



# l'echo du mardi

Les Petites Affiches de Vaucluse

depuis 1839

Avril 2023

CE QUI S'EST PASSÉ EN 2022  
Pages 2 & 3



LE MARCHÉ PAR TYPES DE BIENS  
Pages 4 & 5



QUI ACHÈTE QUOI ?  
Page 6



LE MARCHÉ AGRICOLE ET RURAL  
Pages 7



Echoval 2023

## Chambre des notaires de Vaucluse 2<sup>e</sup> année record pour l'immobilier



Saint-Saturnin-lès-Apt

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

SI VOUS ÊTES :

- un **avocat** de Vaucluse
- une **collectivité** de Vaucluse
- un **expert-comptable** de Vaucluse
- un **notaire** de Vaucluse
- une **entreprise** de Vaucluse



ANNONCES LÉGALES  
APPELS D'OFFRES  
VENTES AUX ENCHÈRES

**NOUVEAU**  
Publiez vos annonces  
dans toute la France

**Pensez local**  
Publiez national

[www.echodumardi.com](http://www.echodumardi.com)



## EDITO



© Mireille Hurlin

**«La Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et du Citoyen qui date de 1948, dans son article 25 garantit le droit au logement. Dix ans plus tard, ce droit est également repris au terme du préambule de la Constitution française du 4 octobre 1958.»**

*« Avoir un logement est une protection qui permet de vivre et d'exister. »*

«Avoir un logement, c'est être locataire ou propriétaire, choix parfois délibéré, parfois subi pour des raisons financières ou professionnelles. En tous les cas, derrière un locataire, il y a toujours un propriétaire. Posséder un logement, cela peut être le début d'une capitalisation plus ou moins rentable selon le lieu de géographie de son investissement et, bien sûr, le prix.

Andrew Carnegie, né en 1835, industriel et philanthrope écossais naturalisé américain disait déjà à l'époque : «90% des millionnaires ne sont devenus en possédant de l'immobilier.» Posséder un logement, cela peut-être aussi investir dans la pierre, valeur refuge. Le français aime investir et les hommes politiques français aiment la pierre qui amène des impôts dans les caisses du Trésor Public.»

Les analyses immobilières qui vous sont présentées sont réalisées à partir de la base de données des Notaires de France. 100% des ventes les alimentent. Elles permettent d'appréhender l'évolution des différentes caractéristiques du marché immobilier d'un territoire, de comparer la dynamique des marchés suivant les régions, les niveaux et les tendances des prix, mais aussi les caractéristiques des biens immobiliers et les performances énergétiques.

En alimentant cette base de données, les Notaires réalisent une mission de service public reconnue comme telle par la loi N°211-331 du 28 mars 2011, et contribuent ainsi à la diffusion immobilière.

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

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

# Comment se porte le marché national ?

**A fin novembre 2022, sur les 12 derniers mois, le volume des transactions affichait 1,116 million de transactions contre 1,201 en 2021. La baisse des volumes se fait sentir depuis décembre 2022 jusqu'à fin mars 2023 et pourrait atteindre les 10% à la fin de cette année.**

■ **Les prix retrouvent l'équilibre**  
Pour les logements anciens au niveau national, tous logements confondus, appartements et maisons, les prix ont augmenté de 6,4%. Certes, la hausse est plus contenue depuis le troisième trimestre 2022, et une baisse des prix de 3 à 10 % est prévisible d'ici fin 2023.

■ **La raison ?**  
Les effets psychologiques post confinement s'estompent. Les acheteurs peuvent à nouveau négocier les prix, notamment pour les biens à faible performance énergétique. La part des acquéreurs venant d'Ile de France avait augmenté dans tous les départements en 2021, elle s'est aujourd'hui stabilisée, voire, réduite en Province.

■ **Un marché plus constant**  
Le besoin d'acquérir un logement avec un extérieur dû au confinement s'essouffle, et les taux d'intérêt remontent. De surcroît, les banques demandent un apport de plus en plus important au moment de l'investissement. L'inflation joue aussi un rôle, car elle pèse sur le reste à vivre des acquéreurs potentiels. Tout ceci tend à exclure un certain nombre d'entre eux, notamment les primo-accédants à la propriété.


■ **Quel marché du neuf ?**  
L'augmentation du prix des matières premières, l'exigence des nouvelles normes environnementales, la ra-

réfaction du foncier poussée par la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la perte d'attractivité de la défiscalisation semblent faire entrer ce marché dans une certaine impasse économique. Pourtant, la population augmente et le droit au logement est inscrit dans le marbre de la Déclaration universelle des droits de l'homme et de notre constitution.

■ **En résumé**  
Les effets psychologiques post confinement s'estompent. La négociation du prix des biens revient sur les marchés immobiliers. Le Diagnostic de performance énergétique, les réglementations environnementales (RE 2020), le dispositif Zan (Zéro artificialisation nette), la raréfaction du foncier, la hausse des coûts des matériaux de construction et des dispositifs fiscaux modestement attractifs vont durablement changer la physiologie du marché.



© stock.adobe.com




**L'Echo du Mardi - Les Petites Affiches de Vaucluse**  
42, Cours Jean-Jaurès - CS 90090 - 84006 Avignon Cedex1  
T : 04 90 16 54 00 - Fax : 04 90 16 54 01 - [www.echodumardi.com](http://www.echodumardi.com)

Le site L'Echo du Mardi / Les Petites Affiches de Vaucluse (echodumardi.com) est la propriété de la SASU Les Petites Affiches de Vaucluse, au capital de 90 000 euros  
RCS Avignon B 481 669 885  
Directeur de la publication et responsable de la rédaction : **Philippe Chevalier** - [philippe.chevalier@pa84.com](mailto:philippe.chevalier@pa84.com)  
Rédacteur en chef : **Laurent Garcia** - [redac@pa84.com](mailto:redac@pa84.com)  
Rédactrice en chef adjointe : **Mireille Hurlin** - [mireille.hurlin@pa84.com](mailto:mireille.hurlin@pa84.com)  
Journaliste : **Andrée Brunetti**  
Service annonces légales & appels d'offres : **Nicole Sokol** - [al@pa84.com](mailto:al@pa84.com)  
Service administratif & comptabilité : **Martine Bailly** - [gestion@pa84.com](mailto:gestion@pa84.com)  
Directeur développement & relations commerciales : **David Pellet** - [david.pellet@pa84.com](mailto:david.pellet@pa84.com)  
Supplément de l'echodumardi.com Spécial statistiques de l'immobilier du G.V.E.N. pour la Chambre des notaires de Vaucluse réalisé par **Mireille Hurlin**






