien que mesuré, s'impose désormais dans l'approche du marché, gardons à l'esprit que ce dernier est largement dépendant des taux des crédits immobiliers.»

Quels ressentis pour 2025 ?
«La poursuite en 2025 de la désinflation et les décisions successives de la Banque Centrale Européenne de baisser ses taux directeurs, ainsi que la remise sous tension des organismes bancaires sont porteuses d'espoir, car elles permettent de resolvabiliser nombre d'acquéreurs et de faire revenir sur le marché ceux qui n'accédaient plus au crédit. Dans ce contexte, la demande commence progressivement à redémarrer, soutenue par des besoins en logements qui ne cessent de croître, et par des vendeurs qui acceptent l'idée de réajuster le prix de leur bien,» conclut Alexandre Audemard, notaire à Avignon.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



De gauche à droite Nicolas Sismondini, Véronique Sagnes, Alexandre Audemard, Annabel Auguet et Olivier Jeanjean Copyright MMH

2024, une baisse des volumes de 12%

«Finalement le marché est revenu aux chiffres de 2013 et 2018 soit il y a 13 et 8 ans en arrière, accusant une baisse des volumes de ventes de 12% analyse Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras. Si le Vaucluse est surtout un marché de maisons anciennes, ce sont les appartements anciens qui ont souffert, accusant un recul de 11% contre 7% pour les maisons. Egalement, les appartements neufs –peu présents sur le département- reculent de 33%. Enfin, le marché des terrains à bâtir, là aussi très peu présent dans le département, subit une baisse de 36%.»

En cause ?

«Les vauclusiens –qui sont acquéreurs à 63% sur leur propre territoire-, depuis l'époque Covid, préfèrent la maison avec jardin à l'appartement ancien de centre-ville. De plus, ceux-ci souffrent de diagnostics de performance énergétique, DPE) peu favorables qui nécessitent des travaux –à faire voter en copropriété-

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

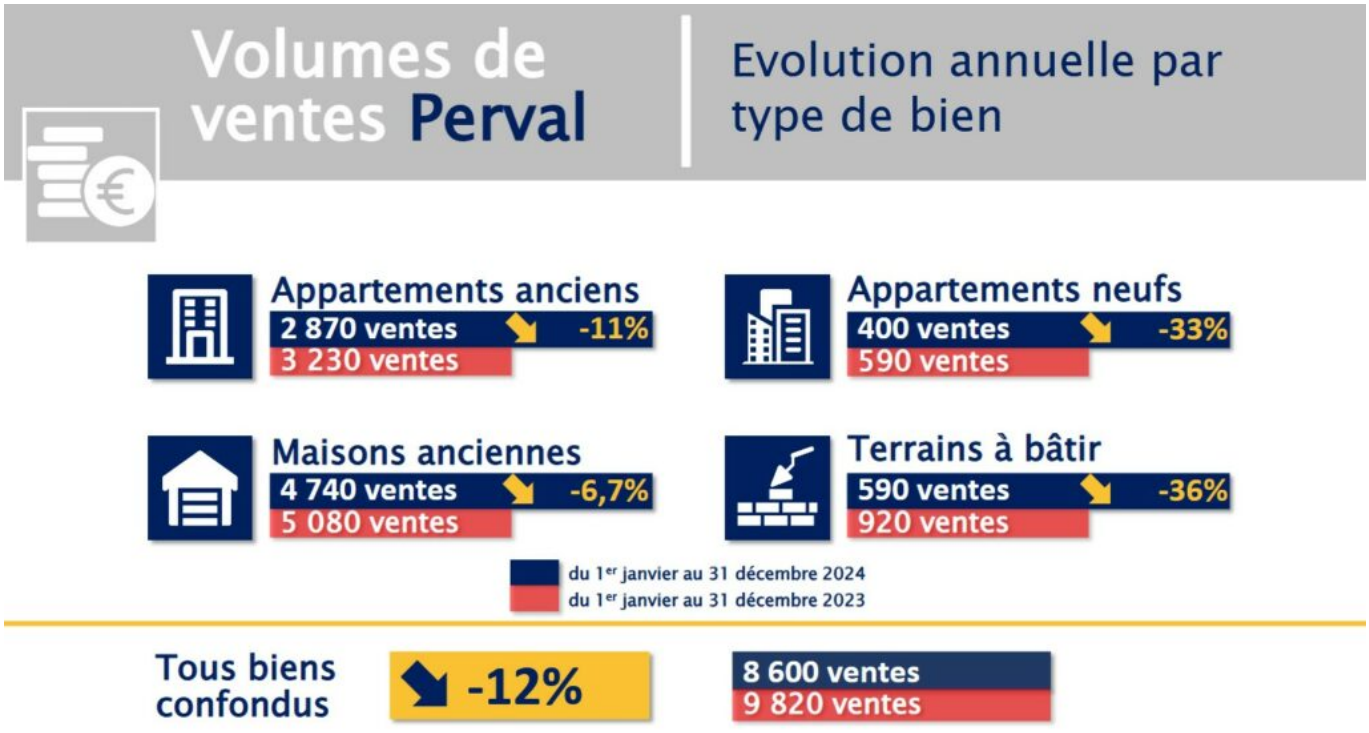
pour rester éligibles à la location. Ainsi la hausse des taux d'intérêt cumulée à une fiscalité plus contraignante sur l'investissement locatif et le pouvoir affaibli des primo-accédants –souvent candidats pour un premier achat à l'acquisition d'un appartement ancien- ont fait chuter ce segment du marché avec seulement 400 ventes en 2024 contre 590 en 2023.»

Les maisons anciennes, socle du marché vauclusien

«En revanche, les maisons anciennes, bien que touchées par le ralentissement du marché, conservent l'avantage. Egalement cette baisse de volumes de vente peut potentiellement signifier un changement de comportement des acquéreurs qui s'orientent plutôt vers l'achat de raison que de celui du coup de cœur, préférant comparer et évaluer les biens disponibles, même si ceux-ci restent à des prix élevés par rapport à ceux pratiqués avant le Covid.» Egalement les vendeurs sont réticents à baisser leurs prix ayant acheté parfois ceux-ci à un montant élevé lors ou après le confinement.»

Difficile contexte

«L'augmentation des taux d'intérêt –qui a réduit la capacité d'emprunt des ménages et touché les primo-accédant ; L'inflation, ou des incertitudes économiques rendent les acheteurs prudents, pragmatiques tant au chapitre du financement que de la stratégie d'achat : budget, rentabilité, localisation ; La réduction de soutien du Prêt à taux zéro –PTZ- ; La fin progressive du dispositif fiscal Pinel…»



DR Perval, GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

Une baisse des volumes qui n'intervient que peu sur la baisse des prix

«Pour une baisse des volumes aussi importante sur deux années consécutives : 22% entre 2022 et 2023

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

et 12% entre 2023 et 2024, la baisse des prix devrait être plus marquée, or celle-ci reste faible : 3% en 2023 et 1,8% en 2024. Le marché de l'immobilier semble tendre vers une stabilisation des prix, notamment parce que les maisons avec extérieur et les logements bien situés continuent d'être recherchés malgré la baisse des transactions,» conclut le notaire carpentrassien.

Permis de construire : Chute de 40%

«Selon la Fédération française du bâtiment, les permis de construire accusent un recul de 40%, relance Véronique Sagnes, notaire à Courthézon. En Vaucluse –qui n'est initialement pas un marché d'appartements neufs ni de terrains à bâtir- la baisse des ventes d'appartements neufs est de 33% entre 2023 et 2024 et celle des terrains à bâtir de -36% sur la même période. En cause ? D'une part la rareté de ces biens et aussi des facteurs liés comme les normes de la construction, la hausse des coûts de matériaux, la flambée des prix du foncier encore plus rare donc plus cher.»

Qui achète quoi ?

«Les acheteurs : retraités, personnes en recherche d'une demeure secondaire, venus d'autres départements recherchent particulièrement des biens dans le Luberon ou en intramuros, espaces prisés où l'on assiste à un maintien et même une hausse des prix.»

