Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

Immobilier : les notaires de Vaucluse dressent l'état des lieux d'un marché impacté par les nouvelles normes environnementales





A l'occasion de l'opération nationale des Notaires de France « Cultivez, l'habitat de demain', les notaires de Vaucluse ont évoqué le droit de l'immobilier, du logement et de l'habitat. Avec, en particulier, la législation et la règlementation autour de la rénovation énergétique. Une présentation qui a aussi permis de dresser un état des lieux du marché de l'immobilier en Vaucluse en 2023.

Dans le cadre des '4 jours du logement', opération organisés par les notaires de France du 11 au 14 décembre 2023 sur le thème 'Parler logement avec un notaire', Alexandre Audemard, président de la Chambre des notaires de Vaucluse et Jean-Baptiste Borel, président du Groupement vauclusien d'expertises notariales (GVEN) ont notamment évoqué l'adaptation de son logement aux nouveaux enjeux environnementaux de la loi climat et résilience.

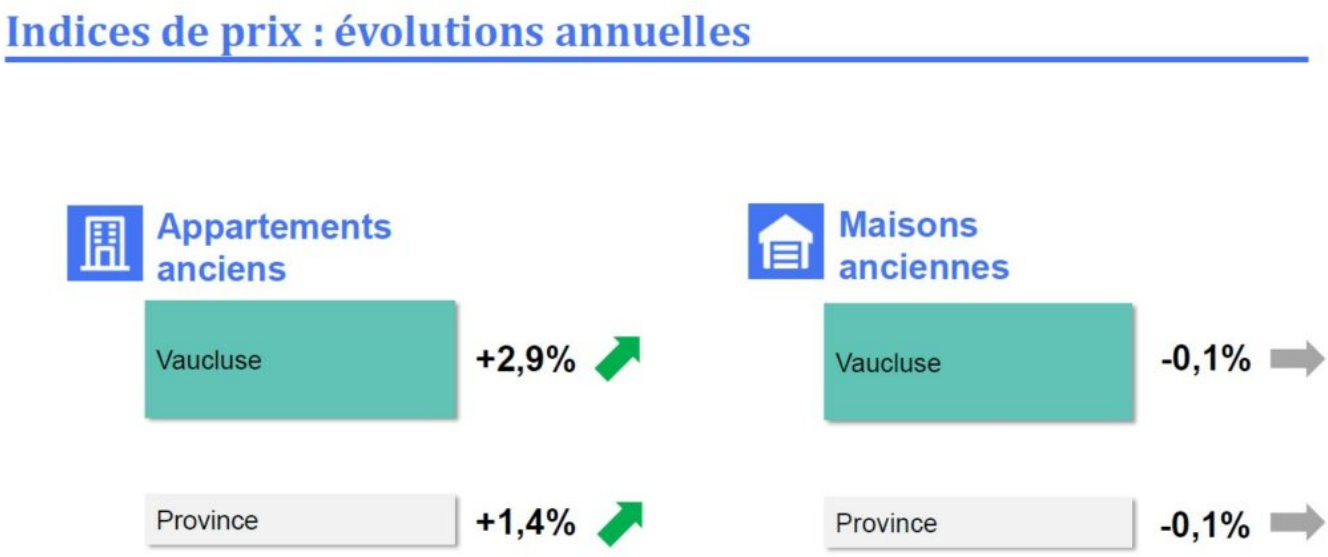
Eradiquer les passoires énergétiques

« Ce texte a pour objectif d'inciter les propriétaires de logement à les rénover de façon globale afin

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

d'éradiquer les 'passoires énergétiques', explique Alexandre Audemard. A cet effet ses dispositions instaurent un véritable calendrier de mise en œuvre de l'obligation de rénovation énergétique, tout en créant des outils permettant la transition énergétique dans une optique de développement durable. »
A partir du 1er janvier 2028, ces passoires énergétiques, classée F (Très peu performant) et G (Extrêmement peu performant) et qui représentent 4,8 millions de logements en France, seront amenées à disparaître et seront interdit à la location. En effet, la loi climat et résilience impose aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires pour atteindre les classes A (Extrêmement performant) ou B (Très performant). Cependant, pour les logements qui en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ne peuvent atteindre ces classes A ou B il est exigé le gain d'au moins 2 classes pour obtenir les classements C (Assez performant), D (Assez peu performant) et E (Peu performant).
Une évaluation établit à partir des diagnostics suivants : isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, remplacement des menuiseries, ventilation, production de chauffage et eau chaude.



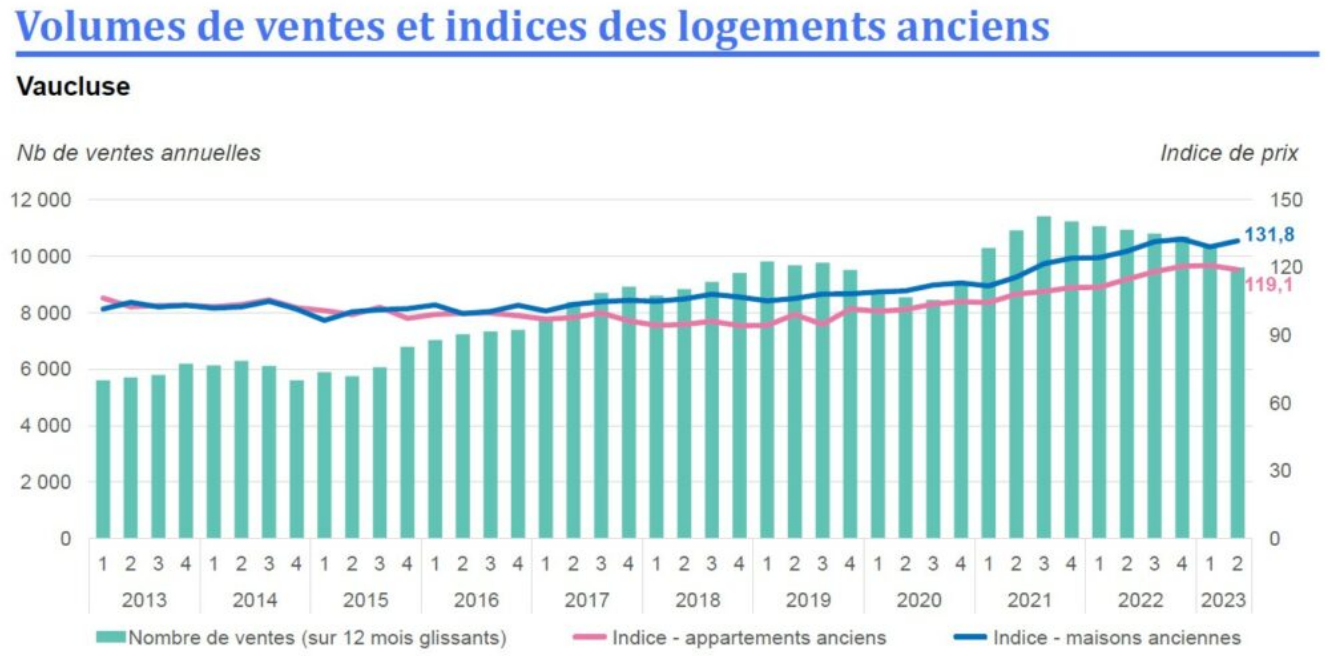
Remettre sur le marché des logements vacants
« L'amélioration énergétique des bâtiments est une démarche cohérente tant en termes d'écologie que de pouvoir d'achat, poursuit le président des notaires de Vaucluse. En effet, d'une part, le logement est responsable de 27% des émissions de gaz à effet de serre. D'autre part, les logements énergivores sont souvent des logements vacants, rénover ces bâtiments pourraient permettre de répondre à une partie de la demande qui s'exprime sur le marché résidentiel en remettant sur le marché des logements qui sont actuellement vides. »

De nombreuses aides proposées
Afin d'encourager la réalisation de ces travaux de rénovation énergétique, l'État a mis en place plusieurs dispositifs d'aides et de financement.
En premier lieu 'MaPrimeRénov', une aide distribuée par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et destinée au propriétaire bailleur ou occupant du logement à titre de résidence principale. Un logement

