GUIDE DU BAILLEUR · PENDANT LA LOCATION

Réviser le loyer avec l'indice IRL

Une fois par an, le loyer peut être révisé selon l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee, si le bail le prévoit. Ce guide explique quel indice utiliser, notamment en Guadeloupe, comment faire le calcul et dans quel délai le demander.

Une fois par an | IRL outre-mer en Guadeloupe | 1 an pour demander | Gel pour les logements F et G

L'ESSENTIEL

- Le loyer ne peut être révisé qu'une fois par an, et seulement si le bail contient une clause de révision.
- La révision se calcule avec l'IRL du trimestre de référence indiqué au bail. À défaut, c'est le dernier IRL publié à la date de signature du bail.
- En Guadeloupe et dans les autres départements d'outre-mer, il faut utiliser l'IRL spécifique à l'outre-mer publié par l'Insee, et non l'IRL de la France continentale.
- La révision n'est pas automatique : vous devez la demander au locataire, dans l'année qui suit la date de révision.
- Elle n'est pas rétroactive : le nouveau loyer s'applique à partir de votre demande. Passé un an, la révision de l'année est perdue.
- Pour un logement classé F ou G au diagnostic de performance énergétique, la révision est interdite. En Guadeloupe, c'est le cas pour les baux signés, renouvelés ou reconduits depuis le 1er juillet 2024.

SOMMAIRE

1. Les conditions pour réviser
2. Quel indice utiliser
3. La formule et un exemple
4. Demander la révision à temps
5. Logements classés F ou G : révision interdite
6. Modèle
7. Questions fréquentes
8. Dans Mes locations
9. Se faire aider
10. Sources officielles

1 Les conditions pour réviser

- Le bail contient une clause de révision annuelle. Sans clause, pas de révision.
- La révision a lieu à la date prévue au bail, ou à une autre date convenue entre vous et le locataire, une fois par an au maximum.
- L'augmentation ne peut pas dépasser la variation sur un an de l'IRL.
- Le logement n'est pas classé F ou G au diagnostic de performance énergétique (voir plus bas).

2 Quel indice utiliser

L'IRL est publié chaque trimestre par l'Insee. Le bail indique le trimestre de référence (par exemple le 2e trimestre). Si le bail ne le précise pas, on retient le dernier IRL publié à la date de signature du bail.

> ATTENTION
>
> **Guadeloupe : l'IRL outre-mer**
>
> Depuis le 3e trimestre 2022, l'Insee publie un IRL propre aux départements et régions d'outre-mer (collectivités régies par l'article 73 de la Constitution), un autre pour la Corse, et l'IRL de la France continentale. Pour un logement en Guadeloupe, utilisez l'IRL outre-mer. Ses valeurs sont plus basses car la hausse y a été plafonnée à 2,5 % par an entre le 3e trimestre 2022 et le 1er trimestre 2024.

Valeurs de l'IRL outre-mer publiées par l'Insee (publication du 10 juillet 2026) :

- 2e trimestre 2025 : 145,27
- 3e trimestre 2025 : 142,97
- 4e trimestre 2025 : 142,98
- 1er trimestre 2026 : 143,78
- 2e trimestre 2026 : 146,94 (soit + 1,15 % sur un an)

Pour comparaison, l'IRL de la France continentale vaut 146,68 au 2e trimestre 2025 et 148,37 au 2e trimestre 2026. Vérifiez toujours la dernière valeur publiée sur le site de l'Insee avant de faire votre calcul.

3 La formule et un exemple

Nouveau loyer = loyer actuel hors charges x IRL du trimestre de référence de l'année en cours / IRL du même trimestre de l'année précédente. Le résultat est arrondi au centime le plus proche.

Exemple en Guadeloupe

Bail signé le 1er août 2025, loyer de 750 € hors charges, trimestre de référence : 2e trimestre. À la date de révision du 1er août 2026 : 750 x 146,94 / 145,27 = 758,62 €. Le loyer passe à 758,62 € hors charges, soit + 8,62 € par mois.

Exemple de Service Public (métropole)

Bail signé le 20 juillet 2025, loyer de 600 €. 600 x 148,37 / 146,68 = 606,91 € à partir du 20 juillet 2026.

Les provisions pour charges suivent leurs propres règles (régularisation annuelle) et ne se calculent pas avec l'IRL. S'il existe un complément de loyer, la révision porte sur le loyer de base augmenté du complément.

