

Ecrit par le 31 mai 2026

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

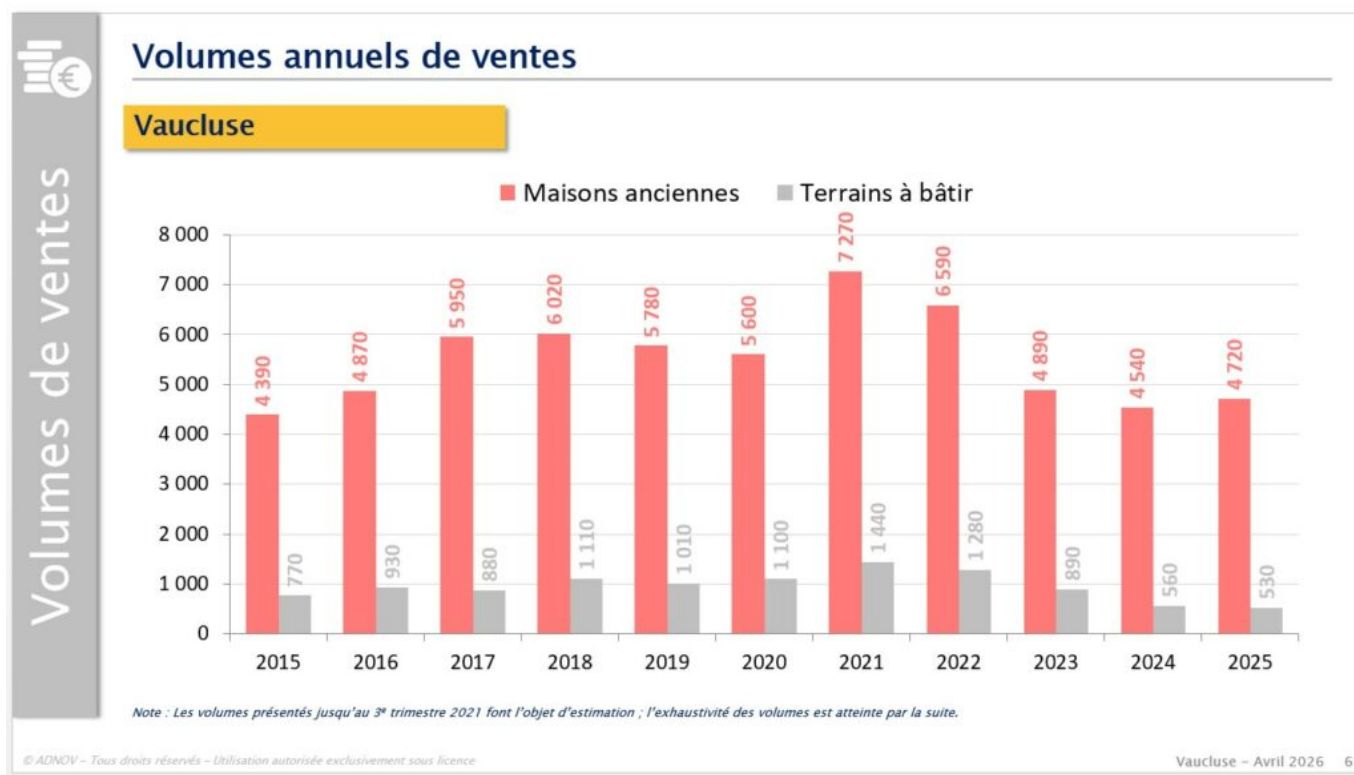


Entre vignes, pierres et bastides, le Vaucluse confirme en 2025 une lente sortie de crise immobilière. Si les volumes repartent à la hausse, le marché reste contrasté : l'ancien résiste, le neuf s'enlise, tandis que le foncier rural, profondément agricole, s'impose comme une singularité territoriale.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

Ecrit par le 31 mai 2026

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

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



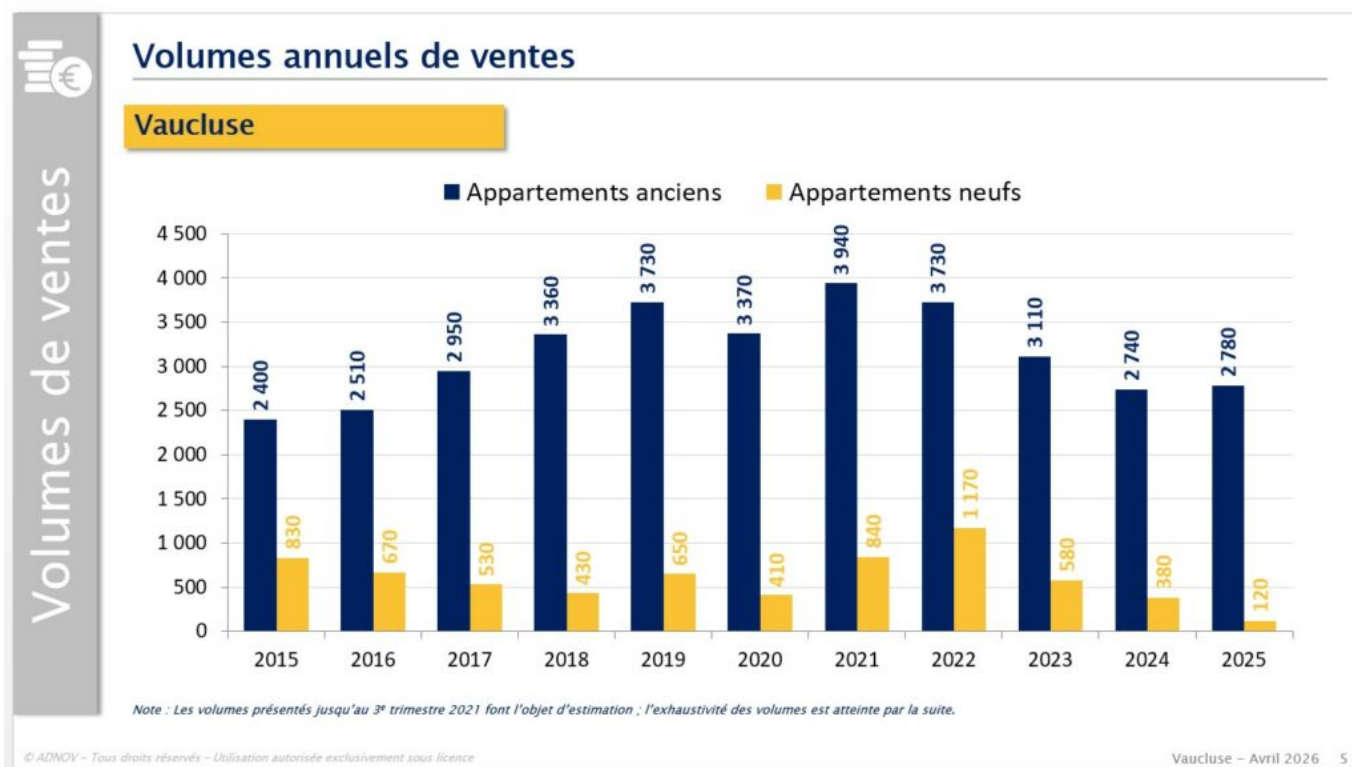
### Un marché de raison, plus que d'opportunité

