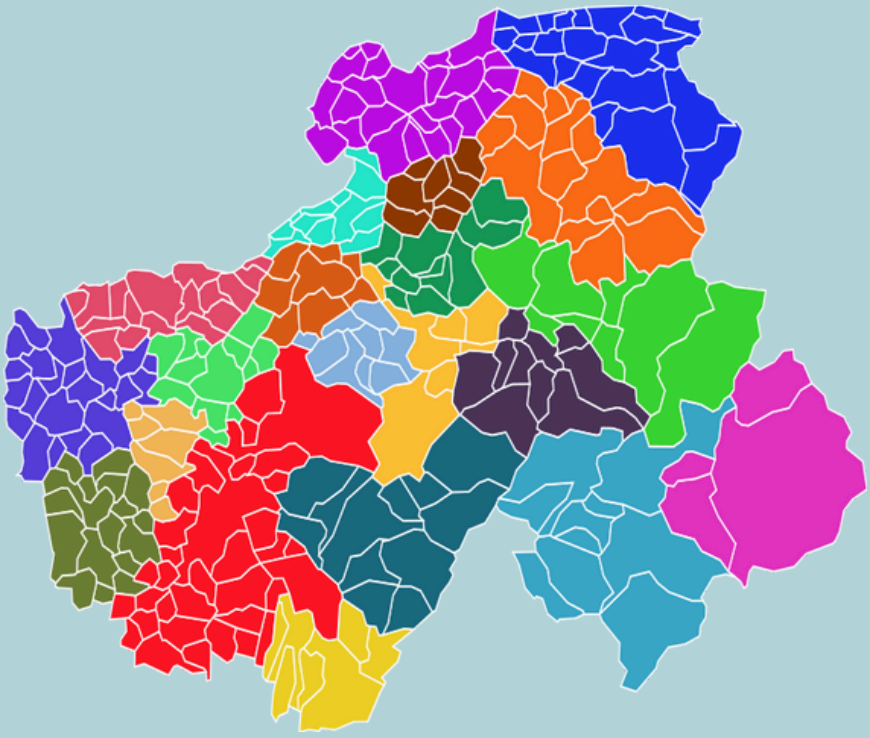
Agence départementale d'information sur le logement

Zones tendues en Haute-Savoie
Le vrai du faux



ADIL 74
4 avenue de Chambéry
74000 ANNECY

04 50 45 79 72
www.adil74.org

Mise à jour
SEPTEMBRE 2025

Le vrai du faux

Les zones tendues sont au coeur de l'actualité juridique.

--> Le décret n°2023-822 paru le 25 août 2023 a **agrandi la liste des agglomérations classées en « zone tendue ».** Ce même décret a également créé **une nouvelle liste de « communes tendues et touristiques »**, confrontées à un déséquilibre marqué en raison de leur profil touristique, dont de nombreuses communes de Haute-Savoie.

--> Un nouvel arrêté du 05 septembre 2025 a quant à lui fait évoluer le classement des communes dans le **zonage dit « ABC »**.

Quels liens ? Quelles différences ? L'ADIL 74 démêle le vrai du faux !

Au fait, qu'est-ce qu'une zone tendue ?

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).

L'objet initial de ce zonage est de **nature fiscale**, pour définir les secteurs où s'applique notamment la Taxe sur les Logements Vacants (TLV). D'autres dispositions liées aux rapports locatifs s'y appliquent.
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.**

Le décret du 10 mai 2013 instituant la TLV avait ciblé 28 agglomérations. Le nouveau décret du 25 août 2023 agrandit la liste des zones tendues et identifie aujourd'hui 47 agglomérations. Celles-ci regroupent 39% de la population française et 37% du parc de logements.

Le décret du 25 août 2023 crée également une 2ème liste de communes dites **« tendues et touristiques »**. Elles 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).

Les dispositions qui s'appliquent ne sont pas exactement les mêmes selon que l'on se situe dans une commune de la 1ère liste ou de la 2ème liste.

