

## Décryptage des marchés fonciers et immobiliers

*Quelles perspectives pour  
l'accession à la propriété  
dans un contexte de crise  
immobilière ?*

Les tendances du  
logement neuf et  
ancien, des maisons et  
des appartements, en  
Vaucluse, dans le Gard  
Rhodanien et dans le Nord  
des Bouches-du-Rhône.

À travers cette publication,  
l'AURAV propose une  
analyse homogène et  
des chiffres-clés qui  
permettront de nourrir les  
Observatoires de l'Habitat  
et du Foncier de chaque  
EPCI.





## PAROLES D'ACTEURS

**Interview de Laure CASANOVA ENAULT et Guilhem BOULAY,**  
Maîtres de conférences, Université d'Avignon, Département Géographie -  
Aménagement - Laboratoire CNRS - Chaire Geodata Immobilier Foncier

Les marchés fonciers-immobiliers se singularisent par leur caractère à la fois local (qui rend nécessaire une approche par sous-marchés locaux) et multi-échelles (qui implique des facteurs macro-économiques, comme les taux d'intérêt, et locaux, comme la réglementation d'urbanisme). Cette double caractéristique rend incontournable une analyse experte et contextualisée de ces marchés, fondée sur des indicateurs statistiques consolidés, comme le propose l'étude inédite partagée ici par l'AURAV.

L'un des principaux enseignements de cette étude est la mise en évidence d'une rupture dans le fonctionnement récent du marché immobilier, qui n'est d'ailleurs pas propre au Vaucluse. Ce ralentissement des marchés résulte de l'interaction entre de multiples paramètres, intervenant à différents stades de la chaîne de production foncière-immobilière : accès au foncier, incertitude sur les prix, tension sur les coûts de construction, etc. Cette situation, actuellement bloquante, pourrait être propice à une évolution des pratiques des acteurs et des modèles économiques, dont on ne peut que souhaiter qu'ils se soucient d'abord de la question du logement abordable et à usage de résidence principale, en conjuguant dans le même temps amélioration de la qualité de l'habitat et respect du principe de sobriété foncière.

**Comment peut-on décrire en quelques mots la conjoncture immobilière nationale ? Et le local dans tout ça ? Existe-t-il un particularisme vauclusien ?**



Cela faisait longtemps que le contexte national n'avait pas été aussi défavorable à la filière de la construction neuve : actuellement, moins de 80 000 logements neufs sont disponibles à la vente selon Adéquation, ce qui n'était jamais arrivé depuis 2011 (c'est-à-dire depuis le point le plus bas dans la courbe des prix post-crise des subprimes). Cette baisse des volumes de production vulnérabilise une bonne part de la filière BTP et des intermédiaires de marché.

Il importe par ailleurs de noter que cette situation ne conduit pas à une baisse sensible des prix, les marchés immobiliers résidentiels s'ajustant d'abord par les volumes pour reprendre le titre d'un article récent de Y. Gérard<sup>1</sup>.

En termes concrets, cela signifie donc que les capacités d'achat des ménages restent toujours en décalage avec les prix, et ce d'autant plus

<sup>1</sup> <https://fonciers-en-debat.com/les-marches-immobiliers-residentiels-sajustent-dabord-par-les-volumes/>

que les taux d'intérêt des crédits immobiliers, extrêmement faibles de 2016 à 2022, ont depuis fortement augmenté – même s'il convient de rappeler que ce dernier point ne saurait tout expliquer puisque les taux sont actuellement similaires à ceux qui avaient accompagné la très forte expansion du marché dans les années 2000.

*Les capacités d'achat des ménages restent toujours en décalage avec les prix*

Dans ces conditions, les travaux menés au sein de la Chaire GIF (Geodata, Immobilier, Foncier) d'Avignon Université soulignent d'ailleurs que les écarts de richesses liés à l'accumulation de patrimoine immobilier chez les ménages ont augmenté depuis une vingtaine d'années, notamment grâce à des effets d'aubaine sur les marchés de la location meublée de courte durée ou de l'investissement locatif défiscalisé.

Globalement, les territoires vauclusiens ne dérogent pas à ces tendances nationales : les évolutions mises à jour par cette étude de l'AURAV le montrent. Cela n'empêche pas la coexistence de formes ou d'intensité différentes selon les territoires, mais ces différences entre sous-marchés existaient avant les années 2020.

*Les écarts de richesses liés à l'accumulation de patrimoine immobilier chez les ménages ont augmenté depuis une vingtaine d'années*

**Quelle analyse faites-vous des difficultés rencontrées par les opérateurs pour produire du logement en Vaucluse ?**



Nous relativisons ces difficultés ! Les chiffres se sont certes tassés mais d'une part ce phénomène est national et, d'autre part, à l'échelle régionale, le Vaucluse est loin d'être le plus impacté par cette crise.

Le Vaucluse n'est pas, comme vous le montrez dans cette étude, un marché important pour le neuf collectif. Or, sur le moyen terme en tout cas, ce sont surtout les volumes de la promotion en collectif qui fluctuent. Une publication récente de la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur<sup>2</sup> montre

<sup>2</sup> [https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/sitadel\\_2023t1v2.pdf](https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/sitadel_2023t1v2.pdf)



Laure CASANOVA ENAULT  
Maître de conférences en  
géographie



Guilhem BOULAY  
Maître de conférences en  
géographie

ainsi que, dans les départements où la promotion intervient massivement (les Bouches-du-Rhône, les Alpes-Maritimes, le Var), les variations sont beaucoup plus brutales que dans le Vaucluse, dont le nombre de logements commencés est très stable sur 10 ans. Si votre étude montre une baisse plus faible dans le collectif que dans l'individuel depuis 2020, contrairement à ce qu'on observe à l'échelle nationale ou régionale, c'est surtout parce que le collectif ne s'est jamais envolé.

*Si votre étude montre une baisse plus faible dans le collectif que dans l'individuel depuis 2020, contrairement à ce qu'on observe à l'échelle nationale ou régionale, c'est surtout parce que le collectif ne s'est jamais envolé*

Actuellement, nous assistons justement à une bascule historique du modèle de production résidentielle, qui était jusque-là favorable à l'intervention sur des gisements fonciers nus en périphérie et qui doit se réinventer de plus en plus dans des espaces de recyclage urbain.

*Nous assistons justement à une bascule historique du modèle de production résidentielle*

Souhaitons donc que les difficultés conjoncturelles dans l'individuel permettent de négocier ce virage vers d'autres modes de production du logement...

### Selon vous, quelles devraient être les priorités des politiques locales d'urbanisme et d'habitat ?



Il nous semble tout d'abord absolument indispensable de ne pas couper les réflexions sur l'habitat des réflexions sur d'autres secteurs. C'est certes la tarte à la crème que d'appeler à ne pas penser en silos les différents enjeux de l'urbanisme et de l'aménagement mais le poids économique, colossal<sup>3</sup>, du foncier et de l'immobilier en fait un secteur profitable à nombre d'acteurs (propriétaires fonciers, opérateurs de logements, intermédiaires du marché et autres piscinistes), souvent ravis des injonctions à produire plus de logements. C'est encore plus vrai dans une région où l'économie résidentielle et touristique est un moteur important de développement économique.

<sup>3</sup> Le montant total des transactions foncières-immobilières annuelles pèse environ 10% du PIB, quand le stock foncier-immobilier le vaut 6 fois

D'après l'INSEE, la croissance démographique du Vaucluse sera modeste dans les décennies à venir. L'urgence n'est donc pas d'ouvrir à tout prix de nouveaux secteurs à l'urbanisation mais plutôt de favoriser la réhabilitation, l'adaptation au changement climatique et finalement l'habitabilité du parc existant.

*L'urgence n'est donc pas d'ouvrir à tout prix de nouveaux secteurs à l'urbanisation mais plutôt de favoriser la réhabilitation, l'adaptation au changement climatique et finalement l'habitabilité du parc existant*

Ces objectifs sont loin d'être une pure question de « logement » : la course effrénée au gisement foncier pour y construire du résidentiel ne fera peut-être pas les villes les plus adaptées au réchauffement, ou à la relocalisation des activités (qu'il s'agisse du travail ou des loisirs). De même, elle continuera à donner des arguments en faveur de l'étalement urbain, arguant des charges foncières élevées dans les zones centrales. Articuler sobriété foncière ambitieuse et rééquilibrage des moteurs de développement économique local, hors des modèles extravertis et peu durables de l'attractivité résidentiale-touristique, devrait donc être le principal objectif des politiques d'urbanisme.

*Articuler sobriété foncière ambitieuse et rééquilibrage des moteurs de développement économique local, hors des modèles extravertis et peu durables de l'attractivité résidentiale-touristique, devrait donc être le principal objectif des politiques d'urbanisme*

C'est un défi immense, tant le marché foncier-immobilier est une source de revenus majeure, pour les opérateurs comme pour les collectivités d'ailleurs. Ménager des usages du sol autres que l'artificialisation et imaginer des modèles économiques viables pour ce faire est un défi qui dépasse largement les politiques d'urbanisme et d'habitat. Mais autant faire en sorte que ces dernières ne soient pas des freins à ce projet !

