

# Chiffres clés Immobilier



## Prêts immobiliers : les taux au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011

	taux effectif moyen	taux d'usure applicable au 01/01/2012
Prêts à taux fixe	4,68 %	6,24 %
Prêts à taux variable	4,37 %	5,83 %
Prêts relais	4,82 %	6,43 %

Le **taux effectif moyen** résulte, pour chaque catégorie de prêt, de la moyenne des TEG (taux effectif global) observés au cours du trimestre considéré.

En France, afin de protéger les emprunteurs, la loi fixe des **taux d'usure** qui sont des taux maximum pouvant être appliqués à un certain nombre de prêt.

Source : Banque de France, au 05/01/2012

## Indice de Référence des Loyers (IRL)

L'indice de référence des loyers (IRL) s'applique à toutes les locations de logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale, hors HLM (loi du 6 juillet 1989). Il correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers et est calculé sur une référence 100 au quatrième trimestre de 1998.

	Indice de référence des loyers	Variation annuelle	Date de parution
3 <sup>ème</sup> trimestre 2010	118,70	1,10 %	14/10/2010
4 <sup>ème</sup> trimestre 2010	119,17	1,45 %	14/01/2011
1 <sup>er</sup> trimestre 2011	119,69	1,6 %	14/04/2011
2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	120,31	1,73 %	13/07/2011
3 <sup>ème</sup> trimestre 2011	120,95	1,90 %	13/10/2011
4 <sup>ème</sup> trimestre 2011	121,68	2,11 %	13/01/2012

Source : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)



Pour calculer une révision de loyer, vous pouvez appliquer simplement le taux de variation annuelle, ou encore procéder au calcul suivant : multiplier le loyer par le nouvel indice de référence et le diviser par l'ancien.

Soit un bail de location signé le 20 janvier 2011 pour un loyer mensuel de 500 euros, révisable annuellement à la date anniversaire du contrat. L'indice à prendre en compte est le dernier connu à la date de signature du bail, soit celui du 4<sup>ème</sup> trimestre dans cet exemple.

$$\frac{500 \text{ €} \times 121,68}{119,17} = 510,53 \text{ €}$$

Que vous soyez propriétaire ou locataire, relisez bien le contrat de location. Vous devez y trouver une clause indiquant les conditions de la révision du loyer. Soyez très attentif au trimestre à prendre en compte pour le calcul de cette révision. Si la clause de révision du contrat n'a pas prévu le trimestre de référence à prendre en compte, il convient dans ce cas, de se référer à "celui qui correspond au dernier indice connu à la signature du bail".

