



l'echo du mardi

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

- Edito 2023, Retour des prix à l'équilibre
- Baisse des volumes et des prix
- Les chiffres d'Airbnb

2à6

- Comprendre le dispositif Zan



7

- Safer, le marché rural se referme en 2023



8&9

- FOCUS Comment habite-t-on le Vaucluse
- Cepac, les chiffres du crédit
- En savoir plus

10&11

Echoval 2024

Vaucluse, rééquilibrage du marché immobilier en 2023



La Roque Alric

ÉDITO



Alexandre Audemard, Président de la Chambre des notaires de Vaucluse, Notaire à Avignon

L'année 2023 aurait dû être l'année du retour à la normale, après que nous avons subi les tourments de la crise Covid pendant plus de deux années, en 2020 et 2021. C'était sans compter le conflit Russo-Ukrainien et ses résonances de guerre froide, accompagnés d'un retour de l'inflation dont nous avons presque oublié l'existence.

Parallèlement la BCE –Banque Centrale Européenne- décidait dès le 3^e trimestre 2022 l'augmentation des taux directeurs, qui a eu, pour effet radical, de créer une inflation galopante, mettant ainsi un terme à la période bénie durant laquelle nous avons découvert un concept économique inédit, celui des taux négatifs.

Arrêt brutal de la croissance

Ce faisant, elle a infligé un arrêt brutal à la croissance de tout l'écosystème immobilier, d'abord par l'augmentation de ses taux directeurs lesquels se sont inévitablement et immédiatement reportés sur les établissements bancaires, contraints de revoir leur politique de prix à la hausse.

Une nouvelle crise de l'immobilier

La Banque de France a, de son côté, durci les conditions d'octroi des prêts immobiliers, assénant un coup d'arrêt à la croissance des transactions immobilières ; le retard qu'elle a pris à ce moment-là pour diminuer la contrainte sur la barrière invisible que constitue le taux d'usure, a largement contribué à aggraver, ce que l'on peut décrire aujourd'hui comme une nouvelle crise de l'immobilier.

Au niveau national

Crise que confirment les chiffres, au niveau national, puisque le volume de transactions de logements anciens sur l'année 2023, en France, atteint 890 000 opérations soit une baisse de plus de 20 %. Il faut remonter à 2013 pour constater une baisse annuelle aussi conséquente et à avril 2017 pour retrouver des volumes sous les 900 000 transactions. Quant à la correction des volumes en 2023, elle aura été plus forte qu'anticipée en début d'année, avec des prix qui ont tardé à baisser, moins 1,8 % pour les logements anciens, 1,6 % pour les maisons et 2 % pour les appartements, quand le neuf connaît sa première baisse de prix depuis 2014, - 0,7 %, avec un nombre de réservation en baisse de 40 %.

Un écosystème en rééquilibrage

Désormais l'écosystème immobilier est dans l'attente d'un rééquilibrage de l'offre et de la demande, tendant vers une forme de régulation spontanée des prix, et une détente sur les taux, espérée pour le courant de l'année 2024. Le nombre de permis de construire en cours d'instruction n'a jamais été aussi faible tandis que les surfaces offertes à la construction sont de plus en plus rares.

Les français ont toujours aimé la pierre

Pourtant, les Français conservent une très forte appétence pour la propriété de leur logement, un habitat qu'ils souhaitent plus vertueux, ainsi que le révèle l'importance du DPE dans les projets d'acquisition.

Immobilier en Vaucluse

2023 accuse une baisse des

Après les années 2021, 2022 plutôt euphoriques en termes de marché immobilier, 13 935 biens auront été vendus en 2023, contre 17 800 en 2022, soit une baisse de 22%. Pour rappel, 17 877 ventes avaient été enregistrées en 2022 (+4%) et 17 205 en 2021 (+24%).

Sommes-nous au cœur d'une crise immobilière ?

«Si l'on compare 2023 aux années précédentes, l'on peut penser entrer dans une crise de l'immobilier. Mais pour moi, nous sommes plutôt dans une logique de retour à un marché d'avant pandémie avec un volume des ventes finalement proche de 2018, analyse Olivier Jeanjean, notaire à Carpentras. Après une période hors normes, tant du point de vue des volumes que des prix et des taux, avec un réel désir de maison avec jardin ou d'appartement avec terrasse bien légitimes après plusieurs confinements, nous entamons un nouveau cycle au cœur du marché immobilier, de l'ordre d'un rééquilibrage.»



Olivier Jeanjean
notaire à Carpentras

Cette baisse des volumes est-elle une réalité pour tous les types de biens, ou certains résistent-ils mieux que d'autres ?

On remarque que les ventes d'appartements neufs s'effondrent (-51%) par rapport à l'année précédente suivis des terrains à bâtir avec -31%, relève Nicola Sismondini, notaire à Vedène. Les biens qui résistent mieux ? Les appartements anciens avec -17%.

Pourquoi le marché du neuf et des terrains à bâtir est-il plus impacté par cette baisse ?

«L'augmentation des taux d'intérêts, la forte inflation des matériaux de construction lors de la période post-Covid avec un pic des prix au 2^e trimestre 2022, les longs délais administratifs et légaux, pour obtenir les permis de construire ont particulièrement pesé sur l'année 2023. Un autre facteur est intervenu également, notamment touchant de plein fouet les primo-accédants qui ont perdu le Prêt taux zéro – dispositif destiné aux personnes n'ayant pas été propriétaires depuis au moins 2 ans- la plupart du temps candidats à la maison à bâtir et aux appartements neufs.

Les investisseurs

Même complication pour les investisseurs qui portent également l'effort de construction pour autrui et qui, dans le même temps, n'ont plus accès au dispositif Pinel, perdant l'avantage de la défiscalisation. Pris en tenaille, les deux secteurs de la construction pour la maison et les appartements neufs ont commencé à s'effondrer au dernier trimestre 2023, tandis que le dispositif Zan, (Zéro artificialisation nette) enfonce le clou en demandant de privilégier la reconstruction sur des surfaces déjà artificialisées via des changements de destination des bâtis existants ou de la déconstruction pour une reconstruction, ce qui implique une réorganisation complète de la filière de la construction. Cependant, les appartements anciens résistent bien, séduisant à nouveau les primo-accédants qui y voient là, des m² en corrélation avec leur budget,» détaille Nicola Sismondini.



Comment le territoire de Vaucluse réagit-il ?

«Bien que le volume des ventes ait chuté, celles-ci se font, à quelques point près, dans les mêmes proportions sur tout le territoire, si ce n'est les ventes sur Avignon qui concentrent à elles seules 1/5 des ventes, note Laurence Hébert, notaire à Avignon.»



Nicola Sismondini,
notaire à Vedène.

Avignon intramuros, creuset d'appartements anciens

«Pourquoi ? Parce que la ville concentre un large choix d'appartements anciens dont sont également friands les investisseurs. Les autres secteurs géographiques totalisent un écart de plus ou moins 1 point comme le Pays-des-Sorgues (15%) et la Vallée du Rhône (14%). Je remarque



volumes et des prix revus à l'équilibre



que les secteurs qui concentrent le plus de ventes empruntent l'axe ouest s'alignant sur la ligne à grande vitesse Marseille-Paris.»



Laurence Hébert,
notaire à Avignon

La chute des volumes entraîne-t-elle la chute des prix ?

«En réalité la baisse des prix est bien moins marquée que la baisse des volumes. Également à bien y regarder les prix restent encore élevés par rapport à ceux

7 500€ pour un bien affiché à 250 000€. Si je devais faire une projection sur la baisse des prix en 2024 ? Je pense qu'elle ne serait pas supérieure à 5%.»

Y-a-t-il une disparité entre les types de biens vendus et l'évolution des prix ?

«Oui cette disparité existe notamment en ce qui concerne la vente de maison individuelle qui subit un effet de correction plus important, d'ailleurs identique à la baisse des chiffres au plan national, remarque Olivier Jeanjean. C'est aussi à corréliser avec la problématique énergétique et les coûts de la rénovation. Et puis, avec la hausse des taux d'intérêt

Les trentenaires séduits par les appartements anciens

«Les trentenaires souvent moins fortunés ont trouvé une alternative soit sur le marché de la location, soit sur celui des appartements anciens. A ce propos, le marché en tension de la location a maintenu le prix des appartements anciens qui restent une valeur sûre. De même les caractéristiques sociales – dont les modestes revenus- des habitants de notre département accentuent ce phénomène.»

Quelle place des appartements anciens vaclusiens face aux chiffres régionaux ?