# 01

## RÉPONDRE À UNE DEMANDE CROISSANTE FACE À UNE CONSTRUCTION NEUVE EN DÉCLIN

Depuis 2013, le Vaucluse a connu de grandes fluctuations dans la construction de logements neufs. Quatre phases peuvent être distinguées :

- **une période de forte hausse** des permis de construire autorisés entre 2013 et 2017, qui concerne l'ensemble des typologies de logements. Les logements individuels purs sont toutefois les plus concernés (+16%/ an) ;
- **une période de stabilité** entre 2017 et 2019, marquée par une diminution des autorisations de logements individuels purs et une hausse des logements individuels groupés et collectifs ;
- **une période de retour à la croissance** entre 2019 et 2020 qui concerne, de manière plus marquée, les logements collectifs ;
- **depuis 2020, des autorisations de construction en forte diminution**, qui concerne l'ensemble des permis de construire.

**Les taux d'intérêts** historiquement bas, depuis 2012 et jusqu'en 2021, ont permis de soutenir une production de logements dynamique.

La hausse des taux, à partir de 2021, liée aux différentes crises (notamment au covid puis à l'énergie) s'accompagne d'une baisse de la production (et des ventes) et d'une hausse des prix.

C'est dans ce contexte que les conditions d'obtention du PTZ (Prêt à Taux Zéro) évoluent à partir du 1<sup>er</sup> avril 2025. En effet, le PTZ est étendu à l'ensemble du territoire français et, dans le neuf, il concerne également les maisons individuelles neuves et plus seulement les logements collectifs.

Le Vaucluse s'inscrit, en effet, dans le contexte national de forte diminution de la construction neuve.

Au niveau national, moins de 264 000 logements ont été mis en chantier en 2024, soit un niveau correspondant à celui des années 1950, alors que la France comptait 41,6 millions d'habitants (contre 68,3 millions en 2023, soit près de 27 millions de moins). À noter que moins de 330 000 logements ont été autorisés (*Adéquation, «Tous les segments de marché ont-ils touché le fond en 2024 ?», février 2025*).

Ce constat est davantage marqué sur les opérations en secteurs aménagés (individuel groupé et collectif), en lien avec les difficultés rencontrées par les opérateurs (promoteurs, bailleurs sociaux, investisseurs, industriels, etc.) pour équilibrer les opérations.

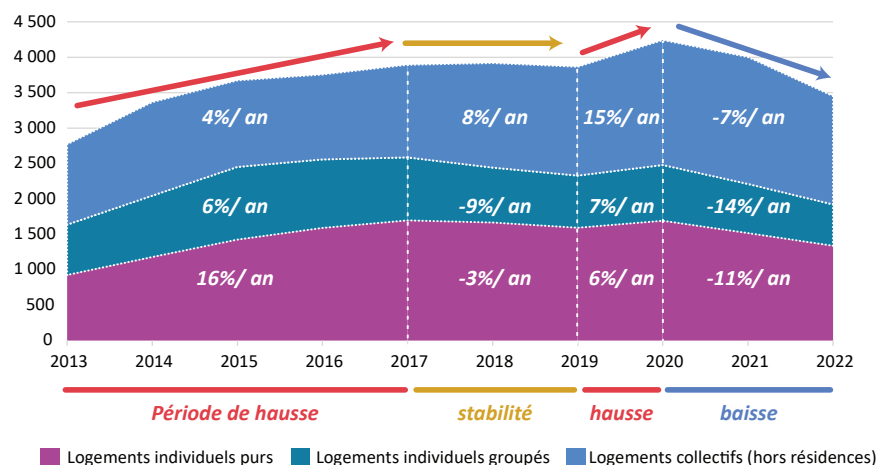
### Ces difficultés trouvent leurs causes à travers :

- des prix des terrains et des coûts de construction qui ont augmenté ;
- des difficultés à commercialiser les logements ;
- des besoins en logements des ménages qui évoluent ;
- la crise énergétique et les actualités internationales qui ont créées un climat d'incertitude ;
- l'augmentation des taux d'intérêt qui limite l'accession à la propriété, notamment pour les primo-accédants ;
- des difficultés de mobilisation du foncier.

Ce contexte crée, en effet, une tension plus importante dans les secteurs urbanisés (en densification), ainsi que sur les logements existants. Se pose ainsi la question de la fluidité des parcours résidentiels face à une demande qui augmente et une offre réduite et peu diversifiée.

## Évolution du nombre de logements autorisés en Vaucluse entre 2013 et 2022

Traitements AURAV, d'après SDeS, Sitadel, moyenne triennale glissante 2012-2024



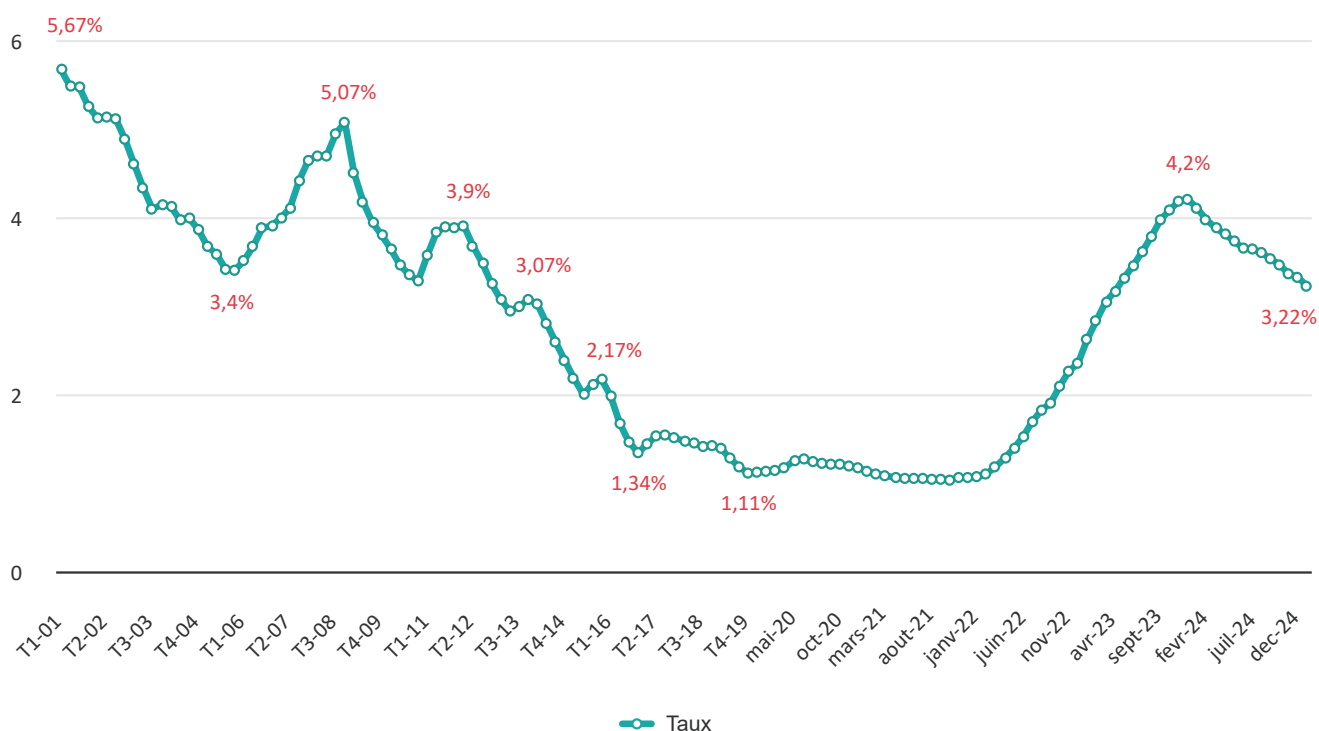
### Taux d'évolution annuel moyen

- **2013-2017** - une période de croissance de l'activité : +9%/an
- **2017-2019** - une période de stabilité de l'activité : 0%/an
- **2019-2020** - un retour à la croissance : 10%/an
- **2020-2022** - une activité en berne : -10%/an

## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)

### Ensemble des marchés

D'après l'Observatoire des Crédits Logement / CSA, janvier 2025



# 02

## MAISONS NEUVES EN VAUCLUSE : HAUSSE DES PRIX, BAISSÉ DES VENTES ET DES SURFACES DE TERRAINS

**En Vaucluse, le marché des maisons individuelles** (hors promotion) représente 40% des logements autorisés entre 2013 et 2022. Il a connu une augmentation jusqu'en 2017 et est de plus en plus concurrencé par le collectif et, dans une moindre mesure, par l'individuel groupé.

Après une forte diminution entre 2007 et 2009, les prix ont retrouvé une dynamique de croissance jusqu'en 2013, pour de nouveau connaître un ralentissement entre 2013 et 2015. Depuis 2015, en Vaucluse, les prix sont repartis à la hausse : 287 000€ pour des maisons de 108 m<sup>2</sup> contre 119 m<sup>2</sup> au niveau national.

