

# GUIDE PRATIQUE

# LOGEMENT DES JEUNES

Comment trouver un logement ?

Adresses utiles

Vos droits et obligations



Édition juin 2023

Mise à jour : juin 2024

habitat  
Maison départementale  
de l'habitat et du logement 71

## AVANT TOUTE CHOSE

*Avant même de rechercher un logement, il est important de cibler son besoin et de connaître son budget disponible.*

*Il existe des aides pour envisager sereinement d'accéder à un logement. Définir les critères de votre logement « idéal » vous permettra de gagner du temps et de limiter les erreurs de choix. Avant de commencer votre recherche, faites le point sur vos besoins et vos attentes.*

### DEFINIR SON BESOIN

<b>Fiche 1</b> : Les locations non meublées (vides) .....	7
<b>Fiche 2</b> : Les locations meublées à titre de résidence principale .....	7
<b>Fiche 3</b> : Les locations meublées de courte durée : Bail mobilité .....	8
<b>Fiche 4</b> : La colocation .....	8
<b>Fiche 5</b> : L'hébergement chez l'habitant .....	9
<b>Fiche 6</b> : Le logement intergénérationnel .....	10
<b>ZOOM</b> : Fiche visite .....	11

### DEFINIR SON BUDGET

*La première étape pour devenir locataire est de définir un budget logement car le piège est de croire qu'il se limite au loyer. Évaluer votre budget permet de mieux calculer la somme consacrée au loyer et tous les autres frais liés au logement. L'objectif est d'adapter et ajuster votre recherche à la réalité du budget.*

<b>ZOOM</b> : Budget personnel .....	12
<b>Fiche 7</b> : Les aides au logement .....	13
<b>Fiche 8</b> : L'avance LOCA-PASS (financement du dépôt de garantie) .....	16
<b>Fiche 9</b> : Garantie VISALE (aide pour le cautionnement) .....	16
<b>Fiche 10</b> : L'aide mobili-jeune (aide pour le règlement du loyer) .....	18
<b>Fiche 11</b> : Aide à l'autonomie des jeunes de la CAF (aides financières à l'accès au logement) .....	19
<b>Fiche 12</b> : Fonds solidarité logement (FSL) : aides financières à l'accès ou au maintien dans le logement .....	20
<b>Fiche 13</b> : Aides du FASTT pour les intérimaires .....	20

# CHERCHER UN LOGEMENT

*Une fois les besoins ciblés, selon le type de logement, il est possible d'orienter ses recherches.*

## OU TROUVER UN LOGEMENT DANS LE PARC PRIVE ?

*Les logements du parc privé sont des logements appartenant à des propriétaires privés qui peuvent donner mandat de gestion à une agence immobilière ou à un notaire.*

<b>Fiche 14</b> : Les marchands de liste .....	23
<b>Fiche 15</b> : Comprendre une annonce immobilière .....	23
<b>ZOOM</b> : Check-list des pièges à éviter .....	24
<b>ZOOM</b> : Lutte contre les discriminations .....	25

## OU TROUVER UN LOGEMENT SOCIAL ?

Les logements du parc social sont des logements HLM (Habitation à Loyer Modéré) pour lesquels les conditions d'attribution sont soumises à plafond de ressources.

<b>Fiche 16</b> : Demande d'un logement social .....	26
<b>ZOOM</b> : Les pièges à éviter .....	26

## OU TROUVER UNE RESIDENCE JEUNE ?

Les logements spécifiques pour les jeunes offrent une grande souplesse, notamment lorsque le séjour est de courte durée. La plupart des organismes proposent des chambres individuelles avec sanitaires privés ainsi que des services collectifs (animations, salle commune, blanchisserie, Wifi...).

<b>Fiche 17</b> : Les résidences universitaires du CROUS .....	26
<b>Fiche 18</b> : les résidences privées étudiantes ou résidences-services .....	28
<b>Fiche 19</b> : Les résidences Habitat Jeunes .....	28
<b>Fiche 20</b> : Les résidences sociales tout public .....	29
<b>Fiche 21</b> : Les CLLAJ (Comité Local pour le logement Autonome des Jeunes) .....	29

# S'INSTALLER DANS SON LOGEMENT

## DEMARCHES D'ENTREE DANS LES LIEUX

<b>Fiche 22</b> : L'état des lieux entrant .....	31
<b>ZOOM</b> : Check-list des formalités .....	32

## LES FORMALISMES

<b>Fiche 23</b> : Le contrat de bail / loyer et charges .....	32
<b>Fiche 24</b> : Le cautionnement .....	34

## LES OBLIGATIONS DES PARTIES

<b>Fiche 25</b> : Les obligations du locataire .....	37
<b>ZOOM</b> : Les réparations locatives .....	37
<b>Fiche 26</b> : Les obligations du bailleur .....	37
<b>ZOOM</b> : La décence du logement .....	38
<b>Fiche 27</b> : L'assurance du logement .....	38

## EN CAS DE DIFFICULTES

<b>Fiche 28</b> : La caution locative (CLE) .....	39
<b>Fiche 29</b> : Les aides financières .....	40

# QUITTER SON LOGEMENT

Quand vous souhaitez quitter votre logement, il faut en informer le propriétaire et remplir les formalités de sortie.

## INFORMER DE LA RESILIATION DU CONTRAT

<b>Fiche 30</b> : Préavis et délais .....	42
---	----

## LORS DE LA RESTITUTION DES CLES

<b>Fiche 31</b> : État des lieux de sortie .....	44
<b>ZOOM</b> : Notion d'usure liée au temps : vétusté .....	45
<b>ZOOM</b> : Check-list des formalités de sortie .....	45
<b>Fiche 32</b> : Restitution du dépôt de garantie .....	46