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

Ecrit par le 31 mai 2026

## Maisons : le pilier vaclusien

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



## Le neuf en panne, le foncier sous tension

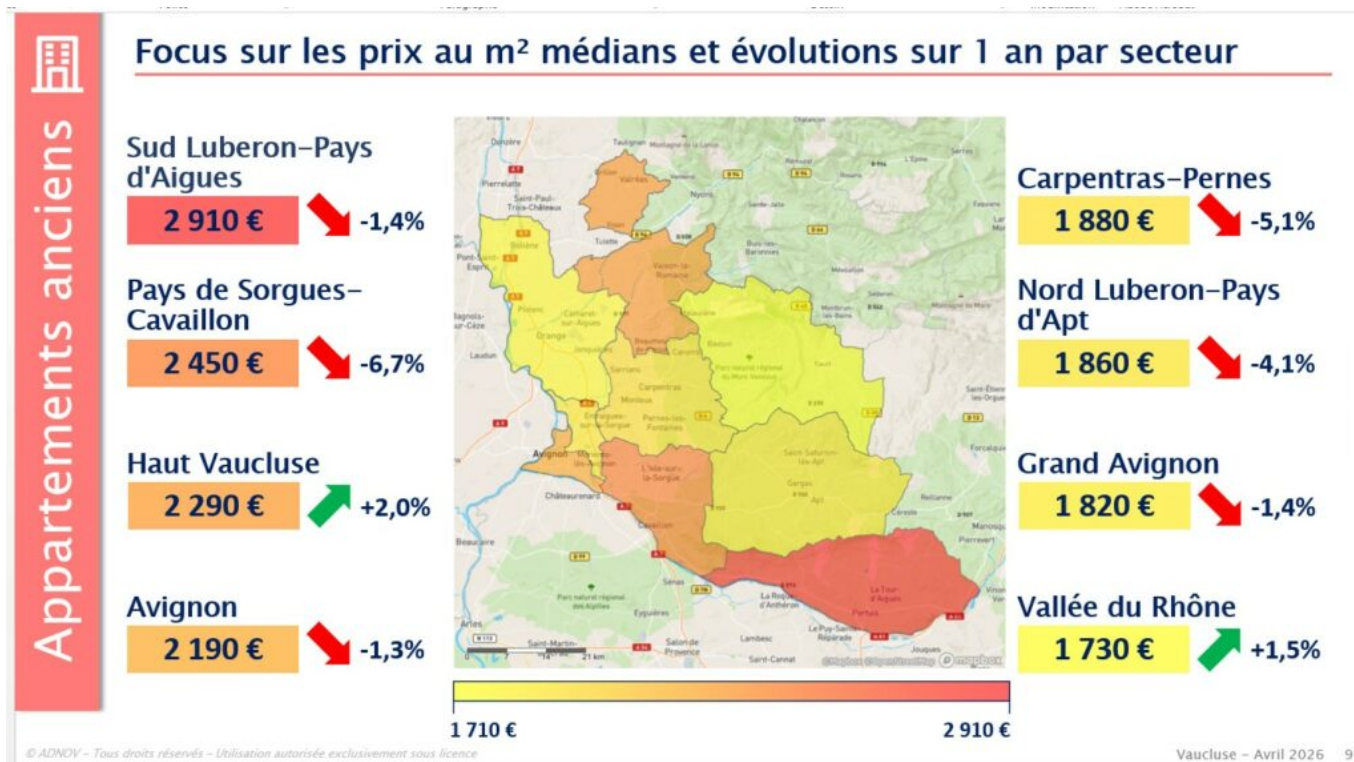
À l'inverse, le marché du neuf reste profondément dégradé. Les ventes d'appartements neufs chutent de manière spectaculaire (-68% en 2025), conséquence directe de la hausse des coûts de construction, de la complexité des normes et du recul des dispositifs d'aide. Même constat pour les terrains à bâtir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

