Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026

Encadrement des loyers non respecté : les conseils pour les locataires



Selon le baromètre de l'observatoire de l'encadrement des loyers publié en octobre 2023 par la Fondation Abbé Pierre, 30% des annonces analysées en 2023 en France dépassaient le plafond de loyer. Les disparités sont importantes selon les villes, avec 37% d'annonces au-dessus du plafond à Lille, 34% à Lyon-Villeurbanne, et 28% à Paris. Bien que les chiffres soient en baisse, il est essentiel pour les locataires de rester vigilants face aux montants de loyer annoncés par les bailleurs.

Fonctionnement de l'encadrement des loyers
Le dispositif d'encadrement des loyers, instauré par les lois Alur et Elan, vise à éviter les abus en fixant une fourchette de prix pour les loyers dans les zones tendues. Dans ces zones, le loyer doit être compris dans une fourchette de prix établie par arrêté préfectoral à partir d'un loyer médian de référence. Certaines zones sont également soumises à un décret d'encadrement des loyers à la relocation, empêchant l'augmentation du loyer entre deux locataires, sauf exceptions.

Voici les conseils de Garantme, plateforme créée en 2017 dédiée aux professionnels de l'immobilier afin

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026

de sécuriser les processus de gestion locative, pour faire respecter l'encadrement des loyers.

Vérifier si le loyer est trop élevé
Le propriétaire doit respecter l'encadrement des loyers dans les zones concernées.

1. Vérifier si le logement est en zone tendue : si le logement est situé en zone tendue, l'encadrement des loyers doit s'appliquer.

2. Se renseigner sur le plafond du loyer : consulter en mairie le loyer de référence pour un logement aux critères similaires.

3. Le cas du complément de loyer : les propriétaires peuvent demander un complément pour des caractéristiques exceptionnelles du logement. En cas d'abus, ce complément peut être contesté.

Quels recours pour le locataire en cas de non-respect ?
Le locataire peut faire baisser son loyer en contactant la mairie ou la préfecture.

1. Demander une diminution de loyer : contacter d'abord le bailleur pour signaler le dépassement et demander une réduction du loyer.

2. Saisir la mairie ou la préfecture : si le bailleur ne réagit pas, s'adresser à la mairie ou à la préfecture. Les propriétaires peuvent être sanctionnés d'une amende allant jusqu'à 5 000€ (15 000€ pour les personnes morales).

3. Contester un complément de loyer abusif : saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans les 3 mois suivant la signature du bail. Si le CDC n'intervient pas favorablement, il faut, dans les 3 mois suivants, saisir le juge des contentieux et de la protection.

L.G.

Les grandes tendances du marché de l'immobilier en Vaucluse

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026



Interkab, structure regroupant les données de 8 500 agences indépendantes françaises, vient de dévoiler les chiffres de son observatoire du marché de l'immobilier en Provence-Alpes-Côte d'Azur ainsi qu'en Vaucluse durant le 4e trimestre 2023. S'il n'y a pas de bouleversement dans les prix au m2, le département affiche tout de même la plus grande dynamique en matière du nombre de transactions réalisées.

Avec un prix moyen au m2 de 2 885€, le Vaucluse arrive en 5e position des prix en Provence-Alpes-Côte-d'Azur au 4e trimestre 2024. Le département est ainsi devancé par les Alpes-Maritimes (5 914€/m2), le Var (5 470€/m2), les Bouches-du-Rhône (4 311€/m2) et les Hautes-Alpes (3 209€/m2). Seules les Alpes-de-Haute-Provence (2 628€/m2) affichent un montant moins élevé.
Un prix en baisse de -1% pour le Vaucluse par rapport au 3e trimestre 2023 alors qu'il diminue de -2% dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-de-Haute-Provence. Dans le même temps, ces tarifs restent stables pour le Var, les Hautes-Alpes ainsi que les Alpes-Maritimes.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026



