Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

Alerte escroquerie : Attention aux faux courtiers en prêt immobilier



La Chambre nationale des conseils experts financiers (CNCEF) alerte sur la forte recrudescence des escroqueries aux prêts immobiliers. Face à la hausse des taux d'emprunt, les escroqueries aux faux courtiers explosent et les escrocs s'appuient sur l'intelligence artificielle pour les aider à attirer de nouvelles victimes. L' association professionnelle agréée de courtiers et mandataires, rappelle les mesures de vigilance à adopter pour éviter de tomber dans le piège.

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), estime que l'escroquerie aux prêts immobiliers cause un préjudice total estimé à plus d'un milliard d'euros, soit près de 12 000€ par victime en moyenne.

Comment procèdent les escrocs ?
Ils usurpent l'identité de courtiers en prêts immobiliers, souvent en ligne et parfois très connus. Rien de plus facile avec l'intelligence artificielle que de dupliquer des documents siglés, des signatures de mail et un site internet, réplique fidèle du site officiel.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

- Ils diffusent ensuite des annonces publicitaires sur les réseaux sociaux ou des emails de phishing, en invitant les personnes intéressées à se rendre sur ce faux site.
- Après avoir fourni les documents et renseignements nécessaires, les emprunteurs se voient très rapidement confirmer une offre de prêt à un taux très attractif, qu'ils s'empressent de signer pour ne pas laisser passer une occasion inespérée.
- Il leur est ensuite demandé de verser sur un compte séquestre des frais de dossier ou l'apport personnel censé servir à l'achat du bien immobilier.

Dès ce moment, les échanges s'arrêtent et les emprunteurs n'ont aucun moyen de joindre le supposé courtier, qui a purement et simplement disparu avec les sommes versées.

> « Un courtier immobilier ne peut en aucun cas demander de verser l'apport du projet sur son compte. »
>
> *Côme Robet, président de la CNCEF Crédit*

A quoi prêter attention ?
● Design, logo du site authentique ; les faux sites internet des escrocs sont de plus en plus indécelables. Mais l'URL, l'adresse du site, présente souvent de légères modifications, comme l'ajout d'un tiret ou une extension différente (.net au lieu de .fr).N'utilisez pas le lien qui vous est fourni mais tapez le nom de l'établissement de courtage dans la barre de recherche et comparez.
● Le nom de domaine de l'adresse mail, xx.yyy@nomdedomaine.com par exemple, est souvent différent de la marque utilisée dans pour le mail.
● Des fautes basiques d'orthographe ou de grammaire dans les échanges doivent vous alerter.
● Si l'appel du numéro de téléphone figurant sur le site reste sans réponse ou bascule sur la messagerie d'un téléphone mobile, ne poursuivez pas votre démarche.

« Un courtier immobilier ne peut en aucun cas demander de verser l'apport du projet sur son compte, conseille Côme Robet, président de la CNCEF Crédit. Il ne peut pas non plus demander un acompte ni facturer ses honoraires avant le 1er déblocage des fonds. En cas d'hésitation, l'œil aiguisé d'un véritable courtier décèle facilement ces arnaques, n'hésitez pas à en consulter un deuxième pour lui faire examiner une proposition qui vous semble trop alléchante pour être vraie. »

Que faire si vous avez été piégé ?
Prévenez votre banque sans délai pour demander un rappel de fonds d'urgence (recall) si le virement vient d'être effectué. Déposez plainte au plus vite dans un commissariat ou une gendarmerie. Vous pouvez aussi effectuer un signalement officiel sur la plateforme étatique THESEE/PHAROS. Signalez l'arnaque : Contactez la plateforme Info Escroqueries au 0 805 805 817 (appel gratuit).

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

Les contrôles à effectuer en cas de doute

● Vérifier l'immatriculation du prétendu courtier à l'Orias, le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance, son numéro d'immatriculation doit comporter 8 chiffres.

● Vérifier son adhésion à une association professionnelle agréée par l'ACPR (comme la CNCEF CRÉDIT). Elle est obligatoire pour que le professionnel soit autorisé à exercer.

● S'assurer que l'adresse mail qu'il utilise ne figure pas sur la 'liste noire ' de l'AMF, et sur la liste commune de la Banque de France, de l'AMF et de l'ACPR, qui recense les fausses identités qui ne sont pas autorisées à opérer.

Mais surtout,

● Une offre trop alléchante, décorrélée des taux du marché, doit vous alerter. Pour rappel, le taux moyen en vigueur en octobre 2026 est de 3,42% sur 20 ans.

● Ne vous fiez pas à un simple appel ou un échange de mails. Exigez un rendez-vous en visio ou en agence physique avant tout versement.

L.G.

Vaucluse : le marché immobilier à l'arrêt, les primo-accédants en première ligne

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026



Entre recul des transactions, hausse des annulations de compromis et rareté de l'offre locative, le marché immobilier du Vaucluse marque le pas au premier semestre 2026. Les primo-accédants, aidés par un regain d'activité locale, soutiennent encore la demande, mais les professionnels redoutent une détérioration au second semestre si les prix et les taux ne s'ajustent pas.

