

Indice de référence des loyers (IRL)

Comment calculer la révision d'un loyer selon l'évolution annuelle de l'IRL ? Quelle est la valeur de l'IRL à prendre en compte ? À quel moment peut-on réviser le loyer d'un logement loué avec un bail d'habitation ? Nous vous expliquons les règles à connaître.

Quel est l'indice de référence des loyers (IRL) ?

La valeur de l'IRL est différente selon le lieu où il s'applique :

Valeurs de l'IRL

Année	Trimestre	Valeur de l'IRL	Variation annuelle	Publication au Journal officiel	Publication par l'Insee
2024	4 ^e trimestre	144,64	+ 1,82 %	16/01/2025	15/01/2025
2024	3 ^e trimestre	144,51	+ 2,47 %	16/10/2024	15/10/2024
2024	2 ^e trimestre	145,17	+ 3,26 %	18/07/2024	12/07/2024
2024	1 ^{er} trimestre	143,46	+ 3,50 %	1/06/2024	12/04/2024
2023	4 ^e trimestre	142,06	+ 3,50 %	18/01/2024	12/01/2024

Valeurs de l'IRL

Année	Trimestre	Valeur de l'IRL	Variation annuelle	Publication au Journal officiel	Publication par l'Insee
2024	4 ^e trimestre	140,48	+ 1,82 %	16/01/2025	15/01/2025
2024	3 ^e trimestre	140,36	+ 2,47 %	16/10/2024	15/10/2024
2024	2 ^e trimestre	143,07	+ 3,26 %	18/07/2024	12/07/2024
2024	1 ^{er} trimestre	139,33	+ 2 %	1/06/2024	12/04/2024
2023	4 ^e trimestre	137,97	+ 2 %	18/01/2024	12/01/2024

Pour un logement situé en Guadeloupe, Guyane, à la Martinique, à La Réunion ou à Mayotte :

Valeurs de l'IRL

Année	Trimestre	Valeur de l'IRL	Variation annuelle	Publication au Journal officiel	Publication par l'Insee
2024	4 ^e trimestre	141,86	+ 1,82 %	16/01/2025	15/01/2025
2024	3 ^e trimestre	141,74	+ 2,47 %	16/10/2024	15/10/2024
2024	2 ^e trimestre	143,77	+ 3,26 %	18/07/2024	12/04/2024
2024	1 ^{er} trimestre	140,70	+ 2,50 %	1/06/2024	12/04/2024
2023	4 ^e trimestre	139,32	+ 2,49 %	18/01/2024	12/01/2024

Vous pouvez connaître les précédents IRL et leurs évolutions annuelles antérieures.

À noter

L'IRL est obtenu à partir de la moyenne de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, sur les 12 derniers mois.

Comment réviser un loyer selon l'évolution de l'IRL ?

L'IRL sert de base pour réviser le loyer d'un logement loué vide ou meublé avec un bail d'habitation. L'évolution annuelle de l'IRL détermine l'augmentation maximale que le propriétaire du logement peut appliquer au loyer pour l'année.

L'IRL à prendre en compte est différent selon le type de logement :

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) d'un logement du secteur privé peut réviser le loyer 1 fois par an si une clause inscrite dans le bail le prévoit.

Attention

En métropole, lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit **depuis le 24 août 2022**, et qu'il concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.

En Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion et Mayotte lorsque le bail est signé, renouvelé ou tacitement reconduit **depuis le 1^{er} juillet 2024**, et qu'il concerne un logement classé F ou G (classement indiqué sur le DPE), il est interdit d'en réviser le loyer.

La date de l'IRL à prendre en compte est la date indiquée dans le bail. Il peut s'agir de la date de fin annuelle du bail ou d'une autre date convenue entre le propriétaire et le locataire.

Si la date de l'IRL à prendre en compte n'est pas indiquée dans le bail, il faut prendre la date du dernier IRL publié par l'Insee au moment de la signature du bail.

Attention

Si un complément de loyer s'applique, le montant du loyer est égal au total du loyer de base et du complément de loyer .

Pour un logement meublé, si les charges sont à payer au forfait, ce montant peut être révisé chaque année selon les mêmes règles que celles de la révision du loyer.

Pour un logement régi par la loi de 1948 ou conventionné Anah , les règles de révision du loyer sont spécifiques.

Pour calculer la révision du montant mensuel du loyer, le propriétaire (ou l'agence immobilière) a besoin des 3 éléments suivants :

Montant actuel du loyer mensuel

IRL du trimestre de référence (prévu dans le bail ou publié par l'Insee au moment de la signature du bail)

IRL du même trimestre de l'année précédente.

