

La loi ALUR et zone tendue : ce qui change

## Description

La [loi ALUR \(Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové\)](#) portant sur l'immobilier change la donne pour les zones tendues. Elle a instauré à partir de 2014 d'importants changements concernant les locataires ainsi que les propriétaires. Beaucoup de mesures vont dans le sens des locataires, le [fonctionnement des copropriétés](#) est modifié et tout un pan concerne les zones dites « tendues ». Mais qu'est-ce qu'une zone tendue, quelles sont les villes concernées et les modifications ?

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail conforme loi Alur](#)

## Les principes de la Loi ALUR concernant les zones tendues

### Explications sur la législation des zones tendues de la loi ALUR

Lors de l'application de la loi ALUR, beaucoup de modifications ont été introduites pour les locataires de logements situés dans les agglomérations définies comme zones tendues. Ces locataires peuvent désormais profiter comme mesure phare d'un [délai de préavis](#) exceptionnel, une durée réduite à 1 mois, contre 3 dans la réglementation classique s'appliquant encore à l'ensemble des villes ne faisant pas partie des zones tendues.

La loi Macron datant du 6 août 2015 a encore changé la donne en permettant aux locataires d'exercer leur nouveau droit de partir sous préavis d'un mois quelle que soit la date à laquelle ils ont signé leur bail. Avant la loi Macron, le préavis d'un mois n'était applicable que pour les locataires dont le bail avait été signé après la date définie par la [loi ALUR](#), c'est à dire le 27 mars 2014. La distinction n'existe donc plus et le délai de préavis réduit concerne tous les baux de location situés en zone tendue quelle que soit la date de la signature du contrat.

Pour rappel, le délai de préavis réduit à un mois n'est pas exclusif aux locataires des zones tendues. Si vous ne vivez pas dans un logement figurant dans la liste des communes en zone tendue, vous pouvez cependant bénéficier d'un délai de préavis d'un mois dans certaines situations particulières, comme un licenciement ou une mutation.

Consultez notre [modèle de lettre de résiliation de bail assortie d'un préavis d'un mois](#).

Une autre mesure s'applique également à l'ensemble des communes classées par la loi ALUR comme zones tendues : la taxe sur les logements vacants (TLV) s'applique sur les logements en zone tendue. Dans ces zones, certaines règles spécifiques relatives à la fixation du loyer s'imposent enfin pour les logements vides et meublés à usage de résidence principale pour le locataire.

## **Qu'est-ce qu'une zone tendue selon la loi ALUR ?**

Selon la loi ALUR, une zone tendue se définit par une zone géographique, plus précisément une agglomération, au sein de laquelle la demande en matière de logement est particulièrement importante en comparaison avec l'offre de logements disponibles. Ce sont également des zones d'urbanisation continue comptant en général un nombre d'habitants supérieur à 50 000, où le déséquilibre entre les logements disponibles à la location et le besoin de logements des locataires est avéré et réellement problématique, ce qui cause de sérieuses difficultés d'accès au logement.

Elles s'illustrent par des loyers élevés, des prix de vente également très élevés et par une multitude de demandes de location, des demandes largement trop élevées au regard du nombre de logements disponibles dans le parc locatif social.

La liste complète des villes qui sont classées en zone tendue figure en annexe du décret n°2013-392 en date du 10 mai 2013. Les communes désormais définies comme zones tendues sont réparties par agglomération.

Autre précision importante : les zones tendues spécifiées par la loi ALUR n'impliquent pas que les grandes agglomérations françaises connues pour leur pénurie de logement récurrente comme Paris et l'Île de France, Lyon ou encore Marseille. Un grand nombre de villes et d'agglomérations moins importantes sur le critère de la taille, comme Saint-Nazaire, Annecy ou Fréjus font partie des zones tendues.

A titre d'information, la zone détermine plusieurs éléments autres que la seule réduction du délai de préavis à un mois. Pour les terrains nus, ceux faisant partie des zones tendues bénéficient du droit à l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. En ce qui concerne les logements vacants, ils sont visés par l'application de la taxe sur les logements vacants (TLV) qui s'applique à certaines communes. Les logements vides sont sujets à des règles spécifiques pour la fixation du loyer.

