



l'echo du mardi

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

■ Léger frémissement du marché immobilier vaclusien

2à7

■ Safer Vaucluse, un marché rural stabilisé, mais contraint entre attractivité résidentielle et avenir agricole

8&9

■ Vieillir chez soi : le viager change de visage

10

■ Crédit : le Vaucluse résiste et se projette

11

Echoval 2026

Marché immobilier de Vaucluse, le temps du rééquilibrage

ÉDITO



Jean-Baptiste Borel, président de la Chambre interdépartementale des notaires Gard, Ardèche, Lozère, Vaucluse, notaire à Orange

L'année 2025 pourrait marquer une sortie de crise, du moins l'espérons-nous. Celle-ci fait suite à la période post-Covid, caractérisée par une forte hausse des ventes, culminant à un record de 1 250 000 transactions, soutenues notamment par des taux d'intérêt historiquement bas, autour de 1%. Les années 2023 et 2024 ont été marquées par une remontée brutale des taux, dépassant 4%, conjuguée à un mécanisme de correction après une forte hausse des prix, ainsi qu'à une inflation des coûts de construction.

Cette conjoncture a entraîné une crise, se traduisant par une chute du nombre de mutations (835 000 en 2024) et une baisse des prix d'environ 12,5% à l'échelle nationale, aussi bien pour les maisons que pour les appartements, particulièrement dans les grandes villes.

En 2025, le volume de transactions repart à la hausse : environ 951 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une progression de plus de 12% sur un an, bien que ce niveau reste inférieur aux 1 080 000 ventes enregistrées en 2019. Les prix, quant à eux, se stabilisent pour les maisons (+0,8%) et progressent légèrement pour les appartements (+1,5%), une dynamique portée notamment par le regain d'activité dans les grandes agglomérations. Une exception notable demeure : le marché du neuf et celui des terrains à bâtir. Le secteur du neuf peine à redémarrer et reste à un niveau historiquement bas, malgré une crise du logement persistante. En cause : le coût élevé de la construction et l'accumulation des normes. Ces mêmes facteurs, auxquels s'ajoute la suppression des incitations fiscales en faveur des maisons individuelles, affectent également le marché du foncier.

Par ailleurs, l'habitude, acquise ces dix dernières années, de revendre et d'acheter facilement s'est atténuée avec la hausse des taux. Toutefois, la reprise observée en 2025 s'appuie sur le retour du crédit (+35% de distribution) et celui des primo-accédants, moins sensibles aux fluctuations politiques car guidés par un besoin de logement. Paradoxalement, il devient aujourd'hui parfois plus facile d'acheter que de louer. Alors que le marché était récemment dominé par des acquéreurs fortement dotés en apport, voire sans recours au crédit, le taux moyen s'établit désormais à 3,4%, en hausse modérée.

Pour 2026, les contextes géopolitique et politique intérieure pourraient fragiliser le climat de confiance indispensable à la relance, notamment pour encourager le retour des investisseurs, maillons essentiels de la chaîne immobilière. Leur présence pourrait permettre de franchir à nouveau le seuil du million de transactions, tout en contribuant à résorber la crise du logement et à rénover le parc existant.

Le dynamisme observé en ce début d'année et la solidité du marché immobilier français offrent des perspectives encourageantes, dans l'attente de 2027, année électorale traditionnellement moins favorable à l'investissement.

Vaucluse

Léger frémissement du marché

Le groupement vauclusien d'expertise notariale (GVEN), émanation de la Chambre Interdépartementale des Notaires du Gard, de l'Ardèche, de la Lozère et du Vaucluse, présente les Chiffres 2025 de l'Immobilier en Vaucluse.

L'année écoulée marque indéniablement un rebond après deux exercices plutôt atones. Comment cette évolution se traduit-elle en Vaucluse ?



Nicola Sismondini, Président du GVEN, notaire à Vedène

« Le marché de l'ancien en Vaucluse a effectivement renoué avec une dynamique positive, avec une progression des volumes de ventes de 1,5% pour les appartements et surtout de 4% pour les maisons, qui constituent le cœur du marché local. Toutefois, ces résultats encourageants sont atténués par la situation du secteur du logement neuf, en difficulté sur l'ensemble du territoire national : les ventes de terrains à bâtir poursuivent leur repli (-5,4%), tandis que le marché de l'appartement neuf accuse une chute spectaculaire de 68%. Cette situation s'explique notamment par le décalage inhérent à la production de logements, issue de décisions prises plusieurs mois, voire plusieurs années auparavant, dans un contexte marqué par la guerre en Ukraine et une inflation soutenue, notamment sur les matériaux de construction. Les promoteurs ont ainsi recentré leurs investissements sur des zones à forte rentabilité, telles que le littoral et les grandes métropoles, territoires auxquels le Vaucluse n'appartient pas. »

Un marché immobilier contrasté

« Cette reprise doit néanmoins être relativisée, d'une part parce qu'elle intervient après trois années consécutives de recul, et d'autre part en raison des disparités qui caractérisent le marché vauclusien. En effet, en termes de volumes, le marché de la maison individuelle retrouve des niveaux comparables à ceux observés en 2015-2016, mais reste encore éloigné des performances enregistrées en 2020-2021. Quant au marché des terrains à bâtir, il ne parvient pas à retrouver son niveau de 2015 et demeure surtout deux fois moins dynamique que sur la période 2016-2021, durant laquelle environ 1 100 transactions étaient enregistrées chaque année. »

Les appartements anciens

« S'agissant des appartements anciens, les volumes se rapprochent également de ceux des années 2015-2016, mais il manque encore près de 1000 ventes annuelles pour retrouver les niveaux observés entre 2018 et 2022, sans même évoquer le marché du neuf dont les chiffres parlent d'eux-mêmes. Les prix, quant à eux, apparaissent globalement stables, voire légèrement orientés à la hausse, se maintenant ainsi à des niveaux élevés au regard de la dernière décennie. Cette situation s'explique en grande partie par un marché dominé par des acquéreurs dits 'utilisateurs', c'est-à-dire des ménages motivés par un besoin réel d'achat en réponse à d'autres ayant une nécessité de vendre. »



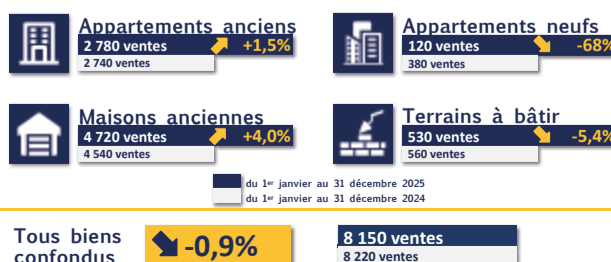
Qui sont les acteurs du marché immobilier vauclusien en 2025 et comment ont évolué les ventes ?



Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras

« L'analyse du marché des appartements sur les dix dernières années révèle un retour progressif à une situation plus normale, notamment pour l'ancien. En prenant du recul, il apparaît que la période 2020-2022 fut totalement atypique, marquée par une explosion des volumes liée à des conditions de financement particulièrement avantageuses et à l'effet post-Covid. À titre d'illustration, près de 17 800 ventes ont été enregistrées en 2022, après déjà une année 2021 très dynamique. »
« Depuis lors, le marché a connu un ajustement significatif : -22% entre 2022 et 2023, puis encore

Volumes de ventes Perval Évolution annuelle par type de biens en Vaucluse



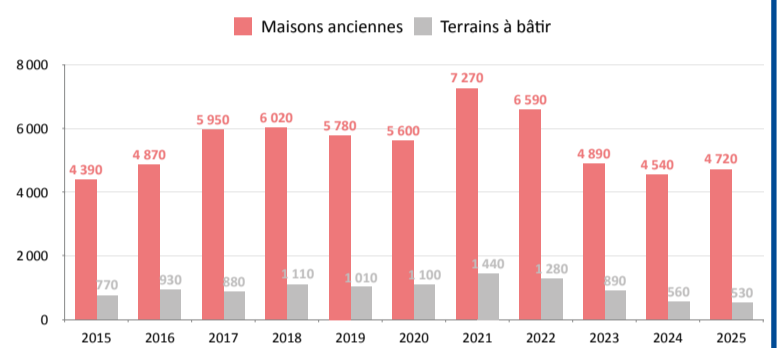


Marché immobilier



© Adobe Stock - Saint-Sauvain-lès-Apt

Maisons anciennes / Terrains à bâtir en Vaucluse Volumés annuels de ventes

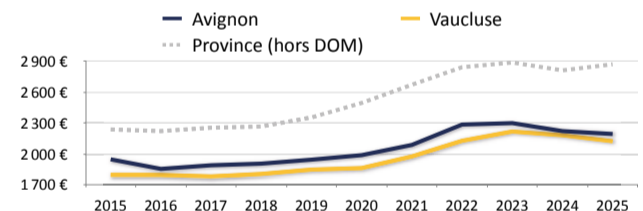


Note : les volumes présentés jusqu'au 3^e trimestre 2021 font l'objet d'estimation ; l'exhaustivité des volumes est atteinte par la suite.

Vaucluse Appartements anciens

Prix au m² médian

2 120 € -2,7%
en 1 an



-12% en 2024, pour atteindre environ 8 600 transactions tous biens confondus. Ce niveau correspond en réalité à celui observé avant la crise sanitaire, notamment entre 2016 et 2018. Il ne s'agit donc pas d'un effondrement, mais bien d'un retour à un niveau d'activité plus classique. »

Qu'en est-il du marché du neuf ?

