

Ecrit par le 8 avril 2025

Plénière du Conseil Départemental : « il faut garder le cap pour les Vauclusiens, malgré la crise »



« Malgré la conjoncture, gardons le cap pour le Vaucluse, ne réduisons pas la voile. » C'est ce qui est ressorti de la séance plénière du Conseil départemental de Vaucluse, qui a eu lieu le vendredi 10 novembre.

Lors de l'ouverture de la séance, ce vendredi, la Présidente de l'exécutif a pris le taureau par les cornes avec une intervention musclée. « Depuis notre dernière plénière, le 6 octobre, l'actualité a pris des

Ecrit par le 8 avril 2025

accents tragiques au Proche-Orient et un professeur de la République, Dominique Bernard, 3 ans après Samuel Paty, a été victime du terrorisme islamiste », a lancé Dominique Santoni.

« Dans ce contexte particulièrement lourd, les Vauclusiens sont inquiets, a-t-elle ajouté. D'autant que la guerre en Ukraine se poursuit, l'inflation reste haute, les taux d'intérêt grimpent en flèche, renforçant l'incertitude sur l'activité économique, la croissance et l'emploi. Donc, notre 1^{re} responsabilité comme élus locaux de proximité, c'est de soutenir les Vauclusiens et tracer des perspectives pour, malgré tout, rester confiants en l'avenir. Donc, nous ne baisserons pas la voile, nous tiendrons notre feuille de route en investissant 120M€ par an pendant tout ce mandat, jusqu'en 2028. »

“Nous tiendrons notre feuille de route en investissant 120M€ par an pendant tout ce mandat, jusqu'en 2028”

Dominique Santoni

L'immobilier

« Toutes les collectivités locales sont confrontées à des perspectives budgétaires difficiles, a précisé Dominique Santoni. En plus de la suppression de la taxe d'habitation, le produit des DMTO (Droits de Mutation à Titre Onéreux), lié au marché immobilier a baissé de 25%, soit 33,8M€ en moins en 2023 par rapport à 2022. Dans le même temps, les départements voient exploser leurs dépenses de fonctionnement (coût de l'énergie, revalorisation des salaires, dépenses sociales). L'État semble vouloir faire porter aux collectivités locales son propre redressement financier face à une dette colossale de 3 000Mds€. Heureusement, le Vaucluse va pouvoir échapper à l'effet ciseaux, grâce à une gestion prudente, une épargne reconstituée, un désendettement et une mise en réserve des surcroits de DMTO lors des années fastes, en 2021-22, qui nous permettent de tenir nos engagements et d'investir. »

Le produit des DMTO, lié au marché immobilier a baissé de 25%, soit 33,8M€

Les personnes âgées et en situation de handicap

Autre axe majeur, le Schéma Départemental de l'Autonomie (SDA) 2023-2027 pour « contribuer à une meilleure qualité de vie des personnes âgées, personnes en situation de handicap, aidants et familles », a expliqué Dominique Santoni. Il faut savoir que 28,6% des 563 789 Vauclusiens ont plus de 60 ans (27,4% en France), que dans la nomenclature socio-professionnelles 31,8% sont à la retraite et que 27% des séniors n'utilisent jamais internet, ce qui creuse la fracture numérique et constitue un facteur important d'isolement voire d'exclusion et de non-accès aux droits, sans oublier un fort taux de pauvreté de 19,7% contre 14,6% en France.

Ecrit par le 8 avril 2025

Ce SDA de 121 pages affiche 4 priorités : améliorer l'attractivité des métiers du lien et l'efficacité des établissements, favoriser l'accès à l'offre, l'inclusion et le soutien aux aidants, permettre le virage domiciliaire avec les acteurs du domicile et les établissements et enfin construire des réponses innovantes pour répondre aux besoins. Il faut savoir qu'il y a 80 000 aidants en Vaucluse et qu'ils sont souvent au bout du rouleau avec des salaires de 800€ par mois. Et d'après le diagnostic des besoins et de l'offre de soutien, 16 à 20 000 d'entre eux pourraient être en risque d'épuisement, c'est dire s'il est urgent d'agir.

28,6% des 563 789 Vauclusiens ont plus de 60 ans

« Ce 2^e SDA marque une nouvelle ambition : garantir un parcours de vie plus fluide en privilégiant le maintien à domicile de nos aînés. D'ailleurs, en moyenne, c'est à 87 ans que les seniors entrent dans un EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) qui seront de moins en moins des maisons de retraite mais davantage des établissements médicalisés spécialisés. Le maintien et le soutien à domicile sont donc la priorité pour les années à venir, la pierre angulaire de ce schéma », a insisté Dominique

Santoni. Ce budget prévisionnel de fonctionnement s'élève à 17M€. Il a été voté à l'unanimité.