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

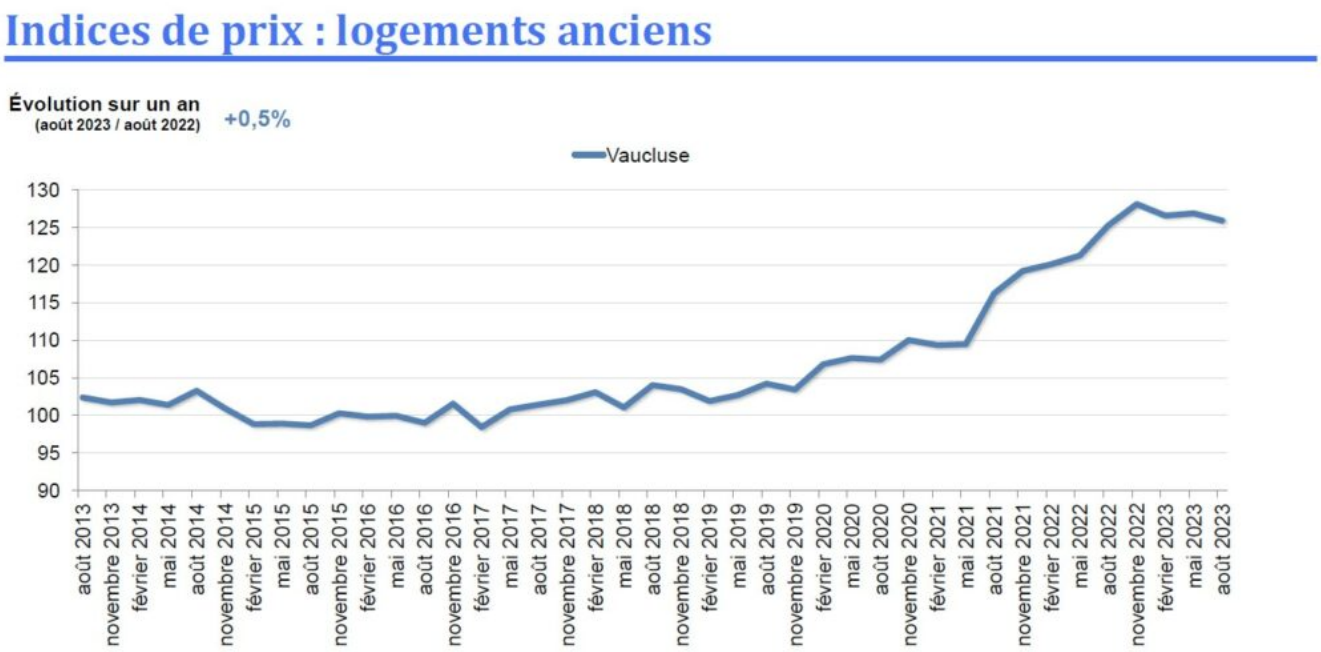
qui doit être achevé depuis plus de 15 ans et dont les travaux doivent être réalisés par une entreprise qualifier RGE (Reconnu garant de l'environnement). La prime peut atteindre jusqu'à 90% des dépense relatives aux travaux réalisés qui doivent concerner l'installation équipement de chauffage, la production eau chaude, l'isolation thermique et la VMC.



Il existe également la prime CEE (Certificat d'Economie d'Energie). Cette aide repose sur le produit de la contribution des pollueurs censée compenser leur impact sur l'environnement. Le montant de la prime, variable, est distribué par les acteurs du secteur de l'énergie, pour l'obtenir il faut se rendre sur le site de l'opérateur choisi et faire la demande avant de signer le devis de travaux de l'entreprise RGE.
Autre dispositif, l'Eco PTZ (prêt à taux zéro). Versé par les Banques ayant signé une convention avec l'Etat, il n'est assorti d'aucun intérêt et son montant maximal est de 50 000€, il est accordé sans aucune conditions de ressources, tout comme MaPrimeRénov et la prime CEE.
Par ailleurs, l'ensemble de ces travaux bénéficient d'un taux de TVA réduits 10% et 5,5%.
Enfin, dernier outil possible : le Prêt Avance Rénovation. Ce prêt hypothécaire s'adresse aux propriétaires de passoires thermiques, souvent à la retraite et percevant des faibles revenus. Il permet un remboursement différé du prêt lors de la vente du logement ou de sa transmission par succession. Il est accordé sous conditions de ressources.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026



Le point sur le marché immobilier dans le Vaucluse en 2023

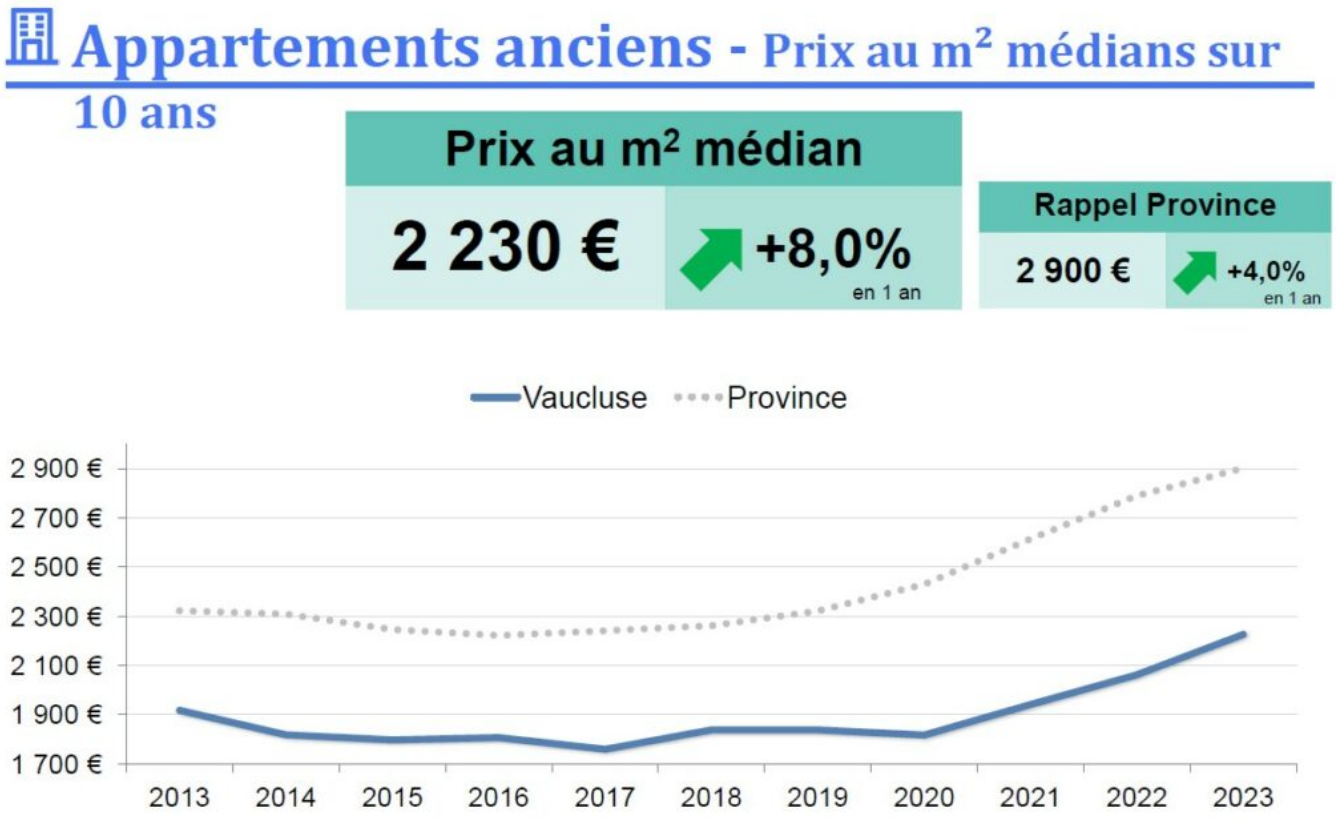
Profitant de cette actualité, Jean-Baptiste borel, président du Groupement vauclusien d'expertises notariales a évoqué la situation du marché de l'immobilier en 2023 dans le département.

« Que ce soit au plan national ou en Vaucluse, le marché immobilier vient d'enregistrer 2 années record en 2021 et 2022, et une croissance continue depuis 2015, à l'exception de 2020 en trompe l'œil, du fait de la crise Covid, explique-t-il. Cette croissance portait tant sur le volume des ventes (barre des 1 millions de ventes dans l'hexagone franchie) que sur l'indice des prix. Pour autant ce marché en pleine croissance n'a pas permis de régler la crise du logement. Le nombre de logements neufs est insuffisant, ceci lié à la rareté et au prix du foncier, aux contraintes administratives (obtention de permis, normes environnementales, recours etc…), au cout final desdits logements. »

Conséquence ? Cela aggrave encore la tension du marché entre l'offre et la demande, et agit de nouveau sur les prix en écartant un grand nombre de personnes de l'accès à la propriété.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026



« Baisse du nombre de ventes, mais pas des prix. »

« Désormais, le marché immobilier s'est retourné et en 2023 le nombre de mutations immobilières a baissé de 20% (données à fin octobre 2023), poursuit le président du GVEN. Ceci dû notamment à la hausse des taux immobiliers et à l'inflation généralisée. Néanmoins pour le moment les prix ne semblent pas vouloir baisser de manière significative, tout au mieux, ils stagnent, voire continuent à grimper dans les secteurs les plus prisés (Luberon, l'Isle-sur-la-Sorgue, Vaison-la-Romaine, Pertuis tiré par Aix etc…). La demande étant toujours supérieure à l'offre. »