« En revanche, cette lecture ne s'applique pas au neuf : avec

seulement 400 ventes d'appartements neufs en 2024, un niveau historiquement bas est atteint, et la situation s'est encore dégradée en 2025 avec une chute de 68% des volumes. Après un tel recul, le redémarrage de ce segment s'inscrit nécessairement dans un temps plus long, en raison de la complexité des procédures : acquisition du foncier, arbitrages politiques, obtention des autorisations d'urbanisme. »

Quelle reprise pour les marchés des maisons anciennes et des terrains à bâtir ?



Véronique Sagnes,
notaire
à Courthézon

« Après une contraction marquée des volumes de ventes de maisons anciennes entre 2022 et 2024, l'année 2025 se caractérise par une reprise modérée de +1,5%. Il s'agit donc d'un regain d'activité, sans toutefois retrouver les niveaux observés dans le contexte exceptionnel post-Covid. Cette amélioration s'inscrit davantage dans un retour progressif à la normale que dans une véritable relance. Concrètement, les volumes se rapprochent de ceux constatés autour des années 2016-2017. »

Les terrains à bâtir

« À l'inverse, le marché des terrains à bâtir demeure en diffi-

culté. On observe une baisse persistante des volumes (-5,4% en 2025), après plusieurs années déjà orientées à la baisse. Ce segment, fragilisé de longue date, reste durablement affaibli. La diminution des demandes de permis de construire, un contexte politique incertain lié notamment aux échéances municipales, le coût élevé de la construction ainsi que le durcissement des normes contribuent à cette situation d'enlisement.

En définitive, si le marché des maisons anciennes retrouve un niveau d'activité plus habituel, celui des terrains à bâtir reste profondément dégradé. »

Reprise en volume des maisons anciennes et appartements anciens



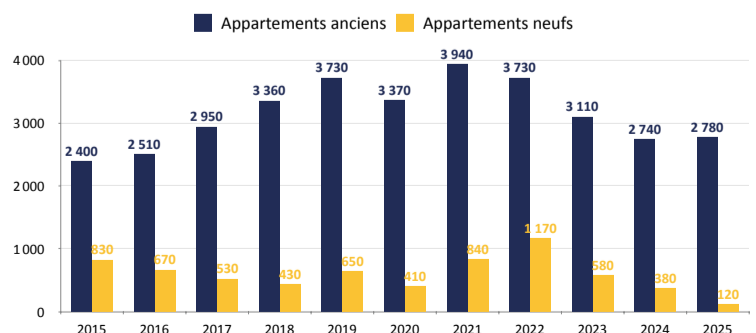
« La progression des volumes de ventes des maisons anciennes ne s'accompagne pas d'une évolution équivalente des prix, ce qui constitue un élément structurant du marché actuel. Théoriquement, une contraction

aussi marquée des volumes sur deux années consécutives aurait dû entraîner une correction plus significative des prix. Or, tel n'est pas le cas en Vaucluse. On observe une baisse d'environ -3% en 2023, puis -1,8% en 2024, avec des ajustements limités (-2,7% pour les appartements anciens, autour de 2120 €/m²). Les prix ont donc fait preuve d'une certaine résilience. »

Quelle lecture sur 10 ans ?

« Sur une période de dix ans, les prix demeurent nettement supérieurs à ceux d'avant la crise sanitaire, et la tendance de fond reste orientée à la hausse. Plusieurs facteurs expliquent cette situation : une offre qui ne se brade pas, une demande toujours soutenue pour les biens de qualité, un marché porté par des acquéreurs plus rationnels et sélectifs, ainsi qu'un coût de construction durablement élevé. Les prix ne connaissent donc pas de forte progression, mais se stabilisent à un niveau élevé, traduisant une phase de normalisation plutôt qu'un retournement. »

Appartements en Vaucluse Volumés annuels de ventes



Note : les volumes présentés jusqu'au 3^e trimestre 2021 font l'objet d'estimation ; l'exhaustivité des volumes est atteinte par la suite.

Vaucluse

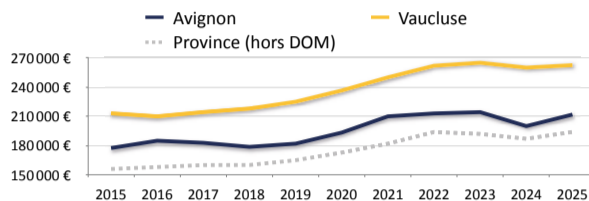
Maisons anciennes

Prix de vente médian

262 500 €

+1,0%

en 1 an



côté des investisseurs, ce qui explique en partie l'attrait pour les biens de taille intermédiaire, le plus souvent des deux ou trois pièces. »

Les prix des appartements anciens ont-ils connu, en 2025, des évolutions différenciées selon les secteurs géographiques ?

« Oui, et il s'agit même de l'une des caractéristiques majeures du marché en 2025 : une segmentation géographique très marquée. Si la moyenne départementale fait apparaître une légère baisse des prix (-2,7%), celle-ci masque en réalité des disparités importantes. Certains secteurs résistent, voire progressent, comme le Haut Vaucluse (+2%) ou encore le Nord Luberon - Pays d'Apt (+1,5%). À l'inverse, d'autres territoires enregistrent des replis plus prononcés, tels que le Pays de Sorgues - Cavaillon (-6,7%) ou Carpentras - Pernes (-5,1%). Ce phénomène, déjà perceptible en 2023, tend à s'accroître : les secteurs ayant connu les plus fortes hausses ces dernières années subissent aujourd'hui les corrections les plus significatives, tandis que les zones auparavant moins attractives bénéficient d'un regain d'intérêt. Cela traduit un marché de plus en plus localisé, dépendant à la fois de la qualité des biens, de l'attractivité des territoires et du

niveau des prix, lesquels peuvent redynamiser certains secteurs en devenant plus accessibles. Nous sommes désormais face à un marché à plusieurs vitesses, où la localisation joue un rôle déterminant. »

Le marché de la maison individuelle, principal pilier de l'immobilier vauclusien, voit-il ses prix évoluer selon la même trajectoire que ceux des appartements ?



« Si les volumes de ventes des maisons individuelles progressent de 1,5% et que l'on observe

une évolution comparable des prix médians avec une hausse de +1%, les appartements anciens enregistrent, quant à eux, un recul de 2,7%. Cette divergence n'a rien de surprenant dans la mesure où le Vaucluse demeure un territoire historiquement tourné vers la maison individuelle. Il est donc logique que ce segment affiche une meilleure résistance.

En définitive, après une forte progression des ventes de maisons à la sortie de la période Covid, portée notamment par l'attrait pour les espaces extérieurs et les jardins, le marché a connu un réajustement sous l'effet de la remontée des taux d'intérêt, de l'augmentation du coût des matériaux et d'un contexte politique jugé anxiogène... »

Comment se porte le marché de l'appartement ancien ?



« Globalement, le marché de l'appartement ancien en Vaucluse demeure dynamique, bien qu'il ait

changé de rythme. Près de 8 150 biens ont été vendus en 2025, soit une quasi-stabilité (-0,9%) par rapport à 2024. Plus précisément, les appartements anciens représentent 2 780 transactions, soit plus d'un tiers du volume total, avec une légère progression de 1,5%. Le prix médian, établi à 2 120 €/m², enregistre un léger recul (-2,7%), tout en restant su-

périeur aux niveaux observés avant la période Covid. »

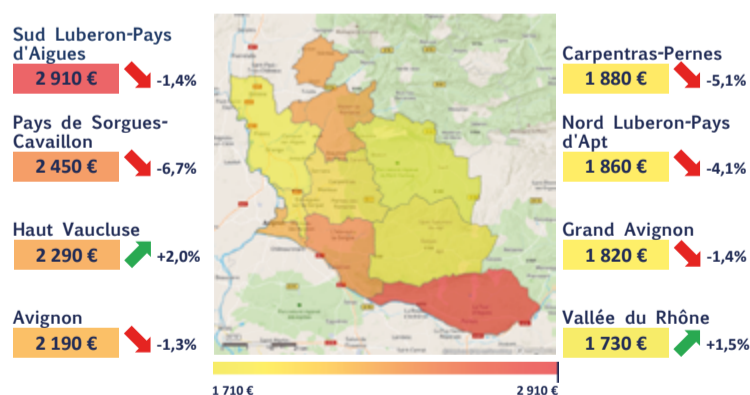
Ce que traduisent ces chiffres

« Ces données témoignent d'un marché toujours actif, caractérisé par un volume de transactions significatif, mais devenu plus sélectif et exigeant. Comparativement aux années précédentes, nous sortons d'une phase de contraction marquée des volumes en 2023-2024, sans pour autant assister à un effondrement des prix. Le marché s'est ajusté sans se déséquilibrer. Moins euphorique, il apparaît aujourd'hui plus équilibré et plus sain.