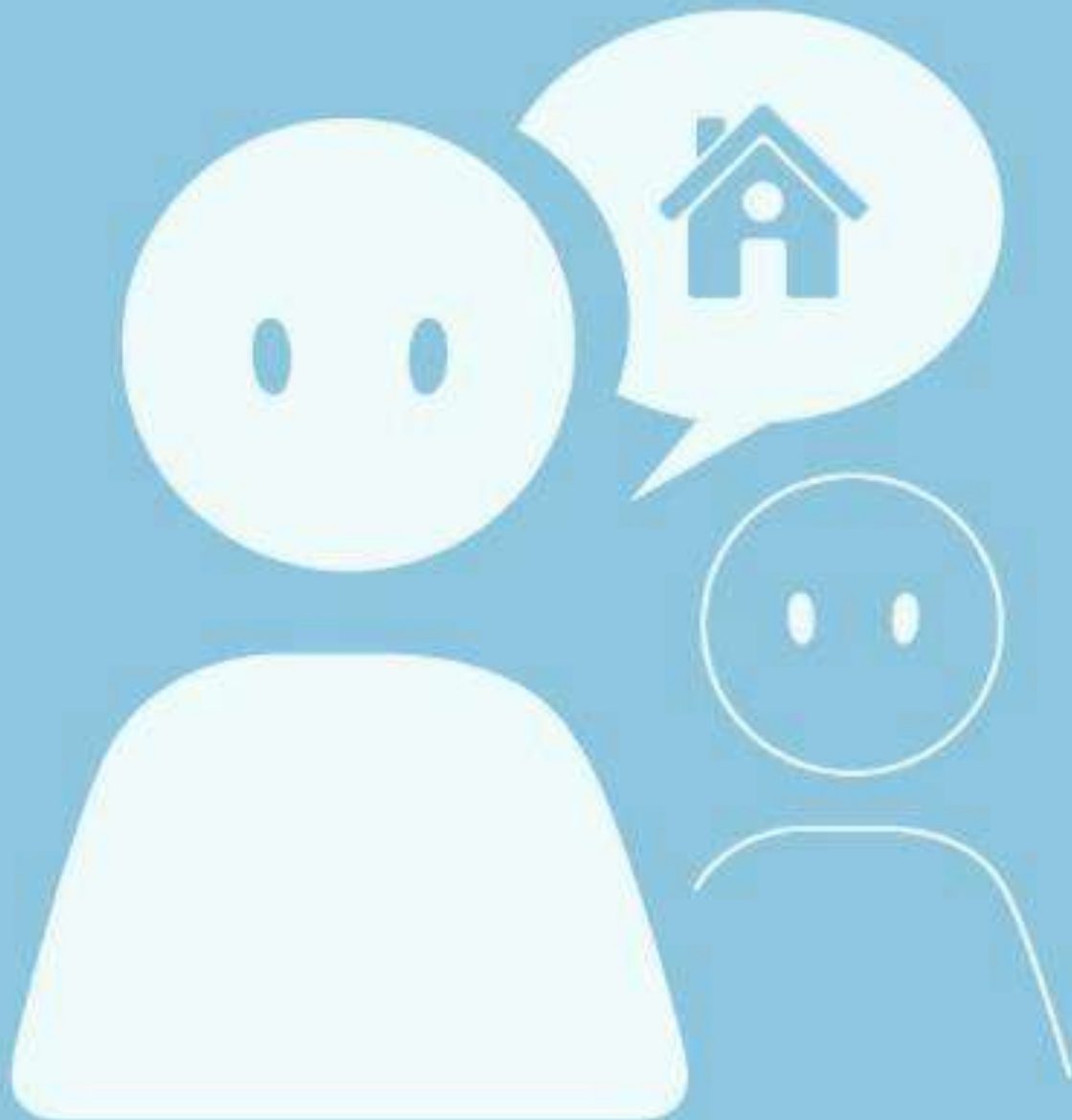
## LES RECOURS AMIABLES EN CAS DE LITIGE

<b>Fiche 33</b> : S'informer / se défendre .....	46
--	----

# ANNEXES

<b>Le dico du logement</b> .....	49
<b>Les éco gestes</b> .....	51
<b>Liste des pièces justificatives pouvant être exigées de chacun des candidats à la location</b> .....	52
<b>Liste des pièces justificatives pouvant être exigées des cautions des candidats à la location.</b> .....	53
<b>Les adresses utiles</b> .....	54

# AVANT TOUTE CHOISE



### FICHE 1 : Les locations non meublées (vides)

Ce sont les locations les plus couramment publiées sur les sites ou auprès des agences.

Un logement non meublé peut être défini comme un logement vide occupé à titre de résidence principale. Le contrat est règlementé par la loi du 6 juillet 1989.

La notion de résidence principale est légalement définie comme « le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ».

#### Le contrat

Le contrat peut prendre la forme, soit d'un acte sous-seing privé (rédigé sur papier libre et signé par les parties qui reçoivent chacune un original), soit d'un acte authentique (établi par un notaire). Un contrat type de bail est fixé par décret (pour les baux conclus après le 1<sup>er</sup> août 2018).

### FICHE 2 : Les locations meublées à titre de résidence principale

Un logement meublé se définit comme « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en quantité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ».

Les éléments de mobilier que le logement meublé doit comporter sont fixés par décret :

- Literie comprenant couette et couverture,
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher,
- Plaque de cuisson,
- Four ou four à micro-ondes,
- Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment disposant d'une température inférieure ou égale à -6°C,
- Vaisselle nécessaire à la prise du repas,
- Table et siège,
- Étagère et rangement,
- Luminaires,
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

La loi du 6 juillet 1989 est désormais pour partie applicable aux locations meublées notamment concernant :

- L'état des lieux,
- Les diagnostics techniques,
- Les obligations du bailleur et du locataire,
- Le décret d'encadrement des loyers (uniquement dans les zones tendues),
- Les quittances,
- Les dépôts de garantie restent de deux mois de loyers hors charges.

## La forme du contrat

Le contrat peut prendre la forme soit d'un acte sous-seing privé (rédigé sur papier libre et signé par les parties qui reçoivent chacune un original), soit d'un acte authentique (établi par un notaire). Un contrat type de bail est fixé par décret (pour les baux conclus après le 1<sup>er</sup> août 2015).

## FICHE 3 : Les locations meublées de courte durée : Bail mobilité

Créé par la loi ELAN, le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé. Le bail mobilité donne plus de flexibilité au bailleur et facilite l'accès au logement, notamment, à des étudiants ou des personnes en mobilité professionnelle.