Dépôt légal à parution 1<sup>er</sup> trimestre 2023

COMMISSION PARITAIRE ISSN 2118-7983  
Reproduction interdite sans accord de l'éditeur  
Imprimé à 500 exemplaires  
par Imprimerie Orta - 30, boulevard Limbert - 84000 Avignon  
Edité par SASU LES PETITES AFFICHES DE VAUCLUSE  
Maquette et mise en page : **Devisocom**  
Conception et réalisation graphique : **Saluces**

"Pour certifié conforme"  
le Directeur Philippe Chevalier



LES PETITES AFFICHES DE VAUCLUSE depuis 1839



Jean-Baptiste Borel, notaire à Orange,  
président du Groupement Vauclusien d'expertise notariale (GVEN)  
**Immobilier en 2022, 2<sup>e</sup> année record  
avec une hausse de 3,91% du volume des ventes**



Cavaillon

© Hequet A. - VPA.JPG



Près de 17 877 biens ont été vendus en Vaucluse en 2022. Ils étaient 17 205 en 2021 et 13 881 en 2020. Au chapitre des prix ? La hausse perdure avec 7,8% pour les appartements anciens et 4,8% pour les maisons anciennes. Vous l'aurez compris 2021 et 2022 ont été deux années record cependant que l'année 2023 s'annonce plus raisonnable, avec une offre réduite de biens sur le marché.

Si 2021 et 2022 ont été des années exceptionnelles tant en nombre de biens vendus et de prix pratiqués, le nombre de mutations pourrait connaître un ralentissement structurel dû à la hausse de l'inflation qui pèse sur le pouvoir d'achat des ménages, des taux d'intérêt immobiliers qui gravitent désormais autour de 4%, et de l'augmentation du coût des matériaux

de construction. Un ralentissement perçu par les notaires qui observent une baisse du nombre de ventes allant de -6% à -10% en janvier et février 2023. Un fait marquant ? Finalement peu de biens sont proposés à la vente, obligeant les propriétaires à réfléchir longuement avant céder leurs biens, alors que racheter devient tout aussi difficile et à des prix souvent revus à la hausse, car ce qui est rare est cher.

#### ■ Une réglementation sur les biens de plus en plus prégnante

L'actuelle croissance immobilière pourrait également freiner du côté des investisseurs, avec l'application de l'audit énergétique -état des lieux des performances énergétiques d'un logement ou d'un bâtiment- et le permis de louer - mis en place par les villes et villages, pour lutter contre l'habitat indigne qui fixe des critères de décence et de salubrité à respecter. Le sésame concerne essentiellement les biens immobiliers à louer-. Enfin la Réglementation environnementale RE 2020, qui promeut des bâtiments moins énergivores, vient parfaire ce nouvel éventail du bien loger.

#### ■ Quels prix pratiqués en Vaucluse ?

Au chapitre du prix médian -dont la moitié des transactions se situe autant en dessus qu'en dessous-, l'appartement ancien se négociera à 2 130€ le m<sup>2</sup> ; 3 620€ pour les appartements neufs, 262 000€ pour une maison et 106 900€ pour un terrain.

### Les volumes de ventes en Vaucluse

+3,9%

17 877  
VolumesÉvolution annuelle du volume de ventes  
(tous biens confondus)Appartements  
anciens

-4,2%

Appartements  
neufs

+44%

Maisons  
anciennes

-7,8%

Terrains à  
bâti

-1,7%

Évolution annuelle des volumes de ventes par type de bien

Période d'étude des volumes : du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022

© Notaires de France - BDD Perval

### SYNTHÈSE - Vaucluse

Prix au m<sup>2</sup> médianAppartements  
anciens

2 130 €

+7,8%

Appartements  
neufs

3 620 €

+5,3%

Prix de vente médian

Maisons  
anciennes

262 000 €

+4,8%

Terrains à  
bâti

106 900 €

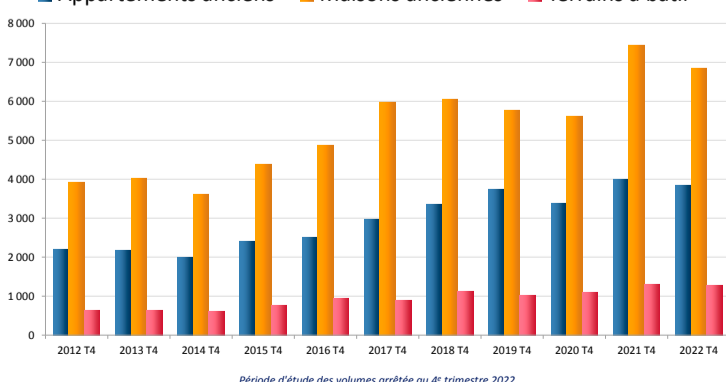
+5,9%

Évolutions annuelles des prix médians

© Notaires de France - BDD Perval

### Volumes annuels de ventes en Vaucluse

■ Appartements anciens ■ Maisons anciennes ■ Terrains à bâtir



© Notaires de France - BDD Perval

#### ■ Ce que l'on constate ?

Il se crée un vrai écart entre les biens très demandés, dont le prix grimpe, accessibles aux plus aisés ; et les biens touchés par des diagnostics énergétiques peu flatteurs, dont les prix dégringolent mais attirent potentiellement des investisseurs qui y voient un effet d'aubaine, ou, de futurs propriétaires modestes désireux de devenir propriétaires. Mouvement cependant jugulé par un marché Vauclusien plutôt homogène en termes de prix.