Par ailleurs, la tension persistante sur le marché locatif continue de soutenir l'intérêt pour les appartements, notamment du

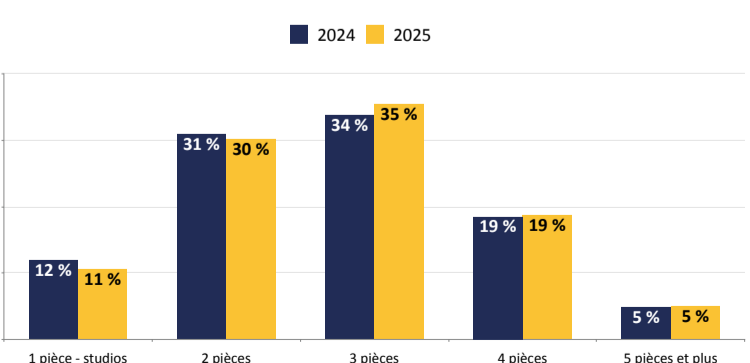
Appartements anciens

Focus sur les prix de vente médians et évolution sur 1 an par secteur



Appartements anciens

Focus sur la part des ventes par nombre de pièces



tives, tandis que les zones auparavant moins attractives bénéficient d'un regain d'intérêt. Cela traduit un marché de plus en plus localisé, dépendant à la fois de la qualité des biens, de l'attractivité des territoires et du

niveau des prix, lesquels peuvent redynamiser certains secteurs en devenant plus accessibles. Nous sommes désormais face à un marché à plusieurs vitesses, où la localisation joue un rôle déterminant. »

Appartements anciens

Focus sur les prix au m² médians et évolution sur 1 an par commune

Communes	Prix au m ² médians	Évolutions sur 1 an
Vaison-la-Romaine	3 480 €/m ²	nd*
L'Isle-sur-la-Sorgue	3 370 €/m ²	-5,5%
Pertuis	2 980 €/m ²	0,5%
Le Thor	2 630 €/m ²	nd*
Morières-lès-Avignon	2 390 €/m ²	nd*
Monteux	2 280 €/m ²	-5,1%
Entraigues-sur-la-Sorgue	2 280 €/m ²	-4,9%
Vedène	2 230 €/m ²	nd*
Avignon	2 190 €/m ²	-1,3%
Cavaillon	1 880 €/m ²	-9,6%
Orange	1 770 €/m ²	1,2%
Le Pontet	1 700 €/m ²	3,7%
Sorgues	1 560 €/m ²	-8,3%
Carpentras	1 530 €/m ²	-9,2%
Apt	1 410 €/m ²	-7,5%

Focus Grand Avignon et Avignon

Niveaux géographiques	Prix au m ² médians	Évolutions sur 1 an
Avignon	2 190 €/m ²	-1,3%
Intra-Muros	2 770 €/m ²	-2,2%
Extra-Muros	1 810 €/m ²	6,2%
Grand Avignon	1 820 €/m ²	-1,4%
Morières-lès-Avignon	2 390 €/m ²	nd*
Vedène	2 230 €/m ²	nd*
Le Pontet	1 700 €/m ²	3,7%
Sorgues	1 560 €/m ²	-8,3%

*nd : non disponible



Il y a eu de très belles ventes en 2025, tant pour les appartements que pour les maisons. Quels sont ces prix qui tutoient les sommets du Mont Ventoux ?



Annabel Auguet,
notaire à Avignon

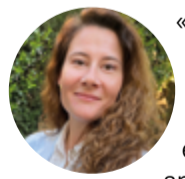
« Effectivement, le Vaucluse, territoire riche en patrimoine, en paysages et en histoire, abrite des biens d'exception. À titre d'exemple, la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue détient le record avec la vente d'un appartement de 5 pièces, d'une superficie d'environ 212 m², adjugé à plus de 1,35 M€.

Avignon, en tête du classement l'année précédente, reste bien positionnée avec un prix moyen de 600 000 € pour des appartements de 6 pièces.

S'agissant des maisons, les biens situés sur les hauteurs des Alpilles ou au cœur des paysages du Luberon demeurent particulièrement prisés, notamment dans des communes telles que Gordes, Ménerbes ou Bonnieux, avec des prix compris entre 2 et 4 M€ pour des surfaces allant de 205 à 320 m².

Dans le Nord Vaucluse, la commune de Châteauneuf-du-Pape se distingue également avec la vente d'une propriété de 439 m² avoisinant les 2 M€.

La maison ancienne reste un pilier de l'activité immobilière en Vaucluse. Quelle évolution des prix observe-t-on en 2025 ?



« Si l'on compare les prix médians des appartements anciens et des maisons anciennes à l'échelle des mêmes secteurs, on constate une opposition marquée : là où les appartements affichent majoritairement des

Vaucluse / Ventes d'exception Appartements anciens

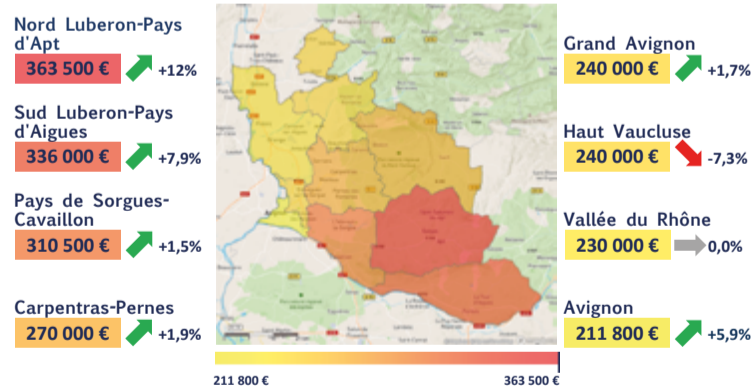
Communes	Prix de vente	Nombre de pièces	Surface habitable
L'Isle-sur-la-Sorgue	1 354 010 €	5	212 m ²
Pertuis	874 000 €	5	195 m ²
Avignon	680 000 €	6	186 m ²
Avignon	650 000 €	6	220 m ²
Avignon	640 000 €	6	151 m ²
Vaison-la-Romaine	580 000 €	6	160 m ²
L'Isle-sur-la-Sorgue	574 000 €	6	141 m ²
Avignon	550 000 €	6	174 m ²
Avignon	547 600 €	5	121 m ²
Avignon	540 000 €	6	163 m ²
Avignon	524 000 €	4	113 m ²
Avignon	513 000 €	3	175 m ²
L'Isle-sur-la-Sorgue	512 000 €	4	140 m ²
L'Isle-sur-la-Sorgue	500 000 €	3	78 m ²
Avignon	490 500 €	5	148 m ²
L'Isle-sur-la-Sorgue	457 000 €	3	114 m ²
L'Isle-sur-la-Sorgue	453 120 €	3	109 m ²

Maisons anciennes

Communes	Prix de vente	Nombre de pièces	Surface habitable
Gordes	3 900 000 €	7	322 m ²
Ménerbes	3 683 500 €	8	290 m ²
Ménerbes	3 200 000 €	7	208 m ²
Gordes	2 829 400 €	8	248 m ²
Bonnieux	2 400 000 €	6	270 m ²
Gordes	2 400 000 €	6	230 m ²
Ménerbes	2 048 000 €	11	200 m ²
Lauris	2 011 600 €	9	333 m ²
Gordes	1 932 900 €	12	357 m ²
Gordes	1 921 000 €	10	318 m ²
Châteauneuf-du-Pape	1 900 000 €	7	439 m ²
L'Isle-sur-la-Sorgue	1 875 000 €	8	350 m ²
Goutt	1 812 000 €	6	136 m ²
Gordes	1 800 000 €	8	365 m ²

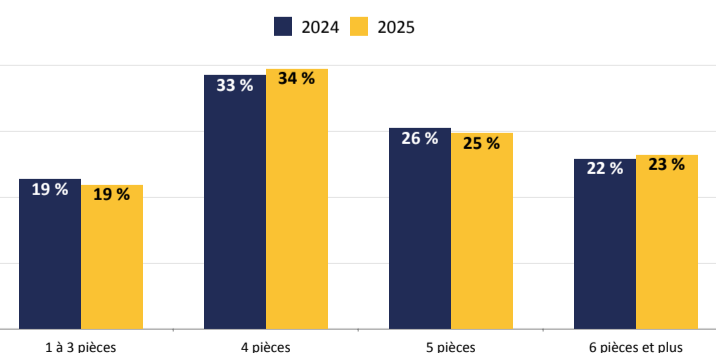
Maisons anciennes

Focus sur les prix de vente médians et évolution sur 1 an par secteur



Maisons anciennes

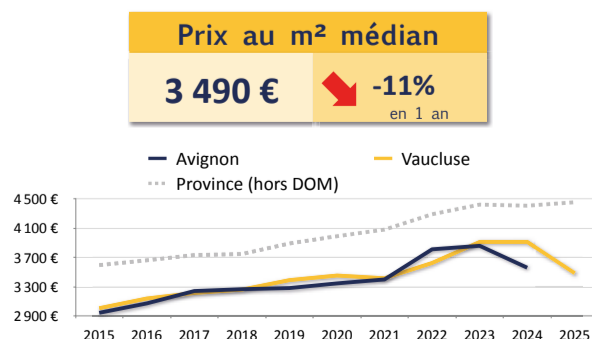
Focus sur la part des ventes par nombre de pièces



Le marché du neuf résiste-t-il davantage que celui de l'ancien ?