Les associations

Une aide exceptionnelle de 79 000€ a été également accordée à cinq associations : la Banque alimentaire (38 400€), les Restos du Cœur (33 100€), le Secours Catholique (2 500€), le Secours Populaire (2 500€) et la Croix Rouge (2 500€). La présidente l'a répété : « En ces temps difficiles, nous devons ensemble nous mobiliser pour aider les Vauclusiens les plus défavorisés. C'est d'abord nous tenir aux côtés des associations caritatives.

“En ces temps difficiles, nous devons ensemble nous tenir aux côtés des associations caritatives.”

Dominique Santoni

À l'approche de l'hiver, elles connaissent de grandes difficultés pour boucler leur budget avec la flambée des factures d'énergie, du carburant, des loyers devenus exorbitants. Elles doivent salarier les équipes, par manque de plus en plus prégnant de bénévoles et elles accueillent de plus en plus de familles qui, confrontées à l'inflation qui frappe les produits alimentaires, se retrouvent dans une grande précarité. Message reçu 5/5 par les conseillers départementaux qui ont voté pour cette contribution à une société plus inclusive et plus solidaire.

Carpentras : quelles aides pour investir en centre ancien ?



Le mercredi 8 novembre, la [communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin](#) (Cove) organise l'atelier 'Investir en centre ancien : venez découvrir les aides fiscales et les aides à la rénovation !' à Carpentras.

Animé par l'[Agence départemental d'information sur le logement \(Adil\) de Vaucluse](#), ce rendez-vous s'adresse aux personnes ayant un projet de rénovation, celles étant propriétaire d'un bien nécessitant des travaux, et celles ayant envie d'investir et de proposer un logement à la location

Mercredi 8 novembre. 18h. Maison du citoyen. 35 rue du collège. Carpentras.

V.A.

Saint-Rémy : la cour d'appel autorise la construction de 152 logements au quartier des Cèdres



La cour administrative d'appel de Marseille vient de définitivement valider le projet de création de 152 logements au quartier des Cèdres à Saint-Rémy-de-Provence. Cette décision fait suite au jugement du tribunal administratif de Marseille du 22 septembre 2022 qui validait déjà ce projet dont la conformité du permis avait été accordée en novembre 2020.

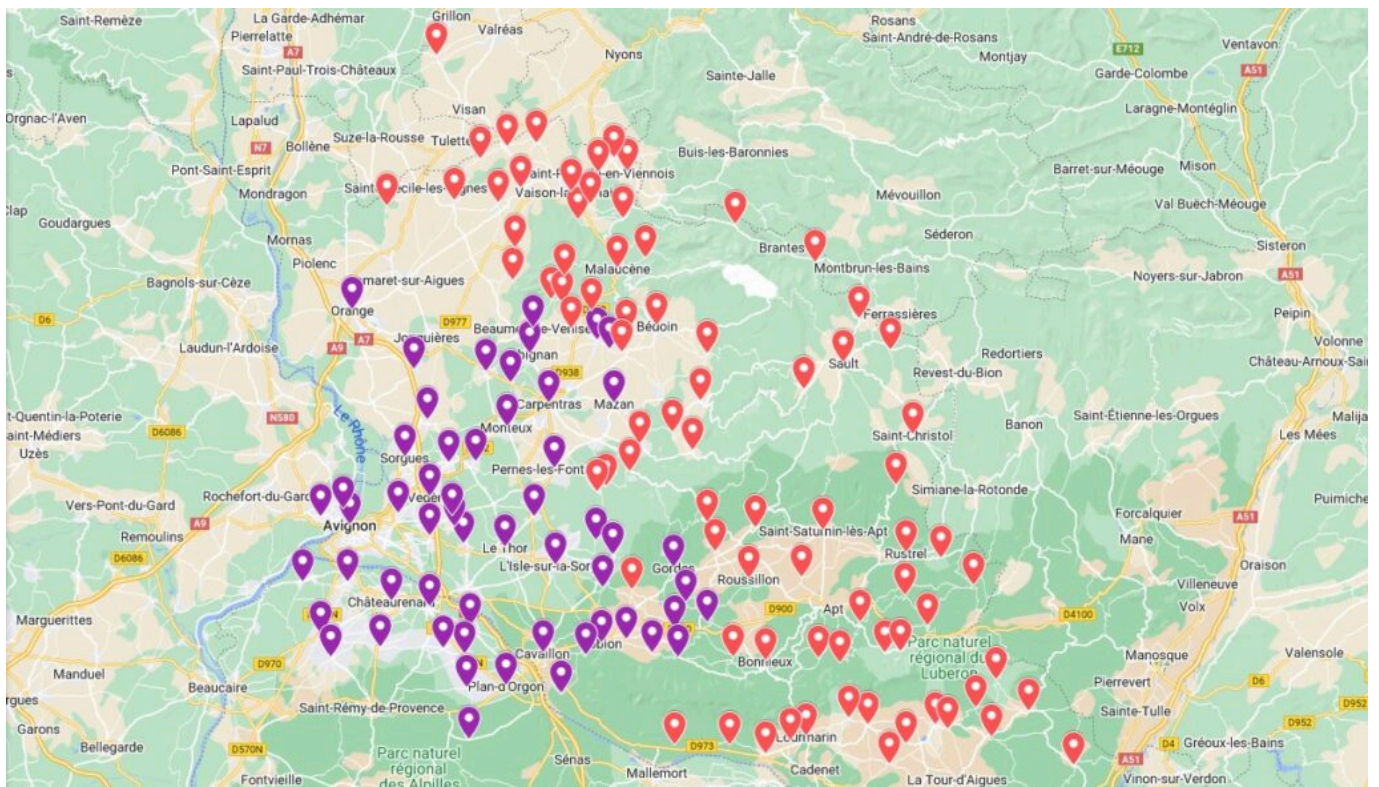
Ainsi, malgré les recours déposés par 5 particuliers et 3 associations ce programme prévoyant la réalisation de 8 T1, 49 T2, 52 T3, 43 T4, comprend 114 logements privés (dont 35 à prix maîtrisés pour les primo-accédants locaux afin de leur proposer des prix inférieurs à ceux du marché et leur permettre d'accéder à la propriété dans leur commune d'origine) et 38 en locatif social (toujours à destination des Saint-Rémois principalement). Par ailleurs, 40 seront réservés aux seniors (sur le parc locatif social et sur