Cliquer sur l'image pour l'agrandir.©Observatoire Interkab

Avignon à la hausse, Pertuis la plus chère

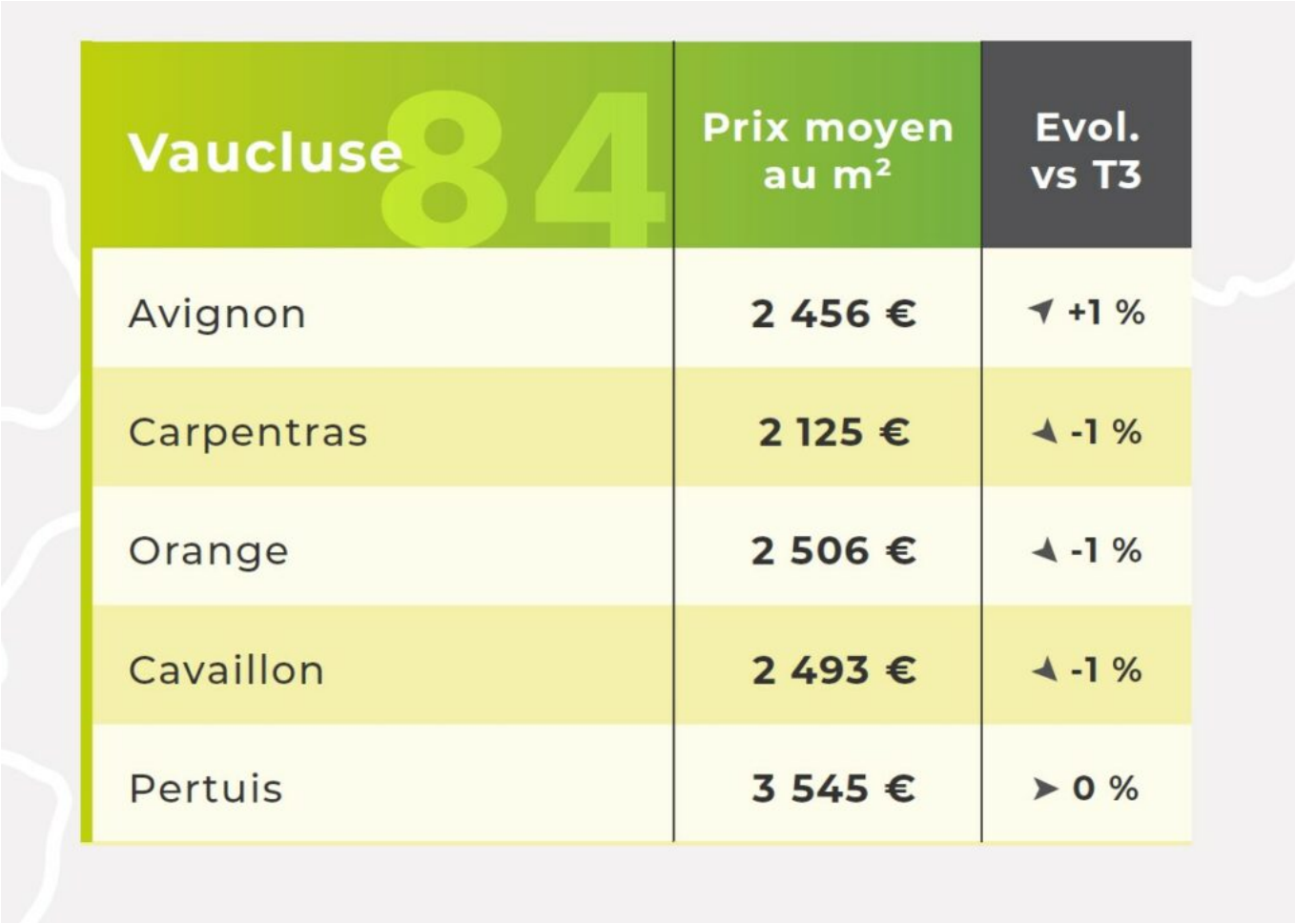
Concernant les 5 principales villes de Vaucluse c'est à Pertuis que l'on trouve le prix au m2 le plus élevé du département avec 3 545€. La proximité d'Aix et du Luberon expliquent cet attrait. Ensuite, selon l'observatoire Interkab, arrivent les communes d'Orange (2 506€/m2), Cavaillon (2 493€/m2), Avignon (2 456€/m2) et Carpentras (2 125€/m2).

En termes d'évolutions entre les 3e et le 4e trimestre 2023, seule Avignon est à la hausse (+1%), Pertuis reste stable mais Carpentras, Orange et Cavaillon sont orientées légèrement à la baisse (-1%).

En région, c'est à Cannes que ce prix y est le plus élevé (7 547€/m2, -14% entre le 3e et le 4e trimestre) devant Antibes (6 628€/m2, +1%) et Aix-en-Provence (6 196€/m2, -5%)

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026



Vaucluse 84	Prix moyen au m²	Evol. vs T3
Avignon	2 456 €	↗ +1 %
Carpentras	2 125 €	↗ -1 %
Orange	2 506 €	↗ -1 %
Cavaillon	2 493 €	↗ -1 %
Pertuis	3 545 €	→ 0 %

