Grille de référence indicative des loyers du parc privé

ROI MORVAN COMMUNAUTÉ

Chiffres 2022

5,7 €/m²
loyer médian

459 €
loyer mensuel médian

84 m²
surface moyenne

Les niveaux de loyers indiqués dans cette fiche correspondent aux médianes des **loyers hors charges** issus de l'enquête **2022** et pour des **logements loués vides** (non meublés) dans le **parc privé**.

Deux types :

- **Loyer d'ensemble** : loyer des locataires quelque soit leur date d'emménagement
- **Loyer de marché** : loyer des locataires ayant emménagé il y a moins d'un an

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

adil du Morbihan

ROI MORVAN COMMUNAUTÉ*

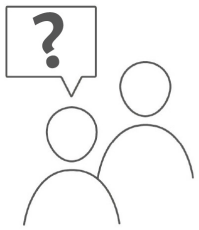
MAISONS	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Indicateur de fiabilité			
Fourchette basse	370 €	505 €	504 €
Loyer médian	**434 €**	**558 €**	**561 €**
Fourchette haute	485 €	571 €	645 €
Surface moyenne	83 m²	96 m²	116 m²
Loyer d'ensemble (médiane)	**4,9 €/m²**	**5,6 €/m²**	**5,1 €/m²**
Loyer de marché (médiane)	nc	nc	nc

** Berné, Gourin, Guémené-sur-Scorff, Guiscriff, Kernascléden, Langoëlan, Langonnet, Lanvénégen, Le Croisty, Le Faouët, Le Saint, Lignol, Locmalo, Meslan, Persquen, Ploërdut, Plouray, Priziac, Roudouallec, Saint-Caradec-Trégomel, Saint-Tugdual*

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

nc : non communiqué (insuffisance de références)

BOITE À QUESTIONS



Quel délai pour restituer le dépôt de garantie ?
Si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, le délai de restitution de l'intégralité du dépôt de garantie est d'un mois. En revanche, si l'état des lieux de sortie met en évidence des dégradations, le bailleur dispose de deux mois pour rendre le dépôt de garantie déduit des frais de réparation.

Puis-je augmenter le loyer de mon locataire en place ?
Oui, chaque année le loyer du locataire peut être révisé (si le contrat de location le prévoit, ce qui est généralement le cas). La révision du loyer n'est possible qu'à la date anniversaire du bail (ou date prévue dans le contrat) et se base sur l'Indice de Référence du Loyer (IRL) - publié tous les trimestres. Toutefois, si votre logement est classé F ou G, depuis le 24/08/2022, il n'est plus possible d'augmenter le loyer (Loi Climat & Résilience). Les juristes de l'ADIL du Morbihan se tiennent disponibles pour vous aider dans le calcul de cette révision de loyer.

Je suis locataire et je ne paie plus mon loyer - Mon locataire ne paie plus son loyer - Que faire ?
Payer son loyer est une obligation. En cas de difficultés, il faut agir dès le 1er mois d'impayé pour ne pas laisser la dette augmenter. Dans un premier temps, échangez entre bailleur et locataire afin de trouver une solution amiable. En cas de difficultés, les conseillers de l'ADIL du Morbihan sont à votre écoute pour vous informer gratuitement et en toute neutralité. Vous pouvez les joindre en appelant SOS Loyers Impayés au 0 805 16 00 75 (numéro gratuit).

Quelles sont les conditions du bail vide ?
Un logement vide, ou non meublé, est à meubler par le locataire, toutefois quelques éléments peuvent être mis à disposition par le bailleur, une cuisine équipée par exemple.
La durée du bail est de trois ans pour une personne physique (6 ans pour une personne morale).
Le locataire peut quitter à tout moment son logement mais doit respecter un délai de préavis. Ainsi, l'occupant doit envoyer une lettre recommandée de congé, au minimum 3 mois avant son départ. Ce délai peut être réduit à un mois sous certaines conditions (nouvel emploi...).

Je souhaite récupérer mon logement qui est actuellement loué, comment procéder ?
Que le logement soit vide ou meublé, le propriétaire ne peut récupérer son logement qu'à la fin du bail en cours. Le bailleur doit respecter un délai de préavis de 6 mois en vide et 3 mois en meublé. Et attention, récupérer son logement n'est possible que pour trois conditions : le souhait de vendre le logement, la reprise pour y habiter (le bailleur ou un membre de sa famille), ou pour un motif légitime et sérieux, tel que le non-respect des obligations du locataire par exemple.

Qui paie quoi dans les réparations du logement ?
Il est en effet pas toujours facile de s'y retrouver en termes de répartition des frais de réparation ou de travaux. Voici quelques exemples de répartition des frais :

LOCATAIRE

- Entretien courant du logement et petites réparations liées à un usage anormal du bien

- Réparations des poignées de portes, des joints, mastics ou gonds

- Petites réparations sur les robinetteries ou remplacement du flexible de douche

...

PROPRIÉTAIRE

- Réparations liées au vieillissement du logement et grosses réparations

- Remplacement d'une serrure vétuste ou de volets défectueux

- Réparations des robinets ou remplacement du ballon d'eau chaude

...

Participez à l'enquête loyer
2023

www.adil56.org

►Nous tenons à remercier les propriétaires bailleurs et les locataires en gestion directe qui nous ont communiqué leurs conditions de location ainsi que les professionnels qui ont permis de réaliser cette enquête :

Bénéat Chauvel

Soliha AIS

La Forêt

Square Habitat

Réalisation : ADIL du Morbihan
Octobre 2022