Ecrit par le 8 avril 2025

le parc en accession libre).

L'ensemble intègre également 283 places de stationnement réservées aux riverains (principalement en sous-sol), 152 places pour les deux-roues. Le tout dans un cadre disposant de 6 940 m² d'espaces verts.

(Carte interactive) Taxe d'habitation des résidences secondaires : les 118 communes de Vaucluse où elle peut augmenter en 2024



Sur les 151 communes de Vaucluse, plus des trois quarts peuvent désormais majorer leur taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Si jusqu'à présent 40 communes vauclusiennes pouvaient, depuis 2013, majorer la taxe d'habitation des

Ecrit par le 8 avril 2025

résidences secondaires et les logements vacants, [un décret du gouvernement](#) vient d'élargir cette possibilité à 2 200 nouvelles communes françaises de moins de 50 000 habitants. Parmi elles, 78 communes de Vaucluse ont maintenant cette possibilité (78% des communes de Vaucluse au total désormais). Pour cela, elles devront délibérer au plus tard le 1^{er} octobre pour une application au 1^{er} janvier 2024. Cette mesure a pour objectif de lutter contre un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements en raison des difficultés d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

« Pour ces communes, la tension immobilière est notamment caractérisée par le niveau élevé des loyers ou des prix d'acquisition des logements anciens ainsi que par la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements », explique le décret.

Le but étant désormais d'offrir aux communes entrant dans le périmètre d'application de la mesure (cette possibilité n'est toutefois pas obligatoire pour les municipalités) l'option de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires pour les propriétaires ne pouvant justifier une occupation de leur logement au moins 90 jours consécutifs. Dans le viseur notamment : les propriétaires louant à l'excès leur logement sur les plateformes de type Airbnb.

23 980 maisons secondaires en Vaucluse

A ce jour, en Vaucluse on dénombrait 23 980 maisons considérées comme secondaires au sens fiscal. Proportionnellement c'est dans le territoire de la communauté de communes de Ventoux-Sud (21,3%) que l'on constate la plus grande part de résidences secondaires au sein du parc de logements. On trouve ensuite Pays d'Apt-Luberon (20,8%), Vaison-Ventoux (18,6%), Sud-Luberon (11,7%), Luberon Monts de Vaucluse (10,8%), la Cote (9%), Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse (6,3%), Aygues-Ouvèze en Provence (5,2%), Rhône-Lez-Provence (3,9%), le Grand Avignon (3,2%), la CCPRO (2,8%) et les Sorgues du Comtat (2,4%). Dans les territoires voisins cette part s'élève à 14,3% pour la Communauté de communes Vallée des Baux Alpilles, 7% pour Arles-Crau-Camargue-Montagnette et 3,9% pour Terre de Provence.

