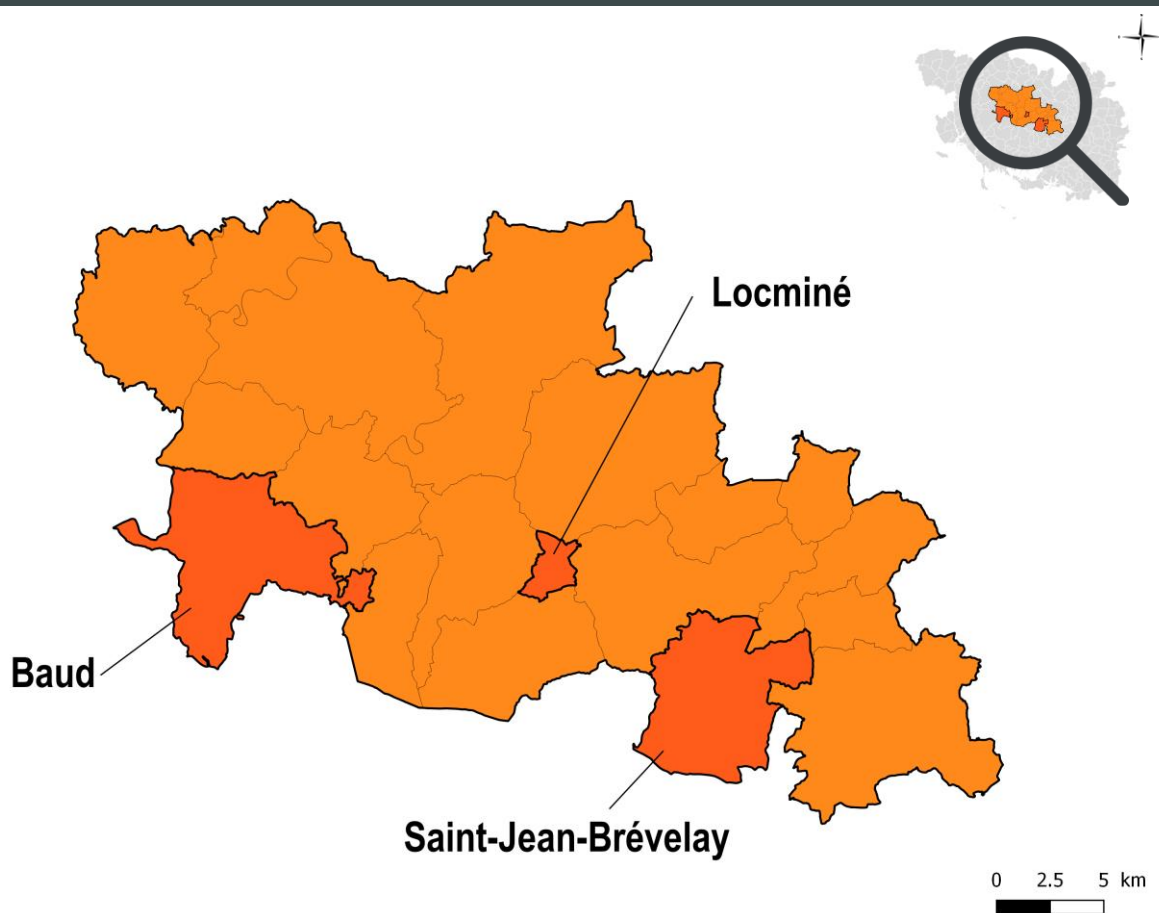


Niveaux de loyers hors charges au 1^{er} janvier 2017

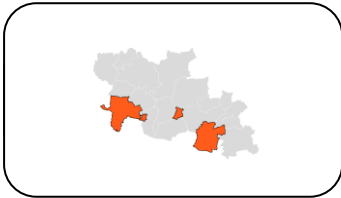
SECTEURS LOYERS



Baud, Locminé, Saint-Jean-Brévelay

Centre Morbihan Communauté (*hors Baud, Locminé, Saint-Jean-Brévelay*)

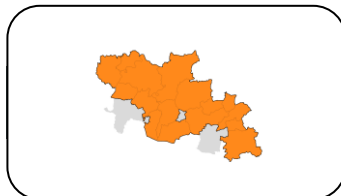
Bieuzy, Bignan, Billio, Buléon, Evellys, Guéhenno, Guénin, La Chapelle-Neuve, Melrand, Moréac, Moustoir-Ac, Plumelec, Plumélia. Plumelin. Saint-Allouestre. Saint-Barthélemy



BAUD, LOCMINÉ, SAINT-JEAN-BRÉVELAY

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces
Indicateur de fiabilité			
Fourchette basse	185 €	305 €	357 €
Loyer médian	195 €	330 €	392 €
Fourchette haute	197 €	352 €	430 €
Prix/m² médian	10,8 €	7,5 €	6,1 €
Surface médiane	18 m ²	45 m ²	64 m ²

Maisons	3 pièces	4 pièces
Indicateur de fiabilité		
Fourchette basse	435 €	505 €
Loyer médian	450 €	560 €
Fourchette haute	541 €	568 €
Prix/m² médian	7,7 €	6,5 €
Surface médiane	65 m ²	90 m ²



CENTRE MORBIHAN COMMUNAUTÉ

(hors Baud, Locminé, Saint-Jean-Brévelay)

Maisons	3 pièces	4 pièces
Indicateur de fiabilité		
Fourchette basse	400 €	524 €
Loyer médian	425 €	565 €
Fourchette haute	500 €	600 €
Prix/m² médian	6,0 €	6,1 €
Surface médiane	74 m ²	97 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 :

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



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



Avis Immobilier



Foncia Sogiv
Vannes



Nexity Lamy
Vannes



Agence Bove
Immobilier
Locminé



SOLIHA AIS
Vannes



AAIBS
Ploërmel



Agence Immobilière
du Centre
Pontivy



Agence Bretagne
Immobilier
Pontivy



AJP Immobilier
Vannes



Aximmobilier
Pontivy



Etude Gonon
Etude Raison et Mace
Baud

Etude Kerrand
Etude Tostivint
Locminé

Etude Le Falher
Pontivy

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 Questembert Communauté