## Un Vaucluse profondément agricole

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

Ecrit par le 31 mai 2026

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



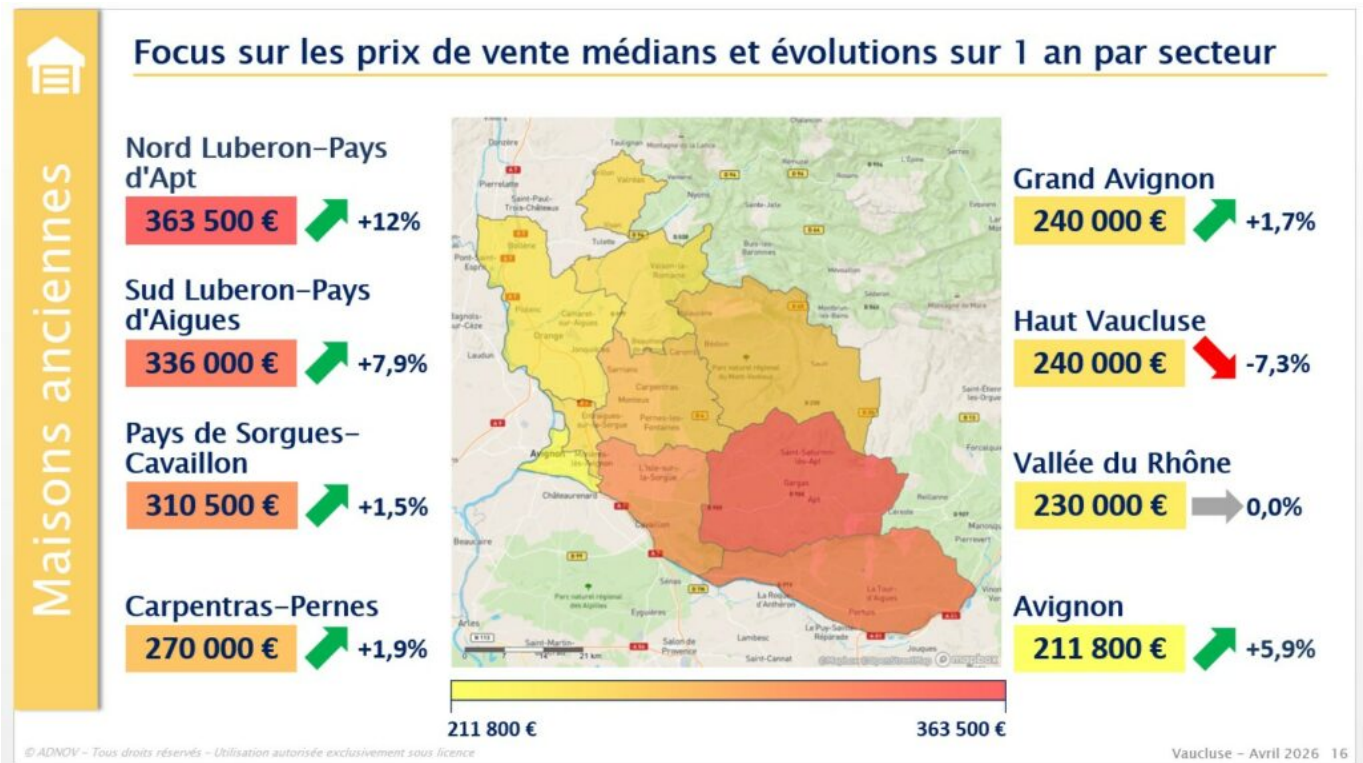
### Une attractivité intacte

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

### Un équilibre encore fragile

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

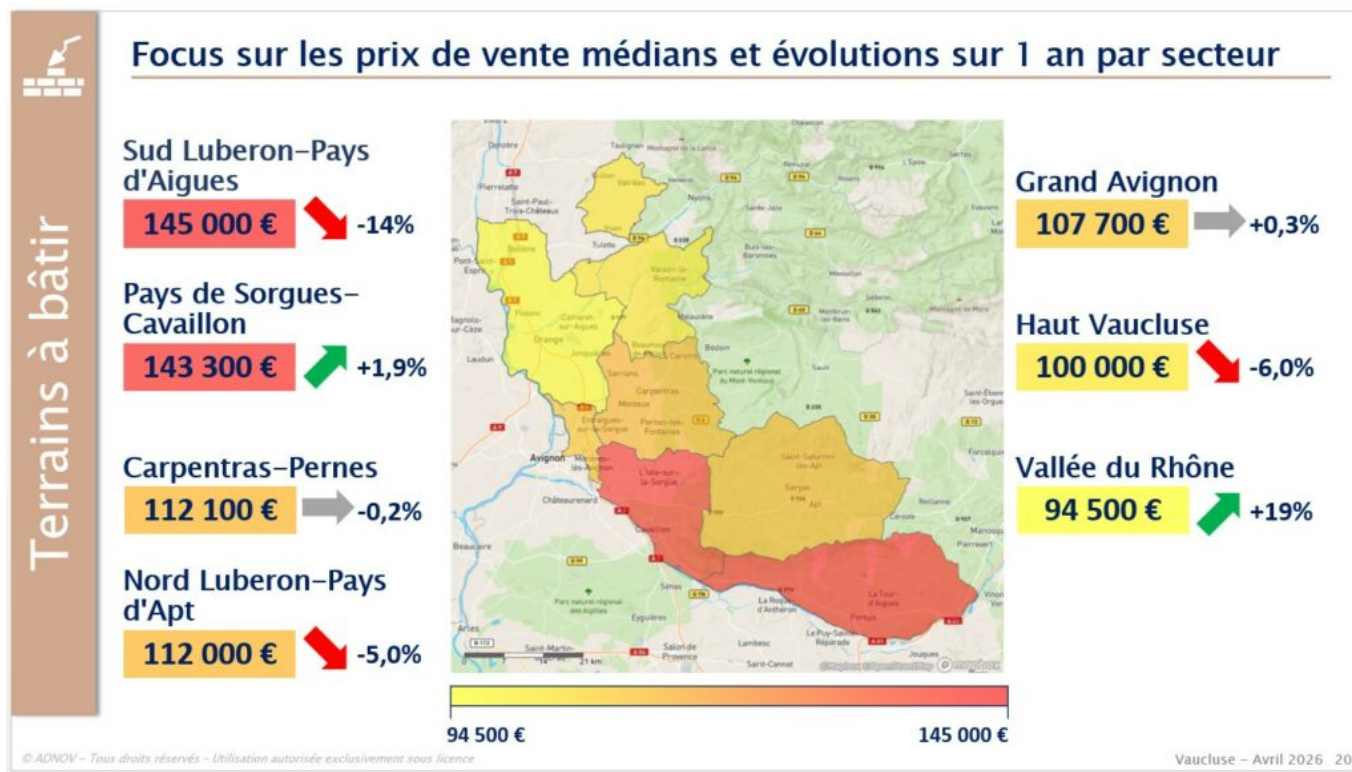
Ecrit par le 31 mai 2026



### Les Chiffres clés

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

Ecrit par le 31 mai 2026



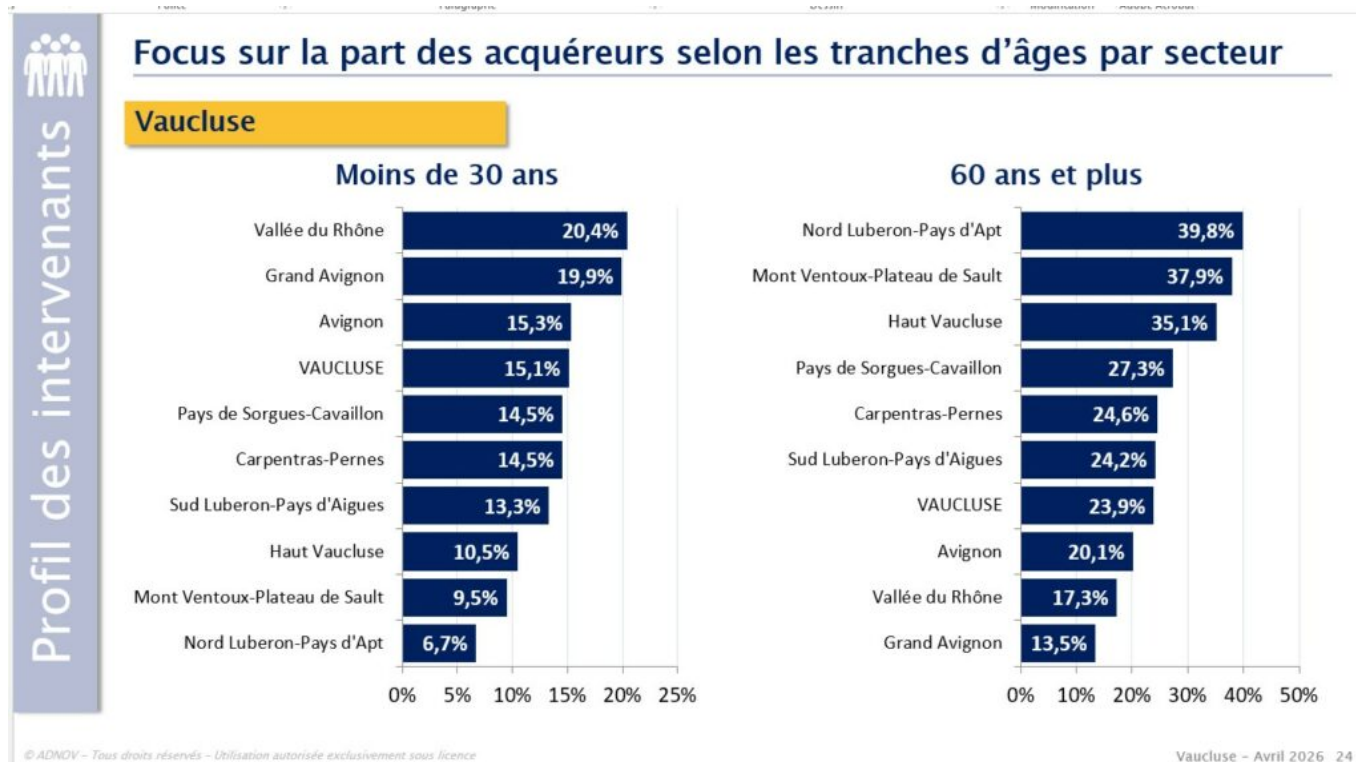
### Ce que disent les notaires

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

