

Fin du mécanisme de plafonnement des indices locatifs IRL et ILC



Depuis le 1er avril 2024, la révision des loyers d'habitation et commerciaux ne connaît plus de garde-fou contre la hausse de l'indice de référence des loyers et l'indice des loyers commerciaux.

Rappelons que, depuis le troisième trimestre 2022, la variation annuelle de l'IRL et de l'ILC (pour les PME) est plafonnée à 3,5 % en métropole (2 % en Corse et 2,5 % en Outre-mer). Cette mesure de plafonnement ne s'applique plus pour les renouvellements ou révisions de loyer intervenant à compter du 1er avril 2024.

Ainsi, les preneurs de baux d'habitation ou commerciaux ne seront plus protégés contre une révision du loyer excédant 3,5 % par an.

Quelles conséquences pratiques ?

La révision du loyer

A l'occasion d'un renouvellement de bail, d'une révision annuelle (en présence d'une clause de révision annuelle) ou d'une revalorisation triennale (dans le cadre d'un bail commercial), le bailleur peut réviser le loyer.

Cette revalorisation doit suivre celle d'un indice de référence :

- L'IRL en présence d'un bail d'habitation (en location nue ou meublée) ;
- L'ILC en présence d'un bail commercial.

Le nouveau loyer est donc déterminé par application de la formule suivante : loyer hors charge x (indice trimestre T de l'année en cours / indice trimestre T de l'année précédente)

L'indice utilisé est celui du trimestre désigné dans le bail.

Plafonnement temporaire des indices de revalorisation

Du 2nd trimestre 2022 au 1er trimestre 2024, la revalorisation annuelle de chaque indice (et ainsi des loyers) ne pouvait excéder 3,5 % en métropole. Les indices publiés sur le site de l'INSEE étaient dès lors systématiquement plafonnés à 103,50 % de l'indice de l'année précédente (à trimestre donné).

Quid des futures revalorisations ?

A ce jour, aucune mesure transitoire n'est prévue pour protéger les locataires d'une hausse brutale de l'IRL ou de l'ILC au 2nd trimestre 2024. Il conviendra de rester attentifs à d'éventuelles mesures de lissage d'un « retour à la normale ».

Pour les baux d'habitation

A ce jour, aucune mesure transitoire n'est prévue pour protéger les locataires d'une hausse brutale de l'IRL ou de l'ILC au 2nd trimestre 2024. Il conviendra de rester attentifs à d'éventuelles mesures de lissage d'un « retour à la normale ».

A compter du 1er avril 2024, la revalorisation des loyers devrait à notre sens être calculée « classiquement », c'est-à-dire en tenant compte de la valeur publiée de l'indice de l'année précédente, que cette dernière ait fait l'objet d'un plafonnement ou non.

Pour les baux commerciaux

Le plafonnement de l'ILC à 3,5 % s'applique également aux révisions triennales intégrant dans leur calcul la variation annuelle des indices comprise entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2024 inclus. Il est donc susceptible de s'appliquer dans trois cas de figure.

La revalorisation a lieu pendant la période de plafonnement

Sont concernés les baux dont la date de revalorisation triennale intervient entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2024.

La variation de la dernière année est plafonnée à 3,5 % :

- si la variation de la dernière année est inférieure à 3,5 %, alors on applique la formule générique : nouveau loyer = ancien loyer x dernier ILC connu / ILC du même trimestre N-3 ;
- si la variation de la dernière année est supérieure à 3,5 %, alors on applique la formule de calcul suivante : nouveau loyer = ancien loyer x (ILC N-1 / ILC N-3) x (1 + 3,5 %).

Exemple :

Un bail est signé le 1er octobre 2019 avec un loyer mensuel de 500 € basé sur l'ILC et sa première révision triennale intervient au 1er octobre 2022.

ILC deuxième trimestre 2019 : 115,21

ILC deuxième trimestre 2020 : 115,42

ILC deuxième trimestre 2021 : 118,41

ILC deuxième trimestre 2022 : 123,65 soit une augmentation de 4,425 % par rapport à l'année précédente.

L'indice du deuxième trimestre 2022 doit prendre en compte son plafonnement à 3,5 %.

Nouveau loyer = ancien loyer x (ILC deuxième trimestre 2021 / ILC deuxième trimestre 2019) x (1 + 3,5 %) = 500 x (118,41 / 115,21) x (1 + 3,5 %) = 531,87 €

La revalorisation a lieu dans l'année qui suit la période du plafonnement

Sont concernés les baux dont la revalorisation intervient au cours du trimestre qui suit le premier trimestre 2024.

La variation de la deuxième année est plafonnée à 3,5 % :

- si la variation de la deuxième année est inférieure à 3,5 %, alors on applique la formule générique : nouveau loyer = ancien loyer x dernier ILC connu / ILC du même trimestre N-3 ;
- si la variation de la deuxième année est supérieure à 3,5 %, alors on applique la formule de calcul suivante : nouveau loyer = ancien loyer x (ILC N-2 / ILC N-3) x (1 + 3,5 %) x (ILC N / ILC N-1).

La revalorisation a lieu la deuxième année qui suit la période de plafonnement

Sont concernés les baux dont la revalorisation intervient au cours du trimestre qui suit le premier trimestre 2025.

La variation de la première année est plafonnée à 3,5 % :

- si la variation de la première année est inférieure à 3,5 %, alors on applique la formule générique : nouveau loyer = ancien loyer x dernier ILC connu / ILC du même trimestre N-3 ;
- si la variation de la première année est supérieure à 3,5 %, alors on applique la formule de calcul suivante : nouveau loyer = ancien loyer x (1 + 3,5 %) x (ILC N / ILC N-2).

Vous voulez en savoir plus sur l'immobilier ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00