Depuis 2013 (en violet sur la carte)

Les 40 communes dans le Vaucluse (84)

Althen-des-Paluds
 Aubignan
 Avignon
 Beaumes-de-Venise
 Beaumettes
 Bédarrides
 Caromb
 Carpentras
 Cavaillon
 Châteauneuf-de-Gadagne

Ecrit par le 8 avril 2025

Cheval-Blanc
Courthézon
Entraigues-sur-la-Sorgue
Gordes
Goult
L'Isle-sur-la-Sorgue
Jonquerettes
Lagnes
Loriol-du-Comtat
Maubec
Mazan
Ménerbes
Modène
Monteux
Morières-lès-Avignon
Oppède
Orange
Pernes-les-Fontaines
Le Pontet
Robion
Saint-Pantaléon
Saint-Saturnin-lès-Avignon
Sarrians
Saumane-de-Vaucluse
Sorgues
Taillades
Le Thor
Fontaine-de-Vaucluse
Vedène
Velleron

Les 13 communes dans les Bouches-du-Rhône "avignonnaises" (13)

Barbentane
Cabannes
Châteaurenard
Eygalières
Eyragues
Graveson
Maillane
Mollégès
Noves
Plan-d'Orgon
Rognonas

Ecrit par le 8 avril 2025

Saint-Andiol
Verquières

Les 2 communes dans le Gard "avignonnais" (30)

Les Angles
Villeneuve-lès-Avignon

À partir de 2024 (en orange sur la carte)

Les 78 communes dans le Vaucluse (84)

Ansouis
Aurel
Auribeau
Le Barroux
La Bastide-des-Jourdans
Le Beaucet
Beaumont-de-Pertuis
Beaumont-du-Ventoux
Bédoin
Blauvac
Bonnieux
Buisson
Buoux
Cabrières-d'Avignon
Cairanne
Caseneuve
Castellet-en-Luberon
Crestet
Crillon-le-Brave
Cucuron
Entrechaux
Faucon
Flassan
Gargas
Gignac
Gigondas
Grambois
Joucas
Lacoste
Lafare
Lagarde-d'Apt
Lagarde-Paréol
Lauris

Ecrit par le 8 avril 2025

Lioux
Lourmarin
Malaucène
Malemort-du-Comtat
Mérindol
Méthamis
Monieux
La Motte-d'Aigues
Murs
Peypin-d'Aigues
Puget
Puyméras
Puyvert
Rasteau
Richerenches
Roaix
La Roque-Alric
La Roque-sur-Pernes
Roussillon
Rustrel
Sablet
Saignon
Saint-Christol
Saint-Hippolyte-le-Graveyron
Saint-Léger-du-Ventoux
Saint-Marcellin-lès-Vaison
Saint-Martin-de-Castillon
Saint-Martin-de-la-Brasque
Saint-Pierre-de-Vassols
Saint-Romain-en-Viennois
Saint-Roman-de-Malegarde
Saint-Saturnin-lès-Apt
Saint-Trinit
Sannes
Sault
Savoillan
Sivergues
Suzette
Vaison-la-Romaine
Vaugines
Venasque
Viens
Villedieu

Villes-sur-Auzon
Vitrolles-en-Lubéron

Pour en savoir plus sur l'ensemble des communes de France :
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047998521>

DP & LG

Immobilier, où en est-on aujourd'hui ? Un expert répond

Le marché de l'immobilier est, par nature, cyclique. S'il reste une valeur sûre, tout comme l'or, la conjoncture influe énormément sur l'opportunité de s'exécuter ou d'attendre pour acheter comme pour vendre. En un mot, est-ce le moment ?

Plusieurs faits interviennent immédiatement sur le dynamisme du secteur : le nombre et la qualité des biens à la vente dans les secteurs choisis, les taux d'emprunt proposés, le taux de l'inflation, sa propre capacité de remboursement assortie du montant de son apport personnel.

Qu'observe-t-on aujourd'hui ?

Après deux fastes années post-Covid, 2021 et 2022 particulièrement intenses en termes de changements de vie et donc de résidence, le marché connaît une accalmie en partie due à la remontée des taux bancaires -de 1,5% à 3,87% en moyenne et sans doute 4% en septembre-. Mais pas que, car il est aussi question de la prudence des banques qui suivent la proposition de l'Etat via le [Haut conseil de stabilité financière](#) (HCSF) de ramener de 15 à 20% l'endettement des acquéreurs, alors qu'auparavant, en 2020, il était encore de 33%.

Des préconisations étatiques pour protéger les plus modestes

Préconisation qui a éjecté illico les primo-accédants du marché de l'immobilier et les investisseurs que les propositions de l'Etat ne séduisent pas en matière de défiscalisation intéressante et alors que ces derniers sont le principal soutien du parc de logement privé.

Pourquoi ?