### De l'euphorie à la normalisation

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

Ecrit par le 31 mai 2026



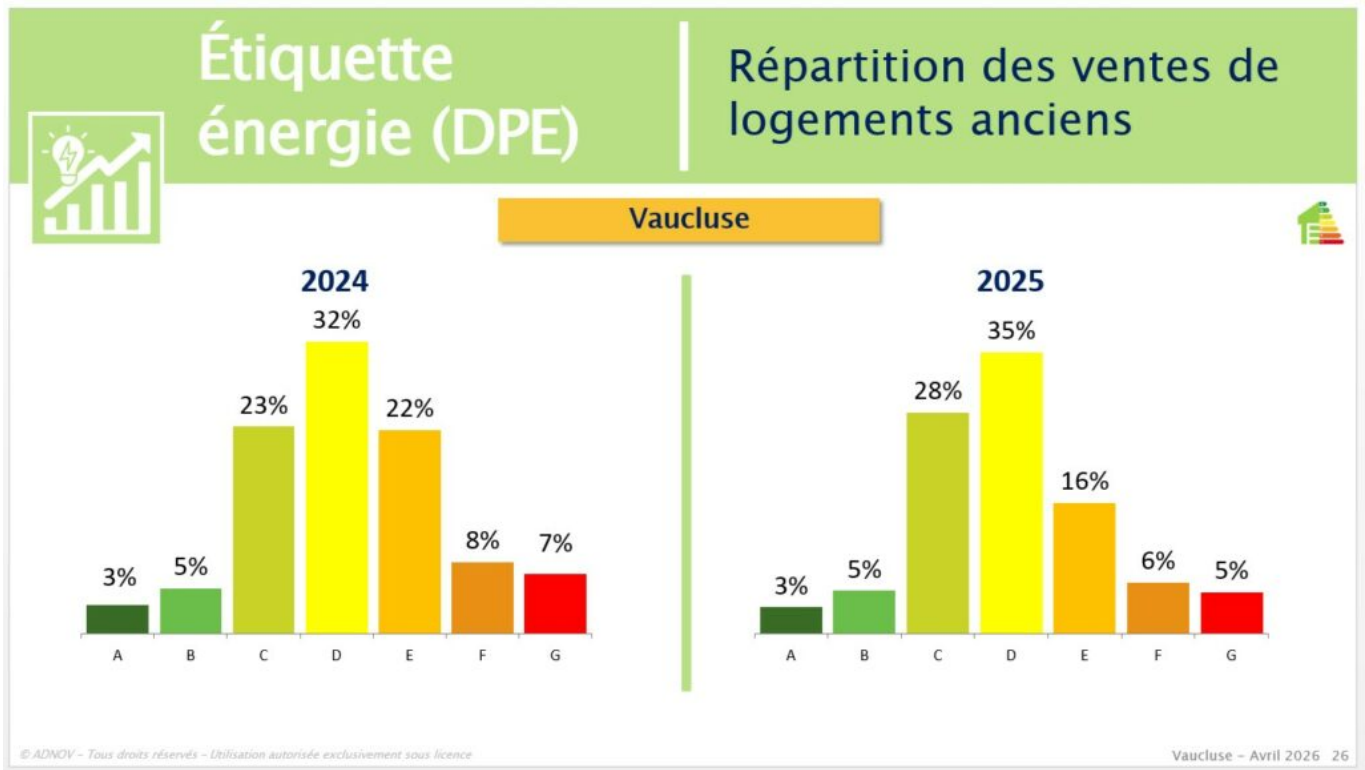
### L'immobilier utile

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

### La crise silencieuse du neuf

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

Ecrit par le 31 mai 2026



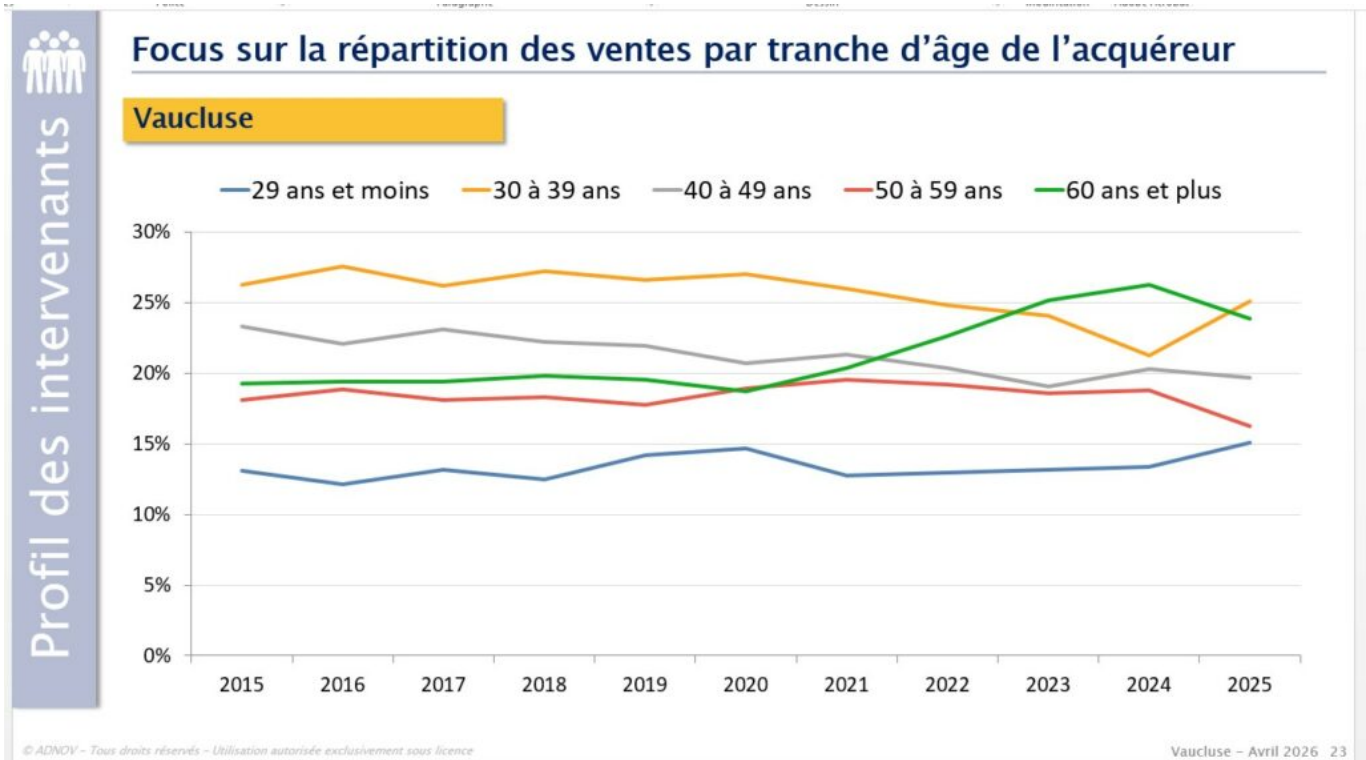
### L'arbitrage contraint des ménages

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

### Le DPE, nouveau régulateur du marché

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

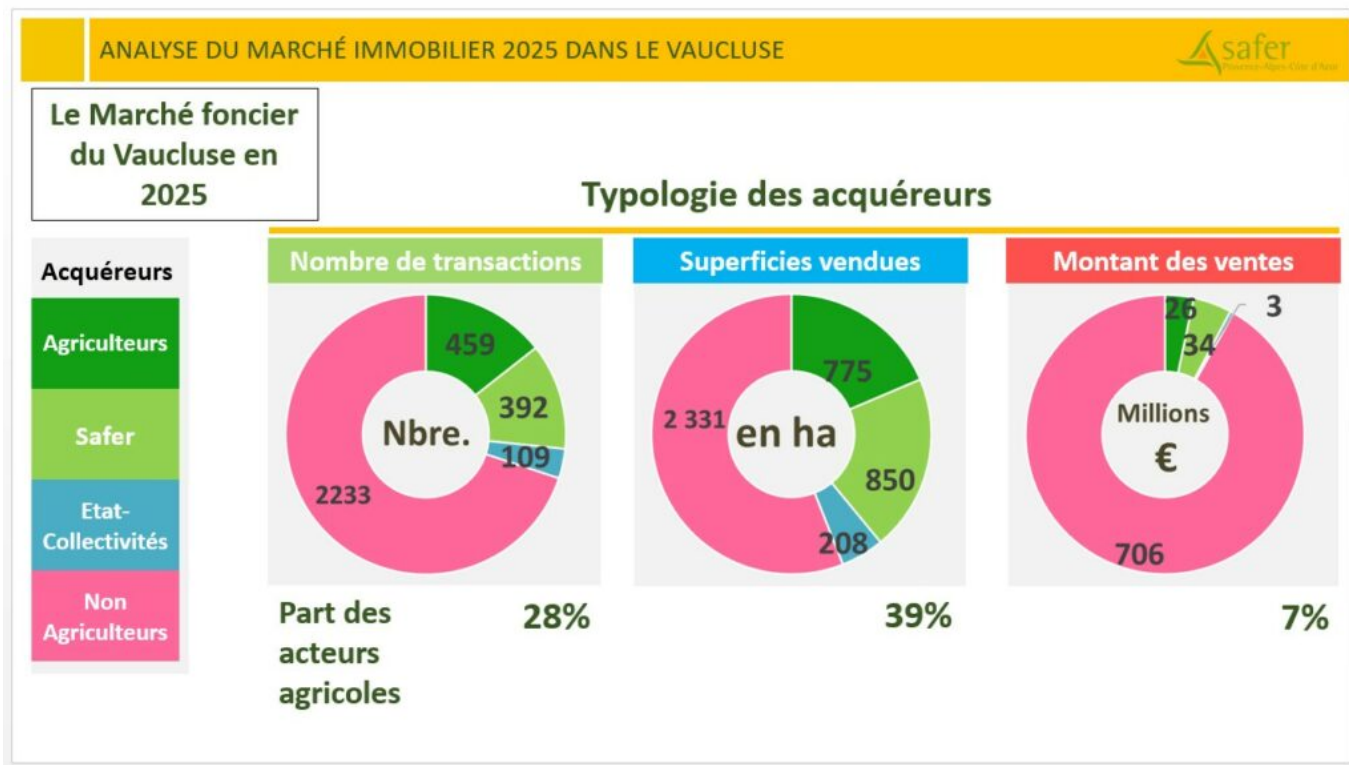
Ecrit par le 31 mai 2026



### Le Vaucluse, territoire à double visage

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