« Non, clairement, le marché du neuf se révèle nettement plus fragile que celui de l'ancien, et constitue aujourd'hui le segment le plus en difficulté. Les chiffres sont sans appel : -68% de ventes d'appartements neufs en 2025, après déjà -33% en 2024, avec des prix également en recul (-10,9%). Cette situation résulte d'un cumul de facteurs : hausse des coûts de construction, conditions de financement plus contraignantes, réduction des aides publiques, raréfaction de l'offre et du foncier à des prix compatibles avec les opérations envisagées, ainsi que des procédures administratives toujours plus lourdes. À cela s'ajoute une spécificité locale : le Vaucluse ne constitue pas un territoire prioritaire pour les promoteurs, contrairement aux zones littorales ou aux grandes métropoles. »

Vaucluse Appartements neufs



évolutions à la baisse, les maisons présentent des tendances plus favorables. La progression la plus significative des prix concerne le secteur Nord Luberon - Pays d'Apt, suivi du Sud Luberon - Pays d'Aigues, tandis que les autres secteurs affichent des hausses plus modérées, voire une stabilité, notamment en Vallée du Rhône. Le contraste le plus notable concerne le Haut Vaucluse : ce territoire enregistre la plus forte hausse de prix pour les appartements anciens, mais une baisse de 7,3% pour les maisons anciennes. »

Quelles sont les principales tendances des prix selon les communes ?



« En 2024, la commune la plus en vue était L'Isle-sur-la-Sorgue. En 2025, cette distinction revient à Pernes-les-Fontaines, avec un prix médian de 373 000 €, soit une progression de 18,8%, tandis que L'Isle-sur-la-Sorgue enregistre un recul de plus de 12%. Par ailleurs, une hausse des prix est également observée dans des secteurs plus accessibles tels que Pertuis, Apt ou encore Entraigues-sur-la-Sorgue. Le marché immobilier devient ainsi plus nuancé et moins systématique dans ses évolutions. »

Quelle tendance pour le marché immobilier vauclusien lors de la signature des avant-contrats (compromis de vente) du 1^{er} trimestre 2026 ?

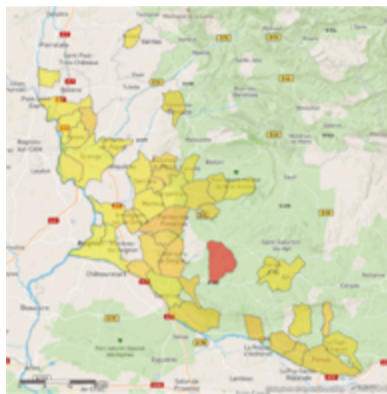


« Les avant-contrats signés au début de l'année 2026 confirment que le marché immobilier vauclusien poursuit la dynamique de reprise amorcée en 2025, mais selon un rythme progressif. On observe un retour des acquéreurs, une amélioration des volumes ainsi qu'une légère orientation haussière des prix. Cette évolution s'inscrit dans une tendance cohérente avec les premières données nationales, qui font état d'une progression de +1,4% pour les appartements et de +0,4% pour les maisons. Néanmoins, cette reprise demeure fragile, dans la mesure

Maisons anciennes

Focus sur les prix au m² médians et évolution sur 1 an par commune

Communes	Prix médians	Évolutions sur 1 an
Pernes-les-Fontaines	373 000 €	18,8%
L'Isle-sur-la-Sorgue	332 000 €	-12,4%
Pertuis	323 000 €	7,7%
Le Thor	295 100 €	-4,6%
Entraigues-sur-la-Sorgue	285 600 €	9,9%
Vedène	264 800 €	0,0%
Apt	260 000 €	11,8%
Morières-lès-Avignon	259 500 €	-8,5%
Monteux	242 500 €	1,0%
Sorgues	236 000 €	1,3%
Cavaillon	230 000 €	3,6%
Carpentras	224 200 €	4,7%
Le Pontet	215 300 €	2,5%
Orange	214 500 €	-7,1%
Avignon	211 800 €	5,9%
Bollène	203 200 €	5,3%
Valréas	172 300 €	-6,8%



172 300 € 733 600 €



© Adobe Stock - Modifié avec l'aide de l'IA - Bollène

où elle reste étroitement dépendante des taux d'intérêt, du contexte économique global, de la situation internationale ainsi que des échéances électorales, qui tendent à placer le marché dans une forme d'attentisme. Le marché s'oriente clairement vers une reprise, mais à un rythme mesuré, confirmant l'entrée dans une phase de normalisation plutôt qu'un redémarrage rapide. »

Avec le marché du neuf, nous constatons également un repli des prix pour les terrains à bâtir. Quels enseignements pouvons-nous en tirer pour l'année 2025 ?



« S'agissant des terrains à bâtir, le prix médian de vente poursuit sa diminution. Après une baisse de 3,6% l'an dernier, celle-ci apparaît plus modérée en 2025 (-1,6%). Cette évolution reste toutefois margi-

nale au regard de la contraction toujours marquée des volumes de ventes.

L'analyse par secteur révèle des disparités notables : la Vallée du Rhône enregistre la plus forte progression (+19%), tout en conservant le prix médian le plus faible, à 94 500 €. Cette situation traduit un arbitrage des acquéreurs en faveur des zones où le foncier demeure plus accessible.

Les secteurs du Grand Avignon et de Carpentras - Pernes se maintiennent, tandis qu'une légère progression des prix est observée dans le Pays de Sor-

gues - Cavaillon. À l'inverse, les secteurs du Nord Luberon - Pays d'Apt et du Haut Vaucluse enregistrent un recul, plus marqué encore dans le Sud Luberon - Pays d'Aigues (-14%).

Concernant les superficies, une stabilité quasi parfaite est constatée entre 2024 et 2025. Les ventes se concentrent majoritairement sur des parcelles comprises entre 400 et 600 m². À noter l'apparition désormais significative de terrains de moins de 400 m², dont la part devient comparable à celle des surfaces comprises entre 600 et 900 m². »

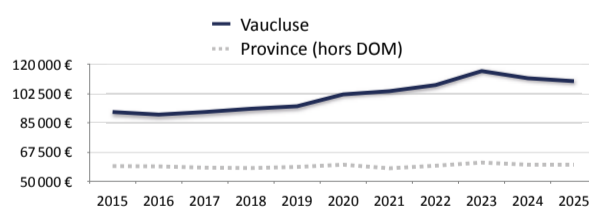
Vaucluse Terrains à bâtir

Prix de vente médian

110 000 €

-1,6%

en 1 an



Terrains à bâtir

Focus sur les prix de vente médians et évolution sur 1 an par secteur

Sud Luberon-Pays d'Aigues

145 000 €

-14%

Pays de Sorgues-Cavaillon

143 300 €

+1,9%

Carpentras-Pernes

112 100 €

-0,2%

Nord Luberon-Pays d'Apt

112 000 €

-5,0%

Grand Avignon

107 700 €

+0,3%

Haut Vaucluse

100 000 €

-6,0%

Vallée du Rhône

94 500 €

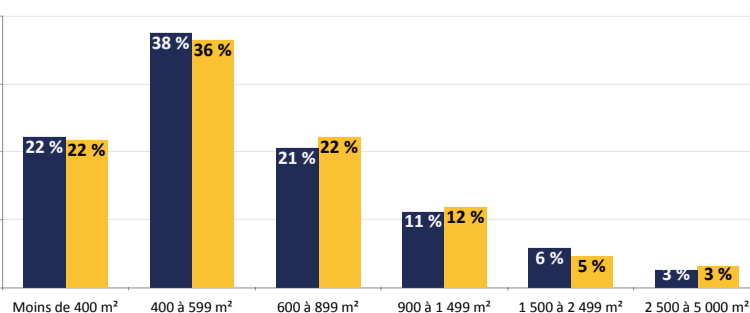
+19%



Terrains à bâtir

Focus sur la part des ventes par tranche de superficie

■ 2024 ■ 2025



Qui sont les acteurs du marché immobilier vauclusien ?



« Les acquéreurs vauclusiens sont majoritairement des résidents locaux, représentant 67% des transactions, avec un profil dominant de professions intermédiaires et une tranche d'âge principalement comprise entre 30 et 39 ans.

Le marché est largement porté par des acquéreurs occupants, en particulier pour les maisons. À l'inverse, les investisseurs se font plus discrets, notamment sur le segment des appartements anciens.

Dans ce contexte, les comportements évoluent vers un marché davantage guidé par des logiques de nécessité que d'opportunité. Par ailleurs, plus de 31% des propriétaires conservent leur bien pendant plus de 15 ans. »

Quels âges ont les acquéreurs ?

