

GRILLE DE RÉFÉRENCE INDICATIVE DES  
**LOYERS DU PARC PRIVÉ**

**2020**

**QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ**



**ADIL du Morbihan**  
Zone d'Activités de Laroiseau  
14, rue Ella Maillart  
56000 VANNES

**adil**  
du Morbihan




# GRILLE DE RÉFÉRENCE INDICATIVE DES LOYERS DU PARC PRIVÉ




Indicateur de fiabilité (nombre de références par typologie)

10 - 20 enquêtes	
20 - 50 enquêtes	
> 50 enquêtes	



## QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces
Indicateur de fiabilité			
Fourchette basse	300 €	360 €	476 €
Loyer médian	<b>312 €</b>	<b>395 €</b>	<b>498 €</b>
Fourchette haute	340 €	459 €	535 €
Prix/m <sup>2</sup> médian	<b>10,3 €</b>	<b>9,3 €</b>	<b>7,6 €</b>
Surface médiane	30 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>

MAISONS	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Indicateur de fiabilité			
Fourchette basse	431 €	550 €	645 €
Loyer médian	<b>467 €</b>	<b>622 €</b>	<b>686 €</b>
Fourchette haute	496 €	668 €	726 €
Prix/m <sup>2</sup> médian	<b>7,1 €</b>	<b>6,8 €</b>	<b>6,6 €</b>
Surface médiane	66 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>

# FICHE PRATIQUE

## LA 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 :

#### ► À 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.

#### ► En cours de bail

À 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 novembre 2020 pour un bail conclu au 1er novembre 2019 :

Loyer payé depuis le 01/11/2019 : **500 €**  
Loyer payable à partir du 01/11/2020 :

**500 x IRL 3ème trimestre 2020 : 130,59 €**

IRL 3ème trimestre 2019 : **129,99 €**

=

**502,31 €**

#### ► Évolution IRL 2017 - 2020 (par trimestre)

Année	Trimestre	Indice	Variation
2017	T1	125,9	0,51
2017	T2	126,19	0,75
2017	T3	126,46	0,9
2017	T4	126,82	1,05
2018	T1	127,22	1,05
2018	T2	127,77	1,25
2018	T3	128,45	1,57
2018	T4	129,03	1,74
2019	T1	129,38	1,7
2019	T2	129,72	1,53
2019	T3	129,99	1,2
2019	T4	130,26	0,95
2020	T1	130,57	0,92
2020	T2	130,57	0,66
<b>2020</b>	<b>T3</b>	<b>130,59</b>	<b>0,46</b>



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



Étude Morteveille - Caba



Proximo



Nestenn



Soliha AIS

► Ainsi que les propriétaires bailleurs et les locataires 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*