Tout comme à l'échelle régionale, la charge foncière en Vaucluse représente près de 42% du coût d'acquisition (contre 31% au niveau national), pour des superficies de terrains qui diminuent (524 m<sup>2</sup> en 2022 contre 1 000 m<sup>2</sup> en 2006, où la charge foncière représentait 48% du coût total). Au niveau national, les surfaces moyennes des terrains (900 m<sup>2</sup>) sont restées, quant à elles, à un niveau élevé (Ministères des Territoires, de l'Écologie et du Logement, «*Les prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2023*», décembre 2024).

Les coûts de construction, qui ne connaissent que de très faibles variations jusqu'en 2015 (autour de 120 000 à 130 000€), connaissent de fortes évolutions atteignant 167 000€ en 2022. Les périodes de baisse des prix des terrains se sont accompagnées d'une augmentation des surfaces. *A contrario*, la hausse des prix des terrains s'est logiquement accompagnée d'une diminution des surfaces, qui se constate notamment depuis 2013.



### L'INDIVIDUEL PUR

correspond à la catégorie de permis de construire traitée dans l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB). Un permis de construire est déposé pour une seule maison individuelle. Le particulier construit ou fait construire sa maison individuelle. Deux cas peuvent être rencontrés :

- l'individuel diffus (construction sur parcelles isolées en extension ou en dent creuse, sans intégration dans un projet d'ensemble ;
- et l'individuel aménagé (mise à disposition de lots à bâtir pour la construction de maisons individuelles dans une opération d'aménagement d'ensemble, en lotissement ou en ZAC notamment).



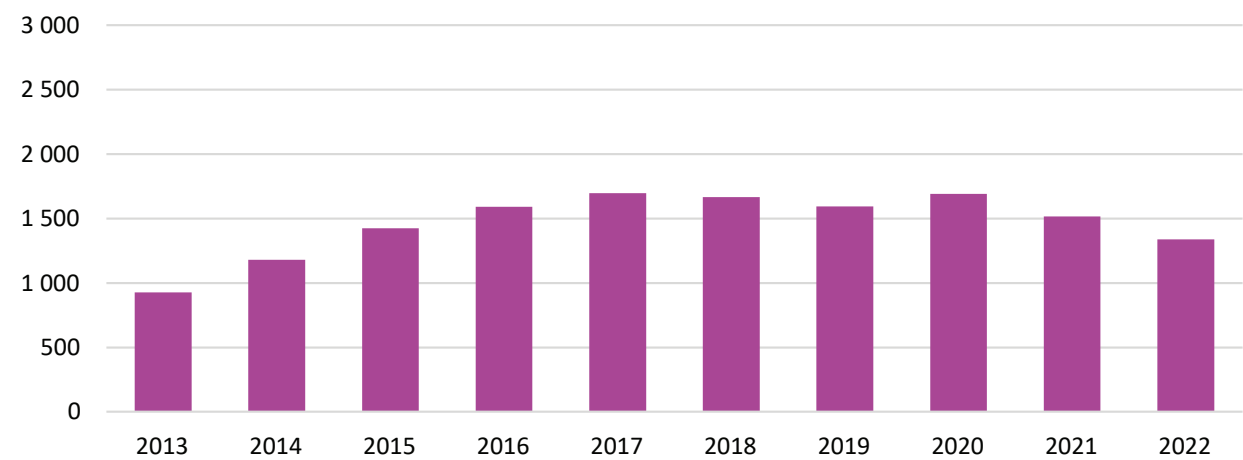
Saint Saturnin-lès-Avignon



La Motte d'Aigues

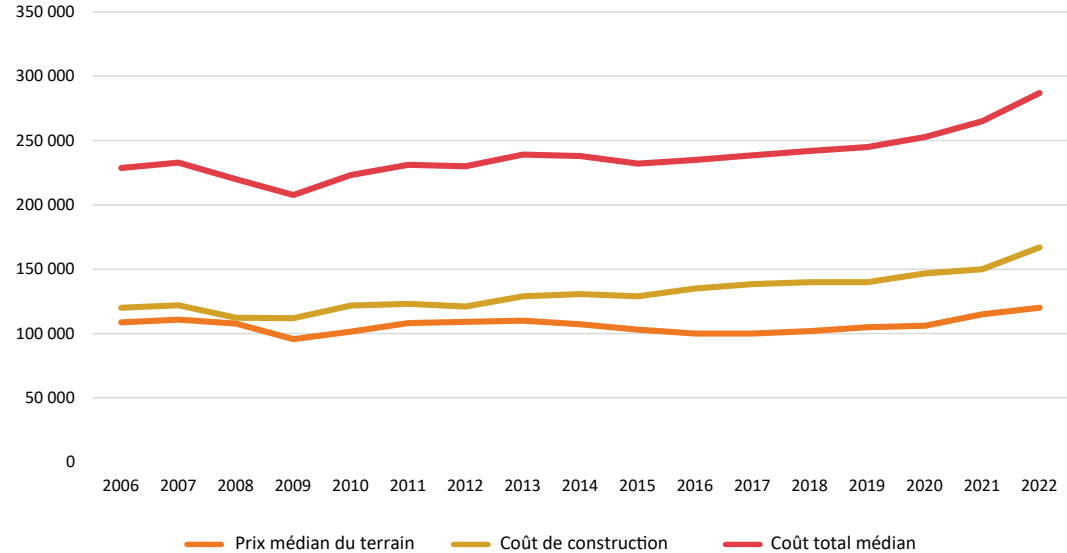
### Évolution du nombre de logements individuels purs autorisés en Vaucluse entre 2013 et 2022

Traitements AURAV, d'après SDeS, Sitadel, moyenne triennale glissante 2012-2024



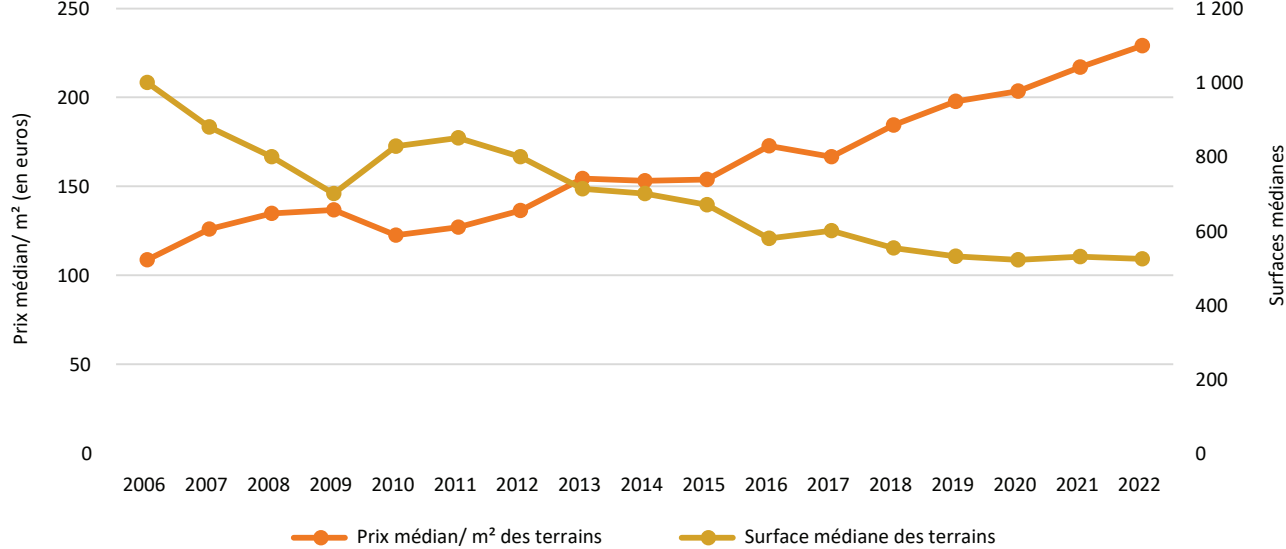
### Évolution du coût des maisons neuves en Vaucluse entre 2006 et 2022

Traitements AURAV, d'après EPTB, DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur



### Évolution du prix médian/ m² et des surfaces médianes des terrains en Vaucluse entre 2013 et 2022

Traitements AURAV, d'après EPTB, DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur



# 02

## COÛT ÉLEVÉ DES MAISONS NEUVES DANS LES EPCI : PRIX DU TERRAIN ET HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION EN CAUSE

**Les variations de coût des maisons dans l'espace s'expliquent par** les prix des terrains (et leurs surfaces), mais aussi par le niveau élevé des coûts de construction.

Les terrains les plus chers se situent dans le Sud et l'Est du Vaucluse. Ils s'accompagnent de coûts de construction plus élevés.

À noter que le Pays d'Apt-Luberon semble connaître une diminution du prix des terrains en 2022, mais des coûts de construction qui se maintiennent à un niveau élevé et qui impliquent un prix des maisons se situant juste en dessous de la tendance vauclusienne. Cela peut s'expliquer par la baisse des surfaces des terrains (de 1 520 m<sup>2</sup> en 2006 à 755 m<sup>2</sup> en 2022).