### Durée du bail mobilité

Le bail mobilité est un contrat conclu pour une durée comprise entre 1 et 10 mois. Ce contrat ne peut être ni renouvelé ni reconduit. La durée du contrat de location peut toutefois être modifiée une fois, par avenant, sans que la durée totale du contrat ne dépasse 10 mois.

### Exemple

*La durée du bail initialement prévue est de 3 mois. Sa durée peut être prolongée de 7 mois : 3 mois + 7 mois, soit une durée de 10 mois. La durée maximale est respectée.*

### Fin de bail

À l'échéance du bail, le locataire doit libérer les lieux. Toutefois, bailleur et locataire peuvent conclure un nouveau bail mais, celui-ci sera alors soumis aux règles de la location meublée ordinaire.

### Fin de bail anticipé

Le locataire peut donner congé à tout moment, par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) ou par acte d'huissier ou par courrier remis en main propre contre récépissé ou émargement, en respectant un délai de préavis de 1 mois.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de remise en main propre.

Le bailleur ne peut pas mettre fin au contrat avant son terme. Toutefois, en cas de manquement du locataire à ses obligations, il peut saisir le juge pour obtenir la résiliation du bail.

## FICHE 4 : La colocation

La colocation est la location d'un même logement par plusieurs colocataires, constituant leur résidence principale.

### Régime juridique

Le contrat peut être unique (avec tous les colocataires mentionnés sur le bail) ou prendre la forme de plusieurs contrats pour une pièce privative et des pièces communes. Les contrats de colocation sont soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. La colocation peut revêtir plusieurs formes suivant le régime locatif auquel est soumis le logement le cas échéant.



## Formalisme

Lorsque la colocation est formalisée par un contrat unique, chacun des colocataires signe le même bail qui est commun à tous. Chacun doit, comme le bailleur, en conserver un exemplaire. Le contrat doit notamment être conforme au modèle-type prévu par le décret n°2015-587 du 29 mai 2015, qu'il s'agisse d'une location vide ou d'une location meublée.

Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats, chaque colocataire doit disposer d'un bail individuel. Il était en effet également prévu qu'un modèle-type spécifique à ces locations soit publié, ce qui n'a pas été le cas. Pour ces colocations, il reste toutefois fortement recommandé de s'appuyer sur les modèles types prévus par le décret du 29 mai 2015.

Lorsque la colocation est formalisée par la signature de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur : chaque colocataire doit disposer :

- D'une pièce du logement dont il a la jouissance exclusive ;
- De parties communes mises à la disposition de l'ensemble des colocataires (cuisine, salle de bain, salon...).

Par ailleurs, le bailleur doit respecter :

- Les règles de division d'un local prévues par le code de construction et d'habitation ( art L 126-17, L 126-18 et L 126-21) ;
- Les normes de peuplement applicables en matière d'aides au logement ( Art L822-10 CCH).

Toutefois par dérogation aux règles de division prévues par le CCH, la pièce privative dont doit disposer chacun des colocataires doit respecter une superficie et un volume habitable à 9 m<sup>2</sup> et 20 M<sup>3</sup>. Les pièces à usage commun ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

Qu'il y ait un contrat unique ou plusieurs contrats :

- Le bailleur et les colocataires peuvent convenir de la souscription par le bailleur d'une assurance habitation pour le compte des locataires
- Les charges locatives sont récupérées soit pour leur montant réel, soit sous forme de forfait.

En cas de congé d'un locataire, sa solidarité au paiement des loyers cesse au jour où il est remplacé par un nouveau colocataire et à défaut, dans un délai de 6 mois après la date d'effet de congé.

L'acte de cautionnement doit identifier sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

## **FICHE 5 : L'hébergement chez l'habitant**

Louer une chambre « chez l'habitant » et cohabiter avec le propriétaire ou avec d'autres occupants est devenue une pratique courante et enrichissante.

Cette location est possible tant en meublée qu'en location nue. Étant précisé que :

- S'il s'agit d'une chambre meublée louée à titre de résidence principale, la location sera soumise au titre I Bis de la loi du 6 juillet 1989 concernant certaines dispositions (voir infra « location meublée »)
- Pour une chambre nue louée également à titre de résidence principale, cette dernière sera soumise à la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs.

Il doit être noté à toutes fins utiles que le choix du cadre juridique (location meublée ou location nue) n'est pas sans conséquence sur la fiscalité des revenus locatifs.

En effet, le régime fiscal différencie : revenus fonciers pour les locations vides, bénéfiques industriels et commerciaux pour les locations meublées. En pratique, les propriétaires bailleurs choisissent généralement de se soumettre au régime de la location meublée, plus adaptée pour eux et pouvant leur permettre de bénéficier, sous certaines conditions, d'avantages fiscaux.

L'administration fiscale, pour apprécier le caractère raisonnable du loyer, publie chaque année un seuil au-delà duquel le prix de location n'est plus considéré comme raisonnable. Depuis 2006, les plafonds sont réévalués en tenant compte du nouvel indice de référence des loyers (IRL).

Au titre de l'année 2024, la condition du prix de location raisonnable est réputée remplie si le loyer au mètre carré de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas les plafonds suivants :

- 206 € en Ile-de-France
- 152 € dans les autres régions

(BOI-BIC-CHAMP-40-20) Article 35bis du Code Général des Impôts.

## **FICHE 6 : Le logement intergénérationnel**

Le principe du logement intergénérationnel consiste à être hébergé chez une personne âgée ou famille monoparentale en échange de services rendus pour des tâches quotidiennes (faire les courses, la cuisine, sortir les poubelles...) ou simplement faire la conversation.

L'habitat partagé intergénérationnel est une solution alternative visant à promouvoir le lien social et intergénérationnel en améliorant la qualité de vie de chacun.

Le loyer (participation financière) est modulé suivant les services rendus et peut être gratuit dans certains cas (sauf pour les charges). Il n'est pas possible d'obtenir une aide au logement.

L'hébergement proposé est lié par un contrat en échange d'une présence conviviale et de services rendus. Le logement intergénérationnel est géré par des associations. Une cotisation est généralement demandée ainsi que la signature d'une charte de bonnes pratiques qui fixe les règles de fonctionnement de l'échange de services.