Le nombre de ventes de logements ne progresse pas : plusieurs réseaux nationaux -Century 21, Laforêt, Foncia- ont enregistré des replis ou une stagnation sur le premier semestre 2026, reflétant un marché hésitant. Les raisons avancées sont d'abord macroéconomiques : remontée des prix de l'énergie et incertitude sur les taux d'intérêt qui ont freiné des acheteurs potentiels, sans oublier l'épisode attentiste récurent qui accompagne systématiquement les élections présidentielles de mai 2027.

Les annulations fragilisent les transactions

Les professionnels notent une hausse des annulations de compromis et des dossiers qui n'aboutissent

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

pas, pour partie parce que certains acquéreurs renoncent et parce que l'accès au crédit reste contraint. Ce phénomène réduit la visibilité des agences et alourdit les délais de vente.

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

Primo-accédants, leur rôle moteur… pour l'instant
Sur le territoire vauclusien, le retour des primo-accédants dynamise certaines ventes, ils représentent désormais une part importante de la demande, tandis que les secundo-accédants sont davantage bloqués par la hausse des taux. Sans un ajustement des prix ou un répit sur les taux, le flux des ventes pourrait s'éroder au second semestre.

Offre et marché locatif sous tension
La pénurie d'offres reste prégnante : rotation réduite des logements mis en gestion et diminution des départs de locataires reflètent un marché locatif tendu qui renforce la pression sur les prix dans les secteurs attractifs du Vaucluse.

Ce qu'il faut surveiller
Les prochains mois seront déterminants : évolution des taux d'intérêt, politique de financement des banques, et possible ajustement des prix locaux. Si les acteurs du crédit facilitent l'accès aux prêts et si des offres nouvelles apparaissent, la reprise reste possible ; sinon, le marché risque une correction prolongée. En bref ? La demande existe, animée par les primo-accédants, mais elle bute sur des freins financiers et une offre insuffisante de biens.
Tous les chiffres du marché immobilier en Vaucluse ici.
Mireille Hurlin

Immobilier en Vaucluse : Avignon au cœur d'une reprise timide mais contrastée

---

La restructuration du PGE prolongée

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

jusqu’en 2026



L’accord de place sur les restructurations de Prêts Garantis par l’État (PGE) dans le cadre de la Médiation du crédit aux entreprises est prolongé jusqu’en 2026.

Bruno Le Maire, ministre de l’Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, François Villeroy de Galhau, Gouverneur de la Banque de France, Ivan Odonnat, président de l’Institut d’émission des départements d’Outre-mer et directeur général de l’Institut d’émission d’Outre-mer, et Nicolas Namias, président de la Fédération bancaire française, viennent de décider de renouveler jusqu’au 31 décembre 2026 l’accord de place du 19 janvier 2022 sur les rééchelonnements des Prêts Garantis par l’État (PGE).

« Dans leur grande majorité, les entreprises ont fait face en 2022 et 2023 au remboursement de leur PGE sans difficulté : d’ores et déjà plus de 50 milliards de crédits ont été intégralement remboursés sur les

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

107 milliards d'euros octroyés aux TPE/PME depuis 2020, expliquent les signataires. Toutefois, certaines entreprises peuvent individuellement rencontrer des difficultés de remboursement de leurs prêts bancaires, dont leur PGE. Le dispositif de restructuration de PGE via la Médiation du crédit permet d'accompagner les TPE/PME rencontrant des difficultés de remboursement de leurs dettes bancaires dans la recherche de solutions amiables avec leur banque. Il a permis d'accompagner environ 560 entreprises en 2022 et 2023 en leur permettant d'étaler le PGE sur une durée de 2 à 4 années supplémentaires par rapport à l'échéancier initial, avec maintien de la garantie de l'État, en parallèle du réaménagement des autres financements bancaires. »

La reconduction pour 3 années supplémentaires de ce dispositif permettra de prolonger cette possibilité d'accompagnement pour les TPE/PME qui en présenteraient le besoin.