« L'analyse de la structure par âge des acquéreurs en Vaucluse révèle un profil relativement classique, tout en mettant en évidence certaines évolutions. L'année 2025 est notamment

marquée par le retour des primo-accédants, en particulier sur le marché de l'appartement ancien, avec une progression notable des moins de 29 ans et des 30-39 ans. Ces acquéreurs privilégient les zones urbaines dynamiques, comme le Grand Avignon, afin de bénéficier des infrastructures, des services et de l'attractivité économique du territoire. »

Les retraités de 60 ans et plus représenteront près de 4 habitants sur 10 en 2050

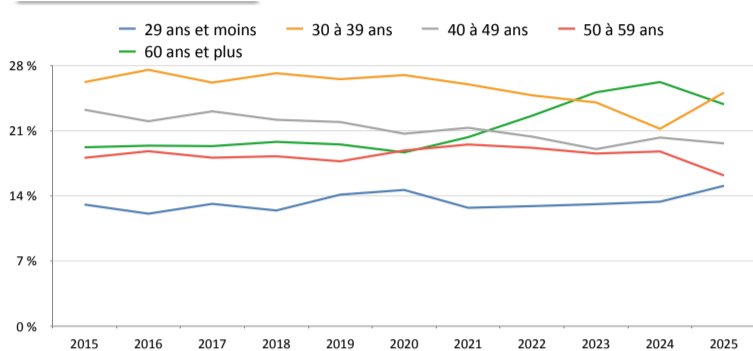
« Disposant généralement d'un budget plus conséquent, ces acquéreurs recherchent des biens bien situés, tels que des maisons de village, des bastides ou des propriétés avec terrain. Près de 40% d'entre eux privilégient les secteurs du Mont Ventoux / Plateau de Sault et du Nord Luberon / Pays d'Apt. »

Ces 10 dernières années, la majorité des acteurs conservent leurs biens soit moins de 5 ans, soit plus de 15 ans. Quels enseignements pouvons-nous en tirer ?

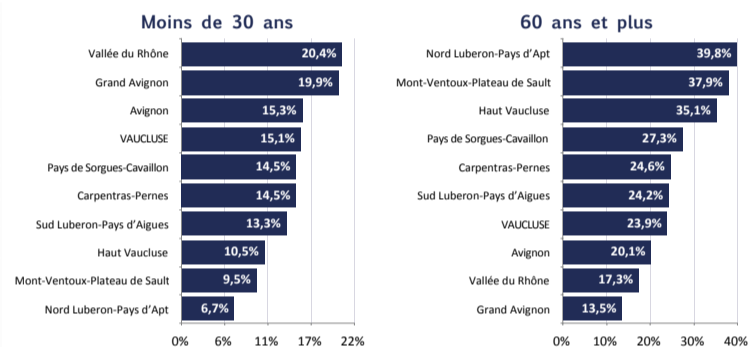
« Historiquement, le marché immobilier reposait largement sur un cycle de détention intermédiaire, compris entre 7 et 12 ans, correspondant à un parcours résidentiel classique. En Vaucluse, ce schéma concerne encore près de 70% des acteurs.

Toutefois, une évolution notable s'observe avec près de 30% des propriétaires qui conservent leur bien moins de 5 ans. Ces détentions courtes s'expliquent notamment par des contraintes subies (séparations, mutations, erreurs d'acquisition), des achats réalisés sous contrainte budgétaire ou encore des difficultés à stabiliser son parcours

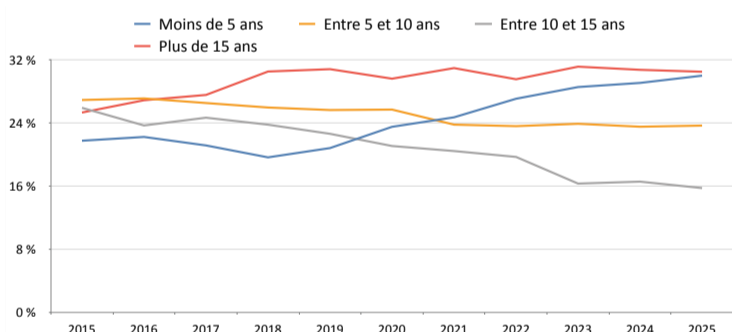
Profil des intervenants Répartition des ventes par tranche d'âge de l'acquéreur



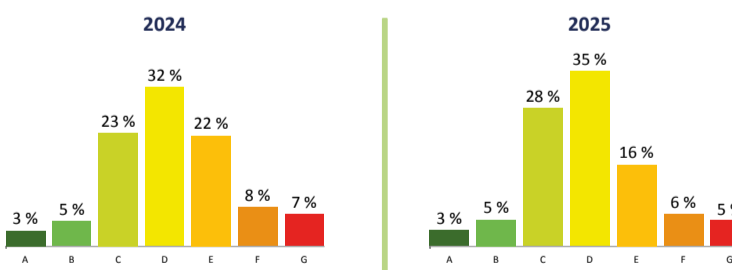
Part des acquéreurs selon les tranches d'âges par secteur



Répartition des ventes par durée de détention des biens



Étiquette énergie (DPE) Répartition des ventes de logements anciens



résidentiel. À l'inverse, les détections longues, supérieures à 15 ans, relèvent d'une logique différente : optimisation patrimoniale et fiscale (donations, gestion de la plus-value), stratégie de sécurisation en l'absence d'alternatives plus attractives, ou encore attachement au lieu de vie, notamment chez les retraités. »

Alors qu'au niveau national, la part des logements économes se stabilise et que celle des biens performants progresse, quelle est la situation en Vaucluse ?



« Les acquéreurs accordent une attention croissante aux étiquettes du diagnostic de performance énergétique. Initialement conçu comme un document informatif lors de sa création il y a une vingtaine d'années, il est devenu un élément central du dossier de diagnostic technique immobilier. L'analyse des parts de marché met en évidence une diminution des ventes de logements classés F et G, ainsi qu'une baisse encore plus marquée pour les logements classés E, dont la part passe de 22% en 2024 à 16% en 2025. Pour rappel, un audit énergétique est devenu obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2025 pour ces biens. À l'inverse, la progression la plus significative concerne les logements classés C, tandis qu'une légère hausse est également observée pour les logements classés D. Le Vaucluse s'inscrit ainsi dans la tendance nationale. Il sera particulièrement intéressant d'analyser ces évolutions l'an prochain, notamment au regard de la modification du coefficient de conversion de l'électricité dans le DPE, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2026, et susceptible d'influencer directement les classifications énergétiques. »

NOS CONCLUSIONS

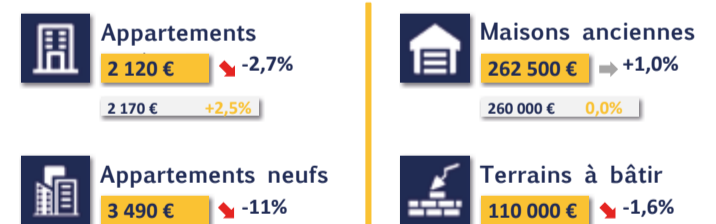


« En définitive, malgré un contexte géopolitique et économique incertain, l'immobilier demeure une valeur refuge pour les Français, et plus particulièrement pour les Vauclusiens, qui privilégient avant tout un logement de qualité, souvent proche de leur environnement d'origine. Ce phénomène, conjugué à une relative stabilité des taux d'intérêt au cours des douze derniers mois et à une offre locative de plus en plus restreinte, a incité de nombreux acquéreurs à concrétiser leur projet, y compris parmi les primo-accédants. Pour que le marché retrouve pleinement son rythme d'avant la période Covid, il apparaît néanmoins indispensable de redynamiser les segments du neuf – tant pour les maisons que pour les appartements – ainsi que celui des terrains à bâtir. Or, l'ensemble des acteurs s'accorde à dire que les coûts de construction ne devraient pas diminuer, notamment en raison du durcissement des normes et de la loi ZAN (Zéro artificialisation nette). Si l'élargissement du Prêt à Taux Zéro aux maisons individuelles

en avril 2025 a permis un retour des primo-accédants sur ces marchés, les dispositifs mis en place pour relancer la production de logements neufs restent jugés peu lisibles. Le mécanisme dit 'Jeanbrun', visant à mobiliser l'épargne privée pour alimenter le parc locatif, exclut notamment la maison individuelle et intègre un mécanisme de reprise de l'avantage fiscal lors de la revente. De même, le dispositif 'MaPrimeRénov', après plusieurs ajustements, a été suspendu pendant près d'un an, contribuant à un manque de visibilité. Il apparaît peut-être nécessaire, aujourd'hui, de repenser en profondeur les modes de production et de financement du logement. Cela pourrait passer, par exemple, par la création d'un véritable statut juridique du leasing immobilier (location-accession avec option d'achat sur 3 à 5 ans permettant la constitution d'une épargne), ou encore par une mutualisation des espaces de stationnement dans le cadre du Code de l'urbanisme, afin de limiter l'artificialisation des sols. Enfin, un récent sondage révèle que 47% des Français interrogés aspirent à acquérir un bien en milieu rural, proportion qui atteint 54% chez les 25-34 ans. »

Vaucluse Synthèse et perspectives

Prix médians et évolutions sur 1 an



L'analyse des données immobilières pour l'année 2025 a été conduite, à partir des données Perval, par le président du groupement vauclusien d'expertise notariale, Nicola Sismondini, notaire à Vedène, accompagné de ses membres : Annabel Auguet, notaire à Avignon ; Véronique Sagnes, notaire à Courthézon et Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras.