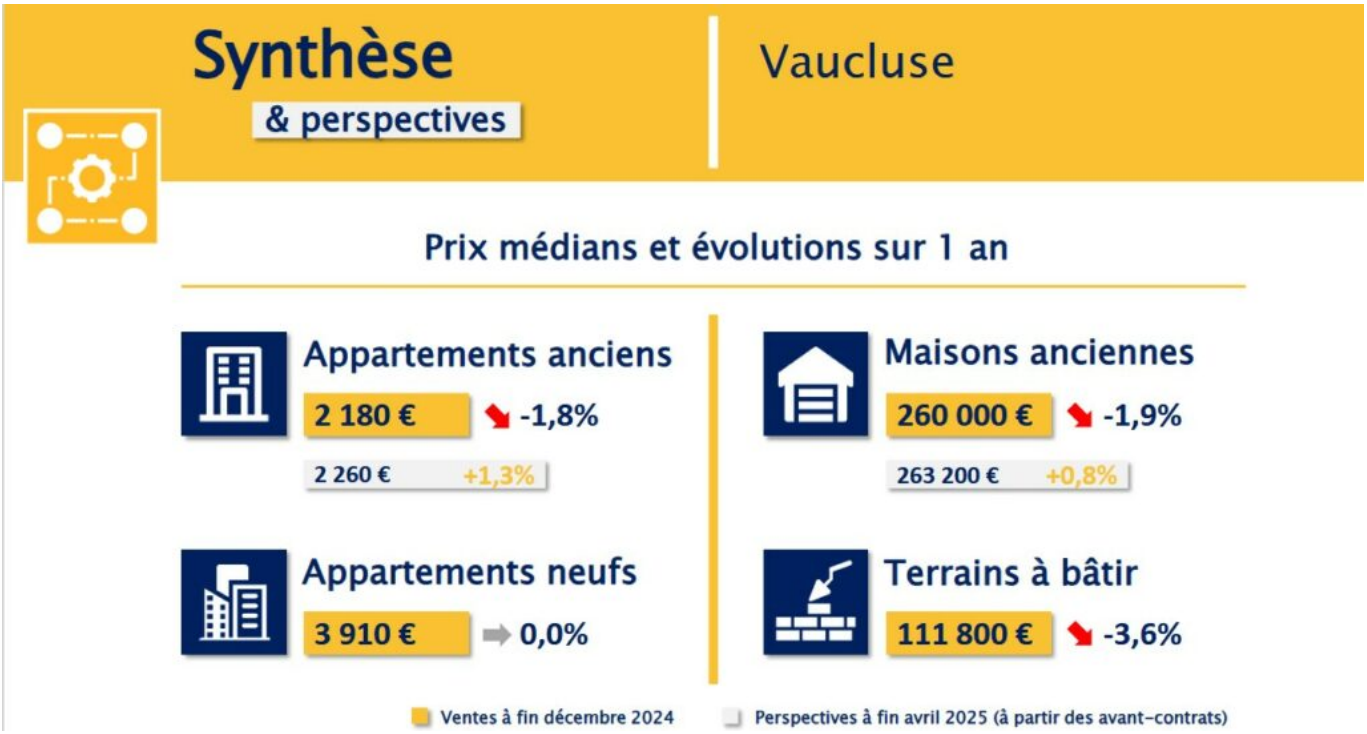
Le Vaucluse face aux autres départements

«Concernant les appartements anciens, le Vaucluse bénéficie d'un marché plus dense et varié. Contrairement à la Drôme et aux Alpes-de-Haute-Provence, qui subissent une correction plus forte en raison d'une demande plus fluctuante. Le Gard, plus exposé aux achats spéculatifs ou de résidences secondaires, voit une correction plus marquée. Dans le Var et les Bouches-du-Rhône, le marché immobilier est plus sensible aux fluctuations économiques et aux investisseurs. Le Vaucluse, avec son marché plus résidentiel, subit moins l'impact des cycles économiques rapides.»

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 1 novembre 2026



DR Perval, GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

Les secteurs les plus demandés pour les appartements anciens
«Au chapitre des appartements anciens, la hausse la plus significative est observée pour le secteur Nord Luberon Pays d'Apt avec + 16%. + 4,6 % pour le Pays de Sorgues-Cavaillon. Les secteurs Carpentras-Pernes, Sud Luberon Pays d'Aigues et Haut Vaucluse se tiennent avec respectivement + 1% et + 1,3 %. L'on note une légère baisse du côté de la Vallée du Rhône : – 0,7 %. Et enfin, une chute plus significative pour Avignon et Grand Avignon : – 3,7 % et – 5,7 %.»

Et les maisons anciennes
«Côté maisons anciennes, le constat est complètement différent pour les mêmes secteurs : Là où le Nord Luberon Pays d'Apt était le secteur avec la hausse la plus élevée du côté des appartements anciens, c'est une baisse de 8,1 % concernant les prix de vente médians des maisons anciennes. Même constat pour le secteur Pays de Sorgues Cavaillon avec – 9 %. Seuls deux secteurs sont en hausse : Carpentras-Pernes avec + 3,3 % et le Grand Avignon avec + 2,6%,» renseigne Véronique Sagnes.

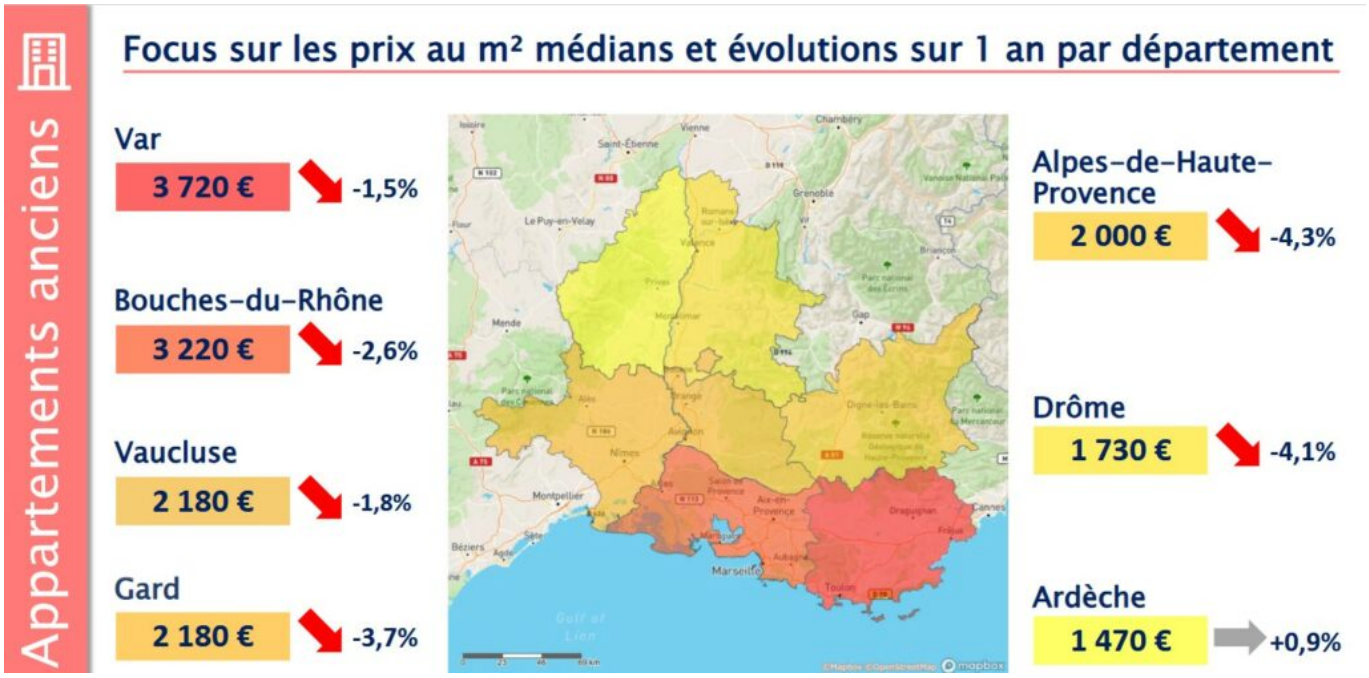
Les communes les plus recherchées ?
«La seule ville de Vaucluse qui se démarque pour la hausse des prix des appartements et maison ? L'Isle-sur-la-Sorgue, sourit Annabel Auguet, notaire à Avignon. Ainsi d'autres villes se démarquent comme Cavaillon où le prix des appartements a augmenté de presque 7%. Pour les maisons, il y a un engouement pour Vaison-la-Romaine, Mazan et, côté Grand Avignon Morières lès Avignon et Vedène, avec une hausse des prix significative de plus de 10%.»

