

Ecrit par le 29 mai 2026

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

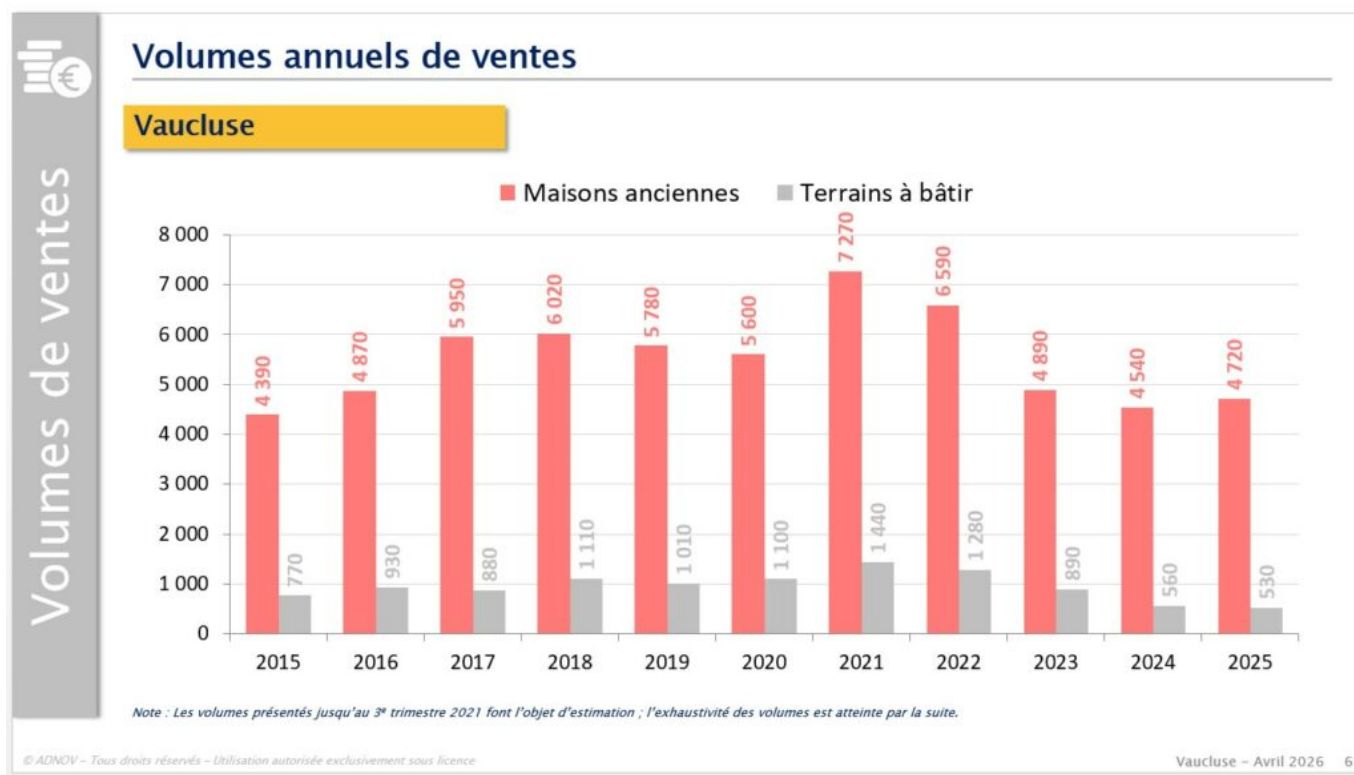


Entre vignes, pierres et bastides, le Vaucluse confirme en 2025 une lente sortie de crise immobilière. Si les volumes repartent à la hausse, le marché reste contrasté : l'ancien résiste, le neuf s'enlise, tandis que le foncier rural, profondément agricole, s'impose comme une singularité territoriale. Décryptage d'un marché redevenu rationnel, où l'attachement au territoire prime sur la spéculation. Une analyse pointue délivrée par les notaires de Vaucluse sous l'égide de Jean-Baptiste Borel, président de la [Chambre Interdépartementale des Notaires du Gard, de l'Ardèche, de la Lozère et du Vaucluse](#) ; Nicola Sismondini, président du [GVEN - Groupement vauclusien d'expertise notariale](#)- et de ses membres : Maitres Olivier Jeanjean

Ecrit par le 29 mai 2026

notaire à Carpentras, Véronique Sagnes notaire à Courthézon, Et Annabel Auguet notaire à Avignon ainsi que Fabrice Triep Capdeville, directeur départemental Vaucluse de la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural).

Le Vaucluse n'échappe pas à la tendance nationale : après deux années de contraction brutale, l'immobilier retrouve des couleurs. En France, les transactions dans l'ancien repartent à la hausse en 2025, avec près de 920 000 ventes et une progression d'environ 10% sur un an. Localement, le rebond est tangible. Le département enregistre une reprise des volumes, estimée autour de +6 à +7%, portée notamment par la détente progressive des taux de crédit et le retour d'une partie des acquéreurs, comme notamment les primo-accédants. Le marché, longtemps figé, se remet en mouvement. Mais ce redémarrage reste mesuré. Les professionnels parlent davantage de normalisation que de véritable reprise : un retour à des niveaux proches d'avant Covid, loin de l'euphorie des années 2020-2021.