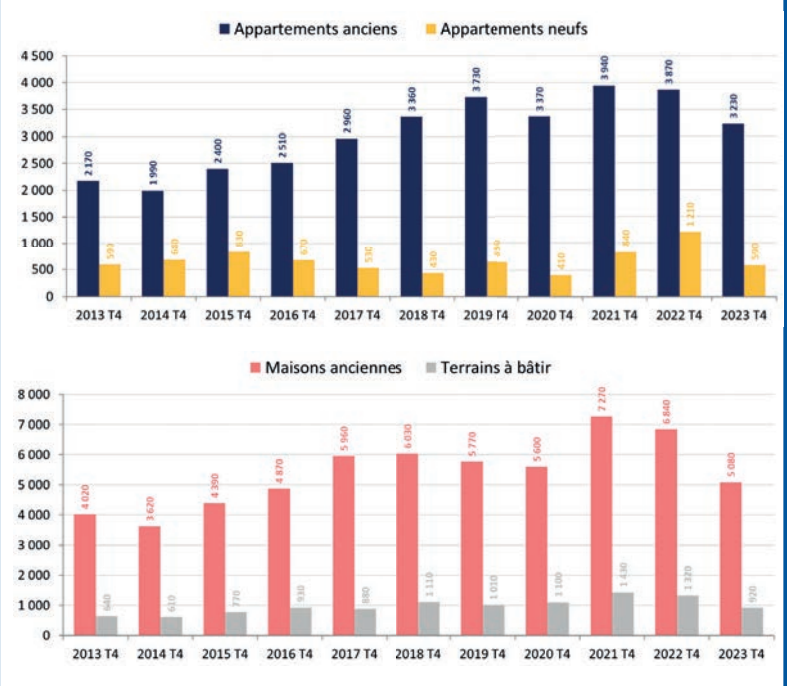
«En Vaucluse, poursuit Olivier Jeanjean, la hausse des prix en vigueur depuis 2018, qui s'est accélérée entre 2021 et 2022 s'est poursuivie, dans une moindre mesure en 2023 pour connaître, cette année encore, une progression de 4,2% du prix médian au m² s'établissant à 2 220€ contre 2013€ en 2022. Comme toujours, l'essentiel des ventes se concentre sur des appartements d'au moins trois pièces.»

pratiqués avant la pandémie, indique Olivier Jeanjean. Dans le détail ? La baisse avoisine 3% du prix du bien ce qui fait

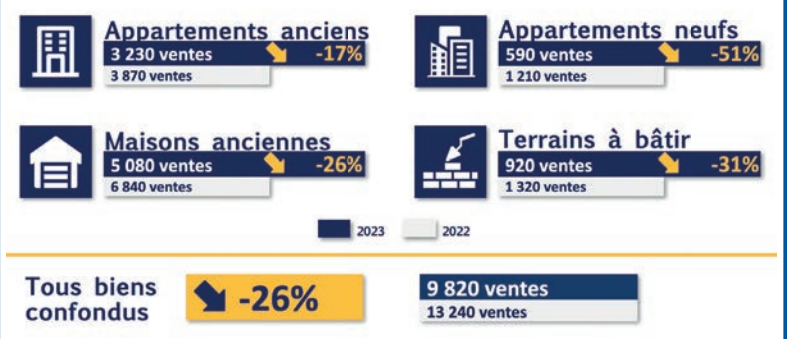
de nombreux acquéreurs ont disparu du marché parce qu'ils ont été moins ou ont cessé d'être finançables par les banques.»

« Les biens qui résistent le mieux à la crise immobilière sont les appartements anciens »

Volumes annuels de ventes Perval - Vaucluse



Volumes de ventes Perval Evolution annuelle par type de bien



Le marché immobilier vaclusien est plus attractif que ses voisins

«Face à ses voisins, observe Olivier Jeanjean, le Vaucluse reste un marché immobilier attractif, les prix pratiqués sont moins élevés que dans les départements voisins plus au Sud comme le Gard, le Var et les Bouches-du-Rhône qui, eux aussi, ont connu une hausse de leur prix médian au m² au cours de l'année écoulée.»

Quelles disparités en Vaucluse ?

«Les disparités existent vraiment, considère Olivier Jeanjean. Le Sud-Luberon pour lequel on est habitué à voir des prix élevés, notamment de par sa proximité avec Aix en

Provence et du secteur Grand Avignon a connu une hausse de 10%. Le secteur Nord Luberon-Pays d'Apt subit lui une baisse assez significative de plus de 7 %, toutefois ce secteur n'est pas un marché d'appartements et ne représente pas un volume important sur l'ensemble des ventes.

La ville de L'Isle sur la Sorgue, sans surprise, reste très prisée pour son cadre de vie agréable, il n'est donc pas étonnant d'y retrouver le prix médian au m² le plus élevé du département devant Pertuis et Avignon.»

L'intramuros d'Avignon a-t-il toujours autant la cote ?

«Avignon se partage en deux marchés : l'intramuros et

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

Communes	Prix au m ² médians	Evolutions sur 1 an
L'Isle-sur-la-Sorgue	3 410 €/m ²	11,9%
Pertuis	3 060 €/m ²	8,2%
Avignon	2 300 €/m ²	0,6%
Orange	1 750 €/m ²	0,4%
Carpentras	1 660 €/m ²	1,7%
Apt	1 460 €/m ²	0,8%
Valréas	1 100 €/m ²	-17,4%

Focus Grand Avignon et Avignon

Quartiers	Prix au m ² médians	Evolutions sur 1 an
Morières-lès-Avignon	2 430 €/m ²	3,2%
Avignon	2 300 €/m ²	-0,6%
Intra-Muros	2 870 €/m ²	-0,5%
Extra-Muros	1 830 €/m ²	0,6%
Grand Avignon	1 940 €/m ²	10,2%
Le Pontet	1 860 €/m ²	4,4%
Sorgues	1 750 €/m ²	16,7%

l'extramuros, situe Laurence Hébert. L'intramuros avec, notamment, ses appartements portés par un marché immobilier très préservé puisqu'il s'agit d'appartements anciens qui restent une valeur sûre pour les acquéreurs. Ainsi, le prix n'a pas chuté affichant sur Avignon un prix médian de 2870 €/m² en fin d'année 2023 en intramuros contre un prix médian de 1 830 €/m² en extra-muros, soit une différence de 1 000€ au profit du secteur historique protégé et sauvegardé.»

Un marché immobilier dopé par la location saisonnière

«L'intramuros est dopé par les acquisitions de type Airbnb, les appartements étant achetés en vue de les proposer à la location saisonnière, avec un meilleur retour sur investissement et des contraintes légales moins importantes, (les logements n'étant pas concernés par l'interdiction de louer du DPE). Cependant, mairies et copropriétés sont de plus en plus réfractaires à ce mode d'occupation. Qu'en est-il du marché des maisons avignonnaises ? Le volume des ventes des maisons avignonnaises a diminué qu'il s'agisse de l'intra comme de l'extramuros.»

Appartements neufs versus appartements anciens

«Le marché de l'appartement neuf n'a jamais été un acteur dominant de la transaction immobilière vaclusienne, souligne Nicola Sismondini. Sur les dix dernières années, le nombre de transactions a

un prix médian en augmentation de 7,9% sur le Vaucluse pour atteindre, en 2023, les 3 910€ par m², remarque Nicola Sismondini. Ces montants ont même été dépassés dans le secteur du Pays de Sorgues - Cavaillon : 4 010€/m² et une forte augmentation des prix en une année (+14%) ainsi que sur la ville de Montoux : le prix médian est de 4 040€ / m², +13,7% en un an ! Par rapport au marché des appartements anciens, les délais sont souvent très longs entre le lancement d'une opération et la réalisation de la transaction finale, voire de la livraison. Il faudra rester attentif aux prochaines années qui pourront s'avérer plus problématiques en termes d'offre.»

Le prix des appartements anciens

«L'appartement ancien qui concerne aussi les grandes villes du département, comme Avignon, Carpentras, Orange et Cavaillon, a l'avantage d'être disponible immédiatement après l'achat avec un prix plus contenu, entre 1700€ et 2 920€ par m² selon le secteur géographique, d'où sa très bonne résistance à la tendance générale de baisse des volumes,» détaille Nicola Sismondini.

Le marché immobilier de Vaucluse est-il un marché de maisons ?

«Sur les 9 820 ventes évoquées précédemment, 5 080 maisons vaclusiennes ont été vendues en 2023, explique Nicola Sismondini. L'essentiel des ventes concerne les 4 et 5 pièces (58% des ventes pour



Nord Luberon - Pays d'Apt et Carpentras - Pernes baissent respectivement de 7,5% et de 5,3%, relate Nicola Sismondini, alors que les prix du Haut Vaucluse et du Pays de Sorgues - Cavaillon augmentent. Même le Grand Avignon observe les prix reculer de -8% alors qu'Avignon reste stable à +0,6%.»