Crédit immobilier : la fête est finie

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

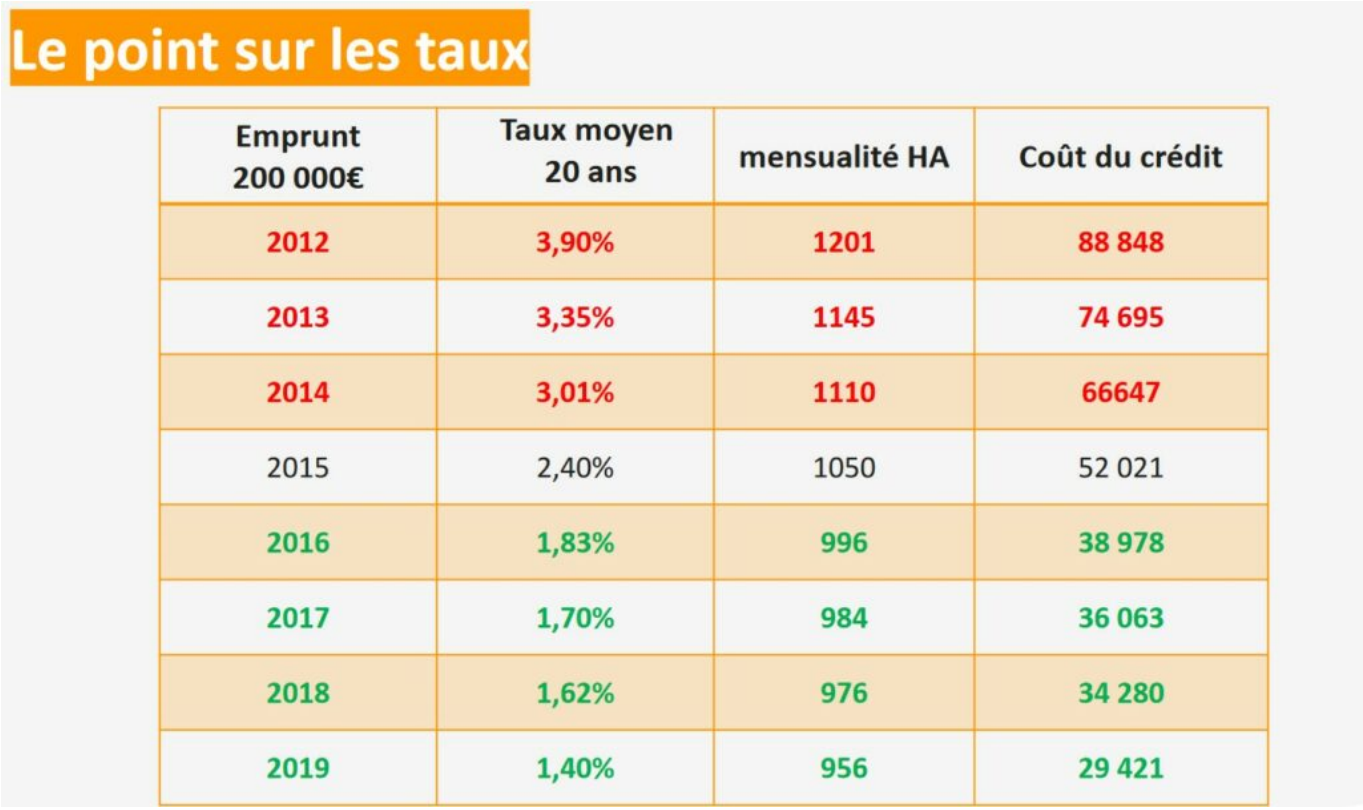


Après 4 années records avec des taux de crédits immobiliers autour de 1%, le début de l'année 2023 a mis fin à cette euphorie dans le secteur immobilier. Ainsi, selon le dernier observatoire du crédit immobilier de Meilleurtaux, la hausse des taux observée depuis quelques mois et la baisse de l'offre des biens et des crédits ont conduit au fort ralentissement que nous observons aujourd'hui. La guerre en Ukraine, la crise énergétique ont entrainé une reprise très forte et très rapide de l'inflation, qui a poussé la Banque centrale européenne à relever à plusieurs reprises ses taux directeurs contribuant ainsi à renchérir le coût de l'argent de manière très rapide.

« Après l'euphorie, le marché est aujourd'hui atone avec une baisse de la demande, de l'offre et des restrictions bancaires fortes avec une baisse de la demande qui s'accentue au cours du second trimestre 2023, » constate Mael Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.com.
Finis les taux à 1%, en juin 2022, la très grande majorité des barèmes bancaires se situaient entre 1,50% et 1,90%. En juin 2023, près de 80% des barèmes dépassent les 3,70% sur 20 ans.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026