Le calcul consiste à faire l'opération suivante :

Nouveau loyer = loyer en cours x nouvel IRL du trimestre de référence du bail / IRL du même trimestre de l'année précédente.

Exemple

Un bail signé en métropole le 20 juillet 2023, et fixant le loyer mensuel à 600 € , peut être révisé le 20 juillet 2024.

Le dernier indice publié à la date de signature du bail est celui du 2^e trimestre 2023, soit 140,59 .

Le nouvel indice publié à la date de révision est celui du 2^e trimestre 2024, soit 145,17 .

Le 20 juillet 2024, date de la 1^{re} révision du loyer, le nouveau montant du loyer doit être calculé de la manière suivante : $600 \text{ €} \times 145,17 / 140,59 = 619,55 \text{ €}$.

À savoir

Le résultat du calcul doit être arrondi à la 2e décimale la plus proche.

Pour faire ce calcul, vous pouvez utiliser le simulateur suivant :

- [Calculer la révision de son loyer](#)

Le loyer est révisé chaque 1^{er} janvier.

La variation de IRL prise en compte est celle du 2^e trimestre de l'année précédente.

Le 1^{er} janvier de l'année N, pour calculer le nouveau loyer à appliquer, le bailleur social a besoin des 3 éléments suivants :

Montant actuel du loyer mensuel

IRL du 2^e trimestre de l'année N-1

IRL du 2^e trimestre de l'année N-2

Le calcul consiste à faire l'opération suivante :

Nouveau loyer = montant actuel du loyer x IRL du 2^e trimestre de l'année N-1 / IRL du 2^e trimestre de l'année N-2

Exemple

Pour un bail signé en métropole le 9 mars 2024, fixant le loyer à 600 € , le bailleur social peut réviser le loyer pour la 1^{re} fois le 1^{er} janvier 2025 (année N).

Pour cela, il a besoin des 3 éléments suivants :

Le montant actuel du loyer mensuel, soit 600 €

L'IRL du 2^e trimestre de l'année N-1, soit l'IRL du 2^e trimestre 2024, 145,17

L'IRL du 2^e trimestre de l'année N-2, soit l'IRL du 2^e trimestre 2023, 140,59

Le calcul est le suivant :

Nouveau loyer = $600 \text{ €} \times 145,17 / 140,59 = 619,55 \text{ €}$.

À savoir

Le résultat du calcul doit être arrondi à la 2e décimale la plus proche.

Pour faire ce calcul, vous pouvez utiliser le simulateur suivant :

À noter

Si le bailleur social a fait des travaux de réhabilitation, il peut réviser le loyer différemment, durant une durée limitée dans le temps.

- [Calculer la révision de son loyer](#)

À quel moment peut-on réviser le loyer ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut appliquer la révision annuelle de loyer dans l'année qui suit la date de révision du bail.

La révision de loyer ne s'applique pas rétroactivement, mais seulement à partir de la date de la demande.

Lorsque le délai d'un an est écoulé, la révision non appliquée est perdue pour le propriétaire.

Exemple

Si la date de révision est le 13 mars 2025, le propriétaire peut réviser le loyer jusqu'au 12 mars 2026.

Mais si le propriétaire n'en fait la demande que le 13 juin 2025, seuls les loyers perçus à partir de cette date peuvent être révisés.

Location immobilière : loyer

Fixation du loyer d'un logement privé

Cas général

À Bordeaux

Sur le territoire d'Est Ensemble

À Lille, Hellemmes et Lomme

À Lyon et Villeurbanne

À Montpellier

À Paris

Sur le territoire du Pays basque

Sur le territoire de Plaine Commune

Païement et évolution

Païement

Révision du loyer en cours de bail

Indice de référence des loyers (IRL)

Loyer sous-évalué : hausse au renouvellement du bail

Fixation du loyer d'un logement social

Montant du loyer

Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Questions – Réponses

- En quoi consiste l'encadrement des loyers à respecter en zone tendue ?
- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?
- Quel est le délai de prescription d'une dette de loyer ou de charges locatives ?

Toutes les questions réponses

Pour en savoir plus

- Indices de référence des loyers antérieurs
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)
- Variations annuelles antérieures de l'IRL
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)
- Révision annuelle des loyers
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Comment réviser le montant du loyer
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Calculer la révision de son loyer
Simulateur

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 17-1
Conditions de la révision annuelle
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7-1
Révision non rétroactive
- Avis relatif à l'indice de référence des loyers du 4e trimestre de 2024



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00