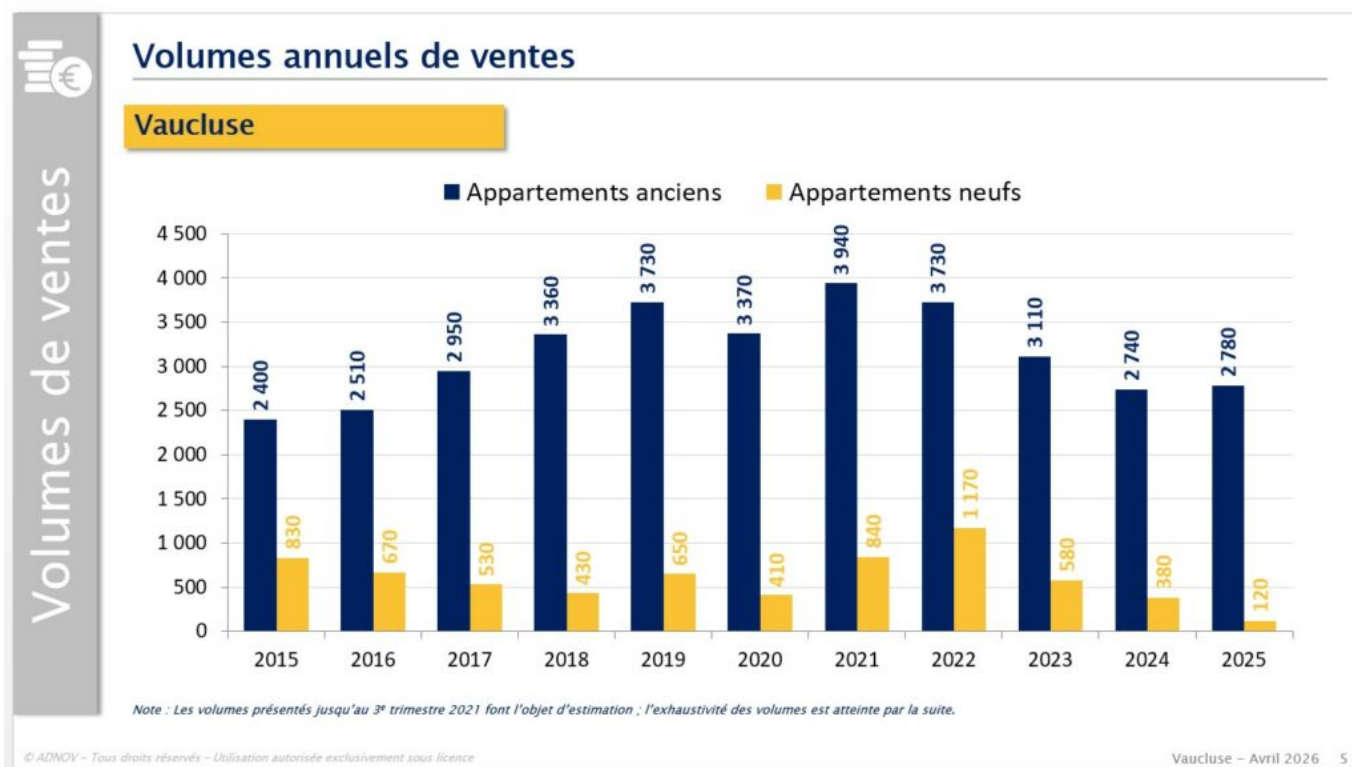
Un marché de raison, plus que d'opportunité

Derrière les chiffres, une transformation plus profonde s'opère. Le marché vauclusien est désormais porté par des acquéreurs de besoin : ménages qui achètent pour vivre, non pour spéculer. Les données notariales confirment cette évolution. En 2025, les volumes progressent légèrement (+1,5% pour les appartements, +4% pour les maisons), mais restent bien en deçà des années fastes. Les prix, eux, résistent : autour de 2 120€/m² pour les appartements anciens (-2,7%) et 262 500€ pour les maisons (+1%). Ce paradoxe : volumes encore fragiles, prix relativement stables, traduit un marché plus sélectif. L'offre ne se brade pas, la demande se montre exigeante. Le temps de la surenchère semble révolu.

Ecrit par le 29 mai 2026

Maisons : le pilier vaclusien

Dans ce paysage, la maison individuelle demeure la colonne vertébrale du marché. Héritage de l'après-Covid, l'attrait pour l'espace, le jardin et la qualité de vie continue de structurer les choix résidentiels. Les prix des maisons résistent mieux que ceux des appartements, confirmant une spécificité locale : le Vaucluse reste un territoire de maisons, où le rapport au sol, à la lumière et au paysage demeure central. Cette dynamique s'observe particulièrement dans les secteurs recherchés : Luberon, Alpilles, Ventoux, où certains biens d'exception atteignent plusieurs millions d'euros, preuve d'une attractivité toujours intacte pour les acquéreurs aisés.



