

Écrit par le 4 avril 2025

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

Ecrit par le 4 avril 2025

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

Ecrit par le 4 avril 2025



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 4^e 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 5^e position des prix en Provence-Alpes-Côte d'Azur au 4^e 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 3^e 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.

Ecrit par le 4 avril 2025

Evolution des prix au m² en région PACA

4^{ÈME} TRIMESTRE 2023 | VS 3^{ÈME} TRIMESTRE 2023

Bouches-du-Rhône	4 311 € / m ²
Var	5 470 € / m ²
Alpes-Maritimes	5 914 € / m ²
Vaucluse	2 885 € / m ²
Alpes-de-Hautes-Provence	2 628 € / m ²
Hautes-Alpes	3 209 € / m ²



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), Cavailon (2 493€/m²), Avignon (2 456€/m²) et Carpentras (2 125€/m²).

En termes d'évolutions entre les 3^e et le 4^e trimestre 2023, seule Avignon est à la hausse (+1%), Pertuis reste stable mais Carpentras, Orange et Cavailon 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 3^e et le 4^e trimestre) devant Antibes (6 628€/m², +1%) et Aix-en-Provence (6 196€/m², -5%)

Ecrit par le 4 avril 2025

Vaucluse 84	Prix moyen au m ²	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 3^e et le 4^e 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%.

Ecrit par le 4 avril 2025

Evolution de la marge de négociation entre le prix de vente affiché et le montant de la vente finalisée

4^{EME} TRIMESTRE 2023 | VS 3^{EME} TRIMESTRE 2023

Marseille **-4.2 %**

Ecart entre le prix de vente affiché et le montant final lors de la transaction, soit la marge de négociation

↘ -0.8 pt vs T3 2023

Aix-en-Provence	-3.5 %	↖ +0.2 pt
Cannes	-3.9 %	↘ -0.6 pt
Nice	-4.1 %	↘ -0.2 pt
Toulon	-3.8 %	↖ +0.3 pt
Antibes	-2.0 %	↖ +1.5 pts
Avignon	-4.0 %	↘ -0.2 pt



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).

Ecrit par le 4 avril 2025

Délais moyens de signature du compromis de vente

4^{EME} TRIMESTRE 2023 | VS 3^{EME} TRIMESTRE 2023

Marseille ... **138 jours**

Délai de signature du compromis

↑ +55 jours vs T3 2023

Antibes	167 jours	↑ +45 J
Nice	134 jours	↑ +47 J
Toulon	134 jours	↑ +52 J
Aix-en-Provence	152 jours	↑ +61 J
Cannes	143 jours	↑ +43 J
Avignon	111 jours	↑ +40 J



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 3^e et le 4^e trimestre avec respectivement 697€ par mois pour le département et 635€ par mois pour la cité des papes.

Ecrit par le 4 avril 2025

Evolution des loyers moyens en région PACA

4^{ÈME} TRIMESTRE 2023 | VS 3^{ÈME} TRIMESTRE 2023

Cannes	1 193 € / mois	> 0 %
Aix-en-Provence	883 € / mois	↑ +1 %
Nice	948 € / mois	> 0 %
Antibes	856 € / mois	↓ -1 %
Toulon	795 € / mois	↑ +4 %
Avignon	635 € / mois	> 0 %



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%).

Ecrit par le 4 avril 2025

Evolution des biens avec un DPE F ou G

4^{ÈME} TRIMESTRE 2023 / VS 3^{ÈME} TRIMESTRE 2023

4 %

du parc immobilier marseillais sont des biens actuellement en vente avec un DPE F ou G

↑ +0,1 pt vs T3 2023

3 403 € /m²

Prix moyen m² des biens en vente à Marseille avec un DPE F ou G

↓ -3 % vs T3 2023

762 € /mois

Loyers moyens d'un bien avec un DPE F ou G à Marseille

→ 0 % vs T3 2023

VENTE

LOCATION

	VENTE	LOCATION
Bouches-du-Rhône	3 903 € / m ²	771 € / mois
Var	4 409 € / m ²	715 € / mois
Alpes-Maritimes	4 661 € / m ²	802 € / mois
Vaucluse	2 755 € / m ²	603 € / mois
Alpes-de-Haute-Provence	2 261 € / m ²	615 € / mois
Hautes-Alpes	2 752 € / m ²	418 € / mois