On confond souvent les zones tendues avec d'autres zonages utilisés pour les politiques du logement. Elles sont pourtant bien différentes et ne concernent pas les mêmes dispositifs. C'est le cas notamment du zonage "ABC" (cf. précisions en haut de la page 3).

Décret du 25/08/2023

Zones tendues stricto sensu
Unités urbaines d'Annecy, Annemasse, Thonon-Evian et Cluses (80 communes)

+

Communes tendues et touristiques
108 communes en Savoie

- 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

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

Arrêté du 05/09/2025

Zonage ABC
241 communes en zone A ou B1

- Réductions d'impôts de Loc'Avantages
- Accession aidée à la propriété (PTZ)
- Loyers et plafonds du LLI, loyers du PLS
- Plafonds de prix et de ressources du BRS, du PSLA et de l'accession sociale

Où sont les zones tendues en Haute-Savoie

En Haute-Savoie, 4 unités urbaines sont identifiées comme étant zones tendues stricto sensu.
Il s'agit des unités urbaines d'Annecy, d'Annemasse-Genevois (et pays de Gex dans l'Ain), de Thonon-Evian et de Cluses (en rose sur la carte)**.**
Ce sont les parties les plus urbaines de la Haute-Savoie. Elles font l'objet d'un Observatoire Local des Loyers (OLL) (https://www.observatoires-des-loyers.org/)

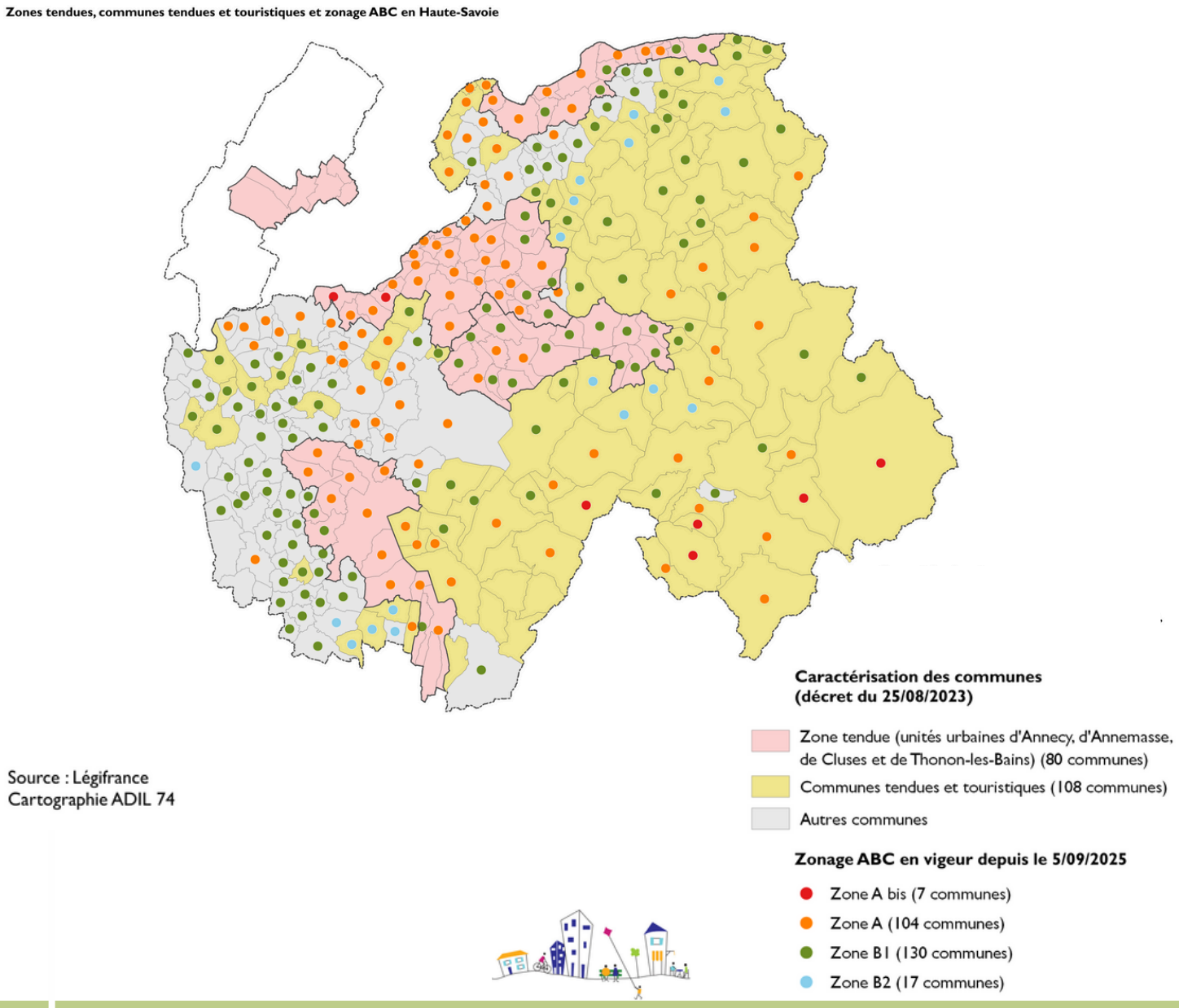
observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

