adil Morbihan
Agence départementale d'information sur le logement

L'actualité du logement …… / Octobre 2023

ZONES TENDUES

Cette note a pour but d'éclaircir les implications entraînées par la parution du décret du 25 Août 2023 et de l'arrêté du 2 Octobre 2023.

Ces deux textes ont bien un point commun : ils listent des communes ou agglomérations considérées comme des « zones tendues ». Mais leur finalité respective est tout à fait différente.

I. LES TEXTES

a. Décret du 25 août 2023

Le décret du 25 août 2023 établit la liste des communes dans lesquelles il est possible d'instituer la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et de majorer la taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale (THRS). Il met à jour et remplace le décret du 10 mai 2013.

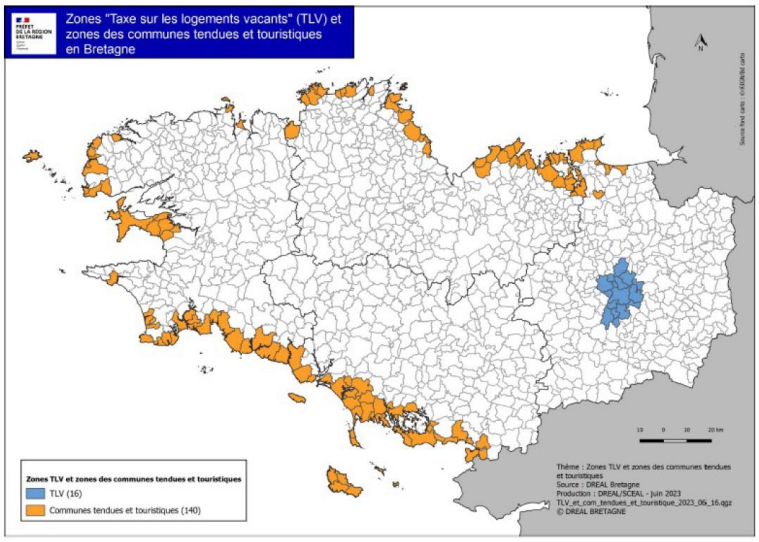
Ce décret institue désormais **deux listes de communes tendues** :

- **Elle actualise la liste des communes** appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. >> « zones tendues »

  Désormais, en Bretagne, seule l'agglomération de Rennes est intégrée à cette liste (cf. carte ci-dessous).

- **Elle établit une nouvelle liste des communes** qui, sans appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille 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. >> « zones tendues touristiques »

  Ainsi, 46 communes morbihannaises intègrent cette liste (cf. en annexe).



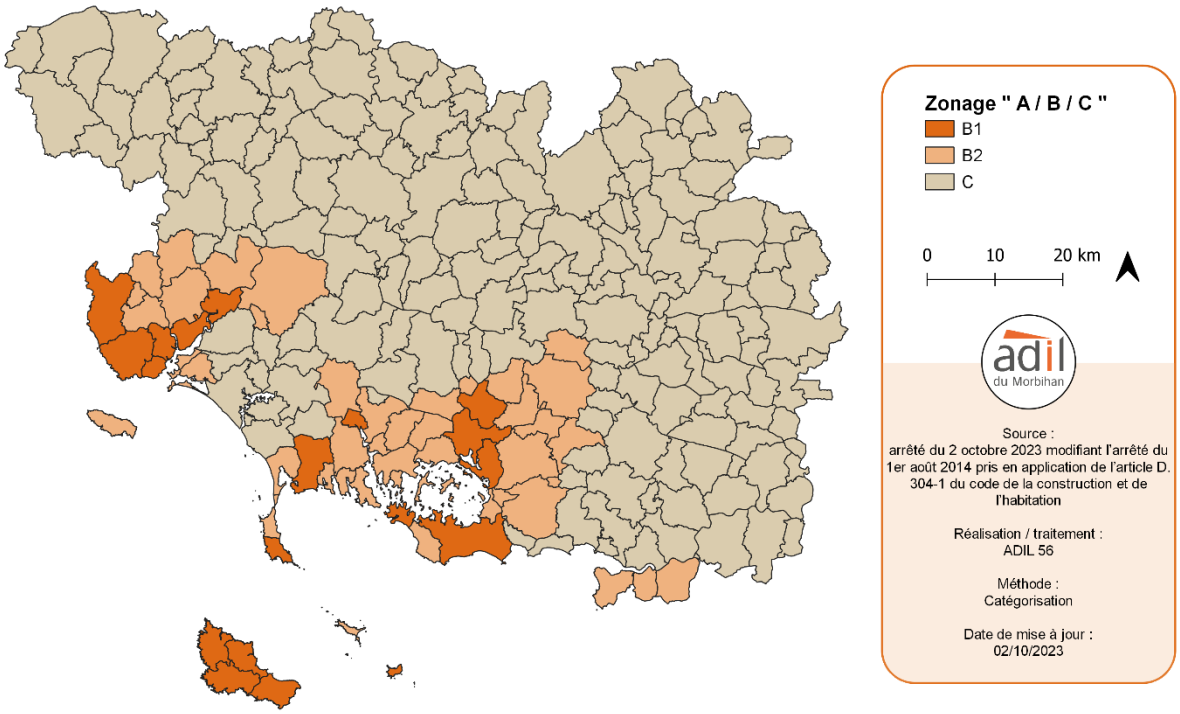
Attention ! Les villes de Lorient ou Vannes ne figurent dans aucune des deux listes de ce décret.

