

Investissement locatif : un nouveau zonage des communes



© 2025 Les Echos Publishing

Le zonage des communes, dit zonage « ABC », se définit comme étant un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Ainsi, le territoire est réparti en 5 zones géographiques, par ordre décroissant de tension :

- zones tendues : A, A bis et B1
- zones en déséquilibre : B2
- zones non tendues : C

Par un arrêté du 5 septembre 2025, les pouvoirs publics ont révisé ce zonage. Ce nouveau « découpage » conduit à un reclassement de 468 communes : 147 vers la zone B2, 247 vers la zone B1, 64 vers la zone A et 10 vers la zone A bis. Par ailleurs, 19 communes ont été déclassées. La liste des communes concernées est disponible en [cliquant sur ce lien](#).

L'utilité du zonage ABC

Ce zonage ABC n'est pas sans importance car le classement d'une commune dans l'une ou l'autre de ces zones peut avoir des répercussions directes pour les investisseurs, les bailleurs et les locataires. D'ailleurs, les pouvoirs publics utilisent ce zonage pour adapter leur politique du logement à chaque zone. Il permet ainsi de déterminer l'éligibilité à certains dispositifs d'aides ou d'ajuster leurs paramètres, tels que les plafonds de loyers et les plafonds de ressources

des locataires. Sont notamment directement concernés par ce zonage les dispositifs Loc'Avantages ou encore Denormandie.

Le dispositif Denormandie

Ce dispositif permet aux contribuables qui investissent dans un bien immobilier ancien, situé dans certaines communes, en vue de le louer (location nue), et qui effectuent des travaux d'amélioration, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Le taux de la réduction varie en fonction de la durée de l'engagement de location pris par le bailleur. Il est ainsi de 12 % pour un engagement de 6 ans, de 18 % pour un engagement de 9 ans et de 21 % pour un engagement de 12 ans (respectivement 23 %, 29 % et 32 % outre-mer).

Cette révision devrait ainsi permettre à certaines communes reclassées de voir naître de nouveaux projets immobiliers et aux investisseurs de pouvoir accéder à certains dispositifs d'investissement locatifs.

© 2025 Les Echos Publishing