



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Le classement en zone tendue de communes touristiques de l'Hérault

Question écrite n° 5973

Texte de la question

M. Sébastien Rome appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur le classement de villes et de villages en zone soit disant non tendue mais pourtant fortement très impactés par l'attractivité touristique. La ville de Mèze (Hérault) ou le village de Saint-Guilhem-le-Désert sont, par exemple, dans ce cas. L'application Airbnb joue un grand rôle déstabilisateur sur le marché immobilier. Au regard des critères retenus, ces communes peuvent être classées en zone tendue. Lors des débats du projet de loi de finances pour 2023, un amendement déposé par le député Xavier Roseren, retenu par le Gouvernement, permet d'élargir le dispositif de la classification en zone tendue, à l'origine pour les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, dans la loi « ALUR » de 2014. Dans ces communes, la tension immobilière est marquée. À Mèze : 800 euros le m² pour l'achat d'un terrain à bâtir et entre 4 000 et 5 000 euros le m² pour l'achat d'une maison individuelle ancienne. Cela s'ajoute aux 13 % de résidences secondaires sur la ville, quand la moyenne nationale est de 10 %. La municipalité de Mèze voit plusieurs conséquences : départs de familles vers des communes périphériques (car moins chères), arrivées d'une population plutôt âgée et aisée, diminution des enfants scolarisés dans ses écoles, ce qui entraîne des fermetures de classes. En parallèle d'une augmentation de demandes de logements sociaux (où seules 29 % aboutissent), la ville souhaite conserver une diversité de sa population, où chacun puisse y vivre convenablement. Ainsi, une intégration de Mèze à la future liste des communes du futur décret est-elle envisageable ? De manière générale, il lui demande comment il prend en compte la situation de ces communes en zone à fort attrait touristique.

Texte de la réponse

A compter du 1er janvier 1999, le législateur a institué une taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) pour inciter à la mise en location ou à la cession de logements dans les agglomérations où les tensions immobilières sont les plus fortes. Entre 2013 et 2023, elle s'appliquait uniquement dans les communes appartenant à 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 caractérisé 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. L'article 73 de la loi n° 2022 1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a étendu le champ d'application de la TLV aux communes qui, sans appartenir à une zone d'agglomération continue tendue de plus de 50 000 habitants, sont confrontées à une attrition des logements disponibles pour l'habitation principale. Ce nouveau champ du zonage TLV vise en particulier les communes dans lequel le développement des résidences secondaires, conjugué à des niveaux de loyer dans le parc locatif privé et de prix immobiliers élevés, constitue un frein au logement permanent des résidents locaux. Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants a modifié substantiellement la liste des communes concernées par la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), permettant aux collectivités

concernées de délibérer sur le sujet, avant le 1er octobre 2023. Ce décret prévoit que la commune de Mèze (Hérault) intègre le classement des communes couvertes par ce zonage, en tant qu'appartenant au nouveau champ du zonage TLV créé par l'article 73 précité.

Données clés

Auteur : [M. Sébastien Rome](#)

Circonscription : Hérault (4^e circonscription) - La France insoumise - Nouvelle Union Populaire écologique et sociale

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5973

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 15 mai 2023

Question publiée au JO le : [28 février 2023](#), page 1909

Réponse publiée au JO le : [24 octobre 2023](#), page 9467