LE DICO DE L'ÉCO

En partenariat avec www.lafinancepourtous.com

# Indice de revalorisation des loyers (IRL)

L'indice de revalorisation des loyers (IRL) a été créé en 2006. Cet indice de référence, calculé chaque trimestre par l'Insee, 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. Pour ce type de location, il a remplacé l'indice du coût de la construction (ICC) dont les variations étaient souvent trop fortes pour les locataires et pas toujours en adéquation avec le marché locatif. De fait, sa progression est actuellement très limitée puisque l'inflation est assez faible depuis quelques années. Pour le premier trimestre 2015, la hausse à appliquer est de 0,15 %. Pour calculer une révision de loyer, vous pouvez appliquer simplement le taux de variation annuelle, ou encore procéder au calcul suivant : (Loyer actuel hors charges x IRL de l'année N) / IRL de l'année N-1.

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. 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 date de la signature du bail ». Attention : selon le dispositif instauré par la loi ALUR, le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date prévue pour la révision, pour en faire la demande. La révision prendra effet au jour de sa demande ; elle n'est donc plus rétroactive.

**D'autres révisions de loyer possible**

Cette révision annuelle du loyer ne doit pas être confondue avec l'augmentation que le propriétaire peut proposer au cours du renouvellement du bail, lorsque le loyer est manifestement sous-évalué par rapport à celui des logements comparables du voisinage ; ou encore avec la majoration du loyer en cours de bail, résultant de la réalisation par le bailleur de travaux d'amélioration.

lafinancepourtous
INSTITUT POUR L'ÉDUCATION FINANCIÈRE DU PUBLIC