

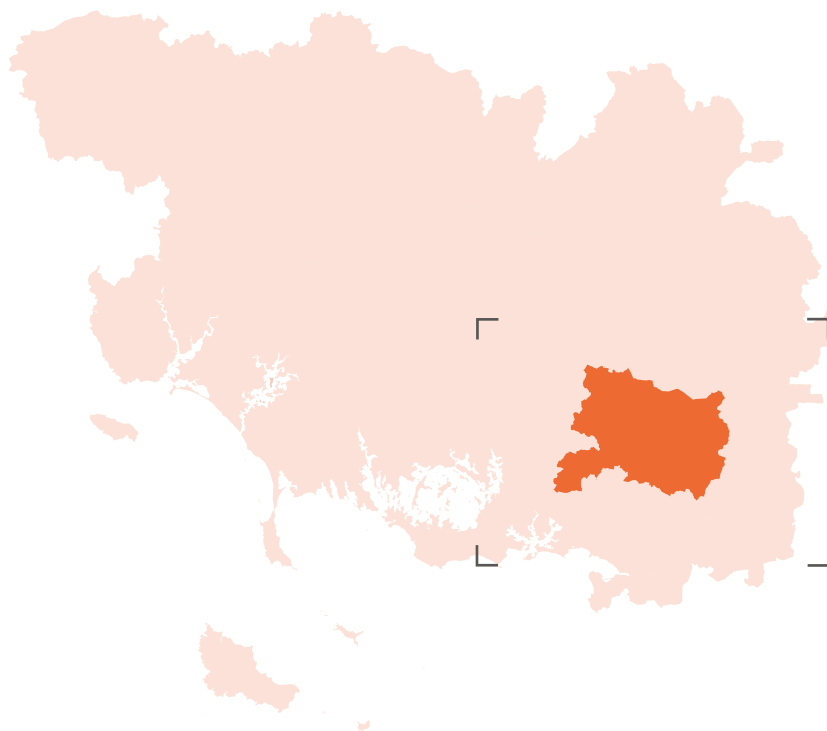
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Morbihan —

Grille de référence indicative des Loyers du Parc Privé 2019

QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

Niveaux de loyers hors charge au 1er janvier 2019



RÉALISATION

Observatoire des loyers - ADIL 56

DATE DE PUBLICATION

octobre 2019

CONTACT

www.adil56.org - 02 97 47 68 91



QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

APPARTEMENTS	1 pièces	2 pièces	3 pièces
Indicateur de fiabilité			
Fourchette basse	275 €	300 €	455 €
Loyer médian	305 €	360 €	520 €
Fourchette haute	340 €	388 €	535 €
Prix/m ² médian	10,2 €	9,1 €	7,6 €
Surface médiane	30 m ²	40 m ²	70 m ²

MAISONS	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Indicateur de fiabilité			
Fourchette basse	463 €	585 €	636 €
Loyer médian	508 €	635 €	661 €
Fourchette haute	580 €	680 €	700 €
Prix/m ² médian	7,0 €	6,6 €	6,4 €
Surface médiane	73 m ²	96 m ²	107 m ²

Indicateur de fiabilité (nombre de références par typologie)

	10 - 20 enquêtes
	20 - 50 enquêtes
	> 50 enquêtes



FICHE PRATIQUE : RÉVISION DE LOYER

Comment établir ou réviser le montant d'un loyer du secteur privé ?

Pour établir et réévaluer le loyer d'un logement loué vide dans le secteur privé, trois cas de figure peuvent se présenter :

► A l'entrée dans les lieux d'un locataire

Depuis le 31 juillet 1997, le loyer est fixé librement entre les parties.

L'ADIL peut toutefois vous aider à le déterminer, en vous fournissant des éléments de comparaison et des indications précises sur les niveaux de loyers pratiqués pour des logements similaires dans un secteur donné.

► Les évolutions de loyer en cours de bail

A compter du 1er janvier 2006, la révision des loyers se fait sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL), publié trimestriellement. La composition de l'indice a été modifiée par la Loi TEPA du 8 février 2008.

La révision ne peut être faite qu'une seule fois par an, à la date convenue entre les parties ou, à défaut, à la date anniversaire du bail.

En l'absence d'une clause expresse de révision dans le contrat, toute révision est impossible.

► Au renouvellement de bail

Le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation hormis l'éventuelle révision à l'indice IRL. Toutefois, s'il est manifestement sous-évalué, il peut être réévalué par référence aux loyers du voisinage.

Dans ce cas, le bailleur notifie au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat, une proposition de renouvellement assortie d'un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Cette proposition ne peut en aucun cas être assortie d'un congé et doit à peine de nullité reproduire l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 et mentionner le montant du loyer proposé ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer. La hausse est progressive et étalée dans le temps.

Révision d'un loyer au 1er septembre 2019 pour un bail conclu au 1er septembre 2018 :

Loyer payé depuis le 01/09/2017 : **500 €**
Loyer payable à partir du 01/09/2018 :

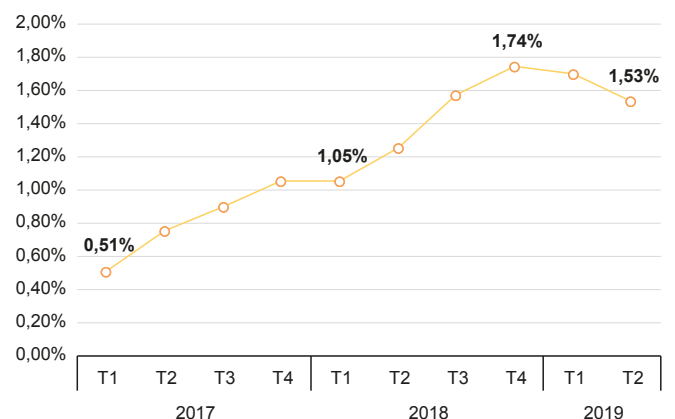
500 x IRL 3ème trimestre 2019 : 129,72 €

IRL 3ème trimestre 2018 : **127,77 €**

=

507,63 €

► Évolution IRL 2017 - 2019 (par trimestre)





► Nous tenons à remercier les professionnels qui nous ont permis de réaliser cette enquête



Me Serrazin Caba



Proximmo



Nestenn



Soliha Ais

► Ainsi que les propriétaires - bailleurs en gestion directe en nous communiquant leurs conditions de location

► Document réalisé par l'ADIL du Morbihan avec le soutien financier de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, du Conseil Départemental du Morbihan et de Questembert Communauté.



QUESTEMBERT
COMMUNAUTÉ

RÉALISATION : OBSERVATOIRE DE L'HABITAT - ADIL du MORBIHAN

PUBLICATION : ADIL du MORBIHAN

CONTACT : ADIL du Morbihan
Parc d'Activités de Laroiseau
14, rue Ella Maillart
56 000 VANNES

02 97 47 68 91 - www.adil56.org