Parce que le Covid, puis le confinement, ont bouleversé les ménages -dans le monde et en France- les séparations et les divorces -le taux de divorce a doublé en 5 ans entre 2016 et 2021- 46% des mariages se terminent en divorce- ont bousculé les cartes du relogement. Mais aussi les réglementations avec le

Ecrit par le 8 avril 2025

Zéro artificialisation nette (ZAN) et l'obligation désormais de construire dans les dents creuses, sur d'anciens sites industriels, ou encore travailler sur le changement de destination de bâtiment. Or, la construction est au plus bas, particulièrement en Vaucluse.

Résultat ?

Le logement, dont le Gouvernement souhaite qu'il se fasse de plus en plus dense et compacte pour ne plus s'étendre sur les espaces naturels et végétalisés, va devenir une denrée rare et signe la fin des maisons avec jardin -c'est-à-dire du rêve Français-. Une décision, également, qui ne va pas manquer de bouleverser la physionomie des villages où les maisons provençales, pour peu qu'elles bénéficient d'un peu de terrain, seront mises à terre, ou les terrains allotés au profit de collectifs de plus en plus hauts, possiblement détonnants dans le paysage.

Qui sont les acheteurs idéaux ?

De fait, les acheteurs idéaux restent les personnes qui ont acquis puis revendus un ou plusieurs biens et qui disposent de liquidités importantes sans avoir vraiment besoin d'un recours à la banque. Ces anciens vendeurs devenus acheteurs -âgés de 40 à plus de 70 ans- peuvent même se payer le luxe de discuter le prix puisqu'ils en ont les moyens.



DR

En face, quels vendeurs ?

Ils disposeront des biens des vendeurs qui ne peuvent pas jouer la montre pour cause de mutation, de

Ecrit par le 8 avril 2025

séparation, de départ en Ehpad (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)... Bref ne vendront que ceux qui y sont obligés, avec, souvent à la clef, un budget travaux conséquent, levier de la baisse du bien. Et puis il y a la nature du bien par lui-même qui appelle soit à la vie seul ou à deux, soit à la vie de famille, ou encore celle de la famille recomposée qui réclame l'espace et le nombre de chambres nécessaires.

Ceux qui resteront sur le tapis ?

Seront ceux qui auront surestimé la valeur de leur bien, qui auront communiqué sur plusieurs sites internet à des prix différents, qui resteront trop longtemps sur ces mêmes sites, et qui même en baissant les prix auront suscité la méfiance de potentiels acheteurs. « En temps de marché 'calme' le bon prix, c'est-à-dire un montant raisonnable reste la meilleure tactique, affirme Hervé Chelly, agent immobilier chez Andaon à Avignon. Enfin, il reste plus logique de vendre son bien avant de se lancer dans un rachat, afin d'éviter le crédit relais et les affres de nuits blanches », prévient-il.

Vendre, acheter, maintenant ou pas ?

«Que le marché soit très haut où très bas, l'un dans l'autre vous achèterez très haut ce que vous aurez vendu, auparavant, très haut, cela ne change pas vraiment la donne puisque vous aurez vendu et acheté en même temps, selon les mêmes lois et exigences du moment. C'est pour le primo accédant et l'investisseur que cela se gâte, car ils devront attendre pour acheter au regard des mensualités qui pourraient se révéler trop importantes. Pourquoi vendre ou acheter maintenant ? Parce qu'il est important de continuer à vivre son projet de vie », ajoute Hervé Chelly.

En manque de logements

Le nombre de personnes à loger continue de se développer, notamment avec l'accroissement des familles monoparentales. Les petites villes humaines proches des bassins d'emploi continuent d'avoir le vent en poupe par rapport aux métropoles, trop inaccessibles en termes de prix.

Hervé Chelly, agent immobilier chez Andaon, Avignon

L'Interview

Hervé Chelly, agent immobilier chez Andaon immobilier à Avignon

«Le marché immobilier a changé dès le mois de mai, perdant les primo-accédants ainsi que les investisseurs, à cause de la hausse des taux bancaires, bien sûr. Nous enregistrons une chute de 30% des ventes qui fait suite à trois ans de record de ventes en Vaucluse et Grand Avignon. En gros ? Il ne restera plus que les personnes les plus fortunées sur le marché, celles qui auront vendu d'importants biens et qui thésaurisent de conséquentes sommes d'argent disponibles pour acheter. En plus ? Ils pourront opportunément négocier la valeur du bien qu'ils convoitent.»

En ce moment ?

«Je me rappelle que le marché de l'immobilier s'est enflammé trois mois après la sortie du Covid. Les parisiens se sont mis à acheter toutes les maisons disponibles sur les Angles, Villeneuve, Rochefort, sans négocier, au prix fort, alors que ces mêmes biens stagnaient depuis plusieurs mois. Du coup, de nouvelles maisons à la vente sont apparues sur le marché à des prix encore plus élevés. C'est cela qui a causé le

Ecrit par le 8 avril 2025

début de la flambée des prix. Nous étions en pleine euphorie ambiante. Les parisiens sont-ils repartis sur Paris ? Non, ils sont toujours là. Certains naviguent entre télétravail et allers-retours en TGV. Désormais il y a de plus en plus de gens en télétravail. On peut presque habiter n'importe où.»

