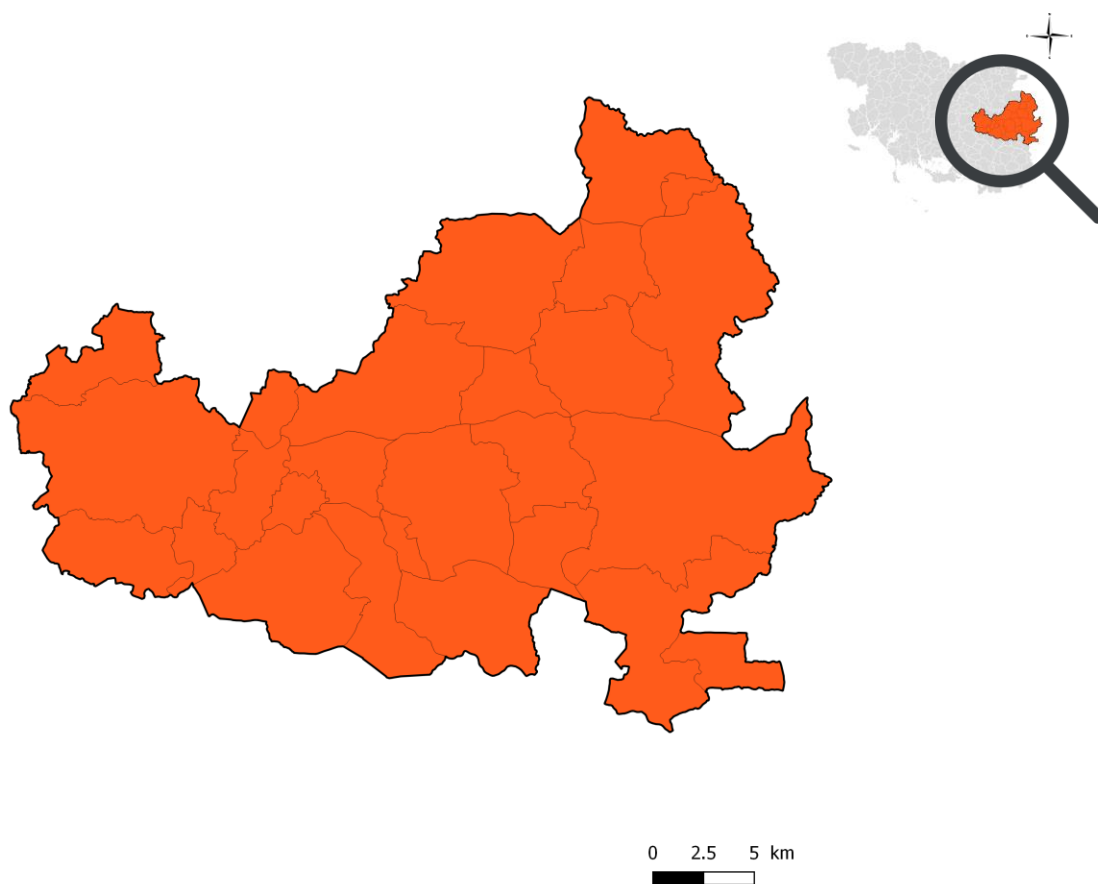


Grille de référence indicative des
Loyers du parc privé
 De l'Oust à Brocéliande
 Communauté

Décembre
2017

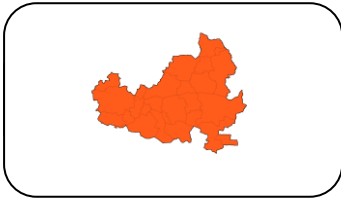
Niveaux de loyers hors charges au 1^{er} janvier 2017

SECTEURS LOYERS



De l'Oust à Brocéliande Communauté

Augan	La Gacilly	Réminiac	
Beignon	Lizio	Ruffiac	Saint-Marcel
Bohal	Malestroît	Saint-Abraham	Saint-Martin-sur-Oust
Carentoir	Missiriac	Saint-Congard	Saint-Nicolas-du-Terre
Caro	Monteneuf	Saint-Guyomard	Sérent
Cournon	Pleucadeuc	Saint-Laurent-sur-Oust	Tréal
Guer	Porcaro	Saint-Malo-de-Beignon	



DE L'OUST À BROCÉLIANDE COMMUNAUTÉ

Appartements	2 pièces	3 pièces
Indicateur de fiabilité		
Fourchette basse	255 €	344 €
Loyer médian	337 €	400 €
Fourchette haute	370 €	430 €
Prix/m² médian	7,3 €	6,3 €
Surface médiane	40 m ²	62 m ²

Maisons	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Indicateur de fiabilité			
Fourchette basse	403 €	460 €	550 €
Loyer médian	450 €	500 €	616 €
Fourchette haute	500 €	539 €	674 €
Prix/m² médian	5,6 €	5,7 €	5,7 €
Surface médiane	75 m ²	88 m ²	109 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 x IRL 3^{ème} trimestre 2017 : 126,46 € = 504,51 €
IRL 4^{ème} trimestre 2016 : 125,33 €



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



Eurolook Immobilier
Malestroit



Proximo
Questembert - Redon



Bretagne Propriétés Services



Avis Immobilier
Vannes



SOLIHA AIS
Vannes



Cabinet J. Mahe & S.Picou
Ploërmel

Cabinet Boussion
Ploërmel



AAIBS
Ploërmel



Cabinet Bénéat Chauvel
Vannes



Citya Cagil
Lorient



CHT Immobilier
Plélan-le-Grand



Century 21
Redon



SCP Douette & Douette-Robic
Redon

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

