

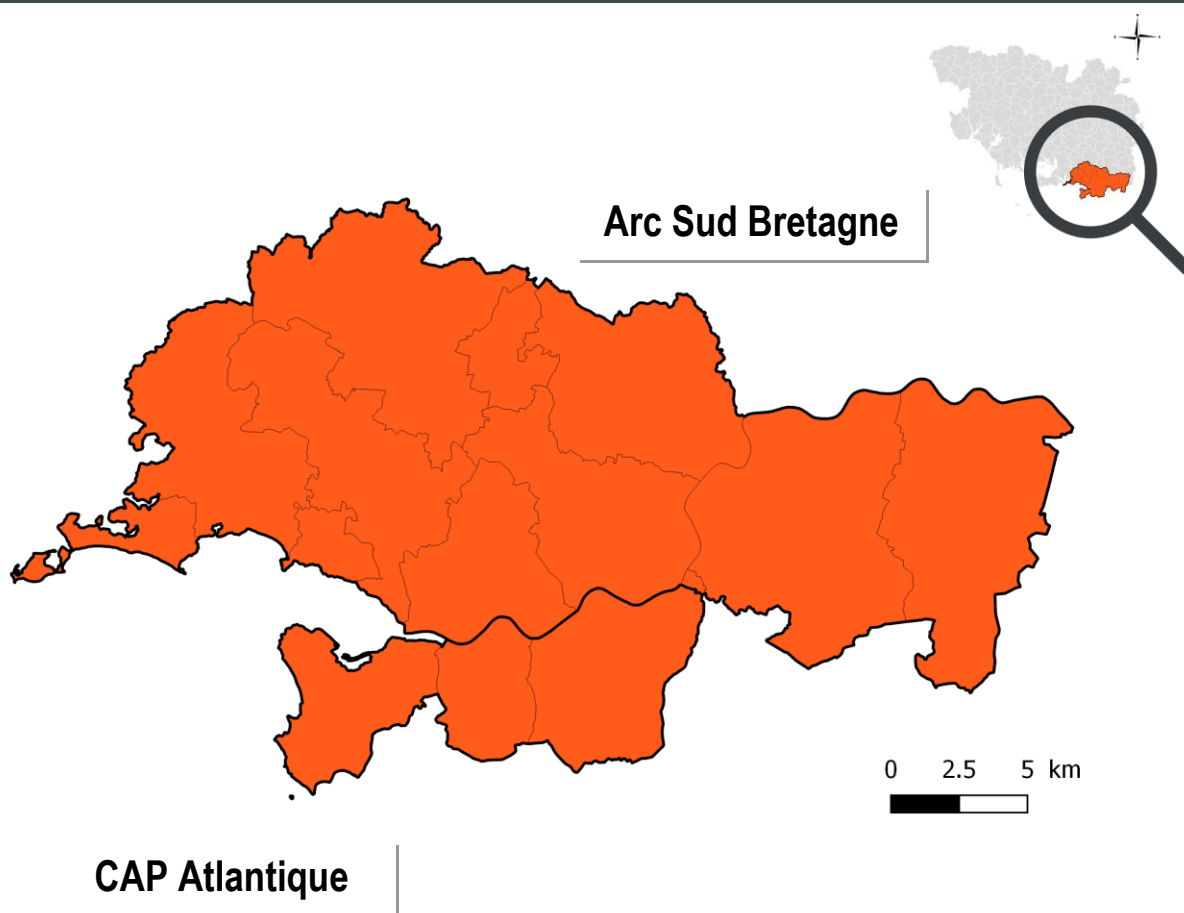
Grille de référence indicative des
Loyers du parc privé

**Arc Sud Bretagne
 CAP Atlantique**

Décembre
2017

Niveaux de loyers hors charges au 1^{er} janvier 2017

SECTEURS LOYERS



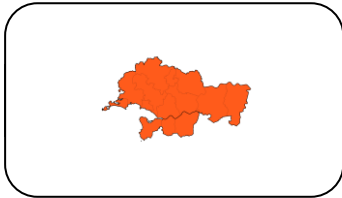
Arc Sud Bretagne

Ambon	La Roche-Bernard	Nivillac
Arzal	Le Guerno	Noyal-Muzillac
Biliers	Marzan	Péaule
Damgan	Muzillac	Saint-Dolay

CAP Atlantique

(partie 56)

Camoël
Férel
Pénestin



Arc Sud Bretagne – CAP Atlantique

Appartements	3 pièces
Indicateur de fiabilité	
Fourchette basse	450 €
Loyer médian	461 €
Fourchette haute	506 €
Prix/m² médian	9,1 €
Surface médiane	60 m ²

Maisons	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Indicateur de fiabilité			
Fourchette basse	440 €	586 €	637 €
Loyer médian	510 €	650 €	680 €
Fourchette haute	587 €	685 €	725 €
Prix/m² médian	7,7 €	8,1 €	6,7 €
Surface médiane	62 m ²	87 m ²	100 m ²

Indicateur de fiabilité (nombre d'enquêtes prises en compte dans le calcul)

- 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 1^{er} 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 1^{er} novembre 2017 pour un bail conclu au 1^{er} novembre 2016 :

Loyer payé depuis le 01/11/2016 : 500 €

Loyer payable à partir du 01/11/2017 :

$500 \times \text{IRL } 3^{\text{ème}} \text{ trimestre } 2017 : 126,46 \text{ €} = 504,51 \text{ €}$
IRL 3^{ème} trimestre 2016 : 125,33 €



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



Bel Air Gestion
Guérande



Cabinet Gosmat Immobilier
Questembert



Serrazin & Caba Notaires
Questembert



Avis Immobilier
Vannes



Jégo Immobilier
Séné



Damgan Immobilier
Damgan



Saloux Immobilier
Muzillac



Agence de l'Océan
Pénestin



SOLIHA AIS
Vannes

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, de Arc Sud Bretagne et de CAP Atlantique