L'attractivité économique fait le prix

«D'une manière générale, les prix des secteurs bénéficiant d'une attractivité économique importante ou nouvelle continuent à progresser sur 2023, comme à Orange (+7,5% sur les prix médians) et le secteur de la Vallée du Rhône en général (+3,5%) qui ont été portés par l'arrivée de nouveaux professionnels à la base aérienne Caritat,» remarque Nicola Sismondini.

Les ventes d'exception

«Ce qu'est un bien d'exception ? C'est un bien dont la valeur globale ou métrique est supérieure à la moyenne du marché immobilier, sur une zone géographique particulière, analyse Laurence Hébert. En Vaucluse ces biens,

«Il y aurait 5 000 locations saisonnières à Avignon, soit 10% du logement locatif»

toujours oscillé entre 450 et 650 ventes annuelles, sauf pour les années 2021 et 2022 avec respectivement 840 et 1 210 ventes. L'année 2023 n'est donc pas révélatrice d'un effondrement du marché mais plutôt d'un retour à la normale.»

Les prix des appartements neufs

«D'ailleurs, les prix ont progressé sur tous les secteurs géographiques du Vaucluse avec

2023) et sont des résidences principales. Même si les volumes sont en baisse par rapport à l'année dernière, les prix se maintiennent avec une légère augmentation de 1,20% sur un an, d'ailleurs retrouvée dans les départements plus onéreux comme le Var ou les Bouches-du-Rhône.»

Quels prix pour quels secteurs ?

«Les prix médians des secteurs habituellement chers comme le





Laurence Hébert. Classiquement leurs prêts ont été soldés au plus tard en fin de carrière. Ils disposent donc d'économies, à l'heure où les français peinent à en faire. Les achats sont donc réalisés sans recours au financement bancaire. Ces seniors recherchent soit une résidence de qualité dans un secteur verdoyant, soit un appartement pratique et idéalement situé, comme en centre-ville afin de ne pas avoir besoin de recourir à un moyen de locomotion. Quel rapport des franciliens et citadins avec le Vaucluse ? L'engouement des franciliens et des citadins pour le Vaucluse semble s'essouffler. Comme toujours, les vauclusiens restent les principaux acteurs de leur marché. »

qui sont souvent des résidences secondaires, se négocient entre 3 et 4,240M€. Ces biens exceptionnels, généralement de vastes propriétés avec parcs, se concentrent dans le micro secteur de Gordes, Oppède et Lacoste.»

Les appartements d'exception

«Quant aux appartements, les villes de Pertuis, Lourmarin ou de l'Isle sur la Sorgue figurent en pole position des prix les plus élevés sur les six premiers appartements d'exception d'une surface de 136 à 197 m². Les autres plus belles ventes d'appartements se concentrent sur Avignon, la plus importante ville du Vaucluse, pour lesquelles les prix oscillent entre 500 000€ et 850 000€, avec près de 4 600€ le mètre carré, comparativement aux mêmes appartements qui se situent sur le marché d'Aix en Provence, à seulement une heure d'Avignon, » conclut Laurence Hébert.

Le marché des terrains à bâtir

«Contrairement au volume, le prix médian des terrains à bâtir augmente considérablement en Vaucluse pour l'année 2023 en atteignant 115 900€, soit une augmentation de 7,9% en un an,

observe Nicola Sismondini. Cette augmentation est sensiblement la même dans tous les départements limitrophes du Vaucluse, à l'exception des Bouches-du-Rhône dont le prix médian est le plus cher (200 000 €) et qui n'a pas varié entre 2022 et 2023.»

Les secteurs géographiques vauclusiens reflètent cependant des disparités importantes

«Au niveau du prix médian, on peut aller du simple au double, détaille Nicola Sismondini, par exemple de 169 200€ en Sud Luberon à 85 100€ en Vallée du Rhône. La variation des prix est aussi disparate entre le Luberon (+18% dans le Sud Luberon et + 11% dans le Nord Luberon) et le Grand Avignon (-12% sur une année), les autres secteurs restant stables.»

Les petites surfaces sont les plus présentes sur le marché

«Les petites surfaces représentent toujours l'essentiel des transactions en Vaucluse : 57% des ventes de terrains à bâtir sont faites sur des surfaces de moins de 600 m², rappelle Nicola Sismondini. Près de 81% des transactions sont

faites sur des surfaces inférieures à 899 m² (en augmentation de 1% par rapport à 2022). Nous acheminons-nous vers une raréfaction des surfaces à bâtir ? Incontestablement oui, d'autant plus que la Loi Zan orientera les politiques des communes et communautés de communes pour les 25 prochaines années.»

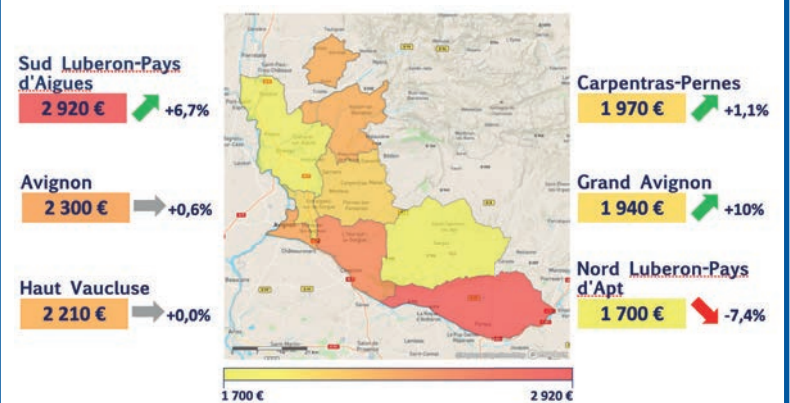
Qui achète quoi ?

«Le profil des acquéreurs ? Interroge Laurence Hébert, toujours les professions intermédiaires (28% soit 1 point de plus que l'année dernière), suivies des cadres supérieurs. Nous constatons une diminution des achats par les ouvriers ce qui peut s'expliquer par la difficulté à obtenir un prêt immobilier au profit des retraités qui arrivent en troisième position.»

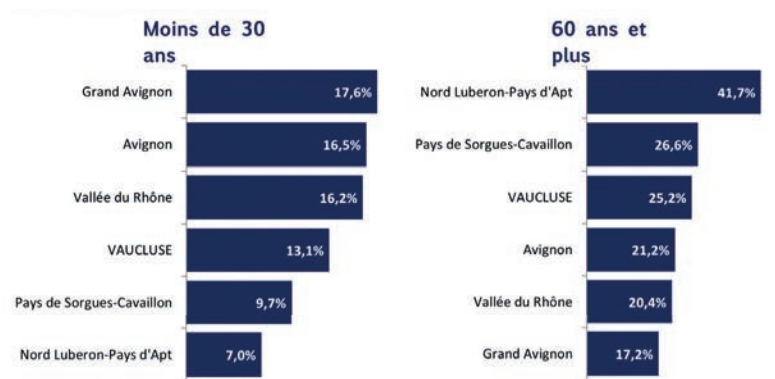
Les retraités

«En 2023, les seniors de 60 ans et plus représentent un quart des acquéreurs, prévient Laurence Hébert. Ils achètent des biens sur les secteurs d'exception immobilière ou environnementale tels que le Nord Luberon et Pays d'Apt où ils représentent 41,70% des acquéreurs. Ces derniers possèdent une faculté financière supérieure aux autres, remarque

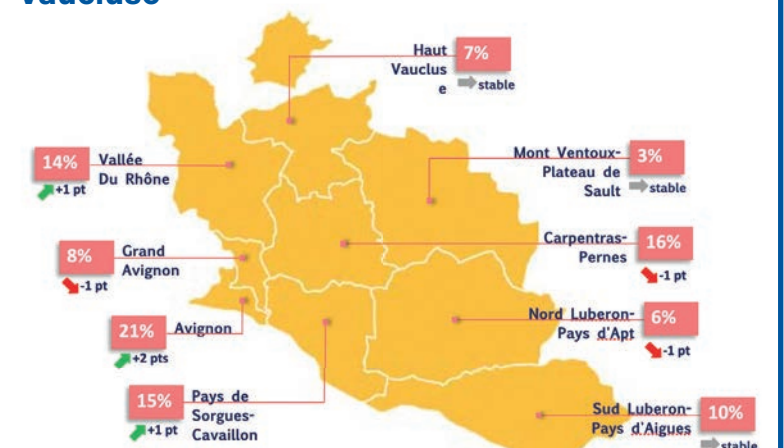
Focus sur les prix au m² médians par secteur et évolution sur 1 an