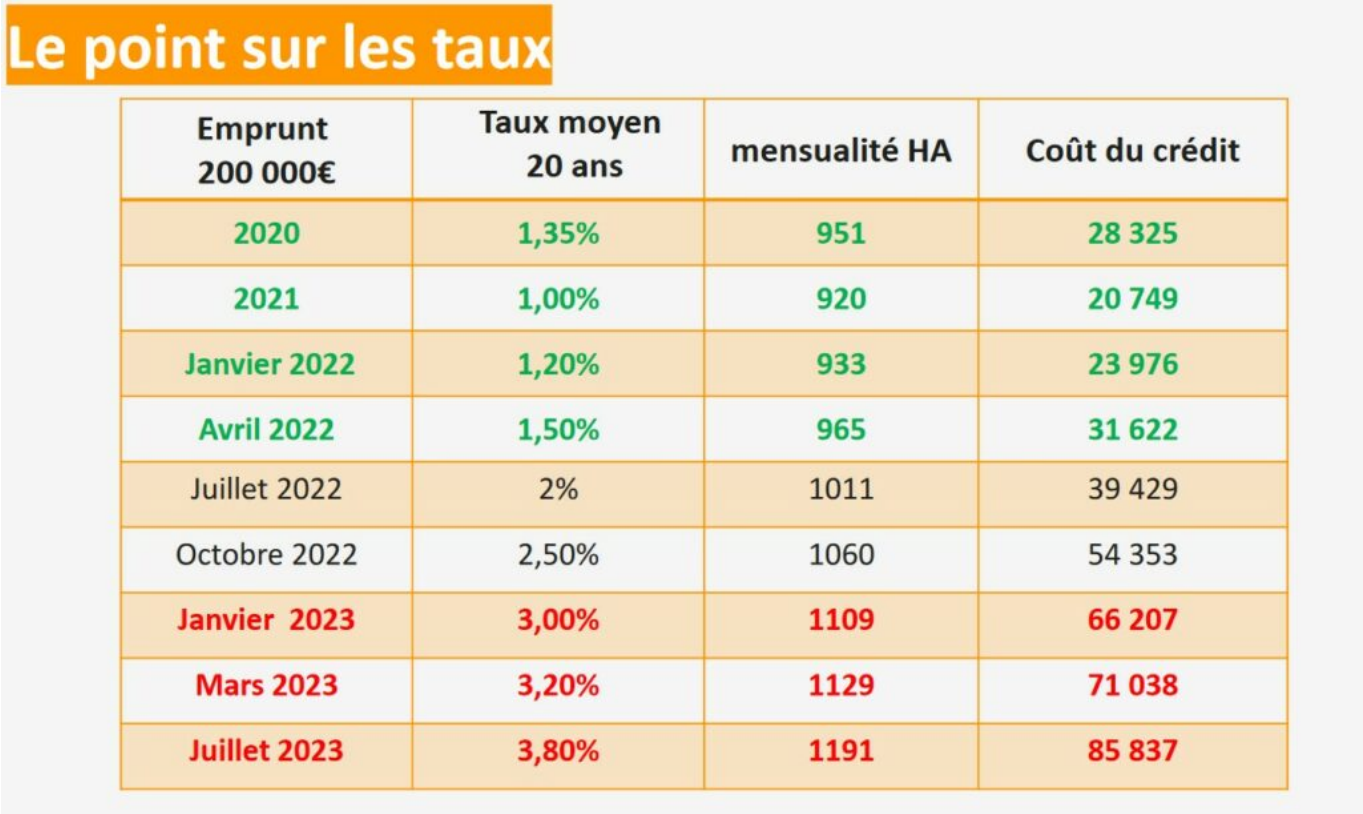
Emprunt 200 000€	Taux moyen 20 ans	mensualité HA	Coût du crédit
2012	3,90%	1201	88 848
2013	3,35%	1145	74 695
2014	3,01%	1110	66647
2015	2,40%	1050	52 021
2016	1,83%	996	38 978
2017	1,70%	984	36 063
2018	1,62%	976	34 280
2019	1,40%	956	29 421

Evolution des taux : que s'est-il passé entre juin 2022 et juin 2023 ?

La bonne nouvelle c'est que la stabilisation des OAT entraine un écart qui devient de plus en plus favorable aux banques avec les taux des crédits aux particuliers ce qui va les pousser à prêter plus ; par ailleurs, le taux d'usure, une nouvelle fois revu à la hausse atteint en juillet 2023, 5,09% sur les prêts sur 20 ans et plus. Une autre bonne nouvelle car il apparait plus en phase avec les taux pratiqués sur le marché. Rappelons-le, le taux d'usure, c'est le taux maximum légal tout compris (taux mais aussi assurance, garantie, frais etc…).

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026



Emprunt 200 000€	Taux moyen 20 ans	mensualité HA	Coût du crédit
2020	1,35%	951	28 325
2021	1,00%	920	20 749
Janvier 2022	1,20%	933	23 976
Avril 2022	1,50%	965	31 622
Juillet 2022	2%	1011	39 429
Octobre 2022	2,50%	1060	54 353
Janvier 2023	3,00%	1109	66 207
Mars 2023	3,20%	1129	71 038
Juillet 2023	3,80%	1191	85 837

Qu'en est-il du pouvoir d'achat immobilier des ménages français ?

L'impact de la hausse des taux : en janvier 2021, près de 70% des ménages avaient un taux d'endettement inférieur à 35% et seulement 22,13% supérieur à 40%. Sur les derniers mois et avec l'augmentation des taux, la situation se complique nettement.

En octobre 2022, 58,14% avaient un taux d'endettement inférieur à 35%, 13,47% entre 35% et 40% et 28,39% à plus de 40%.

