

Bien comprendre le « zonage » dans les Hautes-Alpes et Alpes-De-Haute-Provence



Sommaire

Vous avez sûrement entendu parler des « zones tendues », des « communes tendues et touristiques » et des zones classées A, B u C. Mais que signifie réellement ces termes ? Et quelles sont leurs conséquences sur le marché immobiliers ? Ce livret vous éclaire sur ces concepts et vous aide à mieux appréhender leurs impacts.

Préparez-vous à démêler le vrai du faux et à explorer les spécificités de chaque zone !



Zones tendues ? Communes tendues et touristiques ? Zones A, B ou C ?

- Définitions
- Quelles en sont les conséquences ?
- Nos territoires sont-ils concernées ?

Les zones tendues au sens strict !

Commençons par dire qu'il n'y en a pas sur nos territoires ! (départements 04 & 05)

Définition : Le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 instituant la taxe sur les logements vacants avait ciblé 28 agglomérations. Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 a agrandi la liste des agglomérations classées en « zone tendue » et identifie aujourd'hui 47 agglomérations.

Au sens strict, une zone tendue est une « zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement » (extrait de l'article 232 du Code Général des Impôts). Les zones tendues sont des **zones géographiques où la demande de logement est supérieure à l'offre, entraînant les tensions sur le marché locatif**. Cette classification a été introduite pour aider à réguler les loyers et favoriser la construction de logements.

Plusieurs critères sont utilisés pour identifier les zones tendues au niveau national, comme le niveau des prix d'acquisition des biens, le niveau des loyers et la tension sur les demandes de logements sociaux.

Quelles sont les conséquences si la commune est située en zone tendue ?

Dans les zones tendues, des **dispositions fiscales** spécifiques s'appliquent :

- L'application systématique de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) : sans délibération des communes.
- La possibilité de majorer la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS) sur délibération des communes.

D'autres **dispositions non fiscales** s'appliquent également, notamment :

- Le plafonnement des honoraires des professionnels de l'immobilier ;
- La possibilité pour les communes de réguler les meublés de touristes : sur délibération des communes.

D'autres dispositions portent sur les **rappports locatifs** :

- **La réduction du délai de préavis à un mois** pour les locataires d'un logement non meublé (au lieu de trois mois) ;
- L'obligation d'observer les loyers du parc privé ;
- L'encadrement de l'évolution des loyers, ayant pour objectif de limiter les hausses de loyers entre deux locataires ou en cas de renouvellement de bail.

Rappel : Les communes des Hautes-Alpes et des Alpes de Haute Provence ne sont pas considérées comme des zones tendues. Nos deux départements ne sont donc **pas concernées** par ces dispositions.

Mais alors, par "quoi" nos territoires sont-ils impactés ...?

Les communes tendues et touristiques

Oui ! nous voilà concernés !

Définition : Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 crée une liste de « communes tendues et touristiques », ces dernières ne font pas partie d'une unité urbaine de plus de 50 000 habitants, mais sont confrontées à un déséquilibre marqué en raison de leur profil touristique (avec notamment un taux élevé de résidences secondaires), dont de nombreuses communes dans les Hautes-Alpes et les Alpes-De-Haute-Provence.

Les communes dites « tendues et touristiques » sont des communes qui n'appartiennent pas à une zone d'urbanisation de plus de 50 000 habitants **mais qui sont confrontées à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, en raison de leur profil et leur attractivité touristique.** Cela entraîne des difficultés pour les habitants locaux à trouver des logements à des prix abordables.

Quelles sont les conséquences si la commune est située en zone tendue et touristiques ?

Dans les zones tendues, des **dispositions fiscales** spécifiques s'appliquent :

- L'application systématique de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) : sans délibération des communes.
- La possibilité de majorer la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS) sur délibération des communes.

D'autres **dispositions non fiscales** s'appliquent également, notamment :

- Le plafonnement des honoraires des professionnels de l'immobilier ;
- La possibilité pour les communes de réguler les meublés de touristes : sur délibération des communes.

Quelles sont les communes concernées dans le 04 et le 05 ?

Notre territoire comprend un certain nombre de communes dites « tendues et touristiques ». Cela se caractérise **par une forte demande locative et une attractivité touristique notable**, souvent en raison d'un cadre naturel exceptionnel, des stations de ski, ou encore d'un patrimoine historique et culturel.