Ecrit par le 31 mai 2026



### Le décrochage des investisseurs

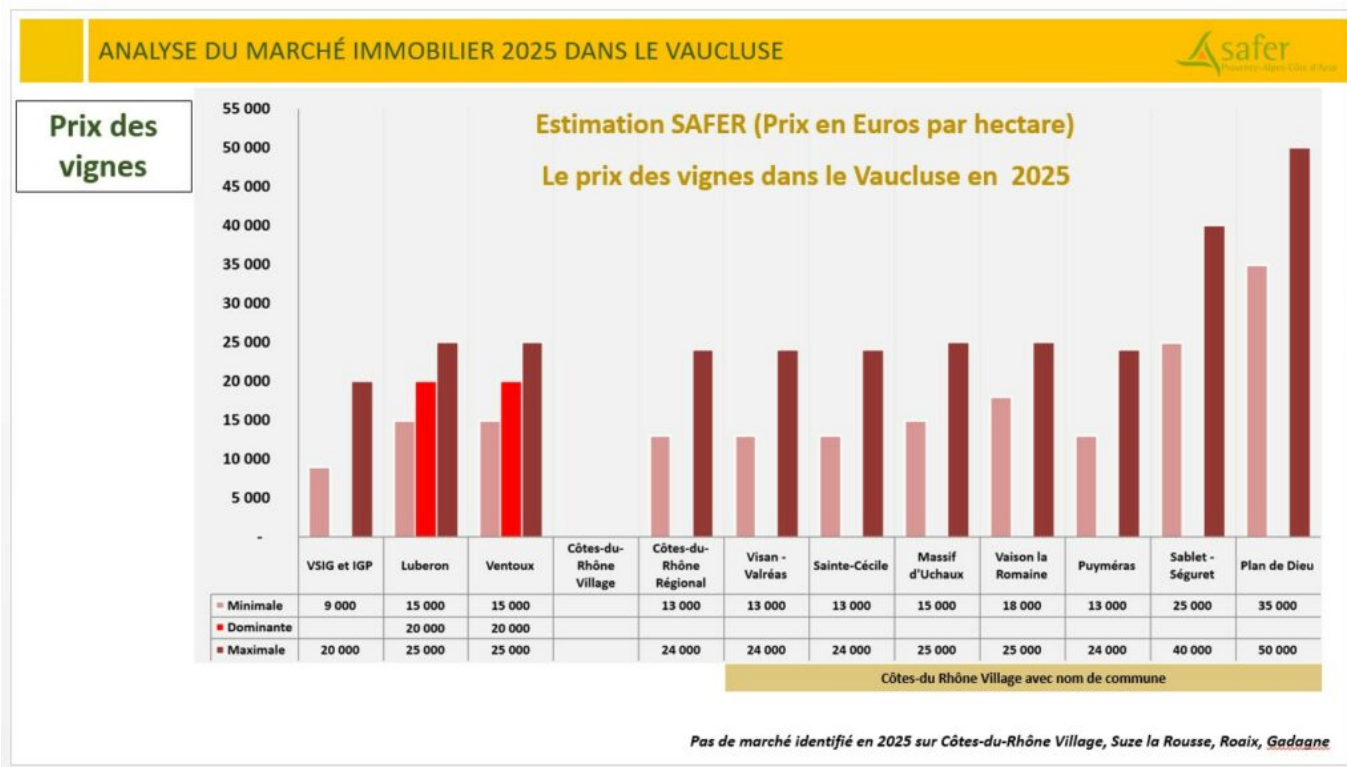
Les notaires précisent : « La baisse d'attractivité de l'investissement locatif : rentabilité, fiscalité, risques, entraîne un retrait progressif des investisseurs. Cela a, pour conséquence paradoxale, une réduction de l'offre locative, qui pourrait accentuer les tensions sur les loyers. »

### L'immobilier, un système complexe

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

**Mireille Hurlin**

Ecrit par le 31 mai 2026



## Vallée du Rhône : les appellations d'origine tirent leur épingle du jeu et progressent, les autres stagnent

Ecrit par le 31 mai 2026



C'est un cru, la Côte-Rôtie (Rhône) qui est en pôle-position : 1 250 000€ pour un hectare planté sur des terrasses plein sud, exclusivement en cépage Syrah. L'appellation, reconnue depuis 1940, est la plus prestigieuse de l'AOC, près de Vienne.

2èmes ex-aequo : Châteauneuf-du-Pape (Vaucluse) et Cornas (Ardèche) avec une estimation moyenne de l'hectare à 500 000€. 4ème Gigondas à 215 000€, 5ème Crozes-Hermitage (Drôme) à 150 000€, 6ème Saint-Joseph (Ardèche) à 120 000€. On trouve ensuite Vacqueyras à 100 000€, 8èmes ex-aequo Rasteau et Beaumes-de-Venise rouges à 80 000€ et enfin, 10ème, un cru gradois : Tavel à 71 000€ l'hectare. Quant aux vins sans IGP (Indication géographique protégée), ils stagnent entre 9 000 et 12 000€ l'hectare.