Je suis en quête de biens de grande dimension

«car tous les petits biens ont été vendus très rapidement. Quant au diagnostic immobilier ? Oui, il peut clairement freiner les ventes, à tel point qu'une mauvaise note telle que G -extrêmement peu performant et interdit à la location- induit que les potentiels acheteurs ni ne regardent, ni ne visitent le bien. Ils passent directement au bien suivant. Pour les biens en F -indécents- cela devient compliqué et E passe encore. Les futurs acheteurs savent en cela qu'ils devront passer par la case travaux.»

Bientôt la reprise ?

«Au chapitre des taux bancaires, nous sommes passés de 1,5% à pratiquement 3,8%. Alors que nous avons vendu beaucoup de biens grâce, justement, au faible taux bancaire. Ce taux, conjugué à une inflation actuellement de 6,1%, fait que le reste à vivre s'amenuise et empêche les Français de devenir propriétaires. L'Etat ne veut pas que les Français s'endettent, avec l'effet ciseaux de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt, l'Etat éloigne de la propriété les plus fragiles, ceux qui auraient des difficultés à rembourser leur crédit bancaire. Lorsque l'inflation baissera, les taux bancaires devraient faire de même et permettre la reprise du marché de l'immobilier, peut-être en décembre ?»

Et là, maintenant tout de suite ?

«Nous refaisons du stock. Les personnes qui ont mis leur bien à la vente réalisent qu'elles ont besoin de notre expertise, notamment par rapport au diagnostic de performance énergétique (DPE). Les ventes se sont faites tranquillement de janvier à fin juin. Juillet et août marquent le retour du festival d'Avignon du In et du off et la pause vacances. Certains biens sont loués et ne peuvent pas être visités. Je me rappelle que l'an dernier j'avais fait un excellent dernier trimestre, je compte faire de même, la pierre est une valeur sûre.»

Crédit immobilier : la fête est finie

Ecrit par le 8 avril 2025



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 entraîné 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'accroît 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.

Ecrit par le 8 avril 2025

Le point sur les taux

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...).

Ecrit par le 8 avril 2025

Le point sur les taux

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.

Ecrit par le 8 avril 2025

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€.

Ecrit par le 8 avril 2025

La réalité pour les ménages

Pour des revenus nets de 4000€ mensuels		
	Taux	Capacité d'emprunt
Janvier 2022	1,20%	282 000€
Octobre 2022	2,50%	251 000€
Mars 2023	3,20%	236 000€
Juin 2023	3,80%	224 500€
Septembre 2023	4%	221 000€

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 la baisse 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. »

Ecrit par le 8 avril 2025

Nouvelle déclaration d'occupation des biens immobiliers : les contribuables obtiennent un sursis



Alors que les services du fisc sont débordés par l'afflux des contribuables devant réaliser leur nouvelle déclaration immobilière la Direction générale des finances publiques a accordé un délai supplémentaire afin de régulariser sa situation.

Devant initialement être effectuée d'ici le 30 juin prochain, [la nouvelle obligation de déclaration d'occupation des biens immobiliers](#) a finalement été reportée jusqu'au 31 juillet 2023 inclus.

« Compte tenu de l'afflux de déclarations en fin de période, il vous est possible de l'effectuer sans pénalités jusqu'à cette date », précise les Finances publiques.

Les propriétaires disposent donc d'un délai supplémentaire pour effectuer leur déclaration d'occupation dans l'espace 'Gérer mes biens immobiliers' sur impots.gouv.fr.

[A lire aussi : « Déclaration de revenus fonciers 2023 : comment ça marche ? »](#)

Ecrit par le 8 avril 2025

« En 2023, la taxe d'habitation sur la résidence principale est supprimée pour l'ensemble des ménages, rappelle l'administration fiscale. Elle reste cependant applicable sur les résidences secondaires et les locaux vacants. Afin de bien identifier les locaux qui doivent être exonérés, une obligation déclarative a été mise en place pour l'ensemble des propriétaires depuis le 1er janvier 2023. Pour chacun de ses locaux, chaque propriétaire doit indiquer à quel titre il l'occupe (résidence principale, secondaire ou local vacant) et, quand il ne l'occupe pas lui-même, l'identité des occupants et la période d'occupation (situation au 1er janvier 2023). Les locaux annexes (parking, cave...) doivent être déclarés avec le logement dont ils dépendent. »

Gordes : des diamants de New-York aux bories, Jean-Christophe Rosier aime la pierre dans tous ses états



Avant lui, son grand-père Joseph, architecte à Marseille, fait construire une maison de famille dans le village perché de Gordes, refuge des peintres Chagall et Vasarely. Puis son père, notaire, Christian-Jacques y crée la 1ère agence immobilière. Et en 2008 Jean-Christophe Rosier et son frère Jean-Marc reprennent le flambeau.

