

# Indice de référence des loyers (IRL) - Base 1998

Organisme producteur : Insee

- [Consultez les « Informations Rapides » de cet indicateur.](#)

## Présentation

Suite à la publication au Journal Officiel de la [loi n°2008-111 du 8 février 2008](#) pour le pouvoir d'achat, l'Insee diffuse à partir du 14 février 2008, le nouvel « Indice de référence des loyers » qui remplace l'indice de référence publié depuis janvier 2006. L'IRL est un indice chaîné en glissement annuel. Il se déduit de l'indice du même trimestre de l'année précédente en lui appliquant l'évolution entre ces deux périodes de la moyenne sur douze mois consécutifs de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Cet indice sera publié chaque trimestre par l'Insee :

- L'indice de référence des loyers du 1er trimestre sera publié vers le 15 avril ;
- L'indice de référence des loyers du 2e trimestre sera publié vers le 15 juillet ;
- L'indice de référence des loyers du 3e trimestre sera publié vers le 15 octobre ;
- L'indice de référence des loyers du 4e trimestre sera publié vers le 15 janvier suivant.

Les dates précises seront annoncées dans [l'agenda de diffusion des principaux indicateurs conjoncturels](#).

Toute révision de loyer d'immeuble à usage d'habitation, à compter du 10 février 2008, doit être faite en utilisant ce nouvel indice de référence des loyers (loi de 2008) comme plafond de la révision du loyer.

## Le cadre légal du nouvel indice de référence des loyers à usage d'habitation

L'[article 9](#) de la [loi 2008-111](#) pour le pouvoir d'achat modifie l'[article 35](#) de la [loi 2005-841 du 26 juillet 2005](#) relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Il donne une nouvelle définition de l'indice de référence des loyers qui remplace l'ancienne définition issue de l'article 35 de la loi précitée en ce qui concerne les logements à usage d'habitation.

Désormais, « l'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. [...] Le présent article est applicable aux contrats en cours. »

## **Les modalités de révision des redevances liées à la location-accession à la propriété**

La [loi 2008-111](#) pour le pouvoir d'achat modifie aussi la [loi 84-595 du 12 Juillet 1984](#) définissant la location-accession à la propriété immobilière ([article 7](#)) quant à la révision des redevances.

Le nouvel indice de référence des loyers se substitue ainsi à l'indice du coût de la construction pour la révision des redevances des contrats de location-accession portant sur des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés ou en construction à la date de la signature de la convention. Il ne s'applique pas aux contrats prévus par le titre II et l'article 22 de la [loi n°71-579 du 16 juillet 1971](#) relative à diverses opérations de construction.

L'[article 7 de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984](#) définissant la location-accession à la propriété immobilière est désormais rédigé : « Art. 7. – La révision prévue aux 2° et 5° de l'article 5 ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. »

## **Les modalités de révision des loyers des bâtiments d'habitation dans les fermages**

La [loi 2008-111](#) pour le pouvoir d'achat modifie aussi l'[article 411-11 du Code rural du 16 juillet 2006](#) relatif au prix des fermages :

Le nouvel indice de référence des loyers se substitue à l'indice du coût de la construction pour la révision des loyers des bâtiments d'habitation.

La seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L411-11 du Code rural est désormais rédigée : « Ce loyer ainsi que les minima et maxima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer. »