#### ■ En résumé

2021 et 2022 ont été des années record de ventes de biens immobiliers avec respectivement 17 205 et 17 877 de bien vendus. La hausse des prix perdure avec 7,8% pour les appartements anciens et 4,8% pour les maisons anciennes. Cependant la diminution du volume des ventes pourrait ralentir le marché immobilier en 2023 comme les mois de janvier -6% et février -10% de cette année, le laissent présager.



Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras

## Un marché des appartements anciens florissant, mais plus mesuré en ce qui concerne le neuf



Roussillon



### ■ Appartements anciens, les plus convoités des biens

Les appartements anciens sont toujours aussi recherchés, à tel point qu'ils connaissent une hausse de prix, débutée en 2017, de 9%. Très logiquement, le prix médian suit le mouvement atteignant 2 130€ du m<sup>2</sup> contre 2 000€ l'an passé, soit une hausse de 7,8%. Le 3 pièces est, comme toujours, le plus plébiscité et représenté sur le marché immobi-

lier. Il représente à lui seul 50% des ventes. L'explication ? Les acquéreurs recherchent, en premier lieu, des volumes confortables à vivre.

### ■ Des exemples de secteurs les plus courus ? Avignon et l'Isle-sur-la-Sorgue

Sans surprise, les secteurs les plus convoités sont ceux qui accueillent le plus d'appartements comme le Sud Luberon, Sud-Ouest du département, l'intramuros d'Avignon et l'Isle-sur-la-Sorgue. D'ailleurs plus d'un tiers des ventes d'appartements est réalisé à Avignon, ville très prisée pour son patrimoine architectural et culturel, notamment avec le festival d'Avignon et également son cadre de vie à la fois minéral et verdoyant. Il faudra cependant ajouter plus de 1 000€, en plus au m<sup>2</sup>, selon que le

bien se situe en intra-muros par rapport à l'extra-muros, moins coté que le centre ancien de la Cité papale.

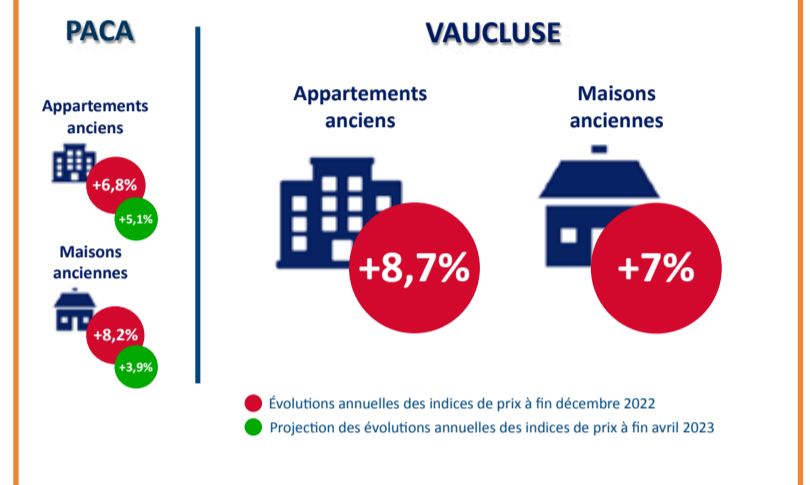
### ■ L'intramuros gagne face à l'extramuros

Et ça n'est pas tout : Sur les 1 174 ventes recensées sur la commune d'Avignon, 470 concernaient l'intramuros, soit 40% des ventes. Ainsi, les acheteurs semblent préférer l'emplacement aux m<sup>2</sup> supplémentaires. L'Isle-sur-la-Sorgue, la petite Venise de Vaucluse, a tout également pour séduire avec son village d'antiquaires, ses grands marchés et florissantes brocantes. La ville, très demandée, fait d'ailleurs partie des plus sollicitées en termes de locations saisonnières.

### ■ La valse des prix

Maître Olivier Jeanjean, après avoir étudié les mutations intervenues dans une étude d'Avignon, note un prix moyen de 2 991€ au m<sup>2</sup> en Intramuros d'Avignon dont 80% des transactions portent sur une surface moyenne de 30m<sup>2</sup>. Le notaire observe que 95% des ventes concernent des copropriétés dont le prix, au plus fort, se négocie à 4 697€ du m<sup>2</sup>, le plus bas s'établissant à 1 786€. Les surfaces achetées en extramuros sont à l'évidence, de plus grande ampleur, avec un prix au m<sup>2</sup> inférieur à l'intramuros. Toujours au chapitre des appartements anciens le prix le plus bas est de 384€ le m<sup>2</sup> et 3 469€ le m<sup>2</sup> pour le plus haut. Si l'an passé, les notaires n'avaient pas particuliè-

### Évolutions annuelles des indices de prix



rement remarqué un effet Tramway, celui-ci s'est fait jour en 2022, dynamisant particulièrement la 1<sup>re</sup> couronne, autour des remparts.

### ■ Quelle évolution des prix ?

L'évolution des prix se fait aussi au regard des performances énergétiques, notamment lorsqu'il s'agit de copropriétés. Car là, très vite, la facturation de rénovations importantes peut grever les budgets, particulièrement s'il s'agit, pour l'acquéreur, d'en faire un investissement locatif.

### ■ Entre diagnostic de performance énergétique et Droit de louer, à quel saint se vouer ?

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite car ces habitats seront étiquetés comme étant des logements indécents. Pire, leur interdiction est actée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034, aux logements de classe E. Depuis août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F ou G. Enfin, le marché des appartements anciens se situant en majorité dans les centres villes, ils sont de plus en plus soumis à des permis de louer, à l'instar de la décision de la Ville de Carpentras qui entend continuer à lutter contre l'habitat indigne. La collectivité peut ainsi, en exigeant que le bailleur se soumette au permis de louer, vérifier la qualité de l'habitat avant qu'il ne soit mis sur le marché et en interdisant l'accès à qui que ce soit, s'il est jugé indigne.