Quand on compare les Côtes du Rhône par rapport aux autres bassins de production de vins en France, on constate que c'est le Val de Loire qui progresse le plus en valeur +11,1% tiré par le Sancerre (+24%) mais la valeur de l'hectare côte à 39 200€ seulement. Les vignobles de Bourgogne suivent : +9,4% (220 900€/ha), puis le Champagne (+ 2,4%) à 1 065 700€ l'hectare, nos voisins du Languedoc-Roussillon +1,4% (13 000€ ha) et la Vallée du Rhône + 0,8% à 51 800€ en moyenne l'hectare mais avec des disparités puisque la Clairette de Die recule alors que Châteauneuf gagne +4% en valeur de son terroir. Et pour que les vigneron retrouvent des couleurs, le Syndicat Général a recommandé une baisse des rendements à 41 hl / ha pour le rouge et le rosé et 51 hl / ha pour le blanc ainsi qu'une distillation possible de 300 000 hl.

Ecrit par le 31 mai 2026

Il ne faut pas oublier qu'il y a aussi des vignobles qui perdent de la valeur : -7,7% en Corse, - 3% dans le Bordelais, mais quand on détaille le baromètre du site [iDealwine](http://iDealwine) on constate aussi qu'en un an, le prix moyen des AOC Côtes du Rhône est passé de 110,75€ / ha à 64,57€, le Lirac de 202,17€ à 134,78€ et le Tavel de 271,38€ à 180,92€. Et avec tous les efforts d'adaptation que font les vigneron, face au réchauffement climatique, au gel, à la sécheresse, à la concurrence déloyale, au mildiou, à la flavescence dorée et à l'empilement d'injonctions contradictoires, une plaisanterie circule dans le monde viti-vinicole : « Pour devenir un vigneron millionnaire, il faut commencer milliardaire... »

[www.vendresesvins.net](http://www.vendresesvins.net)

[www.syndicat-cotesdurhone.com](http://www.syndicat-cotesdurhone.com)

---

## Les sondes de la startup Brad Technology s'installent dans les vignes du Ventoux

Ecrit par le 31 mai 2026



**L'année dernière, la Région Sud avait sélectionné Brad Technology pour mettre en place son projet 'Sols ouverts'. Un projet qui vient de démarrer chez les viticulteurs de l'AOC Ventoux qui vont tester les bénéfices apportés par les données collectées par les sondes agricoles de la startup.**

Le projet 'Sols ouverts', d'une durée totale de 24 mois, permet la mise à disposition sans frais de sondes établies par [Brad Technology](#) pour chaque agriculteur, ainsi que l'accès complet à Brad, l'application associée d'aide à la décision pour exploiter les données collectées et enrichies. « Le projet illustre parfaitement notre vision d'une agriculture ouverte, collaborative et connectée, qui adresse le grand défi du changement des générations et des pratiques qui doit mobiliser au-delà de l'écosystème agricole », explique [Olivier Lépine](#), fondateur de la startup.

17 adhérents de l'[AOC Ventoux](#) se sont montrés intéressés par le projet. Ainsi, des tests vont être conduits sur 25 parcelles, qui représentent un total de 53 hectares. Les données récoltées seront partagées de manière anonyme avec toutes les parties prenantes puis analysées. L'objectif est d'offrir un accompagnement vers la transition agroécologique au travers d'une agriculture durable et des gains sur la qualité de vie des agriculteurs. « À travers ces vigneronns volontaires et leurs parcelles, nous avons un

Ecrit par le 31 mai 2026

panel très large et diversifié de cépages, de types de terroirs, d'âge de la vigne, de pratiques culturelles, d'irrigation ou non, etc, développe [Frédéric Chaudière](#), président de l'AOC Ventoux. Les tests promettent d'être intéressants. »

Les premières analyses issues des tests réalisés seront dévoilées au mois de novembre. Des étudiants de l'[ISARA](#), école d'ingénieurs en agronomie, agroalimentaire et environnement basée à Avignon, participent à l'élaboration des comptes-rendus de ces tests. D'autres expérimentations devraient bientôt démarrer avec d'autres organismes.

V.A.

---

## Cairanne : les mésanges et chauves-souris deviennent auxiliaires des vignerons



« L'environnement, la biodiversité font partie de nos préoccupations » explique [Laurent Brusset](#), vigneron du domaine éponyme et président de l'[AOC Cairanne](#) depuis 3 ans. « Les paysages font partie de notre vie, nous avons donc réfléchi, avec les 133 vignerons adhérents au syndicat, pour concevoir une charte paysagère, ajoute-t-il. Nous avons recensé les essences d'arbres qui coexistent sur notre terroir. Et avec l'aide d'une ingénieure agronome, nous avons listé celles qui n'y sont pas. Nous avons alors décidé de planter des essences complémentaires comme des oliviers, des mûriers, des cyprès et des

Ecrit par le 31 mai 2026

cognassiers. En 5 ans, 1000 arbres vont être mis en terre ».

### **Des abris pour mésanges et chauves-souris**

Autre axe de développement de cette prise en compte de l'écosystème, l'installation de nichoirs à mésanges et de gîtes pour chauves-souris, qui se nourrissent d'insectes et de larves, ce qui diminue d'autant l'utilisation d'insecticides et d'intrants. « L'an dernier, nous en avons installé 300, développe Laurent Brusset. En 2023, il y en aura 150 supplémentaires, ils sont géolocalisés, nous pourrions voir s'ils sont habités et à quelles périodes de l'année. »

### **L'importance de la biodiversité**

[Yves Jean Houser](#), à la tête des 7 hectares du [Domaine des Amadiou](#) depuis 15 ans, s'est mis à l'agriculture bio et à la biodynamie. « Le raisin pousse naturellement, le métier de vigneron aussi est proche de la nature et nous observons les abeilles et les coccinelles qui sont nos aides, explique-t-il. C'est pareil pour les mésanges qui ont besoin de nids, de cavités pour pondre leurs œufs et les chauves-souris qui, elles sont des mammifères et ont besoin d'un gîte pour donner naissance à leurs bébés et s'y reposer. Sur mes parcelles de vignes, on a posé une vingtaine d'abris pour les pipistrelles, sept étaient occupés en octobre dernier, on a observé qu'elles hivernent ici, elles ne sont pas dérangées par le bruit, la circulation, l'agitation. »