En juin 2023, à peine un dossier sur 2 restent sous la barre des 35% d'endettement, c'est-à-dire finançables alors qu'un tiers dépassent les 40% d'endettement.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

Coût du crédit et revenus nécessaires

Pour un prêt de 200 000€ sur 20 ans

	Taux	Mensualité ass comprise*	Revenus mensuels nets nécessaires
Janvier 2022	1,20%	994€	2 840€
Octobre 2022	2,50%	1 116€	3 190€
Mars 2023	3,20%	1 186€	3 380€
Juin 2023	3,80%	1 248€	3 560€

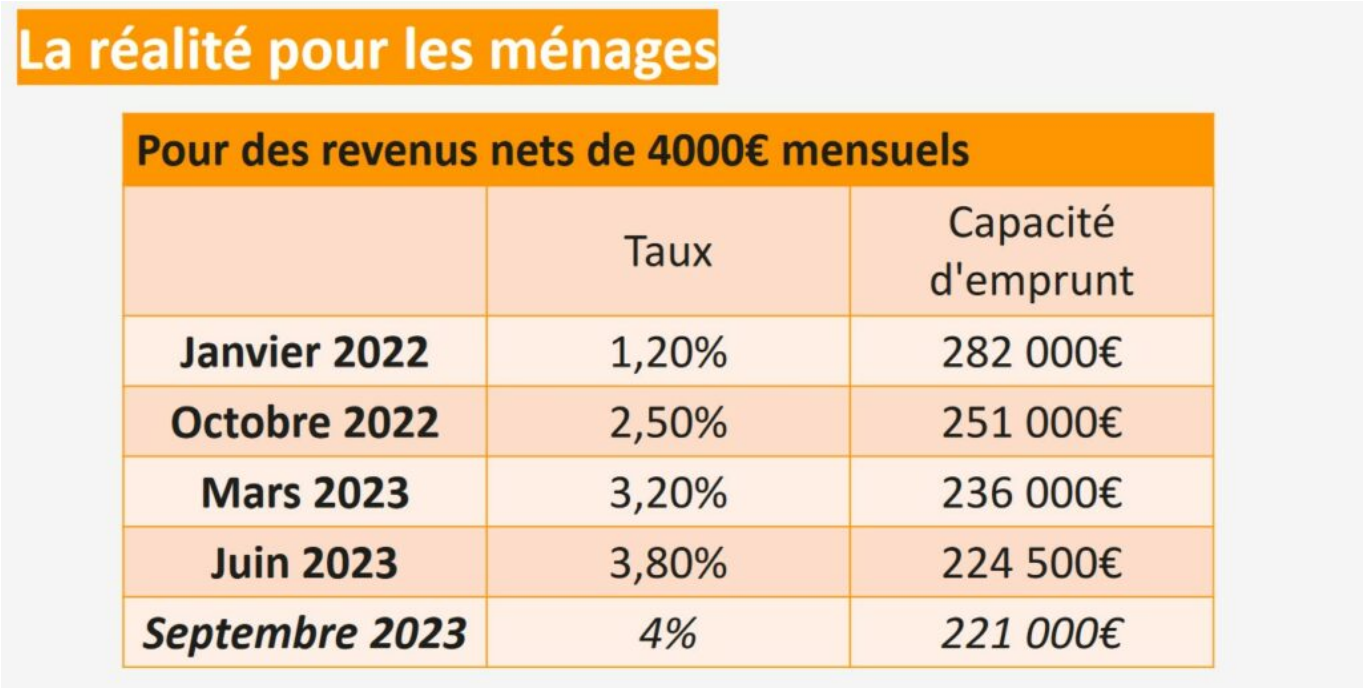
Si on se projette maintenant sur ce qui nous attend à la rentrée, à savoir des taux autour de 4%, la part des finançables va encore diminuer. En effet, l'impact est immédiat car pour un prêt de 200 000 euros sur 20 ans, les revenus mensuels nets nécessaires seront de 3 650 euros, pour une mensualité de 1 269 euros.

« Pour compenser la hausse des taux entre 2022 et 2023, il faut gagner 25% de plus ! »

Ainsi, entre janvier 2022 et septembre 2023, les ménages français auront perdu en moyenne entre 50 000 et 60 000 euros de capacité d'emprunt. Un autre exemple, en janvier 2022, pour des revenus nets de 4 000 euros et avec un taux aux alentours de 1,20%, la capacité d'emprunt du ménage était de 282 000 euros. En juin 2023, avec les mêmes conditions de départ et un taux à 3,80%, elle s'élève à 224 500 euros. En septembre 2023 la capacité d'emprunt sera à 221 000€.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026



En moyenne entre 50 et 60 000€ de perdus pour les ménages en 18 mois !