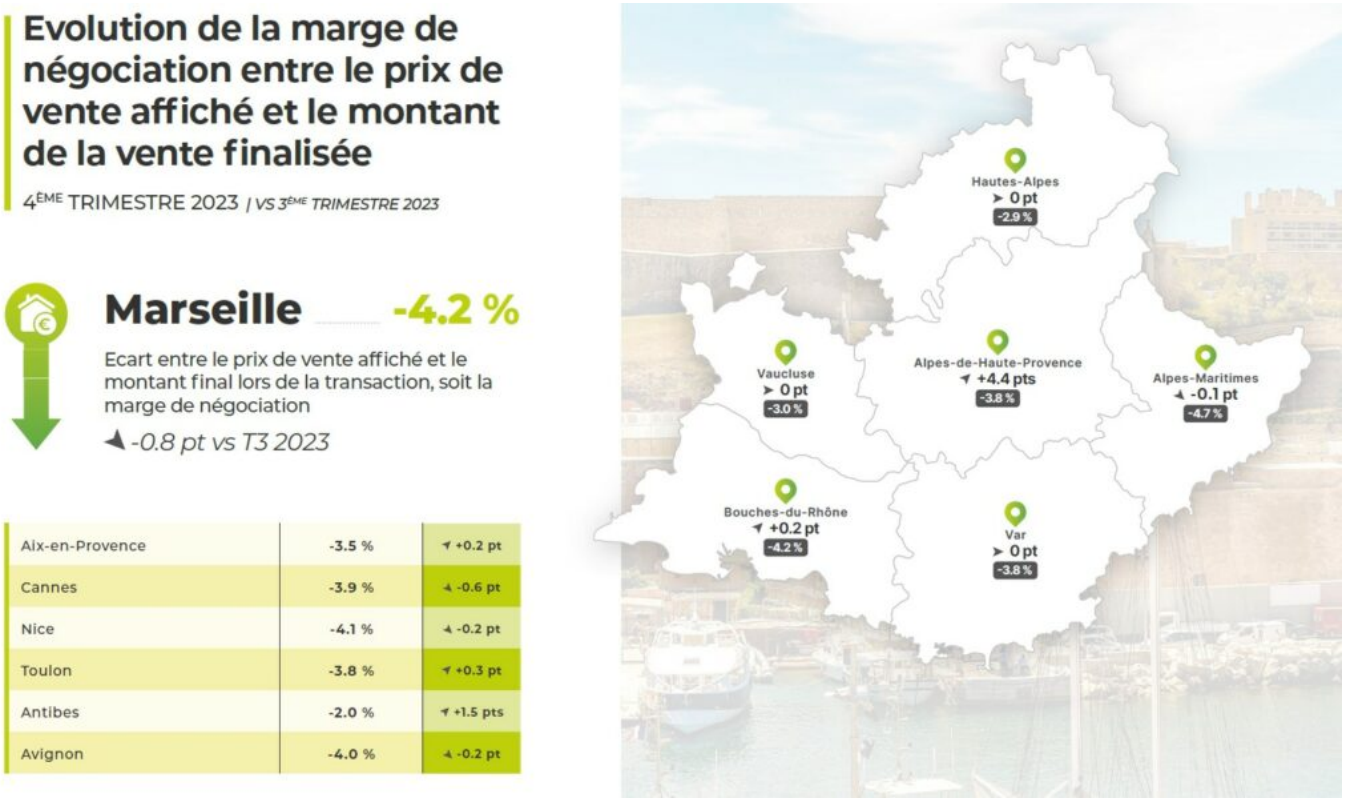
Cliquer sur l'image pour l'agrandir.©Observatoire Interkab

+26% de transaction en Vaucluse et 3% de marge négociation
Côté transactions, le Vaucluse présente la plus forte hausse régionale (+26%) du nombre de transactions réalisées entre le 3e et le 4e trimestre. Le Département est suivi des Alpes-de-Haute-Provence (+23%), des Hautes-Alpes (+20%), des Bouches-du-Rhône (+5%), du Var (0%) et des Alpes-Maritimes (-3%).

Autre indicateur dévoilé par Interkab : l'écart entre le prix de vente affiché et le montant final lors de la transaction, soit la marge de négociation. Cette dernière s'élève à -4% dans la cité de papes, soit une baisse de 2 points entre les deux derniers trimestres. En Vaucluse, cet écart est moins important et se monte à -3% alors que cette 'négo' peut monter jusqu'à -4,7% dans les Alpes-Maritimes, -4,2% dans les Bouches-du-Rhône ainsi que -3,8% dans le Var et Alpes-de-Haute-Provence. C'est dans les Hautes-Alpes que ce rabais est le moins important : -2,9%.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026



Cliquer sur l'image pour l'agrandir.©Observatoire Interkab

171 jours de délais pour le Vaucluse, 111 jours pour Avignon

Dans les grandes villes de Paca, c'est à Avignon que le délai moyen de signature du compromis de vente est plus court (111 jours), loin derrière Antibes (167 jours), Aix (152 jours), Cannes (143 jours), Marseille (138 jours) ainsi que Nice et Toulon (134 jours).