### **Des abris fabriqués par la société Agrinichoirs**

Pour réaliser ces abris, la société drômoise [Agrinichoirs](#) dont [Brice Le Maire](#) est le gérant. « Nous existons depuis 2016, nous en avons installé 15 000 en France, affirme-t-il. Ils sont de conception simple, naturelle, notamment en roseau et bois. Notre but n'est pas seulement de les vendre mais de suivre le projet au fil des ans. On fait un retour cartographique, parcelle par parcelle pour les vignerons. Notre but est d'avoir de plus en plus d'insectivores et de moins en moins de pesticides, or les mésanges se gavent de pucerons, elles procèdent à 900 nourrissages par jour de leur progéniture, il en faut des pucerons pour les rassasier. Elles donnent un coup de main aux paysans, elles sont leurs collègues de travail ! Quant aux chauves-souris, on estime qu'elles raflent en vol 1 kg d'insectes par an, ce qui fait autant de ravageurs de cultures en moins. En plus, dans ces abris il y a aussi des colocs, les lézards, les guêpes, les abeilles qui grignotent ! Depuis 70 ans on a oublié, rayé de la carte des haies qui étaient des abris et des lieux naturels de biodiversité. Maintenant, quand un arbre tombe, on le tronçonne et on l'utilise comme comestible dans les cheminées. »

C'est là qu'Yves Jean Houser ajoute qu'il laisse volontairement des fagots de bois dans certaines parcelles de son domaine pour que les oiseaux y fassent leurs nids, qu'il y a des moulons de pierres sous lesquelles les petits mammifères peuvent s'abriter. « Nous, on apporte le gîte, la vigne apporte le couvert. » Et pour améliorer la valorisation des terres de Cairanne, Laurent Brusset annonce que le prochain projet est celui d'éco-pâturage avec bientôt des moutons ou des chèvres qui viendront paître donc désherber naturellement les vignes.

Ecrit par le 31 mai 2026

Ecrit par le 31 mai 2026

Ecrit par le 31 mai 2026

Ecrit par le 31 mai 2026



Ecrit par le 31 mai 2026

Ecrit par le 31 mai 2026

Ecrit par le 31 mai 2026

Ecrit par le 31 mai 2026



Ecrit par le 31 mai 2026

## Les vignes de la Cavale en 2CV et montgolfière



**Découvrez le secret bien gardé des vignes de « La Cavale », en 2CV et montgolfière. Une offre unique en Provence !**

Au départ du domaine emblématique du Luberon, prenez place dans la 2CV privatisée pour l'occasion et rejoignez à travers des petites routes authentiques de vignes, le lieu de décollage de la montgolfière, elle aussi privatisée. Vous ferez parti des rares personnes à survoler le territoire, à la découverte des vignes de La Cavale, du terroir, de la culture de la vigne et des nombreux autres trésors du Sud Luberon. La 2CV vous suivra au sol pour vous récupérer sur le lieu d'atterrissage et vous déposer jusqu'à La Cavale

Ecrit par le 31 mai 2026

où vous serez accueillis par la sommelière dans ce lieu de vie unique au projet oenotouristique et environnemental, pour continuer la découverte par la visite des chais et un atelier Initiation à la dégustation autour des 3 couleurs.

### Prochaines dates

- Mardi 14 septembre 2021 de 6h à 11h30.
- Mardi 19 octobre 2021 de 6h à 11h30.
- Mardi 23 novembre 2021 de 7h à 12h30.

Réservation auprès de La Cavale : 04 90 08 31 92, Oh my Deuche, location 2CV : 04 90 77 60 71. Prestation proposée par l'Office de Tourisme Luberon Sud Tourisme. Plus d'informations: <https://www.domaine-lacavale.com> et <https://www.ohmydeuche.fr/>.

L.M.

---

## (Vidéo) Des chercheurs avignonnais protègent les vignes des champignons

Ecrit par le 31 mai 2026



**Des chercheurs de l'Université d'Avignon sont à l'origine d'un dispositif unique protégeant les plantes (vignes et fraises) en les exposant à un rayonnement. [UV Boosting](#) conçoit des équipements de stimulation de défense naturelle des plantes par flashes UV, permettant de réduire les besoins en fongicides.**

« Il n'existe aucune technologie comparable sur le marché »

Lauréate du concours d'innovation 'i-nov' du programme d'investissements d'avenir opéré par l'[Ademe](#), la start-up a ainsi bénéficié d'un soutien financier. « Ce projet se distinguait des autres parce qu'il n'apporte aucun intrant et agit en préventif. Il n'existe aucune technologie comparable sur le marché. Ses effets ont été reconnus dans le cadre des certificats d'économie de produits phytopharmaceutiques », explique [Thomas Eglin](#), coordinateur recherche et développement à l'Ademe.

Après avoir découvert que les flashes UV-C augmentent la résistance des plantes face à divers pathogènes, les chercheurs de l'Université d'Avignon [Laurent Urban](#) et [Jawad Aarouf](#) déposent un premier brevet en 2015. C'est donc accompagnés par l'[Université d'Avignon](#) et la [Satt Sud-Est](#), qu'ils s'associent à Yves Matton, co-fondateur de [Technofounders](#), pour créer ensemble UV boosting en 2016.

### Réduire la dépendance aux produits fongicides

Cette technologie innovante consiste à stimuler les défenses naturelles de la plante grâce aux flashes UV-

Ecrit par le 31 mai 2026

C, provoquant le déclenchement d'un mécanisme de défense avant même l'apparition d'un pathogène : la plante est ainsi plus résistante et les dégâts du pathogène sont limités. Les équipements proposés ont divers avantages et permettent notamment une cadence de traitement flexible, s'adaptent à l'essentiel des engins agricoles standards et ne nécessitent pas de consommable.

### Sécuriser les récoltes

Cette solution pour lutter contre les champignons qui contaminent la vigne, permet de réduire de 30 à 60 % l'usage des pesticides. Elle aide les viticulteurs à anticiper les réglementations et à sécuriser les récoltes en biologique tout en répondant aux nouvelles attentes des consommateurs. Enfin, Hélios, c'est son nom, peut être utilisé quelle que soit la météo, et n'entraîne aucun phénomène de résistance de la plante.

[UV boosting](#) participera à la journée portes ouvertes organisée le 9 juin par [KRD équipements](#). Frederick Breysse et Nicolas Pascouau seront sur place pour présenter les diverses solutions. Pour vous inscrire, [cliquez ici](#).