La charge foncière est passée de 48 à 33% dans le Pays d'Apt-Luberon. À cela s'ajoutent des volumes de construction en diminution (de près de 120 en 2006 à près de 80 en 2022).

*A contrario*, le Pays d'Orange en Provence connaît, depuis 2020, une hausse importante du coût des maisons, liée à l'augmentation du prix des terrains et des coûts de construction.

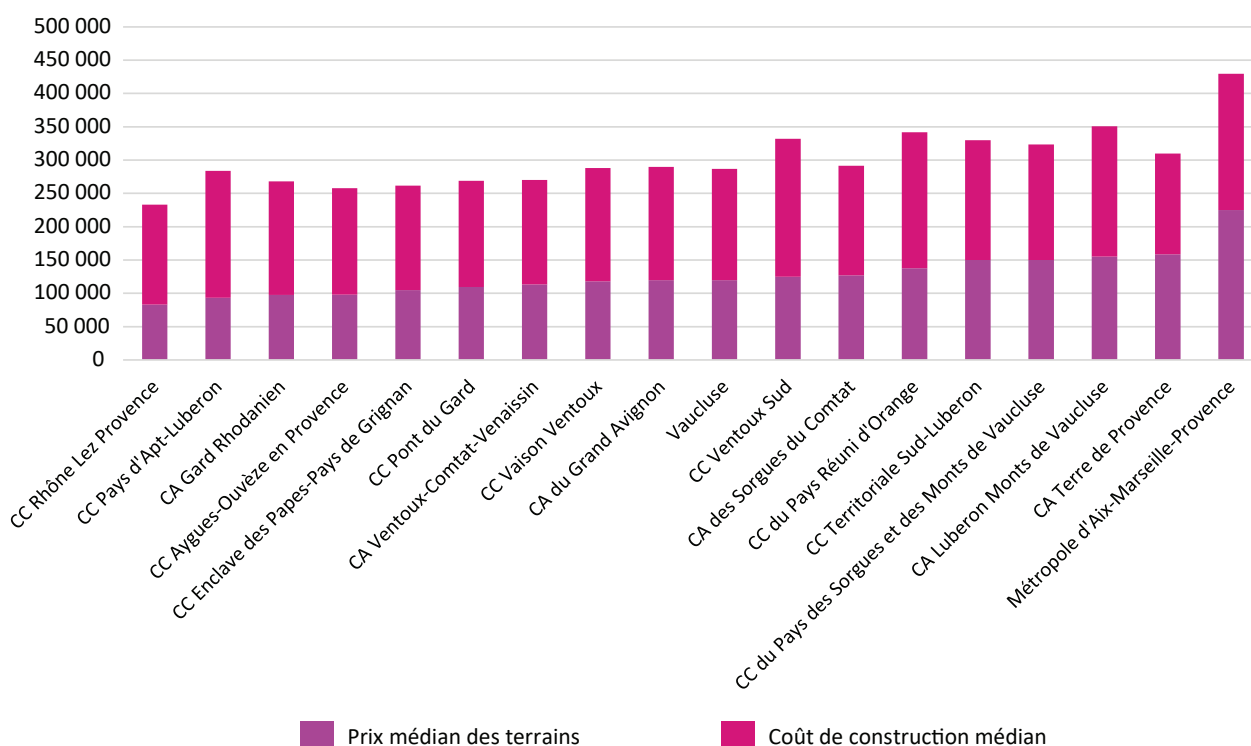
Les surfaces des terrains ont, quant à elles, peu évolué depuis 2006, passant d'environ 770 à 620 m<sup>2</sup> en 2022.

### LA CHARGE FONCIÈRE

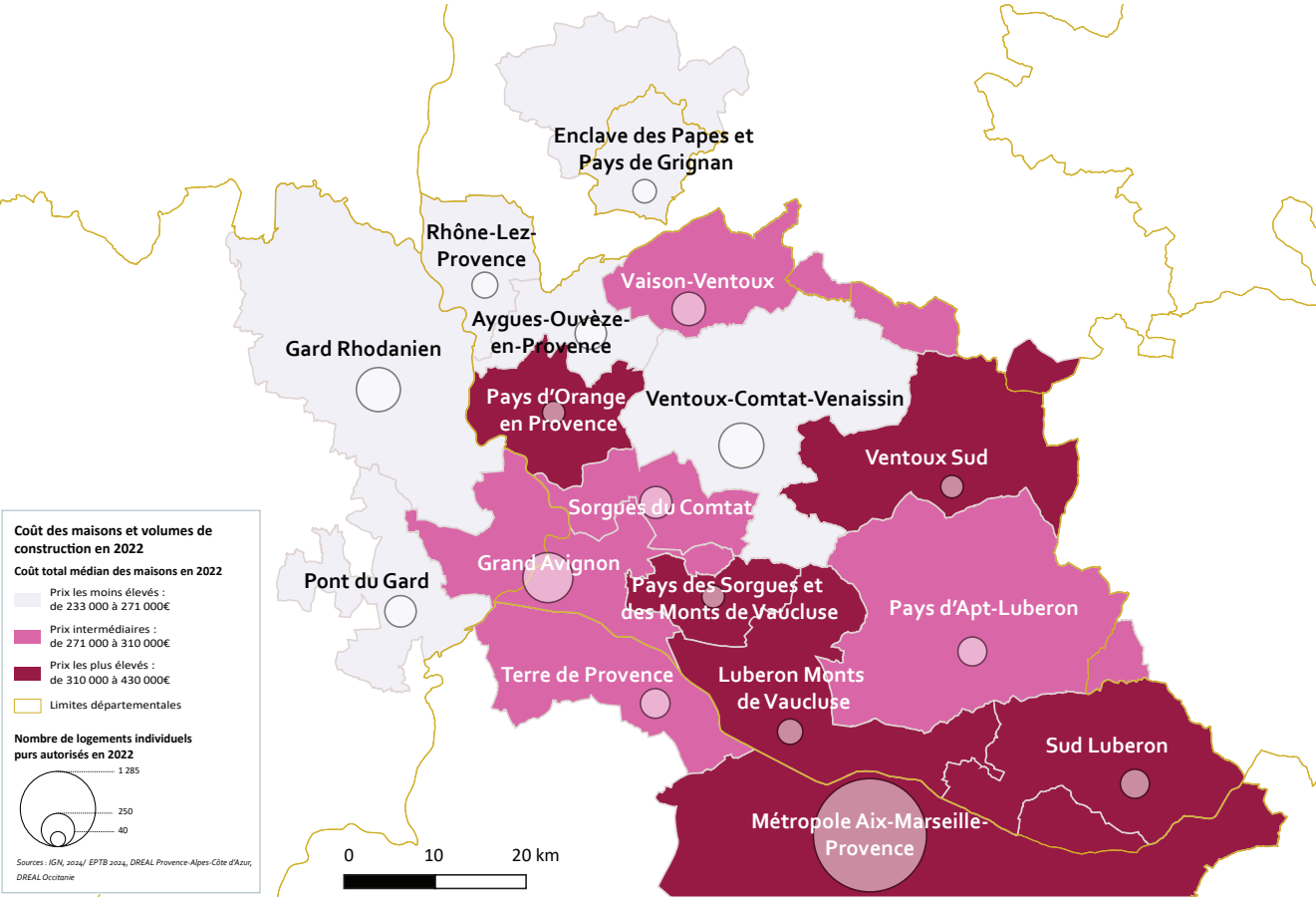
correspond au prix du terrain par rapport au coût total de production de la maison. Le prix du lot peut être rapporté à la surface de plancher pour obtenir une charge foncière par m<sup>2</sup> de plancher. La charge foncière représente ainsi le coût du terrain par rapport aux droits à bâtir (possibilités de construire) qui lui sont attachés. Ce coût du foncier est avant tout une résultante des prix immobiliers : plus ils augmentent, plus la part accordée au foncier dans le coût total peut augmenter, toutes choses égales par ailleurs. C'est donc parce que les prix de l'immobilier sont élevés que le foncier l'est, et non l'inverse.