Focus sur la part des acquéreurs selon les tranches d'âges par secteur Vaucluse



Parts des ventes et évolutions sur 1 an par secteur (tous types de biens confondus) Vaucluse



Les chiffres d'Airbnb à Avignon

Note de la Rédaction : Le collectif Wocon estime à 5 000 le nombre de locations saisonnières à Avignon –c'est le nombre d'annonces existantes-, particulièrement concentrées en intramuros, soit entre 9 et 10% de l'ensemble des logements en ville avec une tendance à l'accroissement de ce chiffre, chaque année. Ces chiffres comprennent la location d'une chambre comme d'un appartement. La conséquence de ce type de logement sur le marché immobilier ? La confiscation du logement à des fins touristiques et ses impacts sur l'augmentation des loyers, avec la précarisation des habitants et des commerces de proximité qui perdent leur clientèle puisque le touriste consomme moins que l'habitant. Pour minorer voire stopper le phénomène des villes comme Biarritz et Saint-Malo ont imposé la compensation –obligation de louer deux mêmes biens l'un en location saisonnière et un autre, présentant les mêmes caractéristiques en location classique, ou, encore, en instaurant des quotas par quartiers.

modérés, les banques sollicitent le DPE pour le financement du bien et statuent sur la possible réalisation de cette rénovation et donc la concrétisation de la vente ou non. Par ailleurs, Ces biens sont le plus souvent visés par de jeunes trentenaires primo-accédants, majoritairement commerçants, agriculteurs ou ouvriers qui possiblement opéreront les travaux eux-mêmes.

Pour finir

«En ce début d'année, nous constatons un ralentissement du nombre de transactions du à l'augmentation des taux d'intérêts débutée courant 2023, à l'inflation et à l'augmentation des prix des matériaux de construction. Cependant les taux d'intérêt se stabilisent ainsi que l'inflation. Le DPE pèse dans la négociation du bien et les vendeurs devront ajuster leurs prix face aux possibilités financières des futurs acheteurs. Cependant ce que les vendeurs pourraient perdre sur l'achat de leur maison, ils le retrouveront sur leur prochaine acquisition» conclut Olivier Jeanjean.

clairement les acquéreurs ont les yeux rivés sur le DPE, qui est, pour eux, un outil de négociation du prix de vente du bien. Élément d'ailleurs posé en face des possibles subventions que les acquéreurs pourraient obtenir pour rénover le bien acquis. D'ailleurs les logements mal placés sont compliqués à vendre. Si les logements voient leur prix

Quel rapport entre le DPE et le profil des acquéreurs ?

«Un cinquième des biens vendus se situe dans la classe C et un tiers en classe D, analyse Laurence Hébert. En Vaucluse un bien classé F ou G est vendu 361€ de moins au mètre carré qu'un logement classé D. mais

Ce qu'il faut retenir

Jean-Baptiste Borel, président du GVEN, notaire à Orange



Pour le marché immobilier, l'année 2023, avec la baisse importante des volumes de ventes, marque la fin de l'euphorie de l'ère Post Covid qui avait vu le marché immobilier s'emballer.

«Néanmoins, cette période n'a pas été complètement balayée, souligne Jean-Baptiste Borel, puisque l'augmentation des prix qui l'avait accompagnée est toujours présente, ces derniers n'ayant quasiment pas baissés. En cela le retour à la normale ne peut pas être décrété, si on peut parler de normalité pour un marché immobilier marqué par le passage d'un cycle à un autre.»

Un marché marqué par les cycles

«Ce qui est certain c'est que ce marché est régulièrement

accompagné de crises qui jalonnent son parcours, et ce, au gré notamment des mutations économiques, sociales et législatives, qu'elles soient fiscales ou administratives.»

Un monde en constante évolution

«Dans un monde en perpétuel changement, il est de plus en plus difficile de prévoir les évolutions, tant elles sont rapides. A l'heure où les français se détachent des modèles économiques classiques pour se tourner désormais vers l'usage des biens, tels que le

proposent les plateformes vidéos ou de musique ou encore le leasing automobile, la propriété immobilière reste un pilier.»

La pierre

«D'ailleurs un sondage récent réalisé par l'Ifop (Institut Français de l'Opinion publique) afin de mesurer l'appétence des Français pour la propriété, notamment dans un contexte de perturbations du marché immobilier, le confirme. La propriété reste synonyme de sécurité pour 73 % des Français, avec une préférence pour la propriété de leur logement.»

Être propriétaire

«Cette propriété reste associée

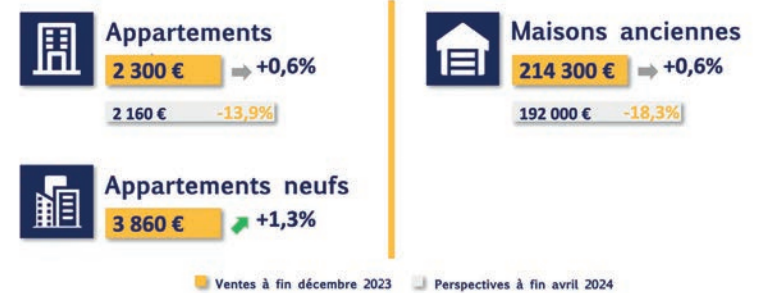
pour 65% d'entre eux à une liberté plutôt qu'à une contrainte. Outre un marché en voie de régulation, que ce soit pour les taux, ou les prix, outre les différentes mesures législatives mises en place pour aider à la reprise du marché immobilier, la principale raison de penser que les difficultés sont passagères et qu'il est toujours opportun d'investir dans l'immobilier en 2024 est cet attachement des Français à être propriétaire de leur logement. Il faudra néanmoins que le législateur aide à réduire le fossé toujours plus béant, d'un marché immobilier à deux vitesses, qui ne doit pas être réservé aux classes les plus favorisées.»

Sources : Perval et Adnol pour les chiffres de l'année 2023

Synthèse & perspectives

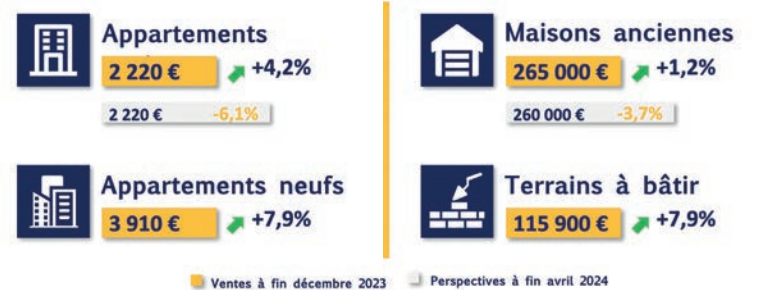
Avignon

Prix médians et évolutions sur 1 an



Vaucluse

Prix médians et évolutions sur 1 an



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

L'Echo du Mardi
Les Petites Affiches de Vaucluse
42, Cours Jean-Jaurès - CS 90090
84006 Avignon Cedex1
T : 04 90 16 54 00
www.echodumardi.com

Le site L'Echo du Mardi / Les Petites Affiches de Vaucluse (echodumardi.com soit <https://www.echodumardi.com>) est la propriété de la SASU Les Petites Affiches de Vaucluse, au capital de 90 000 euros RCS Avignon B 481 669 885
Directeur de la publication et responsable de la rédaction : Philippe Chevalier - philippe.chevalier@pa84.com
Rédacteur en chef : Laurent Garcia - redac@pa84.com
Rédactrice en chef adjointe : Mireille Hurlin - mireille.hurlin@pa84.com
Service annonces légales & appels d'offres : Pauline Faure - al@pa84.com
Service administratif & comptabilité : Carmen Chastel - gestion@pa84.com
Directeur développement & relations commerciales : David Pellet - david.pellet@pa84.com
Hors-série de l'Echo du mardi spécial Echoval 18 avril 2024 réalisé par Mireille Hurlin

Reproduction interdite sans accord de l'éditeur
Imprimé à 500 exemplaires
par Imprimerie Orta - 30, boulevard Limbert - 84000 Avignon
Edité par SASU LES PETITES AFFICHES DE VAUCLUSE
Maquette et mise en page : Devisocom

"Pour certifié conforme"
le Directeur Philippe Chevalier

Signature





Comprendre le dispositif Zan

Jean-Baptiste Blanc, sénateur de Vaucluse, rapporteur du dispositif Zan, dans le cadre de la Loi Climat et résilience

La loi Climat et résilience du 22 août 2021, dont le sénateur Jean-Baptiste Blanc est l'un des Rapporteurs, a posé un principe simple : Entre 2021 et 2031, la consommation d'espace du département de Vaucluse devra être divisée par deux, par rapport aux 10 années précédentes. Egalement, en 2050, les élus ne pourront plus artificialiser une surface sans en rendre une autre à la nature.