En Bourgogne il existe une association qui propose ce type de prestations :

Binôme 21 Logements Inter-génération

Maison des associations

2 rue des Corroyeurs

Boîte CC5

21000 Dijon

06 78 65 74 95



[binome.vingtetun@gmail.com](mailto:binome.vingtetun@gmail.com)

[www.binome71.fr](http://www.binome71.fr)

Cette association propose une mise en relation de personnes âgées disposant d'un espace d'habitation libre dans leur logement et de jeunes à la recherche d'un hébergement, en échange de services ou de présence.

INFOS PRATIQUES / SITUATIONS DU LOGEMENT	
D'où vient l'offre ?	
Contact du rendez-vous (nom + coordonnées)	
Adresse du logement	
Quartier	
Date de disponibilité	
DESCRIPTION	
Type (Chambre, studio...)	
Vide/ meublé	
Surface	
Étage	
Orientation (ensoleillement)	
Ascenseur (oui / non)	
Parking / garage / cave	
Jardin / espaces verts	
INFOS FINANCIERES	
Loyer	
Charges : montant + précisions de ce qui est inclus	
Dépôt de garantie	
Frais (agence / notaire)	
INFOS ENERGETIQUES	
Type de chauffage	
État des fermetures : fenêtres, portes ...	
DPE (diagnostic de performance énergétique)	
EQUIPEMENT DU LOGEMENT	
Accès au logement et état du bâtiment (escalier, toiture...)	
État de la pièce principale (salon, chambre)	
État et équipement de la cuisine	
État des sanitaires (salle d'eau / salle de bains / WC)	
État des surfaces (sols, murs, plafonds)	
État des équipements (électricité, chauffage...)	
État du mobilier (dans un logement meublé)	
Connexion web : accès tél / ADSL / fibre optique	
MES IMPRESSIONS	
Environnement : Bons / mauvais points du quartier, proximité des commerces, transports...	
Commentaires personnels	

Pour le mois de : .....

RESSOURCES		DEPENSES	
Ressources	Montant	Dépenses fixes	Montant
Salaire		Loyer	
Allocation chômage		Chauffage	
Pension alimentaire		Électricité	
Allocations familiales		Eau	
Bourses d'études		Téléphone / Internet	
Autres		Remboursement emprunt	
  		Assurance voiture	
		Assurance habitation	
		Autres	
		<b>Sous-total</b>	
		<b>Dépenses variables</b>	
		Alimentation	
		Restaurant	
		Vêtements	
		Essence / Transport	
		Coiffure / Cosmétiques	
		Santé	
		Entretien habitation	
		Frais de scolarité (inscription, livres,...)	
		Entretien voiture	
		Sorties	
		Vacances	
		Cadeaux	
		Autres	
	<b>Sous-total</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	

**Bon à savoir :** Il existe un simulateur en ligne pour connaître le montant de vos droits à l'aide au logement. Voici le lien : <http://www.caf.fr/allocataires/mes-services-en-ligne/faire-une-simulation>

### Conditions communes

Il existe trois types d'aides au logement :

- L'aide personnalisée au logement (APL)
- L'allocation de logement sociale (ALS)
- L'allocation de logement familiale (ALF)

Elles visent à diminuer vos dépenses de logement et se distinguent par leurs conditions d'attribution et non par leur mode de calcul. Leurs montants dépendent notamment des ressources de votre foyer. Elles ne sont pas cumulables, vous ne pouvez toucher qu'une seule de ces allocations.

#### Conditions d'attribution :

Conditions liées au logement :

- Si vous êtes locataire ou colocationnaire ou sous-locataire (déclaré au propriétaire) d'un logement meublé ou non,
- Si vous êtes résident en foyer d'hébergement.

Elle est attribuée :

- Pour votre résidence principale située en France,
- Et seulement si votre logement répond à certains critères de décence et de conditions minimales d'occupation.

#### Conditions liées au demandeur :

Les personnes concernées par l'aide au logement sont :

- Les jeunes,
- Les étudiants,
- Les ménages sans enfant (autre que les jeunes ménages),
- Les personnes âgées ou handicapées.

Si vous êtes ressortissants de la communauté européenne, vous devez remplir les conditions de droit au séjour.

Aucune condition d'âge minimum n'est exigée. Toutefois, un enfant mineur émancipé peut percevoir une allocation à condition que le bail soit à son nom. Pour l'enfant mineur non émancipé, il est exigé que le bail soit signé ou cosigné par ses parents, la quittance de loyer pouvant éventuellement être établie au nom de l'enfant mineur non émancipé.

#### Conditions liées aux ressources :

L'aide au logement vous est attribuée si vos revenus ne dépassent pas un certain plafond. Ces plafonds varient selon la composition de votre foyer et la situation géographique de votre logement.

### Remarque

La personne bénéficiaire de l'aide doit déclarer ses ressources. Si elle est rattachée au foyer fiscal de ses parents : seules ses ressources seront prises en considération. Si plusieurs enfants sont rattachés au foyer fiscal des parents, l'organisme payeur pourra vérifier les ressources auprès du centre des impôts.

**Vous pouvez effectuer une simulation du montant de votre aide au logement à l'aide du simulateur sur le site de la CAF ou bien en consultant l'ADIL 71.**

Le montant se calcule notamment à partir des éléments suivants :

- Ressources actuelles de votre foyer sur les 12 derniers mois,
- Composition de votre foyer,
- Situation professionnelle des membres de votre foyer,
- Situation géographique de votre logement,
- Montant de votre loyer.

Vos droits sont actualisés tous les 3 mois.

*Exemple :*

- Votre aide au logement de janvier, février et mars 2022 est calculée avec vos revenus de décembre 2020 à novembre 2021.

- Votre aide au logement d'avril, mai et juin 2022 sera calculée avec vos revenus de mars 2021 à février 2022.

**Attention, tout changement de situation doit être signalé dans les plus brefs délais à la CAF.**

Ressources prises en compte :

Les ressources prises en compte pour le calcul de l'aide au logement sont :

- Vos propres ressources, celles de votre époux (se), concubin(e), partenaire, pacsé
- Et celle de toutes les autres personnes vivant habituellement dans votre foyer c'est-à-dire qui y résident depuis plus de 6 mois au moment de votre demande au début de la période de versement de l'allocation ou au 1<sup>er</sup> janvier en cas de renouvellement.

