



Zones tendues en Charente-Maritime : définition, impacts sur le droit locatif et sur la Taxe sur les Logements Vacants (TLV)

La loi ALUR a aligné la définition des zones tendues sur celle des zones où s'applique la taxe sur les logements vacants (CGI : art. 232) ; il s'agit des "zones 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 sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport aux nombre d'emménagement annuels dans le parc locatif social".

Les communes concernées étaient jusqu'à présent les agglomérations qui figuraient sur la liste annexée au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013.

En Charente-Maritime, il s'agit de La Rochelle, Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Salles-sur-Mer. Le décret du 25 août 2023 ajoute à cette liste la commune de L'Houmeau.

Ce zonage a notamment un impact sur la location : une commune située dans le périmètre de la TLV obéit à des règles spécifiques concernant **l'encadrement de l'évolution des loyers, le plafonnement des honoraires des professionnels de l'immobilier imputables aux locataires, etc.**

Afin de lutter contre la vacance des logements, la loi de finances pour 2023 a étendu le champ d'application de la Taxe annuelle sur les logements vacants (TLV, cf. CGI : art. 232) aux communes qui, sans appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, sont confrontées à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

Lorsqu'une commune est située dans le périmètre de la TLV, elle peut appliquer la TLV et elle peut également instituer une majoration, comprise entre 5 % et 60 %, de la part leur revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS, cf. CGI : art. 1407).

En dehors de ce périmètre, les communes peuvent instituer la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), à laquelle sont assujettis les logements vacants depuis plus de deux années au 1er janvier de l'année d'imposition (CGI : art. 1407 bis).



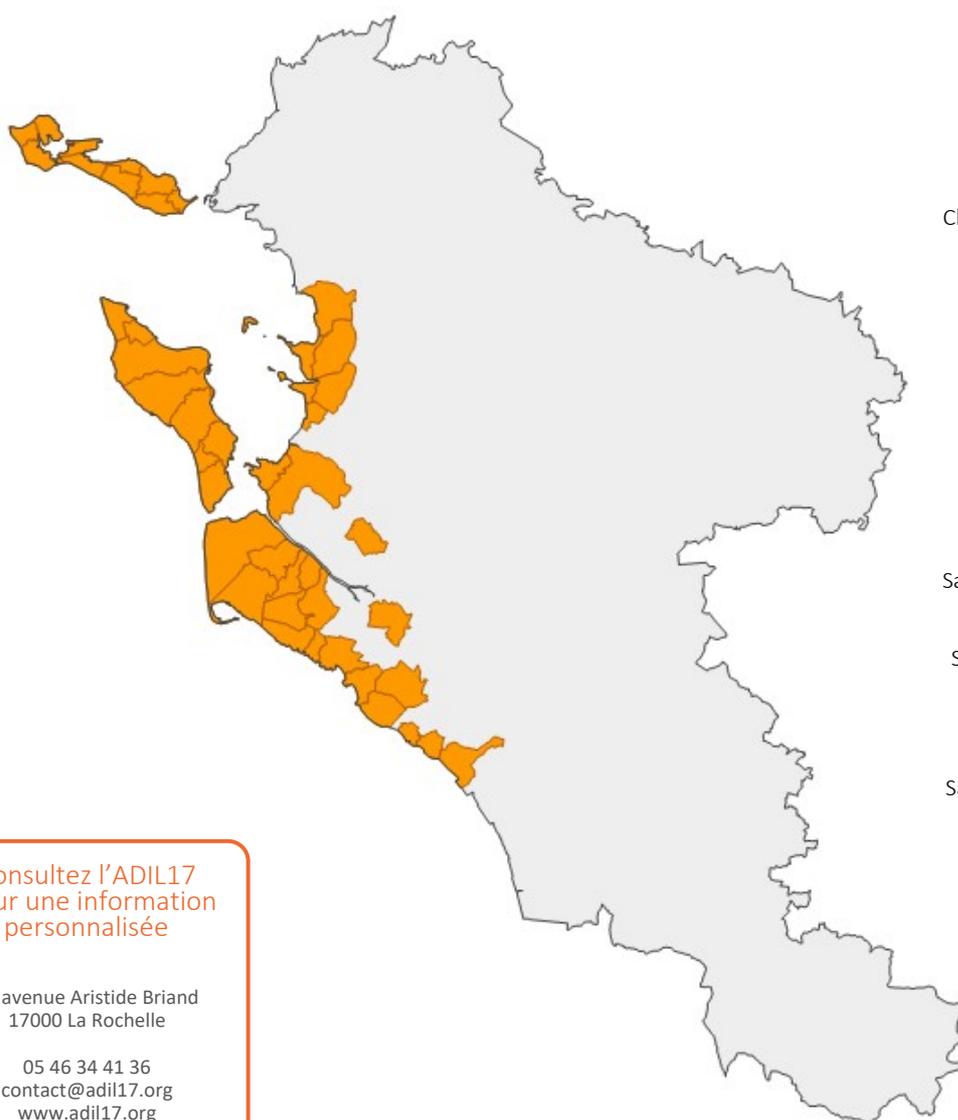
Face au développement des résidences secondaires dans de plus petites agglomérations, le zonage TLV s'applique désormais aux communes tendues qui ne sont pas situées dans une zone d'urbanisation de 50 000 habitants. Ce sont les "communes tendues et touristiques".

Le décret du 25 août 2023 présente en annexes la liste des communes situées dans une zone d'urbanisation de 50 000 habitants (11 communes faisant partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle) et la liste des communes tendues et touristiques.

Les communes « tendues et touristiques » ne sont pas concernées par l'encadrement de l'évolution des loyers, ni par le préavis réduit à un mois. Par contre, le classement en zone tendue est pris en compte pour le plafonnement des frais d'agence.

En Charente-Maritime, un certain nombre de communes figurent dans la nouvelle catégorie des communes « tendues et touristiques » .

Carte des zones tendues et touristiques en Charente-Maritime



Ile-d'Aix
Ars-en-Ré
Arvert
Barzan
Le Bois-Plage-en-Ré
Bourcefranc-le-Chapus
Breuillet
Chaillevette
Le Château-d'Oléron
Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet
La Couarde-sur-Mer
Dolus-d'Oléron
Étaules
La Flotte
Fouras
Loix
Marennes-Hiers-Brouage
Les Mathes
Meschers-sur-Gironde
Les Portes-en-Ré
Rivedoux-Plage
Royan
Saint-Augustin
Saint-Clément-des-Baleines
Saint-Denis-d'Oléron
Saint-Froult
Saint-Georges-de-Didonne
Saint-Georges-d'Oléron
Saint-Laurent-de-la-Prée
Sainte-Marie-de-Ré
Saint-Martin-de-Ré
Saint-Nazaire-sur-Charente
Saint-Palais-sur-Mer
Saint-Pierre-d'Oléron
Saint-Sornin
Saint-Trojan-les-Bains
Saujon
Semussac
Talmont-sur-Gironde
La Tremblade
Vaux-sur-Mer
Yves
Port-des-Barques
Le Grand-Village-Plage
La Brée-les-Bains

Consultez l'ADIL17
pour une information
personnalisée

49 avenue Aristide Briand
17000 La Rochelle

05 46 34 41 36
contact@adil17.org
www.adil17.org
Facebook - LinkedIn

www.observatoires-des-loyers.org