

L'Insee ne donne pas de conseils juridiques

Pour plus d'informations, vous pouvez :

➤ Prendre contact avec l'un des organismes suivants :

- les agences départementales d'information sur le logement (ADIL) agréées par l'agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)
Tél. : **0 820 167 500** (0,12 euro/min)
www.anil.org
- l'Institut national de la consommation (INC) : vous y obtiendrez des fiches pratiques et les adresses des associations de consommateurs
www.conso.net
- le guichet unique d'information administrative par internet ou par téléphone
Allô, service public : **3939**
www.service-public.fr
- les maisons de justice et du droit :
www.annuaires.justice.gouv.fr
> Lieux d'information

➤ Consulter :

- le Journal officiel (JO) sur le site :
www.legifrance.gouv.fr

Informations à l'Insee

- www.insee.fr
 - Valeurs de l'indice de référence des loyers, historique des valeurs :
Page d'accueil > Trouver rapidement
> Indice de référence des loyers
 - Abonnement aux avis de parution de l'indice ou au flux RSS dans le domaine de la conjoncture :
Publications et services > Abonnements
 - Un module de calcul pour revaloriser les loyers (en 2012)
- Valeurs de l'indice de référence des loyers pour l'année en cours et les deux années précédentes :
 - Serveur vocal : **09 72 72 20 00** (tarification « appel local »)
- Informations statistiques
Insee Contact
 - Formulaire sur www.insee.fr > Contacter l'Insee
 - **09 72 72 40 00** (tarification « appel local »)
lundi au vendredi de 9 h à 17 h



Comment réviser un loyer d'habitation

Relisez soigneusement votre contrat de location. Vous devez y trouver une clause indiquant les conditions de révision de votre loyer.

Le texte ci-après ne traite que des procédures de révision annuelle des loyers d'habitation.

La réglementation actuelle

« 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'Institut national de la statistique et des études économiques 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. À 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 » (article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée).

design by insee | Mise à jour : Décembre 2011



Insee mobile



Comment réviser un loyer d'habitation

Le loyer d'un local à usage d'habitation peut être révisé chaque année sur l'initiative du bailleur, à la date indiquée dans le contrat de location ou, à défaut, à la date anniversaire de ce contrat.

En l'absence d'une clause de révision, le loyer restera le même pendant toute la durée du bail.

La clause de révision prend généralement pour référence le dernier indice de référence des loyers publié à la date de signature du contrat ou à sa date d'entrée en vigueur.

Pour éviter tout litige, référez-vous à cet indice dans tout contrat de location ; sa variation annuelle constitue une limite à la révision du loyer en cours de bail que le bailleur ne peut pas dépasser.

La révision des loyers est calculée avec l'indice de référence des loyers créé par la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat.

L'indice de référence des loyers d'un trimestre donné correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Il est calculé sur une référence 100 au quatrième trimestre de 1998. L'évolution de l'indice de référence intervenant dans la révision des loyers d'habitation est arrondie à deux décimales.

L'indice de référence des loyers créé par la loi de 2008 se substitue à l'indice de référence des loyers institué par l'article 35 de la loi 2005-841 du 26 juillet 2005.

Attention :

Il ne faut pas confondre :

- **la révision du loyer** qui intervient chaque année en cours de bail (article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée) et dont il est question ici ;

avec

- **l'augmentation** que le propriétaire peut proposer à l'occasion du renouvellement du bail, lorsque le loyer est manifestement sous-évalué par rapport à celui des logements comparables du voisinage (article 17 c) ;

ou bien

- **la majoration** du loyer en cours de bail, consécutive à la réalisation par le bailleur de travaux d'amélioration (article 17 e).

● Diffusion des valeurs de l'IRL

L'indice de référence des loyers (IRL) est publié chaque trimestre par l'Insee sur son site www.insee.fr.

L'indice du 1^{er} trimestre est publié vers le 15 avril, celui du 2^e trimestre vers le 15 juillet, celui du 3^e trimestre vers le 15 octobre et celui du 4^e trimestre vers le 15 janvier de l'année suivante.

C'est la date de publication de l'indice au Journal officiel qui sert de référence (elle peut être différée de quelques jours par rapport à la date de publication par l'Insee annoncée ci-dessus).

● Révision du loyer

La revalorisation du loyer, qui ne peut être qu'annuelle, ne peut excéder la variation annuelle de l'indice de référence des loyers.

S'agissant de la date de l'indice de référence à prendre en compte, soit le bail le précise soit à défaut de clause contractuelle fixant cette date, c'est **la date du dernier indice publié à la date de signature du contrat qui s'applique**. Dans ce dernier cas, pour un nouveau contrat conclu le 1^{er} mars 2010, l'indice du 4^e trimestre de l'année précédente sera alors utilisé, chaque année, pour calculer la révision du loyer.

Un historique de l'indice de référence des loyers est consultable sur le site www.insee.fr.

● Calcul de la révision annuelle : un exemple

Soit un bail de location signé le 1^{er} mars 2010 pour un loyer mensuel de 500 euros, révisable annuellement à la date anniversaire du contrat. Le trimestre à prendre en compte (à défaut de clause particulière) est le dernier trimestre connu à la date de signature du bail, soit le 4^e trimestre 2009.

Indice de référence des loyers (IRL), référence 100 au quatrième trimestre de 1998

Année	Premier trimestre			Deuxième trimestre		
	IRL	Variation annuelle (%)	Date de parution au Journal officiel	IRL	Variation annuelle (%)	Date de parution au Journal officiel
2011	119,69	1,60	16/04/2011	120,31	1,73	22/07/2011
2010	117,81	0,09	16/04/2010	118,26	0,57	22/07/2010
2009	117,70	2,24	17/04/2009	117,59	1,31	25/07/2009

Année	Troisième trimestre			Quatrième trimestre		
	IRL	Variation annuelle (%)	Date de parution au Journal officiel	IRL	Variation annuelle (%)	Date de parution au Journal officiel
2011	120,95	1,90	15/10/2011			
2010	118,70	1,10	16/10/2010	119,17	1,45	16/01/2011
2009	117,41	0,32	16/10/2009	117,47	-0,06	17/01/2010

Au 1^{er} mars 2011 intervient la première révision du loyer. L'indice de référence des loyers du 4^e trimestre 2010 est égal à 119,17. Il a augmenté de 1,45 % par rapport aux 117,47 du 4^e trimestre 2009.

Le nouveau loyer sera au plus égal à :

Loyer précédent \times $\frac{\text{Indice de référence des loyers du trimestre concerné}}{\text{Indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente}}$

Soit $500 \times \frac{119,17}{117,47} = 507,23589$ euros (arrondi à 507,24 euros)

