

# Plafonnement des révisions de loyer

*(Loi du 16/08/22 mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat : art.12, II à V)*

L'Indice de référence des loyers (IRL) est publié chaque trimestre par l'INSEE. Il correspond à la moyenne sur les 12 derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Une importante hausse des prix à la consommation a pu être observée au cours du premier semestre 2022. Cette accélération de l'inflation a entraîné une forte augmentation de la variation des premiers IRL publiés en 2022, ce qui est susceptible de conduire à une importante augmentation des loyers (l'IRL du deuxième trimestre a par exemple évolué de 3,60 % en 2022, contre 0,83 % en 2021).

Afin de prendre en compte le niveau élevé d'inflation et de limiter la charge financière que représente le loyer dans les dépenses des ménages, un plafonnement temporaire et dérogatoire de la variation de l'IRL est prévu pour les indices du troisième trimestre 2022 au 2ème trimestre 2023. Ainsi, la variation en glissement annuel de l'IRL ne pourra pas excéder 3,5 %.

Le plafonnement de la variation de l'IRL s'impose :

- Dans le parc locatif privé, concernant :
  - La révision du loyer, en application de l'article 17-1, I, de la loi du 6 juillet 1989 ;
  - La révision du loyer réévalué lors du renouvellement du contrat (loi du 6.7.89 : art.17-2) ;
  - En zone d'encadrement du niveau des loyers, la fixation du loyer lors du renouvellement du contrat (loi ELAN : art. 140, VI) ;
  
- Dans le parc locatif social, concernant :
  - L'évolution des plafonds de loyer des conventions APL (CCH : L.353-9-2) ;
  - La révision annuelle, au 1er janvier, des loyers pratiqués des logements conventionnés (CCH : L.353-9-3) ;
  - La révision annuelle, au 1er janvier, des loyers pratiqués des logements non conventionnés appartenant aux organismes HLM (CCH : L.442-1) ;
  - L'appréciation des montants de loyer et de ressources dans le cadre de politiques de loyer spécifiques des organismes HLM, notamment ceux mettant en place une nouvelle politique des loyers (CCH : L.445-3 et L.445-3-1) ;
  - Aux programmes de location-accession, dans le cadre de la révision du montant de la redevance et du prix de vente (loi du 12.7.84 : art.7) ;
  - Aux loyers des locaux d'habitation soumis au statut du fermage et du métayage (Code rural et de la pêche maritime : L.411-11).

Dans certaines zones géographiques, des dispositions particulières sont prévues. Un amendement de l'Assemblée nationale proposait que des dérogations soient également possibles dans les zones de revitalisation rurale (amendement n°275). Cette mesure n'a toutefois pas été retenue par le Sénat et la Commission mixte paritaire.