« Entre 2021 et juin 2023, la part des dossiers finançables est passée de 70% à 55%. Il est indéniable qu'avec le contexte économique actuel et la hausse des taux, le pouvoir d'achat des ménages est très impacté. Pour un prêt de 200 000€ sur 20 ans, les mensualités ont augmenté et afin de compenser cette hausse, entre les 2 périodes de référence, il faudrait gagner 25% de plus ou espérer que la valeur des biens s'effondre de 25%, analyse Mael Bernier. Malheureusement aucune de ces solutions n'est réellement crédible. »

« Après 2022 qui a été une année charnière, l'année 2023 marquera sans doute le secteur immobilier comme l'année de la bascule, poursuit Maël Bernier. Finie l'euphorie, la hausse des taux grève les capacités d'emprunt et cette hausse n'est pas terminée, nous attendons 4% pour la rentrée.Par ailleurs, les dernières recommandations du HCSF, sont totalement insignifiantes et ne permettront pas de fluidifier le marché. La situation semble donc bloquée entre acheteurs qui attendent une hypothétique chute des prix, affaiblis par labaisse incessante de leur capacité d'emprunt et des propriétaires vendeurs de plus en plus rares. Pour conclure, il faut rappeler que la hausse des taux des 18 derniers mois ne se compenserait qu'avec une baisse des prix de 25%, c'est un scénario totalement improbable alors que la demande de logements ne cesse d'augmenter et que la construction est à l'arrêt ou presque. »

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

Le Crédit Municipal d'Avignon ouvre ses portes au public pour ses journées CCMA



Du samedi 26 novembre au vendredi 2 décembre, l'établissement public local de crédit et d'aide sociale le plus ancien de France La Caisse de Crédit Municipal d'Avignon (CCMA) fait connaître ses différents services au public lors de ses journées CCMA.

La CCMA donne une semaine au public pour découvrir tous ses services dans ses quatre établissements : Avignon, Arles, Valence et Carpentras. Ceux d'Avignon et Arles seront exceptionnellement ouverts le samedi 26 novembre de 9h30 à 17h.

Au programme : le prêt sur gages, le prêt vert, les prêts à la consommation et regroupements de crédits, le microcrédit et les comptes bancaires. Les partenariats avec les collectivités et les entreprises seront également évoqués.

Les différents services qui seront approfondis

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

•Le **prêt sur gages**, qui est l'activité la plus ancienne de la CCMA, vous permet d'obtenir un prêt rapidement, quelle que soit votre situation financière, il vous suffit de laisser un objet de valeur en garantie que vous récupèrerez après remboursement du prêt.

•Le Crédit Municipal s'engage pour les économies d'énergie et pour l'environnement avec son **prêt vert** qui sert au financement de véhicules propres, de pompes à chaleur, de panneaux photovoltaïque, ou encore de vélos cargos.

•Les **prêts à la consommation et regroupements de crédit** vont de 500€ à 75 000€ jusqu'à 120 mois, sans justificatifs d'emploi des fonds.

•La CCMA a de nombreux partenariats avec les Caisses centrale d'activités sociales (CCAS), mais aussi avec diverses associations afin d'accorder des **microcrédits** de 300 à 5000 € et 8000 € jusqu'à 5 ans pour aider les personnes à s'insérer.

•Le Crédit Municipal d'Avignon propose également des services bancaires depuis plus de 100 ans maintenant. Vous pouvez donc y ouvrir un ou plusieurs **comptes bancaires** classiques (carte bancaire, chéquiers, assurance moyens de paiement, placements, produits d'épargne).

V.A.

Le Crédit Municipal d'Avignon et ses partenaires sociaux au service de l'insertion

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026



Les ‘journées CCMA’ (Caisse de Crédit Municipal d’Avignon) se sont déroulées il y a peu. Objectif ? Echanger avec les partenaires sociaux sur les missions de l’établissement et sur l’insertion.

La CCMA, sous la direction de Jean-Dominique Faedda, est le descendant direct des Monts de Piété. Celui d’Avignon est le plus ancien en France avec plus de 400 ans d’existence. L’établissement poursuit encore aujourd’hui son activité de service public avec le prêt sur gages, ce qui explique son caractère d’établissement public communal de crédit et d’aide sociale.

En parallèle, le Crédit Municipal d’Avignon, avec Philippe Blanc en tant que directeur adjoint, exerce une activité bancaire classique avec la gestion des comptes bancaires pour les particuliers, le financement de prêts à la consommation et de rachats de crédit. L’établissement compte 45 partenaires dont de nombreux CCAS (Centre communal d’action sociale) ou d’autres structures comme le Secours Catholique, l’UDAF30, l’association de consommateurs CLCV ou la Mission locale jeunes du Grand Avignon.

Un partenariat pour l’insertion des jeunes précaires

La dernière réunion a ainsi permis de mettre en exergue les difficultés de certains jeunes en précarité pour ouvrir un compte. Isabelle Gineste, directrice de la Mission locale jeunes Grand Avignon, attire l’attention sur le fait que pour percevoir des aides, notamment le PACEA jeunes (Parcours contractualisé

Ecrit par le 12 novembre 2026

d'accompagnement vers l'emploi et l'autonomie), un dossier doit être constitué avec nécessité d'une domiciliation bancaire pour effectuer le versement de l'aide. La difficulté réside dans le refus des banques d'ouvrir des comptes bancaires pour ces jeunes sans revenus.