«Cet objectif ambitieux de Zéro Artificialisation Nette (Zan) ne vient pas de nulle part, souligne Jean-Baptiste Blanc, sénateur de Vaucluse et Rapporteur du dispositif Zan. Si l'artificialisation a quelque peu diminué au cours des années 2010, elle concerne encore 200 Km² par an. En outre, nous ne pouvons ignorer que l'imperméabilisation des sols entraîne des phénomènes de ruissellement tout comme l'étalement urbain incontrôlé accroît les besoins en infrastructures et les déplacements automobiles. Nous avons approuvé, au Sénat, cet objectif voici deux ans et il n'était pas question de le remettre en cause aujourd'hui, car l'enjeu du changement climatique s'impose à nous chaque jour.»

L'urbanisme, politique locale par excellence

«L'urbanisme est la politique locale par excellence, la prise en compte des spécificités des territoires est essentielle. Les élus connaissent leur territoire et la multiplicité des enjeux comme la protection des espaces, le développement économique, le logement, les mobilités. Nous avons donc proposé, avec ma collègue Valérie Létard, sénatrice du Nord et vice-présidente du Sénat, une alternative : une politique de lutte contre l'artificialisation co-construite avec les collectivités, qui la porteront, en responsabilité, dans les territoires.»

«Cette proposition de loi a été déposée, au Sénat, le 14 décembre 2022

et répond à un principal objectif : trouver des solutions pour les élus de la ruralité et des petites villes - dont certains ne parviennent pas à se faire entendre

ni de leur EPCI (Établissement public de coopération intercommunale), ni de leur Scot, ni de leur région et ont l'impression d'être victimes du ZAN.»

Le droit à l'hectare

«Nous avons d'abord voté le droit de proposition au bénéfice des élus, qu'ils doivent exercer au sein des instances d'élaboration du schéma de cohérence territoriale (Scot). Puis, nous avons conçu un outil, parmi d'autres, qui constitue un filet de sécurité pour votre territoire. Il est emblématique et parle à tous les élus ruraux. C'est le droit à l'hectare, qui permettra à de petites communes de réaliser des projets de logement, de développement économique ou d'équipement.»

Le droit plancher de l'hectare ou garantie universelle

«Il ne s'agit pas de limiter à un hectare les droits d'une commune ni d'obliger chaque commune à consommer un hectare. Il s'agit d'un plancher utile seulement aux communes auxquelles aucun droit d'artificialisation n'aurait été accordé, par une application trop systématique de la règle de 'moins 50 %' ou faute d'avoir pu se faire entendre du Scot (Schéma de cohérence territoriale) ou de la Région. Ce droit à l'hectare s'appelle aussi Garantie universelle puisqu'il bénéficie à toutes les communes.»

Le rôle central des collectivités

«Nous avons également préservé le rôle central des collectivités dans la mise en œuvre et la gouvernance du Zan grâce à la création, dans chaque région, d'une Conférence du Zan qui rassemblera les élus locaux en matière d'urbanisme avec les représen-

tants des régions et des services de l'État pour piloter de manière coordonnée sa mise en œuvre. Nous avons enfin maintenu la Conférence des Scot et l'avons élargie aux élus. Cette proposition de loi a été adoptée au Sénat le 16 mars dernier puis à l'Assemblée nationale le 27 juin dernier.»

La sortie des grands projets nationaux des enveloppes du ZAN

«Demain, les lignes à grande vitesse, les prisons ou encore les centrales nucléaires n'amputeront pas l'enveloppe foncière des collectivités. La loi fixera ainsi une liste de grands projets

« Cette lutte contre l'artificialisation des sols sera menée par les élus eux-mêmes. »

qui seront comptabilisés au sein d'un forfait de 10 000ha, répartis entre régions. Le surcroît de consommation foncière de ces grands projets sera exclu du décompte national du Zan. Si une région souhaite cependant inscrire d'autres grands projets consommateurs de foncier qui ne figurent pas dans la liste, elle le pourra avec un droit de proposition obtenu en CMP (Commission mixte paritaire). Si l'État s'oppose à ces projets, une commission de conciliation au sein de laquelle siégeront des élus viendra arbitrer entre État et collectivités. Un futur décret doit prévoir la mise en place de cette commission.»

Améliorer l'application du ZAN

«La création de nouveaux outils tels que : 'un sursis à statuer Zan' et 'un droit de préemption



Zan' visent également à améliorer l'application de celui-ci afin d'éviter toute ruée vers le foncier et les friches. Conformément aux propositions du Sénat, le texte de CMP sécurise les 'coups partis' comme, notamment pour les Zac (Zones d'activités concertées).»

Les mesures votées au Sénat qui figureront dans les futurs décrets

«L'un laissera le choix aux régions de rendre les Sradet (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) prescriptifs ou non pour les documents d'urbanisme en matière de déclinaison territoriale du Zan. C'était une exigence du Sénat de laisser le choix aux régions, pour ne pas faire des Sradet une nouvelle contrainte 'venue d'en-haut'.»

La distinction entre les zones artificialisées et non-artificialisées

«Un autre décret définira les zones considérées comme artificialisées ou non artificialisées. Les surfaces comprenant 25% de couvert végétalisé ne seront ainsi pas considérées

comme artificialisées, ce qui permettra de maintenir un modèle pavillonnaire auquel les concitoyens sont attachés mais, un modèle mieux pensé et plus raisonnable.»

Quel sort pour les bâtiments à usage agricole ?

«Enfin, un décret viendra préciser le sort des bâtiments à usage agricole après 2031. Le Sénat pèsera de tout son poids pour que ces bâtiments ne soient pas comptabilisés dans le décompte du Zan. Ce nouveau texte issu de la CMP a été voté à la quasi-unanimité à l'Assemblée nationale et à la quasi-unanimité au Sénat (moins 1 voix). Cette proposition de loi d'origine parlementaire et vauclusienne est devenue une loi parue au JO du 21 juillet 2023.»

Un autre volet à paraître pour la fiscalité et le financement de la renaturation et la biodiversité

«Je n'ai pas voulu inclure dans cette proposition de loi, un volet 'fiscalité' ou 'financement de la renaturation et de la biodiversité' sans mesurer les conséquences de telles modifications sur les collectivités. En attendant, je sais que la sensibilisation tant des élus que des citoyens sera la clef pour assurer l'adhésion de tous et l'acceptabilité de ces nouveaux efforts.»

Un marché rural qui se referme en 2023

Fabrice Triep Capdeville, Directeur-départemental de la Safer Vaucluse

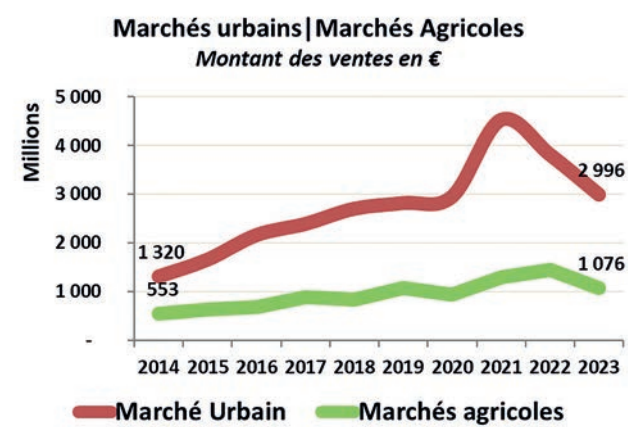


Au plan régional le marché rural est en baisse sur tous les segments agricoles urbains et sur toutes ses composantes : nombre, surfaces et valeurs.

Le recul du marché amorcé lors du second semestre de l'année 2022, s'est confirmé et s'est même renforcé au point que l'on retrouve cette année 2023, avec près de 17 000 références (Déclaration d'intention d'aliéner et rétrocessions Safer), qui sont les niveaux observés des années avant Covid 2019 et 2020. En 2023, la Safer a reçu 15 815 projets de ventes (hors donation et ventes de parts sociales), contre 18 904 en 2022.

Au niveau régional,

la variation globale 2022-2023 sur le nombre d'opérations intervenues sur le marché rural est de moins 16%. Elle est équivalente pour ce qui concerne les surfaces (-8%). En revanche la valeur globale des opérations vendues chute de moins 28%. Les mouvements observés au niveau des flux de marché n'ont pas d'incidence sur les dynamiques du prix des terres, qui se maintiennent.



