

## Comment réviser un loyer d'habitation ?

La nouvelle référence de révision des loyers qui remplace la moyenne associée de l'Indice du coût de la construction est entrée en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006 (article 163 de la loi de finances pour 2006 n°2005-1719 du 30 décembre 2005).

La loi indique que la l'indice de référence des loyers est calculé comme la **somme pondérée** d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, du prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement, ainsi que de l'indice du coût de la construction.

Le décret relatif à l'indice de référence des loyers N°2005-1615 du 22 décembre 2005 en fixe les modalités de calcul de publication.

Pour le calcul de l'indice de référence des loyers, on utilise la moyenne des indices sur quatre trimestres consécutifs, le dernier trimestre correspondant au trimestre de calcul de l'indice de référence. Ces moyennes sont exprimées en retenant la référence 100 au deuxième trimestre 2004.

Chaque composante intervient dans le calcul de l'indice de référence des loyers selon la formule de pondération suivante :

**Indice de référence des loyers = 60% mIPCL + 20% mIPEA + 20% mICC**

- ° **mIPCL**: étant la moyenne de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers élaboré par l'institut national de la statistique et des études économiques (Insee).
- ° **mIPEA**: étant la moyenne de l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement (IPEA) élaboré par le service économie, statistiques et prospective (SESP) du ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.
- ° **mICC**: étant la moyenne de l'indice du coût de la consommation publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

### Il ne faut pas confondre :

la révision du loyer qui intervient chaque année en cours de bail (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994-article 17 d).

**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 d).

**ou bien**

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

Ce qui suit ne traite que des procédures de révision annuelle du loyer.

## La réglementation:

« 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 de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques**. 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. »

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

Toutefois, le loyer n'est révisé chaque année que si une clause du bail le prévoit. En l'absence d'une clause de révision, le loyer restera le même pendant toute la durée du bail.

## L'indice de référence des loyers:

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

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 constitue une limite supérieure à la révision du loyer en cours de bail.

## Les loyers concernés par cette méthode:

La méthode décrite ici concerne exclusivement les locaux d'habitation. En sont exclus les locaux commerciaux, les bureaux et les locaux spécifiques régis par d'autres dispositions législatives.

## La marche à suivre:

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

L'Insee publie l'indice de référence des loyers dans la première quinzaine du quatrième mois suivant la fin du trimestre de référence.

Ainsi, l'indice du premier trimestre est publié dans la première quinzaine de juillet, celui du deuxième trimestre paraît dans la première quinzaine d'octobre et ainsi de suite.

L'indice fait l'objet d'une publication au Journal Officiel ; c'est la date de publication de l'indice par l'Insee dans une Informations Rapides qui sert de référence.

L'indice de référence des loyers a été publié pour la première fois le 18 janvier 2006, pour la période du 1er trimestre 2000 au 3ème trimestre 2005.

Pour réviser un loyer d'habitation à partir du 1er janvier 2006, un exemple est proposé ci-dessous en utilisant le tableau des indices IRL et leur date théorique de parution.

Ces dates théoriques remplacent la date officielle de parution du 18 janvier 2006 ; elles correspondent à celles de l'indice du coût de la construction (ICC) si ce dernier avait continué d'être utilisé pour la révision des loyers d'habitation.

## Exemple:

Soit un bail de location signé le 1er janvier 2005 pour **un loyer mensuel de 500 euros**, révisable annuellement à la date anniversaire du contrat. Le dernier indice connu à cette date est celui du deuxième trimestre de 2004 publié le 15 octobre 2004. Sa valeur est 100,00. Voici le tableau des indices et de leurs évolutions annuelles de 2000 à 2005.

**Indice de référence des loyers (IRL)  
base 100 au deuxième trimestre de 2004**

Année	Premier trimestre	Deuxième trimestre		Troisième trimestre		Quatrième trimestre		
	Indice	date de parution*	Indice	date de parution*	Indice	date de parution*	Indice	date de parution*
2005	102,10	08/07/2005	102,60	14/10/2005	103,07	10/01/2006		
2004	99,33	09/07/2004	100,00	15/10/2004	100,75	12/01/2005	101,45	12/04/2005
2003	97,10	16/07/2003	97,69	14/10/2003	98,21	14/01/2004	98,79	09/04/2004
2002	95,02	12/07/2002	95,52	15/10/2002	96,00	10/01/2003	96,55	11/04/2003
2001	92,66	13/07/2001	93,35	12/10/2001	94,02	11/01/2002	94,45	12/04/2002
2000	90,66	13/07/2000	90,99	13/10/2000	91,40	12/01/2001	92,06	13/04/2001

\* Dates théoriques de parution identiques à celles de l'ICC, si celui-ci avait continué d'être utilisé pour la révision des loyers d'habitation.

Au 1er janvier 2006, intervient la première révision du loyer. L'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de 2005 est égal à 102,60. Il a augmenté de 2,60% par rapport aux 100,00 du deuxième trimestre de 2004. Le nouveau loyer sera au plus égal à :

**Indice de référence des loyers du trimestre concerné**

**Loyer précédent multiplié**  $\frac{\hspace{10em}}{\text{Indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente}}$

Dans notre exemple : 500 euros multiplié par  $\frac{102.60}{100.00} = 513.00$  euros