Un partenariat avec le Crédit Municipal a été mis en place, permettant ainsi l'ouverture de comptes bancaires et le déblocage de situations dramatiques. Ce partenariat a été encouragé par les élus locaux qui administrent la Mission locale et le Crédit Municipal et notamment Isabelle Portefaix, adjointe au maire d'Avignon. Une convention de partenariat avec le Crédit Municipal existe aussi pour les mineurs étrangers non accompagnés gérés par le Conseil départemental.

Lire aussi : Banques et Mission locale jeunes Grand Avignon : ensemble pour l'insertion durable

Le Droit au compte

Gilles Duquénois, directeur départemental de la Banque de France Vaucluse, a tenu à rappeler la procédure de Droit au compte. Celle-ci permet à une personne qui s'est vu refuser l'ouverture d'un compte bancaire de saisir la Banque de France. Cette dernière désigne un établissement bancaire qui aura l'obligation d'ouvrir un compte bancaire fonctionnant avec des conditions particulières et des services minimums gratuits. Ce recours auprès de la BDF peut se faire en ligne sur le site internet, sur place ou par courrier. Il suffit de compléter un imprimé spécifique, ne pas posséder de compte bancaire et produire un justificatif d'identité en cours de validité, un justificatif de domicile récent, ou à défaut un certificat d'hébergement avec pièce d'identité de l'hébergeur. Par ailleurs, l'établissement bancaire qui refuse l'ouverture a l'obligation de proposer de s'occuper des démarches auprès de la BDF.

CCAS du Pontet, d'Orange, Secours Catholique…

Le microcrédit est une solution qui permet aux personnes ne pouvant pas accéder aux crédits classiques de financer des besoins indispensables à leur insertion sociale ou professionnelle. Les partenaires sociaux sont unanimes sur l'utilité du dispositif. Le CCAS du Pontet donne l'exemple d'un financement de la réparation d'un véhicule nécessaire pour une promesse d'embauche. Le Secours catholique évoque le financement d'un permis de conduire. Le CCAS d'Orange indique qu'en relation avec le Crédit Municipal, il suit également un dossier impayé afin d'accompagner la personne. La dispositif peut également servir pour régler des frais médicaux (frais dentaires,…) ou la réparation ou l'achat d'une machine à laver.

Le Microcrédit personnel accompagné a été mis en œuvre par le Crédit Municipal d'Avignon il y a 5 ans. Cependant, le prêt sur gage depuis 1610, représente déjà une forme de microcrédit. Le montant moyen est de 600€. Le montant prêté dépend de la valeur estimée de l'objet déposé en gage au Crédit Municipal. La personne récupère son objet lorsqu'elle rembourse le prêt. Elle peut choisir de prolonger le prêt en réglant uniquement les intérêts. Le prêt d'argent est immédiat après estimation de l'objet et peut être versé en espèces jusqu'à 3000€.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

Aller au-delà de la commune

Les CCAS gèrent uniquement les demandes des administrés de la commune ce qui pose un problème pour ceux qui dépendent de CCAS de communes non partenaires. Pour le Crédit Municipal, la solution réside dans le partenariat avec des associations couvrant une zone plus large que le territoire communal. C'est ce qui est possible, notamment avec le Secours Catholique et l'UDAF30.

Les partenaires sociaux prennent en charge les demandes de microcrédit et recueillent les pièces nécessaires. Les demandes sont transmises au Crédit Municipal pour validation. Tous félicitent la réactivité du Crédit Municipal dans le rendu des décisions. Le partenaire social peut être sollicité en cas de problème. Le CCAS de Morières rembourse les ¾ des intérêts du prêt à la fin du prêt lorsqu'il est remboursé.

Offre spécifique pour clients fragiles

Dans le cadre de l'inclusion bancaire, une proposition d'offre spécifique de services doit être proposée aux clients fragiles financièrement. L'offre prévoit un montant mensuel de frais de tenue de compte plafonné à 3€. Pour les clients qui acceptent cette offre, le montant des frais d'incidents et plafonné à 20€ par mois ou 200€ par an. Ceux qui n'ont pas accepté l'offre voient ces frais plafonnés à 25€ par mois.

Cependant, certains clients n'acceptent pas cette offre, car ils veulent conserver la possibilité d'utiliser un découvert ou une carte bancaire classique plutôt que celle à autorisation systématique du compte. Cette offre est toutefois temporaire, un retour à des services bancaires classiques est réalisé dès l'amélioration de la situation du client.

Un 'Comité départemental de l'inclusion bancaire'

Le Crédit Municipal va prochainement proposer un 'Point conseil budget' dans ses locaux à Avignon avec l'UDAF30 et à l'agence d'Arles avec l'association CLCV. L'objectif est notamment de donner des conseils en gestion budgétaire pour éviter les incidents, les frais et prévenir des situations de surendettement.