Vaucluse, un marché rural stabilisé, mais contraint entre attractivité résidentielle et avenir agricole

Fabrice Triep Capdeville, Directeur-départemental de la Safer Vaucluse



« Dans ce contexte d'ondulation légère du marché, le millésime 2025 fait légèrement mieux que celui de l'année précédente. Le nombre de notifications adressées à la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) s'est élevé à 15 300 projets de ventes (hors donation et ventes de parts sociales), contre près de 19 000 au plus fort du boom en 2021. Ce chiffre est en hausse depuis l'an dernier sur les notifications. Il masque une baisse des rétrocessions réalisées par la Safer qui se chiffrent au niveau régional à 1400 contre 1517 en 2024. »

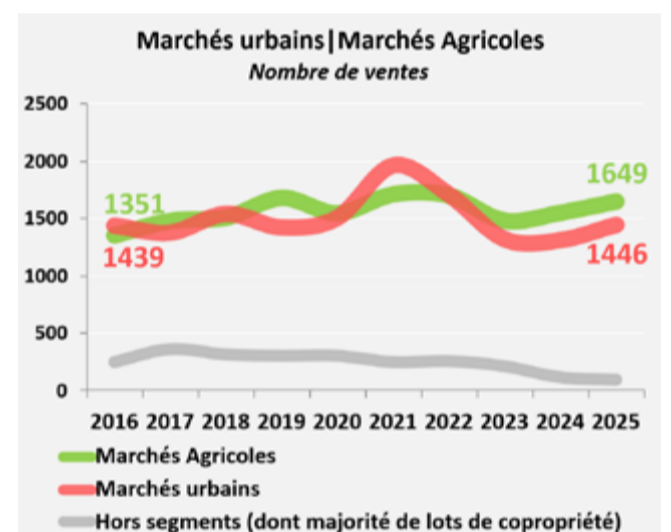
Le marché immobilier 2025

« Le Marché global connaît une croissance de 8% après avoir connu, il y a 3 ans, une chute de plus de 20%. Les surfaces beaucoup plus variables chaque année baissent de 2%. Cette croissance modérée du nombre de ventes s'accompagne d'une hausse équivalente sur les valeurs mouvementées avec un marché qui atteint 6,22 Milliards d'Euros. »

« Dans ce marché rural régional, ce sont les biens immobiliers dits 'urbains', composés du marché résidentiel et des biens bâtis sur moins de 3 ha, vendus à des non-agriculteurs, qui profitent de la hausse alors que le marché agricole se maintient exactement au même niveau. Ils sont complétés par des terrains de loisirs qui s'échangent dans le voisinage de ces biens résidentiels et également de parcelles alimentant les espaces en transition vers de la construction ou des aménagements. »

« Comme en 2024, le marché Vauclusien emboîte le pas du marché Régional. En volume global la hausse s'élève à 7% pour 3 193 transactions. Les surfaces sont quasiment stables avec une baisse de 32 ha pour atteindre 4164 ha. Les volumes financiers connaissent comme en région, une hausse modérée pour atteindre 769 M€. »

« Dans ce marché départemental, les marchés à potentiel agricoles en raison des surfaces vendues et/ou des acquéreurs confirment leur prédominance, avec des ventes supérieures en nombre à celles des marchés ur-



bains. L'écart se creuse même légèrement, alors qu'il y avait souvent des volumes similaires lors des années précédentes. Ce contexte n'a pas profité à la Safer qui a connu un léger repli en nombre de vente en 2025 et plus encore en chiffre d'affaires. Cette tendance sur les biens agricoles et naturels se démarque des chiffres régionaux qui présentent chaque année un profil de marché beaucoup plus marqué par l'empreinte périurbaine. Le marché Vauclusien est assurément plus agricole. »

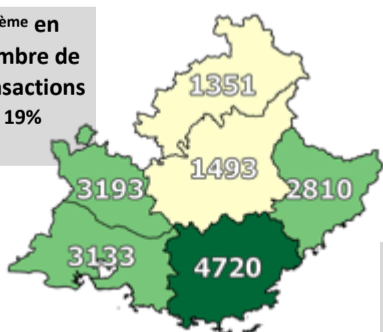
« Le secteur de Carpentras-Pernes a été le plus gros pourvoyeur du marché rural en 2025 avec 573 transactions. Suivent derrière les secteurs du Sud-Luberon-Pays d'Aigues (485 ventes), du Haut-Vaucluse (477 ventes), la Vallée du Rhône, le Nord Luberon-Pays d'Apt et le Pays de Sorgues-Cavaillon (entre 457 et 400 ventes). Le marché est comme toujours plus fermé sur le Ventoux et le plateau de Sault (222 ventes). »

« En nombre de ventes agricoles ou naturelles, c'est le secteur du Haut Vaucluse qui a vu le plus d'opérations se réaliser (312), devant Carpentras-Pernes (302). Cette année, c'est le secteur du Haut Vaucluse qui présente le visage le plus agricole et naturel avec 65% des ventes. Il passe devant le secteur du Mont-Ventoux-Plateau de Sault (61%). »

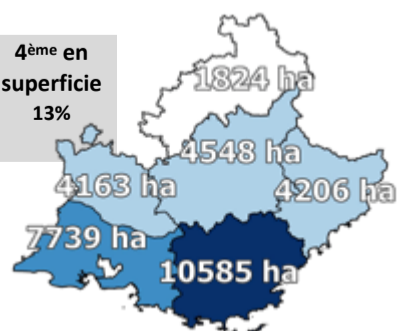
Le marché foncier rural régional de 2025 confirme, pour la troisième année consécutive, que l'on est revenu dans un régime de croisière avec des fluctuations légères qui n'ont rien de commun avec le boom post-Covid.

Marché foncier rural régional en 2025

2^{ème} en
Nombre de
transactions
19%



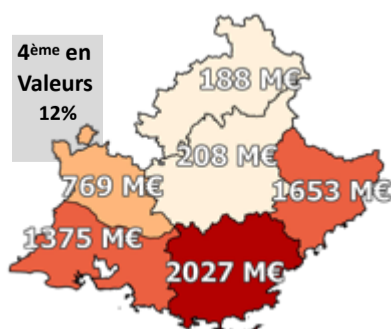
4^{ème} en
superficie
13%



Le marché foncier rural

DIA (Notifications) + Rétrocessions Safer

4^{ème} en
Valeurs
12%



Le Vaucluse représente 11% de la superficie Régionale





« De l'autre côté du spectre, on retrouve sans grande surprise les secteurs d'Avignon et du Grand Avignon avec 28 et 25% qui représentent bien un marché rural avec une forte prégnance de l'urbain résidentiel. »

« Le marché rural a été présenté ici selon deux typologies : Marchés urbains et Marchés agricoles (et naturels). La réalité est un peu plus complexe, mais l'on peut considérer ici que les marchés urbains représentent des volumes de biens ayant, pour la plupart, déjà perdus leurs usages où vocation agricole. »

« À l'inverse les biens avec un potentiel agricole au moment de la vente présente des éléments de prix et de surfaces laissant présager du devenir agricole de leur utilisation. Néanmoins tous les acquéreurs ne sont pas agriculteurs, loin de là. Tout le monde peut, bien entendu, avoir un projet agricole quand il achète une terre afin de le mener à bien. L'expérience montre cependant que le risque est plus grand, quand un non agriculteur achète des terrains, de voir des consommations que l'on qualifie de masquée, par des usages détournés. La garantie de bonne fin agricole est moins marquée dans cette situation. »

« Dans le Vaucluse, le taux de prise de marché par des acteurs agricoles sur les biens ruraux dans leur ensemble s'élève à 28% en nombre, 39% en surface et 7% en valeurs. En se focalisant sur les seuls biens segmentés comme ayant un potentiel agricole et naturel, les surfaces vendues à des acteurs agricoles s'élèvent à 62%, alors que dès lors que des terres ou espaces naturels sont accompagnés de bâtiments, cette part d'acquéreurs agricoles chute à 29%. La présence assez forte d'acteurs non agricoles sur ces biens, laissent présager d'une

consommation masquée potentielle conséquente, particulièrement sur les biens déjà bâtis. »

Le marché foncier vaclusien

« Dans le département, ces superficies, agricoles sont ventilées en 2025 sur les mêmes proportions que ce que l'on observe depuis 10 ans dans les ventes de la Safer. La vigne est la première culture avec 37% de son marché et 357 ha. Les terres cultivables représentent 26%, avec 252 ha. Les Bois très souvent attachés aux propriétés agricoles sont la troisième nature mobilisée avec 19% du total pour 211 ha. Les terres en friches sont en quatrième rang avec 63 ha (6%). Depuis 10 ans, ce sont 580 ha de friches dans le Vaucluse que la Safer a pu remobiliser. »

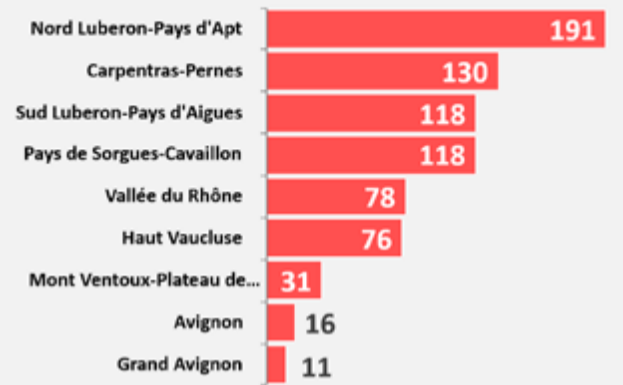
« La mobilisation des surfaces en friches n'est pas toujours une tâche facile. Nombre de ces surfaces font l'objet d'une rétention forte de la part de propriétaires particulièrement dans des secteurs périurbains. C'est pourquoi la Safer continue son travail actif de veille foncière, souvent en partenariat avec des collectivités locales, par des préemptions, afin de stopper à la source des dérives des prix de la terre. Ces dérives sont souvent le signal de détournement d'usage à venir. »

