



IRL/Révision annuelle des loyers

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 **11 octobre 2018**.

Il s'agit de l'IRL du 3^{ème} trimestre 2018. Il s'établit à **128.45**. Il augmente de 1.57% par rapport à l'IRL du 3^{ème} trimestre 2017 (voir tableau des IRL en annexe).

Depuis le 1^{er} 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 ni aux locations à caractère saisonnier, ni aux logements foyers, ni aux locations HLM.

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 de calcul de révision d'un loyer :

- ✓ un loyer fixé le 1^{er} novembre 2017 à 700 € hors charges, s'établit au 1^{er} novembre 2018 à :

$$\frac{700 \text{ €} \times \text{IRL du 3}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2018}}{\text{IRL du 3}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2017}} = \frac{700 \text{ €} \times 128.45}{126.46} = 711.01 \text{ €}$$

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

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

- L'indice de référence des loyers du 1^{er} trimestre sera publié vers le 15 avril ;
- L'indice de référence des loyers du 2^e trimestre sera publié vers le 15 juillet ;
- L'indice de référence des loyers du 3^e trimestre sera publié vers le 15 octobre ;
- L'indice de référence des loyers du 4^e 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 1^{er} mars 2008 se réfèrent à l'IRL du 4^{ème} trimestre, alors que les loyers révisés au 1^{er} mars 2008 en application d'un bail signé au 1^{er} mars 2006 ou mars 2007 par exemple, font référence à l'IRL du 3^{ème} trimestre.

Pour plus d'information, nous vous invitons à nous consulter au 02 96 61 50 46 ou consulter notre site internet www.adil22.org



**Nouvel Indice de référence des loyers (IRL)
(Depuis le 10 février 2008)
www.insee.fr**

Année	Premier trimestre		Deuxième trimestre		Troisième trimestre		Quatrième trimestre	
	Indice date de parution JO	%	Indice date de parution JO	%	Indice date de parution JO	%	Indice date de parution JO	%
2018	127,22 13/04/2018	1,05	127,77 12/07/2018	1,25	128.45 12/10/2018	1.57		
2017	125,90 14/04/2017	0,51	126,19 16/07/2017	0,75	126,46 13/10/2017	0,90	126.82 13/01/2018	1.05
2016	125,26 14/04/2016	0,06	125,25 14/07/2016	0,00	125,33 13/10/2016	0,06	125.50 14/01/2017	0,18
2015	125,19 17/04/2015	0,15	125,25 23/07/2015	0,08	125,26 16/10/2015	0,02	125,28 15/01/2016	-0,01
2014	125 18/04/2014	0,69	125,15 25/07/2014	0,57	125,24 22/10/2014	0,47	125,29 17/01/2015	0,37
2013	124,25 14/04/2013	1,54	124,44 16/07/2013	1,20	124,66 23/10/2013	0,90	124,83 17/01/2014	0,69
2012	122,37 18/04/2012	2,24	122,96 17/07/2012	2,20	123,55 13/10/2012	2,15	123,97 12/01/2013	1,88
2011	119,69 16/04/2011	1,60	120,31 22/07/2011	1,73	120,95 15/10/2011	1,90	121,68 15/01/2012	2,11
2010	117,81 16/04/2010	0,09	118,26 22/07/2010	0,57	118,70 16/10/10	1,10	119,17 16/01/2011	1,45
2009	117,70 17/04/2009	2,24	117,59 25/07/2009	1,31	117,41 16/10/2009	0,32	117,47 17/01/2010	-0,06
2008	115,12 18/04/2008	1,81	116,07 19/07/2008	2,38	117,03 21/11/2008	2,95	117,54 17/01/2009	2.83

**Ancien Indice de référence des loyers (IRL)
(Utilisé du 01/01/06 au 09/02/08)
www.insee.fr**

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	%
2007	107,66 06/07/2007	2,92	108,36 12/10/2007	2,76	109,01 09/01/2008	2,49		
2006	104,61 11/07/2006	2,46	105,45 13/10/2006	2,78	106,36 12/01/2007	3,19	107,13 06/04/2007	3,23
2005	102,10 08/07/2005		102,60 14/10/2005*	2,60	103,07 10/01/2006	2,30	103,78 07/04/2006	2,30
2004	99,33 09/07/2004		100,00 15/10/2004*		100,75 12/01/2005*		101,45 12/04/2005*	