Par ailleurs, M. Duquénois créera au 1er semestre 2022 un 'Comité Départemental de l'inclusion bancaire'. Ce comité regroupera des représentants des PCB, CCAS, du Comité Local des Banques. Il se réunira deux fois par an, afin d'échanger sur les mesures mises en place pour répondre à la fragilité financière et des difficultés rencontrées ou des perspectives d'amélioration, afin d'en informer l'Observatoire de l'inclusion bancaire.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

Crédit : le Taux annuel effectif global (TAEG)





Maître Lionel Fouquet, du cabinet vauclusien Pyxis-Avocats intervenant notamment en Droit commercial, Droit bancaire, saisie immobilière et Droit numérique basé à Avignon et Carpentras revient sur les conséquences d'une erreur dans le calcul du Taux annuel effectif global (TAEG).

Le TAEG est l'expression annuelle sous forme d'un taux, du coût réel et total d'un crédit quel qu'il soit : crédit immobilier, crédit à la consommation, consenti à titre pro ou perso. Le TAEG va comptabiliser la totalité des frais inhérents à la souscription du prêt. Le montant de ce taux est donc un élément décisif pour l'emprunteur, lequel va pouvoir porter son choix sur une offre de prêt plutôt qu'une autre, à concours financier égal.

Jusque récemment, le prêteur qui commettait une erreur dans le calcul du TEAG ou qui manquait d'informer l'emprunteur quant à son montant s'exposait à coup sûr à une sanction sévère et systématique : la nullité de la stipulation du taux d'intérêt et la substitution du taux légal au taux stipulé. L'erreur relative au TAEG, au stade précontractuel comme au stade de l'exécution du contrat, était ainsi le Cheval de Guerre des actions en contestation des intérêts. Ce filon permettant de réduire le coût d'un

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

emprunt n'a pas tardé à être exploité par les emprunteurs et autres « associations spécialisées ». Surexploité, même. Et pour cause, alors que l'action perdait déjà du terrain depuis 2014, le Cheval semble désormais à bout de souffle. En effet, si les Tribunaux, assaillis par un flot d'action en contestation, tentaient déjà 2014 de canaliser le contentieux en n'acceptant de sanctionner l'erreur de calcul du TEAG par la nullité de stipulation que si cette erreur entraînait un surcoût supérieur à la décimale (Civ. 1ère, 26 novembre 2014, n° 13-23033), c'est une ordonnance du 17 juillet 2019 qui semble avoir sonné plus fermement la fin de la récré :

Il est désormais prévu qu'en cas d'erreur sur le calcul TAEG commise par lui, le prêteur ne peut qu'être déchu de son droit aux intérêts dans une proportion fixée par le juge au regard du préjudice subi par l'emprunteur. Cela signifie concrètement qu'en cas de TAEG erroné, le Juge va réviser à la baisse le taux d'intérêt stipulé entre la Banque et l'emprunteur, et non plus systématiquement prononcer sa nullité et lui substituer le taux légal ! L'action en contestation basée sur une erreur de calcul est tout de suite moins séduisante, car les gains qu'elle permet d'espérer se voient amoindris … Inutile encore d'espérer bénéficier du taux légal pour les prêts contractés antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance : dans son avis du 10 juin 2020, la Cour de cassation achevait de canaliser ce contentieux d'aubaine en faisant jouer rétroactivement la nouvelle sanction de l'ordonnance à tous les contrats de prêts en cours.

Dès lors, les actions en contestation de la stipulation du taux d'intérêt sont vaines si, en cas de calcul erroné du TAEG, elles tendent à demander la nullité de la clause au lieu de la déchéance du droit aux intérêts du prêteur (Civ. 1ère 12 juin 2020 n°19-16.401, Cour d'appel de Caen, 2ème chambre civile, 3 juin 2021, n° 20/00026). La nullité ne semble pouvoir être invoquée plus qu'en cas de manquement du Banquier à son obligation d'information relatif au montant du TAEG.

Bilan des courses s'agissant de l'action en cas de calcul erronée du TAEG entraînant un surcoût pour l'emprunteur : au bout d'un an de contentieux désormais placé sous le signe de la proportionnalité de la sanction, l'action en contestation apparaît complexifiée, et de surcroît, l'emprunteur ne peut qu'espérer des gains moindre que ceux qui pouvaient auparavant résulter de l'action, par l'effet de la substitution du taux légal au taux conventionnel. Si l'action demeure tout de même opportune et ouverte, le contentieux semble se déplacer sur un autre point de vigilance : la prescription de l'action. En effet, l'emprunteur devra être en mesure de justifier qu'il intente son action dans un délai de 5 ans à compter du moment où il a eu connaissance de l'existence de l'erreur affectant la régularité du TAEG.

Lionel Fouquet