b. Arrêté du 2 octobre 2023

L'arrêté du 2 octobre 2023 concerne quant à lui le zonage A/B/C classant les territoires selon le degré de tension de leur marché immobilier local. La précédente mise à jour de ce zonage datait du 1er octobre 2014 avec des révisions partielles en 2019 et 2022.

Ce dernier est utilisé pour l'éligibilité et pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif (Pinel, Denormandie, Loc'Avantages), à l'accession à la propriété (prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire), ainsi qu'au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS.

Ainsi, les zones A et B1 sont dites « tendues » alors que la zone C est considérée comme « détendue ».



Ce nouvel arrêté fait passer 14 communes morbihannaises de B2 à B1, le département totalisant ainsi 19 communes « tendues », dont Lorient et Vannes.

Zone B1 : Arzon, Auray, Bangor, Carnac, Guidel, Hennebont, Hœdic, Lanester, Larmor-Plage, Locmaria, Lorient, Le Palais, Ploemeur, Quiberon, Saint-Avé, Sarzeau, Sauzon, Séné, Vannes

Zone B2 : Arradon, Baden, Le Bono, Brandérion, Brech, Camoël, Caudan, Cléguer, Crach, Elven, Férel, Gâvres, Gestel, Groix, Le Hézo, Île-d'Houat, Île-aux-Moines, Île-d'Arz, Inzinzac-Lochrist, Languidic, Larmor-Baden, Locmariaquer, Locmiquélic, Meucon, Monterblanc, Pénestin, Plescop, Ploeren, Plougoumelen, Plouharnel, Pluneret, Pont-Scorff, Port-Louis, Quéven, Riantec, Saint-Armel, Saint-Gildas-de-Rhuys, Saint-Nolff, Saint-Philibert, Saint-Pierre-Quiberon, Sulniac, Surzur, Theix-Noyalo, Trédion, Treffléan, La Trinité-sur-Mer, La Trinité-Surzur

Zone C : le reste du territoire

II. L'APPLICATION CONCRETE DE CES TEXTES A CERTAINES SITUATIONS

A. Est-ce que le préavis réduit et l'encadrement des loyers s'appliquent en Morbihan ?

Pour répondre à cette question, il faut se référer aux articles de la loi du 6 juillet 1989 suivants :

L'article 15

Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;

L'article 17 I

I.-Les 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 au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers mentionné à l'article 16. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.

L'article 18

Pour chacune 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 au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés.

A la lecture de ces trois articles, seules les locations non meublées sur Rennes et les communes environnantes mentionnées sur la 1ère liste du décret du 26 août 2023 peuvent prétendre au préavis réduit à un mois et à l'encadrement des loyers.

▶ Les communes morbihannaises situées en zone B1 par l'arrêté du 2 octobre 2023 ne sont pas concernées par le bénéfice du préavis réduit à un mois et l'encadrement des loyers.

▶ En ce qui concerne les 46 communes morbihannaises inscrites dans la deuxième liste du décret, en l'état actuel des textes mentionnés plus haut, rien ne permet de dire que le préavis y est réduit ou le loyer y est encadré.