### Prix des terrains et coût de construction des maisons en 2022

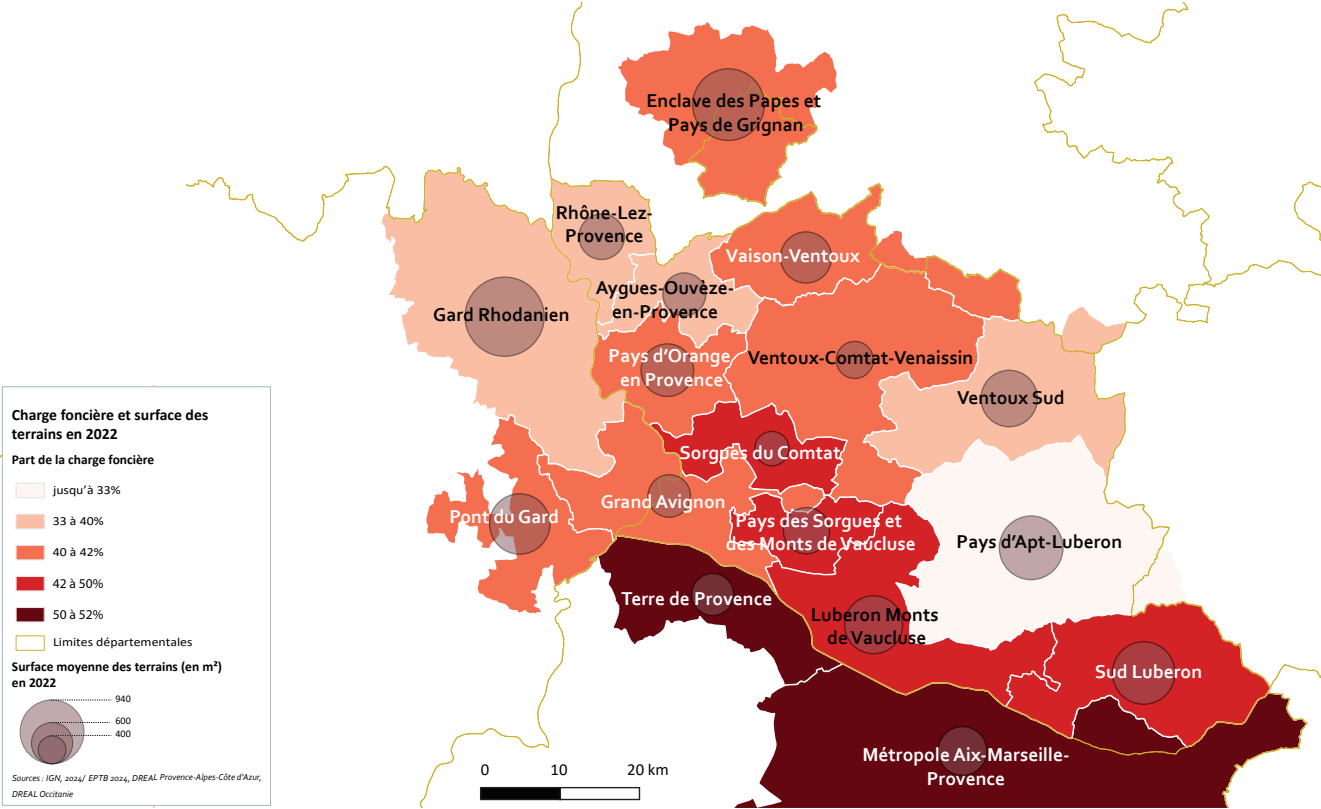
Traitements AURAV, d'après EPTB, DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, DREAL Occitanie



**Un budget de 233 000 à plus de 350 000€ pour faire construire une maison individuelle**  
Traitements AURAV, d'après IGN, 2024/ EPTB 2024, DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, DREAL Occitanie



**Plus d'un tiers du coût d'une maison consacré au foncier**  
Traitements AURAV, d'après IGN, 2024/ EPTB 2024, DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, DREAL Occitanie



# 03

## LES APPARTEMENTS NEUFS : UN MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN BERNE

**Avec environ 1 400 logements autorisés par an, depuis 2013, les appartements représentent 39% de la production de logements de Vaucluse.**

Après la hausse observée en 2014, la production de logements collectifs a connu un ralentissement jusqu'en 2016, laissant place à une augmentation importante entre 2016 et 2021 (+7%/ an). L'année 2022 marque un début de repli, alors que celui-ci a débuté en 2020 pour les logements individuels groupés et individuels purs et concerne l'ensemble du territoire national.

En Vaucluse, les prix ont, quant à eux, connu une diminution depuis 2010, passant de 2 976 à 2 545€/ m<sup>2</sup> en 2023.

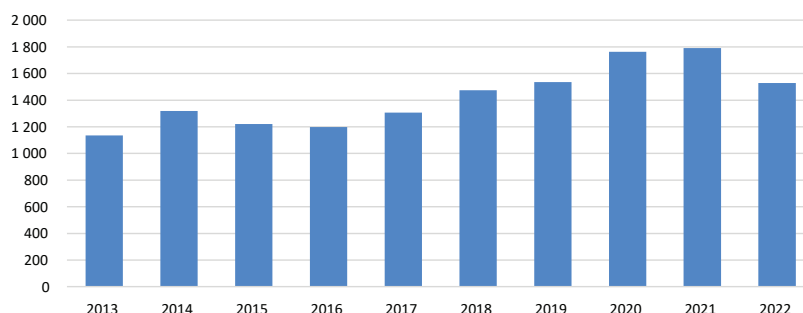
Malgré des périodes de hausse, en 2018 et 2021, la baisse qui se constate depuis 2021 représente une diminution des prix de 10%/ an entre 2021 et 2023.

**Dans le contexte actuel de crise de la construction de logements,** l'enjeu se situe dans l'élaboration de politiques publiques, notamment de stratégies foncières, co-construites avec les acteurs privés pour prendre en compte des besoins en logements qui évoluent et des équilibres économiques difficiles à obtenir.

La reprise de la construction devra ainsi probablement passer par une plus grande diversification des typologies de logements dans les programmes, ainsi que par des montages économiques diversifiés et par une redéfinition de l'intervention publique (qui peut se traduire par la donation de foncier, la fiscalité, etc.) ou encore par la dissociation entre foncier et immobilier (opérations en Bail Réel Solidaire notamment).

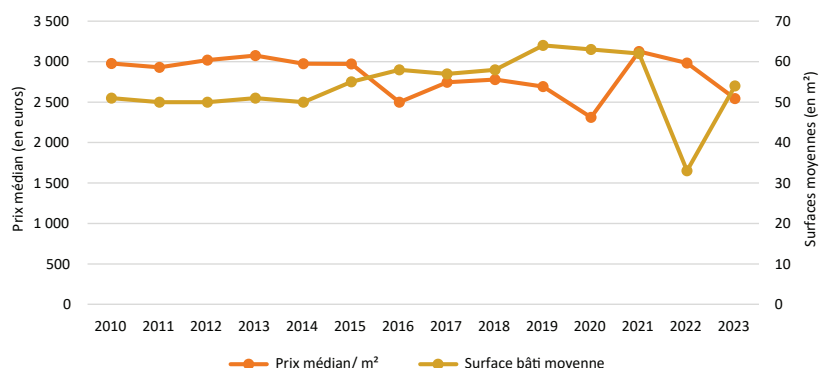
### Évolution du nombre de logements collectifs autorisés en Vaucluse entre 2013 et 2022

Traitements AURAV, d'après SDeS, Sitadel, moyenne triennale glissante 2012-2024 (logements collectifs, hors résidences)



### Évolution du prix médian/ m<sup>2</sup> et des surfaces des appartements neufs en Vaucluse entre 2010 et 2023

Traitements AURAV, via module Cerema, d'après DGFIP, DV3F 2024



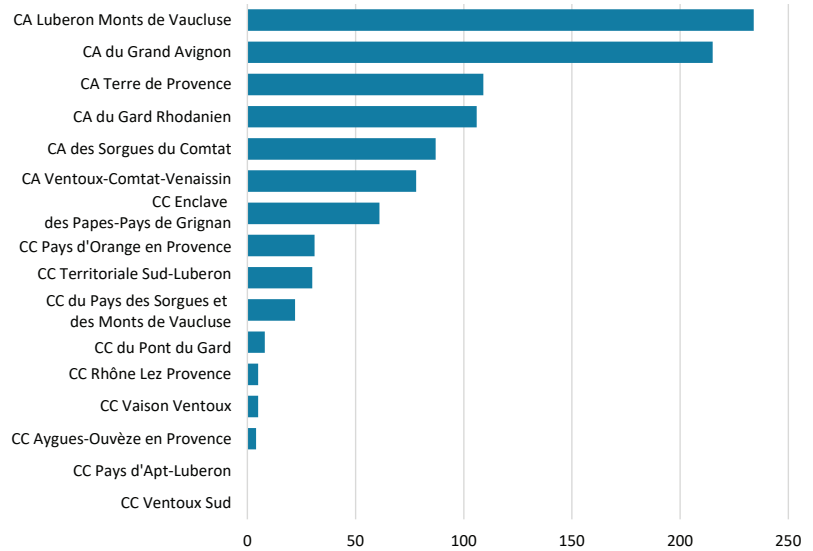
# LES APPARTEMENTS NEUFS : UN MARCHÉ CONCENTRÉ DANS LES TERRITOIRES PLUS URBAINS

**Le marché des appartements neufs est logiquement concentré dans les territoires les plus urbains**, notamment l'aire urbaine d'Avignon (Grand Avignon, Sorgues du Comtat, Pays d'Orange en Provence) et dans certaines agglomérations, comme Luberon Monts de Vaucluse et, dans une moindre mesure, Terre de Provence et Gard Rhodanien. Sur le reste du territoire, il est quasi voire complètement absent.