## **Le préavis d'un mois et les démarches à réaliser pour donner congé**

### **Comment adresser son congé au propriétaire ?**

La [loi ALUR confère un préavis d'un mois](#) aux locataires des logements situés dans les agglomérations des zones tendues pour quitter leur logement. La [résiliation de bail en zone tendue](#) doit respecter certaines règles. Pour commencer, le locataire doit rédiger et adresser une lettre de départ sur laquelle figure la durée de son préavis (un mois, donc). Ce courrier peut être rédigé en s'appuyant sur un modèle de lettre de départ d'une location avec préavis réduit, comme celui indiqué plus bas. Le motif de votre départ doit aussi être indiqué dans le courrier qui sera adressé au propriétaire.

Il est également nécessaire de fournir en annexe une copie du décret n°2013-392 du 10 mai 2013 qui établit la liste des villes en zone tendue.

### **Modèle de lettre de départ au propriétaire d'un logement situé en zone tendue**



Nom Prénom expéditeur

N° Rue

CP Ville

Nom Prénom destinataire

N° Rue

CP Ville

Objet : Préavis de départ du logement

Par la présente, je vous informe de ma décision de quitter le logement que j'occupe depuis (date), situé (adresse).

Ce départ est lié à (motif). Vous trouverez ci-joint le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 qui établit la liste des villes en zone tendue me permettant d'adresser un congé avec un préavis d'un mois.

Conformément à l'article 1 du décret n°2015-1284 du 13 octobre 2015, je respecterai donc un délai de préavis d'un mois à compter de la date de réception de ce courrier.

En application de ce préavis, le congé prendra effet le (date).

Je prendrai contact avec vous afin de convenir d'un rendez-vous pour établir ensemble l'état des lieux de sortie.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations distinguées.

A (lieu), le (date)

Nom Prénom

Signature

## Envoi du courrier au propriétaire d'un logement situé en zone tendue

Une fois la lettre rédigée en suivant le modèle, il faut l'envoyer accompagnée du décret en l'adressant par courrier envoyé en recommandé avec avis de réception au bailleur. Si cela est plus pratique pour vous ou que vous souhaitez vous assurer de sa bonne réception, il est également possible de la lui remettre en main propre en échange d'un émargement ou d'un récépissé. En effet, il pourrait être dangereux de vous contenter d'un courrier envoyé par email ou par lettre simple et votre négligence pourrait se retourner contre vous.

## Les agglomérations et villes françaises classées comme zones tendues

Le [décret n°2013-392 du 10 mai 2013 de la Loi ALUR](#) fixe la liste des 28 agglomérations de France situées dans une zone dite "tendue". Renseignez-vous pour savoir si votre bien se trouve ou non dans l'une commune comprise dans les zones géographiques définies comme zones tendues et donnant droit à une réduction de votre délai de préavis à un mois.

La liste 28 agglomérations concernées rangées par ordre alphabétiques est la suivante : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste de Buch-Arcachon, Lille, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence, Menton-Monaco, Meaux, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.

Les villes appartenant à ces agglomérations sont également concernées, il s'agit au total de plus de 1000 villes.

Notez que lorsqu'une ville est classée en zone tendue, cela est également valable pour l'ensemble de son territoire géographique. L'ensemble de ses quartiers sont donc concernés car bien que la demande de logement ne soit pas homogène au sein des villes, les demandes se font rares dans ces quartiers les moins recherchés mais sont tout autant concernés que les autres par les mesures décrites précédemment.

[Un simulateur](#) est proposé directement par le gouvernement, il est d'une grande facilité d'utilisation et d'une exhaustivité parfaite et vous permet de déterminer si l'habitation se trouve dans une zone tendue. Cela reste plus simple et rapide que de

rechercher dans la liste du millier de communes également mise à disposition !