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026

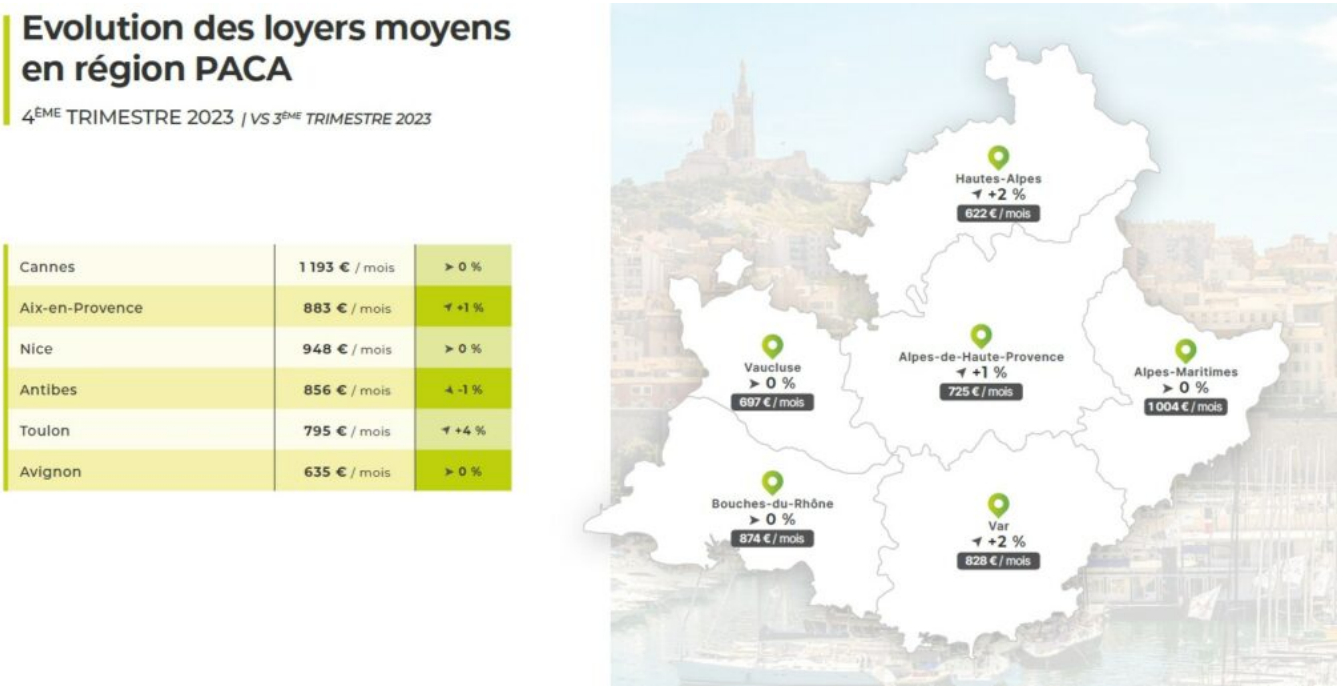


Cliquer sur l'image pour l'agrandir.©Observatoire Interkab

Par ailleurs, que ce soit en Vaucluse ou à Avignon, l'évolution du loyer moyen reste stable entre le 3e et le 4e trimestre avec respectivement 697€ par mois pour le département et 635€ par mois pour la cité des papes.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026



Cliquer sur l'image pour l'agrandir.©Observatoire Interkab

Enfin, l'évolution des biens avec une DPE (Diagnostic de performance énergétique) F ou G est orienté partout à la baisse concernant le prix du m2 à la vente (-3% en Vaucluse pour s'élever à 2 755€/m2 en moyenne). A l'inverse, si le montant des loyers reste stable dans le Vaucluse (603€ par mois), les Bouches-du-Rhône et les Hautes-Alpes, il est à la hausse dans le reste de la région, notamment dans le Var (+9%).

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026

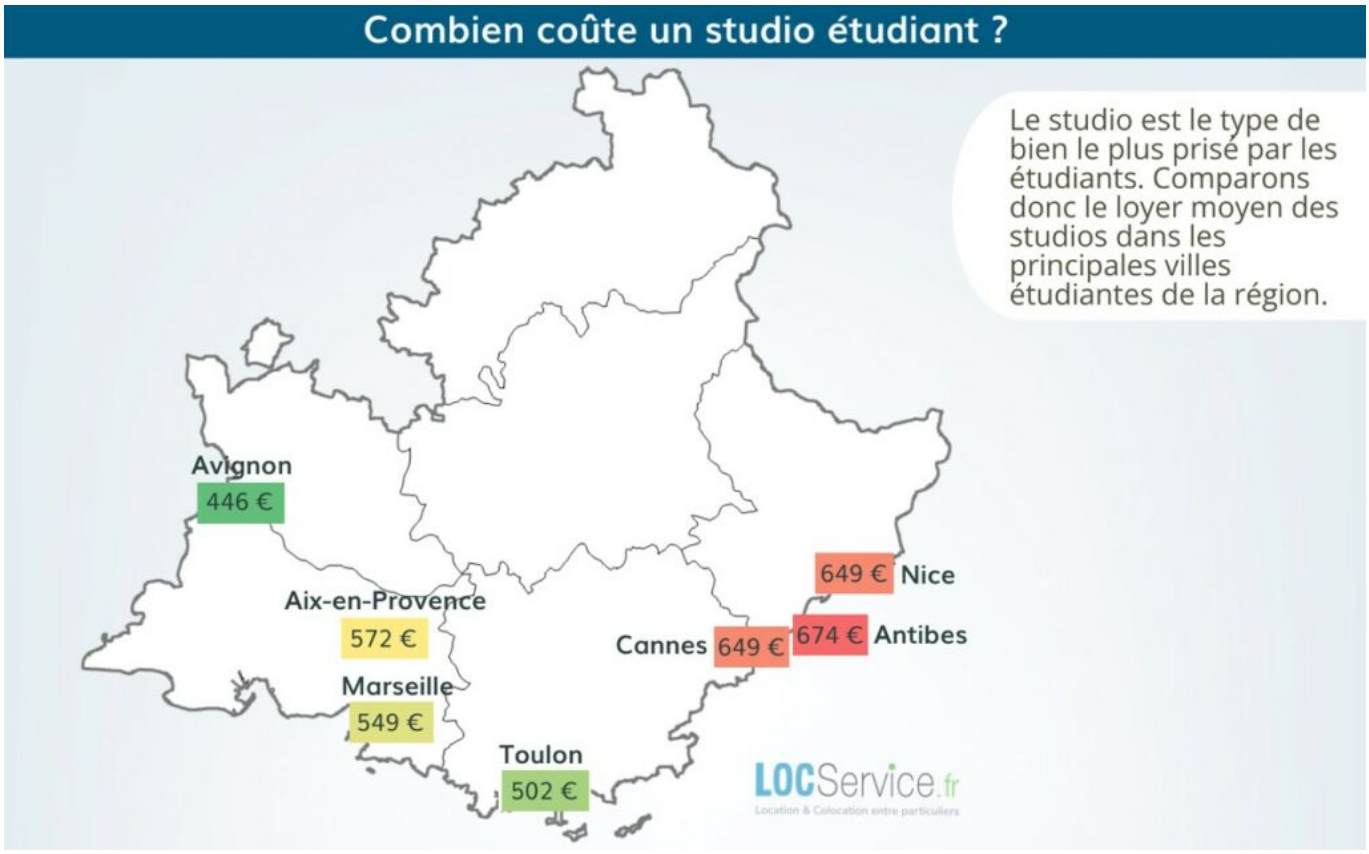


Cliquer sur l'image pour l'agrandir.©Observatoire Interkab

Logement : Avignon reste la ville la moins chère de Paca pour les étudiants en 2023