Ce qu'il faut retenir

Le marché foncier rural en 2025, tant à l'échelle régionale qu'en Vaucluse, confirme son retour à un rythme de croisière après les fortes turbulences post-Covid. La dynamique est marquée par une croissance modérée de volumes de vente (+7 à +8%), une stabilité des surfaces, et une hausse des valeurs, traduisant un marché plus

Montant des ventes

Valeurs en M€

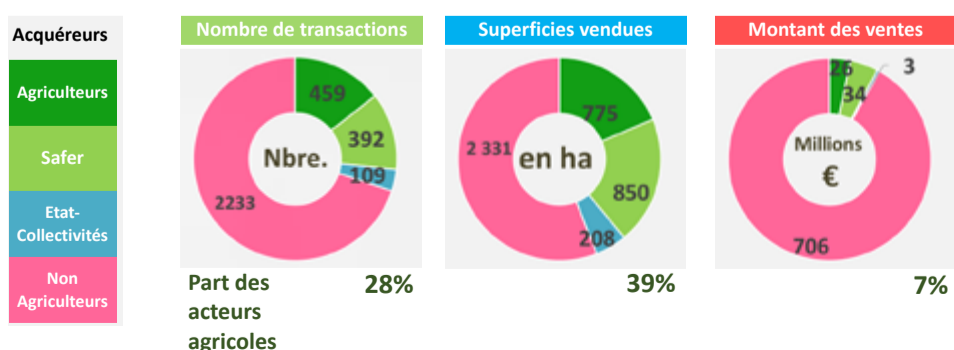


ment agricole se maintient, sans véritable expansion. En Vaucluse, cette tendance générale se confirme, avec toutefois une spécificité forte : le département conserve une dominante agricole plus marquée que la moyenne régionale. Les transactions à potentiel agricole y sont majoritaires, notamment dans des secteurs comme le Haut-Vaucluse ou Carpentras-Pernes.

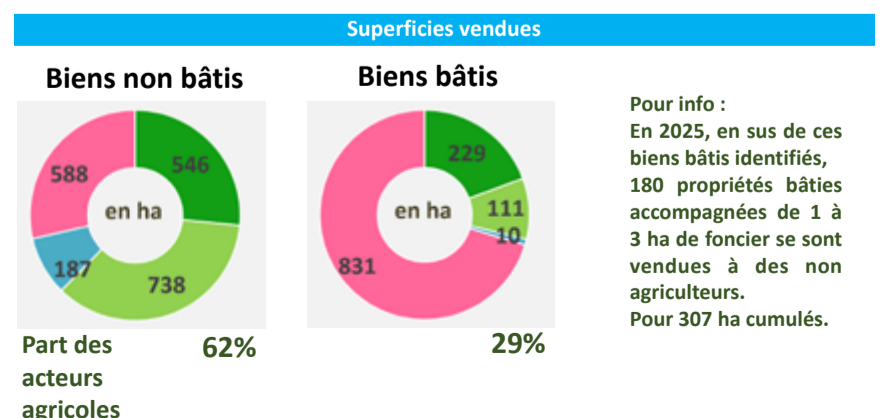
Cependant, un enjeu majeur se dessine : La montée des acquéreurs non agricoles sur des terres à vocation agricole. Ceux-ci représentent une part importante des transactions, notamment sur les biens bâtis, ce qui alimente un risque de 'consommation masquée' des terres agricoles : changement d'usage, mitage, pression foncière. Car seuls 28% des acquéreurs sont des agriculteurs, même si cette part monte à 62% pour les terres non bâties. C'est ici que la Safer joue un rôle clé de régulation, et bien que son activité soit en léger recul en 2025, elle reste l'acteur central qui préserve les équilibres agricoles, limite les dérives de prix et accompagne la transmission des terres.

Enfin, la structure des terres reste stable : la vigne domine largement (37%), suivie des terres cultivables, des bois et des friches, dont la remise en exploitation constitue un enjeu important mais complexe.

Typologie des acquéreurs



Typologie des acquéreurs sur les biens potentiels agricole et naturel



Pour info : En 2025, en sus de ces biens bâtis identifiés, 180 propriétés bâties accompagnées de 1 à 3 ha de foncier se sont vendues à des non agriculteurs. Pour 307 ha cumulés.

Focus

Vieillir chez soi : le viager change de visage

Avec une population vieillissante et un nombre de seniors appelé à fortement progresser d'ici 2030, la France voit émerger de nouvelles solutions pour concilier logement, revenus et autonomie. Parmi elles, le viager connaît un regain d'intérêt. Longtemps marginal, il devient un levier discret mais structurant du marché immobilier, permettant aux seniors de rester chez eux tout en valorisant leur patrimoine.

Le vieillissement de la population française n'est plus une projection, mais une réalité tangible. Selon les données de l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques), le nombre de personnes âgées dépendantes pourrait passer de 1,5 million aujourd'hui à près de 2 millions à l'horizon 2030. Une transition démographique qui redessine le logement.

En Vaucluse, où l'attractivité résidentielle s'accompagne d'une population vieillissante, cette évolution pose une question centrale : comment adapter le logement sans rompre avec les habitudes de vie ? Car pour une immense majorité de seniors, leur souhait est de rester chez soi. Le domicile demeure un repère, un espace d'autonomie et de mémoire.

Le viager, une solution longtemps discrète

Dans ce contexte, le viager connaît une transformation silencieuse. Selon le baromètre 2025 publié par Univers viager, près de 6 000 ventes en viager sont désormais réalisées chaque année, générant environ 1 milliard d'euros réinjectés dans l'économie. Surtout, les usages évoluent profondément. Dans 83% des cas, les vendeurs continuent d'occuper leur logement. Le viager ne signifie plus départ ou rupture, mais au contraire maintien à domicile.

Une solution pour les deux parties

Ce mécanisme permet ainsi d'activer la valeur d'un bien immobilier sans le quitter, en échange d'un capital initial, le bouquet, et d'une rente régulière. Pour les vendeurs, cela se traduit par une amélioration concrète du quotidien : l'étude évoque une hausse moyenne de 27% des revenus mensuels.



Un changement de regard... et de génération

Longtemps entouré de représentations négatives, le viager change aussi d'image. Il attire désormais une nouvelle génération d'acquéreurs. L'âge moyen des investisseurs se situe autour de 45 ans, avec une approche patrimoniale assumée.

Un investissement dans la durée

L'investissement se pense dans la durée, souvent sur quinze ans, et s'inscrit dans une logique de diversification. Dans un contexte d'incertitude économique et de rendement limité des placements classiques, l'immobilier, même différé, retrouve une forme d'évidence. Ce basculement est révélateur :

le viager n'est plus un marché de niche, mais il peut devenir un outil d'équilibre entre les générations.

Le Vaucluse, terrain d'expérimentation discret

En Vaucluse, cette évolution trouve un écho particulier. En effet, le territoire conjugue plusieurs caractéristiques favorables : une population vieillissante, un fort attachement au logement individuel, et un patrimoine immobilier souvent détenu de longue date.

À Avignon, Cavaillon, ou dans les villages du Luberon, de nombreux propriétaires âgés occupent des biens devenus parfois coûteux à entretenir. Le viager peut alors apparaître comme une solution pragmatique : générer des reve-

nus sans renoncer à son cadre de vie. Dans le même temps, il offre à des acquéreurs une porte d'entrée vers un marché immobilier autrement difficile d'accès.

Habiter plus longtemps, vivre mieux

Au fond, le développement du viager accompagne une mutation plus large : celle d'une société où l'allongement de la vie impose de repenser les équilibres économiques et résidentiels. Il ne s'agit plus seulement de posséder un bien, mais de savoir le mobiliser intelligemment au fil du temps.

Le logement devient ainsi un support de revenus, un outil d'adaptation, voire un levier de transmission. Dans cette perspective, le viager ne relève ni de

l'urgence ni de la contrainte. Il s'inscrit dans une logique choisie, progressive, souvent apaisée.

Une voie d'avenir, à mesure humaine

Face aux défis du vieillissement, les réponses purement institutionnelles ne suffiront pas. Des solutions hybrides, à la croisée de l'immobilier et de la protection sociale, prennent progressivement le relais. Le viager en fait partie. Discret, encore minoritaire, mais en croissance constante, il concilie dignité, autonomie et sécurité financière. Et peut-être, dans une société qui vieillit, une façon de redonner au logement sa fonction première : non seulement abriter, mais accompagner chaque étape de la vie.



Crédit : le Vaucluse résiste et se projette

Analyse de Christine Gord, directrice de la Banque de France

Alors que le contexte national semble atone, le Vaucluse affiche une dynamique de crédit positive. Porté par l'immobilier et l'investissement des entreprises, le territoire confirme sa capacité de rebond. Pour la Banque de France, la situation reste contrastée mais globalement maîtrisée. Sa directrice départementale, Christine Gord, dessine les contours d'un marché encore accessible, à condition de prudence.

A rebours d'un paysage national figé, le Vaucluse se distingue. Fin janvier 2026, l'encours total de crédits y progresse de +1,6% sur un an, soit bien au-dessus de la stabilité observée à l'échelle nationale. Cette croissance repose sur deux piliers : les crédits aux particuliers, tirés par l'habitat (8,4 milliards d'euros) et les crédits aux entreprises, en hausse de +1,5%, notamment grâce à l'investissement productif.