Le marché rural

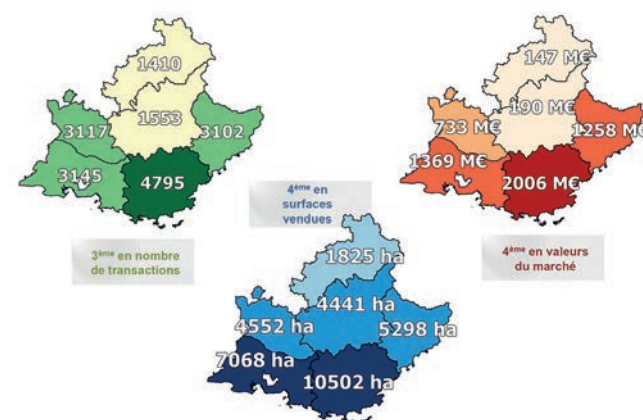
Si l'on décompose le marché rural en sous segments de marché : agricole-urbain et bâti-non-bâti, on voit que la baisse de dynamique concerne principalement les marchés dits urbains et urbains bâtis. Pour l'ensemble du marché dit urbain la baisse sur le nombre et les valeurs des opérations notifiées est de -20%. Sur le marché des espaces agricoles et naturels, si le nombre de ventes non-bâties se maintient (-4%), les valeurs baissent de -14%.

Recul du marché foncier

Sur deux ans, le marché foncier de l'espace rural a subi une baisse en nombre et en valeur de l'ordre de 20%. Nous nous extrayons du cycle de perturbations lié à la crise sanitaire, qui avait conduit à une suractivité des marchés immobiliers. Reste à savoir si l'atterrissage se fera en douceur avec un retour à des niveaux de marchés comparables à ceux de l'avant Covid, ou si le ralentissement sera plus brutal, amplifié par le contexte général d'inflation, de hausse des taux d'intérêt et un pouvoir d'achat des ménages qui se contracte.

Le Vaucluse n'échappe pas à cette baisse de dynamique

En 2023, en Vaucluse, le marché a également connu une baisse marquée du volume d'opérations, tant en nombre (-18%), qu'en surface (-16%) et en valeur (-29%).



Le marché agricole non bâti

a connu une variation de -10%, il est moins impacté que les sous segments de marché plus caractéristiques des marchés qualifiés d'urbains. Le marché bâti des espaces agricoles et naturels vendus avec plus de 3 hectares,





©AdobeStock Fotokion

baisse, lui aussi significativement, de moins 32%. On retrouve notamment dans ce sous-segment les transmissions de domaines viticoles.

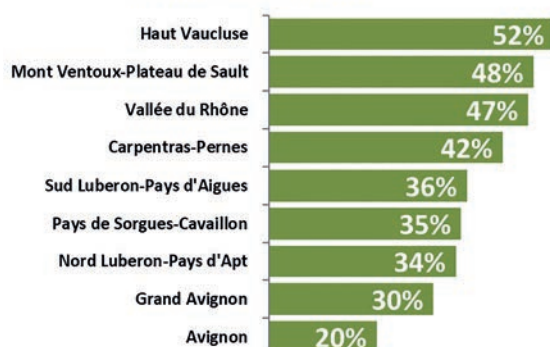
Caractérisation des marchés vauclusiens par secteur

Sur les grands secteurs définis pour caractériser l'ensemble du marché vauclusien on notera que la baisse enregistrée entre 2023 et 2022, sur le nombre d'opérations foncières référencées, est équilibrée autour de 15/18%. Aucun secteur ne semble plus accuser le coup qu'un autre.

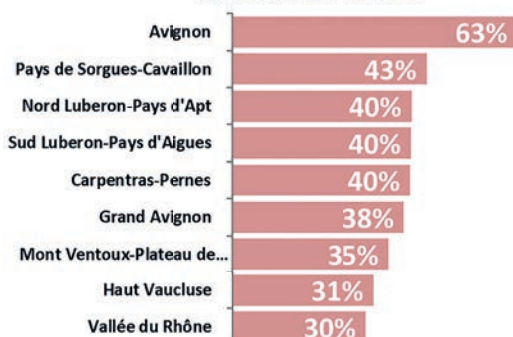
Equilibre à la baisse

Sur la somme des valeurs des opérations notifiées et rétrocedées, on pourrait faire ce même constat d'équilibre autour d'une baisse à -25%. Et c'est le marché des ventes de biens bâtis vendus avec des surfaces comprises entre 1ha et 3ha qui subit la baisse la plus significative avec -50%. Les marchés des espaces agricoles et naturels (non-bâti) les plus importants en proportion du nombre global de vente se retrouvent sur les secteurs du Haut Vaucluse (52%), du Mont Ventoux-Plateau de Sault (48%) et de la Vallée du Rhône (47%).

La part en NOMBRE de l'Agricole non bâti en 2023



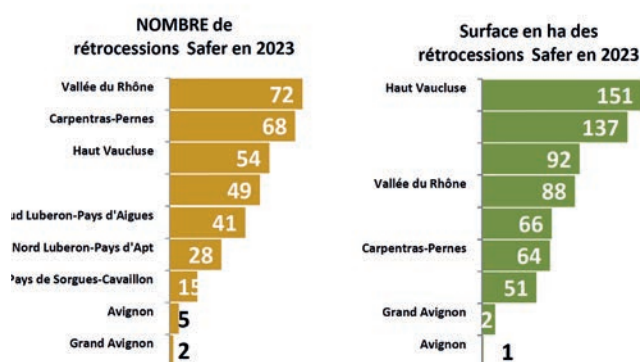
La part en Nombre du Résidentiel en 2023



«Le marché rural tourne au ralenti»

L'activité de la Safer impactée par le ralentissement des marchés

Dans le Vaucluse, nous sommes passés de 440 rétrocessions en 2022, à 334 en 2023 (-24%), pour passer respectivement de 964 hectares à 663 hectares (-30%) et pour un volume d'affaires qui a baissé de presque un tiers, avec 61 millions traités en 2022 contre 24 millions l'année dernière.



Le plus grand nombre de rétrocessions

C'est dans la vallée du Rhône et la partie centrale du Comtat Venaissin que nous sommes le plus présent en nombre de rétrocessions. Et c'est dans le Haut-Vaucluse, et le Sud Luberon-Pays d'Aigues que notre influence sur les surfaces maîtrisées ressort le plus. La chute du volume général d'opérations vient se coupler avec la perte de dynamique du monde viticole. Le vin se vend moins et moins bien et cela influe sur le marché foncier agricole vauclusien, notamment celui de la Vallée du Rhône.

De petites unités parcellaires

La logique d'interventions observées au niveau régional sur les petites unités parcellaires est semblable dans le Vaucluse, aussi le lot médian enregistré dans le département est de 90 ares, pour un prix médian 17 000€. Pour permettre de maintenir des conditions agricoles propices au travail d'aménagement, d'installation et de structuration parcellaire, la Safer dans le Vaucluse a régulé le marché en intervenant par préemption à 163 reprises. 71 préemptions se sont faites dans le cadre d'intervention en révision du prix.

La crise viticole a-t-elle une incidence sur le prix des vignes ?

La crise viticole qui était déjà présente depuis plusieurs années dans certaines régions viticoles comme la région bordelaise touche aujourd'hui la majorité des bassins viticoles du sud de la France.

Dans le Vaucluse, cette crise touche d'abord le secteur de la Vallée-du-Rhône avec l'appellation Côtes-du-Rhône Régional ainsi que les appellations Côtes-du-Rhône villages avec ou sans nom de communes voisines.

Crise et incidence sur le marché

Les difficultés rencontrées par la filière viticole ont eu une incidence sur le marché foncier viticole du département. On observe ainsi un fort ralentissement de ce marché. Les vignes à la vente ou à la location trouvent plus difficilement preneurs.

L'année 2023 encore préservée sur le prix des vignes

Mais en 2023, cette crise ne s'est pas encore fait ressentir sur le prix des vignes. Dans les périodes de crise, il y a souvent un décalage entre la crise observée et sa répercussion sur le prix du foncier.

Le marché actif de l'appellation Ventoux

Le marché de l'appellation Ventoux a été plus actif que l'année précédente avec un prix moyen proche de 24 000 €/ha. Sur l'appellation Luberon, la partie sud de l'appellation reste la plus dynamique. Le prix moyen sur cette appellation est également de 24 000 €/ha.