Alpes-de-Haute-Provence (04) : Ce département compte **81 communes** tendues et touristiques.

*Exemples : **Digne-Les-Bains** (préfecture du département), cette commune attire de nombreux visiteurs grâce à ses thermes et son cadre naturel. **Manosque**, quant-à elle, est une commune dynamique avec un riche patrimoine historique et culturel, est situé à proximité du parc naturel régional du Lubéron. **Forcalquier**, commune connue pour son marché provençal et ses paysages pittoresques, elle attire de nombreux touristes. (liste complète en fin de guide)*

Hautes-Alpes (05) : Ce département compte **83 communes** tendues et touristiques.

*Exemples : **Gap** (capitale du département), est une destination prisée pour ses activités en plein air et son patrimoine culturel. **Briançon**, labellisée Ville d'art et d'histoire et figure sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de ses fortifications de Vauban. **Embrun**, situé au bord du lac de Serre-Ponçon est un important centre touristique, surtout en été. (liste complète en fin de guide).*

Rendez-vous en annexe pour voir la liste des communes de nos départements.

Le zonage A/B/C

Également concernés !

L'arrêté du 1er août 2014 établit un zonage A/B/C en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logement. L'arrêté du 3 octobre 2023 procède à une modification et reclassement du zonage dit A/B/C, ce sont ainsi 209 communes reclassées. L'arrêté du 5 juillet 2024 procède à une évolution du classement du zonage dit A/B/C, ce sont ainsi 800 communes reclassées.

Le zonage A/B/C est un classement des communes du territoire national en zones géographique « en fonction de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements »

Ce zonage divise le territoire Français en différentes zones en fonction de la tension sur le marché immobilier :

- **Zone A** : Très forte tension (pas de communes concernées dans le 04 et 05) ;
- **Zone B1** : Forte tension (**5 communes** dans le **04** et **10 communes** dans le **05**) ;
- **Zone B2** : Tension moyenne (**13 communes** dans le **04** et pas de communes dans le 05) ;
- **Zone C** : Tension faible (le reste du territoire 04 et 05).

Quelles sont les conséquences du classement dans le zonage A/B/C ?

Le zonage A/B/C porte sur les dispositifs d'investissement locatif (Pinel, Denormandie, Loc'avantages), sur l'accession aidée à la propriété (prêt à taux zéro, prêt social location-accession) et détermine les aides. De plus, ce zonage fixe les plafonds de ressources des ménages et module le niveau des aides. Il est également utilisé pour déterminer les plafonds de loyers des logements intermédiaires.

Quelles sont les communes classées dans le 04 et le 05 ?

Deux arrêtés ont actualisé les zonages pour nos territoires des Hautes Alpes et Alpes de Haute Provence. L'arrêté du 2 octobre 2023 est venu reclasser plus de 150 villes françaises en « zone tendue ». Parmi elles, nous retrouvons les villes de Gap, Briançon et Embrun qui passent en « zones tendues » (zone B1) alors qu'elles étaient précédemment en zone B2. L'arrêté du 5 juillet 2024 procède à son tour à un reclassement dans le 04 et le 05.

Hautes Alpes (05) : Ce département est majoritairement classé en zone C, avec certaines exceptions en B1 pour les zones plus dynamiques ou touristiques.

Alpes-de-Haute-Provence (04) : Ce département est aussi principalement en zone C, sauf quelques communes touristiques ou plus urbanisées qui peuvent être classées en zone B1 et B2

04

B1 : Enchastrayes, Forcalquier, Gréoux-les-Bains, Manosque, Pierrevert.

