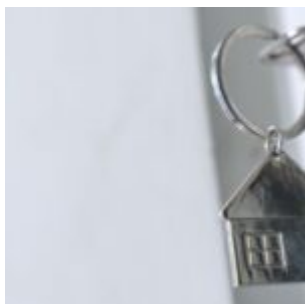


De combien pouvez-vous augmenter vos loyers ?



© 2025 Les Echos Publishing

L'Insee vient de publier l'indice de référence des loyers (IRL) pour le 1^{er} trimestre 2025. Ce dernier s'établit à 145,47, soit une progression de 1,40 % sur un an. Il s'établit à 142,67 dans les collectivités d'outre-mer régies par l'article 73 de la Constitution et à 141,28 dans la collectivité de Corse.

Rappelons 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 des ménages et aux bailleurs le maintien d'un certain niveau de revenus, l'objectif étant aussi de ne pas les dissuader d'investir dans le logement locatif.

Comment utiliser l'IRL ?

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, le loyer des 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 peut être révisé.

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, l'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.

Exemple : un bail signé le 20 mars 2024, et fixant le loyer mensuel à 500 €, peut être révisé le 20 mars 2025. Le dernier indice publié à la date de signature du bail est celui du 1^{er} trimestre 2024, soit 143,46. Le nouvel indice publié à la date de révision est celui du 1^{er} trimestre 2025, soit 145,47. Ainsi, le nouveau montant du loyer doit être calculé de la manière suivante : $500 \text{ €} \times 145,47 / 143,46 = 507 \text{ €}$.