GRILLE DE RÉFÉRENCE INDICATIVE DES

LOYERS DU PARC PRIVÉ

2021

CENTRE MORBIHAN COMMUNAUTÉ

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

adil du Morbihan

GRILLE DE RÉFÉRENCE INDICATIVE DES LOYERS DU PARC PRIVÉ

CENTRE MORBIHAN COMMUNAUTÉ*

APPARTEMENTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces
Indicateur de fiabilité			
Fourchette basse	201 €	340 €	385 €
Loyer médian	**245 €**	**365 €**	**418 €**
Fourchette haute	305 €	400 €	500 €
Prix/m² médian	**10,2 €/m²**	**8,6 €/m²**	**6,7 €/m²**
Surface médiane	30 m²	42 m²	65 m²
MAISONS	**3 pièces**	**4 pièces**	**5 pièces**
Indicateur de fiabilité			
Fourchette basse	469 €	555 €	602 €
Loyer médian	**511 €**	**600 €**	**625 €**
Fourchette haute	537 €	668 €	716 €
Prix/m² médian	**7,5 €/m²**	**6,8 €/m²**	**6,4 €/m²**
Surface médiane	66 m²	89 m²	100 m²

** Bignan, Billio, Buléon, Evellys, Guéhenno, Locminé, Moréac, Moustoir-Ac, Plumelec, Plumelin, Saint-Allouestre, Saint-Jean-Brévelay*

Indicateur de fiabilité (nombre de références par typologie)
10 - 20 enquêtes
20 - 50 enquêtes
> 50 enquêtes

Les niveaux de loyers indiqués dans cette fiche correspondent aux médianes des **loyers hors charges** issus de l'enquête **2021** et pour des **logements loués vides** (non meublés) dans le **parc privé**. Aussi, **la date d'emménagement n'est pas prise en compte**, les loyers de marché et loyers des locataires en place sont ainsi regroupés.

RÉVISION DE LOYERS

« Je suis propriétaire-bailleur et je souhaite réviser le loyer de mon logement, comment puis-je procéder ? »

*« Si le **bail est en cours et contient une clause de révision de loyer**, alors une fois par an (à la date anniversaire ou à la date indiquée sur le bail) vous pourrez le réviser suivant l'indice de référence des loyers (IRL).*
Par exemple, le bail a été signé le 01/02/2020 pour un loyer de 500€ (hors charges) et prévoit la révision à la date anniversaire du contrat. Alors, à compter du 01/02/2021, le loyer révisé serait de :

$$\frac{\text{500 € x IRL du 4e trimestre 2020 (130.52)}}{\text{IRL du 4e trimestre 2019 (130.26)}} = \text{500,99 €}$$

Aussi, il est à noter que le loyer peut être ajusté dans plusieurs cas :
*- En principe, **si le bail arrive à échéance**, il va être reconduit de façon tacite dans les mêmes conditions que le précédent . Toutefois, si le loyer est inférieur au prix de marché, vous pouvez proposer à votre locataire, sous conditions, un renouvellement de bail accompagné d'une augmentation de loyer. Cette proposition est encadrée par la loi, tout comme l'augmentation.*
*- Une majoration du loyer en cours de bail peut également être appliquée si vous convenez avec le locataire de la **réalisation de travaux d'amélioration** que vous financez.*
*- Une contribution financière pour partage des économies de charges, en plus du loyer et des charges, est possible **en cas de travaux d'économie d'énergie** sous certaines conditions.*

Dans tous les cas, les conseillers-juristes de l'ADIL restent disponibles pour vous accompagner dans cette démarche. »

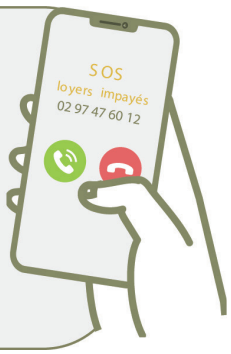
►Évolution IRL 2019 - 2021 (par trimestre)

Année	Trimestre	Indice	Variation
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
2020	T3	130,59	0,46
2020	T4	130,52	0,20
2021	T1	130,69	0,09
2021	T2	131,12	0,42
2021	**T3**	**131,67**	**0,83**

IMPAYÉS DE LOYERS

Vous êtes locataires ou propriétaires bailleurs et concernés par un problème d'impayés de loyer ?
Ne restez pas sans solution !
Réagissez en contactant SOS loyers impayés au 02.97.47.60.12
ou par mail : aideauloyer@adil56.org

Un conseiller de l'ADIL sera à votre écoute et vous informera en toute neutralité.



adil du Morbihan

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

Agence Alternative Immobilière
Agence Bretagne Immobilier
AJP Immobilier
Aximmobilier
Bénéat Chauvel
Étude Raison Mace Étude Le Falher
La Forêt
Nestenn
Soliha AIS
Square Habitat

►Ainsi que les propriétaires bailleurs et les locataires en gestion directe qui nous ont communiqué leurs conditions de location

Document réalisé par l'ADIL du Morbihan avec le soutien financier du Conseil Départemental du Morbihan et de Centre Morbihan Communauté