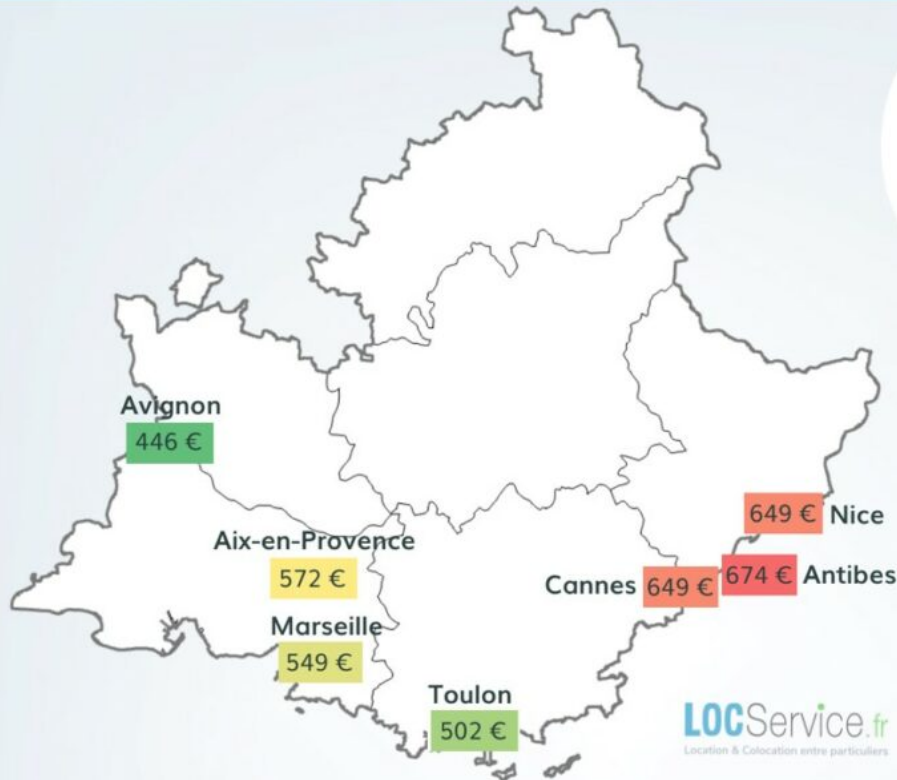
Cliquer sur l'image pour l'agrandir. © Observatoire Interkab

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

Ecrit par le 4 avril 2025

Combien coûte un studio étudiant ?

Le studio est le type de bien le plus prisé par les étudiants. Comparons donc le loyer moyen des studios dans les principales villes étudiantes de la région.



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.

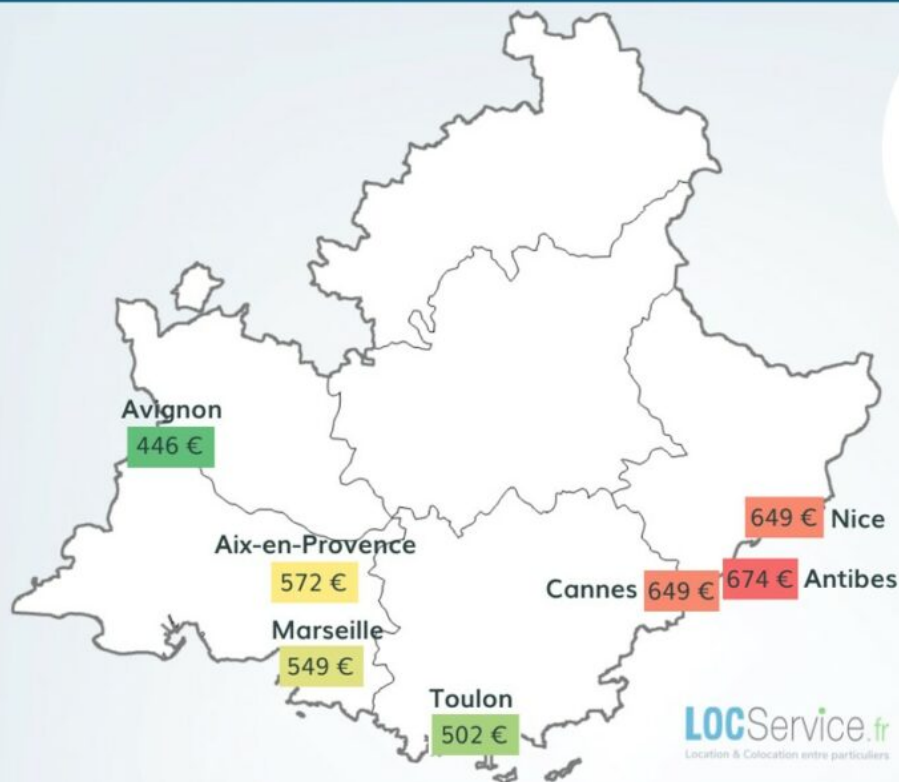
Chez nos voisins d'Occitanie, seuls les coûts des loyers étudiants de Montpellier (518€) et de Toulouse (495€) sont supérieurs à ceux d'Avignon. Pour les autres villes universitaires, ces loyers restent largement en deçà : Nîmes (427€), Perpignan (412€), Narbonne (383€), Albi (352€) et Tarbes (332€).

[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€).

Ecrit par le 4 avril 2025

Combien coûte un studio étudiant ?

Le studio est le type de bien le plus prisé par les étudiants. Comparons donc le loyer moyen des studios dans les principales villes étudiantes de la région.