Le neuf en panne, le foncier sous tension

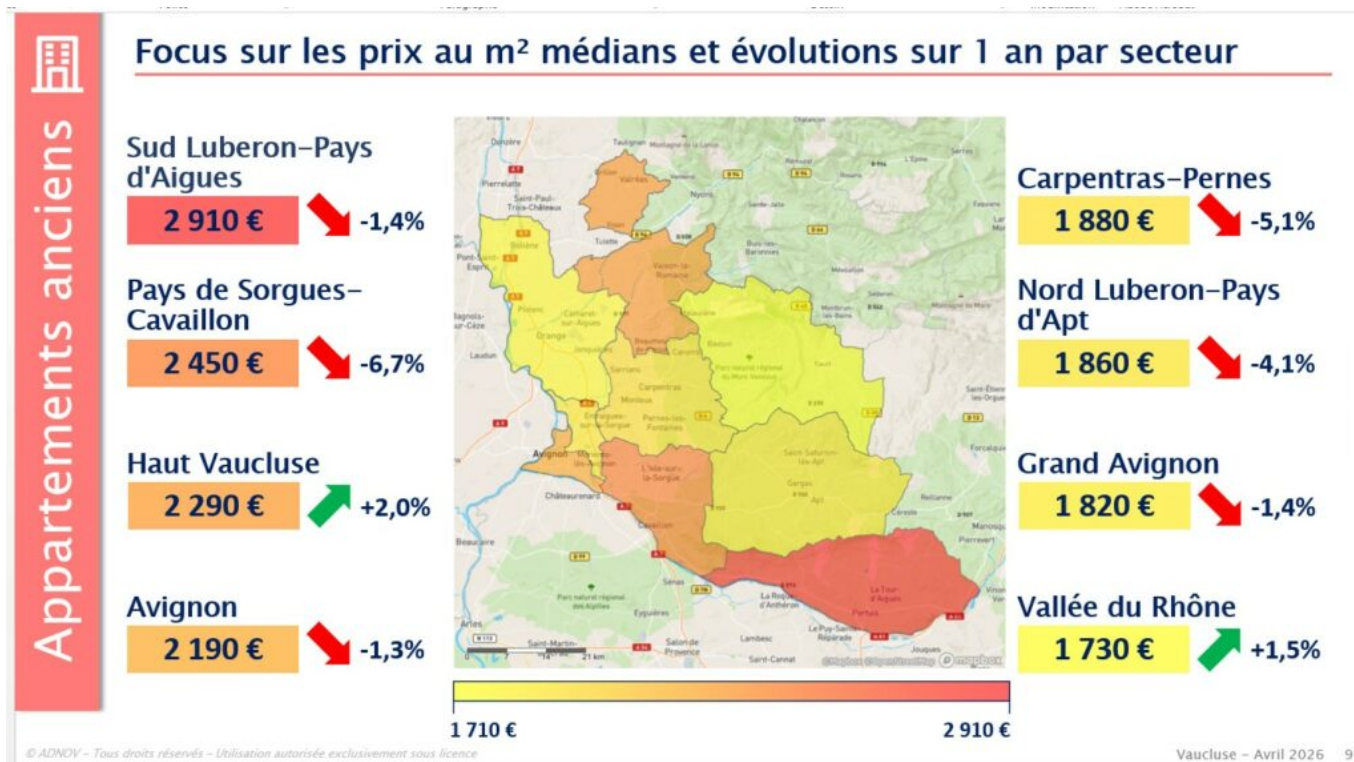
À l'inverse, le marché du neuf reste profondément dégradé. Les ventes d'appartements neufs chutent de manière spectaculaire (-68% en 2025), conséquence directe de la hausse des coûts de construction, de la complexité des normes et du recul des dispositifs d'aide. Même constat pour les terrains à bâtir : volumes en baisse (-5,4%) et prix en léger recul (-1,6%). Le rêve pavillonnaire se heurte à la réalité économique et réglementaire. Ce blocage structurel interroge, car derrière lui se profile une crise plus large : celle de la production de logements, dans un territoire où la demande reste pourtant bien présente.

Un Vaucluse profondément agricole

« C'est sans doute là que le Vaucluse se distingue le plus nettement, prévient Fabrice Triep CapdeVille de la Safer : son marché foncier reste, plus qu'ailleurs, ancré dans sa dimension agricole. En 2025, le département enregistre 3 193 transactions foncières (+7%), pour un volume global de 769M€. Mais

Ecrit par le 29 mai 2026

surtout, les biens à vocation agricole dominent désormais les échanges, dépassant les marchés résidentiels ruraux. La vigne, à elle seule, représente 37% des surfaces échangées, confirmant le poids structurant du paysage viticole. Cette réalité dessine un territoire où la terre reste une ressource économique, mais aussi culturelle. Pour autant, cette spécificité n'est pas sans fragilité. La montée des acquéreurs non agricoles fait peser un risque de consommation masquée des terres détournées de leur usage initial au profit de projets résidentiels ou de loisirs. »



