

Comment augmenter le loyer d'un logement soumis à la loi de 1948 ?

Le loyer d'un logement loué sous le régime dit de la loi de 48 peut être augmenté chaque année. Il peut aussi être augmenté exceptionnellement, après que des travaux modifcatifs ont été réalisés. Mais il faut le faire en respectant un barème. Nous vous expliquons.

Les règles sont différentes selon que le logement est situé à Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et certaines communes de Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val-d'Oise.

Le loyer peut être augmenté au 1^{er} juillet de chaque année.

Le taux d'augmentation applicable est de :

3,50 % à partir du 1^{er} juillet 2024

3,49 % du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024

À savoir

Il est interdit d'augmenter le loyer d'un logement classé en catégorie IV.

Mais après cette augmentation, le loyer ne peut pas dépasser un**montant maximum**.

Pour connaître ce montant maximum, il faut multiplier la surface corrigée du logement par le prix de base au m².

Le prix de base au m² à utiliser dépend de la catégorie du logement :

Prix de base au m² pour un logement régi par la loi de 1948 (agglomération parisienne)

Prix de base au m² de surface corrigée

| Catégorie du logement | Pour chacun des 10 premiers m ² | Pour chaque autre m ² |
|-----------------------|--|----------------------------------|
| II A | 13,81 € | 8,20 € |
| II B | 9,49 € | 5,09 € |
| II C | 7,28 € | 3,85 € |
| III A | 4,40 € | 2,33 € |
| III B | 2,60 € | 1,35 € |
| IV | 0,26 € | 0,12 € |

Exemple

Pour un logement de type II C, avec une surface corrigée de 43 m² :

(7,28 € x 10) + (3,85 € x 33) = 199,85 €

L'augmentation annuelle ne doit pas avoir pour effet de rendre le loyer supérieur à 199,85 €.

Le loyer peut être augmenté au 1^{er} juillet de chaque année.

Le taux d'augmentation applicable est de :

3,50 % à partir du 1^{er} juillet 2024

3,49 % du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024

À savoir

Il est interdit d'augmenter le loyer d'un logement classé en catégorie IV.

Mais après cette augmentation, le loyer ne peut pas dépasser un**montant maximum**.

Pour connaître ce montant maximum, il faut multiplier la surface corrigée du logement par le prix de base au m².

Le prix de base au m² à utiliser dépend de la catégorie du logement :

Prix de base au m² d'un logement régi par la loi de 1948 (hors agglomération parisienne)

Prix de base au m² de surface corrigée

| Catégorie du logement | Pour chacun des 10 premiers m ² | Pour chaque autre m ² |
|-----------------------|--|----------------------------------|
| II A | 11,27 € | 6,73 € |
| II B | 7,77 € | 4,23 € |
| III C | 5,93 € | 3,19 € |
| III A | 3,60 € | 2,01 € |
| III B | 2,14 € | 1,12 € |
| IV | 0,26 € | 0,12 € |

Exemple

Pour un logement de type III C avec une surface corrigée de 43 m² :

(5,93 € x 10) + (3,19 € x 33) = 164,57 €

L'augmentation annuelle ne doit pas avoir pour effet de rendre le loyer supérieur à 164,57 €.

Les règles sont différentes selon que le logement est situé à Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et certaines communes de Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val-d'Oise.

Type de travaux

Le propriétaire peut augmenter le loyer lorsque des éléments, ayant servi de base pour fixer le loyer initial, ont été modifiés.

C'est notamment le cas lorsque des travaux d'amélioration entraînent un changement de catégorie du logement.

Mais à la suite de cette augmentation, le loyer ne doit pas dépasser un**montant maximum**.

Pour connaître ce montant maximum, il faut multiplier la surface corrigée du logement par le prix de base au m².