Dans la vallée du Rhône,

Le marché des Côtes-du-Rhône est resté orienté vers la vente de parcellaire. La Safer a ainsi transmis 33 ha contre 90 ha l'année précédente. L'offre de biens à la vente est croissante et la demande en baisse en particulier sur la partie nord du département. Le prix moyen sur l'appellation Côtes-du-Rhône est de 23 000 €/ha mais des vignes commencent à se négocier à des prix inférieurs.

Sur les secteurs des Côtes-du-Rhône Village

Visan, Valréas, Sainte-Cécile-Les-Vignes avec une forte présence de vigneron coopérateurs, les vignes à la vente sont nombreuses et elles ne trouvent pas toujours preneurs. Elles se négocient au prix de 25 000 €/ha ou à des prix inférieurs.

Les appellations Côtes-du-Rhône Village Sablet et Ségueret avec des terroirs en coteaux et la présence de caves particulières sont plus recherchées. Leur prix moyen est de 32 000 €/ha.

Les crus Vauclusiens sont toujours recherchés

Le marché foncier des appellations Cairanne et Rasteau a ralenti, ne proposant qu'une dizaine d'hectares de vignes transmises par la Safer. Le prix moyen du cru Cairanne est de 75 000 €/ha. Celui du cru Rasteau est de 80 000 €/ha.

Qu'en est-il des appellations ?

Les appellations Vacqueyras, Gigondas et Châteauneuf-du-Pape sont toujours aussi recherchées. Les opérateurs déjà présents qui souhaitent se développer ou la demande de viticulteurs qui souhaitent développer leur gamme de vin animent ce marché. Comme l'année précédente le marché de l'appellation Vacqueyras est resté très calme. Alors que le marché de l'appellation Gigondas a été plus actif avec la cession de 13 ha de vignes à la Safer. Sur cette appellation le prix des vignes peut atteindre 230 000 €/ha. Enfin sur l'appellation Châteauneuf-du-Pape, le prix moyen est de 510 000 €/ha.

Focus

Comment habite-t-on en Vaucluse ?

Vaucluse, 65% des résidences principales sont des maisons (soit près de 162 300 logements) et 35% des appartements. Le taux de maisons individuelles est donc bien en delà des moyennes française (56%) et régionale (42%).

Comment occupe-t-on nos logements ?

Près de 86% des ménages résident dans le parc privé en Vaucluse : 56% sont propriétaires occupants et 30% locataires. Cette proportion est similaire à ce qui est observé en France ou en région Sud-Provence-Alpes-Côte d'Azur.

DPE, comment se calcule les diagnostics de performance énergétique ?

La rénovation énergétique est devenue un élément central de la politique gouvernementale. Après un durcissement de son calcul, en 2021, dans la ligne de la Loi Climat et Résilience, les conditions de détermination du diagnostic de performance énergétique (DPE), se seraient adoucies. C'est ainsi que le DPE classe –de A à F– les logements en fonction de leur consommation d'énergie : A pour un logement dont la consommation d'énergie serait exemplaire et reléguant à passoire énergétiques les habitats arborant les lettres G et F d'ailleurs également frappés d'interdiction à la location. Sauf que : depuis 2023, les logements énergivores –peu ou prou 27% du parc immobilier– seraient des espaces de 40m². D'où provient cette information ? De l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONPE) et publié en 2022 qui relève qu'un biais de calcul désavantagerait les petites surfaces parce qu'elles sont plus densément peuplées alors que l'eau chaude est rapportée au m² ; En 2021, en France, 3,4 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique.

Quelle situation en Vaucluse ?

Près d'une résidence principale sur six est considérée comme passoire énergétique. En 2022, en France, 17 % des résidences principales sont considérées comme des passoires énergétiques, 1,7% sont même jugées très énergivores. Les logements



les plus concernés sont les maisons, les petites surfaces (inférieures à 60m²), les logements construits avant 1975, chauffés au fioul ou au bois. Ils sont plus souvent situés dans les zones les plus tendues au niveau du marché de l'immobilier et en zone rurale. En Vaucluse, on comptabilise une part de passoires énergétiques similaire : 10,4 % des résidences principales sont classées étiquette F et 7% sont étiquette G soit un total de 17,4%. Les logements les plus énergivores (logements en étiquette G et ayant une consommation supérieure à 450 kWh/m²/an) représentent 1,2% des résidences principales et sont donc dorénavant considérés comme indécents par la législation. À l'inverse, les logements peu énergivores ne représentent que 6,3% du parc de résidences principales. Bien que faible, ce taux reste toutefois supérieur à la moyenne française (5%). Le parc

de résidences secondaires qui concerne un peu plus de 8% des logements vauclusiens, est encore plus concerné par cette problématique. En effet, à l'échelle française, 32% des résidences secondaires sont des passoires dont 3,3% considérés comme très énergivores. Le Vaucluse se retrouve, en effet, confronté à devoir rénover massivement des logements occupés par des ménages disposant de ressources limitées.

Source : Aurav, précarité énergétique via source ONRE 2022)

En détail

La plupart des logements vauclusiens s'établissent en lettre D du DPE, soit 92 070 logements (34,7%) quand en comparaison ils sont à 32,4% en France. Ils sont 57 190 à être classés en C soit 21,6% quand ils sont 23,5% en France. Ils sont en E à hauteur de 53 030, soit 20% contre 22%

en France. 27 580 soit 10,4% sont en F contre 10,5% en France. Ils sont 18 560 logements, soit 7% à être classés en G contre 6,8% en France. 9 470 logements soit 3,6% sont classés en B contre 3,2% en France. Enfin, 7 160 logements, soit 2,7% sont en DPE A (1,7% en France).

A quoi est due la précarité énergétique ?

Au niveau de ressources (revenu du ménage, prestations sociales incluses) ; Au mode d'énergie principal utilisé : mode de chauffage et prix des énergies et aux caractéristiques du logement : date de construction, localisation géographique, taille, type et statut d'occupation.

Les revenus des ménages

En Vaucluse, la moitié des ménages dispose d'un revenu inférieur à 1 720€ par mois soit plus

de 100€ de moins qu'à l'échelle française (1 870€) ou de la région Sud-Provence-Alpes-Côte d'Azur (1 840€). Ce faible revenu médian se conjugue avec un taux de pauvreté très élevé qui s'établit à 19,5% en 2020 selon l'Insee. À titre de comparaison, 17% des Français et 14% des habitants de Provence-Alpes-Côte d'Azur se situent sous le seuil de pauvreté. Ce sont ainsi 110 000 Vauclusiens qui disposent de moins de 1 100€ pour vivre chaque mois.

Une forte précarité monétaire

Cette forte précarité monétaire touche plus particulièrement les moins de 50 ans avec un pic chez les moins de 30 ans où le taux de pauvreté culmine à 26,7%. Plus d'un tiers des locataires vauclusiens ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté : environ un ménage sur 2 dans le parc public et 30% dans le parc privé. Le re-

venu des ménages apparaît ainsi comme le principal facteur explicatif de la précarité énergétique en Vaucluse.

Modes de chauffage et prix des énergies

En Vaucluse, on comptabilise 13% de résidences principales chauffées au fioul, soit un taux supérieur aux moyennes nationale et régionale. À l'inverse, le gaz est moins utilisé avec seulement 23% de ménages vauclusiens qui l'utilisent contre 28% en région Sud-Provence-Alpes-Côte d'Azur et 37% en France. Enfin, 13% des résidences principales sont chauffées grâce à une énergie « autres », principalement le bois, qui constitue une solution favorable afin de faire baisser sa facture énergétique.

Le coût des énergies

Entre 2012 et 2021, le prix de l'électricité a augmenté de 40% et celui du gaz de 13%. La mise en place d'un bouclier tarifaire pour les particuliers a permis toutefois de contenir ces augmentations sur ces dernières années. Également, les logements chauffés au fioul sont les plus vulnérables à la précarité énergétique.

La date de construction et la taille des logements

Si un logement ancien n'est pas forcément éneergivore, certains parcs possèdent des performances énergétiques plus faibles, notamment ceux ayant été construits avant toute réglementation thermique c'est-à-dire avant 1975. Une récente étude de l'Ademe a d'ailleurs mis en avant la forte part de logements éner-

givores dans le parc construit entre 1949 et 1974.

Les grands logements

L'énergie nécessaire pour chauffer les grands logements est une source potentielle de précarité énergétique si ce critère est conjugué avec d'autres facteurs comme la précarité monétaire ou la mauvaise performance énergétique du logement. En Vaucluse, près de 65% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus soit un taux supérieur aux moyennes française (61%) et surtout régionale (48%). On comptabilise en Vaucluse 39% du parc de résidences principales construits avant 1970 soit près de 100 000 logements. Ce taux reste toutefois inférieur aux moyennes régionale (42%) et française (43%). Si on se focalise uniquement sur le parc considéré comme le plus éneergivore, il s'établit autour de 20% (1946-1970), un taux une nouvelle fois moins élevé que dans les territoires de comparaison. Source : Aurav.