Avignon

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

«Le marché intra-muros est pour l'essentiel un marché d'appartements très prisés autour du Palais des Papes et de la Place de l'Horloge. Il a mieux résisté à la crise car il attire tant une cliente de résidents ainsi que d'investisseurs, pour les locations en meublé touristique dopées par le Festival. Cependant, la mise en place par la mairie d'Avignon d'une autorisation obligatoire de location des meublés avec une double restriction (2 logements maximum par propriétaires et au maximum 90 jours par an) va peut-être venir fortement impacter ce marché à compter du 1er janvier 2026. L'extra-muros est plus diversifié et comprend aussi bien de l'habitat collectif s'adressant à une catégorie socio-professionnelle intermédiaire que du logement individuel avec petit extérieur, et est essentiellement recherché par les familles et les jeunes couples.»



DR Perval, GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

L'Intramuros d'Avignon

«Les prix de l'intra-muros tirent les prix vers le hautpour la ville d'Avignon avec un prix médian de 2 220 €/m² alors que les autres villes vauclusiennes du GrandAvignon sont bien en-dessous des 2 000 €/m². Ainsi la ville de Le Pontet connait une baisse très prononcéedes prix médians en 2024 avec un score de -11,8% et un prix au mètre carré de 1 640€.De plus, le marché avignonnais concentre 40% du nombre de transactions d'appartements anciens enVaucluse, l'intra-muros représentant près de 42% des transactions.Les deux tiers des ventes dans l'intra-muros se composent d'appartements de 2 et 3 pièces alors que lemarché de l'extra-muros des 2 et 3 pièces représentent près de 55%. La différence notable entre les deuxsecteurs se trouvent dans le marché des 4 pièces : 9,1% des ventes dans l'extra-muros mais avec un prixmédian de 270 000 €, contre 22,22% des ventes extra-muros mais avec un prix médian de 104 000 €. L'écart se creuse encore plus sur les transactions des appartements de 5 pièces et plus, ainsi en extramuros le prix médian se situe à 112 000 € avec une surface médiane de 97 m² alors que l'intra-muros atteint le seuil de 300 000 € pour une surface médiane de 112 m²… cela laisse entrevoir quelques

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

prix exceptionnels.»

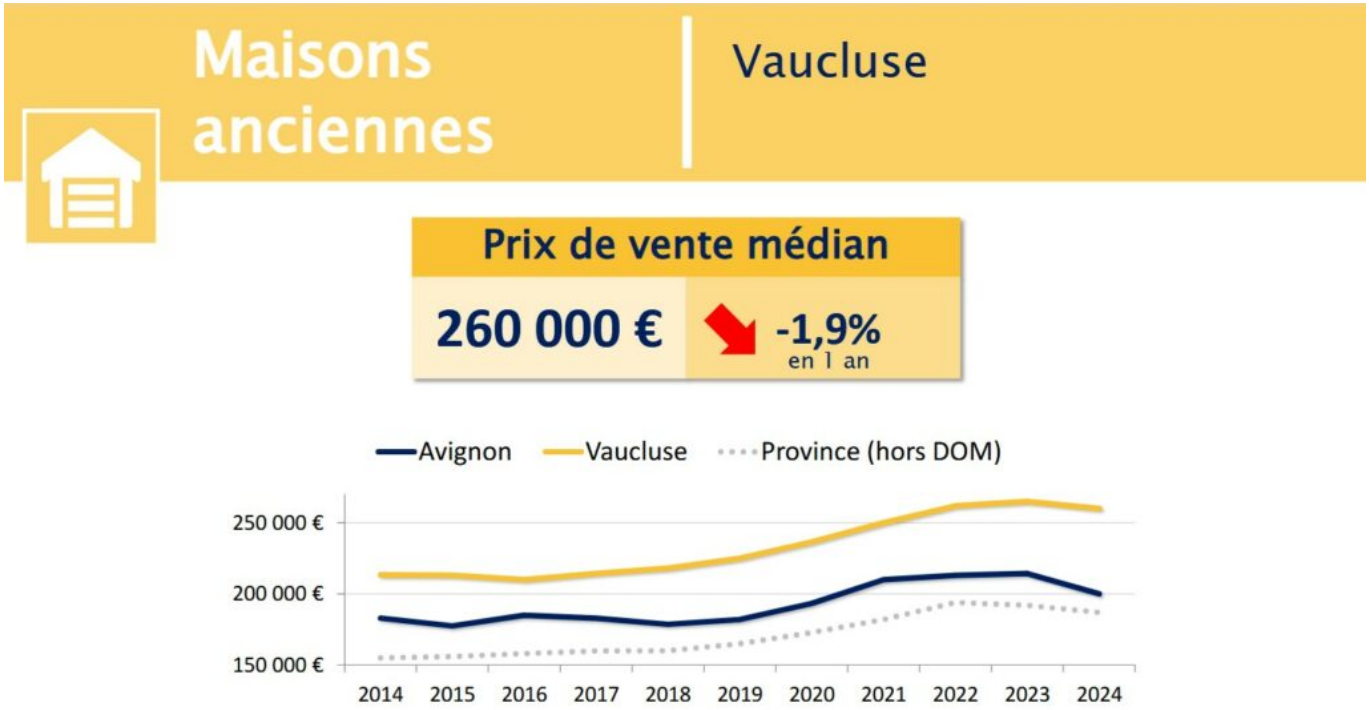
Les biens d'exception
«La ville d'Avignon propose de somptueux hôtels particuliers, des maisons, des appartements de maître dans le centre historique ou dans les quartiers périphériques, offrant ainsi un cadre de vie exceptionnel. Ces propriétés qui sont souvent dotées de jardins privés et de piscines qui s'arrachent à prix d'or ! La Cité papale détient le record du prix vente : un appartement de 6 pièces d'une surface d'environ 188m2 vendu 962 390€ en 2024.»

Les Alpilles et le Luberon
«Les biens immobiliers surplombant les Alpilles ou les paysages vallonnés du Luberon sont également très recherchés. Le prix des appartements reste dans une fourchette très haute, comprise entre 700 000 et 850 000 €. Les maisons situées dans les communes de Gordes, Ménerbes, Bonnieux, Murs ou Lourmarin dépassent la barre des 3M€, pour des surfaces allant de 205 à 500m². L'Isle-sur-la-Sorgue, surnommée la Venise de Provence, n'est pas en reste, que ce soit pour les appartements ou les maisons. Un appartement de 100m² est parti pour presque 450 000 € et une magnifique maison d'environ 265m² pour 3,15M€.»