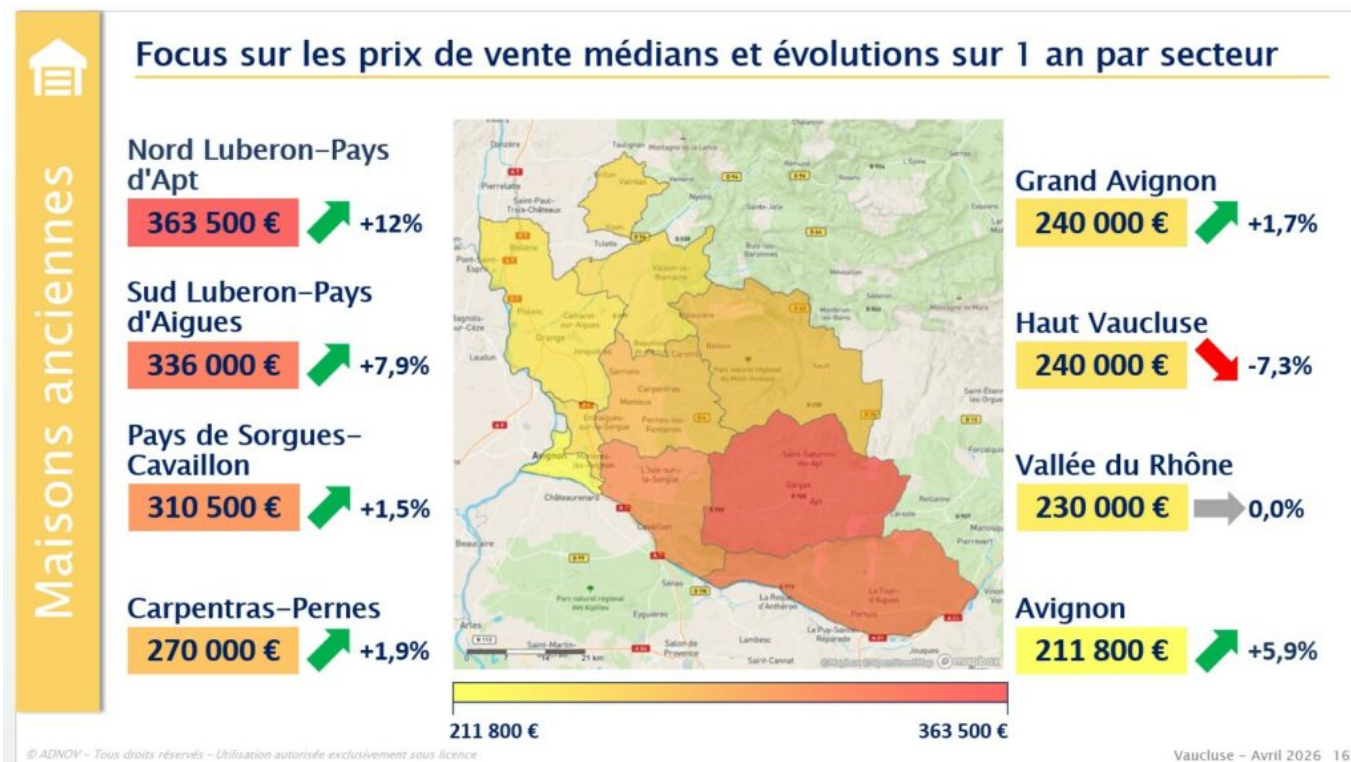
Une attractivité intacte

Malgré ces tensions, le Vaucluse conserve de solides atouts. Avec un prix moyen autour de 2 100 à 2 700€/m², il demeure nettement plus accessible que les grandes métropoles, tout en offrant un cadre de vie particulièrement recherché. Climat, patrimoine, accessibilité (TGV, proximité de la Méditerranée) : autant de facteurs qui continuent d'attirer résidents, investisseurs et néo-ruraux. Le télétravail a encore renforcé cette dynamique, en redessinant les cartes de l'attractivité territoriale.

Un équilibre encore fragile

Reste que l'équilibre demeure précaire. Les incertitudes économiques, les tensions politiques et la question du logement neuf pèsent sur les perspectives. Les professionnels s'accordent sur un point : le moteur de la confiance sera déterminant. Sans visibilité fiscale et sans relance de la construction, la reprise pourrait rester incomplète. Dans ce paysage, le Vaucluse avance à son rythme. Ni euphorique, ni sinistré. Mais fidèle à ce qui fait sa singularité : un territoire où l'immobilier ne se réduit pas à une valeur financière, mais s'inscrit dans un rapport profond à la terre, au temps long et à l'habiter.