B. Le nouveau zonage impacte t-il les frais d'agence immobilière pour la gestion locative ?

Le décret n°2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires des professionnels précise le montant plafond imputable au locataire en fonction de la situation géographique du logement.

3 zones sont différenciées :

- les zones très tendues, correspondant aux communes de la zone A bis, au sens de l'article R.304-1 du CCH ;
- les zones tendues, correspondant aux territoires des communes dont la liste est annexée au décret du 10 mai 2013 (à l'exclusion des communes comprises dans la zone très tendue) ;
- les zones non tendues.

Concernant la catégorie « zones tendues », le décret du 1er août 2014 fait référence à l'ensemble des communes visées par la taxe sur les logements vacants (TLV). **Il convient donc d'appliquer ses dispositions à l'ensemble des communes situées en zone d'urbanisation continue et en zone tendue et touristique**.

Les honoraires des professionnels chargés de la mise en location d'un logement doivent donc être établis en tenant compte de ces nouveaux zonages (annexes 1 et 2 du décret du 10.5.13), depuis le 27 août 2023 (date d'entrée en vigueur du décret du 25.8.23).

Pour rappel :

En cas de location via un intermédiaire, les honoraires applicables au locataire ne peuvent jamais dépasser le montant facturé au bailleur. Et ils sont également plafonnés selon un montant fixé par mètre carré habitable.

- Pour la mise en location qui couvre la visite du logement, la constitution du dossier et la rédaction du contrat de bail, les frais plafonnés dépendent de la zone où se trouve le logement. En zone très tendue, la facturation maximum s'établit à 12 € par mètre carré.

En zone tendue touristique en Morbihan (46 communes), le tarif passe à 10 € par mètre carré de surface habitable. Partout ailleurs dans le Morbihan, c'est 8 € / m².

- Pour la réalisation de l'état des lieux d'entrée, les frais applicables au locataire ne peuvent être facturés plus de 3 € le mètre carré.

C. Quelles est la conséquence du passage en zone B1 pour les communes morbihannaises ?

Entre autre, les conséquences sont les suivantes :

- Le Prêt à taux zéro (PTZ) de l'Etat dans le neuf peut financer jusqu'à 40% du montant total d'un projet (contre 20% en zones B2 et C) mais il serait recentré à compter de janvier 2024 sur les logements en immeubles collectifs neufs (réponse donnée sous réserve de la promulgation de la loi de finances pour 2024),

- La réalisation des projets d'accession à la propriété aidée en bail réel solidaire (BRS) sera facilitée,

- La production de logement intermédiaire spécifique aux personnes morales dont l'objectif est de soutenir le développement de l'offre de logement intermédiaire dans les communes en zone tendue (A et B1) où le marché immobilier justifie un soutien via des dépenses publiques à la production d'une offre intermédiaire entre le logement social et le logement libre sera aussi facilitée,

- **!! Attention** en raison de la spécificité de la Région Bretagne au sujet du régime PINEL (mise en place du Pinel Breton) constituant une dérogation au droit commun, la conséquence est qu'en l'état actuel des textes**, AUCUNE COMMUNE NOUVELLEMENT CLASSEE EN B1 en BRETAGNE NE PEUT FAIRE DE L'INVESTISSEMENT PINEL AUX CONDITIONS DU B1**, y compris les communes qui n'ont pas aujourd'hui sur leur territoire de secteurs classés « Pinel breton » (Source : DREAL Bretagne).

ANNEXE

LISTE DES 46 COMMUNES MORBIHANNAISES « TENDUES TOURISTIQUES »

Ambon
Arradon
Arzal
Arzon
Baden
Bangor
Belz
Billiers
Camoël
Carnac
Crac'h
Damgan
Erdeven
Etel
Gâvres
Groix
Guidel
Le Hézo
Hoëdic
Houat
Ile aux Moines
Ile d'Arz
Larmor-Baden
Larmor-Plage
Locmaria
Locmariaquer
Locoal-Mendon
Le Palais
Pénestin
Ploëmel
Ploemeur
Plouharnel
Plouhinec
Port-Louis
Quiberon
Riantec
Saint-Armel
Saint-Gildas-de-Rhuys
Sainte-Hélène
Saint-Philibert
Saint-Pierre-Quiberon
Sarzeau
Sauzon
Le Tour-du-Parc
La Trinité-sur-Mer
Le Bono