Qui sont les acheteurs de ces biens ?
«Ce sont des cadres supérieurs et des chefs d'entreprise à 63% locaux qui recherchent des maisons de standing, proches des centres urbains comme le Grand Avignon ou les zones viticoles, à des prix élevés : maisons de village, bastides, propriétés avec terrain. Les étrangerss'établissent à plus de 17% vers le Mont Ventoux, le Plateau de Sault et Luberon Pays d'Apt,» conclut Annabel Auguet.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



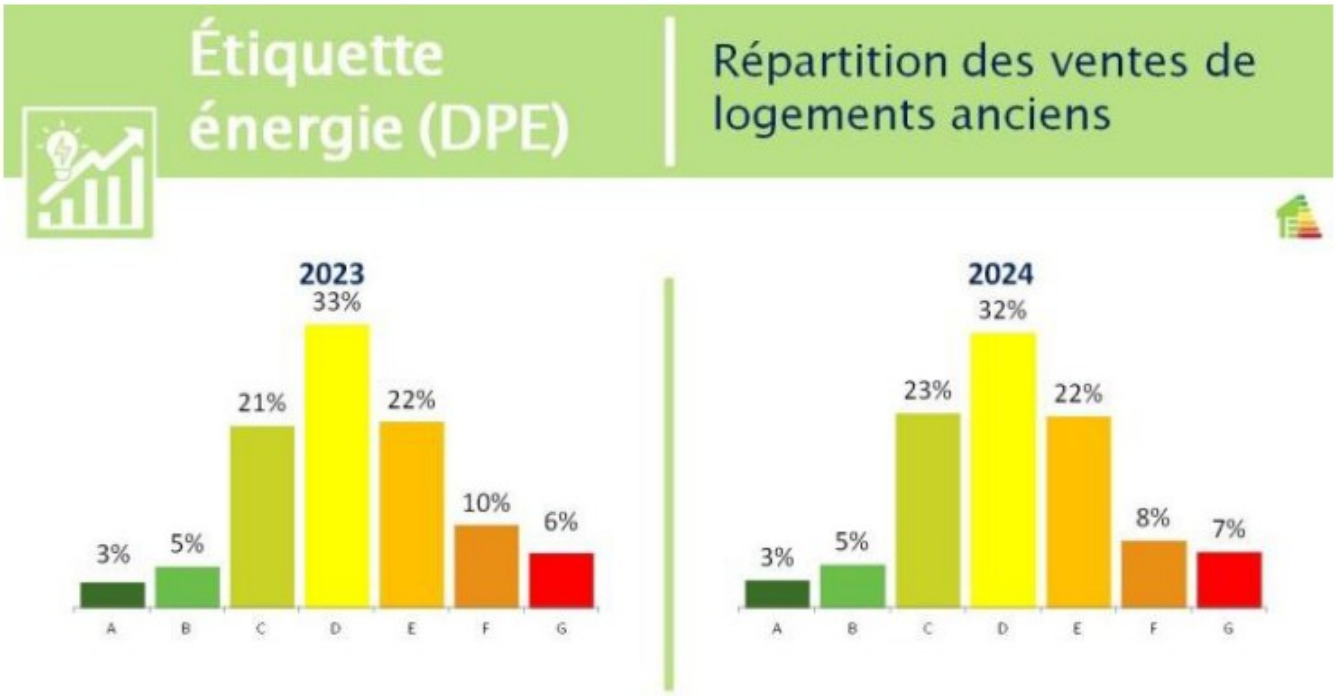
DR Perval, GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

Le Diagnostic de performance énergétique
«Contrairement à d'autres régions en France et même en Europe, le parc immobilier en Vaucluse est essentiellement composé de biens classés en A à D : 62%, révèle Nicola Sismondini, notaire à Vedène. Combiné avec un climat plutôt doux toute au long de l'année, la répartition des ventes en fonction des classes énergétiques des biens évolue peu d'une année à l'autre. La Préfecture de Vaucluse en lien avec le Conseil Départemental indique que seulement 27% du parc immobilier vauclusien a été recensé et ce chiffre comprend environ 5 000 logements en G, soit 6,6% du parc immobilier vauclusien recensé avec le nouveau DPE.»

Les retraités de 60 ans et plus
«Ils représenteront, en Vaucluse, près de 4 habitants sur 10 en 2050 ! Leur budget varie en fonction des préférences, mais ils cherchent généralement des propriétés bien situées, souvent dans des maisons de village, des bastides ou des propriétés avec terrain. Les étrangers quant à eux préfèrent s'établir pour plus de 17% dans les secteurs Mont Ventoux/Plateau de Sault et Luberon/Pays D'Apt. Qu'ils soient retraités ou non-résidents permanents, lorsqu'ils acquièrent une résidence secondaire dans des secteurs prisés ils engendrent un problème de densité, avec des communes qui se retrouvent dépeuplées en basse saison. Et aussi un problème de société en raison d'un risque élevé de déconnexion entre le marché immobilier et la capacité des locaux à y investir.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



DR GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

Le Diagnostic de performances énergétiques

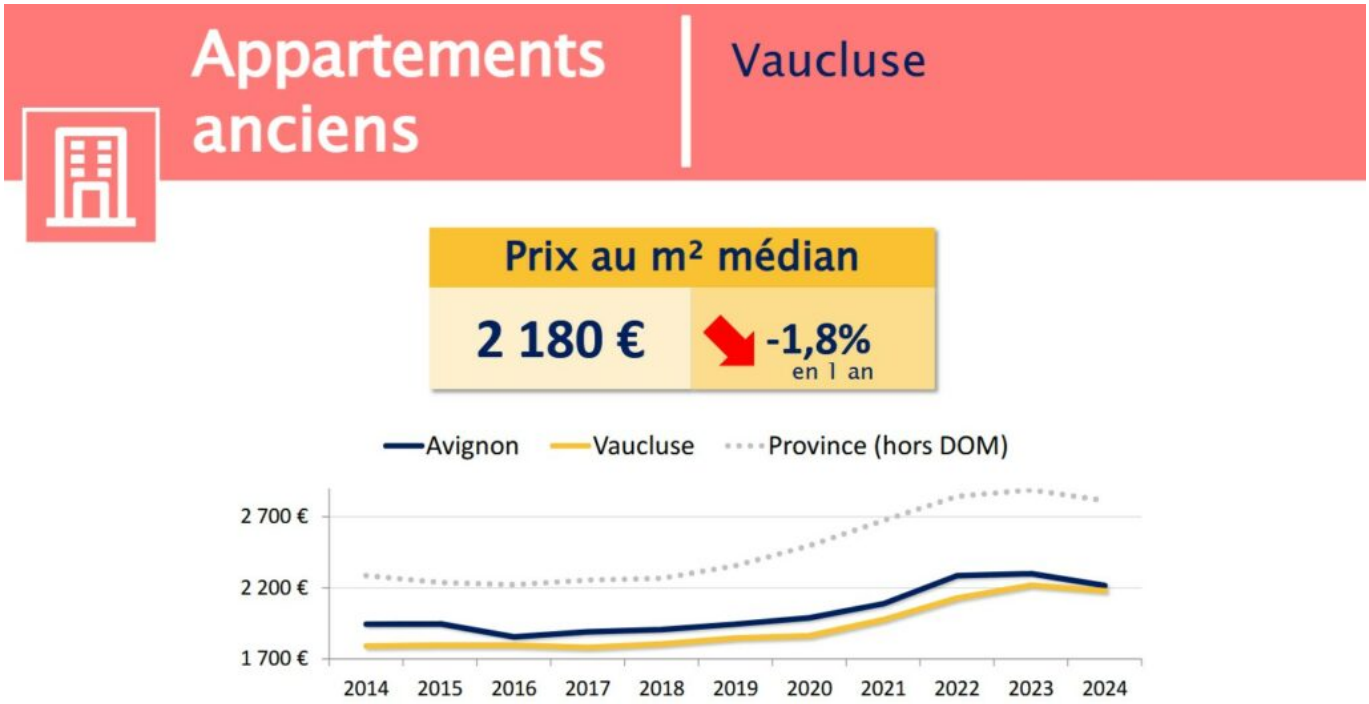
«Contrairement à d'autres régions en France et même en Europe, le parc immobilier de Vaucluse est essentiellement composé de biens classés en A à D : 62%. Combiné à un climat plutôt doux tout au long de l'année, la répartition des ventes en fonction des classes énergétiques des biens évolue peu d'une année à l'autre. La Préfecture de Vaucluse en lien avec le Conseil Départemental indique que seulement 27% du parc immobilier vauclusien a été recensé et ce chiffre comprend environ 5 000 logements en G, soit 6,6% du parc immobilier vauclusien recensé avec le nouveau DPE.»

