



Question-réponse

Thème	Location
Sous-thème	Indices et plafonds
Titre	Révision des loyers : indices de référence des loyers
Date	Janvier 2006
Numéro	08/2006

Suite aux rectificatifs apportés par l'Insee, quel est le dernier IRL/Indice de référence des loyers connu, servant de base à la révision des loyers des locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 ?

A compter du 1er janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) publié, comme l'indice du coût de la construction (ICC), chaque trimestre par l'INSEE, sert de base pour la révision des loyers des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Au lieu de se faire en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction établi par l'INSEE, la révision des loyers se fait en fonction de l'indice trimestriel de référence des loyers.

Ce nouvel indice est constitué pour 60 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, pour 20 % de l'indice du coût de la construction, et pour 20 % de l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement.

A la suite d'un problème informatique, les valeurs de l'indice de référence des loyers (IRL) publiées par l'INSEE dans "Informations rapides" les 28 décembre 2005 et 10 janvier 2006 étaient entachées d'une erreur. L'INSEE publie dans "Informations rapides" du 18 janvier 2006 les séries corrigées. Cette publication annule et remplace les précédentes publications.

❑ Dernier indice connu

Le dernier indice de référence des loyers est celui du troisième trimestre 2005 : il est de 103,07 ("Informations rapides" INSEE publiées le 18.1.06 et non 103,12 publié par l'INSEE le 10.1.06).

La hausse par rapport à l'indice du 3ème trimestre 2004 est, à titre indicatif, de 2,30 % (et non de 2,33 % comme publiée initialement par l'INSEE).

La hausse entre l'IRL du 2ème trimestre 2004 et le 2ème trimestre 2005 est de 2,60 % (et non de 2,64 % publiée initialement par l'INSEE).

	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
	Indice référence des loyers	Indice référence des loyers	Indice référence des loyers	Indice référence des loyers
2005	102,10 Rectificatif INSEE 18.1.06	102,60 Rectificatif INSEE 18.1.06	103,07 Rectificatif INSEE 18.1.06	
2004	99,33 Rectificatif INSEE 18.1.06	100 INSEE 28.12.05 JO du 8.1.06	100,75 Rectificatif INSEE 18.1.06	101,45 Rectificatif INSEE 18.1.06

Exemple :

Cas d'un contrat de location signé le 1er février 2003, contenant une clause de révision annuelle du loyer à la date anniversaire du bail, en fonction de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC du 3ème trimestre 2002 (date de référence du dernier indice connu à la date de signature du bail).

Au 1er février 2006, la révision se fait de la façon suivante :

$$\frac{\text{Loyer mensuel de 2005} \times 103,07 \text{ (IRL du 3ème trimestre 2005)}}{100,75 \text{ (IRL du 3ème trimestre 2004)}} = \text{nouveau loyer}$$

Le nouvel indice de référence des loyers s'applique sans qu'il soit nécessaire de modifier la clause de révision prévue par le bail.