### ■ Du côté des appartements neufs

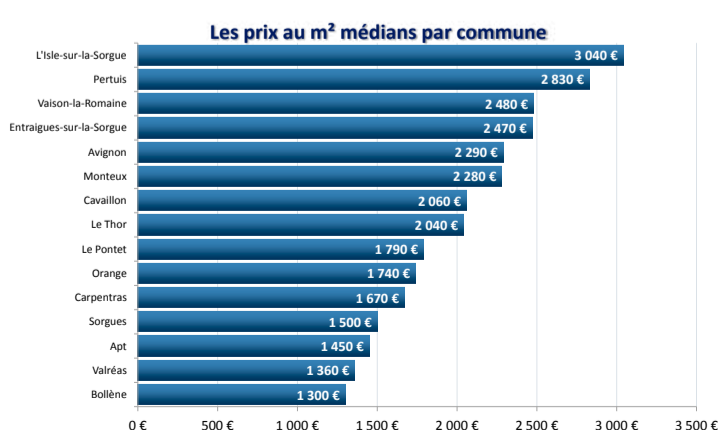
Alors que les prix des appartements neufs en 2020 et 2021 avaient tendance à stagner, 2022 annonce l'aug-

mentation du prix de 700€ au m<sup>2</sup>. Une tendance sans doute imputable à l'augmentation du prix du foncier et de la construction. Ce qui génère un vrai impact négatif sur la construction, le constructeur ne pouvant plus faire de marge. A ce propos Avignon a connu une hausse des prix au m<sup>2</sup> de plus de 12% pour établir un prix médian de 3 800€ du m<sup>2</sup>. La Cité papale enregistre ainsi 25% des ventes, soit pratiquement une vente sur deux dans le Grand Avignon. Cependant si le trois pièces est le plus vendu, au titre des appartements anciens, dans le neuf, les acquéreurs tablent plutôt sur un deux pièces. La raison à cela ? L'acquéreur vise plutôt un dispositif fiscal pour de la location. S'il se laisse séduire par le quatre pièces, son choix se portera sur une maison individuelle. Sur le secteur d'Avignon et du Grand Avignon, le m<sup>2</sup> atteint les 4 000€, des prix, cependant à observer avec prudence car le marché de l'appartement neuf ne représente que 1 000 mutations en 2022.

### ■ En résumé

Désormais le prix médian au m<sup>2</sup> des appartements anciens, en Vaucluse, est de 2 130€ et de 3 620€ pour les appartements neufs. En comparaison, celui d'une maison est de 262 000 € et de 106 900€ pour un terrain. L'écart risque de se creuser entre les biens que l'on s'arrache -et dont les prix augmentent- et les passoires énergétiques, peu attractives en raison de la hausse des prix des matériaux. Sauf à aiguïser l'appétit d'investisseurs qui joueront sur l'effet d'aubaine pour acheter à bas prix et rénover ou encore les familles modestes, qui y verront peut-être l'occasion d'accéder à la propriété, à condition de proposer un solide engagement, comme un apport personnel conséquent, aux banques devenues frileuses.

### Zoom sur les appartements anciens





Nicola Sismondini, notaire à Vedène

# Les maisons anciennes ? C'est là le principal marché immobilier de Vaucluse



Le Vaucluse est principalement un marché de maison individuelles. Celles-ci arrivent sur le haut du podium avec 5 919 transactions, loin devant les appartements anciens au nombre de 2 880, et des terrains à bâtir totalisant 1 028 biens. Les maisons sont tellement recherchées, qu'elles affichent des prix en hausse de 4,8% du prix médian. La maison Vauclusienne approche les 262 000€ soit 43 000€ de plus qu'en 2018. Il faudra compter un prix médian de 238 000€ dans le Gard, soit 48 800€ de plus qu'en 2018. Il faut dire que même à ces prix-là, le Vaucluse reste un département attractif en termes de prix immobiliers face à ses voisins de la Région Sud-Paca.

## Le prix des grandes maisons baisse et les 4 pièces ont la côte

Le graal des acquéreurs ? La maison de 4 pièces qui représente 32% du marché, tandis que les grandes maisons de 6 pièces et plus, marquent un recul de 4% des ventes. Les tendances du secteur ? Sans surprise, le Sud -Massif du Luberon- et le Sud-Est -dopé par le très dynamique marché d'Aix-en-Provence- du département ont leurs aficionados que même l'envolée des prix n'arrête pas, tandis que le Nord et l'Ouest proposent des prix plus raisonnables, mais un secteur moins prisé. Ce que les acquéreurs recherchent ? Une maison avec jardin et piscine dans un cadre de vie préservé, que même le coût du transport n'effraie pas.

## Du côté des prix médian ?

Entraigues-sur-la-Sorgue enregistre la plus forte augmentation du prix médian 7,5% des maisons pour atteindre les 264 000€, suivi par Orange pour une augmentation de 7% du prix médian à 230 000€, Carpentras suit la tendance avec 5,8% pour une maison au prix médian de 232 000€. L'Isle-sur-la-Sorgue affiche une augmentation du prix médian de 3,6% pour une maison de 321 000€. Pour Avignon, ce sera une hausse du prix médian de 1,4% pour une maison de 213 000€. Arrive enfin Pernes-les-Fontaines, avec une hausse du prix médian de 0,4% pour une maison à 345 000€.



## Que se passe-t-il pour les terrains à bâtir ?

Le terrain à bâtir dépasse, pour la 1re fois depuis 2014, le seuil des 100 000€ frisant presque les 107 000€ avec une légère bascule pour des terrains plus grands, dans des zones moins urbanisées. Certaines communes ont même mis le holà sur la vente de terrains de 300m<sup>2</sup> jugés trop petits pour favoriser le bien vivre avec le voisinage. Ce qui coince en plus de la sensation de promiscuité ? Les places de stationnement. De même, les constructeurs de maisons individuelles d'entrée de gamme ont été touchés de plein fouet par l'augmentation du coût des matériaux et la vigilance accrue des banques pour l'octroi des prêts bancaires dévolus aux futurs acquéreurs.