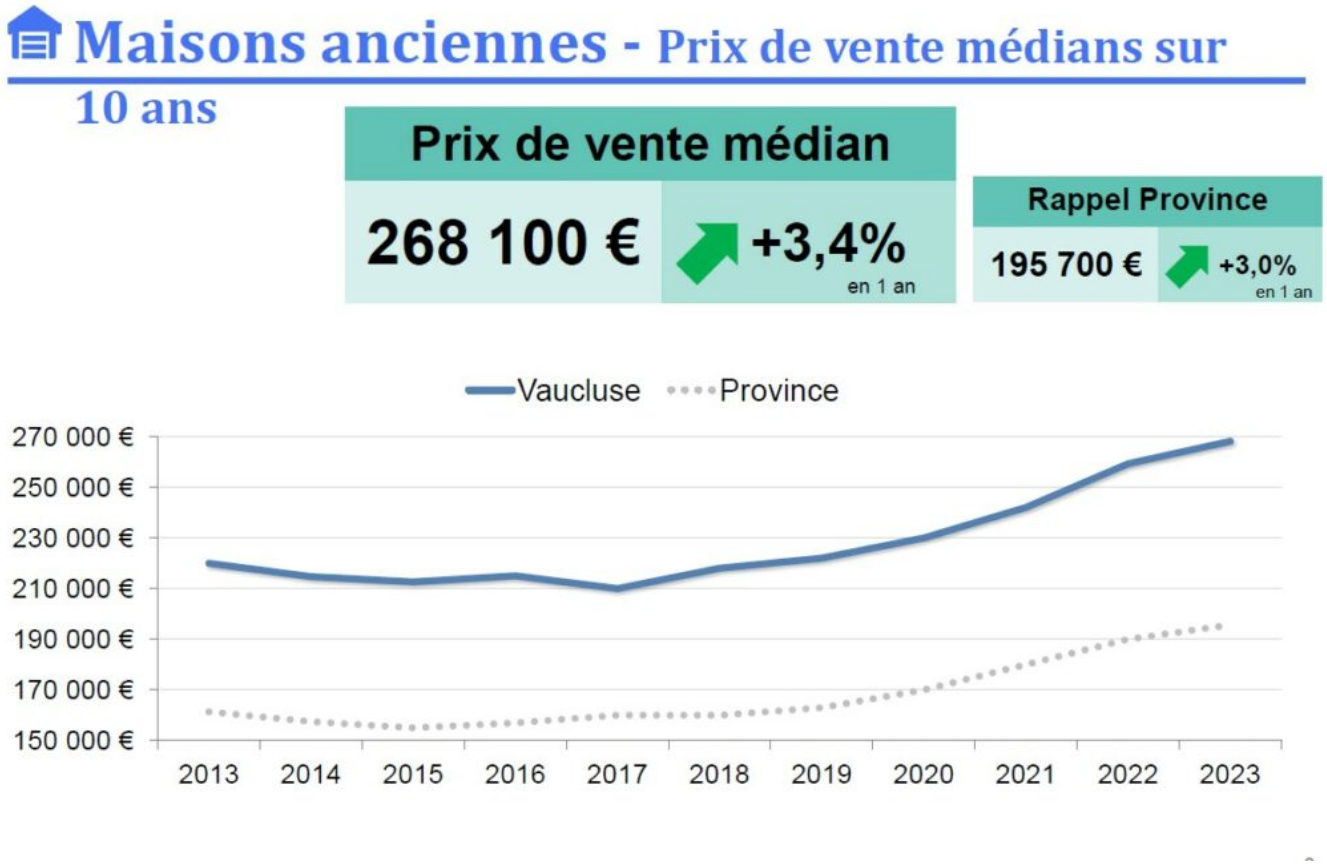
Les plus modestes écartés du marché

« Seuls les secteurs les plus défavorisés, où l'on retrouve la plupart du temps les biens les plus énergivores, notamment en centre-ville, et nécessitant de gros travaux, connaissent une baisse des prix, analyse Jean-Baptiste Borel. La hausse des taux, sans baisse des prix, a pour effet d'écarter du marché de l'immobilier les plus modestes, et notamment les primo accédant qui n'ont pas d'apport. Les inégalités se creusent aussi sur le marché immobilier et, par ricochet, sur celui du logement, car il y a là encore trop de disparité entre l'offre de location et les locataires, ce qui entraine une hausse des loyers. Les communes tentent d'y répondre en restreignant les locations de type 'Air bnb' et en encadrant le marché

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

locatif. Le notariat, pour répondre à cette problématique, propose de son coté au gouvernement une harmonisation des baux de location, et de leur fiscalité, pour simplifier une législation difficilement lisible.



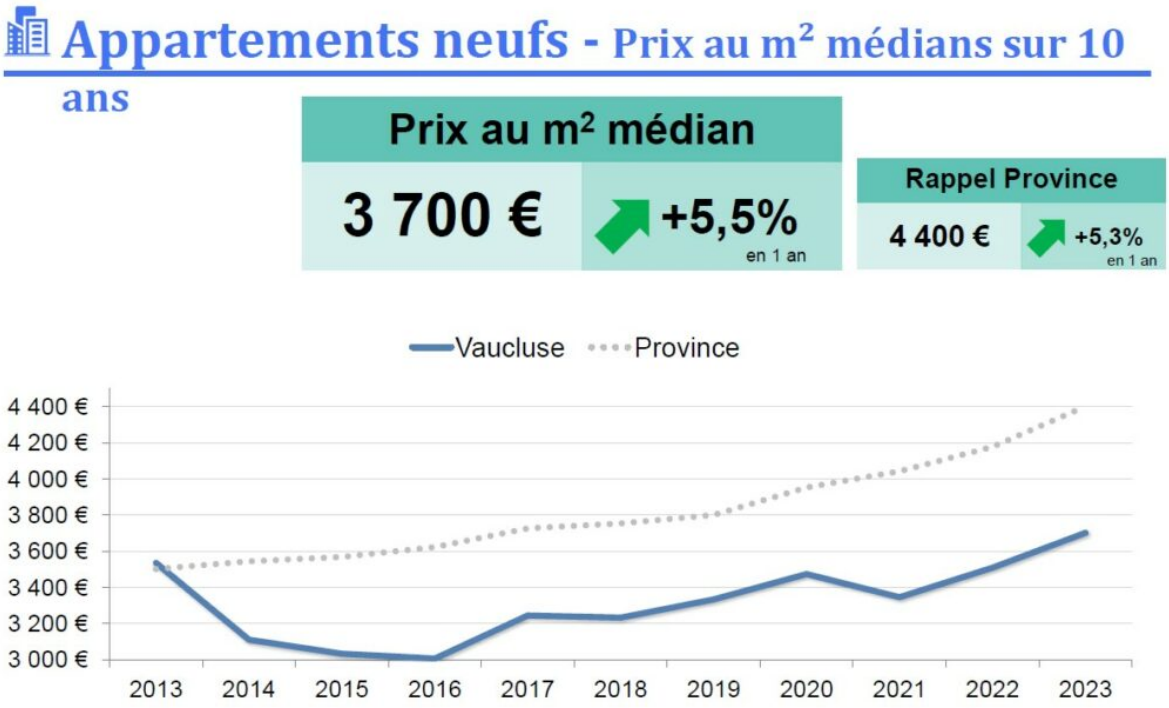
« La loi ZAN qui, à terme, va condamner le modèle pavillonnaire si cher aux Vauclusiens. »

La ZAN va compliquer les choses

« Par ailleurs, le marché immobilier comme beaucoup de secteurs doit s'adapter aux nouvelles contraintes environnementales (DPE, audit énergétique etc…), et des mutations profondes sont en cours, comme par exemple avec la loi Zéro artificialisation nette (ZAN) qui à terme va condamner le modèle pavillonnaire si cher aux Vauclusiens, constate le président du GVEN. D'ailleurs le nouveau prêt à taux zéro (PTZ 2024), en faveur des primo-accédants de résidence principale intègre largement ses nouvelles notions, et notamment ne sera pas accessible à l'acquisition de maisons neuves. »

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

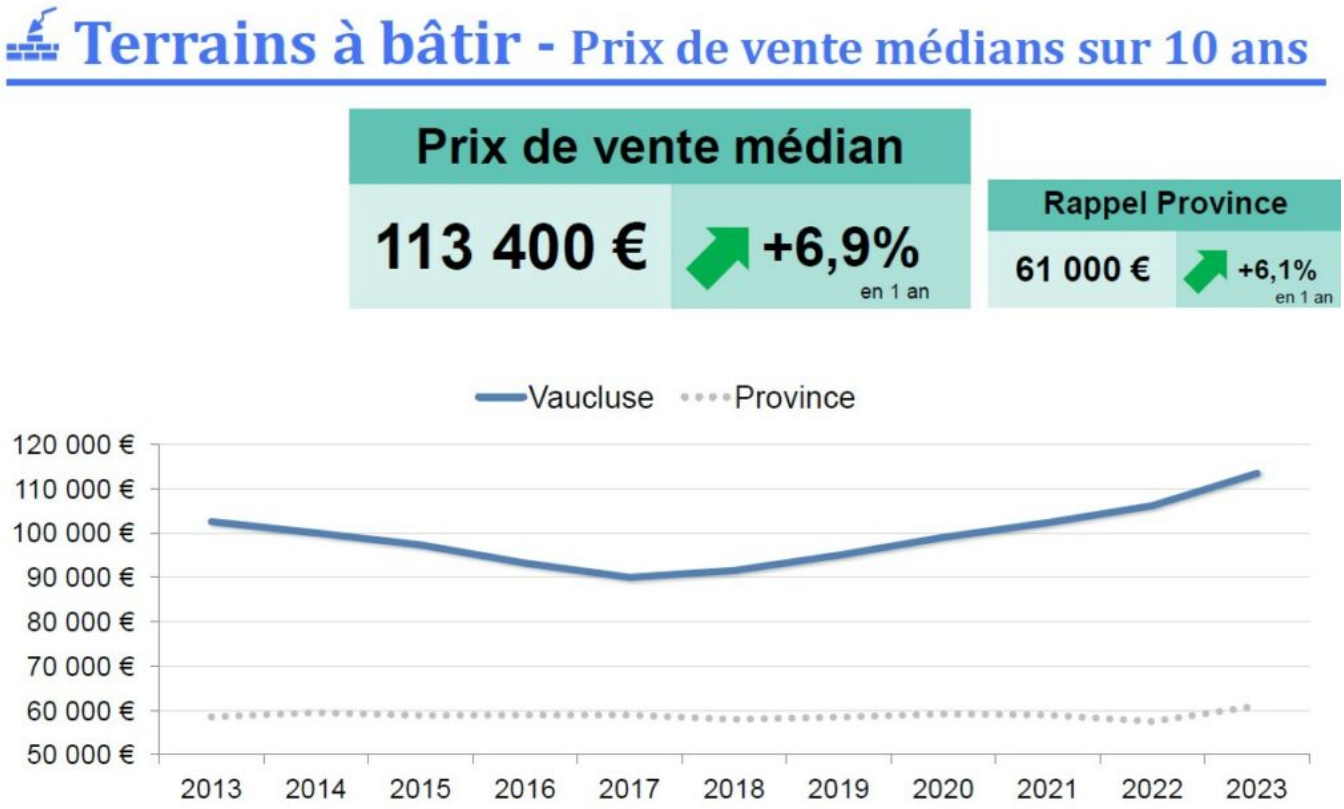


« Les prix ne sont pas partis pour baisser massivement. »