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026



Malgré une très légère hausse en 1 an, le loyer moyen pour un étudiant à l'université d'Avignon reste le moins cher de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Selon la nouvelle étude*réalisée par locservice.fr, spécialiste de la location et de la colocation entre particuliers, Avignon reste la ville universitaire la moins chère pour se loger pour les étudiants en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Avec un loyer moyen mensuel estimé à 446€, la cité des papes reste largement plus accessible que Toulon (502€), Marseille (549€), Aix-en-Provence (572€), Nice (649€), Cannes (649€) et Antibes (674€).

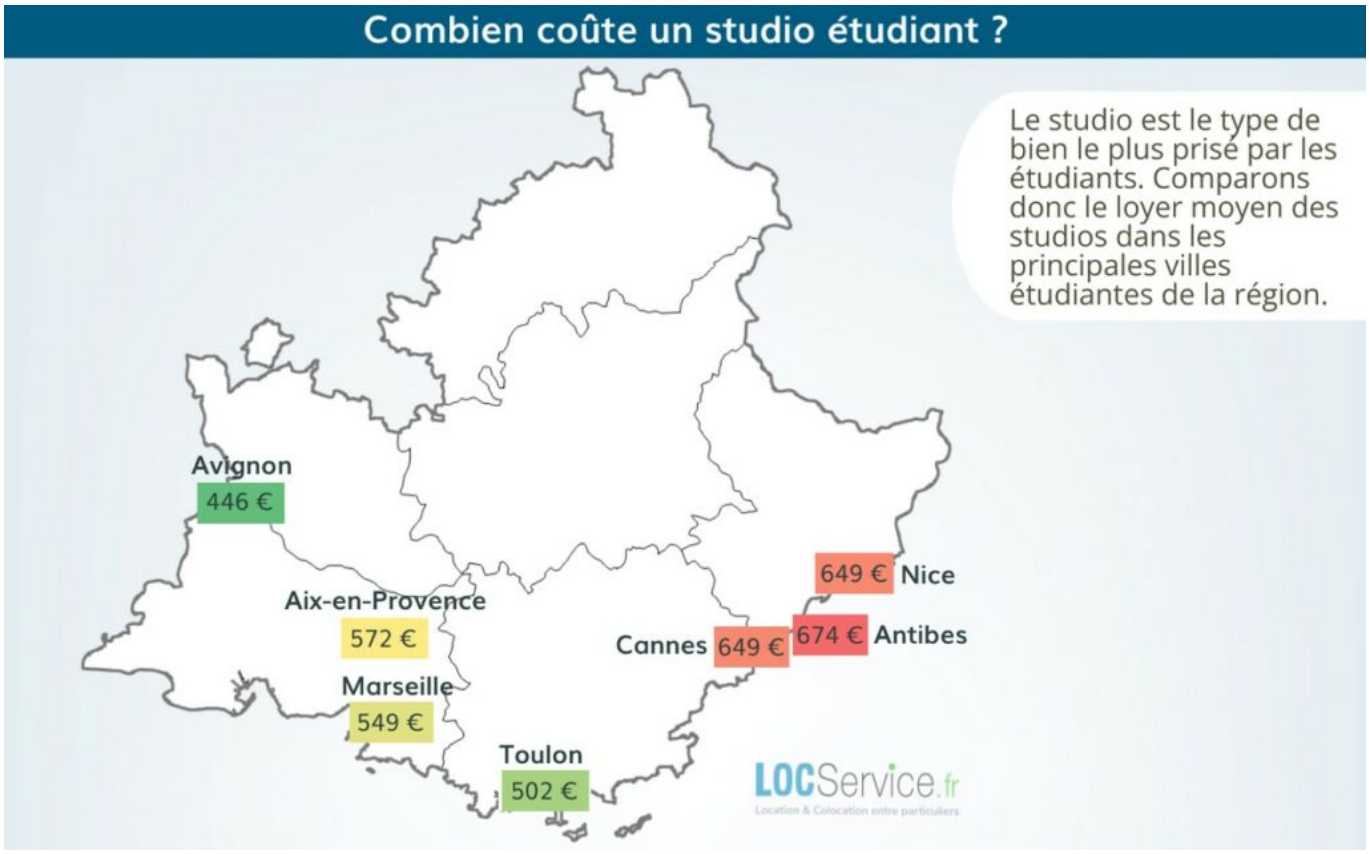
On reste cependant loin des coûts de région parisienne. Ainsi, pour un studio en région parisienne se négocie en moyenne 756€ et à Paris 881€ charges comprises, soit respectivement +32% et +54% de différence avec la moyenne en Paca.