Le prix de base au m² à utiliser dépend de la catégorie du logement :

Prix de base au m² pour un logement régi par la loi de 1948 (agglomération parisienne)

Prix de base au m² de surface corrigée

| <u>Catégorie du logement</u> | <u>Pour chacun des 10 premiers m²</u> | <u>Pour chaque autre m²</u> |
|------------------------------|--|--|
| II A | 13,81 € | 8,20 € |
| II B | 9,49 € | 5,09 € |
| II C | 7,28 € | 3,85 € |
| III A | 4,40 € | 2,33 € |
| III B | 2,60 € | 1,35 € |
| IV | 0,26 € | 0,12 € |

Exemple

Pour un logement de type II C, avec une surface corrigée de 43 m² :

$$(7,28 \text{ €} \times 10) + (3,85 \text{ €} \times 33) = 199,85 \text{ €}$$

L'augmentation annuelle ne doit pas avoir pour effet de rendre le loyer supérieur à 199,85 € .

Démarche

Le propriétaire doit notifier la proposition d'augmentation au locataire :

Soit par courrier recommandé avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice).

La notification doit indiquer :

Les nouveaux éléments de base (de façon précise) qui justifie une augmentation du loyer

Le décompte de la surface modifiée à la suite des travaux réalisés.

Le locataire a 2 mois pour contester cette modification par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de désaccord, le propriétaire ou le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Type de travaux

Le propriétaire peut augmenter le loyer lorsque des éléments, ayant servi de base pour fixer le loyer initial, ont été modifiés.

C'est notamment le cas lorsque des travaux d'amélioration entraînent un changement de catégorie du logement .

Mais à la suite de cette augmentation, le loyer ne doit pas dépasser un **montant maximum**.

Pour connaître ce montant maximum, il faut multiplier la surface corrigée du logement par le prix de base au m² .

Le prix de base au m² à utiliser dépend de la catégorie du logement :

Prix de base au m² d'un logement régi par la loi de 1948 (hors agglomération parisienne)

Prix de base au m² de surface corrigée

| <u>Catégorie du logement</u> | <u>Pour chacun des 10 premiers m²</u> | <u>Pour chaque autre m²</u> |
|------------------------------|--|--|
| II A | 11,27 € | 6,73 € |
| II B | 7,77 € | 4,23 € |
| II C | 5,93 € | 3,19 € |
| III A | 3,60 € | 2,01 € |
| III B | 2,14 € | 1,12 € |
| IV | 0,26 € | 0,12 € |

Exemple

Pour un logement de type II C avec une surface corrigée de 43 m² :

$$(5,93 \text{ €} \times 10) + (3,19 \text{ €} \times 33) = 164,57 \text{ €}$$

L'augmentation annuelle ne doit pas avoir pour effet de rendre le loyer supérieur à 164,57 € .

Démarche

Le propriétaire doit notifier la proposition d'augmentation au locataire :

Soit par courrier recommandé avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice).

La notification doit indiquer :

Les nouveaux éléments de base (de façon précise) qui justifie une augmentation du loyer

Le décompte de la surface modifiée à la suite des travaux réalisés.

Le locataire a 2 mois pour contester cette modification par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de désaccord, le propriétaire ou le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué.

Location immobilière : loyer

Fixation du loyer d'un logement privé

Cas général

À Bordeaux

Sur le territoire d'Est Ensemble

À Lille, Helleennes et Lomme

À Lyon et Villeurbanne

À Montpellier

À Paris

Sur le territoire du Pays basque

Sur le territoire de Plaine Commune

Paiement et évolution

Paiement

Révision du loyer en cours de bail

Indice de référence des loyers (IRL)

Loyer sous-évalué : hausse au renouvellement du bail

Fixation du loyer d'un logement social

Montant du loyer

Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Questions –

Réponses

- Qu'est-ce qu'un logement soumis à la loi de 1948 ?
- Qu'est-ce qu'un bail de sortie progressive de la loi de 1948 ?

Toutes les questions réponses

Pour en savoir plus

- Catégories des logements soumis à la loi de 1948
Source : Legifrance
- Communes concernées en Île-de-France
Source : Legifrance

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Demander une quittance de loyer à son propriétaire (ou agence immobilière)
Modèle de document

Textes de référence

- Décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 (annexe)
Liste des communes concernées en Île-de-France
- Décret n°48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel
- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs
Fixation des loyers : articles 26 à 44



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00