D'autres communes sont identifiées comme étant « tendues et touristiques » (2ème liste du décret du 25/08/2023).
108 communes sont concernées (en jaune sur la carte)

En Haute-Savoie
4 zones tendues au sens strict :
80 communes dans 15 EPCI

En complément :
108 communes « tendues et touristiques »

Zones tendues, communes tendues et touristiques, et zonage ABC en Haute-Savoie



Le zonage ABC porte sur les dispositifs d'accession aidée (Prêt à Taux Zéro), et sert à déterminer les communes éligibles, fixer les prix et les plafonds de ressources des ménages (BRS, PSLA, accession sociale), moduler le niveau des aides. Il est également utilisé pour déterminer les plafonds de loyers et de ressources des logements intermédiaires (LLI) et les réductions d'impôt dans le cadre du dispositif Loc'Avantages.

Dans ce zonage, chaque commune est classée selon le degré de tension de son marché immobilier. Dernièrement, l'arrêté du 5 septembre 2025 a fait évoluer le zonage en reconnaissant une tension plus élevée dans certaines communes de Haute-Savoie.

- **A-bis : communes où une très forte tension est observée** (7 communes en Haute-Savoie)
- **A : communes en forte tension** (104 communes en Haute-Savoie)
- **B1 : communes en tension** (130 communes en Haute-Savoie)
- **B2 : communes plutôt détendues** (17 communes en Haute-Savoie)
- **C : communes détendues** (le reste du département, soit 24 communes)

D'autres zonages sont également utilisés pour les politiques publiques liées au logement et à l'habitat, notamment les zones 1-2-3. Celles-ci concernent le calcul des aides personnelles au logement (ALS, ALF et APL) et sont utilisées pour déterminer les plafonds de loyers des logements sociaux (PLAI et PLUS).

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

Le zonage ABC relève actuellement de l'arrêté du 5 septembre 2025, 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.

Une commune classée A ou B1 (« en tension ») dans le zonage ABC n'est donc pas forcément classée en «zone tendue».

Prenons par exemple le cas de Chamonix. La commune est classée A au sens du zonage ABC, 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 1 mois, observation des loyers) ne s'y appliquent pas.

Concrètement, qu'est-ce qui s'applique (ou pas) en zone tendue ?

Dans les 4 unités urbaines et dans les communes tendues et touristiques, des dispositions fiscales spécifiques s'appliquent :

- **l'application systématique de la Taxe sur les Logements Vacants (sans délibération des communes),**
- **la possibilité de majorer la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (sur délibération des communes).**

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

- **le plafonnement des honoraires des professionnels de l'immobilier imputables aux locataires,**
- **la possibilité pour les communes de réguler les meublés de tourisme (sur délibération).**

Dans les 4 unités urbaines tendues (c'est-à-dire la zone tendue au sens strict du terme), d'autres dispositions portant sur les rapports locatifs s'appliquent.

Les principales mesures sont :

- **la réduction du délai de préavis à 1 mois** pour les locataires d'un logement vide (au lieu de 3 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.