**Les coûts de construction élevés en opérations de logements collectifs et les équilibres plus difficiles à trouver en secteur rural ou périurbain peuvent expliquer cette disparité.**

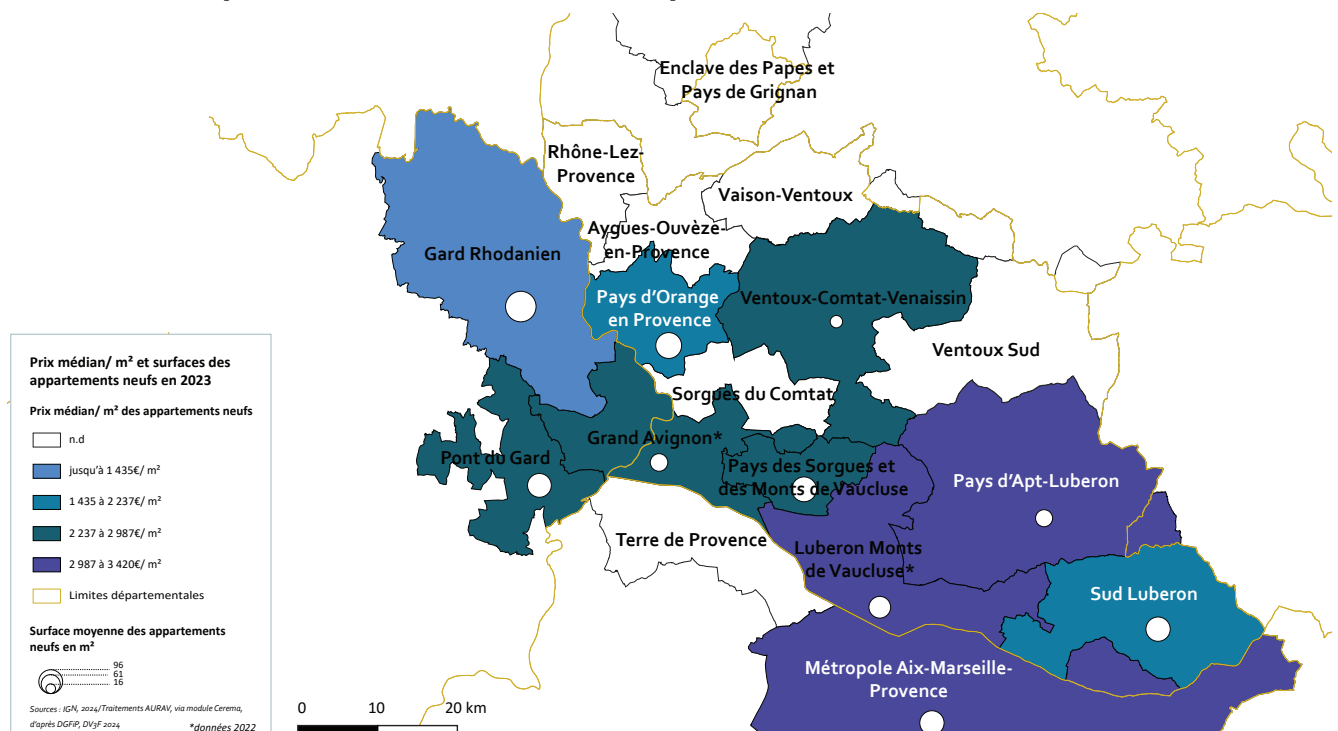
Les prix se situent entre 1 435 (Gard Rhodanien) et plus de 3 300€/ m<sup>2</sup> (Luberon Monts de Vaucluse), pour des surfaces de plancher moyennes variables, allant de très petites (près de 20 m<sup>2</sup> pour le territoire Ventoux Comtat-Venaissin) à très grandes (plus de 90 m<sup>2</sup> pour le Gard Rhodanien).

**Nombre de logements collectifs autorisés en 2023 par EPCI**  
Traitements AURAV, d'après SDeS, Sitadel (logements collectifs, hors résidences)



## Plus d'un tiers du coût d'une maison consacré au foncier

Traitements AURAV, d'après IGN, 2024/ EPTB 2024, DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, DREAL Occitanie



# 04

## LES MAISONS ANCIENNES : DIMINUTION DES VENTES, HAUSSE DES PRIX ET BAISSSE DES SURFACES

**Les maisons anciennes (en secteur pavillonnaire et maisons de ville, construites depuis plus de 5 ans) représentent plus de 70% de l'offre total de maisons entre 2012 et 2023 de Vaucluse.**

Les volumes de transactions ont évolué, autour de 3 000 logements par an entre 2010 et 2016, à plus de 4 000 logements par an jusqu'en 2022, avec un pic en 2021 (5 000 logements vendus). Ils ont toutefois fortement diminué en 2023 (autour de 3 100 logements vendus).

Cette diminution des ventes de maisons anciennes depuis 2022 se constate également à l'échelle nationale.

Les prix ont, quant à eux, peu évolué entre 2010 et 2023 (+1%/an en 13 ans), passant de près de 210 000 à 235 000€. Cette légère augmentation n'a toutefois pas été linéaire, différentes périodes peuvent se distinguer :

- hausse entre 2010 et 2011 (+2%/an) ;
- puis recul entre 2011 et 2014 (-2%/an) ;
- hausse entre 2014 et 2019 (+2%/an) ;
- de nouveau recul entre 2019 et 2020 (-1%/an) ;
- puis hausse sur la période récente entre 2020 et 2023 (+2%/an).

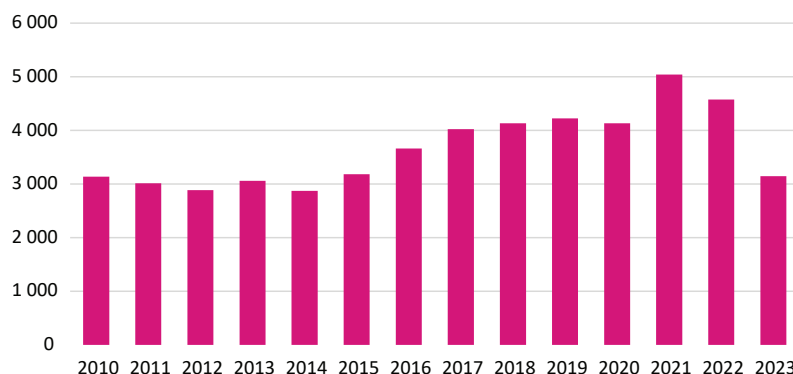
À noter, qu'au niveau national, les prix des maisons anciennes diminuent depuis 2022. Cette tendance se confirme en 2024, mais à un rythme plus modéré.

Les surfaces de plancher des maisons (autour de 90 à 100 m²) s'inscrivent dans la tendance nationale.

**Le marché des maisons anciennes est ainsi en concurrence directe avec celui des maisons neuves,** d'autant plus que les possibilités de mobilisation des dispositifs financiers (de type PTZ) sont fortement conditionnées à la réalisation de travaux dans l'ancien, alors qu'elles sont élargies dans le neuf (cf. encart p. 13).

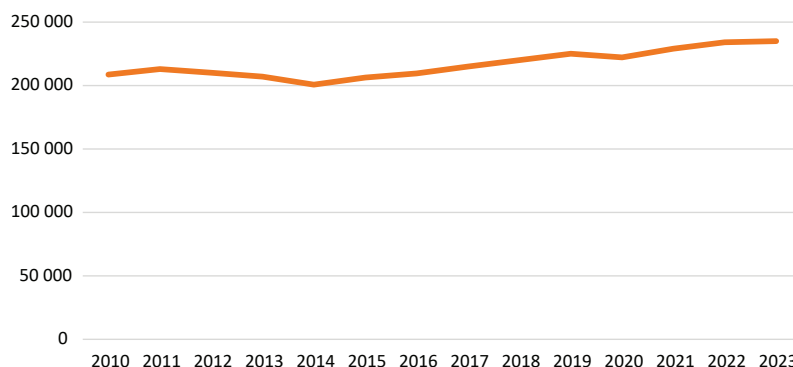
### Évolution du nombre de maisons anciennes vendues en Vaucluse entre 2010 et 2023

Traitements AURAV, via module Cerema, d'après DGFIP, DV3F 2024



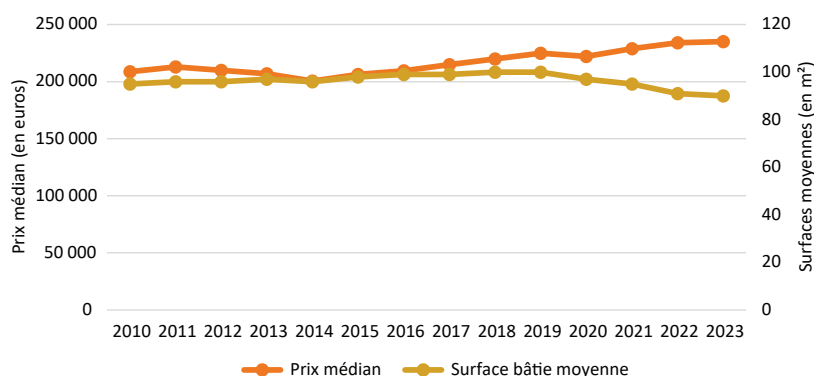
### Évolution du prix médian des maisons anciennes en Vaucluse entre 2010 et 2023

