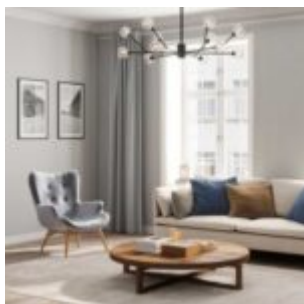


Une flambée des loyers est à prévoir ?



© 2024 Les Echos Publishing

Mise en place à l'été 2022 pour répondre à l'inflation galopante et protéger les locataires, le bouclier loyer prévoyait de maintenir les révisions annuelles de loyer à un maximum de 3,5 %. Un bouclier qui a d'ailleurs arrêté de produire ses effets au 1er trimestre 2024. La publication de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2e trimestre 2024 était donc attendu... L'Insee vient de les publier ! Et sans surprise, les loyers ne devraient pas flamber. En effet, avec un ralentissement de l'inflation ces derniers mois, l'IRL ressort à 145,17 en France métropolitaine, à 143,77 en outre-mer et à 143,07 en Corse (variation de 3,26 %). Les révisions de loyers entre mi-juillet et mi-octobre 2024 devraient être contenues.

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 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 prévoit 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.

Concrètement, pour calculer la révision du montant mensuel du loyer, le bailleur a besoin de 3 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 : 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 15 juillet 2023, et fixant le loyer mensuel à 500 €, peut être révisé le 15 juillet 2024. Le dernier indice publié à la date de signature du bail est celui du 2e trimestre 2023, soit 140,59. Le nouvel indice publié à la date de révision est celui du 2e trimestre 2024, soit 145,17. Ainsi, le nouveau montant du loyer doit être calculé de la manière suivante : $500 \text{ €} \times 145,17 / 140,59 = 516,29 \text{ €}$.

À noter : la révision du loyer doit intervenir avant le 15 juillet 2025. Passé cette date, il n'est pas possible de rattraper l'indexation de l'année précédente.

© 2024 Les Echos Publishing