« La chute du marché peut sembler brutale, mais il avait atteint des sommets, et le volume des ventes reste finalement à un niveau élevé, semblable à l'avant Covid, complète Alexandre Audemard, président de la Chambre départemental regroupant 182 notaires répartis dans 78 offices en Vaucluse. De même les taux peuvent sembler hauts par rapport à ceux historiquement bas que nous avions connus ces derniers temps, mais ils restent inférieurs à l'inflation et devraient se stabiliser courant 2024. Les prix ne sont pas partis pour baisser massivement, et c'est pour cette raison et celles évoquées ci-dessus, qu'il est toujours temps d'acheter, il suffit de regarder la courbe d'indice des prix depuis 2013 pour s'en convaincre. »

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

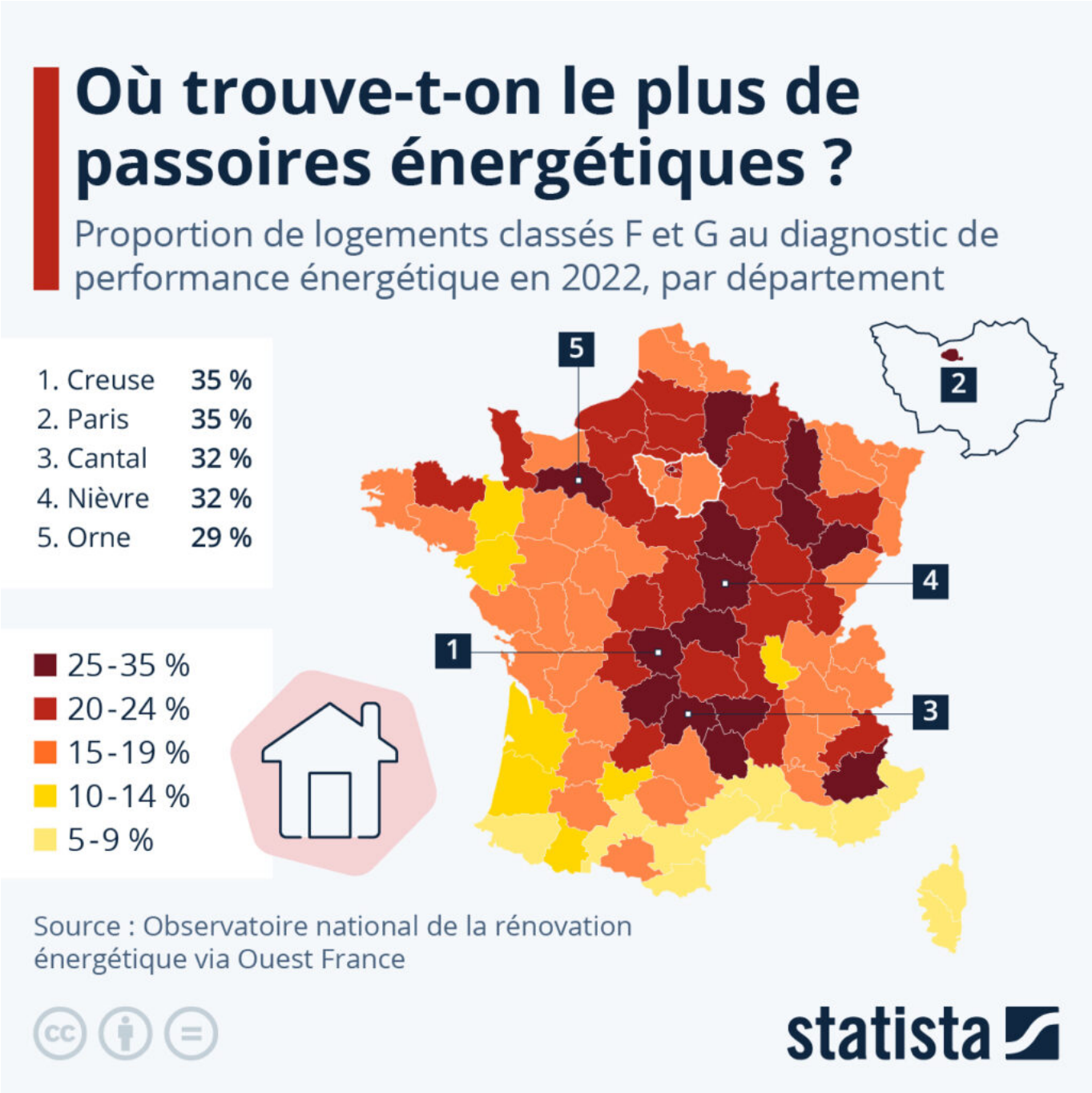
Ecrit par le 12 novembre 2026



Logement : où trouve-t-on le plus de passoires énergétiques ?

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026



Cette année, le gouvernement français a intensifié la chasse aux passoires thermiques, ces logements extrêmement énergivores faute d'isolation ou de chauffage adapté. Depuis le 1er janvier 2023, dans le cadre de la loi climat et résilience de 2021, les logements classés G+ au diagnostic de performance énergétique (ceux dont la consommation d'énergie dépasse 450 kWh par mètre carré et par an) sont interdits à la location. Le gouvernement prévoit que les autres biens immobiliers de classe G seront

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

concernés en 2025, puis ceux de classe F en 2028.

Selon les statistiques du ministère de l'Écologie, il y avait un peu plus de 5 millions de logements classés F ou G sur les 30 millions de résidences principales en France en 2022. Cela représente environ 17 % du parc. La répartition géographique des passoires énergétiques est cependant très inégale sur le territoire, comme le montre notre carte.

Le long de la côte méditerranéenne et de la façade atlantique, où le climat est plus doux et les besoins en chauffage sont moins importants, la part de logements énergivores dans le parc immobilier est nettement inférieure à la moyenne nationale. À l'inverse, ces derniers ont tendance à être plus nombreux dans les départements situés dans les zones rurales de l'intérieur des terres et de montagne, ainsi que là où l'habitat est le plus ancien (plus du tiers des logements construits avant 1970 sont des passoires thermiques).

C'est dans la Creuse et à Paris que l'on trouve le plus de résidences principales classées F ou G en matière de performance énergétique (35 %), suivis du Cantal et de la Nièvre (32 %), puis de l'Orne (29 %). Les territoires où elles sont le plus rare sont la Corse (5 %), ainsi que le Var et l'Hérault (6 %).

De Tristan Gaudiaut pour Statista

Passoires énergétiques : de quoi parlons-nous ?

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026



Les passoires thermiques ou passoires énergétiques sont régulièrement évoquées dans les informations et discussions quotidiennes sans connaitre précisément le sens ni la portée de ces notions.

Ces termes de vulgarisation sont apparus après l'adoption de la loi dite « climat & énergie » du 8 novembre 2019 (loi 2019-1147) qui a fixé les premières contraintes de performance énergétique des logements. Cette notion a été précisée et son régime modifié par la loi dite « climat & résilience » du 22 août 2021 (loi 2021-1104).

Un logement peut ainsi être qualifié de passoire énergétique ou thermique si son étiquette énergétique est établie entre E et G lors de la réalisation du diagnostic énergétique par un professionnel agréé. Cela concerne principalement des logements anciens, disposant de système de chauffage à énergies fossiles (fioul ou gaz) et ne disposant pas d'une isolation performante.

L'établissement de cette étiquette énergétique est fondamental pour le bailleur, qu'il soit public ou privé, puisqu'elle implique dorénavant d'importantes contraintes.

Dès à présent, le loyer des logements disposant d'une étiquette énergétique G ou F ne peut plus être

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

augmenté en cas de nouvelle location, ni faire l'objet d'une révision ou d'une majoration ou bien encore être réévalué lors du renouvellement du contrat.

En d'autres termes, les loyers de ces logements sont désormais intangibles, sauf à ce que des travaux de rénovation soient entrepris pour obtenir une meilleure étiquette énergétique et lever ces contraintes.

Les exigences reposant sur les bailleurs iront croissant à compter du 1er janvier 2025[1].

Les logements étiquetés G ne pourront plus être mis à la location à compter de cette date. Il en sera de même pour les logements étiquetés F au 1er janvier 2028 puis pour ceux étiquetés en E au 1er janvier 2034. Ces mesures de bon sens peuvent toutefois apparaitre radicales ou disproportionnées eu égard à l'augmentation sensible des personnes sans logement ces dernières années.

Outre l'aspect financier qui peut s'avérer difficilement supportable pour les bailleurs du fait du gel des loyers et/ou des interdictions de louer, un risque contentieux pèse désormais sur eux dès lors qu'un locataire sera parfaitement fondé à exiger des travaux de mise en conformité d'un logement étiqueté en G à compter du 1er janvier 2025 ou en F à compter du 1er janvier 2028.