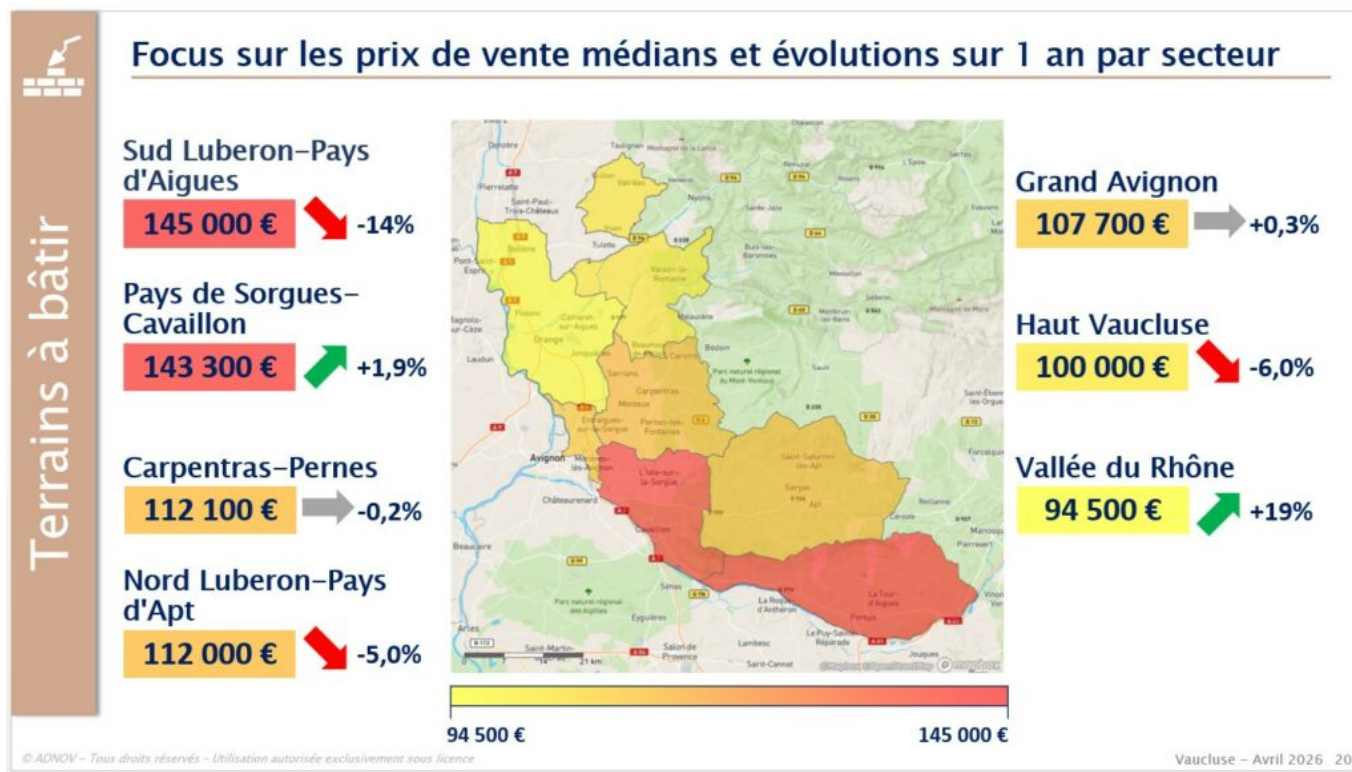
Ecrit par le 29 mai 2026



Les Chiffres clés

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

Ecrit par le 29 mai 2026



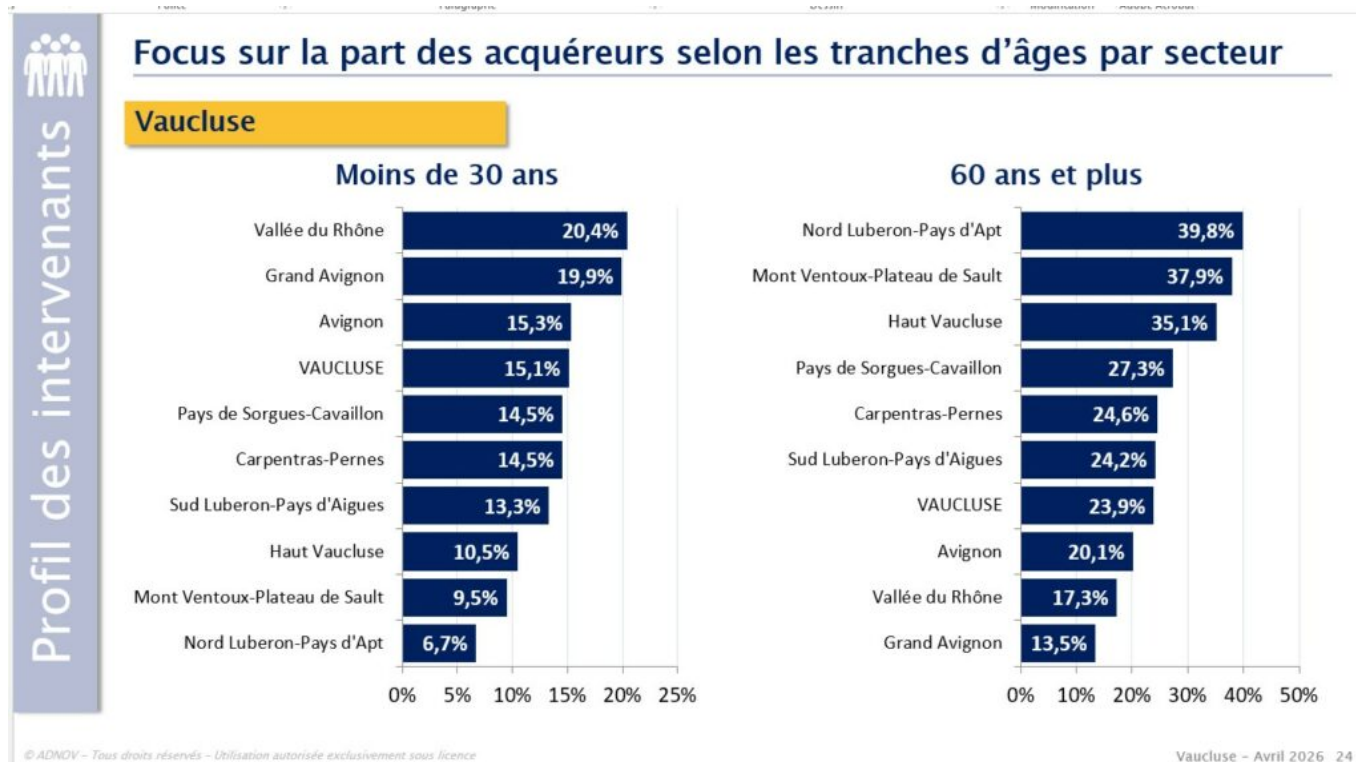
Ce que disent les notaires

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

De l'euphorie à la normalisation

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

Ecrit par le 29 mai 2026



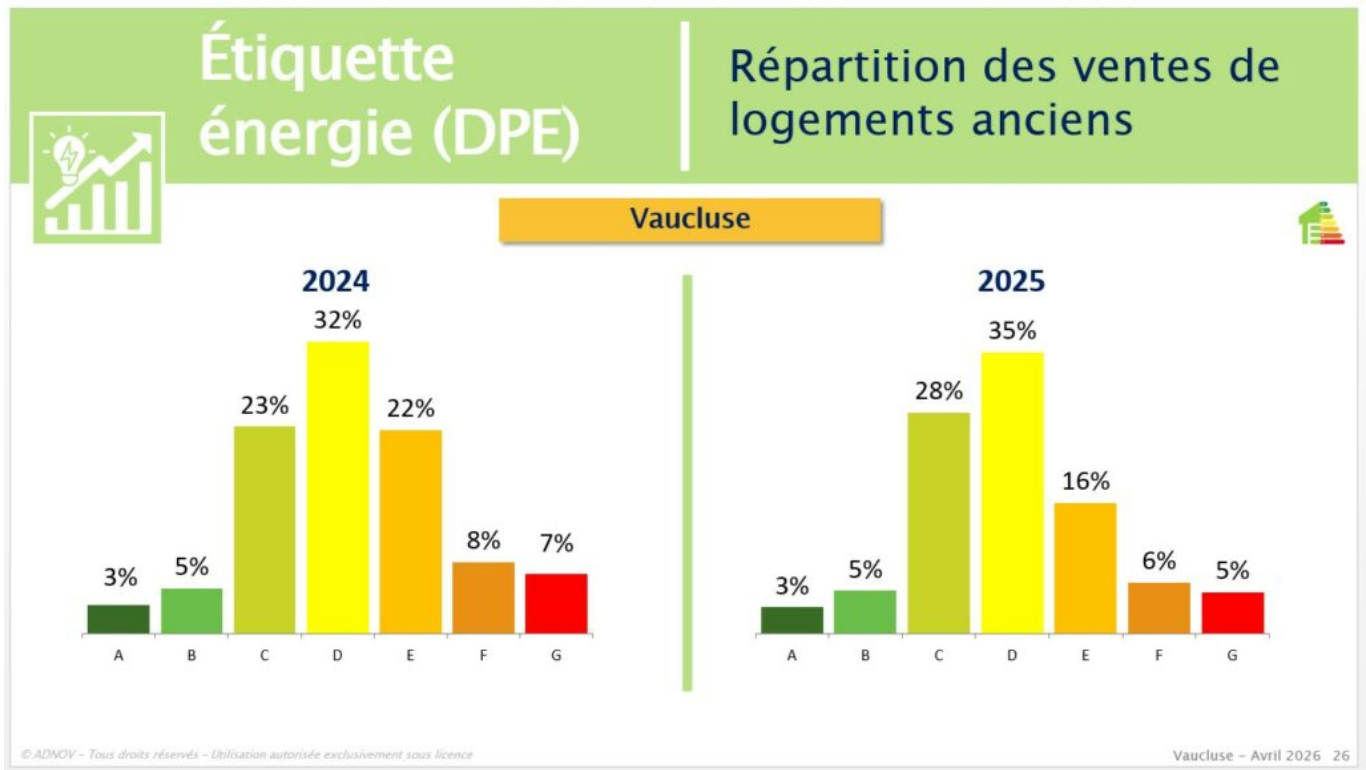
L'immobilier utile

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

La crise silencieuse du neuf

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

Ecrit par le 29 mai 2026



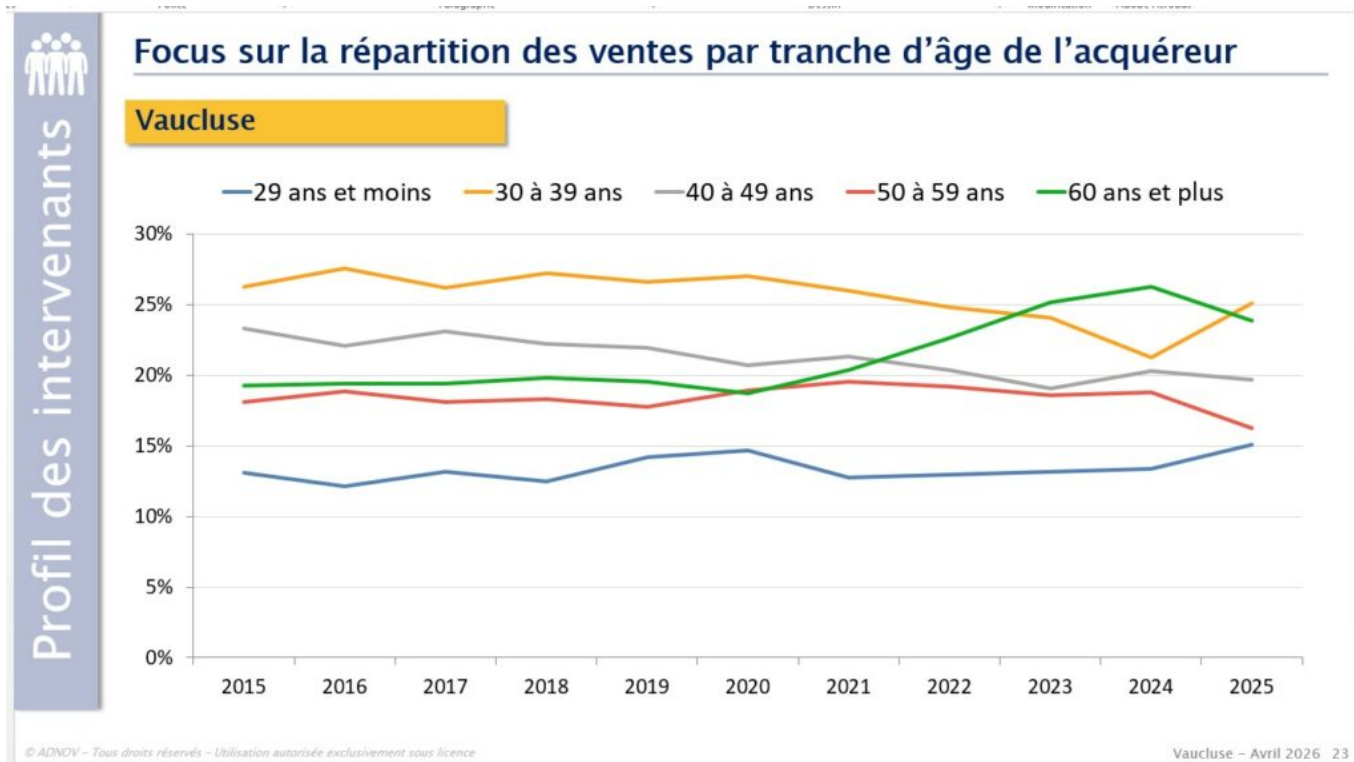
L'arbitrage contraint des ménages

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

Le DPE, nouveau régulateur du marché

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

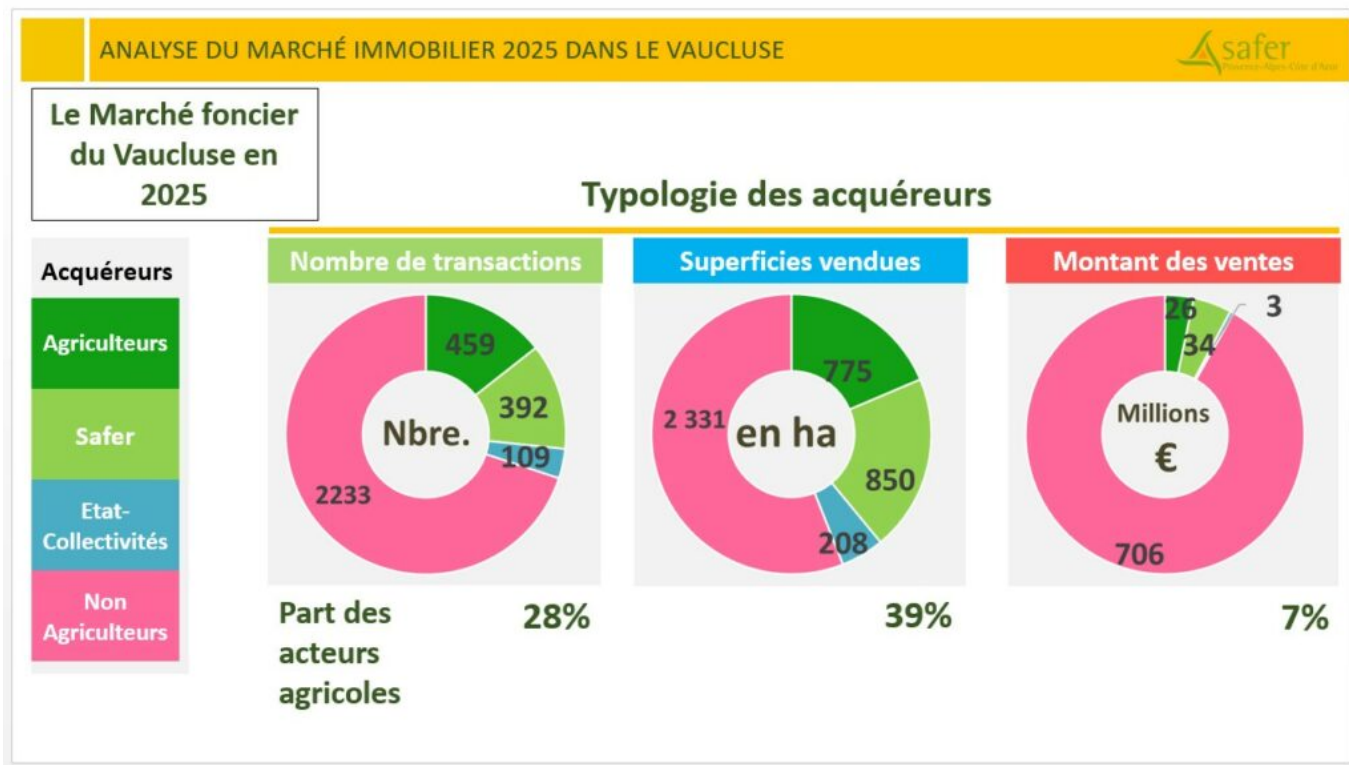
Ecrit par le 29 mai 2026



Le Vaucluse, territoire à double visage

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

Ecrit par le 29 mai 2026



Le décrochage des investisseurs

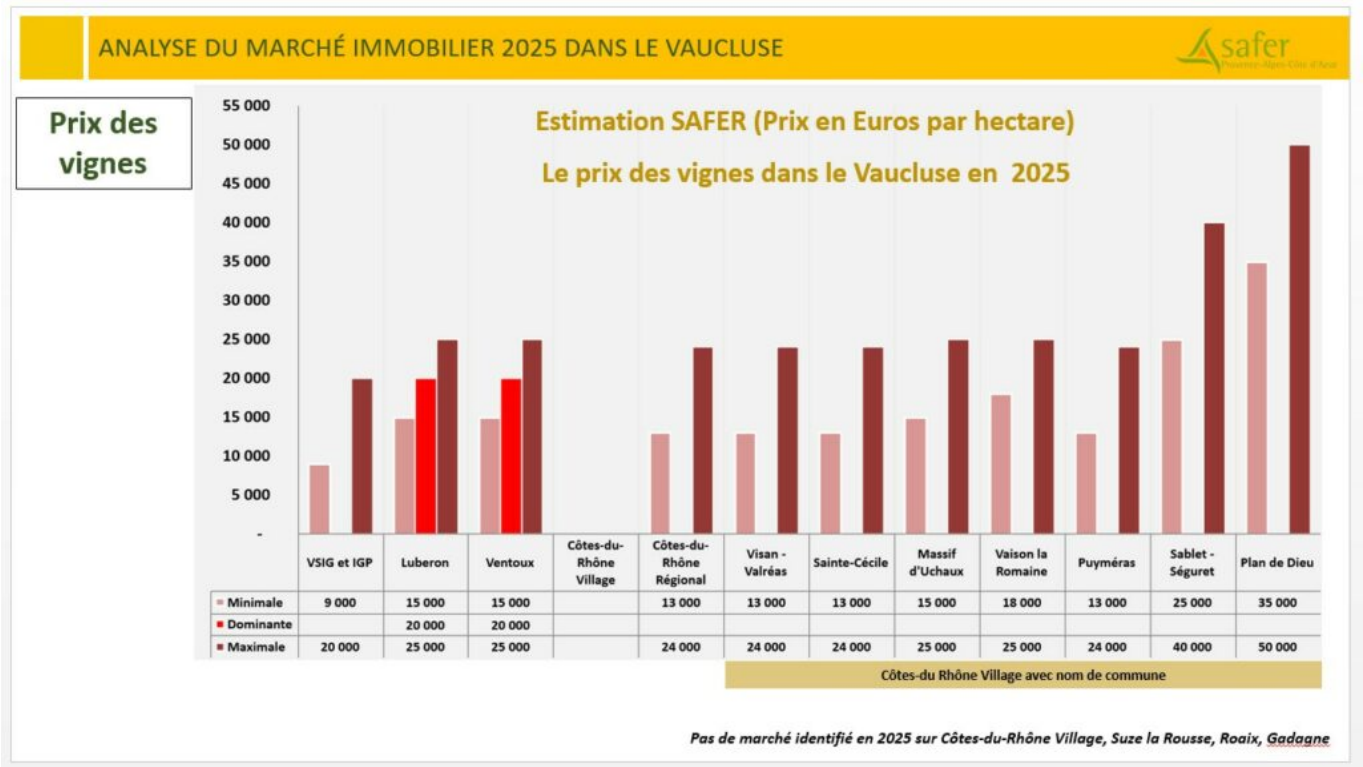