Chez nos voisins d'Occitanie, seuls les coûts des loyers étudiants de Montpellier (518€) et de Toulouse (495€) sont supérieurs à ceux d'Avignon. Pour les autres villes universitaires, ces loyers restent largement en deçà : Nîmes (427€), Perpignan (412€), Narbonne (383€), Albi (352€) et Tarbes (332€).

Par rapport à l'an dernier, Avignon affiche une hausse moyenne de 13€. Une augmentation supérieure à celle d'Aix-en-Provence (+10€) et Cannes (+10€) mais inférieure à celles de Toulon (+16€), Marseille (19€), Nice (+20€) et Antibes (+24€).

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

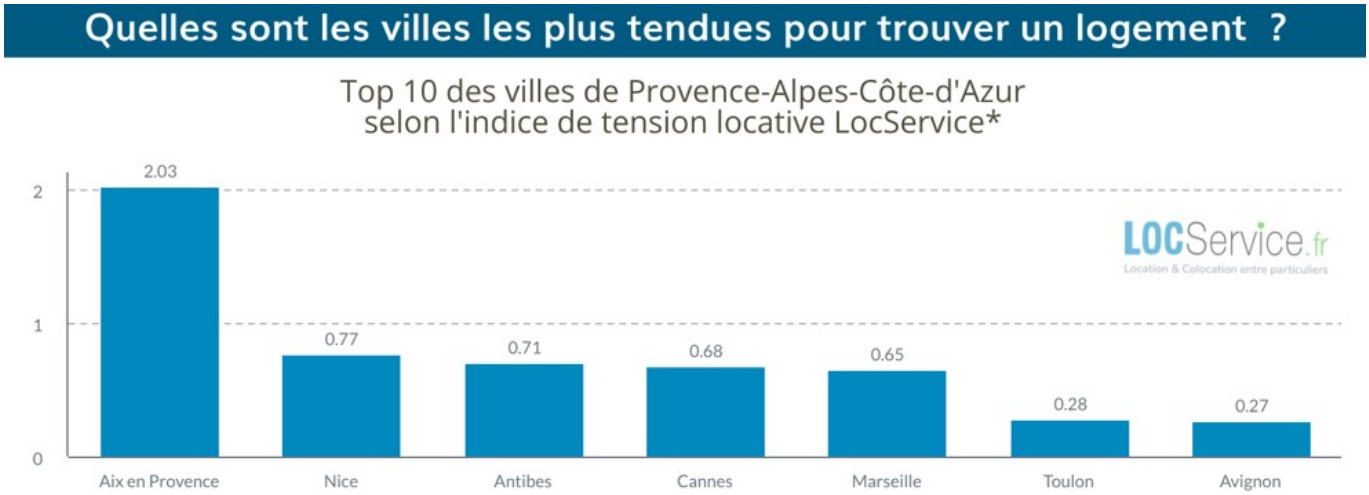
Ecrit par le 11 novembre 2026



Concernant le niveau de tension du marché, c'est-à-dire le nombre de demandes d'étudiants pour une offre de logement, Avignon (0,27) connaît la tension la plus faible de la région. Hormis Aix-en-Provence (2,03) qui semble plus tendue que les autres, dans l'ensemble le marché semble présenter relativement peu de difficultés pour les locataires en recherche d'un logement : Nice (0,77), Antibes (0,71), Cannes (0,68), Marseille (0,65) et Toulon (0,28). A titre de comparaison, Paris se situe à 2,34, et Lyon (la plus tendue de France) à 5,15.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026



La famille, garant n°1 des étudiants

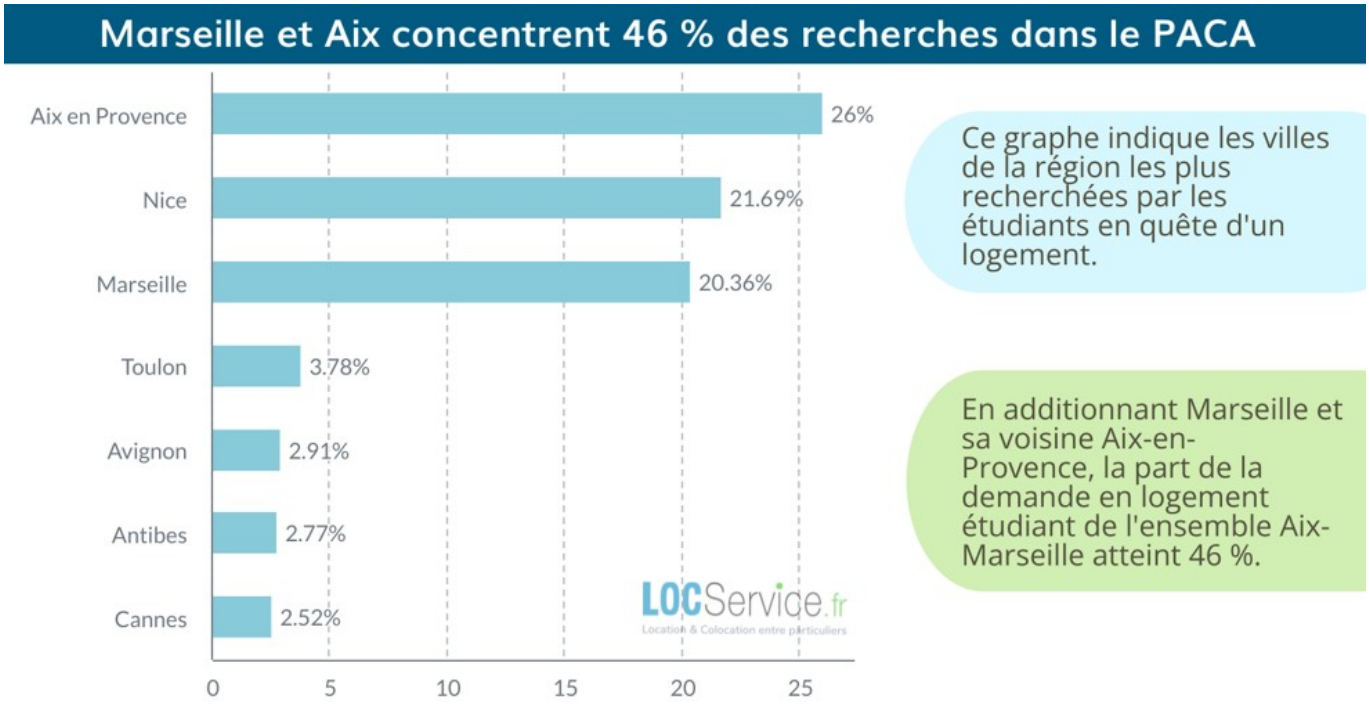
« Beaucoup de propriétaires apprécient de louer à des étudiants en raison de la caution des parents, constate l'étude de Locservice.fr. Sans surprise, la famille assure donc dans 87% des cas le rôle de garant. D'autres étudiants (2%) se tournent vers des amis alors que seulement 2% ne disposent d'aucun garant. 7% des étudiants s'appuient sur la garantie Visale (Visa pour le Logement et l'Emploi), une caution locative accordée par Action Logement. »