Marché de location touristique

«Le marché de la location touristique (non recensée officiellement) ne semble représenter que 8% du marché locatif vauclusien. Celui du parc locatif mal classé est souvent intrinsèquement lié à la rénovation du bâtiment dans son ensemble par l'isolation extérieure, ce qui pose souvent des problèmes financiers, techniques, juridiques importants qui ne peuvent se résoudre rapidement, malgré les aides étatiques. Dès lors, il semble que ces « sanctions » favorisent un marché de résidences secondaires en Vaucluse à tel point que certains maires commencent à alerter les pouvoirs publics face au risque de créer des villes 'endormies' une majorité de l'année.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



DR Perval, GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

Ce qu'il faut retenir

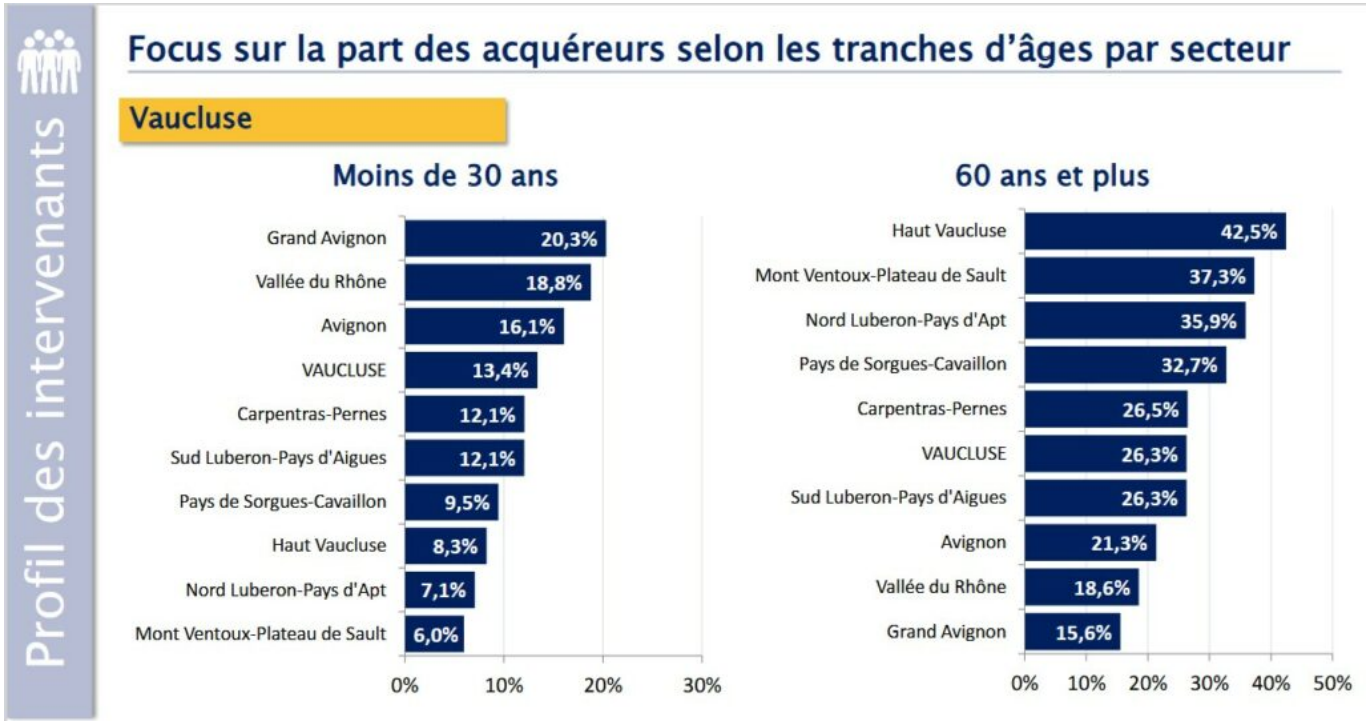
«Le marché de l'immobilier vauclusien en 2024 a été celui du réajustement, conclu Nicola Sismondini, président du Groupement vauclusien d'expertise notariale. Nous rencontrons donc une situation plutôt nouvelle : malgré la difficulté à trouver un acquéreur, le vendeur n'est pas disposé à baisser significativement le prix de vente de son bien. Pour les appartements anciens, seul le secteur du Grand Avignon a connu une baisse significative des prix, le Nord Luberon Pays d'Apt connaissant même une augmentation des prix à 2 chiffres. Pour les maisons, la baisse des prix est plus marquée mais deux secteurs (Carpentras-Pernes et Grand Avignon) ont connu une augmentation des prix. Le marché immobilier national connaît cette ambivalence et celui de Vaucluse ne fait pas exception. Le contexte économique et celui géopolitique trouble depuis l'été 2024 n'ont pas épargné le marché immobilier tout au long de l'année 2024.»

Vers un printemps de l'immobilier ?

«Mais le climat en ce début d'année 2025 semble envisager un « Printemps de l'Immobilier » ! Les perspectives semblent indiquer que les volumes repartent à la hausse certes timidement. En effet, les prix stables et les taux des prêts bancaires orientés à la baisse favorisent l'amélioration des conditions des candidats à la propriété, notamment les primo-accédants qui, de plus, ne seront pas impactés par l'augmentation des taxes départementales (que la grande majorité de l'opinion publique qualifie encore à tort de frais de notaire). En outre, l'Etat a maintenu ou amélioré un certain nombre de mesures incitatives à l'accession à la propriété à la condition essentielle d'améliorer le bien immobilier pour ses occupants et aussi pour réduire son impact environnemental.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



DR Perval, GVEN, Chambre des notaires de Vaucluse

Les infos pratiques
Statistiques de l'immobilier. Un travail du Groupement Vauclusien d'Expertise Comptable. Chambre des notaires de Vaucluse. 23 bis rue Thiers à Avignon. 04 90 85 24 00.

Statistiques de l'immobilier, cartographie du marché vauclusien

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Alexandre Audemard, le président de la Chambre des notaires de Vaucluse et les membres du GVEN (Groupement vauclusien d'expertise notariale) ont commenté les chiffres 2023 du marché de l'immobilier. Notaires, Safer Vaucluse (société d'aménagement foncier et d'établissement rural), la Cepac (Caisse d'épargne Provence Alpes Corse) ainsi que le sénateur Jean-Baptiste Blanc se sont succédé devant 450 personnes, salle polyvalente de Montfavet.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



De gauche à droite Nicola Sismondini notaire à Vedène, Laurence Hébert notaire à Avignon, Olivier Jeanjean notaire à Carpentras, Alexandre Audemard président de la Chambre des notaires de Vaucluse, Fabrice Triep Capdeville directeur de la Safer Vaucluse et Jean-Baptiste Borel notaire à Orange et président du GVEN.

Le parking était plein et la salle polyvalente de Montfavet bondée ce soir du jeudi 18 avril. Devant l'estrade, 450 personnes attendaient que soient délivrés les chiffres des statistiques de l'immobilier 2023, pour le département de Vaucluse. Parmi eux, une majorité d'agents immobiliers, des élus, des professions du chiffre, des professions libérales, des notaires et des avocats. Tour d'horizon.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



