



IRL / Révision annuelle des loyers

N° 2008-12 / A jour au 13 janvier 2012

Loi du 6.7.89 : art. 17d, modifié par la loi du 8.2.08

Le dernier Indice de référence des loyers (IRL) a été publié par l'INSEE le 13 janvier 2012.

Il s'agit de l'IRL du 4ème trimestre 2011. Il s'établit à 121,68 soit une augmentation de 2,11 % par rapport à l'IRL du 4ème trimestre 2010 ([voir tableau des IRL publiés par l'INSEE](#)).

Depuis le 1er janvier 2006, c'est l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE chaque trimestre qui sert de référence pour les révisions de loyers des locations qui doivent s'y référer. Il en est ainsi des locations de logements soumises à la loi du 6 juillet 1989 : locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi que des garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. L'IRL s'applique également aux révisions annuelles de loyers des locations meublées (loi du 5.3.07 : art. 41 / CCH : art. L.632-1). Toutefois, il ne s'applique pas aux locations à caractère saisonnier.

Pour la révision des loyers des logements HLM et des loyers des logements conventionnés, sauf conventionnement Anah social et très social, depuis le 1er janvier 2011 : voir [Analyse juridique n°2010-39 page 3](#).

Comment se calcule la révision du loyer pour une location nue ?

Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Insee chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

Exemple : un loyer fixé le 1.11.2009 à 700 euros hors charges, s'établit au 1.11.2010, à :

$$\frac{700 \text{ €} \times \text{indice de référence des loyers du 3ème trimestre 2010}}{\text{indice de référence des loyers du 3ème trimestre 2009}}$$

L'indice du 3ème trimestre est le dernier indice connu au 1er novembre, date de la révision dans l'exemple ci-dessus.

Si le bail a été signé avant le 10 février 2008

L'IRL s'étant substitué à l'Indice du coût de la construction (ICC) à partir du 1er janvier 2006 et la composition de l'IRL ayant été modifiée à partir du 10 février 2008, plusieurs cas de révisions peuvent trouver à s'appliquer.

- *Entre le 1er janvier 1995 et le 31 décembre 2005*, la moyenne de l'indice national du coût de la construction (ICC) établi et publié par l'INSEE servait de base à la révision des loyers. Pour calculer les révisions annuelles qui auraient dû intervenir avant le 1er janvier 2006, il convient donc de se référer à cet indice et aux règles applicables lors de chaque révision.

- *Depuis le 1er janvier 2006*, c'est l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE chaque trimestre qui sert de référence.

Cet indice était jusqu'au 9 février 2008 constitué, pour 60 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer, pour 20 % de l'indice du coût de la construction, et pour 20 % de l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement. Pour calculer les révisions annuelles qui devaient intervenir entre le 1er janvier 2006 et le 9 février 2008, il convient de se référer aux valeurs et à l'évolution de cet ancien IRL. Le nouvel indice s'applique aux baux en cours mais la loi n'a pas d'effet rétroactif.

Depuis le 10 février 2008, l'IRL correspond à la moyenne sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Ce nouvel indice (dont la composition a changé mais pas le nom) s'applique aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 10 février, mais aussi aux baux en cours à la

date du 10 février 2008, sans qu'il soit nécessaire de signer un avenant au bail. Les révisions annuelles intervenant depuis le 10 février 2008 doivent être calculées à partir de ce nouvel IRL publié par l'INSEE.

Rythme de publication des indices

Les dates de publication de l'IRL par l'INSEE ont été modifiées.

Avant le 14 février 2008, date de la publication par l'INSEE du nouvel indice de référence des loyers, les indices étaient publiés par l'INSEE avec deux trimestres de retard.

- à la mi-janvier : IRL 3ème trimestre ;
- à la mi-avril : IRL 4ème trimestre ;
- à la mi-juillet : IRL 1er trimestre ;
- à la mi-octobre : IRL 2ème trimestre.

Depuis février 2008, l'INSEE publie les nouveaux IRL avec un seul trimestre de décalage

- L'indice de référence des loyers du 1er trimestre sera publié vers le 15 avril ;
- L'indice de référence des loyers du 2e trimestre sera publié vers le 15 juillet ;
- L'indice de référence des loyers du 3e trimestre sera publié vers le 15 octobre ;
- L'indice de référence des loyers du 4e trimestre sera publié vers le 15 janvier suivant.

Les dates précises sont annoncées dans le cadre du programme quadrimestriel concerné, diffusé par l'INSEE le 25 de chaque mois.

La règle est de réviser les loyers en fonction de l'indice de référence qui figure dans le bail, en pratique, le dernier indice connu à la date de signature du bail. C'est pourquoi les baux signés à compter du 10 février 2008, par exemple le 1er mars 2008 se réfèrent à l'IRL du 4ème trimestre, alors que les loyers révisés au 1er mars 2008 en application d'un bail signé au 1er mars 2006 ou mars 2007 par exemple, font référence à l'IRL du 3ème trimestre.

Comment réviser un loyer dont le montant n'a pas été révisé depuis plusieurs années ?

Sous réserve que la révision soit prévue dans le contrat de location, le bailleur qui n'a pas demandé la révision du loyer dans les années passées, peut réajuster le loyer. Il faut alors reconstituer le loyer tel qu'il aurait dû être si les révisions prévues dans le bail avaient été effectuées : on applique les indices en vigueur aux dates auxquelles auraient dû intervenir les révisions : selon les dates, la moyenne sur 4 trimestres de l'indice du coût de la construction (ICC), l'ancien indice de référence des loyers (IRL) ou le nouvel IRL.

Exemple d'un contrat de location de 6 ans signé le 1er avril 2003 dont le loyer n'a jamais été révisé. Le bailleur envisage une révision le 1er avril 2008

Montant du loyer initial de 500 euros avec une clause de révision annuelle du loyer au 1er avril 2004 en fonction de l'évolution de la moyenne sur 4 trimestres de l'ICC (date de référence du dernier indice connu à la date de signature du bail, soit l'ICC du 3ème trimestre).

- Au 1er avril 2004,
Loyer = [500 € x moyenne de l'ICC 3ème trimestre 2003] / moyenne de l'ICC 3ème trimestre 2002 = L1
- Au 1er avril 2005 >
Loyer = [L1 x moyenne de l'ICC 3ème trimestre 2004] / moyenne de l'ICC 3ème trimestre 2003 = L2
- Au 1er avril 2006 >
Loyer = [L2 x IRL ancien 3ème trimestre 2005] / IRL ancien 3ème trimestre 2004 = L3
- Au 1er avril 2007
Loyer = [L3 x IRL ancien 3ème trimestre 2006] / IRL ancien 3ème trimestre 2005 = L4
- Au 1er avril 2008
Loyer = [L4 x IRL nouveau 3ème trimestre 2007] / IRL nouveau 3ème trimestre 2006 = L5
- Au 1er avril 2009, le loyer sera le suivant
Loyer = [L5 x IRL nouveau 3ème trimestre 2008] / IRL nouveau 3ème trimestre 2007 = L6

La reconstitution du loyer peut se faire au-delà de 5 ans ; en revanche le bailleur qui voudrait réclamer au locataire les loyers incontestablement dus qu'il n'aurait pas perçus, peut le faire 5 ans maximum après leurs échéances.