Les chiffres clés de la précarité énergétique

65% des logements vauclusiens sont des maisons individuelles. 46 140 logements soit 17,4% sont des passoires énergétiques. 35 840 ménages, soit 14,3% sont en situation de précarité énergétique liée à l'habitat. Le taux de pauvreté est de 19,5% il atteint les 26,7% chez les moins de 30 ans.

Quel encadrement des loyers ?

126 communes de Vaucluse –qui en compte 151– sont en zones tendues, certaines figurant en zone d'urbanisation de plus de 50 000 habitants et les autres en

zone touristique.

Source Adil Vaucluse, adil84.fr

Maprimerénov

MaPrimeRénov' est une aide de l'Anah distribuée à la fin de vos travaux et qui vise à faciliter la rénovation énergétique de votre logement. Elle s'adresse à l'ensemble des propriétaires d'un logement (quels que soient leurs revenus) qu'ils l'occupent ou qu'ils le mettent en location.

MaPrimeRénov en Vaucluse

En Vaucluse, près de 15 500 ménages ont bénéficié de MaPrimeRénov' depuis 2020. Ce sont ainsi, en 3 ans, 6% des ménages vauclusiens qui en ont disposé contre 2,6 % en région Sud-Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le nombre de ménages bénéficiaires du dispositif MaPrimeRénov' n'a cessé d'augmenter pour culminer à 5 950 en 2022. Ces évolutions vont à l'inverse des tendances régionales où le nombre de dossiers éligibles a légèrement reculé entre 2021 et 2022. Concernant le montant d'aides moyen, il s'établit à 10 415 euros soit, en moyenne, près de 40 % des frais engagés. Depuis le lancement du dispositif, ces aides ont majoritairement financé l'achat d'équipements énergétiques avec en premier lieu les pompes à chaleur, poêles à granulés et chauffe-eaux thermodynamiques ou solaires. Concernant les travaux d'isolation, ils concernent, en majorité, l'isolation des murs par l'extérieur et le remplacement des fenêtres.

MaPrimeRénov' Sérénité est une autre aide de l'Anah

distribuée dans le cadre d'une rénovation globale (vos travaux doivent permettre à votre logement de réaliser un gain énergétique d'au minimum 35 %). Elle s'adresse uniquement aux propriétaires occupants, dont les ressources sont modestes et très modestes (jaunes et bleus). Attention : cette aide n'est pas attribuée aux bailleurs.

En 2022, 281 logements vauclusiens ont bénéficié de l'aide MaPrimeRénov' Sérénité

pour une aide moyenne de 33 050 euros. Depuis 2011, ce sont 4,3% des ménages qui ont reçu une aide MaPrimeRénov' soit le taux le plus élevé de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (2%). La présence d'un Programme d'intérêt général (PIG) départemental associée à une forte dynamique en matière d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) avec 9 opérations en cours (Avignon, Carpentras, Cavaillon, Apt, Bollène...) et d'autres à venir (Valréas, Vaison-laRomaine, Sault, l'Isle-sur-Sorgue...) portées par des communes ou EPCI peut expliquer le bon taux départemental ainsi que les différentes variations annuelles de ménages bénéficiaires.

L'Eco-PTZ

Comment bénéficier de l'Eco-Prêt à taux zéro ? L'éco-prêt à taux zéro ou éco-PTZ est un prêt à taux d'intérêt nul qui ne requiert aucune condition de ressource et dont les intérêts sont payés par l'État. Il concerne les logements occupés à titre de résidence principale. Les candidats à l'éco-PTZ

peuvent s'engager dans des travaux de rénovation énergétique sans avoir à payer d'avance ou d'intérêts. Il a pour objectif d'encourager l'amélioration de la performance énergétique globale des logements.

Qui peut bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro ?

Toute personne physique (propriétaire occupant ou bailleur) et toute société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés (avec au moins un des associés qui est une personne physique) peut bénéficier de l'éco-PTZ. Celui-ci est également ouvert aux copropriétaires depuis 2014.

Dans le détail

Le logement à rénover doit avoir été déclaré comme résidence principale et avoir été achevé avant le 1er janvier 1990. Aujourd'hui, ce prêt s'étend également aux logements achevés depuis plus de 2 ans. Les travaux doivent obligatoirement être réalisés par un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE). Dans le cas des propriétaires bailleurs, il est possible de bénéficier de l'éco-PTZ en s'engageant à louer le logement comme résidence principale dans un délai de 6 mois après la clôture du dossier.

En Vaucluse,

176 dossiers Eco PTZ ont été éligibles de janvier à septembre 2022. Le nombre de dossiers est en forte augmentation depuis 2020 (+34%), une tendance similaire à celle observée en région (+39%).

Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse

Anaïs Roussel, directeur de territoire,

La Caisse d'épargne CEPAC est une banque régionale coopérative. Créée en 1821, elle opère sur les territoires Provence, Alpes, Corse et outre-mer. Elle vient d'accroître son activité immobilière, notamment en entrant dans le capital –à hauteur de 33%– du promoteur Marseillais Constructa.

Le 1er financeur privé du logement social engage, chaque année, via la Sac (Société anonyme de coordination) Habitat Sud Est, 3 milliards d'euros de crédits immobiliers à destination de la gestion et de la rénovation annuelle de 100 000 logements, ce qui représente 1/3 du parc social de la région Paca. Elle est aussi le 2e financeur privé des énergies renouvelables, en France, avec plus de 1,5 milliards d'euros d'encours portés sur ces financements.

La part de marché de la Cepac est de 20,80%. Ainsi la Banque finance 1 dossier sur 5, dévolu à l'achat immobilier, soit 352M€ de financement pour 2 600 dos-

siers. «Le délai entre le moment où le client vient nous consulter pour une proposition et l'édition des offres de prêt est de 65 jours, souligne Anaïs Roussel, directeur du territoire à la Cépac. Le montant moyen de crédit immobilier accordé en 2023 est de 200 000€, avec une augmentation significative du montant de l'apport et de la quotité de financement dans les projets de nos clients. La durée moyenne du crédit, en 2023, est de 22,5 ans car les clients ont cherché à optimiser le taux de financement.»

«**Au 1^{er} trimestre 2024,** le marché semble attentiste avec une observation prégnante des futurs acquéreurs

quant à la baisse des taux d'intérêt et des prix. Nous faisons également beaucoup de simulation de crédits. Le 2e trimestre devrait connaître un desserrement monétaire de la FED (Réserve Fédérale des Etats-Unis), une baisse des taux de la BCE (banque centrale européenne) et une redynamisation du marché du second semestre, sans pour autant revenir aux taux que l'on a connu.»

«**Qu'en sera-t-il en 2025 ?** Les taux de crédit devraient possiblement descendre en dessous de 3% et nous prévoyons une forte dynamisation de l'immobilier ancien mais pas du neuf au regard de filières trop impactées financièrement, avec, notamment, la fin du Contrat de construction de maison individuelle dans le Prêt à taux zéro, la faillite des constructeurs... »



En savoir plus



Chambre des notaires de Vaucluse

La chambre des notaires compte 181 notaires œuvrant dans 78 études. Elle est un établissement d'utilité publique chargé de représenter les notaires de son ressort et d'assurer, dans le département, l'exécution des décisions prises par le Conseil supérieur du notariat et le Conseil régional des notaires de Nîmes.

Elle a pour attributions d'établir les usages de la profession et les rapports des notaires tant entre eux qu'avec la clientèle, un règlement qui sera soumis à l'approbation du garde des sceaux, ministre de la justice ; De dénoncer les infractions disciplinaires dont elle a connaissance ; De prévenir ou de concilier tous différends d'ordre professionnel entre notaires du département, de trancher, en cas de non-conciliation, ces litiges par des décisions qui seront exécutoires immédiatement ; 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 ; De donner son avis, lorsqu'elle en est requise : Sur les actions en dommages-intérêts intentées contre les notaires en raison d'actes de leurs fonctions ; 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 recevoir en dépôt les états des minutes dépendant des études de notaires supprimées ; 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 Ier 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.



Nicola Sismondini notaire à Vedène, Laurence Hébert notaire à Avignon, Olivier Jeanjean notaire à Carpentras, Alexandre Audemard Président de la Chambre des notaires de Vaucluse et notaire à Avignon, Fabrice Triep Capdeville (Directeur départemental de la Safer), Jean-Baptiste Borel, Président du GVEN et notaire à Orange.



La safer

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.



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.