Une majorité de candidats habitent déjà dans la région

56% des candidats locataires cherchant un logement en Paca y habitent déjà. Ils ne changent donc pas de région. 7,6% proviennent de la région Auvergne-Rhône-Alpes, 6,4% d'Ile-de-France, et 6,3 % de l'étranger.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026



Comment rechercher un logement dans un contexte de raréfaction de l'offre ?
La France fait face depuis quelques années, et encore plus aujourd'hui, à une conjonction de problématiques qui aggravent les difficultés d'accès au parc locatif et qui pénalisent les étudiants, explique Richard Horbette, le fondateur de locservice.fr. La décohabitation (réduction du nombre d'occupants par foyer) qui augmente la demande, le durcissement des conditions de prêt, la baisse de la mobilité, les passoires thermiques frappées d'interdiction de louer, ou bien la fuite des investisseurs découragés par le manque de rentabilité sont autant de facteurs qui alimentent la tension du marché de la location. Pour espérer trouver un logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur malgré ce contexte, les étudiants doivent optimiser leurs recherches et s'y prendre le plus tôt possible. Les prises de contact doivent être plus efficaces pour éviter de perdre son temps entre appels à répétition et e-mails sans réponse. »

> « Ce sont les propriétaires qui contactent les locataires, après avoir examiné leurs critères et leur dossier. »
>
> *Richard Horbette, le fondateur de locservice.fr*

« LocService.fr répond justement à ce besoin en proposant un système de mise en relation inversée : ce sont les propriétaires qui contactent les locataires, après avoir examiné leurs critères et leur dossier, poursuit Richard Horbette. Par ailleurs, les locataires bénéficient d'un service de coaching qui analyse en

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026

temps réel leurs critères de recherche et propose, si besoin, de les ajuster pour adapter leur candidature aux spécificités du marché. Gratuits pour ceux qui proposent une location ou une colocation, les services assurés par le site ne coûtent qu'une seule fois 29€ pour les étudiants (tarif réduit) et sont valables jusqu'à ce qu'ils trouvent leur logement. Etant un site de particulier à particulier, locService.fr permet par ailleurs d'éviter les frais importants que font payer les agences, un gain toujours appréciable en période d'inflation. Outre les économies d'honoraires d'agences, locservice.fr fait un geste en faveur du pouvoir d'achat des étudiants en proposant comme chaque été depuis plus de 10 ans le Coup de Pouce Logement Etudiant. Le but de cette opération est de faire gagner aux étudiants un chèque de 300€ par tirage au sort une fois par semaine, du 29 mai au 3 septembre 2023. La participation est bien entendu gratuite. »

L.G.

**Etude réalisée par locservice.fr après avoir analysé plus de 12 000 offres et demandes de locations d'étudiants réalisées sur les 12 derniers mois en Provence-Alpes-Côte-d'Azur.*

Pouvoir d'achat : les fédérations de commerçants saluent l'adoption d'un plafonnement des loyers commerciaux

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026



La Confédération des commerçants de France (CDF), la Fédération nationale de l'habillement (FNH), les Commerçants et artisans des métropoles de France (CAMF), la Fédération Française de la franchise (FFF), Procos et Alliance du commerce saluent l'adoption au Sénat, vendredi 29 juillet, d'un amendement tendant à plafonner à 3,5% l'évolution des loyers commerciaux des TPE et PME durant une année. Ils regrettent toutefois que cette mesure exclue une partie des enseignes de commerce et appellent à l'ouverture de travaux pour adapter et rééquilibrer durablement les relations entre les bailleurs et leurs locataires commerçants.

