Chiffres clés Immobilier

Prêts immobiliers : taux d'usure au 1er avril 2025

	Taux effectif moyen	Taux d'usure applicable au 01/04/2025
Prêts à taux fixe de moins de 10 ans	3,38 %	4,51 %
Prêts à taux fixe de 10 ans à moins de 20 ans	4,09 %	5,45 %
Prêts à taux fixe de 20 ans et plus	3,98 %	5,31 %
Prêts à taux variable	4,23 %	5,64 %
Prêts relais	4,79 %	6,39 %

*Le **taux effectif moyen** résulte, pour chaque catégorie de prêt, de la moyenne des TEG (taux effectif global) observés au cours du trimestre précédent. En France, afin de protéger les emprunteurs, la loi fixe des **taux d'usure** qui sont des taux maximum pouvant être appliqués aux catégories de prêt concernées.*
Source : Banque de France

Glossaire

Prêt à taux fixe : prêt dont le taux ne varie pas pendant toute la durée du prêt. Le coût total du crédit est connu dès la souscription et ne change pas.

Prêt à taux variable : prêt indexé sur un indice (généralement l'Euribor) qui peut évoluer à la baisse comme à la hausse. Le taux initial n'est pas garanti sur la durée et le coût total du crédit peut donc varier.

Prêt relais : prêt destiné à financer l'acquisition d'un bien immobilier en attendant la vente d'un premier bien. Il est généralement accordé sur deux ans maximum.

Indice de Référence des Loyers (IRL)

L'indice de référence des loyers (IRL) s'applique à toutes les locations de logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale, hors HLM (loi du 6 juillet 1989). Il correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers et est calculé sur une référence 100 au quatrième trimestre de 1998.

	Indice de référence des loyers (*)	Variation annuelle (*)	Date de parution
1er trimestre 2024	143,46	3,50 %	12/04/2024
2ème trimestre 2024	145,17	3,26 %	12/07/2024
3ème trimestre 2024	144,51	2,47 %	15/10/2024
4ème trimestre 2024	144,64	1,82 %	15/01/2025
1er trimestre 2025	145,47	1,40 %	15/04/2025

Source : www.insee.fr

(*) IRL en Outre-Mer : 142,67 (+1,40 %) ; IRL en Corse : 141,28 (+1,40 %).

Exemple

Pour calculer une révision de loyer, vous pouvez appliquer simplement le taux de variation annuelle, ou encore procéder au calcul suivant : multiplier le loyer par le nouvel indice de référence et le diviser par l'ancien.

Soit un bail signé le 20 avril 2024 pour un loyer mensuel de 500 euros, révisable annuellement à la date anniversaire du contrat. L'indice à prendre en compte est le dernier connu à la date de signature du bail, soit celui du 1er trimestre dans cet exemple.

$$\frac{500 \text{ € x } 145{,}47}{143{,}46} = 507{,}01 \text{ €}$$

Que vous soyez propriétaire ou locataire, relisez bien le contrat de location. Vous devez y trouver une clause indiquant les conditions de la révision du loyer. Soyez très attentif au trimestre à prendre en compte pour le calcul de cette révision. **Si la clause de révision du contrat n'a pas prévu le trimestre de référence à prendre en compte, il convient dans ce cas, de se référer à "celui qui correspond au dernier indice connu à la signature du bail".**