



ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

5 Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

Explications sur la notion de “zone tendue”

A la suite du questionnement de plusieurs adhérents sur la signification de la notion de **zone tendue** dont il est fait mention dans notre précédente Tribune¹ nous sommes amenés à apporter de nouvelles précisions et une rectification.

Le langage des techniciens de l’urbanisme et de la fiscalité est toujours complexe et plein de subtilités non facilement assimilables par un contribuable lambda.

Pas de panique il faut décoder !

1. Un peu d’historique

Depuis plus de 40 ans le législateur a introduit une aide à l’investissement locatif déclinée en plusieurs dispositifs (Perissol, puis De Robien..., Duflot, Pinel) du nom des ministres successifs du logement qui les ont portés. Le législateur s’est alors aperçu que les promoteurs, encouragés par cette aide fiscale, couvraient le pays de logements locatifs dans des zones où il n’y avait pas de réels besoins. Un correctif a donc été introduit en 2003 par la publication d’une cartographie de la France répartissant le pays en **zones A, B, C** (sans correspondance avec les zones scolaires).

En zone A les gros besoins en logement, et en C les zones exprimant peu de besoins.

Puis avec la pression des élus, l’État a créé des sous-zones : A bis, B1 bis et B2 ! Pas moins de quatre révisions sont intervenues. Par la suite, dans de nombreux rapports, la Cour des comptes a souligné que cette aide fiscale à l’investissement coûtait très chère et n’était pas vraiment efficace. Depuis le 1^{er} janvier 2025 les aides à l’investissement locatif sont terminées mais le zonage a été maintenu actif pour hiérarchiser d’autres subtilités sur le financement ou la législation propre au logement (accès au prêt à taux zéro, prêt d’accession sociale, plafond de ressources pour accès au logement social,...etc).

2. Au Rayol

La commune du Rayol Canadel se situe en zone A selon l’arrêté du 5 juillet 2024. Les communes de Gassin et Ramatuelle ont été reclassées par ce même arrêté en zone A bis. Saint Tropez, Sainte Maxime, Le Lavandou sont en zone A. Les pouvoirs publics ne donnent pas d’explications chiffrées sur les causes de ces classements et reclassements. Le site [service publ.fr](http://service.publ.fr) publie un simulateur qui permet de savoir quel est le classement de chaque commune.

¹ Du nouveau pour la location touristique - renforcement des pouvoirs du conseil municipal



ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

5 Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

3. Une nouvelle approche de la notion de zone tendue

Un décret du 10 Mai 2013 introduit une **“zone tendue”** définie par 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. Dans ces zones, la législation est spécifique en matière de location (préavis limité à un mois pour le locataire), en matière d’encadrement des loyers et de fiscalité (taxe sur les logements vacants). Dans ces zones tendues, les communes, si elles le décident, peuvent appliquer une majoration de la taxe d’habitation sur les résidences secondaires. Dans le Var les zones tendues concernent les communes de Toulon et sa périphérie, Draguignan, Hyères, Saint Raphael, Saint Cyr sur mer...

Toutefois la majoration de taxe sur les résidences secondaires peut aussi être appliquée, en dehors des zones tendues, dans les communes qui ont un **fort taux de résidences secondaires**. C’est le cas du Rayol qui a pratiqué la majoration de la taxe d’habitation sur ce dernier critère².

Le site [service public.fr](http://service.public.fr) permet de savoir si une commune est classée en zone tendue ou non. Ce point est important pour prétendre à un préavis limité à 1 mois pour les locataires souhaitant partir rapidement.

Si la commune du Rayol Canadel fait bien partie des zones A de “déséquilibre entre l’offre et la demande de logement”, elle n’est donc **pas “identifiée”** en zone tendue. C’est par une erreur d’information, assez compréhensible, que nous l’avons indiquée comme telle dans notre dernière Tribune (N°96) sur les locations meublées.

Pour cette nouvelle réglementation des meublés touristiques, les futurs décrets d’application préciseront les communes concernées par les modulations d’application des différentes dispositions selon les classements en zone A ou en zone tendue.

La simplification administrative a encore de beaux jours devant elle !

² Voir notre Tribune N°88