Il est à ce titre parfaitement envisageable que le juge saisi en ce sens puisse contraindre, au besoin sous astreinte, un propriétaire à réaliser des travaux de mise en conformité du logement occupé. Dans l'intervalle, les loyers pourront être consignés auprès d'un tiers, sans compter les éventuels préjudices que pourront faire valoir les locataires auprès de leur bailleur.

Il convient donc d'être particulièrement vigilant lors de l'établissement du diagnostic énergétique préalable à la mise en location du logement (les étiquettes peuvent en effet évoluer à la marge suivant le diagnostiqueur) et en cas d'étiquette défavorable (G, F ou E) d'envisager sans délai des travaux d'amélioration, au besoin en sollicitant les divers dispositifs mis en place par le gouvernement *via* le site www.France-renov.gouv.fr

Deux exceptions ont toutefois été retenues au bénéfice des propriétaires de logements énergivores[2].

Ainsi les logements en copropriété pourront ne pas être concernés par ce calendrier si le propriétaire de bonne foi *« démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal ».*

Enfin, et sans doute au cas par cas, les logements *« soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes ».*

Au-delà de ces rares exceptions, il appartient donc aux bailleurs d'envisager au plus vite la réalisation de ces travaux de mise en conformité pour ne pas prêter le flanc à d'importantes déconvenues.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

1 Décret 2023-796 du 18 août 2023, art.2
2 Article 20-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 – en vigueur au 1er janvier 2025.

Etude : Acheter une passoire énergétique en 2023, un bon investissement ?



Depuis quelques années, le gouvernement a pris des mesures pour lutter contre les logements énergivores. Il a ainsi annoncé la mise en place progressive d'une interdiction de location pour les logements présentant de mauvais diagnostics de performance énergétique. Ainsi, à l'horizon 2025, les logements classés en catégorie G ne pourront plus être proposés à la location. Cette mesure vise à encourager les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique pour améliorer la performance de leurs biens immobiliers. Afin d'aider les propriétaires à s'y retrouver, Flatlooker,agence de location et de gestion en ligne a mené une étude* afin de savoir si investir dans une passoire thermique pouvait être une bonne affaire.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

Flatlooker propose également des conseils pour améliorer le DPE des passoires thermiques.

Il existe plusieurs raisons d'investir dans une passoire thermique :

- Des marges de négociations plus intéressantes
- TVA réduite à 5,5% pour les travaux de rénovation
- Aides du gouvernement (baisse du coût de la rénovation)

Attention : les banques ne financeront pas un projet d'investissement locatif si l'enveloppe travaux pour les rénovations énergétiques n'est pas en adéquation avec le DPE du bien.
En se basant sur les travaux de rénovation moyens, Flatlooker a établi les coûts nécessaires pour faire passer un DPE de G ou F en D (ces coûts ne comprennent pas la rénovation des sols, de la cuisine ou de la salle de bain). Les travaux réalisés dans les logements sont les suivants :

- Les fenêtres avec ventilations
- L'isolation des murs et des plafonds
- L'extracteur d'air silencieux
- Le chauffe-eau thermodynamique
- Le radiateur électrique à inertie fluide
- L'enlèvement des déchets et la mise en déchetterie
- La préparation et la mise en peinture ainsi que le nettoyage.

Les prix moyens pour chaque type d'appartement sont les suivants :

- T1 25m² G vers D : 828€ TTC/m²
- T1 25m² F vers D : 649€ TTC/m²

- T2 40m² G vers D : 829€ TTC/m²
- T2 40m² F vers D : 650€ TTC/m²

- T3 65m² G vers D : 749€ TTC/m²
- T3 65m² F vers D : 569€ TTC/m²

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026



Il existe une différence entre les DPE de catégorie G et F, qui se traduit par l'épaisseur d'isolation et le nombre de murs isolés. Il est important de noter que les travaux doivent être effectués avec rigueur pour garantir une amélioration de la performance énergétique.

Bon à savoir : Cette étude est généraliste et ne prend pas en compte les cas spécifiques des appartements en rez-de-chaussée ou au dernier étage qui peuvent nécessiter des coûts supplémentaires.

Coût moyen global d'une rénovation

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

T1 en DPE F : 16.225€ TTC (25m^2)
T1 en DPE G : 20.700€ TTC (25m^2)
T2 en DPE F : 25.600€ TTC (40m^2)
T2 en DPE G : 33.160€ TTC (40m^2)
T3 en DPE F : 36.985€ TTC (65m^2)
T3 en DPE G : 48.685€ TTC (65m^2)

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026



Perte de surface

La perte de surface due à l'isolation doit être prise en compte lors de la négociation du prix d'un investissement immobilier. Voici les pertes de surface à prévoir selon chaque type d'appartement pour passe d'un DPE G/F en D :

- T1 : 2,5m² en G (10cm épaisseur) et en F perte de 0,75m² (6cm épaisseur)

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

Soit une perte de surface de 10% en G et 3% en F

- T2 : 4m² en G (10cm épaisseur) et en F perte de 1,2m² (6cm épaisseur)

Soit une perte de surface de 8% en G et de 2,6% en F

- T3 : 6m² en G (10cm épaisseur) et en F perte de 1,95m² (6cm épaisseur)

Soit une perte de surface de 9,2% en G et 3% en F

Économies d'énergie
L'étude met en lumière les économies d'énergie réalisées suite à la rénovation des passoires énergétiques ainsi que les montants économisés lorsque des logements classés DPE F et G sont rénovés pour atteindre une meilleure performance énergétique, soit le niveau DPE D. Cette transformation, rendue nécessaire par l'augmentation des prix de l'énergie, démontre l'importance d'investir dans l'amélioration de l'efficacité énergétique des habitations et exprime tout l'intérêt de le prendre en compte pour optimiser la rentabilité locative des propriétaires.

	T1 (25m²)	T2 (40m²)	T3 (65m²)
Gain en F à l'année	1.031 €	1.650 €	2.681 €
Gain en F par mois	86 €	137 €	223 €
Gain en G à l'année	1.340 €	2.144 €	3.485 €
Gain en G par mois	112 €	179 €	290 €

Prix de l'énergie au KW/H : 0,2062€ TTC par kWh (14 avril 2023)
Source : Tarifs réglementés d'EDF

« La rénovation de votre bien immobilier peut entraîner des économies d'énergie ainsi qu'une augmentation de sa valeur marchande, conclut Nicolas Goyet, président-directeur général de Flatlooker. Cependant, étant donné l'augmentation et les fluctuations du coût de l'énergie, il est difficile d'estimer avec précision les économies réalisées sur une base annuelle pour les inclure dans le calcul du prix de vente ou dans le calcul du loyer. Par ailleurs, bien que la réglementation interdisant la location des logements considérés comme passoires thermiques puisse éviter une dévalorisation de votre bien, elle ne garantit pas une amélioration de sa valeur à la revente ».

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

**Etude Flatlooker menée en partenariat avec 110% chasse immobilière et basée sur un bassin de plus de 1.000 rénovations effectuées en 2022 et 2023 sur des T1 (25m²), T2 (40m²) et T3 (65m²).*

Passoires thermiques : le Vaucluse pas si mal loti



Avec le retour du froid revient la sempiternelle question de la chasse aux passoires thermiques. S'il reste encore beaucoup de choses à faire pour améliorer la qualité énergétique de l'habitat en Vaucluse, le département ne s'en sort pas si mal, comme la majorité des départements du Sud de la France d'ailleurs. Pour autant, dans un territoire où la pauvreté est bien installée le

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

coût de l'énergie représente un problème pour les ménages précaires ne disposant pas de système de chauffage performant.

Alors que pour 55% des Français la rénovation des logements mal isolés constitue, et de loin, la principale mesure à mettre en œuvre ces cinq prochaines années dans le domaine du logement la planification écologique voulue par le gouvernement prévoit d'interdire progressivement la mise en location des 'passoires thermiques' à partir de 2025. A cette date, il sera impossible de louer un logement classé G (voir tableau graphique ci-dessous) sur un DPE (Diagnostic de performance énergétique). Ensuite cela sera le tour des logements classés F (en 2028) et E (en 2034). Dans le même temps, l'audit énergétique est obligatoire pour les propriétaires voulant vendre des biens F ou G depuis cette année, E en 2025 puis D en 2034. Le tout intégrant déjà depuis cette année un gel des loyers pour les logements classés F et G. Le but étant d'inciter à rénover en priorité ces logements pour minimiser le gaspillage et la précarité énergétique. Afin de respecter les objectifs de ce calendrier de la loi climat et résilience, les pouvoirs publics tablent sur la rénovation de 700 000 de logements par an.



© DR

Le Vaucluse en 16e position

« Avec la planification écologique, la nécessité de rénover le parc immobilier français n'a jamais été aussi forte, explique Chloé Clair, directrice générale de namR, base de données numérique sur le logement ayant réalisé une étude sur le classement des villes françaises avec le moins de passoires énergétiques. »
Actuellement sur les 37 millions de logements qui composent le parc immobilier français, on estime entre 4,9 et 7,2 millions le nombre de passoires thermiques pour une moyenne nationale évaluée à 16,8%.
En Vaucluse, cette part se situe largement sous ce seuil avec 8,9% du parc. De quoi figurer en 16e

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

position nationale de ce classement dominé par la Gironde (5,4%) et fermé par les Hautes-Alpes.

