

De combien pouvez-vous augmenter vos loyers d'habitation ?



© 2026 Les Echos Publishing

L'Insee vient de publier l'indice de référence des loyers (IRL) pour le 2^e trimestre 2026. Ce dernier s'établit à 148,37, soit une progression de 1,15 % sur un an. Il s'établit à 146,94 dans les régions et départements d'Outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte) et à 146,22 dans la collectivité de Corse.

Précisons que l'indice de référence des loyers vise à garantir aux locataires des hausses de loyers en rapport avec l'évolution du pouvoir d'achat et aux bailleurs le maintien d'un niveau d'entretien élevé, et aussi à ne pas dissuader ces derniers d'investir dans le locatif.

Comment utiliser l'IRL ?

Rappelons que les bailleurs peuvent, chaque année, réviser à la hausse le montant du loyer de leurs locataires. Cette révision ne pouvant pas être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre. Étant précisé que l'IRL intègre dans sa formule de calcul l'évolution des prix à la consommation hors tabac.

Attention toutefois, une révision du loyer n'est possible qu'à la condition que le bail d'habitation le prévoie dans une

clause. Autre exception, les baux signés, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022 et portant sur des logements affichant une classe F ou G au DPE (les fameuses passoires thermiques) ne peuvent être révisés.

À noter : en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, l'interdiction de révision des loyers pour les logements qualifiés « d'indécents » s'applique aux baux signés, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 1^{er} juillet 2024.

Concrètement, pour calculer la révision du montant mensuel du loyer, le bailleur a besoin de trois éléments : le montant actuel du loyer mensuel, IRL du trimestre de référence (prévu dans le bail ou publié par l'Insee) et l'IRL du même trimestre de l'année précédente.

La formule de calcul est la suivante : loyer en cours x nouvel IRL du trimestre de référence du bail / IRL du même trimestre de l'année précédente.

Par exemple, un bail signé le 20 mars 2025, et fixant le loyer mensuel à 500 €, peut être révisé le 20 mars 2026. Le dernier indice publié à la date de signature du bail est celui du 1^{er} trimestre 2025, soit 145,47. Le nouvel indice publié à la date de révision est celui du 1^{er} trimestre 2026, soit 146,60. Ainsi, le nouveau montant du loyer doit être calculé de la manière suivante : $500 \text{ €} \times 146,60 / 145,47 = 503,88 \text{ €}$.