Qu'en est-il en région ?

La tendance est similaire en région, confirmant une Provence-Alpes-Côte d'Azur plus dynamique que la moyenne française, tant pour les ménages que pour les entreprises. Derrière ces chiffres, une réalité : le crédit continue d'irriguer l'éco-

nomie locale, malgré un environnement marqué par la remontée des taux et les incertitudes internationales. Le département bénéficie d'une structure de financement spécifique : moins dépendante des crédits de trésorerie et davantage orientée vers l'investissement. Résultat : une croissance du crédit supérieure à la moyenne nationale, là où la France reste globalement stable.

Une situation contrastée mais sous contrôle

Pour Christine Gord le diagnostic est nuancé : « la situation financière des ménages est contrastée, et reste délicate pour les populations fragiles ». Le Vaucluse cumule en effet des fragilités structurelles avec un taux de chômage et de pau-

vreté supérieurs à la moyenne nationale, mais aussi des signes d'amélioration récente, notamment en 2025. Deux profils concentrent aujourd'hui les difficultés : les familles monoparentales et les jeunes adultes. Depuis 2025, la part des 18-26 ans progresse dans les situations de fragilité, révélant une entrée plus difficile dans l'autonomie financière.

Un niveau d'endettement absolument pas préoccupant

Surtout, la directrice insiste sur un point essentiel : Le niveau d'endettement n'est pas en lui-même préoccupant. Les difficultés proviennent avant tout des « accidents de la vie » comme la perte d'emploi, séparation, maladie, bien plus que d'un excès de crédit. Un élément souvent méconnu : les propriétaires sont très minoritaires parmi les situations de surendettement, preuve que l'accession à la propriété, lorsqu'elle est bien calibrée, reste un facteur de stabilité. Près de 94% des ménages surendettés sont locataires ou hébergés. Le risque ne vient donc pas prioritairement de l'immobilier, mais d'un déséquilibre budgétaire aggravé par un choc de vie.

Immobilier : un accès encore possible, sous conditions

Contrairement à une idée répandue, l'accès au crédit immobilier ne s'est pas fermé. Les chiffres le confirment : la distribution de crédits s'est poursuivie ces dernières années, avec un encours en progression continue. Pour autant, les critères ont évolué. Les principaux freins ne sont plus les taux stabilisés autour de 3% mais le niveau de revenus et la capacité d'apport personnel. Résultat ? Certains ménages diffèrent leur projet. Ils attendent une amélioration de leur pouvoir d'achat ou renforcent leur

apport avant de se lancer. Le crédit immobilier n'a pas disparu : il s'est transformé. Les banques financent toujours, mais exigent davantage de solidité financière. Une évolution qui favorise les profils les plus stables, sans pour autant exclure les primo-accédants.

Conserver une marge de sécurité

Pour Christine Gord, « Oui, on peut encore devenir propriétaire aujourd'hui, à condition d'équilibrer ses charges et de conserver une marge de sécurité. » Le logement s'impose désormais comme une priorité budgétaire. Dans un contexte de tension sur le pouvoir d'achat, les ménages arbitrent : se loger, épargner... quitte à sacrifier la consommation. Une évolution silencieuse s'impose : le logement devient prioritaire dans les budgets. Ce choix, souvent fait au détriment de la consommation, pèse indirectement sur l'activité économique.

les jeunes actifs. Le surendettement connaît d'ailleurs une légère remontée récente, notamment sous l'effet de la hausse des charges contraintes (énergie, logement). Mais là encore, le Vaucluse résiste mieux que la moyenne régionale. En 2025, la progression des dossiers de surendettement y est restée plus modérée qu'en Provence-Alpes Côte d'Azur, ou au niveau national. Les tensions actuelles tiennent moins à l'endettement qu'à la hausse des dépenses contraintes. Le reste à vivre devient l'indicateur clé de fragilité.

2026-2027

L'avenir dépendra largement du contexte international. Inflation, tensions géopolitiques, prix de l'énergie : autant de variables scrutées de près par la Banque de France. Si ces facteurs se stabilisent, une reprise progressive est envisageable. Car les fondamentaux sont là : une épargne élevée ; un marché immobilier toujours attractif et des

« Les propriétaires sont très minoritaires parmi les situations de surendettement »

Une épargne élevée

Un phénomène qui dépasse le Vaucluse et s'observe à l'échelle européenne, avec une épargne élevée mais une demande plus prudente. Paradoxalement, cette épargne nourrit aussi le marché immobilier : la pierre demeure une valeur refuge, un placement jugé solide dans un environnement incertain. Malgré les incertitudes, l'immobilier reste perçu comme un placement sûr. À des taux proches de 3%, certains ménages préfèrent même emprunter plutôt que mobiliser leur épargne.

Des fragilités ciblées, mais identifiées

Si la situation globale reste maîtrisée, certaines catégories demeurent plus exposées comme les familles monoparentales et

entreprises qui continuent d'investir. Inflation, pouvoir d'achat, chômage, dette publique : ces signaux conditionnent directement la reprise. Mais un facteur domine : la confiance.

Une économie locale plus solide qu'il n'y paraît

Le Vaucluse, souvent perçu comme vulnérable, fait preuve d'une réelle capacité d'adaptation. Entre maintien de l'accès au crédit, progression de l'investissement et prudence accrue des ménages, le territoire compose avec les contraintes sans céder à l'immobilisme. Et dans ce paysage en recomposition, une certitude demeure : l'équilibre budgétaire individuel, plus que jamais, est la clé d'un projet immobilier réussi et durable.





En savoir plus



Chambre interdépartementale des notaires
du Gard, de l'Ardèche, de la Lozère
et du Vaucluse

Chambre interdépartementale des notaires du Gard, de l'Ardèche, de la Lozère et du Vaucluse

La chambre interdépartementale des notaires du Gard, de l'Ardèche, de la Lozère et du Vaucluse compte 458 notaires œuvrant dans 217 études. Elle est un établissement d'utilité publique chargé de représenter les notaires de son ressort et d'assurer, l'exécution des décisions prises par le Conseil supérieur du notariat.

Elle a pour attributions d'établir les usages de la profession et les rapports des notaires tant entre eux qu'avec la clientèle ; De s'occuper des infractions disciplinaires dont elle a connaissance ; De prévenir ou de concilier tous différends d'ordre professionnel entre notaires de son ressort ; D'examiner toutes réclamations de la part des tiers contre les notaires à l'occasion de l'exercice de leur profession ; De vérifier la tenue de la comptabilité, ainsi que l'organisation et le fonctionnement des offices de notaires de la compagnie ; Sur les difficultés concernant le règlement des honoraires et vacations des notaires, ainsi que sur tous différends soumis à cet égard au tribunal de grande instance ; De délivrer ou de refuser par une décision motivée tous certificats de bonnes mœurs et capacité à elles demandés par les aspirants aux fonctions de notaire ; De préparer le budget de la compagnie et d'en proposer le vote à l'assemblée générale, de gérer la bourse commune et de poursuivre le recouvrement des cotisations ; De vérifier le respect par les notaires de leurs obligations prévues par le chapitre 1^{er} du titre VI du livre V du code monétaire et financier en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et de se faire communiquer, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, les documents relatifs au respect de ces obligations. La chambre des notaires, siégeant en comité mixte, est chargée d'assurer, dans le département, les décisions prises en matière d'œuvres sociales par le Conseil supérieur et le Conseil régional siégeant tous deux en comité mixte.

Chambre interdépartementale des notaires
Gard, Ardèche, Lozère, Vaucluse
26 Quai de la Fontaine - Nîmes
04 66 67 03 82
contact@ci-nimes.notaires.fr
cr-nimes.notaires.fr



De gauche à droite : Nicola Sismondini, président du GVEN, notaire à Vedène ; Jean-Baptiste Borel, président de la Chambre interdépartementale des notaires Gard, Ardèche, Lozère, Vaucluse ; Annabel Auguet, notaire à Avignon ; Véronique Sagnes, notaire à Courthézon ; Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras.



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.

Délégation départementale de la Safer Vaucluse.
Maison de l'Agriculture. 97, rue des Meinajaries - Site Agroparc
CS 70013 - 84918 Avignon Cedex 9.
04 88 78 00 84 et dds84@safer-paca.com



**Groupement Vauclusien
d'expertise notariale**

Dans le cadre de sa mission de service public, le notariat français alimente une base de données immobilière institutionnalisée par la loi 2011-331 du 28 mars 2011, qui contribue à la diffusion des informations via les statistiques de l'immobilier, passant en revue l'évolution des prix de l'immobilier, les tendances et études de marché.

Le Groupement Vauclusien d'Expertises Notariales (G.V.E.N.) propose à toute personne désirant expertiser un immeuble, de faire appel à un Notaire. L'expertise immobilière repose sur une approche scientifique qui mêle des connaissances juridiques, fiscales, techniques et méthodologiques. Le rapport d'expertise constitue un document de référence, nécessaire dans bien des cas comme l'étude patrimoniale, la transmission de patrimoine, le partage, le divorce, la déclaration Ifi (Impôt sur la fortune immobilière), la renégociation d'un contrat de prêt, l'emprunt hypothécaire, les achats, les ventes. Le GVEN propose chaque année la présentation des statistiques de l'immobilier.