Classement des départements en intégralité, en proportion de passoires thermiques

1	Gironde	5,4%	25	Loire	10,6%	49	Pas-de-Calais	15,5%	73	Hautes-Pyrénées	17,9%
2	Pyrénées-Atlantiques	5,9%	26	Côtes-d'Armor	10,6%	50	Aveyron	15,5%	74	Vosges	17,9%
3	Gard	6,0%	27	Lot-et-Garonne	10,6%	51	Yvelines	15,7%	75	Creuse	18,2%
4	Hérault	6,4%	28	Sarthe	10,8%	52	Haute-Saône	15,7%	76	Somme	18,2%
5	Deux-Sèvres	6,6%	29	Tarn	11,1%	53	Ariège	15,8%	77	Côte-d'Or	18,4%
6	Aude	6,6%	30	Mayenne	11,3%	54	Hauts-de-Seine	15,9%	78	Yonne	18,4%
7	Var	6,7%	31	Drôme	11,3%	55	Loir-et-Cher	16,1%	79	Manche	18,8%
8	Haute-Garonne	6,9%	32	Dordogne	11,4%	56	Doubs	16,3%	80	Eure-et-Loir	19,4%
9	Loire-Atlantique	7,0%	33	Nord	12,2%	57	Oise	16,4%	81	Aisne	19,5%
10	Landes	7,1%	34	Finistère	12,8%	58	Val-de-Marne	16.4%	82	Seine-Saint-Denis	19,5%
11	Bouches-du-Rhône	7,2%	35	Haute-Vienne	12,9%	59	Eure	16,6%	83	Indre	20,1%
12	Maine-et-Loire	7,7%	36	Lot	13,1%	60	Seine-et-Marne	16,6%	84	Orne	20,1%
13	Charente	8,2%	37	Indre-et-Loire	13,3%	61	Ardèche	16,6%	85	Corrèze	20,2%
14	Ille-et-Vilaine	8,3%	38	Ain	13,7%	62	Aube	16,8%	86	Haute-Loire	21,3%
15	Alpes-Maritimes	8,4%	39	Ardennes	13.8%	63	Essonne	16,8%	87	Alpes-de-Haute-Provence	21,5%
16	Vaucluse	8,9%	40	Territoire de Belfort	14,3%	64	Val-d'Oise	16,9%	88	Nièvre	22,1%
17	Vendée	9,0%	41	Haute-Marne	14,3%	65	Meurthe-et-Moselle	17,0%	89	Lozère	22,5%
18	Pyrénées-Orientales	9,1%	42	Haut-Rhin	14,5%	66	Marne	17,0%	90	Paris	22,6%
19	Charente-Maritime	9,6%	43	Saône-et-Loire	14,9%	67	Jura	17,0%	91	Cantal	25,8%
20	Vienne	9,7%	44	Seine-Maritime	15,0%	68	Allier	17,1%	92	Haute-Savoie	26,0%
21	Morbihan	9,7%	45	Moselle	15,1%	69	Meuse	17,2%	93	Savoie	28,0%
22	Tarn-et-Garonne	9,9%	46	Bas-Rhin	15,2%	70	Calvados	17,4%	94	Hautes-Alpes	30,2%
23	Rhône	10,0%	47	Puy-de-Dôme	15,3%	71	Loiret	17,8%			
24	Gers	10,5%	48	Isère	15,3%	72	Cher	17,9%			

*France métropolitaine uniquement, hors Corse

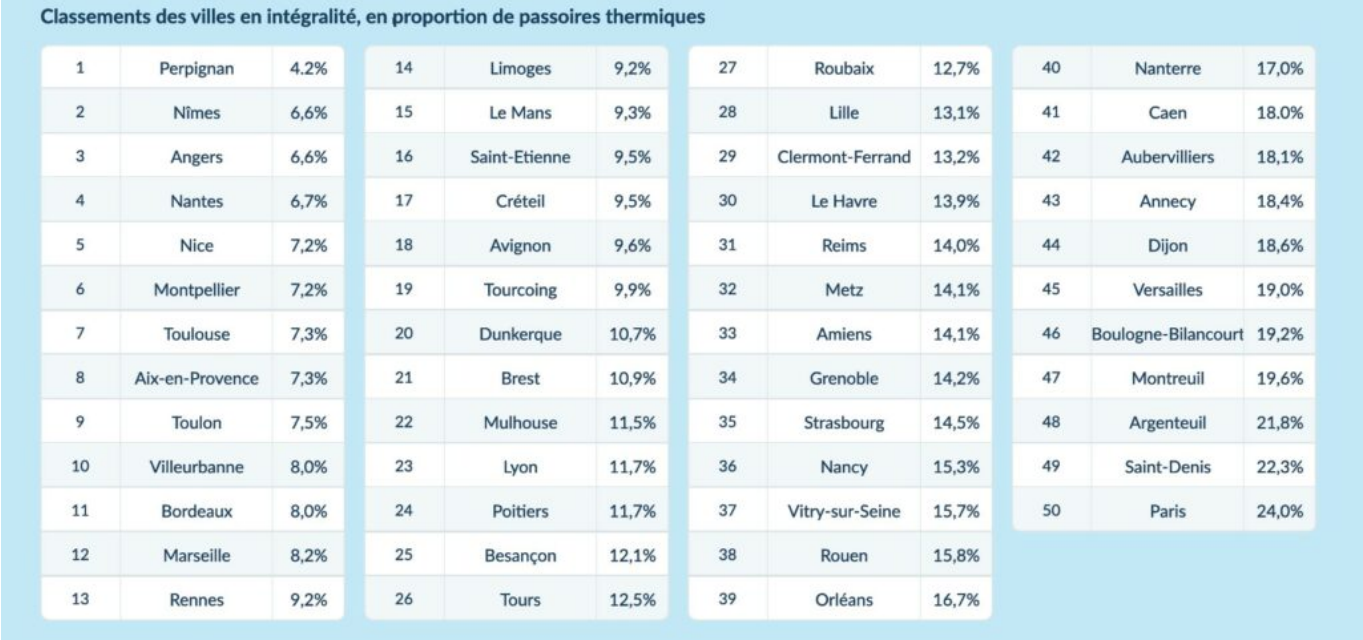
© namR

Les départements de la partie Sud sont plutôt bien placés dans ce palmarès et contrairement aux idées reçues c'est plutôt dans la région parisienne, les zones montagneuses et les départements ruraux que l'on trouve les plus fortes proportions de passoire thermiques.
Même constat dans les villes où Avignon (9,6%) apparaît en 18e position d'un 'Top 50' mené par de nombreuses communes méditerranéennes (voir classement ci-dessous) très largement devant de nombreuses villes d'Île-de-France dont Paris (50e avec 24%).

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

« Il faut compter entre 15 000 et 40 000€ pour une rénovation garantissant de réelles économies d'énergie. »



Classements des villes en intégralité, en proportion de passoires thermiques

1	Perpignan	4.2%	14	Limoges	9,2%	27	Roubaix	12,7%	40	Nanterre	17,0%
2	Nîmes	6,6%	15	Le Mans	9,3%	28	Lille	13,1%	41	Caen	18.0%
3	Angers	6,6%	16	Saint-Etienne	9,5%	29	Clermont-Ferrand	13,2%	42	Aubervilliers	18,1%
4	Nantes	6,7%	17	Créteil	9,5%	30	Le Havre	13,9%	43	Annecy	18,4%
5	Nice	7,2%	18	Avignon	9,6%	31	Reims	14,0%	44	Dijon	18,6%
6	Montpellier	7,2%	19	Tourcoing	9,9%	32	Metz	14,1%	45	Versailles	19,0%
7	Toulouse	7,3%	20	Dunkerque	10,7%	33	Amiens	14,1%	46	Boulogne-Bilancourt	19,2%
8	Aix-en-Provence	7,3%	21	Brest	10,9%	34	Grenoble	14,2%	47	Montreuil	19,6%
9	Toulon	7,5%	22	Mulhouse	11,5%	35	Strasbourg	14,5%	48	Argenteuil	21,8%
10	Villeurbanne	8,0%	23	Lyon	11,7%	36	Nancy	15,3%	49	Saint-Denis	22,3%
11	Bordeaux	8,0%	24	Poitiers	11,7%	37	Vitry-sur-Seine	15,7%	50	Paris	24,0%
12	Marseille	8,2%	25	Besançon	12,1%	38	Rouen	15,8%			
13	Rennes	9,2%	26	Tours	12,5%	39	Orléans	16,7%			

© namR

Combien ça coûte ?

« En moyenne, il faut compter entre 15 000 et 40 000€ pour une rénovation garantissant de réelles économies d'énergie, estime Olivier Colcombet, président de Drimki, spécialiste de l'estimation immobilière, qui a réalisé un sondage avec BVA sur les freins à l'amélioration énergétique des logements des Français. Pour le propriétaire bailleur, qui doit en assumer le coût initial, la question se pose encore plus drastiquement puisque les futures économies d'énergies profiteront avant tout à son locataire. Aussi, sans garantie de voir le prix de son bien valorisé à la hauteur du montant investi, il rechigne à passer à l'action, d'autant qu'il est difficile d'évaluer de manière précise le coût d'usage d'un logement. »

Pour près des trois quarts des Français, le coût des travaux est l'élément dissuadant le plus les propriétaires d'agir (71%).

L'ampleur des travaux est considérée comme le second point bloquant (31%). Environ un quart des Français estiment aussi que le manque d'information (sur les diagnostics, les aides…) peut également stopper les propriétaires (23%). Enfin, la difficulté à trouver des prestataires est, elle, mise en avant par 19% des personnes interrogées dans le cadre de l'étude Drimki-BVA.