## Dans quels secteurs bâtit-on et à quel prix ?

Près de 26% des ventes de terrain à bâtir, en Vallée du Rhône, présentent une surface comprise entre 600 et 899 m<sup>2</sup> et c'est même 36% pour le secteur Sud Luberon - Pays d'Aigues. Sans surprise les surfaces diminuent dès lors que l'on se rapproche des centres urbains, et notamment d'Avignon ou de Carpentras, pour atteindre 420 m<sup>2</sup> en moyenne sur le Grand Avignon où 78% des terrains proposent une surface inférieure à 600 m<sup>2</sup>. Les surfaces inférieures à 600 m<sup>2</sup> représentent 82,5% du marché sur la commune de Carpentras, dont la surface médiane est même de 280 m<sup>2</sup>.

## Les secteurs les plus recherchés

Le Sud-Luberon-Pays d'Aigues est le secteur, en Vaucluse, où les prix des terrains sont les plus élevés : le prix médian d'un terrain à bâtir est de 144 200€. Les autres secteurs ont tous un prix médian supérieur à 100 000€, à l'exception du Nord Luberon - Pays d'Apt où le prix médian est de 90 000€ mais dominé par des terrains de grande superficie. Ainsi 31% du marché se caractérise par des surfaces comprises entre 900 et 1499 m<sup>2</sup>. Le Secteur Vallée du Rhône, avec un prix médian de 85 000€, possède les plus grandes surfaces vendues avec 49,50% de terrains supérieurs à 600 m<sup>2</sup>.

## Et le dispositif Zan dans tout cela ?

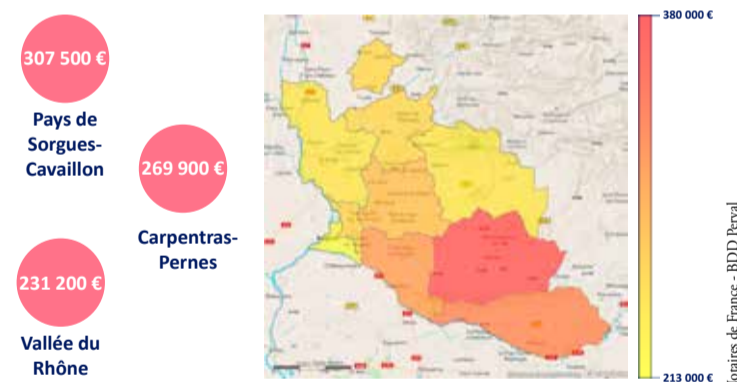
Le Zéro artificialisation nette réclame une diminution de l'impact de la construction de l'homme sur la nature. Le principe ? Modifier les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain, la densification de l'habitat, et la re-naturalisation des espaces artificialisés laissés à l'abandon. Le paysage urbain va ainsi considérablement se transformer. Déjà l'on rase les maisons pour y construire, à la place, des bâtiments.

## En résumé

Le Vaucluse est un marché de maisons individuelles, particulièrement de maison de 4 pièces avec jardin. Les prix les plus élevés s'exercent dans le Sud et le Sud-est du département, tandis que les biens les plus accessibles se trouvent dans le nord et, dans une

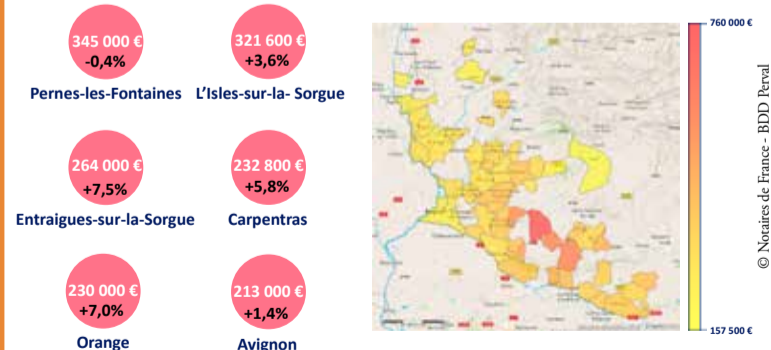
## Zoom sur les maisons anciennes

### Les prix de vente médians par secteur



## Zoom sur les terrains à bâtir

### Les prix de vente médians et évolutions annuelles par commune



moindre mesure, à l'Ouest du Vaucluse. Les acquéreurs sont prêts à renoncer à se rapprocher des grands centres urbains des bassins de vie, à condition d'accéder à une maison avec jardin et piscine, dans un secteur paisible, et au cadre de vie agréable. Quant aux terrains à bâtir, ils frôlent désormais les 107 000€ et élargissent

leur horizon pour parfois atteindre les 600 à presque 900m<sup>2</sup>. Par quel miracle les terrains se sont-ils tant épanouï ? En s'éloignant des centres urbains, et à la demande expresse de certaines villes, qui s'opposent à une trop forte réduction du terrain égal ou supérieur à 300m<sup>2</sup>, trop propices aux dissensions sociales.



Laurence Hébert, notaire à Bollène

## Le Post Covid a bouleversé la société et le marché de l'immobilier



### ■ Qui achète quoi ?

Les acquéreurs font majoritairement partie de la tranche des 30-39 ans, et cela depuis 2014. Leur choix ? Il est des plus logiques puisqu'ils choisissent les secteurs géographiques d'activités professionnelles tels que le Grand Avignon, le Pays d'Aigues proche du Pays Aixois et des zones d'activités nucléaires et autres entreprises Rhodaniennes.

### ■ Les seniors, candidats idéaux à l'achat

Mais il est une tranche d'âge, les seniors (60 ans et plus), qui bousculent pas mal le paysage, regroupant 23% des ventes réalisées en 2022 tous biens confondus. Leur préférence ? Le Haut Vaucluse (36,4% des achats dans ce secteur), suivi de près par le Nord Luberon et le Pays d'Apt (34,9%), ainsi que le Plateau de Sault et le Mont Ventoux (31,1%). Autre point important, cette tranche d'âge disposant de confortables liquidités, les achats se font sans prêts.