4 Demander la révision à temps

1. **Calculer le nouveau loyer**
   Repérez la date de révision et le trimestre de référence dans le bail, puis appliquez la formule avec les indices publiés par l'Insee.
2. **Informer le locataire**
   La révision n'est pas automatique. Envoyez une lettre au locataire, de préférence en recommandé avec accusé de réception, en indiquant le calcul.
3. **Respecter le délai d'un an**
   1 an
   Vous pouvez demander la révision pendant l'année qui suit la date de révision prévue au bail.
4. **Appliquer le nouveau loyer**
   Le nouveau loyer s'applique à partir de la date de votre demande, sans effet rétroactif.

ATTENTION

Pas de rattrapage

Exemple de Service Public : la date de révision est le 13 mars 2025 et le bailleur fait sa demande le 13 juin 2025. Seuls les loyers dus à partir du 13 juin 2025 peuvent être augmentés. Les loyers de mars à juin ne peuvent pas être rattrapés. Si vous ne demandez rien pendant un an, la révision de l'année est perdue.

5 Logements classés F ou G : révision interdite

Si votre logement est classé F ou G au diagnostic de performance énergétique, vous ne pouvez pas réviser le loyer.

Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte

Interdiction pour les baux signés, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 1er juillet 2024.

Métropole

Interdiction pour les baux signés, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022.

INTERDIT

À retenir

Pour un logement en Guadeloupe classé F ou G, ne demandez pas de révision si le bail a été signé, renouvelé ou reconduit depuis le 1er juillet 2024. Vérifiez la classe du logement sur son diagnostic de performance énergétique avant tout calcul.

6 Modèle

Lettre de révision du loyer

[Nom et prénom du bailleur]
[Adresse du bailleur]

[Nom et prénom du locataire]
[Adresse du logement]

Lettre recommandée avec accusé de réception

[Lieu], le **[date]**

Objet : révision annuelle du loyer

Madame, Monsieur,

Conformément à la clause de révision de votre bail signé le **[date de signature du bail]**, votre loyer peut être révisé chaque année au **[date de révision prévue au bail]**, en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee.

L'indice applicable au logement est l'IRL **[outre-mer / France continentale]**, trimestre de référence : **[trimestre]**.

Calcul :
- Loyer actuel hors charges : **[montant]** €
- IRL du **[trimestre]** **[année précédente]** : **[valeur]**
- IRL du **[trimestre]** **[année en cours]** : **[valeur]**
- Nouveau loyer hors charges : **[montant actuel]** x **[nouvel indice]** / **[ancien indice]** = **[nouveau montant]** €

À compter du **[date d'effet, qui ne peut pas être antérieure à la date de cette lettre]**, votre loyer mensuel hors charges sera donc de **[nouveau montant]** €. Les provisions pour charges restent de **[montant]** € par mois, soit un total mensuel de **[montant total]** €.

Le logement n'est pas classé F ou G au diagnostic de performance énergétique (classe **[classe]**, diagnostic du **[date]**).

Je reste à votre disposition pour toute question.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

7 Questions fréquentes

Mon bail ne contient pas de clause de révision. Puis-je quand même augmenter le loyer ?

Non, pas en cours de bail par la révision annuelle. Sans clause, le loyer ne peut pas être

révisé.

J'ai oublié de réviser le loyer l'an dernier. Puis-je réclamer les arriérés ? –

Non. La révision ne s'applique qu'à partir de la demande, et elle est perdue si elle n'est pas demandée dans l'année qui suit la date de révision.

En Guadeloupe, dois-je utiliser l'IRL publié dans la presse nationale ? –

Non, utilisez l'IRL outre-mer publié par l'Insee. Les valeurs sont différentes de celles de la France continentale.

Mon logement est classé G. Puis-je réviser le loyer ? –

Non, si le bail a été signé, renouvelé ou tacitement reconduit depuis le 1er juillet 2024 en Guadeloupe (24 août 2022 en métropole).

Le nouvel indice n'est pas encore publié à la date de révision. Que faire ? –

Attendez sa publication par l'Insee, puis faites votre demande. Vous avez un an à compter de la date de révision, mais le nouveau loyer ne s'appliquera qu'à partir de votre demande.

8 Dans Mes locations

- Sur la fiche du locataire (onglet « Locataires »), touchez « Réviser le loyer » : l'application calcule le nouveau loyer avec l'indice IRL du bon trimestre, y compris l'indice outre-mer, et prépare la lettre.
- Rangez la lettre envoyée et l'accusé de réception dans la rubrique « Documents » de la fiche.



Le nouveau loyer est calculé pour vous

9 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

10 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Révision du loyer en cours de bail · version du 8 août 2025 (la page affiche aussi les indices publiés en juillet 2026)
2. Insee – Informations rapides n° 167 : au deuxième trimestre 2026, l'indice de référence des loyers augmente de 1,15 % sur un an · publiée le 10 juillet 2026
3. Insee – Réviser un loyer d'habitation · mise à jour le 16 juin 2025

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.