

Checklist zone tendue 2026 : 10 contrôles avant location

Conforme aux articles 15 et 17-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 et à sa version consolidée par le décret n° 2025-1267 du 22 décembre 2025 (Journal officiel du 23 décembre 2025). Mise à jour 2026.

Qualifier la commune (3 points)

1. Vérifier la qualification zone tendue sur le simulateur officiel.

Saisir le code postal ou le nom de la commune sur service-public.gouv.fr (rubrique « Savoir si un logement est situé en zone tendue »). En 2026, 1 150 communes réparties sur 28 agglomérations sont classées en zone tendue.

2. Vérifier ensuite si la commune est sous encadrement strict du loyer.

9 territoires expérimentateurs : Paris, Lyon-Villeurbanne, Lille (et Hellemmes, Lomme), Bordeaux, Montpellier, Grenoble-Alpes, Pays Basque, Plaine Commune, Est Ensemble. Issu de la loi ELAN 2018, prolongé par la loi 3DS de 2022 jusqu'en 2026.

3. Si encadrement strict, relever le loyer de référence majoré applicable.

Le plafond est fixé par arrêté préfectoral, par quartier, type de logement, époque de construction, nombre de pièces et caractère meublé ou vide.

Calculer le plafond et rédiger le bail (4 points)

4. Calculer le plafond IRL en cas de relocation (article 17-2).

Loyer du nouveau bail plafonné au dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé une seule fois selon l'IRL publié par l'INSEE. Deux exceptions : travaux d'amélioration au moins égaux à un an de loyer (hausse plafonnée à 15 % du coût TTC) ou loyer manifestement sous-évalué (hausse plafonnée à la moitié de l'écart constaté).

5. Mentionner « logement situé en zone tendue » dans la désignation du logement.

La mention conditionne l'application du préavis d'un mois et rappelle au locataire les règles d'encadrement à la relocation.

6. Appliquer le préavis locataire d'un mois (article 15).

Quel que soit le motif (mutation, retraite, simple convenance), le préavis est de 1 mois en zone tendue. La lettre de congé doit indiquer que le logement est en zone tendue.

7. Vérifier les justificatifs si dérogation au plafond IRL.

Devis, factures et descriptif des travaux pour l'exception « amélioration ». Trois références (six dans certaines agglomérations) de logements comparables loués depuis moins de 3 ans pour l'exception « loyer sous-évalué ».

Anticiper la fiscalité locale (3 points)

8. Vérifier la délibération de la commune sur la majoration THRS.

Article 1407 ter du CGI : majoration de 5 à 60 % de la part communale de la taxe d'habitation sur résidence secondaire. Plusieurs grandes villes appliquent 60 % depuis 2024 (Paris, Bordeaux, Nice, Biarritz, Saint-Malo, Annecy).

9. Anticiper la TLV pour un logement vacant depuis plus d'un an.

Article 232 du CGI : 17 % de la valeur locative cadastrale la 1^{re} année, 34 % les suivantes. Exonérations pour travaux indispensables, mise en location au prix du marché documentée, occupation effective sur 90 jours minimum.

10. Conserver une trace de la qualification zone tendue à la signature.

Capture du simulateur [service-public.fr](https://service-public.gouv.fr) ou mention dans le bail. Utile en cas de contestation du préavis 1 mois ou du plafond IRL.

Sanction en cas de dépassement du plafond

Toute clause de loyer dépassant le plafond de l'article 17-2 est nulle de plein droit dans la limite de l'excédent. Le locataire peut agir dans un délai de 3 ans (prescription article 7-1 Loi Alur). Dans les 9 territoires sous encadrement strict, le préfet peut en outre prononcer une amende administrative jusqu'à 5 000 € (personne physique) ou 15 000 € (personne morale).

Repères 2026 · Communes : 1 150 (décret 2025-1267 du 22 décembre 2025) · Préavis locataire : 1 mois · Loyer à la relocation : plafond IRL · Surtaxe THRS : 5 à 60 % possible · TLV : 17 % puis 34 %.

Générez votre bail conforme en 10 minutes

FairePlace : logiciel de gestion locative clés en main, bail Loi Alur, signature avancée eIDAS, quittances automatiques, archivage probant 10 ans. Plan Gratuit 5 biens, sans carte bancaire.

→ faireplace.com/bail-location-gratuit/

</content> </invoke>