

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### 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 modificatifs 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<sup>er</sup> juillet de chaque année.

Le taux d'augmentation applicable est de :

3,50 % à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024

3,49 % du 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Le prix de base au m<sup>2</sup> à utiliser dépend de la catégorie du logement :

Prix de base au m<sup>2</sup> pour un logement régi par la loi de 1948 (agglomération parisienne)

#### Prix de base au m<sup>2</sup> de surface corrigée

<u>Catégorie du logement</u>	Pour chacun des 10 premiers m <sup>2</sup>	Pour chaque autre m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> :

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

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

Le loyer peut être augmenté au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année.

Le taux d'augmentation applicable est de :

3,50 % à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024

3,49 % du 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Le prix de base au m<sup>2</sup> à utiliser dépend de la catégorie du logement :

Prix de base au m<sup>2</sup> d'un logement régi par la loi de 1948 (hors agglomération parisienne)

#### Prix de base au m<sup>2</sup> de surface corrigée

<u>Catégorie du logement</u>	Pour chacun des 10 premiers m <sup>2</sup>	Pour chaque autre m <sup>2</sup>
II A	11,27 €	6,73 €
II B	7,77 €	4,23 €
23II 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 m<sup>2</sup> :

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

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

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 m<sup>2</sup>.

Le prix de base au m<sup>2</sup> à utiliser dépend de la catégorie du logement :

Prix de base au m<sup>2</sup> pour un logement régi par la loi de 1948 (agglomération parisienne)

#### Prix de base au m<sup>2</sup> de surface corrigée

<u>Catégorie du logement</u>	Pour chacun des 10 premiers m <sup>2</sup>	Pour chaque autre m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> :

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

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 m<sup>2</sup>.

Le prix de base au m<sup>2</sup> à utiliser dépend de la catégorie du logement :

Prix de base au m<sup>2</sup> d'un logement régi par la loi de 1948 (hors agglomération parisienne)

#### Prix de base au m<sup>2</sup> de surface corrigée

<u>Catégorie du logement</u>	Pour chacun des 10 premiers m <sup>2</sup>	Pour chaque autre m <sup>2</sup>
II A	11,27 €	6,73 €
II B	7,77 €	4,23 €
23II 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 m<sup>2</sup> :

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

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, Hellemmes et Lomme

À Lyon et Villeurbanne

À Montpellier

À Paris

Sur le territoire du Pays basque

Sur le territoire de Plaine Commune

**Païement et évolution**

Païement

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



*Luberon Monts de Vaucluse*

*Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

*Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon*

*Tél. : 04 90 78 82 30*