### ■ D'où viennent les acquéreurs ?

Si historiquement, les Vauclusiens achètent chez eux, les notaires constatent qu'ils sont en perte de vitesse avec un recul de 4 points passant de 64% en 2022 par rapport à 60% en 2021. Les acquéreurs ne venant pas de la Région Sud Paca progressent, eux, passant de 14% en 2021 à 17,5% en 2022. C'est aussi vrai pour les acqué-



reurs venant de l'étranger qui visent les secteurs les plus recherchés, nécessitant un budget élevé, tels que les villages proches du Mont-Ventoux et du Plateau de Sault, ou encore les plus beaux villages de France tels que Gordes et Ménerbes.

### ■ Que font-ils dans la vie ?

En tête, les professions intermédiaires concentrent 27% des ventes, suivies des cadres supérieurs représentant 20% des acheteurs, pour poursuivre avec une baisse de la part des employés et avant de retrouver, en 4<sup>e</sup> position, les retraités.

Quelle durée de détention des biens ?

La durée de détention moyenne d'un bien, par un propriétaire vauclusien, est de plus de 15 ans pour 30% d'entre eux. En parallèle, les courbes de détention entre 5 et 15 ans ont baissé et celle des propriétaires évoquant une détention inférieure à 5 ans, a augmenté à nouveau depuis 2017, pour revenir quasiment à celle de 2012, représentant désormais 27 % des vendeurs. « C'est un peu tout ou rien désormais, souligne Laurence Hébert, notaire à Bollène... Quels éléments de compréhension pour ce raccourcissement du temps de détention ? Cela peut peut-être s'expliquer par la période post-covid

avec son lot de séparations, par les déménagements rendus possibles grâce au télétravail et à la remise en cause de son mode de vie, tout cela dans un contexte d'embellie immobilière, avance la notaire. Reste à savoir : La promesse d'une plus-value est-elle suffisante pour se décider à vendre compte tenu de la difficulté à racheter, notamment compte-tenu de la hausse des taux ? »

### ■ En résumé

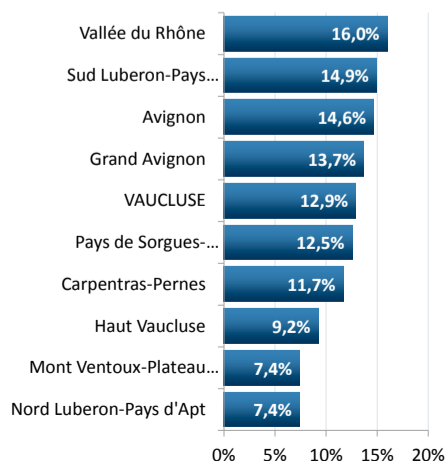
L'apparition du Covid a bouleversé le monde et grandement influé sur le marché immobilier. Depuis 2014, les 30-39 ans restent très actifs sur le

marché de l'immobilier mais sont un peu en recul, alors qu'à l'inverse, les seniors (60 ans et plus) restent très actifs, parfois sur des secteurs reculés du Vaucluse, au calme et au vert.

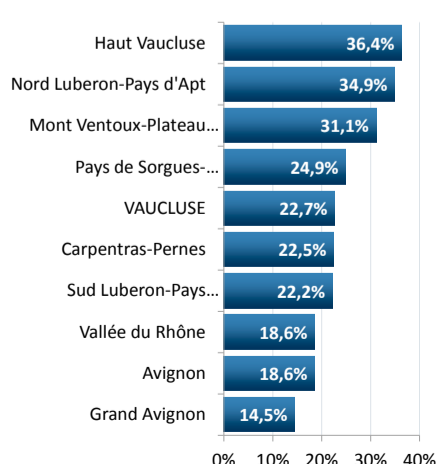
Grâce à leurs liquidités, ils achètent le plus souvent sans prêts, dans les secteurs les plus prisés, autour du Mont-Ventoux ou dans le Nord Luberon et vers le Pays d'Apt. Les professions intermédiaires concentrent 27% des ventes, les cadres supérieurs 20% tandis que la part des employés baisse. Les retraités, qui arrivent en 4<sup>e</sup> position des acquéreurs très actifs, progressent en nombre, également sur le marché immobilier.

### Zoom sur les profils des intervenants

#### La part des acquéreurs de moins de 30 ans par secteur



#### La part des acquéreurs de 60 ans et plus par secteur



© Notaires de France - BDD Perval

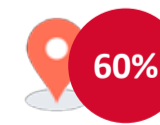
### Profils des intervenants

#### Profession intermédiaire



La catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs la plus représentée

#### Vaucluse



L'origine géographique des acquéreurs la plus représentée

#### 30 à 39 ans



La tranche d'âge des acquéreurs la plus représentée

#### Plus de 15 ans



La durée de détention des logements anciens la plus représentée

© Notaires de France - BDD Perval



**Fabrice Triep Capdeville, Directeur départemental de la Safer, Société d'aménagement foncier et d'établissement rural**

# Une année encore très dynamique sur le marché foncier rural, en 2022



**Un marché rural dynamique en 2022 marqué par une légère baisse qui suit le boom immobilier de l'année précédente. L'année 2022, en Provence a encore connu une forte activité sur le marché foncier rural.**

Après le boom observé en 2021, nous avons connu un léger reflux du nombre de ventes et des volumes. Néanmoins, l'année 2022 représente la deuxième meilleure année sur 22 ans d'information. On ne ressent donc pas d'effet notoire lié aux événements internationaux, et aux répercussions en cascade avec la hausse de l'inflation.

**■ Les ventes**

En 2022, le nombre de notifications adressées à la Safer s'est élevé à 18 904 projets de ventes ; Dans le même temps, le nombre de rétrocessions réalisées par la Safer s'est maintenu à un haut niveau avec 1 496 ventes, soit 39 de moins qu'en 2021. Le marché foncier a donc totalisé 20 400 transactions en 2022, soit une légère décline de 4,5%.