Les notaires précisent : « La baisse d'attractivité de l'investissement locatif : rentabilité, fiscalité, risques, entraîne un retrait progressif des investisseurs. Cela a, pour conséquence paradoxale, une réduction de l'offre locative, qui pourrait accentuer les tensions sur les loyers. »

L'immobilier, un système complexe

« Le marché immobilier vauclusien apparaît comme prisonnier d'un faisceau de contraintes : environnementales avec le DPE, et l'artificialisation des sols ; Economiques avec les taux de prêts bancaires et le pouvoir d'achat ; Et politiques avec les règles d'urbanisme et une fiscalité peu engageante.

Mireille Hurlin

Ecrit par le 29 mai 2026



Grand Delta Habitat, Le clos du magnolia à Saze, pour les aînés et aussi des terrains à bâtir

Ecrit par le 29 mai 2026



Grand Delta Habitat vient de poser la première pierre du Clos du magnolia à Saze, dans le Gard. C'est une résidence 'Alter senior', dévolue aux logements pour seniors autonomes et à revenus modestes - qui y sera érigée. Le bailleur social a l'ambition de réaliser 300 logements de ce type d'ici 2028, en écho au vieillissement de la population. **Quinze terrains à bâtir** sont également proposés aux familles dans ce village de 2 100 habitants. Le nouveau quartier s'établira à proximité du centre-ville.