Ecrit par le 8 avril 2025

Avant d'en arriver là, Jean-Christophe, grandit dans le Vaucluse, va au lycée de Carpentras, puis décroche un diplôme de l'Ecole de commerce d'Aix-en-Provence, un « B.A. » (Bachelor of Arts) en Grande Bretagne et s'envole pour l'Amérique. Il travaille pour le prêt à porter (Guess) en Californie puis se tourne vers le métier de diamantaire à New-York, « la capitale du monde » dit-il avec un large sourire.

Entre les attentats des tours jumelles du World Trade Center à Manhattan le 11 septembre 2001 et les affaires de bio-terrorisme à l'anthrax, des enveloppes contaminées au bacille de charbon, ses parents prennent peur et demandent à Jean-Christophe de rentrer en France. Après quelques années passés aux côtés de son père, il prend les commandes (avec son frère Jean-Marc comme associé) et l'agence « Gordes Immobilier », au pied du château, devient sobrement « Rosier ». Sous-titre : Immobilier de qualité depuis 1970 dans le Luberon, le Ventoux, les Alpilles, le Grand Avignon et le Pays d'Aix.

“Rosier, c'est d'abord une histoire d'amour entre une famille et une région“

Jean-Christophe Rosier

« Rosier, c'est d'abord une histoire d'amour entre une famille et une région » dit [Jean-Christophe Rosier](#). « Après plus de 6 ans passés aux Etats-Unis, avec en poche un master en marketing et commerce international de l'Université de New-York, je suis rentré chez moi. Notre richesse, ici, c'est notre patrimoine provençal, le climat, la lumière, les villages perchés, les restanques de pierre sèche, la lavande, les vergers et les vignobles, les forêts de cèdres, les chênes truffiers et l'huile d'olive. »

Sa 1ère vente : en février 2002, une petite maison à Murs, puis un mas à Gordes (2M€). « Mais la transaction dont je suis le plus fier, c'est « La Bastide de Gordes », devenue un palace 5 étoiles, avec 34 chambres et 6 suites, spa, espace bien-être, terrasses et jardins suspendus ». Les biens qu'il a dans son porte-feuille se retrouvent régulièrement à la une de revues de déco internationales sur papier glacé et dans Côté Sud. Lui qui, au départ voulait devenir pilote de course a gardé cet esprit de compétition, cette rage de vaincre, cette envie de foncer.

Des biens de rêve sont entre ses mains, bastides, châteaux, demeures de prestige, maisons de maîtres, fermes rénovées, bâtisses historiques. A Bonnieux, Ménerbes, Lacoste, Goult, Roussillon, Lourmarin et bien sûr Gordes, élu « plus beau village du monde » par un journal américain, ce qui attire des centaines de milliers de touristes supplémentaires au pays des bories.

“Fini l'achat plaisir, c'est plutôt la financiarisation qui s'est imposée, la spéculation malsaine“

Jean-Christophe Rosier

Ecrit par le 8 avril 2025

« Depuis la crise sanitaire et les confinements, les clients ont changé. Ils sont descendus dans le sud, à la campagne, pour respirer l'air frais, ils se sont rués sur les biens dont le prix a grimpé en flèche. Fini l'achat plaisir, c'est plutôt la financierisation qui s'est imposée, la spéculation malsaine » regrette Jean-Christophe Rosier. « Les prix aussi, on a les mêmes chiffres, mais avant c'étaient des francs, maintenant ce sont des euros ».

Il poursuit : « En 2019, j'avais 585 biens à la vente, cette année, une centaine en portefeuille. On est passé de l'euphorie, de la frénésie au normal, tout cela est une question de cycles. En 1973, sous Giscard, on a eu la crise du pétrole, en 1981 l'arrivée de la gauche au pouvoir avec Mitterrand, en 91 la Guerre du Golfe, en 2001, les tours jumelles de New-York qui s'effondrent, en 2007 les subprimes et la chute de la banque Lehmann Brothers. Chaque fois, un monde disparaît, un autre naît, l'approche est différente » commente Jean-Christophe Rosier, on d'adapte.