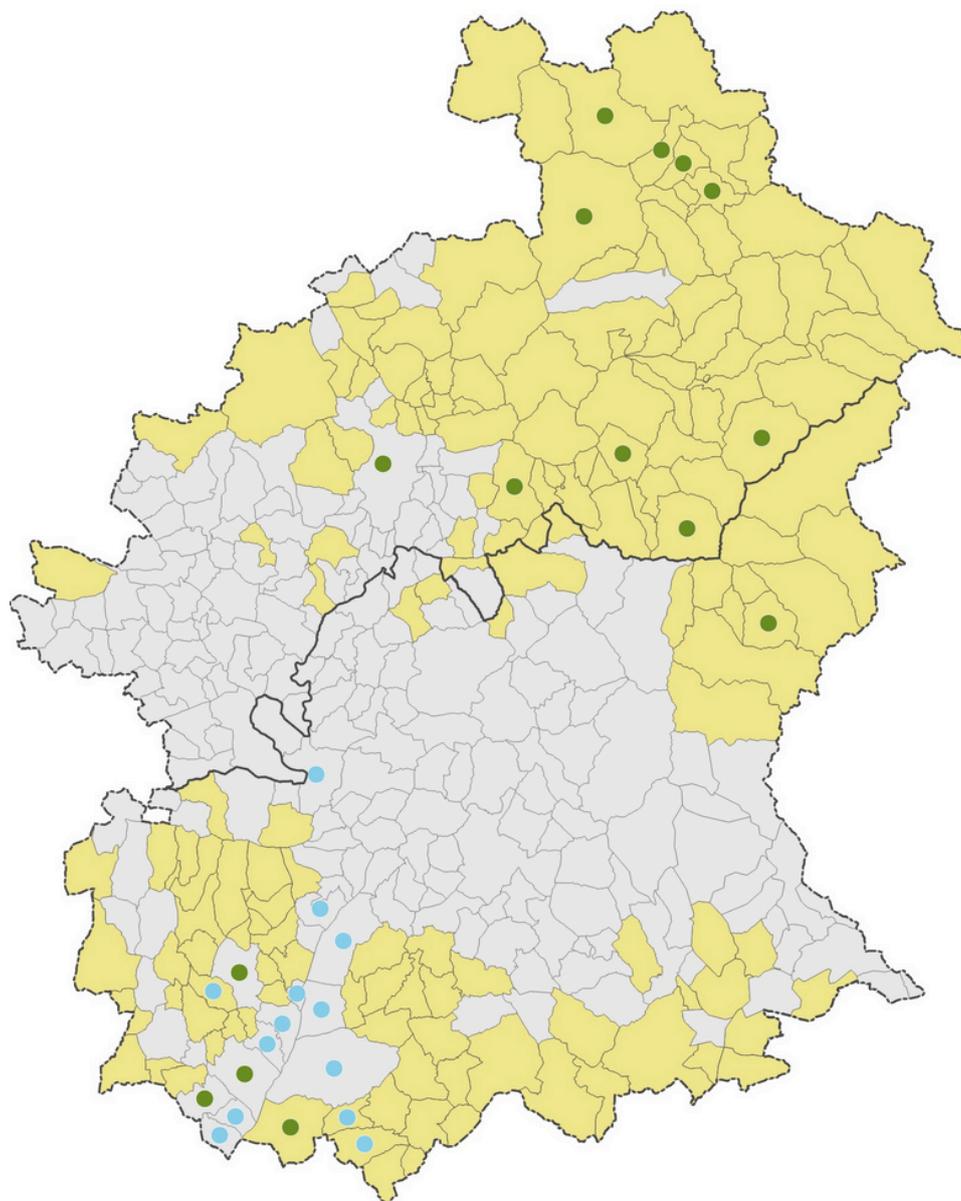
B2 : La Brillanne, Corbières-en-Provence, Esparron-de-Verdon, Mane, Les Mées, Oraison, Peyruis, Saint-Martin-de-Brômes, Sainte-Tulle, Sisteron, Valensole, Villeneuve, Volx

05

B1 : Briançon, Chorges, Embrun, Gap, Le Monétier-Les-Bains, Les Orres, Vallouise-Pelvoux, Saint-Chaffrey, La Salle les Alpes, Vars

Pas de changement pour le reste du territoire (zone C).

Communes tendues et touristiques et zonage ABC dans le 04 et 05



Caractérisation des communes (décret du 25/08/2023)

-  Communes tendues et touristiques
(81 communes dans le 04 et 83 communes dans le 05)
-  Autres communes

Zonage ABC en vigueur depuis le 5/07/2024

-  Zone B1 (5 communes dans le 04 et 10 communes dans le 05)
-  Zone B2 (13 communes dans le 04)

Source : Légifrance
Cartographie ADIL 74

Communes tendues et touristiques et zonage ABC dans le 04 et 05

Décret du 25/08/2023

**Arrêté du
05/07/2024**

Zones tendues stricto sensu
04 et 05 NON concernées

+

**Communes tendues et
touristiques**

05 :
83 communes

04 :
81 communes

Zonage A/B/C

05 :
10 communes
en zone B1

04 :
5 communes
en zone B1

et 13 communes
en zone B2

- Application de la Taxe sur les Logements Vacants
- Possibilité de majorer la Taxe d'Habitation sur les Résidences secondaires
- Possibilité de réguler le développement des meublés de tourisme
- Plafonnement des honoraires des professionnels de l'immobilier

Dispositifs d'investissement
locatif (Pinel)

- Réduction du délai
- Obligation d'observer les loyers
- Encadrement de l'évolution des loyers

Accession aidée à la
propriété (PTZ)

Foire aux questions

Ma commune est classée en zone B1, suis-je en zone tendue ?