« Pour compenser le coût des rénovations, les aides de l'Etat ne se révèlent pas suffisamment incitatives, poursuit Olivier Colcombet. Soumise à des conditions de ressources, 'Ma Prime Rénov' ne concerne que les ménages les plus modestes, tandis que les prêts à taux zéro sont conditionnés dans le temps. Ainsi, les

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

dispositifs mis en place ont surtout touché les foyers qui voulaient et pouvaient réaliser des travaux simples et ponctuels, éloignés des objectifs de réelles performances énergétiques fixés par la loi. »

« À ce titre, le DPE représente un outil d'actions majeur pour faire baisser l'impact carbone des bâtiments, assure Chloé Clair de namR. Pour répondre à ces enjeux, tout un écosystème d'aide à la rénovation est en train de se mettre en place pour accompagner les particuliers dans cette démarche. Preuve des avancées concrètes, des organisations et acteurs telles que les banques jouent un rôle fondamental pour faciliter les démarches de rénovation, conseiller sur les aides disponibles et financer le reste-à-charge. » Les solutions existent donc comme le lancement d'un PTZ (Prêt à taux zéro) associé à Ma Prime Rénov' (voir exemples ci-dessous). Autre exemple pour une pompe à chaleur d'une valeur de 12 500€, les aides peuvent s'élever 9 000€ avec un reste à charge 3 500€. Cela reste une somme, qui explique pourquoi ce sont les petits propriétaires et les classes moyennes déjà fragilisée qui ont du mal à suivre. Pour autant, près d'un million de dossiers ont ainsi été déposés pour bénéficier de cette prime en 2020 ou 2021. Le Conseil départemental de Vaucluse n'hésite pas non plus à accompagner ce type de démarche.

Reste-à-charge moyen observé selon les types de travaux financés

	Travaux	CEE	MaPrimeRenov	Reste-à-charge
Fenêtres et dérivés	5 573 €	234€	358 €	4 157 €
Isolation des murs	23 771€	901€	3 081€	19 707€
Isolation des combles	15 515€	676€	764€	14 076€
Pompe à chaleur air/eau ou eau/eau	17 033€	353€	2 558€	14 123€
Chaudière individuelle	8 831€	228€	222€	8 381€
Chauffage au bois	5 573€	171€	1 244€	4 157€
Pompe à chaleur air/air	14 535€	290€	0€	14 244€

Source : Observations Heero parmi les 12 000 projets de rénovation énergétiques chiffrés sur heero.fr entre janvier et fin septembre 2022

© Heero

L'isolation du toit et des combles, par exemple, permet de se protéger des températures extérieures puisqu'elle supprime les ponts thermiques. Sans compter qu'elle est la plus simple à mettre en œuvre et que de nombreuses aides gouvernementales l'encouragent encore.
Concrètement pour tenter de gagner une lettre dans le classement des logements il faut opter pour l'isolation par l'intérieur, changer ses radiateurs par des radiateurs dits intelligents (programmable) ou changer ses ouvrants (fenêtres, portes, etc.)
Pour gagner deux lettres ou plus il faut plutôt envisager une isolation (des murs par l'extérieur, isolation toiture, isolation plancher,..), une rénovation ou l'installation d'une VMC performante ou bien changer de système de chauffage.

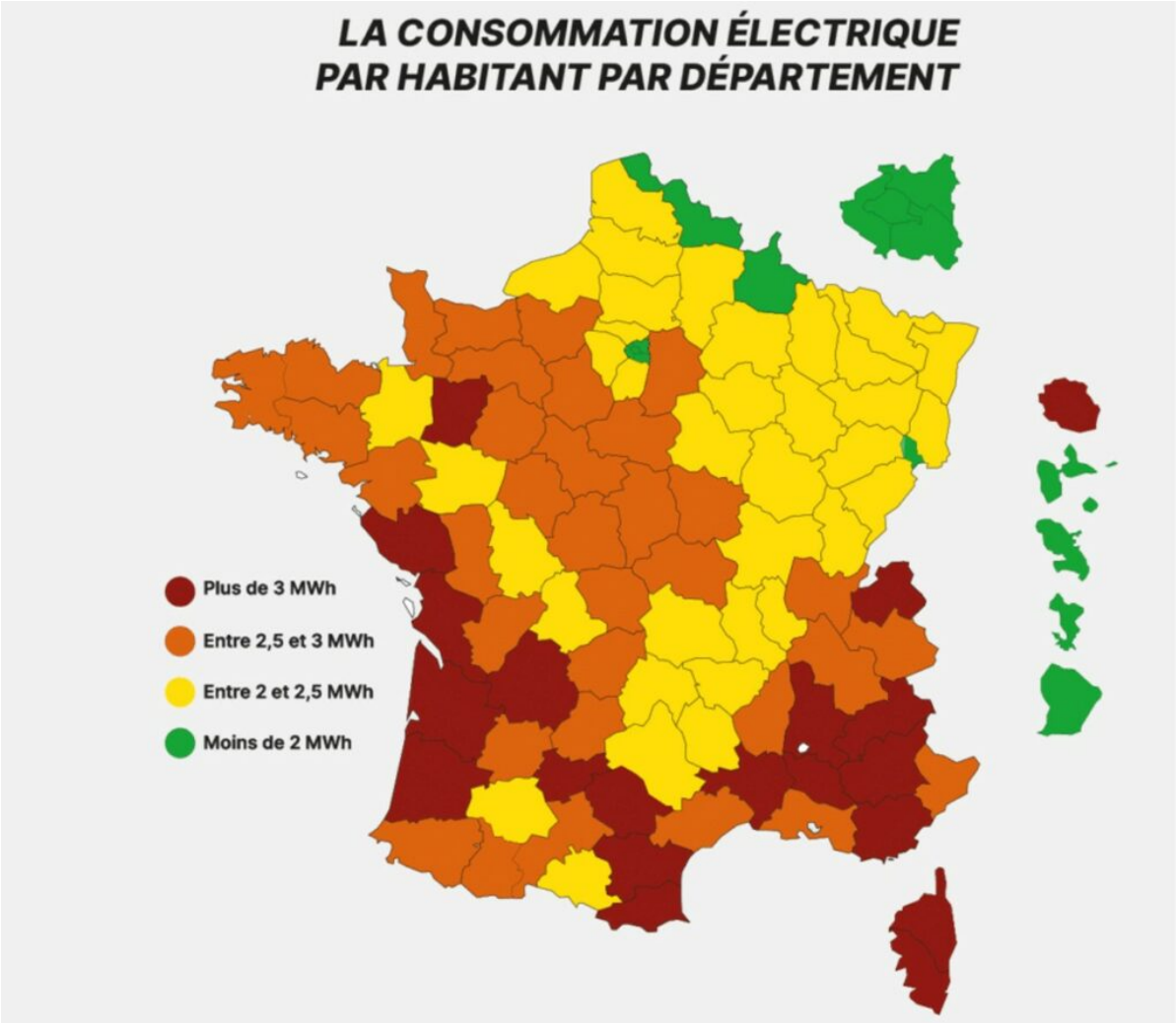
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

Conséquences pour les investisseurs et impact sur les locations de vacances

Pour les investisseurs locatifs immobiliers, ces nouvelles contraintes s'appliquant progressivement aux passoires thermiques ne sont également pas sans conséquences. Elles exigent d'être particulièrement vigilants concernant la rentabilité d'une opération. En effet, pour ces derniers une attention toute particulière s'impose désormais quant à un futur achat ou un bien actuel, afin de prendre en considération une éventuelle rénovation ou vente.

A l'inverse, les nouvelles exigences énergétiques ne s'appliquent s'applique que pour les logements constituant la résidence principale du locataire. Les meublés touristiques, et plus généralement toutes les locations de courte durée, ne sont donc pas soumis à cette obligation et le Gouvernement n'envisage donc pas de revoir les obligations de performance minimale fixées pour ce type de parc locatif.



Découvrez ici le détail de la publication d'Up energie. © Up energie

Syndrome du grille-pain : bien isolé ne veut pas dire forcément petite facture énergétique

Attention toutefois car être bien isolé ne veut pas dire forcément faible consommation consommer

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

d'énergie. En effet, en Vaucluse 48% des systèmes de chauffage sont électriques (ndlr : à l'inverse le chauffage urbain ne représente que 1% dans le département contre 5% au niveau national) et malgré une bonne isolation si le système de chauffage n'est pas performant la facture peut être salée : c'est le syndrome du grille-pain ou de ces radiateurs électriques 'low-cost' qui chauffent peu et consomme beaucoup.

Dans un département les plus pauvres de France, où plus de 36 000 ménages vauclusiens sont actuellement en précarité énergétique (plutôt haut Vaucluse, Luberon, Mont de Vaucluse, plateau de Sault…), où Avignon arrive en 16e position des 116 villes françaises de plus de 50 000 habitants pour la consommation électrique par habitant l'enjeu de la baisse de la facture énergétique pour des ménages Vauclusiens reste plus que jamais d'actualité.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

CONSOMMATION ÉLECTRIQUE RÉSIDENTIELLE MOYENNE (EN MWH) PAR HABITANT DANS LES VILLES FRANÇAISES DE PLUS DE 50 000 HABITANTS.