La résidence Clos du magnolia sera érigée au cœur d'un nouveau quartier d'habitations intergénérationnel, à Saze constitué, outre cette résidence de 16 logements avec ascenseur, de 15 terrains à construire, libres de constructeurs. Ce nouvel ensemble est signé Grand Delta Habitat, lauréat du concours lancé par l'Etablissement Public Foncier -[EPF- d'Occitanie](#). Le futur quartier est situé au sud de la commune, dans un environnement arboré vers le Chemin de Fonds de garrigue. Les parcelles de terrain à la vente s'étendent de 160m² à 352m².

Ecrit par le 29 mai 2026

Une diversité de logements

La résidence du Clos du Magnolia est composée de 10 T2 et de six T3 doublement orientés afin de favoriser la ventilation naturelle, notamment en été, et un éclairage optimal. Un des logements a été spécialement aménagé en collaboration avec l'association [Handitoit Provence](#). Les appartements seront accessibles par ascenseur et disposeront, chacun, d'un espace extérieur privatif. L'ensemble est complété par une salle de convivialité destinée à favoriser les échanges entre résidents et personnes extérieures ou invités.

Dans le détail

Les 10 T2 se déploient sur de 48 à 53m² pour des loyers allant de 262 à 440€ et les six T3 de 62 à 69m² pour des loyers allant de 420 à 587€. La gamme Alter senior de GDH promeut des logements adaptés aux seniors autonomes tout en anticipant la perte d'autonomie avec la proposition de douches à l'italienne, de volets motorisés et d'éclairages renforcés pour favoriser le maintien à domicile tout en alliant confort, sécurité et lien social pour les aînés.

Sobriété énergétique et habitat respectueux de l'environnement

Le projet vise le [label Promotelec](#) Habitat Respectueux de l'environnement, qui garantit une qualité élevée en matière énergétique, de confort et de respect du cadre de vie. La gestion locative sera assurée par l'agence de Grand Delta Habitat des sources, 10 rue Jean Althen à Avignon, qui a en charge 8 100 logements implantés dans huit communes.

Les finances

La construction du Clos du Magnolia à Saze est estimée à plus de 2, 587M€ dont plus de 2M€ de la Banque des territoires ; Près de 356 000€ en fonds propre de GDH ; 100 000€ du Grand Avignon, plus de 51 000 de l'Etat ; 28 000€ du Département et plus de 15 000€ de l'Agirc Arco -Association générale des institutions de retraite des cadres-. Le partenaire opérationnel de cette opération est [QuaiLeMonde Architectes](#).

Ecrit par le 29 mai 2026



Écrit par le 29 mai 2026

Michel Gontard, président de GDH et Yvan Bourrely maire de Saze