**■ Une légère décline**

Cette baisse légère s'est également répercutée sur les surfaces vendues avec 2300 ha (- 5,5%) de moins pour totaliser 36 850 ha en 2022. En valeur de marché, nous avons été impressionnés par la hausse subite entre 2020 et 2021 passant de 5,2 à 7,8 Milliards d'€. L'année 2022 marque un nouveau record de valorisation, car le marché a porté sur 7,9 Milliards d'€. Dans ce marché en léger recul, c'est depuis bien longtemps le marché résidentiel qui domine en nombre d'opérations enregistré. C'est lui qui a connu une légère inflexion cette année. Les autres segments de marchés agricoles ou urbains ont été plus stables.

**■ Le Vaucluse s'inscrit dans la tendance régionale**

Le Vaucluse s'inscrit dans la tendance régionale avec 300 transactions en moins pour atteindre 3 809 ventes, soit une baisse de 7%. En superficie, le volume total annuel atteint 5410 ha. C'est un niveau quasiment inchangé par rapport au record de 2021. En valeur, contrairement à la région, le volume financier a légèrement faibli (-3 %) mais se maintient au-delà du milliard, avec 1,037 Milliards d'€.

**■ Un environnement péri-urbain très concurrentiel**

Les composantes du marché foncier dans un environnement péri-urbain très concurrentiel.

Dans une conjoncture de marché très active qui se répète chaque année, les marchés agricoles participent à la dynamique (6200 ventes ; - 3 % en un an). Avec 23 200 ha vendus, les surfaces agricoles et naturelles atteignent encore un très bon niveau en 2022.

**■ Un marché agricole bâti recherché**

En région Paca, on observe, cette année encore, que le marché agricole bâti libère des surfaces supérieures au marché agricole non bâti. En 2022, ces surfaces agricoles rattachées à des bâtiments sont dominantes avec 12 000 ha, contre 11 000 ha pour le foncier non bâti. C'est une particularité Provençale qui exerce une grande attractivité, notamment sur des grands domaines, et sur des aspects résidentiels.

**■ De nombreux petits domaines structurent le bâti**

Dans le Vaucluse, la bonne santé du marché foncier agricole et naturel s'est encore confirmée avec une infime baisse par rapport à 2021. Cette année, le marché agricole et naturel non bâti a repris le devant avec 2230 ha contre 1873 ha pour le marché agricole bâti. Comme chaque année, les surfaces agricoles ou naturelles vendues sont le fait de nombreux petits domaines qui structurent le département, puisque 26 propriétés vendues « seulement » dépassent 20 ha.

**■ Les marchés Vauclusiens par secteurs**

En 2021, le secteur de Carpentras-Pernes est le premier secteur avec 703 ventes, contre 64 et 65 pour Avignon ou Grand-Avignon (Espaces plus restreints et très urbains). Le secteur Sud-Luberon avec 513 ventes est proche en nombre du Pays de Sorgues-Cavaillon et du Haut-Vaucluse Nord-Luberon. La Vallée du Rhône et Nord-Luberon-Pays d'Apt sont un cran au-dessus et approchent 600 ventes. Le Mont-Ventoux-Plateau-de-Sault est plus discret avec 288 ventes.



Des vignes dans le Luberon

**■ Des espaces très viticoles et agricoles**

La structure de chacun de ces secteurs se retrouve ici dans la part des marchés avec les secteurs Vallée du Rhône et Haut-Vaucluse très viticoles et agricoles qui totalisent respectivement cette année 55 % et 52 % de ventes agricoles sur du non bâti face à 35 % sur les marchés résidentiels. Pour les autres secteurs, on trouve un marché plus équilibré. Ce sont des marchés plus hybrides avec un marché agricole et naturel existant dans un environnement résidentiel qui peut vite influencer les marchés agricoles.

**■ Une activité Safer très soutenue**

L'activité de la Safer, dans le Vaucluse, a été très soutenue avec 440 rétrocessions qui ont permis la maîtrise de 964 ha. La prise de marché agricole en surface s'est élevée à 23 %. C'est sur la vallée du Rhône et sur Carpentras-Pernes que le nombre de ventes est le plus nombreux, mais pas toujours les plus importantes en surface, signe que beaucoup de ventes portent sur de petites superficies.

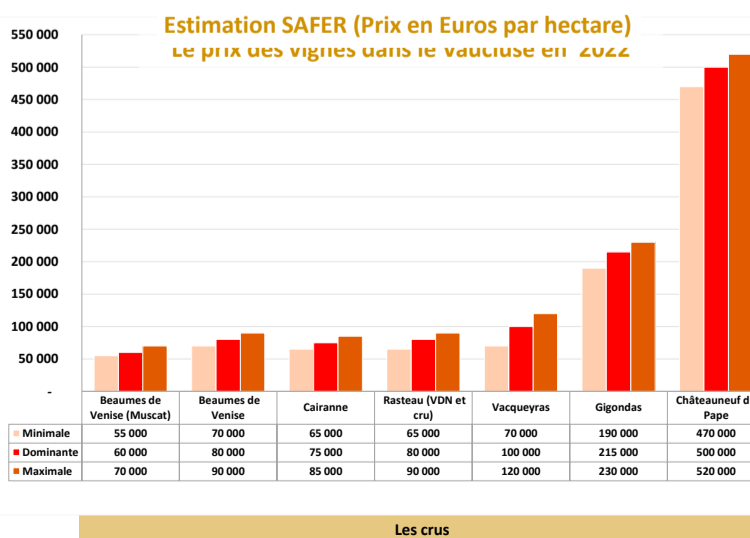
**■ Structurations parcellaires**

Pour permettre de maintenir des conditions agricoles propices au travail d'aménagement, d'installation et de structuration parcellaire, la Safer Paca est amenée de plus en plus, à réguler le marché. En 2022, 204 préemptions, dont 108 motivées par une révision du prix, ont été initiées dans le Vaucluse. Ces actions par préemptions sont actionnées pour éviter une dérive des prix ou une dérive des usages.