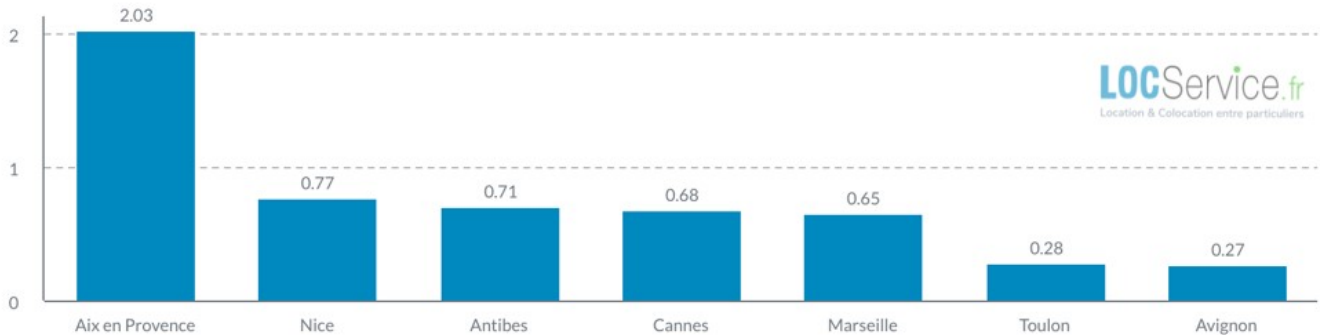


Concernant le niveau de tension du marché, c'est-à-dire le nombre de demandes d'étudiants pour une offre de logement, Avignon (0,27) connaît la tension la plus faible de la région. Hormis Aix-en-Provence (2,03) qui semble plus tendue que les autres, dans l'ensemble le marché semble présenter relativement 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.

Ecrit par le 4 avril 2025

Quelles sont les villes les plus tendues pour trouver un logement ?

Top 10 des villes de Provence-Alpes-Côte-d'Azur selon l'indice de tension locative LocService*



La famille, garant n°1 des étudiants

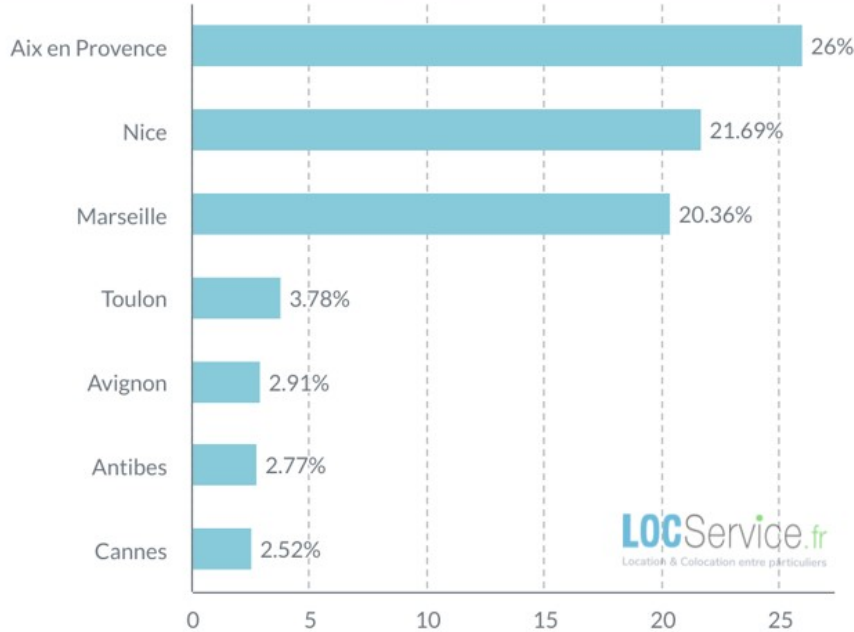
« Beaucoup de propriétaires apprécient de louer à des étudiants en raison de la caution des parents, constate l'étude de Locservice.fr. Sans surprise, la famille assure donc dans 87% des cas le rôle de garant. D'autres étudiants (2%) se tournent vers des amis alors que seulement 2% ne disposent d'aucun 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.

Ecrit par le 4 avril 2025

Marseille et Aix concentrent 46 % des recherches dans le PACA



Ce graphe indique les villes de la région les plus recherchées par les étudiants en quête d'un logement.

En additionnant Marseille et sa voisine Aix-en-Provence, la part de la demande en logement étudiant de l'ensemble Aix-Marseille atteint 46 %.

LOCService.fr
Location & Colocation entre particuliers

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

Ecrit par le 4 avril 2025

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

La Confédération des commerçants de France (CDF), la Fédération nationale de l'habillement (FNH), les Commerçants et artisans des métropoles de France (CAME), 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.

Ecrit par le 4 avril 2025

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 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 »

Ecrit par le 4 avril 2025

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.

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.

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

Ecrit par le 4 avril 2025

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 1^{er} 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 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](#).