1	Fréjus	3,15	59	Clamart	1,68
2	Cannes	2,93	60	Les Abymes	1,66
3	Antibes	2,89	61	Tours	1,65
4	Montauban	2,85	62	Calais	1,65
5	Narbonne	2,77	63	Cayenne	1,65
6	Grasse	2,68	64	Le Mans	1,65
7	Hyères	2,59	65	Argenteuil	1,62
8	Arles	2,51	66	Annecy	1,62
9	Béziers	2,50	67	Beauvais	1,62
10	Aix-en-Provence	2,46	68	Colmar	1,61
11	La Seyne-sur-Mer	2,27	69	Brest	1,61
12	Cherbourg-en-Cotentin	2,23	70	Sartrouville	1,61
13	Albi	2,22	71	Strasbourg	1,61
14	Bordeaux	2,21	72	Angers	1,60
15	Pessac	2,17	73	Le Blanc-Mesnil	1,60
16	Avignon	2,15	74	Lorient	1,59
17	Nice	2,12	75	Pau	1,58
18	Noisy-le-Grand	2,12	76	Villeurbanne	1,58
19	Nîmes	2,11	77	Limoges	1,57
20	Niort	2,09	78	Maisons-Alfort	1,57
21	Dunkerque	2,09	79	Tourcoing	1,56
22	La Rochelle	2,08	80	Versailles	1,55
23	Ajaccio	2,07	81	Chambéry	1,54
24	Issy-les-Moulineaux	2,05	82	Le Havre	1,54
25	Perpignan	2,01	83	Villeneuve-d'Ascq	1,53
26	Vannes	2,01	84	Reims	1,53
27	Neuilly-sur-Seine	1,99	85	Amiens	1,53
28	Quimper	1,98	86	Caen	1,52
29	La Roche-sur-Yon	1,97	87	Évreux	1,52
30	Toulouse	1,97	88	Besançon	1,51
31	Rueil-Malmaison	1,96	89	Fontenay-sous-Bois	1,49
32	Toulon	1,95	90	Le Tampon	1,49
33	Saint-Maur-des-Fossés	1,91	91	Vitry-sur-Seine	1,49
34	Bourges	1,90	92	Clermont-Ferrand	1,47
35	Antony	1,89	93	Fort-de-France	1,47
36	Rouen	1,88	94	Colombes	1,46
37	Montpellier	1,88	95	Metz	1,46
38	Lille	1,87	96	Champigny-sur-Marne	1,43
39	Marseille	1,86	97	Ivry-sur-Seine	1,41
40	Nancy	1,83	98	Mulhouse	1,41
41	Paris	1,82	99	Roubaix	1,40
42	Levallois-Perret	1,81	100	Villejuif	1,40
43	Vincennes	1,81	101	Bondy	1,39
44	Orléans	1,80	102	Rennes	1,38
45	Poitiers	1,78	103	Clichy	1,37
46	Meaux	1,77	104	Sevran	1,36
47	Troyes	1,77	105	Pantin	1,36
48	Cholet	1,76	106	Charleville-Mézières	1,36
49	Nantes	1,76	107	Aulnay-sous-Bois	1,35
50	Boulogne-Billancourt	1,75	108	Saint-Étienne	1,34
51	Cergy	1,75	109	Épinay-sur-Seine	1,29
52	Asnières-sur-Seine	1,74	110	Vénissieux	1,28
53	Saint-Quentin	1,74	111	Sarcelles	1,26
54	Lyon	1,73	112	Nanterre	1,21
55	Grenoble	1,72	113	Belfort	1,20
56	Drancy	1,71	114	Aubervilliers	1,20
57	Dijon	1,70	115	Bobigny	1,17
58	Courbevoie	1,68	116	Créteil	1,09

up energie

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

© Up energie

L’indexation des loyers d’habitation plafonnée à 3,5 %



Depuis une loi du 8 février 2008 « pour le pouvoir d’achat » (déjà !), l’indice de révision des loyers (IRL) est calculé sur l’évolution des prix à la consommation. Mais ces derniers mois, l’inflation explose pour atteindre des niveaux plus connus en France depuis longtemps : entre 8 et 10 % sont attendus fin 2022 !

Conséquence pour les locataires : le dernier indice de révision de loyer, sorti le 13 juillet 2022, permet

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

une hausse des loyers de 3,6%, et ce pourcentage ne peut qu'augmenter dans les prochains mois.

Plafonnement de l'indexation
Pour protéger le pouvoir d'achat des locataires de hausses insoutenables, le Gouvernement a donc décidé de prévoir un plafonnement de l'indexation. Le plafonnement de l'indexation est fixé à 3,50 % en France métropolitaine ; 3,50 % en Corse mais ce taux pourra y être baissé jusqu'à 2 % près consultation pour avis de l'assemblée de Corse ; 2,50% en Outre-mer.

Des propriétaires attentifs
Selon une étude menée du 7 au 15 juillet 2022 auprès des propriétaires-bailleurs de PAP, 66% des propriétaires n'appliquent pas la révision de loyer en cours de bail, soit parce que le dispositif leur paraît complexe, soit parce qu'ils souhaitent conserver de bonnes relations avec leurs locataires.



DR

Renforcement de l'encadrement des loyers
Dans vingt-quatre villes de métropole s'applique aujourd'hui un encadrement des loyers consistant en un plafonnement des loyers d'habitation (Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux, Montpellier, Plaine Commune et Est Ensemble). Cette mesure s'y justifie notamment par un niveau élevé des loyers.

Le complément de loyer
Or, la loi elle-même permet un dépassement du plafond, appelé « complément de loyer », lorsque le logement dispose de caractéristiques de confort ou de localisations relativement exceptionnelles. La loi ne définit cependant pas la nature de ces caractéristiques… pas plus que leur valorisation.

Trop fréquent ?
Résultat, le complément de loyer est fréquent. D'après une étude menée sur les annonces de location publiées sur PAP à Paris en 2021, 42,1% des annonces appliquent un complément de loyer. Le

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

phénomène est encore plus marqué sur les surfaces de moins de 20 m², qui appliquent un complément de loyer à 73,2 %… ce qui ne les empêche pas d'être les biens qui reçoivent le plus de contacts (entre 60 et 80 en moyenne).

Pas vrai pour tous les logements

Face à ce constat, la loi pouvoir d'achat liste les défauts des logements qui ne peuvent faire l'objet de complément de loyer. Ainsi, un logement ne pourra plus faire l'objet d'un complément de loyer : S'il dispose de sanitaires sur le palier ; En présence de signes d'humidité sur certains murs ; S'il est de classe F ou G s'agissant de son niveau de performance énergétique ; Si des fenêtres laissent anormalement passer l'air (hors grille de ventilation) ; En présence d'un vis-à-vis de moins de dix mètres ; En cas d'infiltrations ou d'inondations provenant de l'extérieur du logement ; En cas de problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois ; En présence d'une installation électrique dégradée ; En cas de mauvaise exposition de la pièce principale.



Indexation du loyer

Les passoires énergétiques dans la ligne de mire

L'interdiction du complément de loyer pour les logements classés F et G par le diagnostic de performance énergétique (DPE) est une nouvelle mesure qui s'inscrit dans la lutte contre ce qu'on appelle les 'passoires énergétiques ou thermiques'. Rappelons que depuis la loi Climat et Résilience de 2021, les logements de la classe F ou G : ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer entre deux locataires en zone tendue… règle étendue à toute la France à compter du 24 août 2022 ; ne

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

pourront plus, à compter du 24 août 2022, faire l'objet d'une indexation en cours de bail ; que les logements classés G seront interdits à la location en 2025 puis les logements classés F en 2028.

Les logements énergivores seront interdit en 2023

Et même que depuis la loi Climat de 2019, les logements dont la consommation excède 450 kWh/m²/an seront interdits à la location dès le 1er janvier 2023… Ces mesures de plus en plus strictes posent néanmoins de sérieux problèmes d'application. Après un couac important sur le Diagnostic de Performance Energétique fin 2021, un décret est actuellement en cours de préparation pour décaler la mise en place de l'Audit énergétique à la vente, initialement prévu le 1er septembre 2022.

MaPrimeRénov

Quant aux aides (en particulier MaPrimeRénov), elles sont essentiellement utilisées pour des gestes, comme le changement du système de chauffage, plutôt que des rénovations globales. Sans oublier les difficultés pour les logements en copropriété à faire voter des travaux d'isolation à l'échelle de l'immeuble !

Trop de 'passoires énergétiques'

Ainsi, peu de logements sont actuellement sortis de leur statut de « passoire thermique ». On voit mal comment ces logements pourraient sortir du parc locatif, ce qui entrainerait une pénurie d'offres supplémentaire… et risquerait de poser des problèmes de pouvoir d'achat.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026



La démarche de PAP
Ces dernières années, plusieurs lois sont venues encadrer plus strictement les locations et PAP (de particulier à particulier) met tout en œuvre pour informer les propriétaires de ces nouvelles lois.

Décrypter la Loi
Mais les lois ne sont pas toujours simples… d'autant qu'elles s'enchainent rapidement ! C'est pour cette raison, qu'au-delà de l'information, nous avons centralisé toutes les informations et proposé de véritables outils qui permettent de respecter les règles simplement. De plus, nos équipes sont joignables par

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 12 novembre 2026

téléphone pour répondre à toutes les questions. Notre objectif est toujours le même : la location de particulier à particulier doit rester sûre, simple, conforme à la loi… et toujours économique !

A propos de Particulier A Particulier (PAP.fr)
Particulier A Particulier est le défenseur historique des transactions immobilières de particulier à particulier. Avec plus de neuf millions de visites par mois sur son site PAP.fr (chiffres Médiamétrie) et des centaines de milliers d'annonces publiées chaque année, PAP reste l'acteur qui réalise le plus de transactions sur le marché de l'ancien en France. L'entreprise, fondée en 1975, se distingue par les nombreux services qu'elle propose aux vendeurs, aux acheteurs, aux propriétaires-bailleurs et aux locataires : estimation du prix de vente, gestion des contacts, aide juridique, service clients basé à Paris et dans six grandes villes françaises, guides, contrats, lettres-types.
MH