## Le marché foncier global par secteurs



## Le prix des vignes dans le Vaucluse en 2022



© Tille & Paolo-Adobe stock.

© Safer - 2022

© Safer - 2022



## Acteurs de l'immobilier

# En savoir plus sur le rôle de chacun



Chambre des notaires  
de Vaucluse

## La Chambre des notaires de Vaucluse

**La Chambre des notaires de Vaucluse, composée de 77 études, est un établissement d'utilité publique chargé de représenter les 177 notaires de son ressort et d'assurer, dans le département, l'exécution des décisions prises par le Conseil supérieur du notariat et le Conseil régional des notaires.**

### ■ En savoir plus

Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération. Disposant d'une base de données immobilière très complète, alimentée de façon volontaire par tous les notaires de France, le notaire a une connaissance aigüe du marché et des prix qui se pratiquent. Il est compétent pour déterminer la valeur d'un bien et procéder à une expertise immobilière. Le notaire, garant de la sécurité juridique. En France, toute vente immobilière passe par le notaire. Il veille, en tant qu'officier public, à la bonne exécution du contrat et lui confère, outre la confidentialité, la sécurité juridique nécessaire. Il rassemble en amont les documents et évite ainsi au maximum toute contestation ultérieure. On chiffre à plus de cent les points juridiques et fiscaux auxquels le notaire prête une attention méticuleuse lors de la préparation d'un acte de vente. Par exemple, le notaire peut : i chercher et demander l'identité des parties au contrat, leur statut matrimonial. i vérifier le titre de propriété du vendeur, la situation hypothécaire du bien, les servitudes conventionnelles et les règles d'urbanisme applicables. i purger les droits de préemption. i vérifier que les diagnostics préalables à la vente, obligatoires, ont bien été faits avant la signature de l'avant contrat. Par sa connaissance juridique accrue et par sa connaissance des éventuelles modifications législatives, il offre la meilleure garantie juridique au moment de l'avant-contrat (préalable à l'acte de vente). Vous n'aurez donc pas de « mauvaises surprises ». Une fois l'acte signé, il fait l'objet d'une formalité importante : « la publicité foncière ». Il s'agit de l'enregistrement au Service de publicité foncière de la situation juridique du bien. Le but est de conserver la trace des droits de propriété existant sur l'immeuble, et des hypothèques qui les grevent. Enfin, le notaire garantit la conservation du titre de propriété en le gardant durant 75 ans dans son étude. Passé ce délai, ils sont conservés aux archives nationales, et bientôt, sous forme électronique. Les notaires apportent également un conseil juridique et fiscal dans les opérations de lotissement, de construction ou de rénovation. Enfin, il est possible de faire évaluer son bien chez les notaires pratiquant l'expertise immobilière ou par le Groupement Vauclusien d'Expertises Notariales (G.V.E.N.). Le notaire, un négociateur immobilier. Par leur connaissance approfondie du marché immobilier et de ses mécanismes, certains notaires pratiquent la négociation immobilière et assistent le vendeur comme l'acquéreur dans leur recherche. i Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2016, cette activité n'est plus soumise à un tarif national. Il faudra ajouter aux honoraires de négociation perçus par les notaires, les frais habituels à payer dans tous les cas et qui comprennent surtout des droits et taxes dus à l'Etat mais également la rémunération du notaire pour la rédaction de l'acte authentique de vente. Le notaire, unique interlocuteur pour l'ensemble du projet immobilier de la signature de l'avant-contrat à l'acte définitif, des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...), en passant par le calcul des différentes taxes et leur déclaration à l'administration. De plus, le notaire établira l'éventuelle déclaration de plus-value immobilière et versera l'impôt à l'Administration par prélèvement «à la source» sur le prix de vente.

Chambre des notaires de Vaucluse - 23 bis rue Thiers - 84000 Avignon  
04 90 85 24 00 - [www.chambre-vaucluse.notaires.fr](http://www.chambre-vaucluse.notaires.fr)



De gauche à droite, Olivier Jeanjean ; Laurence Hébert ; Jean-Baptiste Borel ; Doris Nunez ; Fabrice Triep Capdeville (Safer) et Nicola Sismondini.

© Mireille Hurfin

## Le Groupement Vauclusien d'Expertise Notariale



G.V.E.N.  
Groupement Vauclusien  
d'Expertise Notariale

Depuis 1999, le Groupement Vauclusien d'Expertises notariales présente les chiffres de l'immobilier. En effet, dans le cadre de sa mission de service public, le notariat français alimente une base de données immobilières institutionnalisées par la loi 2011-331 du 28 mars 2011 qui contribue à la diffusion des informations immobilières, via Statistiques immobilières - Evolution des prix de l'immobilier, tendances et études de marché. Le GVEN a été créé pour répondre à un besoin : permettre à toute personne désirant expertiser un bien immobilier, de faire appel à un Notaire. Ce dernier pourra donc opérer lui-même ou faire appel au Groupement Vauclusien d'Expertises Notariales (G.V.E.N.). L'expertise immobilière ne repose pas sur une connaissance intuitive du marché, mais sur une approche scientifique qui mêle des connaissances juridiques, fiscales, techniques et méthodologiques. Le rapport d'expertise constitue un document précieux, nécessaire dans bien des cas : Etude Patrimoniale, Transmission de patrimoine, Partage, Divorce, Déclaration IFI (Impôt sur la fortune immobilière), Renégociation d'un contrat de prêt, Emprunt hypothécaire, Achat, Vente...

G.V.E.N. - Groupement Vauclusien d'Expertise Notariale  
[www.chambre-vaucluse.notaires.fr/fr/gven1/gven.html](http://www.chambre-vaucluse.notaires.fr/fr/gven1/gven.html)

## La safer



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

Safer - Société d'aménagement foncier et d'établissement rural  
Délégation départementale Vaucluse - 97, Chemin des Meinajaries - 84140 Avignon  
04 88 78 00 84