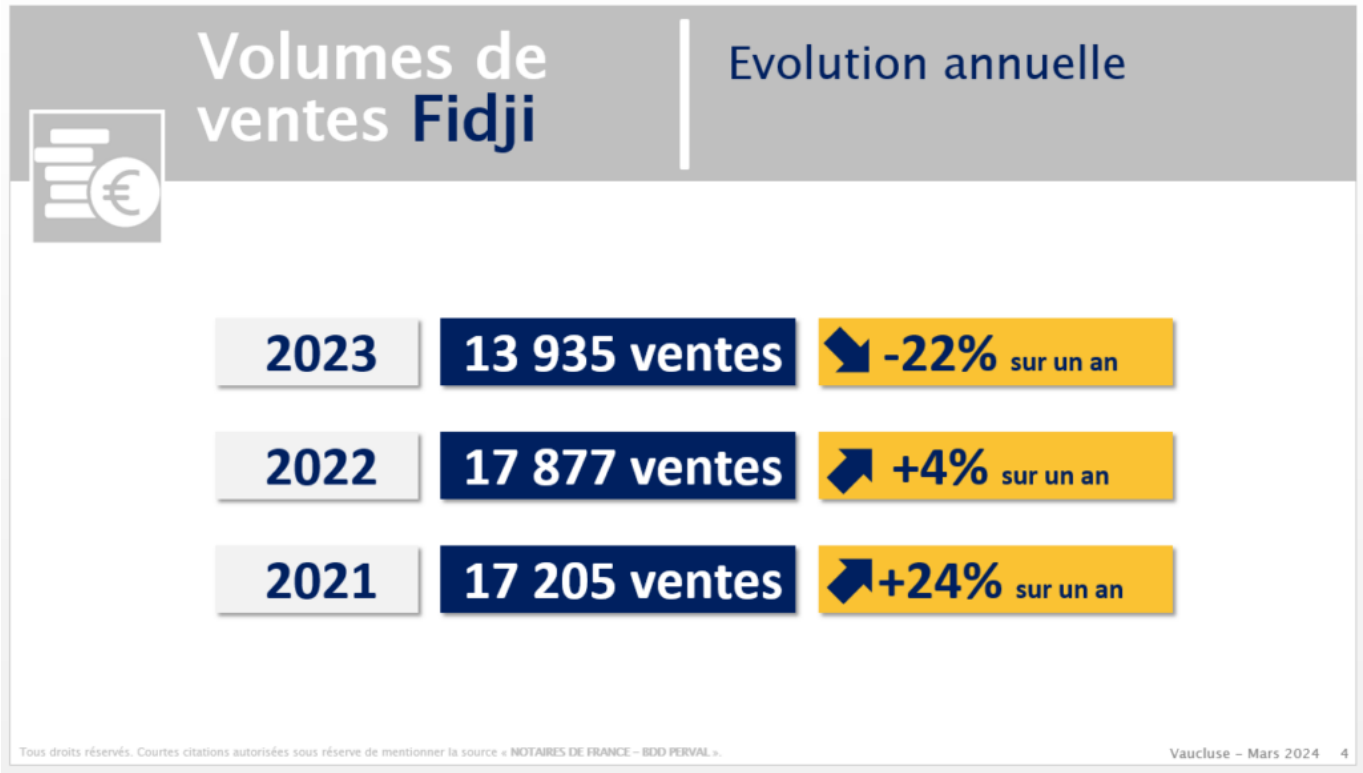
Plus de 450 personnes ont assisté à la présentation des Statistiques de l'immobilier délivrées par la Chambre des notaires de Vaucluse via le GVEN

Un marché aux volumes réduits mais aux prix encore élevés

«2023, avec la baisse importante des volumes de ventes 13 935 biens à la vente contre 17 877 en 2022, marque la fin de l'euphorie de l'ère post-Covid qui avait vu le marché immobilier s'emballer, a conclu Jean-Baptiste Borel, président du GVEN. Néanmoins, cette période n'a pas été complètement balayée, puisque l'augmentation des prix qui l'avait accompagnée est toujours présente, ces derniers n'ayant quasiment pas baissés. En cela le retour à la normale ne peut pas être décrété, si on peut parler de normalité pour le marché immobilier.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Les spécificités des biens

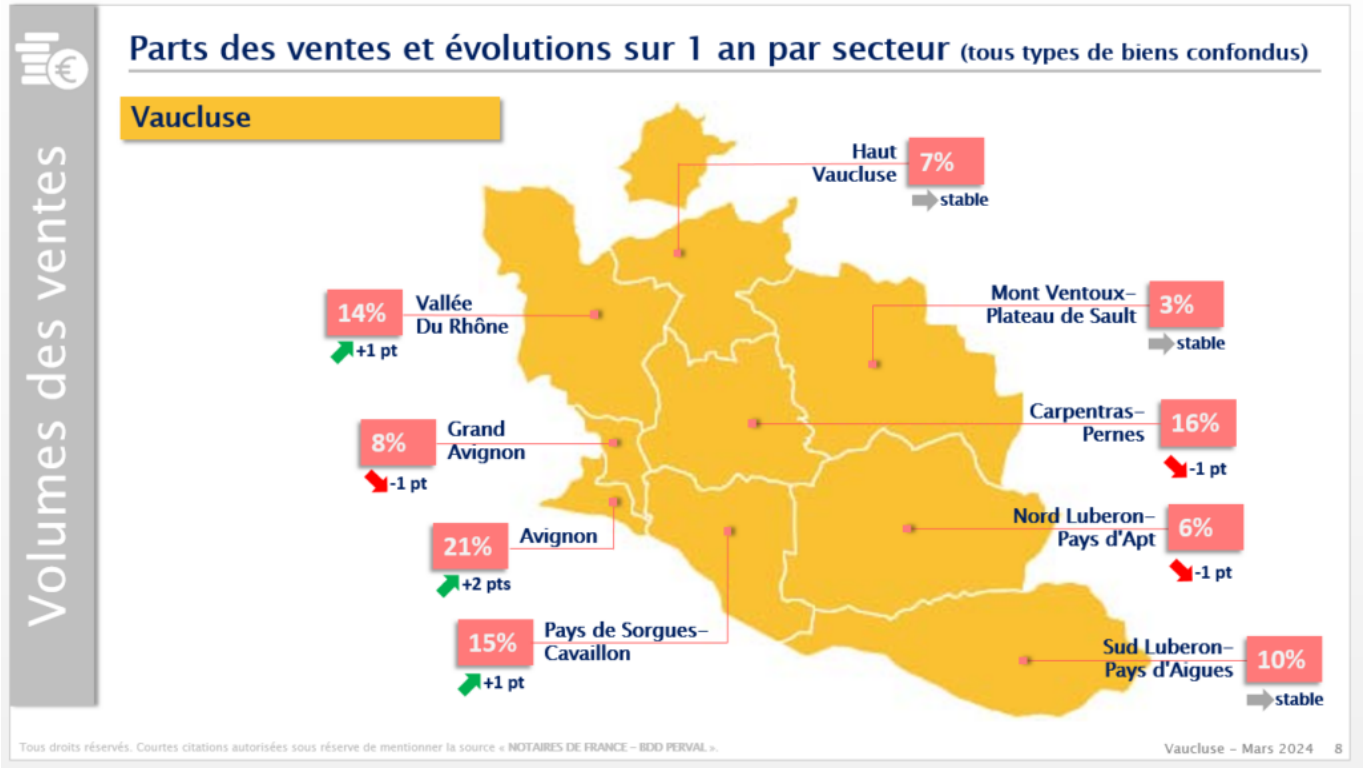
Pour Nicola Sismondini, notaire à Vedène, «Il y a des catégories de biens plus marquées par la baisse des volumes, c'est notamment le cas des ventes d'appartements neufs qui s'effondrent à -51% par rapport à l'année précédente, et dans une moindre mesure les terrains à bâtir avec -31%. Les appartements anciens résistent mieux avec seulement une baisse de -17% par rapport à l'année dernière. En cause ? L'augmentation des taux d'intérêts, l'inflation, la hausse des coûts des matériaux, les longs délais d'obtention des permis de construire, la fin du prêt à taux zéro et du dispositif de défiscalisation Pinel, l'émergence de la loi Zéro artificialisation nette.»

Où vend-t-on ?