Une Commanderie des Templiers du XIIème siècle au-dessus de Joucas à la vente à 12 750 000 €

Dans son agence, figure en ce moment un bien hors du commun, une propriété emblématique : une Commanderie des Templiers du XIIème siècle au-dessus de Joucas. Entièrement rénovée au terme de 4 années de travaux pharaoniques, avec 650m² sur 3 niveaux, ascenseur, air-conditionné, 8 chambres en suites, chapelle, cave, piscine chauffée à débordement (15 x 5m), vision à 360° sur la vallée sans vis-à-vis,

Ecrit par le 8 avril 2025

entourée de 5 000m2 de végétation arborée. [Prix : 12 750 000€.](#)

“Après 2 années de folie où nous avons doublé notre chiffre d'affaires, retour au calme et à la normale.”

Jean-Christophe Rosier

« Mon slogan c'est 'L'art de vivre' avec des annonces sérieuses, fiables, un immobilier de qualité au cœur du Luberon qui rayonne sur plus d'une centaine de km alentour. J'ai tissé un réseau international aux USA, en Suisse, au Benelux. Après 2 années de folie où nous avons doublé notre chiffre d'affaires, retour au calme et à la normale avec des biens à partir de 500 000 euros ».

Avec son frère et associé, Jean-Christophe Rosier met un point d'honneur à rester indépendant. « Nous avons grandi ici, nous sommes allés à l'école communale de Gordes, notre ancrage local est irremplaçable dans une entreprise familiale avec une équipe soudée et à taille humaine ».

Contact :

www.rosier.pro

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

Ecrit par le 8 avril 2025



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. 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 :

Ecrit par le 8 avril 2025

- 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

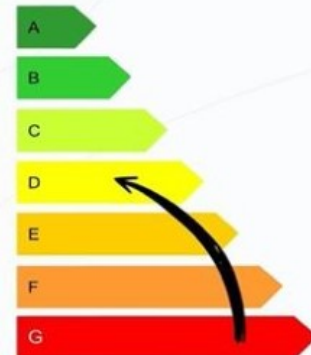
- T3 65m² G vers D : 749€ TTC/m²
- T3 65m² F vers D : 569€ TTC/m²

Écrit par le 8 avril 2025

Rénovation d'une passoire énergétique de G en D

Flatlooker x  110%
chasse
immobilière

Étude basée sur un échantillon de 1000 appartements rénovés en 2022/2023.



Pour un T1

De 25m² en moyenne



Coût de la rénovation
globale

20 700€ TTC

Soit 828€ TTC/m²



Perte de surface

2,5m²

Soit 10% de la superficie totale

= 1 340€

d'économies d'énergie/an

Pour un T2

De 40m² en moyenne



Coût de la rénovation
globale

33 160€ TTC

Soit 829€ TTC/m²



Perte de surface

4m²

Soit 8% de la superficie totale

= 2 144€

d'économies d'énergie/an

Pour un T3

De 65m² en moyenne



Coût de la rénovation
globale

48 685€ TTC

Soit 749€ TTC/m²



Perte de surface

6m²

Soit 9,2% de la superficie totale

= 3 485€

d'économies d'énergie/an

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

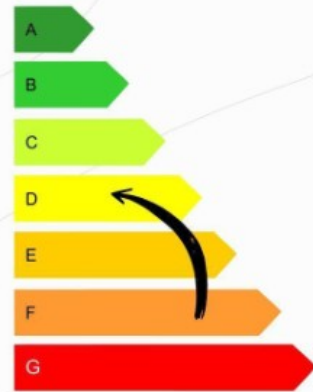
Ecrit par le 8 avril 2025

T1 en DPE F : 16.225€ TTC (25m²)
T1 en DPE G : 20.700€ TTC (25m²)
T2 en DPE F : 25.600€ TTC (40m²)
T2 en DPE G : 33.160€ TTC (40m²)
T3 en DPE F : 36.985€ TTC (65m²)
T3 en DPE G : 48.685€ TTC (65m²)

Ecrit par le 8 avril 2025

Rénovation d'une passoire énergétique de F en D

Flatlooker x  110%
chasse
immobilière



Étude basée sur un échantillon de 1000 appartements rénovés en 2022/2023.

Pour un T1

De 25m² en moyenne



Coût de la rénovation globale

16 225€ TTC

Soit 649€ TTC/m²



Perte de surface

0,75m²

Soit 3% de la superficie totale

= 1 031€

d'économies d'énergie/an

Pour un T2

De 40m² en moyenne



Coût de la rénovation globale

25 600€ TTC

Soit 650€ TTC/m²



Perte de surface

1,2m²

Soit 2,6% de la superficie totale

= 1 650€

d'économies d'énergie/an

Pour un T3

De 65m² en moyenne



Coût de la rénovation globale

36 985€ TTC

Soit 569€ TTC/m²



Perte de surface

1,95m²

Soit 3% de la superficie totale

= 2 681€

d'économies d'énergie/an

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)

Écrit par le 8 avril 2025

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 (25m ²)	T2 (40m ²)	T3 (65m ²)
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 ».

Ecrit par le 8 avril 2025

**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).*