



Question-réponse

Thème	Location
Titre	Nouveau mode de révision des loyers
Date	Janvier 2006
Numéro	06/2006

Quel est le nouveau mode de révision des loyers soumis à la loi du 6 juillet 1989 : art. 35 de la loi du 26/07/2005, art. 163 loi de finance du 30/10/2005 (JO du 31/12/05), décret du 22/12/2005 (JO du 23/12/05) ?

Depuis le 1er janvier 2006, un nouvel indice de révision des loyers appelé IRL/Indice de référence des loyers toujours publié chaque trimestre par l'INSEE sert de base pour la révision des loyers des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989.

La révision de loyers, 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, se fait désormais 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.

Les autres modalités de révision des loyers sont inchangées.

- la révision intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou à défaut au terme de chaque année du contrat (date anniversaire du bail).
- l'indice de révision des loyers (IRL) à prendre en compte est celui du trimestre indiqué dans le bail, ou à défaut le dernier indice publié à la date de signature du bail.

❑ Quels sont les contrats de location concernés par le nouvel indice de référence des loyers ?

Le nouvel indice de référence des loyers s'applique à tous les contrats de location régis par la loi du 6 juillet 1989 (location de logements loués vides à titre de résidence principale, hors HLM), y compris les contrats en cours au 1er janvier 2006.

Il s'applique également aux locations conventionnées (CCH : art. L. 351-2), y compris aux conventions en cours au 1er janvier 2006.

• Dans le cas d'un bail en cours au 1er janvier 2006

"La valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice mesurant le coût de la construction à la date de référence de ces contrats est remplacée par la valeur de l'indice de référence des loyers à cette même date de référence".

Le nouvel indice s'applique sans qu'il soit nécessaire de modifier la clause de révision prévue par le bail. Si toutefois les parties souhaitent modifier le bail, un simple avenant au contrat est possible.

Exemple : un contrat de location signé le 1er juin 2003. Montant du loyer initial 500 € avec clause de révision annuelle du loyer au 1er juin en fonction de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC du 4ème trimestre 2002 (date de référence du dernier indice connu à la date de signature du bail).

Loyer révisé au 1er juin 2004
 $500 \text{ €} \times 1200,50$ (moyenne de l'ICC du 4ème trimestre 2003) = R1
1166 (moyenne de l'ICC du 4ème trimestre 2002 : dernier indice connu à la date de signature du bail)

Loyer révisé au 1er juin 2005
 $R1 \times 1258,25$ (moyenne de l'ICC du 4ème trimestre 2004) = R2
1200,50 (moyenne de l'ICC du 4ème trimestre 2003)

Loyer révisé au 1er juin 2006
 $R2 \times$ indice de référence des loyers du 4ème trimestre 2005 = R3
indice de référence des loyers du 4ème trimestre 2004

• **Dans les cas d'une location conventionnée**

Toute clause prévoyant que la révision du loyer pratiqué ou du loyer maximum s'opère en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE est remplacée par la clause prévoyant que cette révision s'opère en fonction des variations de l'indice de référence des loyers.

Dans les conventions en cours, la valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction à la date de référence est remplacée par la valeur de l'indice national de référence des loyers à cette même date.

NB : Pour permettre une référence à l'indice des prix à la consommation, l'interdiction d'indexer sur le niveau général des prix, les loyers portant sur un local d'habitation a été supprimée (modification du Code monétaire et financier art. L. 112-3).

De ce fait, pour les contrats de location d'habitation du parc privé non soumis au mode de révision des loyers prévu par la loi du 6 juillet 1989 (notamment les locations meublées, les locations de résidences secondaires, les locations de logements de fonction,...), il est désormais possible d'insérer dans les nouveaux contrats de location une clause indiquant que les loyers seront révisés, notamment, en fonction de l'indice des prix à la consommation, hors tabac, publié mensuellement par l'INSEE.

□ **Pour mémoire**

L'indice national mesurant le coût de la construction, appelé ICC/Indice du coût de la construction, établi et publié par l'INSEE servait de base à la révision des loyers depuis la loi du 9 juillet 1970.

Déjà jugé trop hiératique, la loi du 21 juillet 1994 avait introduit une notion de moyenne : entre le 1er janvier 1995 et le 31 décembre 2005 la révision des loyers devait se faire en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction

Depuis le 1^{er} janvier 2006, l'indice du coût de la construction est désormais remplacé par un nouvel indice de référence des loyers.

La loi du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne (art. 35) avait prévu le remplacement de cette moyenne par le nouvel indice de référence des loyers.

Initialement prévue le 1er juillet 2006, puis avancée au 1er mars 2006 lors de l'adoption du projet de loi ENL/Engagement national pour le logement, en première lecture au Sénat, l'entrée en vigueur de l'indice de référence des loyers est finalement fixée au 1er janvier 2006 par la loi de finances pour 2006 (JO du 31.12.05).