Pour Laurence Hébert, notaire à Avignon : «Les ventes sur Avignon représentent près d'un cinquième (soit 21%) des ventes du département suivies par la zone Pays de Sorgues-Vaucluse (15%) et la Vallée du Rhône (14%). Il en ressort un axe situé à l'Ouest et semblant géographiquement aligné sur l'axe de la ligne à Grande Vitesse Marseille-Paris.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Avignon

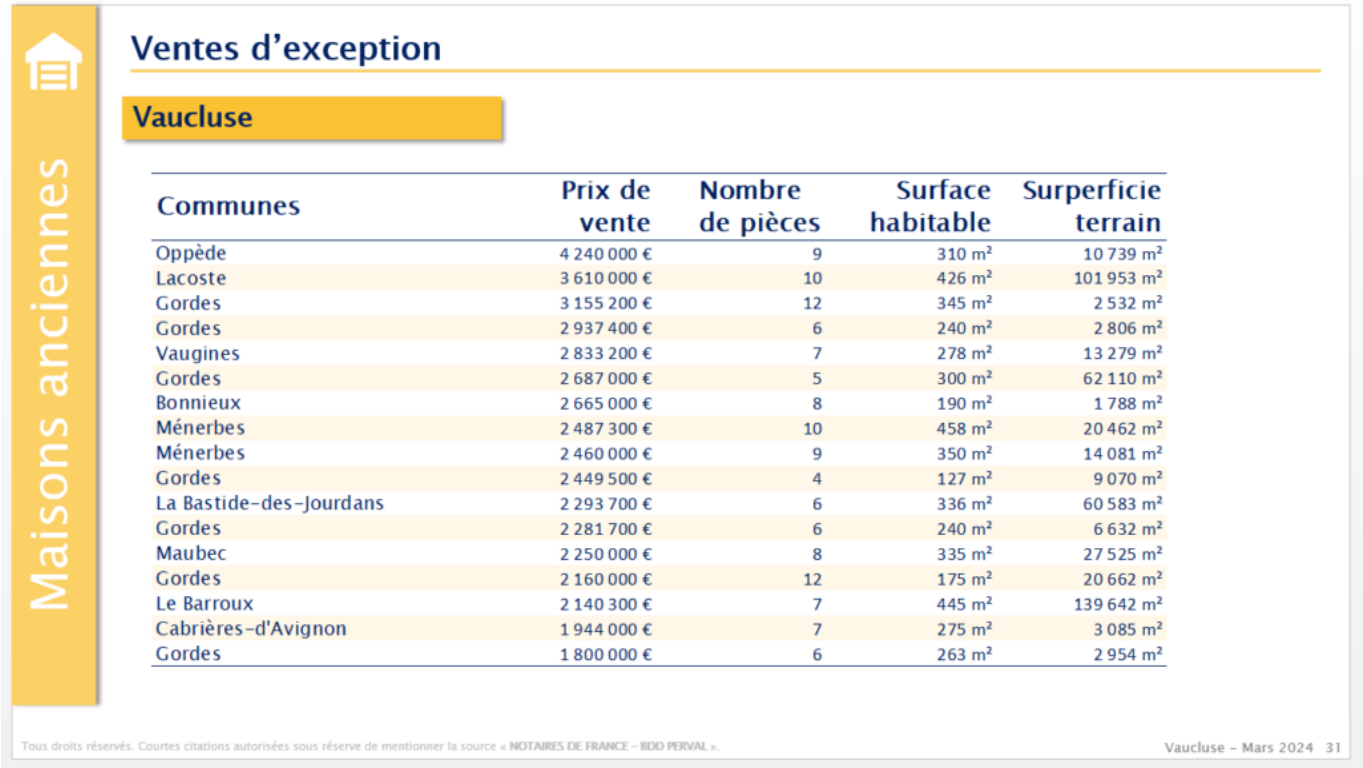
«Le marché de l'appartement ancien résiste en raison des nombreux investisseurs intéressés par ce secteur. D'ailleurs, la ville connait deux secteurs très différents, l'intra-muros et l'extra-muros. Les prix de l'immobilier en intramuros reste un marché d'appartements. Le volume des ventes d'appartements anciens est le moins touché par la crise immobilière, et le prix n'a pas chuté affichant sur Avignon un prix médian de 2 870 €/m² en fin d'année 2023 en intra-muros contre un prix médian de 1 830 €/m² en extra-muros, soit une différence de 1 000 € au profit du secteur historique protégé et sauvegardé.»

Les biens d'exception

«Bien qu'il existe dans l'ensemble du Vaucluse des biens exceptionnels, les plus grosses ventes se concentrent sur le secteur du Lubéron détaille Laurence Hébert. Il s'agit généralement de grandes propriétés, avec de grands terrains. Les secteurs de Gordes, Oppède et Lacoste tiennent la tête du marché immobilier des maisons d'exception avec des prix allant de 3 à 4,24M€. Quant aux appartements les villes de Pertuis, Lourmarin ou l'Isle sur la Sorgue figurent dans la liste en pole position des plus beaux prix sur les six premiers appartements d'exception d'une surface de 136 à 197 m² », conclut la notaire de la cité Papale.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Maisons anciennes

Ventes d'exception

Vaucluse

Communes	Prix de vente	Nombre de pièces	Surface habitable	Surperficie terrain
Oppède	4 240 000 €	9	310 m²	10 739 m²
Lacoste	3 610 000 €	10	426 m²	101 953 m²
Gordes	3 155 200 €	12	345 m²	2 532 m²
Gordes	2 937 400 €	6	240 m²	2 806 m²
Vaugines	2 833 200 €	7	278 m²	13 279 m²
Gordes	2 687 000 €	5	300 m²	62 110 m²
Bonnieux	2 665 000 €	8	190 m²	1 788 m²
Ménerbes	2 487 300 €	10	458 m²	20 462 m²
Ménerbes	2 460 000 €	9	350 m²	14 081 m²
Gordes	2 449 500 €	4	127 m²	9 070 m²
La Bastide-des-Jourdans	2 293 700 €	6	336 m²	60 583 m²
Gordes	2 281 700 €	6	240 m²	6 632 m²
Maubec	2 250 000 €	8	335 m²	27 525 m²
Gordes	2 160 000 €	12	175 m²	20 662 m²
Le Barroux	2 140 300 €	7	445 m²	139 642 m²
Cabrières-d'Avignon	1 944 000 €	7	275 m²	3 085 m²
Gordes	1 800 000 €	6	263 m²	2 954 m²

Tous droits réservés. Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source « NOTAIRES DE FRANCE – BDD PERVAL ».

