

Indice de référence des loyers - loi 2005

Présentation

L'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, indiquait que "l'**indice de référence des loyers se substitue à la moyenne associée de l'indice du coût de la construction** comme référence pour la **révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé**". Le décret n°2005-1615 du 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers - loi 2005 définissait ses modalités de calcul et de publication. L'article 163 de la loi de finances pour 2006 a fixé sa date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2006. Ces textes ont été abrogés à compter du 10 février 2008 avec l'entrée en vigueur de la loi n°2008-111 pour le pouvoir d'achat définissant le nouveau mode de calcul de l'indice de référence des loyers.

L'indice de référence des loyers était un indice trimestriel, référence 100 au deuxième trimestre 2004. Il était calculé et publié par l'Insee. Les indices des 1er, 2ème, 3ème et 4ème trimestres de l'année (n) étaient publiés, respectivement, au cours de la première quinzaine des mois de juillet et octobre de l'année (n), de janvier et avril de l'année (n+1).

Méthode

La loi indiquait que l'indice trimestriel de référence des loyers d'habitation était calculé comme la **somme pondérée** d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs, ainsi que de l'indice du coût de la construction.

- L'indice représentatif de l'évolution des prix à la consommation était l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers élaboré par l'institut national de la statistique et des études économiques (Insee). Pour le calcul de l'indice de référence des loyers - loi 2005, on utilisait la moyenne de l'indice sur 12 mois consécutifs, le dernier mois correspondant au dernier mois du trimestre de calcul de l'indice de référence des loyers - loi 2005. Cette moyenne (mIPCL) est exprimée en retenant la référence 100 au deuxième trimestre 2004.
- L'indice représentatif de l'évolution du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs était l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement (IPEA) élaboré par le service économie, statistiques et prospective (SESP) du ministère chargé de l'équipement. Pour le calcul de l'indice de référence des loyers - loi 2005, cet indice devait être calculé toutes taxes comprises et on utilisait la moyenne de l'indice sur quatre trimestres consécutifs, le dernier trimestre correspondant au trimestre de calcul de l'indice de référence des loyers - loi 2005. Cette moyenne (mIPEA) était exprimée en retenant la référence 100 au deuxième trimestre 2004.
- L'indice représentatif du coût de la construction était l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (Insee). Pour le calcul de l'indice de référence des loyers - loi 2005, on utilisait la moyenne de l'indice sur quatre trimestres consécutifs, le dernier trimestre correspondant au trimestre de calcul de l'indice de référence des loyers - loi 2005. Cette moyenne (mICC) était exprimée en retenant la référence 100 au deuxième trimestre 2004.

Chaque composante intervenait dans le calcul de l'indice de référence des loyers - loi 2005 selon la formule de pondération suivante :

$$\text{Indice de référence des loyers - loi 2005} = 60\% \text{ mIPCL} + 20\% \text{ mIPEA} + 20\% \text{ mICC}$$

La loi n°2008-111 du 8 février 2008 (entrée en vigueur le 10 février 2008) a mis en place un nouvel indice de référence des loyers.

Pour plus d'informations, consulter « Comment réviser un loyer d'habitation ? »