Les ressources prises en compte sont celles de la dernière année précédant la demande d'Allocation logement. Il s'agit des revenus figurant sur l'avis d'imposition (N-1).

En cas de colocation, il est tenu compte des ressources personnelles de chacun des colocataires et du montant du loyer divisé par le nombre de colocataires figurant sur le bail.

Les démarches pour l'obtention de l'aide au logement

Les personnes susceptibles de pouvoir bénéficier de l'aide au logement doivent se renseigner auprès de leur Caisse d'allocation familiale ou de leur caisse régionale de mutualité sociale agricole suivant leur régime de protection sociale.

La demande d'aide au logement ne peut se faire que sur internet.

En cas de changement de votre situation (professionnelle, familiale...), le montant de l'aide au logement peut être recalculé (augmenté ou diminué) à tout moment.

**\*Conditions spécifiques**

## L'allocation logement (AL)

L'allocation logement est versée si vous êtes locataire d'un logement non conventionné (qui représente une part importante du parc privé).

### Ouverture de droits

Le droit à l'AL est ouvert à compter du 1er jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies.

En général, l'AL est versée directement au bénéficiaire. Toutefois, s'il le demande, elle peut être versée directement au bailleur.

### Paiement de l'aide

L'Allocation logement est versée à terme échu, le 5 du mois suivant.

### Exemple

*Pour un premier logement occupé depuis le 1/07/2022 et avec un bail ayant prise d'effet le 1/07/2022. Ouverture de droit au 7/07/2022. Le paiement de votre aide au logement d'août sera effectué début septembre 2022, plus précisément le 05/09/2022.*

## Aide personnalisée au logement (APL)

Dans la plupart des cas, l'APL est versée si vous êtes locataire du parc social (HLM).

### Ouverture de droits

Le droit à l'APL est ouvert à compter du 1er jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies.

### Paiement de l'aide

L'APL est versé au bailleur, à terme échu, le 25 du mois.

### Exemple

Pour un premier logement avec un bail signé le 28/09/2021.

Ouverture de droit au 01/10/2021. L'APL sera versée le 25/10/2021.

Attention : pour un premier logement, le droit s'ouvre au plus tôt le mois de la demande si les conditions sont remplies antérieurement, d'où la nécessité de déposer une demande dès l'entrée dans les lieux pour ne pas perdre de droit.

### Exemple

Entrée dans le logement le 15/09/2021 avec un début de bail au 15/09/2021 et demande d'aide au logement déposée le 02/12/2021. Le droit s'ouvrira au 01/12/2021.

## **FICHE 8 : L'avance LOCA-PASS (financement du dépôt de garantie)**

### **Pour quoi ?**

A la signature du contrat de location, vous devez verser à votre propriétaire un dépôt de garantie, correspondant habituellement à un mois de loyer. L'avance LOCA-PASS est une aide plafonnée à 1 200 euros, sous forme de prêt sans intérêt, pour financer tout ou partie de votre dépôt de garantie. Mensualité minimum de 20 euros avec un différé de paiement de trois mois, remboursable sur 25 mois maximum.

L'avance LOCA-PASS est possible pour tout type de logement (parc social ou privé).

### **Pour qui ?**

- Jeunes de moins de 30 ans : en formation professionnelle, en recherche ou en situation d'emploi, étudiants boursiers de l'État français
- Salariés des entreprises du secteur privé non agricole (CDI, CDD, intérimaire, travailleurs saisonniers, etc.).
- Salariés du secteur agricole lorsque son entreprise verse sa cotisation à Action Logement

### **Comment en bénéficier ?**

Il convient de constituer une demande d'avance LOCA-PASS sur le site internet <https://locapass.actionlogement.fr/> (à titre exceptionnel la demande papier est possible). Votre demande devra être déposée, au plus tard 2 mois après la date d'effet du bail.

## **FICHE 9 : Garantie VISALE (aide pour le cautionnement)**

VISALE est une caution accordée par Action Logement au locataire qui prend en charge le paiement du loyer et des charges locatives de la résidence principale, en cas de défaillance de paiement, ainsi que les dégradations locatives. Grâce à cette garantie fiable et gratuite, les locataires trouvent plus facilement un logement en rassurant leur futur propriétaire.

### **Bénéficiaires :**

- Les salariés de plus de 30 ans faisant l'objet d'une mutation ou nouvellement embauchés, ou ayant des revenus inférieurs ou égaux à 1500 euros net par mois.
- Tout jeune de 30 ans au plus (jusqu'au 31ème anniversaire) quelle que soit la situation professionnelle, entrant dans un logement du parc locatif privé.
- Tout jeune de 30 ans au plus étudiant ou alternant (jusqu'au 31ème anniversaire) entrant dans un logement du parc locatif privé ou social.
- Tout public éligible au bail mobilité entrant dans un logement du parc locatif privé (locataires en formation professionnelle, étudiants, volontaires dans le cadre d'un service civique, salariés en mutation professionnelle ou en mission temporaire).
- Tout salarié éligible au dispositif Louer Pour l'Emploi (LPE) sous réserve du respect des conditions définies par la Directive LPE.



- Tout ménage entrant dans un logement locatif privé géré par un organisme d'intermédiation locative agréé dans le cadre d'un mandat de gestion.

## Garanties

Prise en charge du paiement du loyer et des charges locatives prévus par le bail en cas de difficultés, ainsi que des dégradations locatives, sur toute la durée d'occupation du logement, y compris en cas de renouvellement du bail. Les sommes ainsi avancées par Action Logement Services devront être remboursées par le locataire.

**Les impayés de loyers et charges** sont garantis à hauteur de :

- Dans le parc locatif privé : 36 impayés de loyers et charges locatives nettes d'aides au logement
- Dans le parc locatif social (ou assimilé loué à un étudiant) : 9 impayés de loyers et charges locatives nettes d'aides au logement.