La localisation

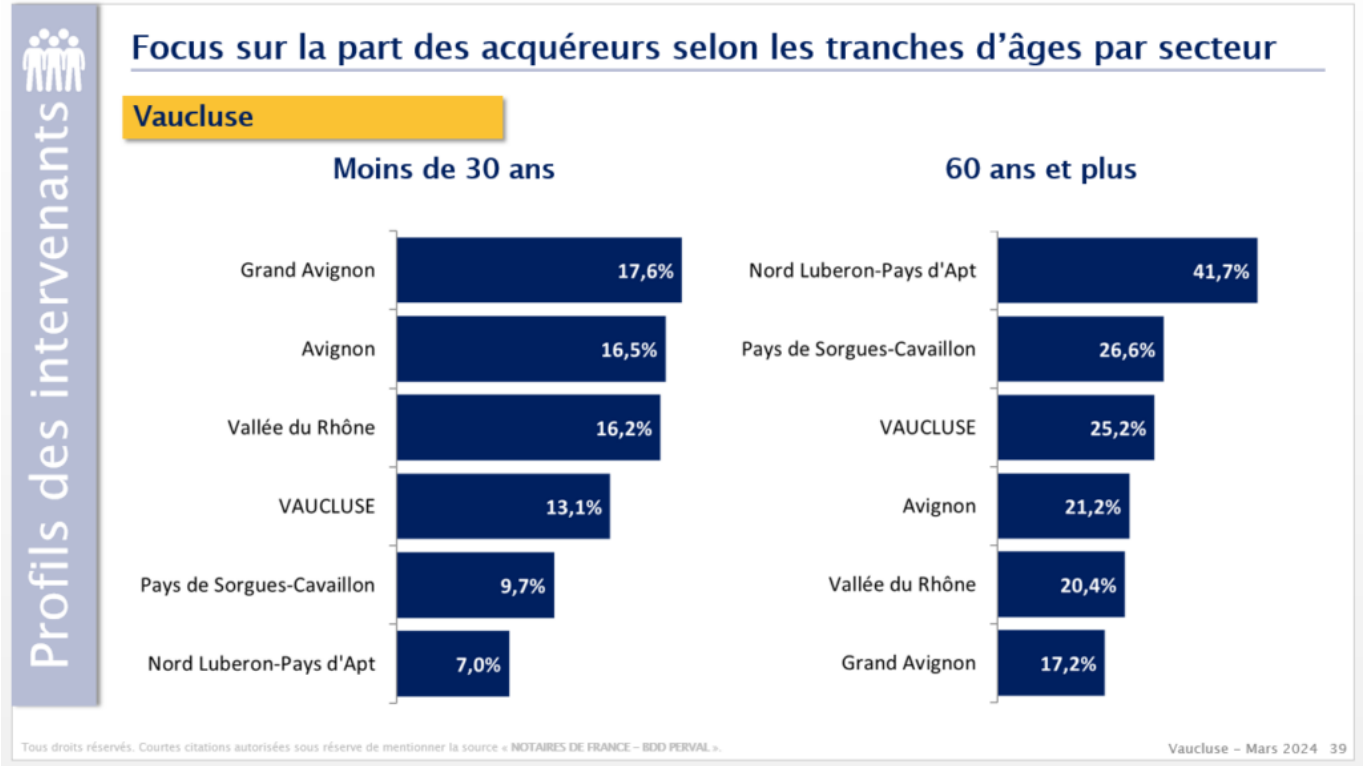
Pour Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras, «La baisse des prix, que nous constatons depuis le début du deuxième semestre 2023, est marquée par une disparité selon les types de biens et leur localisation. Ainsi, les maisons, qui ont vu leur prix augmenter de façon inhabituelle suite au confinement, (plus vite et plus fort que les appartements, ce qui n'est pas la norme), subissent un effet de correction plus important. Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) et les coûts de la rénovation impactent le marché de la maison individuelle. On constate aujourd'hui que le marché de la location est en tension ce qui a pour effet de maintenir les prix sur les appartements anciens qui restent un bon investissement.»

Les terrains à bâtir

Nicolas Sismondini : «Contrairement au volume, le prix médian des terrains à bâtir augmente considérablement en Vaucluse pour l'année 2023 en atteignant 115 900€, soit une augmentation de 7,9% en un an ! Cette augmentation est sensiblement la même dans tous les départements limitrophes du Vaucluse, à l'exception des Bouches-du-Rhône dont le prix médian est le plus important (200 000 €), prix qui n'a pas varié entre 2022 et 2023.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Qui sont les acquéreurs ?

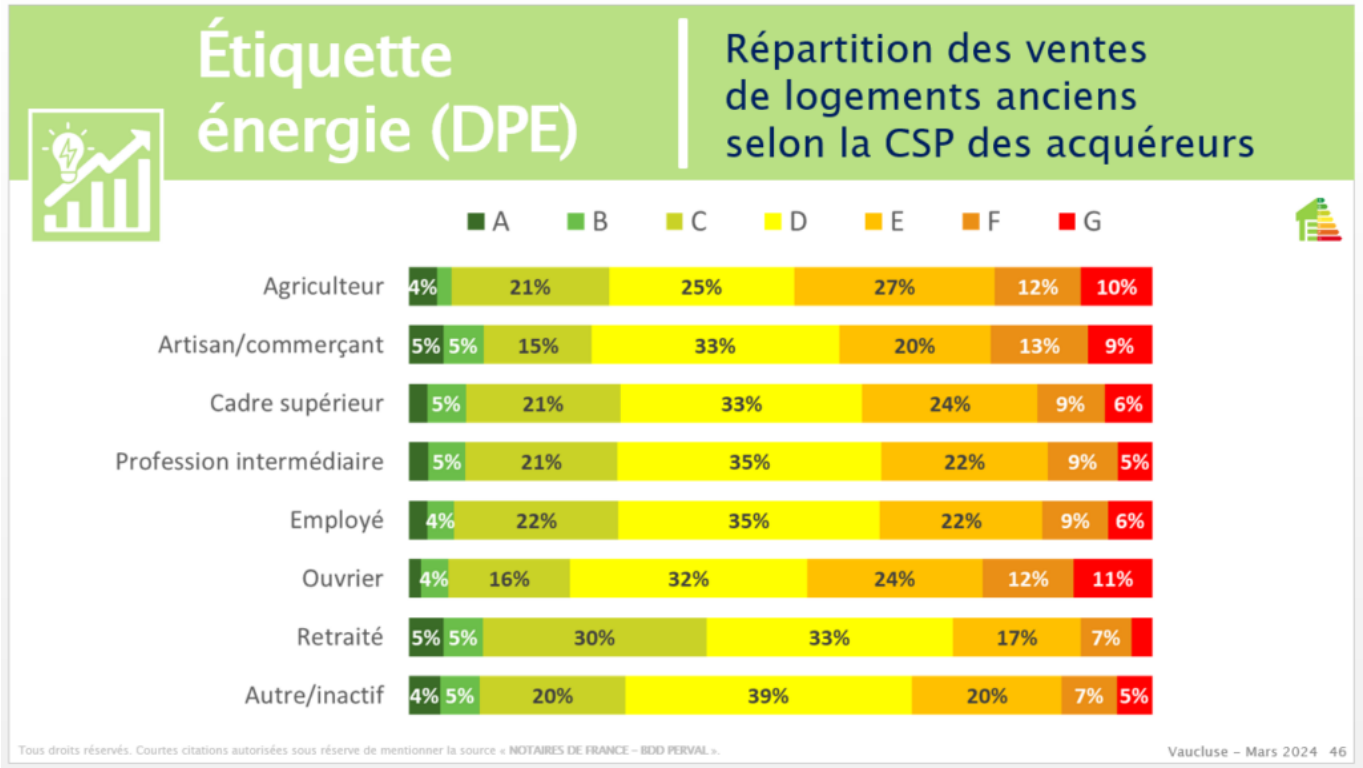
« Toujours les professions intermédiaires (28% soit 1 point de plus que l'année dernière), suivi des cadres supérieurs, détaille Laurence Hébert. Nous constatons une diminution des achats par les ouvriers ce qui peut s'expliquer par la difficulté à obtenir un prêt immobilier au profit des retraités qui arrivent en troisième position. Les acquisitions sont donc réalisées sans recours à un financement bancaire et les biens recherchés par ces derniers sont soit une résidence de qualité dans un secteur verdoyant, soit un appartement pratique et idéalement situé afin de pourvoir à leur besoin sans nécessité de moyen de locomotion ce que les centres villes peuvent leur offrir.

Le DPE passé au crible

«Près d'un cinquième des biens vendus sont classés C, un tiers en D. En Vaucluse, un bien classé F ou G est vendu 36 € de moins au mètre carré qu'un logement en D, analyse Laurence Hébert. Le DPE permet une négociation du bien en vue d'obtenir des subventions pour réaliser des travaux. Egalement les biens 'mal classés' sont difficiles à vendre. Les banques exigent le DPE sans lequel une offre de prêt ne peut aboutir. Ces biens sont souvent acquis par des jeunes de moins de 30 ans –commerçants, agriculteurs, ouvriers-, au titre de logement principal.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Perspectives

«Nous avons constaté une continuité du ralentissement du nombre de transactions en ce début d'année, notamment du fait de l'augmentation des taux d'intérêts débutée courant 2023, et de l'inflation sur le coût de la construction analyse Olivier Jeanjean. Toutefois, les taux étant en voie de stabilisation, les acquéreurs vont pouvoir envisager leur projet sereinement. Emprunter à 4,5 % n'est pas anormal en soi car nous avons pris de mauvaises habitudes avec des taux exceptionnellement bas. Les vendeurs vont certainement devoir ajuster leur prix, les augmentations de ces dernières années ne peuvent plus se répercuter et les effets du nouveau DPE se font également ressentir sur les prix.»

Retrouvez tout ce qui s'est dit dans le numéro spécial Echo du mardi ici.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