Non. Une commune classée B1 dans le zonage ABC peut, mais n'est pas forcément classée en zone tendue. Le zonage A/B/C relève actuellement de l'arrêté du 5 juillet 2024, tandis que les zones tendues sont listées dans le décret du 25 août 2023. Les critères utilisés pour mesurer le niveau de tension ne sont pas forcément les mêmes.

Exemple : Prenons l'exemple de Chorges (05). La commune est classée B1 au sens du zonage A/B/C, ce qui permet par exemple aux primo-accédants de prétendre au PTZ pour y acquérir un appartement neuf.

Elle est également reconnue comme étant une « commune tendue et touristique », la taxe sur les logements vacants s'applique donc automatiquement et les honoraires de location sont plafonnés.

En revanche, les dispositions qui s'appliquent aux zones tendues stricto sensu (évolution des loyers, réduction du préavis à un mois, observation des loyers) ne s'y appliquent pas.

Je suis locataire d'un logement non meublé dans une commune tendue et touristique. Mon préavis peut-il être réduit à 1 mois ?

Non. Les communes « tendues et touristiques » ne sont pas concernées par le délai de préavis réduit en application à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. **La réduction du préavis à un mois ne s'applique que dans les zones tendues stricto sensu.** Aucune commune du 04 et du 05 n'est concernée.

Exemple : Barcelonnette est une commune « tendue et touristique », la taxe sur les logements vacants s'applique donc automatiquement et les honoraires de location sont plafonnés.

En revanche, les dispositions qui s'appliquent aux zones tendues stricto sensu ne s'y appliquent pas. Cela signifie qu'il n'y a pas de réduction du préavis à un mois. Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois (sauf conditions particulières).

**Vous avez des questions ?
Contactez votre ADIL 04 / 05 !**

Annexes

Les communes tendues et touristiques dans le 04 (soit 81 communes)

04	Allemagne-en-Provence	04004
04	Allons	04005
04	Allos	04006
04	Annot	04008
04	Aubenas-les-Alpes	04012
04	Barcelonnette	04019
04	Blieux	04030
04	Bras-d'Asse	04031
04	Ubaye-Serre-Ponçon	04033
04	Brunet	04035
04	Castellane	04039
04	Le Castellet	04041
04	Val-de-Chalvagne	04043
04	Céreste	04045
04	La Condamine-Châtelard	04062
04	Cruis	04065
04	Dauphin	04068
04	Enchastrayes	04073
04	Entrevennes	04077
04	Esparron-de-Verdon	04081
04	Estoublon	04084

04	Faucon-du-Caire	04085
04	Faucon-de-Barcelonnette	04086
04	Fontienne	04087
04	La Garde	04092
04	Gigors	04093
04	Gréoux-les-Bains	04094
04	L'Hospitalet	04095
04	Jausiers	04096
04	Lardiers	04101
04	Limans	04104
04	Lurs	04106
04	Mallefougasse-Augès	04109
04	Mane	04111
04	Val d'Oronaye	04120
04	Montagnac-Montpezat	04124
04	Montfuron	04128
04	Montjustin	04129
04	Montlaux	04130
04	Moriez	04133
04	Moustiers-Sainte-Marie	04135
04	Niozelles	04138

Annexes

04	Ongles	04141
04	Oppedette	04142
04	La Palud-sur-Verdon	04144
04	Peyroules	04148
04	Pierrerue	04151
04	Pontis	04154
04	Puimichel	04156
04	Puimoisson	04157
04	Quinson	04158
04	Revest-des-Brousses	04162
04	Revest-du-Bion	04163
04	Revest-Saint-Martin	04164
04	Riez	04166
04	La Rocheiron	04169
04	Rougon	04171
04	Roumoules	04172
04	Sainte-Croix-à-Lauze	04175
04	Sainte-Croix-du-Verdon	04176
04	Saint-Étienne-les-Orgues	04178
04	Saint-Jeannet	04181