« L'adoption d'un plafonnement de l'évolution des loyers pour les TPE et PME durant un an est une excellente nouvelle. L'engagement des parlementaires et du Gouvernement a été essentiel pour parvenir à cette solution. Toutefois, cette mesure n'est qu'une première étape ! Nous regrettons vivement que soient exclues de son périmètre les ETI qui sont pourtant essentielles à la vitalité du commerce. » ont déclaré les représentants des fédérations signataires.

Vendredi 29 juillet, le Sénat a adopté un amendement du sénateur Jean-Baptiste Lemoyne avec le soutien du Gouvernement tenant à plafonner l'indexation des loyers commerciaux à un maximum de 3,5% sur un an.

L'adoption de cette mesure fait suite à la concertation conduite par Olivia Grégoire, Ministre déléguée au commerce, entre les représentants des bailleurs et les représentants des commerçants comme elle s'y était engagée lors de l'examen en séance publique à l'Assemblée nationale du projet de loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026

Les fédérations de commerçants signataires saluent la mobilisation des parlementaires tant à l'Assemblée nationale qu'au Sénat, ainsi que celle de la Ministre et de son Cabinet pour conduire cette concertation dans des délais contraints.

Selon les fédérations de commerçants, l'adoption de cette mesure d'urgence marque une prise de conscience des pouvoirs publics de la nécessité de maîtriser le poids des charges immobilières pesant sur les commerçants. Toujours selon eux, cette mesure est indispensable pour préserver les entreprises de l'augmentation de leur loyer du fait de l'inflation actuelle et à venir dans les prochains mois.



« C'est une mesure d'urgence indispensable pour maîtriser la hausse des loyers dans le contexte inflationniste que nous connaissons » ont déclaré les représentants des fédérations signataires © freepik – fr.freepik.com

« Cette mesure n'est qu'une première étape »

Toutefois, les fédérations de commerçants regrettent que cette mesure soit limitée aux seules TPE et PME. Elles dénoncent l'absence de prise de conscience par les bailleurs de la réalité des évolutions du secteur et des difficultés rencontrées par les commerçants de toute taille, y compris les ETI et les grandes entreprises.

Elles rappellent que la vitalité du commerce repose sur la diversité de ses formats tant en centre-ville qu'en périphérique. Le commerce de détail en France représente 2,1 millions d'emplois, 435 000 entreprises de toutes tailles, 300 000 points de vente partout en France et plus de 300 métiers.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026

Le loyer représente le deuxième poste de coût et peut peser jusqu'à 20% du chiffre d'affaires d'un point de vente. Du fait des modifications de comportement d'achat des clients, la fréquentation et l'activité en magasin diminuent fortement : -16,6% de trafic et -2% d'activité en magasin tous secteurs confondus au premier semestre 2022 par rapport à 2019.

Dans le même temps, les ventes en ligne progressent pour tous les commerces, +41% en 2021 par rapport à 2019. Dans ces conditions, les fédérations signataires demandent au Gouvernement d'ouvrir des travaux pour rééquilibrer les relations entre les bailleurs et les preneurs dans l'objectif de pérenniser tous les commerces physiques.



© Jacques Paquier

J.R.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026

Déclaration annuelle de loyer 2021 des locaux à usage professionnels



Vous allez prochainement déposer la déclaration annuelle de résultats de votre entreprise qui comporte une annexe relative à la déclaration des loyers des locaux à usage professionnel que vous occupez au 1er janvier 2021.
La Direction générale des finances publiques (DGFIP) informe que dans le cas où votre entreprise est locataire de ces locaux « cette déclaration des loyers, dont le dépôt annuel est obligatoire, est utilisée dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, valeurs servant de base aux impôts directs locaux ».
En effet, la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, applicable depuis le 1er janvier 2017, repose sur l'élaboration d'une grille tarifaire par catégories de locaux et par secteurs locatifs homogènes, mise à jour chaque année à partir de cette collecte des loyers. Celle-ci n'a pas pour finalité une taxation mais la production de statistiques permettant de mieux prendre en compte les évolutions du marché

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 11 novembre 2026

locatif.

Meilleure représentation possible du marché locatif
« Les loyers collectés en 2021 seront ainsi utilisés pour la mise à jour des tarifs 2022 mais également pour l'actualisation des paramètres départementaux d'évaluation (secteurs locatifs et tarifs) des locaux professionnels qui seront appliqués pour les impositions de fiscalité directe locale 2023, poursuit la DGFIP. Une collecte exhaustive des loyers est donc essentielle en 2021 afin d'avoir la meilleure représentation possible du marché locatif de ces locaux. Avant de compléter l'annexe, vous devez récupérer via le dispositif EDI-Requête la liste et les caractéristiques des locaux concernés que vous occupiez au 1er janvier 2021. »
Pour cela, la Direction générale des finances publiques invite ensuite à compléter le formulaire Decloyer pour tout local restitué par EDI-Requête en indiquant le montant du loyer annuel 2021 qui doit être indiqué hors taxes, hors charges et pour l'année civile.

Attention : cette déclaration doit être faite même en l'absence d'évolution du loyer ou de changement de caractéristiques ou d'affectation du local par rapport aux années précédentes.

De nombreuses informations explicatives sont présentées sur impots.gouv.fr. Pour y accéder, cliquez sur Déclaration des loyers des locaux professionnels.