Les **dégradations locatives** sont garanties dans la limite de 2 mois de loyers et charges inscrits au bail, pour les logements relevant du parc locatif privé :

- Les frais de remise en état du logement sont couverts en cas de dégradations locatives imputables au locataire, à l'exclusion des frais de remise en état du mobilier.
- Les dégradations locatives sont constatées au départ du locataire par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par acte d'huissier.

## Conditions

### Conditions liées au bénéficiaire :

- Pour les salariés de plus de 30 ans, le contrat de travail doit être d'une durée minimale d'1 mois. Pour une durée inférieure, le salarié devra justifier d'une durée de travail d'au moins 1 mois au cours des 3 mois précédents sa demande.
- Pour les salariés de plus de 30 ans qui bénéficient d'une promesse d'embauche, la demande ne peut être formulée que dans le délai de 3 mois maximum entre la date de signature de celle-ci et la date de prise de fonction prévue.
- Si un des locataires composant le ménage appartient à l'une des catégories de bénéficiaires, le ménage locataire est éligible à Visale.
- Le ménage candidat locataire (hors étudiants et alternants) est éligible dans la limite d'un taux d'effort maximum de 50 % (loyer + charges / ressources du ménage).
- Pour les étudiants et alternants de 30 ans au plus (jusqu'au 31ème anniversaire), ne disposant pas de ressources propres, la garantie est accordée pour un montant de loyer maximum de 800€ en Île-de-France et de 600€ sur le reste du territoire. Au-delà de ce loyer plafond, l'étudiant ou alternant devra relever des conditions fixées pour les autres catégories de ménages.
- Le locataire doit disposer d'un visa en cours de validité.

## Modalités

### Adhésion :

L'ensemble des démarches est réalisé en ligne via le site [www.visale.fr](http://www.visale.fr), à savoir :

- Le locataire doit obtenir avant la signature du bail, un visa certifié par Action Logement Services, garantissant au bailleur son éligibilité ;
- Action Logement Services s'engage à certifier le visa sous 2 jours ouvrés ;
- Le bailleur doit adhérer au dispositif sur la base du visa certifié et valide, présenté par son futur locataire, avant la signature du bail, en acceptant les conditions de la garantie. Il obtient alors, un contrat de cautionnement.

CONTACT : [www.visale.fr](http://www.visale.fr)

## **FICHE 10 : L'aide MOBILI-JEUNE (aide pour le règlement du loyer)**

Subvention accordée par Action logement services à un jeune de moins de 30 ans en formation en alternance, pour la prise en charge d'une partie de son loyer (ou redevance).

### **BÉNÉFICIAIRES :**

Jeunes de moins de 30 ans en formation en alternance :

- Sous contrat d'apprentissage,
- Ou de professionnalisation, dans une entreprise du secteur privé non agricole.

### **DÉPENSES FINANÇABLES :**

Échéances de loyer ou de redevances en foyer ou résidence sociale. La prise en charge ne peut pas concerner des frais d'hébergement en chambres d'hôtes, gîtes ou résidences de tourisme.

### **MONTANT ET DURÉE :**

Prise en charge mensuelle du loyer (ou redevance) dans la limite de :

- 10 € minimum ;
- 100 € maximum ; déduction faite de l'aide au logement.

L'aide est attribuée pendant toute la période de formation professionnelle, pour une durée maximum de 12 mois.

Le demandeur peut solliciter l'aide à nouveau chaque année, tant qu'il est éligible.

### **CONDITIONS :**

Le bénéficiaire doit percevoir au maximum 100 % du SMIC en vigueur au moment de la demande de l'aide.

Le salaire à prendre en compte est celui inscrit sur le contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.

### **MODALITÉS :**

Présentation de la demande :

- Dans un délai de 6 mois à compter de la date de démarrage du cycle de formation ;
- Ou dans les 3 mois précédant la date de démarrage du cycle de formation. Si la formation porte sur plusieurs années, la date de démarrage pourra être celle de début de l'une d'entre elles.

Changement de situation au cours de la période de formation :

- Changement de logement : le bénéficiaire doit présenter le nouveau bail ou la nouvelle convention d'occupation ;
- Changement d'entreprise ou de formation : le bénéficiaire doit présenter le nouveau contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.

Renouvellement de l'aide :

Le jeune doit solliciter le renouvellement de son aide à chaque exercice dans les mêmes conditions que pour la présentation de la demande, avec les justificatifs de son passage en année supérieure ou de son redoublement, par une attestation de l'établissement et de son employeur.

Versement de l'aide : Mensuel

CONTACT : [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

## **FICHE 11 : Aide à l'autonomie des jeunes de la CAF (aide financière à l'accès au logement)**

### **Objectif :**

Favoriser l'autonomie des jeunes dans un parcours de formation ou d'insertion professionnelle en levant une partie des freins liés au coût du logement (première installation ou double logement dans le cadre d'un stage ...).

### **Nature et montant de l'aide :**

Aide et/ou prêts d'un montant de 1 000 € permettant de couvrir une partie des dépenses liées à :

- L'ouverture des compteurs,
- L'assurance,
- Les frais de double résidence en cas de stage d'immersion en entreprise ou d'apprentissage ou de formation (mobilité, logement...),
- L'équipement de première nécessité,
- La caution.

### **Le barème est le suivant :**

- Pour les stagiaires et les étudiants non-salariés : une aide maximum non remboursable de 1 000 €,
- Pour les apprentis et alternants : une aide non remboursable maximale de 1 000 €,
- Pour les jeunes salariés 1 000 € de prêt, remboursable en 24 mois.

### **Conditions d'attribution :**

- La famille ou le jeune doit être allocataire de la CAF de Saône-et-Loire,
- Le jeune est âgé de 16 à 30 ans pour l'aide aux étudiants, stagiaire, apprentis et alternant ; il est âgé de 18 à 30 ans pour les jeunes salariés.
- Le logement du jeune peut être en Saône-et-Loire ou hors département,
- Le jeune ne peut pas bénéficier du Fonds de Solidarité Logement,
- Le jeune a sollicité en amont les dispositifs de droit commun.
- Le quotient familial doit être inférieur ou égal à 1 200 euros.