04	Saint-Julien-d'Asse	04182
04	Saint-Julien-du-Verdon	04183
04	Saint-Laurent-du-Verdon	04186
04	Saint-Maime	04188
04	Saint-Martin-de-Brômes	04189
04	Saint-Martin-les-Eaux	04190
04	Saint-Martin-lès-Seyne	04191
04	Saint-Michel-l'Observatoire	04192
04	Saint-Paul-sur-Ubaye	04193
04	Saint-Pons	04195
04	Saint-Vincent-sur-Jabron	04199
04	Saumane	04201
04	Sigonce	04206
04	Simiane-la-Rotonde	04208
04	Soleilhas	04210
04	Les Thuiles	04220
04	Uvernet-Fours	04226
04	Valbelle	04229
04	Vergons	04236

Annexes

Les communes tendues et touristiques dans le 05 (soit 83 communes)

05	Abriès-Ristolas	05001
05	Aiguilles	05003
05	Ancelle	05004
05	Arvieux	05007
05	Baratier	05012
05	Briançon	05023
05	Valdoule	05024
05	Buissard	05025
05	Ceillac	05026
05	Cervièras	05027
05	Chabottes	05029
05	Champcella	05031
05	Champoléon	05032
05	Châteauroux-les-Alpes	05036
05	Château-Ville-Vieille	05038
05	Aubessagne	05039
05	Chorges	05040
05	Crévoux	05044
05	Crots	05045
05	Embrun	05046
05	Eygliers	05052

05	Forest-Saint-Julien	05056
05	Freissinières	05058
05	La Grave	05063
05	La Chapelle-en-Valgaudemar	05064
05	Guillestre	05065
05	Laye	05072
05	Molines-en-Queyras	05077
05	Le Monétier-les-Bains	05079
05	Mont-Dauphin	05082
05	Montgardin	05084
05	Montgenèvre	05085
05	La Motte-en-Champsaur	05090
05	Névache	05093
05	Le Noyer	05095
05	Orcières	05096
05	Les Orres	05098
05	Vallouise-Pelvoux	05101
05	Poligny	05104
05	Prunières	05106
05	Puy-Saint-André	05107
05	Puy-Saint-Eusèbe	05108

Annexes

Les communes tendues et touristiques dans le 05 (soit 83 communes)

05	Puy-Saint-Pierre	05109
05	Puy-Saint-Vincent	05110
05	Puy-Sanières	05111
05	Rabou	05112
05	Réallon	05114
05	Réotier	05116
05	Risoul	05119
05	Rochebrune	05121
05	La Roche-de-Rame	05122
05	La Roche-des-Arnauds	05123
05	Rousset	05127
05	Saint-André-d'Embrun	05128
05	Saint-Apollinaire	05130
05	Saint-Auban-d'Oze	05131
05	Saint-Bonnet-en-Champsaur	05132
05	Saint-Chaffrey	05133
05	Saint-Clément-sur-Durance	05134
05	Saint-Crépin	05136
05	Dévoluy	05139
05	Saint-Firmin	05142
05	Saint-Jacques-en-Valgodemard	05144

05	Saint-Jean-Saint-Nicolas	05145
05	Saint-Julien-en-Beauchêne	05146
05	Saint-Julien-en-Champsaur	05147
05	Saint-Laurent-du-Cros	05148
05	Saint-Léger-les-Mélèzes	05149
05	Saint-Martin-de-Queyrières	05151
05	Saint-Michel-de-Chaillol	05153
05	Saint-Sauveur	05156
05	Saint-Véran	05157
05	La Salle-les-Alpes	05161
05	Le Sauze-du-Lac	05163
05	Savines-le-Lac	05164
05	Sigoyer	05168
05	Théus	05171
05	Val-des-Prés	05174
05	Vars	05177
05	Les Vigneaux	05180
05	Villar-d'Arène	05181
05	Villar-Saint-Pancrace	05183
05	Vitrolles	05184



ADIL 04 – 05

Siège : 66, boulevard Georges Pompidou - 05 000 GAP

Antenne : 87 avenue Henri Jaubert - 04 000 DIGNE LES BAINS

Tél. : 04 92 21 05 98

E-mail : accueil@adil05.org

Site internet : www.adil04-05.org