A ne pas confondre avec l'encadrement du niveau des loyers (également appelé « plafonnement des loyers»), *expérimenté dans quelques agglomérations qui en ont fait la demande comme Paris, Lille, Lyon, Bordeaux ou depuis peu Grenoble. Dans ces secteurs, le montant du loyer est encadré dès la 1ère mise en location.*

Je suis locataire d'un logement vide dans une commune classée tendue. Mon préavis sera-t-il réduit ?

La réduction du préavis à 1 mois **ne s'applique que dans les zones tendues stricto sensu,** c'est-à-dire **dans les 80 communes qui composent les zones urbaines d'Annecy, Annemasse-genevois, Thonon-Evian et Cluses.**

Les 108 communes « tendues et touristiques » ne sont pas concernées.

Cette disposition dépend de la date de signature ou de renouvellement du bail. **Elle concerne en principe les baux signés ou renouvelés depuis le 27 août 2023.**

Va-t-on encadrer les loyers dans certains secteurs en Haute-Savoie ?

Dans les unités urbaines d'Annecy, Annemasse-Genevois, Thonon-Evian et Cluses, classées « zones tendues », c'est l'encadrement de l'évolution des loyers qui va s'appliquer (et non le plafonnement des loyers. Néanmoins, l'agglomération d'Annemasse a candidaté à l'encadrement des loyers). Cela a pour objectif de **limiter les hausses de loyers entre deux locataires ou en cas de renouvellement de bail.**

Concrètement :

- **Dans le cas d'une 1ère mise en location d'un bien, le propriétaire fixe librement le prix du loyer.**

  Le propriétaire pourra réviser le loyer 1 fois par an selon l'IRL* (une clause est à prévoir dans le bail), sauf si le logement est classé F ou G.

- **Dans le cas d'un changement de locataire après 18 mois ou plus d'inoccupation, la fixation du loyer est également libre, sauf si le logement est classé F ou G.**

  Si le logement est classé F ou G, le propriétaire ne pourra pas dépasser le montant du loyer du précédent locataire.

- **Dans le cas d'un renouvellement de bail (même locataire en place), le loyer ne peut en principe pas être augmenté, sauf dans certains cas :**

  - si le loyer était sous-évalué par rapport au prix du marché (sauf si le logement est classé F ou G). Pour fixer le nouveau montant du loyer, le propriétaire doit notamment s'appuyer sur les loyers pratiqués dans le voisinage (éventuellement fournis par l'Observatoire Local des Loyers quand il existe). La procédure est détaillée dans l'article 17-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
  - si le logement a fait l'objet d'importants travaux d'amélioration ou de mise aux normes afin de le rendre décent, au moins équivalents à un an de loyer, et que le loyer était manifestement sous-évalué.

- **Dans le cas d'un changement de locataire dans les 18 mois après le départ du précédent, le loyer appliqué à l'ancien locataire ne peut pas être augmenté, sauf dans certains cas :**

  - si le loyer n'a pas été révisé en fonction de l'IRL* au cours des 12 derniers mois (sauf si le logement est classé F ou G),
  - si des travaux ont été réalisés depuis le départ de l'ancien locataire sous réserve de respecter un critère de performance énergétique,
  - si le loyer était manifestement sous-évalué (dans les mêmes conditions que pour un renouvellement de bail).

** IRL : Indice de Référence des Loyers - fixé chaque trimestre par l'INSEE.*

Autorisée dans certains cas, la réévaluation du loyer n'est possible que dans une certaine limite ! Contactez-nous pour en savoir plus.

Contactez l'ADIL 74 pour toute question !

adil de la Haute-Savoie

Avril 2024 - Zones tendues : le vrai du faux.
Mise à jour : septembre 2025
Conception de base : ADIL 73 Magali Anselme
Réalisation : Philippe de LONGEVIALLE
Carte : Laura Delorme

Publication de l'ADIL de la Haute-Savoie
4 avenue de Chambéry
74000 ANNECY
Tél : 04 50 45 79 72 www.adil74.org

Sources Légifrance