Traitements AURAV, via module Cerema, d'après DGFIP, DV3F 2024



### Évolution du prix médian et des surfaces des maisons anciennes en Vaucluse entre 2010 et 2023

Traitements AURAV, via module Cerema, d'après DGFIP, DV3F 2024



# MAISONS ANCIENNES : DES PRIX PLUS ÉLEVÉS AU CENTRE ET AU SUD DU VAUCLUSE

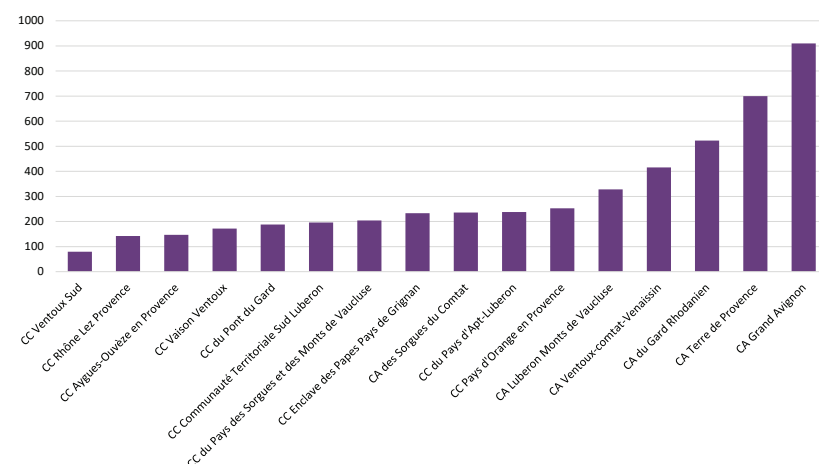
**Les transactions sur le marché des maisons anciennes**, en 2023, sont principalement concentrées sur les agglomérations du Grand Avignon (910 ventes), Terre de Provence (700 ventes) et du Gard Rhodanien (520 ventes). Cette concentration s'observe également sur les périodes précédentes, et notamment en 2021 et 2022, où les volumes de transactions étaient plus importants.

**Au niveau des territoires, des disparités s'observent en termes de niveaux de prix :**

- en dessous de 210 000€ à l'Est et à l'Ouest du territoire ;
- des niveaux intermédiaires, jusqu'à 250 000€ sur les territoires au centre du département et le Sud Luberon ;
- une gamme plus élevée, jusqu'à 280 000€ dans le Sud du territoire ;
- une très haute gamme dans le secteur de la Métropole, dans lequel se situe Pertuis.

## Nombre de maisons anciennes vendues par EPCI en 2023

Traitements AURAV, via module Cerema, d'après DGFIP, DV3F 2024



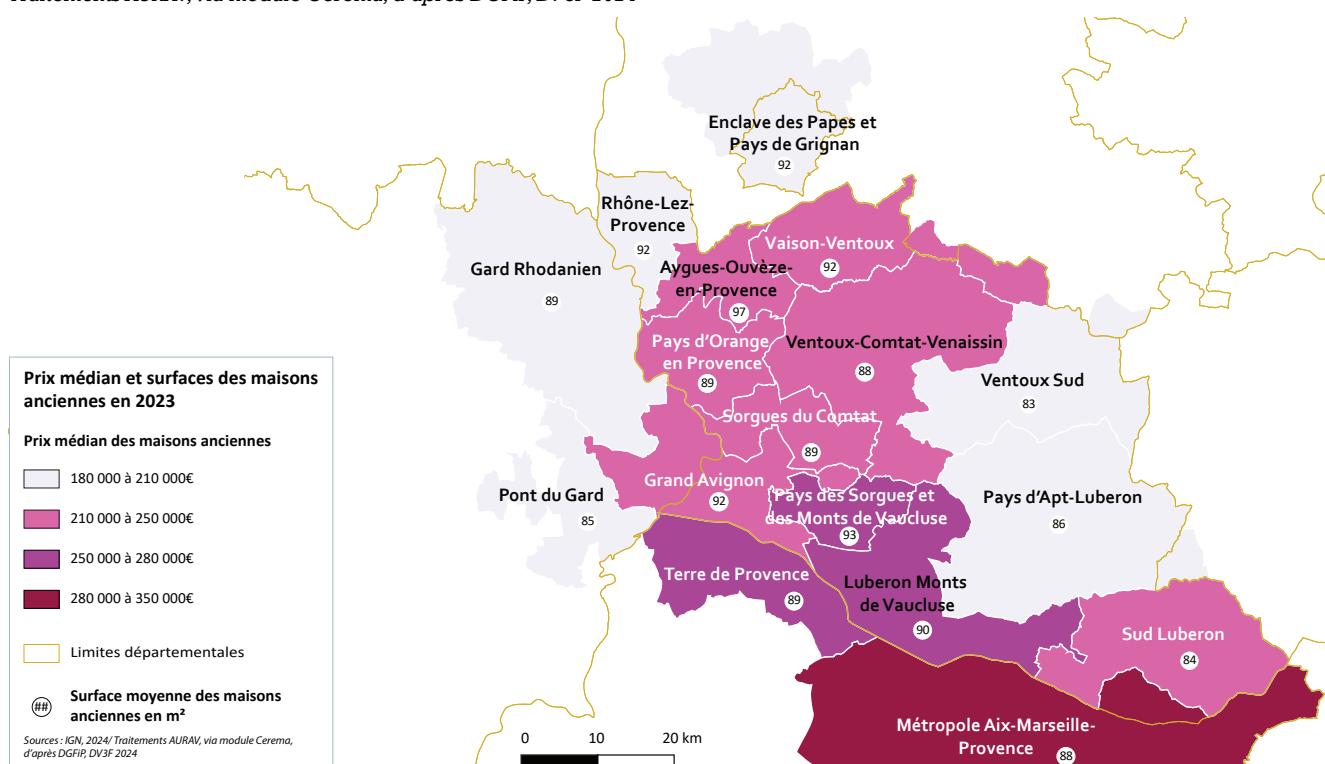
## DANS L'ANCIEN, LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

est conditionné à la réalisation de travaux (représentant au moins 25% du total de l'opération). Les travaux doivent améliorer la performance énergétique du logement et atteindre au minimum une classe D après rénovation.

À noter que le PTZ est étendu, dans l'ancien et dans le neuf, à l'ensemble du territoire français, sans distinction de zones. Dans le neuf, il est également étendu aux maisons individuelles.

## Un budget de 180 000 à 350 000€ pour acheter une maison ancienne

Traitements AURAV, via module Cerema, d'après DGFIP, DV3F 2024



# 05

## LES APPARTEMENTS ANCIENS : BAISSSE DES VENTES, DES SURFACES ET HAUSSE DES PRIX

**Le marché des appartements anciens représente 70% de l'offre totale d'appartements en Vaucluse.**

Il a connu des fluctuations depuis 2010 : autour de 1 900 ventes par an jusqu'en 2016, il dépasse les 2 000 ventes depuis 2017 avec un pic en 2022 (autour de 2 600 ventes), malgré une diminution qui semble s'observer en 2023.

Cette baisse des volumes de ventes se confirme au niveau national depuis 2022 et jusqu'en 2024.

**Les prix ont, quant à eux, diminué entre 2011 et 2015 (passant de 1 885 à 1 740€/ m<sup>2</sup> pour ensuite connaître une forte augmentation, soit 2 385€/ m<sup>2</sup> en 2023 (+2%/ an entre 2010 et 2023), pour des surfaces qui ont légèrement diminuées (d'environ 55 à 50 m<sup>2</sup>).**

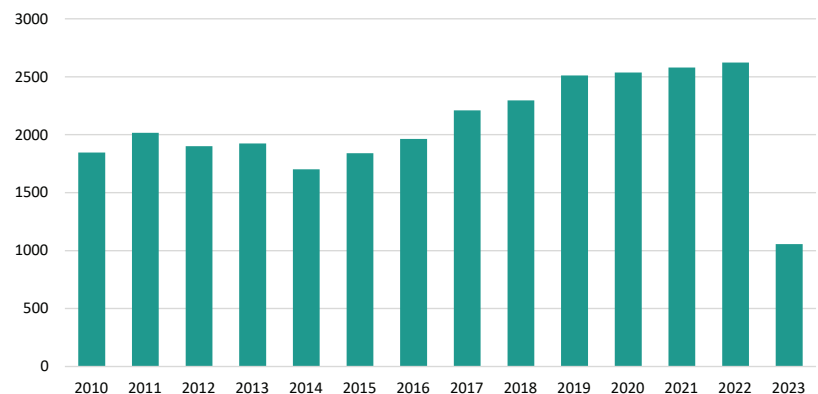
Cette augmentation des prix, parallèlement à la baisse des prix sur le marché des appartements neufs, pose la question de la concurrence entre ces deux marchés, dont les niveaux de prix se rapprochent (environ 2 500€/ m<sup>2</sup> dans le neuf contre 2 385€/ m<sup>2</sup> dans l'ancien).

**Cette tendance pose ainsi la question :**

- **d'une part, de la commercialisation des logements neufs** (avec des prix de sortie qui diminuent, rendant l'équilibre des opérations plus difficile) ;
- **d'autre part, de la capacité des ménages à acquérir des appartements dans l'ancien** et à faire face à d'éventuels travaux (notamment énergétiques) et des charges de copropriétés qui, souvent ne sont pas intégrées dans l'estimation du taux d'endettement réalisée par les établissements bancaires.