### **Modalités de versement / remboursement**

L'aide est versée aux tiers (bailleur ou prestataire) ou à l'allocataire sur complétude de l'imprimé de demande.

## FICHE 12 : Fond solidarité logement (FSL) : aide financière à l'accès ou au maintien du logement

Institué dans chaque département, le Fonds de Solidarité Logement (FSL) permet d'aider les personnes et les familles qui éprouvent des difficultés pour accéder à un logement ou pour s'y maintenir et y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Cette aide peut servir à financer : le dépôt de garantie, le 1er mois de loyer, le cautionnement, les frais de déménagement, l'assurance logement, l'achat du mobilier de base.

Les ressources prises en compte comprennent l'ensemble des ressources (salaires, allocations, prestations...) des personnes composant le foyer à l'exception de l'aide au logement, de l'allocation de rentrée scolaire et de l'allocation d'étudiant spéciale.

Les dossiers sont téléchargeables sur le site [www.saoneetloire71.fr](http://www.saoneetloire71.fr) et peuvent être remplis avec l'aide d'un travailleur social (Conseil Départemental, mairie, CCAS, Mission locale, bailleur social...). Ils sont déposés auprès des CUD départementales.

Attention, le FSL s'adresse en priorité aux personnes aux ressources très faibles et en difficulté.

Vous pouvez consulter le règlement intérieur du FSL sur : <https://www.saoneetloire71.fr/accueil/vous-etes-propretaire/locataire/rester-dans-mon-logement>

## FICHE 13 : Aides du FASTT pour les intérimaires

Le Fonds d'action sociale du travail temporaire (FASTT) propose aux intérimaires des garanties pour couvrir le propriétaire : aide pour payer le dépôt de garantie et les honoraires d'agences immobilières.

Renseignements : [www.fastt.org/Logement-.html](http://www.fastt.org/Logement-.html) ; [www.caf.fr](http://www.caf.fr) ; [www.msa.fr](http://www.msa.fr)

### Bon à savoir :

Vous êtes alternant dans une entreprise privée comptant moins de 10 salariés ?

Vous pouvez bénéficier :

- Du financement du dépôt de garantie avec l'avance LOCA-PASS®
- D'une garantie impayée de loyer gratuite avec VISALE®
- D'une aide au financement du loyer avec le MOBILI-JEUNE®

Vous êtes alternant dans une entreprise privée comptant plus de 10 salariés ? Vous pouvez bénéficier :

- De l'accès à l'offre locative d'Action Logement
- Du financement du dépôt de garantie avec l'avance LOCA-PASS®
- D'une garantie impayée de loyer gratuite avec VISALE®
- D'une aide au financement du loyer avec le MOBILI-JEUNE®
- D'une aide MOBILI-PASS® pour financer une prestation de recherche de logement confiée à une entreprise de relocation
- D'un accompagnement social en cas de difficultés financières.

# CHERCHER UN LOGEMENT



## OU TROUVER UN LOGEMENT DANS LE PARC PRIVE ?

Les différences entre un logement social et un logement privé tiennent principalement aux conditions à respecter pour en devenir locataire, aux loyers pratiqués, à la durée du bail et aux cas de résiliation à l'initiative du bailleur.

On peut trouver un logement dans le parc privé auprès :

- Des agences immobilières, études notariales ou huissiers,
- Des missions locales,
- Des CLLAJ (Comité autonome pour le logement des jeunes),
- Des journaux,
- D'internet,
- Du bouche à oreille,
- Des marchands de listes (les marchands de listes vendent des listes de logements « à louer »).

#### **FICHE 14 : Marchands de liste**

Une convention conclue entre un marchand de listes et le propriétaire du bien inscrit sur la liste, doit comporter obligatoirement une clause d'exclusivité d'une durée limitée par laquelle le propriétaire s'engage à ne pas confier la location ou la vente de son bien à un autre professionnel de l'entremise et à ne pas publier d'annonce par voie de presse. Les clients auront ainsi l'assurance que la liste qu'ils achètent ne comporte que des biens exclusifs et disponibles qui n'ont pas déjà été loués ou vendus.

La convention liant le marchand de listes au client devra, quant à elle préciser les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie ne sera pas conforme à celle promise. Ces conditions de remboursement et leurs modalités seront définies par décret.

Les jeunes de Saône et Loire utilisent peu le recours aux listes.

Dans certaines grandes villes, cette modalité de recherches est plus courante et peut donner lieu à des pratiques non réglementées.

#### **FICHE 15 : Comprendre une annonce immobilière**

<b>F1,F2.... T1,T2...</b> : nombre de pièces (hors cuisine, SDB et WC)	<b>PK ou Park ou PKG</b> : parking
<b>MB</b> : meublé	<b>CV</b> : centre-ville
<b>GG</b> : garage	<b>Et</b> : étage
<b>NF</b> : neuf	<b>Asc</b> : ascenseur
<b>BE</b> : bon état	<b>Cuisine aménagée</b> : meubles + branchements
<b>TBE</b> : très bon état	<b>Cuisine équipée</b> : avec appareils électroménagers
<b>CC</b> : charges comprises	<b>EQ</b> : équipé
<b>HC</b> : hors charges	<b>SDB</b> : salle de bain (avec baignoire)
<b>Dig</b> : digicode	<b>Salle d'eau</b> : comprend une douche
<b>DPE</b> : diagnostic de performance énergétique	<b>HB</b> : heures de bureau
<b>Int</b> : interphone	

**ZOOM****CHECK LISTE DES PIEGES A EVITER****ZOOM**

- Analyser l'environnement du logement (exemple : logement situé au-dessus d'un restaurant, d'un bar, distance avec le lieu d'étude, la fiabilité en cas de grève des transports en commun...),
- Penser à vérifier si le logement est en bon état d'usage et si les équipements du logement fonctionnent : présence d'humidité, prises TV et/ou téléphone (arrivée d'eau, de gaz...), insonorisation... et consigner tous les défauts dans l'état des lieux ainsi que les relevés de compteurs,
- Demander un état des lieux (à l'entrée et à la sortie),
- Penser à demander le dossier de diagnostic technique,
- Demander l'estimation des charges et se faire préciser ce qui est englobé sous le terme « charges » sachant qu'une provision de charges fera l'objet d'une régulation au moins annuelle,
- Être vigilant sur le montant du dépôt de garantie (selon le type de logement loué, le montant diffère),
- Demander le montant de la taxe ou redevance des ordures ménagères.

