



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français

## Indice de référence des loyers (IRL)

Vérfifié le 15 avril 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

L'indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires.

### Indices

L'indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour réviser le loyer d'un logement (vide ou meublé). L'IRL fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires.

#### Valeurs de l'IRL

Trimestre	Année	Date de publication au Journal officiel	Valeur de l'IRL	Variation annuelle
1 <sup>er</sup> trimestre	2021	17 avril 2021	130,69	+ 0,09 %
	2020	25 juin 2020	130,57	
4 <sup>e</sup> trimestre	2020	17 janvier 2021	130,52	+ 0,20 %
	2019	16 janvier 2020	130,26	
3 <sup>e</sup> trimestre	2020	16 octobre 2020	130,59	+ 0,46 %
	2019	16 octobre 2019	129,99	
2 <sup>e</sup> trimestre	2020	17 juillet 2020	130,57	+ 0,66 %
	2019	17 juillet 2019	129,72	

Il est possible de connaître les [précédentes valeurs de l'IRL](https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333) et ses [variations annuelles antérieures](https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515334).

**⚠ Attention :** le loyer d'un logement soumis à la loi de 48 est réévalué chaque année selon des règles spécifiques sans lien avec l'IRL.

### Règle de calcul

#### Nature de l'indice

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

Cet indice s'applique sans qu'il soit nécessaire de signer un avenant au bail.

#### Indice à prendre en compte

La date de l'IRL à prendre en compte est la date indiquée dans le bail (date convenue entre le bailleur et le locataire ou terme annuel du bail).

Si la date n'est pas indiquée dans le bail, il faut prendre la date du dernier IRL publié par Insee lors de la signature du bail.

**➡ A savoir :** le loyer d'un logement HLM est révisé en fonction de l'IRL selon des [conditions particulières](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1317).

### Calcul

Pour calculer l'augmentation du montant du loyer, le propriétaire doit avoir pris connaissance des 3 éléments suivants :

- Montant du loyer
- Nouvel 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 ensuite à effectuer l'opération suivante :

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

*Exemple :*

Un bail signé le 1<sup>er</sup> septembre 2018, et fixant le loyer mensuel à 700 €, peut être réévalué au 1<sup>er</sup> septembre 2019.

Le dernier indice publié à la date de signature du bail est celui du 2<sup>e</sup> trimestre 2018, soit 127,77.

Le nouvel indice publié à la date de réévaluation est celui du 2<sup>e</sup> trimestre 2019, soit 129,72.

Au 1<sup>er</sup> septembre 2019, date de la 1<sup>re</sup> révision, le montant du loyer doit être calculé de la manière suivante :  $700 \text{ €} \times 129,72 / 127,77 = 710,68 \text{ €}$ .

Vous pouvez utiliser le simulateur suivant :

### Calculer la révision de son loyer

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au simulateur ↗

(<https://www.inc-conso.fr/content/calculer-laugmentation-de-votre-loyer>)

### Délai d'application

Toute **révision annuelle de loyer** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>) peut être opérée dans le délai d'un an suivant la date de révision du bail.

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

Au-delà du délai d'1 an, la revalorisation non appliquée est perdue pour le propriétaire.

*Exemple :*

Si un bail a pour date de révision le 13 mars 2020, le propriétaire peut réviser le bail jusqu'au 12 mars 2021.

Si un bail a pour date de révision le 13 mars 2020, mais que le propriétaire n'en fait la demande que le 13 juin 2020, seuls les loyers perçus à partir de cette date peuvent être revalorisés.

### Textes de loi et références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 17-1 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028778231&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)  
*Conditions de l'augmentation annuelle*
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7-1 ↗ ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000028777184/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184/))  
*Augmentation non rétroactive*

### Services en ligne et formulaires

- Calculer la révision de son loyer (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2977>)  
Simulateur

### Pour en savoir plus

- Indices de référence des loyers antérieurs ↗ (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333>)  
*Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)*
- Variations annuelles antérieures de l'IRL ↗ (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515334>)  
*Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)*
- Révision annuelle des loyers ↗ (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/le-loyer/revision-du-loyer/>)  
*Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)*
- Comment réviser le montant du loyer ↗ (<https://www.insee.fr/fr/information/1300612>)  
*Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)*