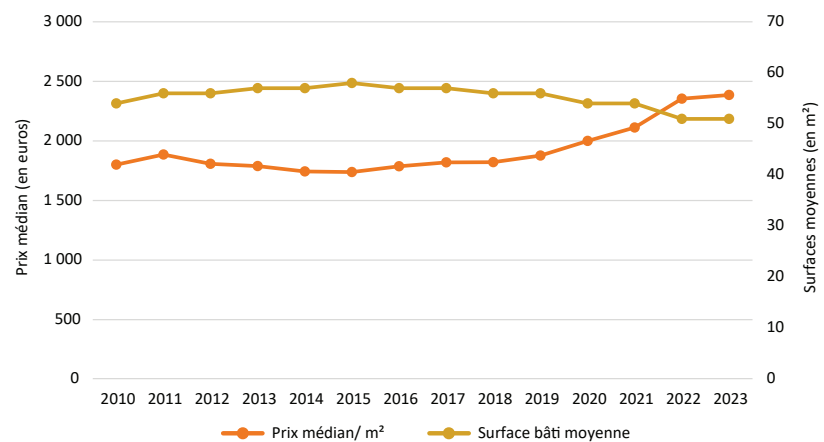
### Évolution du nombre d'appartements anciens vendus en Vaucluse entre 2010 et 2023

Traitements AURAV, via module Cerema, d'après DGFIP, DV3F 2024



### Évolution du prix médian et des surfaces des appartements anciens en Vaucluse entre 2010 et 2023

Traitements AURAV, via module Cerema, d'après DGFIP, DV3F 2024



# LES APPARTEMENTS ANCIENS : UN MARCHÉ CONCENTRÉ DANS LES AGGLOMÉRATIONS

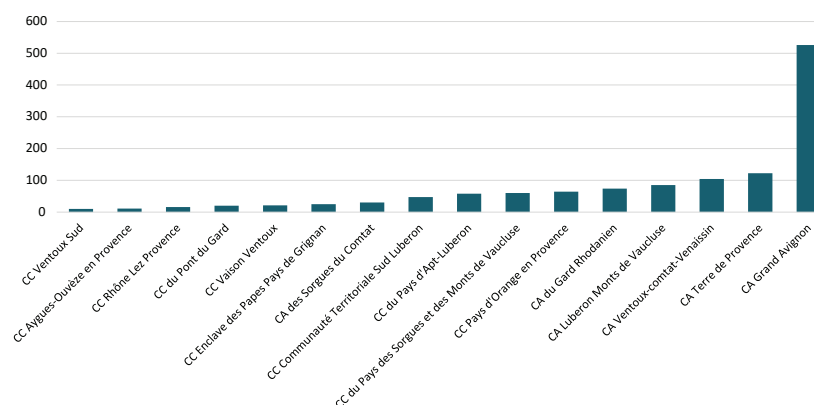
Tout comme le neuf, le marché des appartements anciens est très concentré dans les agglomérations, principalement dans le Grand Avignon, et plus particulièrement à Avignon. Dans les autres territoires, ce marché se limite aux centres anciens.

En lien avec une offre limitée, les prix sont très variables entre les territoires :

- environ 500€/ m<sup>2</sup> dans la Communauté de Communes Rhône-Lez-Provence (pour des volumes de ventes inférieurs à 20 logements et des surfaces supérieures à 100 m<sup>2</sup> en moyenne) ;
- jusqu'à 1 800€/ m<sup>2</sup> sur 4 EPCI, dont les surfaces varient entre 53 et 67 m<sup>2</sup> ;
- entre 1 800 et 2 400€/ m<sup>2</sup> pour la majorité des EPCI, dont les surfaces sont autour de 60 m<sup>2</sup> ;
- plus de 3 300€/ m<sup>2</sup> pour la Métropole à laquelle appartient Pertuis.

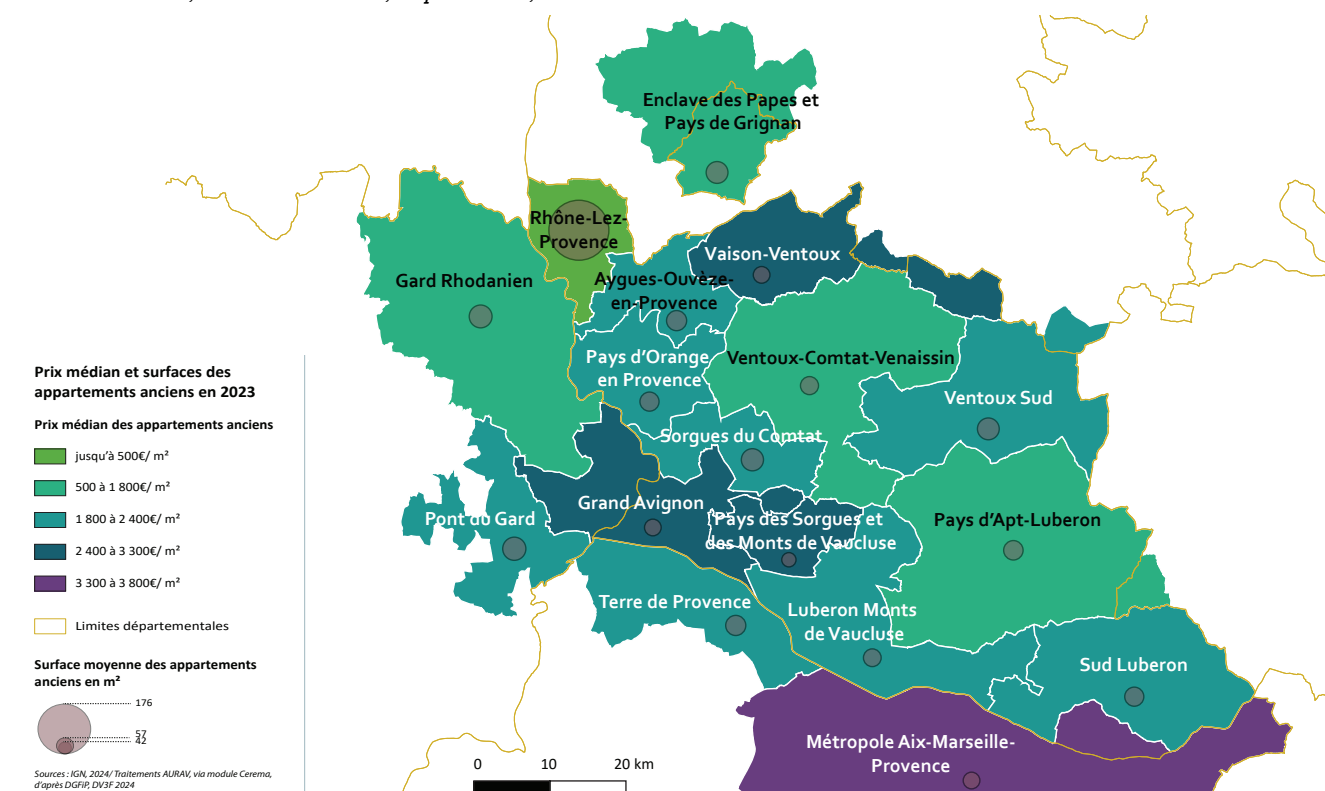
## Nombre d'appartements anciens vendus par EPCI en 2023

Traitements AURAV, via module Cerema, d'après DGFIP, DV3F 2024



## Un budget de 455 à 3 800€/ m<sup>2</sup> pour acheter un appartement ancien

Traitements AURAV, via module Cerema, d'après DGFIP, DV3F 2024





## SOURCES MOBILISÉES

- SDeS, Sitadel, 2024
- Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir, EPTB, 2024, DREAL PACA, DREAL Occitanie
- DGFIP, Demande de Valeurs Foncière et Fichiers Fonciers (DV3F) 2024, traitements AURAV via module Cerema
- Fonciers en débat, «*Les marchés immobiliers résidentiels s'ajustent d'abord par les volumes*», Yann Gérard, 23 mars 2025
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur, «*La construction de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur*», Premier trimestre 2023
- Adequation, «*Tous les segments de marché ont-ils touché le fond en 2024 ?*», février 2025
- Adequation, «*Pas de stratégie foncière sans économie immobilière*», janvier 2025
- Ministères des Territoires, de l'Écologie et du Logement, «*Les prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2023*», décembre 2024
- Conférence de presse immobilière nationale, Chambre des notaires de Paris, décembre 2024
- Insee, SDeS, Notaire Grand Paris, ADSN, BIEN; Notaire de France, Perval, Indice des prix des logements anciens, n°48, février 2025

Direction de la publication : Gilles PERILHOU

Réalisation : Lisa YAHI

Paroles d'acteurs : Laure CASANOVA ENAULT, Guilhem BOULAY,

Maîtres de conférences - Université d'Avignon

[www.aurav.org](http://www.aurav.org)

164 avenue de St Tronquet 84130 Le Pontet