

# GRILLE DE RÉFÉRENCE INDICATIVE DES LOYERS DU PARC PRIVÉ

# 2021

## QUESTEMBERT 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



## QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ\*

| APPARTEMENTS            | 2 pièces        | 3 pièces        | 4 pièces        |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Indicateur de fiabilité |                 |                 |                 |
| Fourchette basse        | 328 €           | 396 €           | 487 €           |
| Loyer médian            | <b>369 €</b>    | <b>428 €</b>    | <b>520 €</b>    |
| Fourchette haute        | 399 €           | 508 €           | 535 €           |
| Prix/m² médian          | <b>9,5 €/m²</b> | <b>7,5 €/m²</b> | <b>6,3 €/m²</b> |
| Surface médiane         | 41 m²           | 60 m²           | 80 m²           |

| MAISONS                 | 3 pièces        | 4 pièces        | 5 pièces        |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Indicateur de fiabilité |                 |                 |                 |
| Fourchette basse        | 422 €           | 579 €           | 657 €           |
| Loyer médian            | <b>457 €</b>    | <b>626 €</b>    | <b>686 €</b>    |
| Fourchette haute        | 510 €           | 678 €           | 730 €           |
| Prix/m² médian          | <b>6,9 €/m²</b> | <b>7,1 €/m²</b> | <b>6,8 €/m²</b> |
| Surface médiane         | 67 m²           | 86 m²           | 105 m²          |

\* Berric, Caden, La Vraie-Croix, Larré, Lauzach, Le Cours, Limerzel, Malansac, Molac, Pluherlin, Questembert, Rochefort-en-Terre, Saint-Gravé

### 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 :

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



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

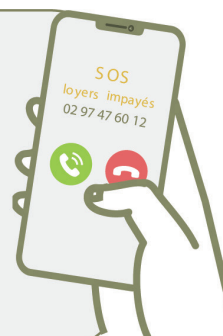
Vous êtes locataires ou propriétaires bailleurs et concernés par un problème d'impayés de loyer ?

Ne restez pas sans solution !

Réagissez en contactant SOS loyers impayés au  
02.97.47.60.12

ou par mail : [aideauloyer@adil56.org](mailto:aideauloyer@adil56.org)

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



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



AJP Immobilier



Jego immobilier



Bénéat Chauvel



Nestenn



Étude Morteveille - Caba



Soliha AIS



Guy Hoquet



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 Questembert Communauté*