La taxe des ordures ménagères est payée par le propriétaire bailleur au service des impôts et la redevance est établie au nom de l'occupant. Toutefois, elles ont le caractère des charges locatives : le bailleur peut donc demander le remboursement au locataire, au titre des charges qui lui incombent, ceci quel que soit le régime de location du logement. Comme pour toutes les autres charges dont le remboursement est demandé au locataire, le propriétaire bailleur doit pouvoir justifier le montant de la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères qu'il répercute sur le locataire.



Si vous pensez avoir été défavorisé lors de votre recherche de logement en raison de vos origines, de votre sexe, de votre âge, de votre état de santé ou de tout autre critère de discrimination, vous pouvez vous informer ou saisir le Défenseur des droits.

### Qu'est-ce qu'une discrimination ?

C'est une inégalité de traitement liée à un critère interdit par la loi (renvoi à l'article 225-1 du code pénal : origine, ethnie, nationalité, nom de famille, appartenance physique, handicap, état de santé, orientation sexuelle, conviction religieuses, identité sexuelle, opinions politiques, activités syndicales,)

Tout refus d'une candidature n'est pas forcément une discrimination : le/la propriétaire a le droit de choisir ses locataires mais en se fondant sur des critères objectifs.

L'interdiction de discriminer s'applique :

- Aux candidats à la location et aux personnes qui se portent garantes ;
- À toutes les étapes de la sélection : contenu de l'offre de location, dépôt de la demande, constitution du dossier, prise de rendez-vous et examen des candidatures.
- À tout type de contrats de location d'un logement vide, meublé ou en colocation dans le secteur privé ou public, en résidence sociale ou universitaire, en foyer ou en hébergement.

### Saisine du Défenseur des droits

Rassemblez un maximum d'éléments : retracez les faits de manière chronologique et détaillée ; conservez tout document utile (annonce, descriptif de la location, élément de votre dossier, courriers, mails, justificatifs sur le nombre d'occupants à loger, sur les ressources du ménage ou les personnes se portant garantes, ... Si vous n'avez pas de trace écrite, demandez des témoignages.

Le défenseur des droits peut demander au propriétaire, au bailleur social ou à l'agence, de lui communiquer des informations et des documents. Par exemple : les éléments retenus pour l'examen des dossiers ; le dossier du candidat retenu ; les critères retenus pour choisir le locataire ainsi que les motifs de refus.

Si les éléments rassemblés par le Défenseur des droits permettent d'établir une discrimination, il est possible d'aboutir à :

- La reconnaissance de la discrimination que vous avez subi ;
- Une demande du défenseur des droits de mettre fin aux pratiques à l'origine de la discrimination ;
- Un règlement amiable, notamment la recherche d'un accord financier pour réparer votre préjudice ;
- L'appui du défenseur des droits dans le cadre d'un éventuel procès si vous saisissez la justice.

### Sanction

Toute discrimination commise à l'égard d'une personne physique ou morale fait encourir une peine pouvant aller jusqu'à trois ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende.

Lorsqu'elle est commise par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public, la peine encourue peut être portée à cinq ans d'emprisonnement et 75 000 € d'amende.

## OU TROUVER UN LOGEMENT SOCIAL ?

### FICHE 16 : Demande d'un logement social

Les logements publics sont attribués sous conditions de ressources (attention aux délais d'attribution qui peuvent parfois être longs). Une commission spécifique examine les dossiers et fait des propositions d'attribution de logement.

Se loger en habitation à loyer modéré (HLM) quand on est jeune actif c'est possible, à condition de respecter certains critères :

- Être français ou étranger admis à séjourner en France avec un titre de séjour en cours de validité,
- Avoir des ressources inférieures à un plafond réglementé.

Le formulaire de demande de logement social et sa notice explicative peuvent être téléchargés sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) ou [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr).

On peut aussi se les procurer auprès des bailleurs sociaux, de la Préfecture ou de certaines Mairies.

Un numéro unique vous sera alors attribué et votre demande est à renouveler chaque année.

#### ZOOM

#### LES PIEGES A EVITER

#### ZOOM

- Ne sautez pas sur la première annonce qui passe
- Ne vous fiez pas aux photos, déplacez-vous
- N'envoyez jamais d'argent pour réserver un logement
- Ne louez pas une chambre de moins de 9m<sup>2</sup>, sinon vous n'aurez pas droit aux aides au logement
- Ne prenez pas un appartement au-dessus de vos moyens

## OU TROUVER UNE RESIDENCE JEUNE ?

### FICHE 17 : Les résidences universitaires du CROUS

Si vous êtes étudiant, vous pouvez bénéficier d'un logement à loyer modéré pour l'année universitaire (logement étudiant du Crous), sous certaines conditions. La demande doit être faite à l'aide du dossier social étudiant (DSE). Il est également possible de séjourner quelques jours dans une résidence universitaire, en fonction des disponibilités et à la condition d'être étudiant ou personnel de l'enseignement supérieur. La réservation d'un séjour se fait en ligne.

Texte de référence : Article L 822-1 du code de l'éducation

Ces résidences se composent de logements individuels à prix modérés et ouvrant droit aux allocations logement. Elles se situent à proximité des lieux d'étude et sont desservies par les transports en commun. Meublées, avec literie, les résidences universitaires offrent des services variés : gardiennage, laverie, cuisine collective, salle d'étude, etc... Elles sont situées généralement à proximité des établissements d'enseignement supérieur.

Les logements Crous sont attribués en fonction des disponibilités et de la situation de l'étudiant. Les critères sont les mêmes que pour le calcul des bourses (revenus de l'étudiant et de ses parents, composition de la famille, éloignement géographique du domicile familial et résultats universitaires).

Les Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires sont réservés aux étudiants sur critères sociaux et universitaires. Elles sont de deux types :

### Les chambres universitaires (cités U ou villages universitaires).

De conception plus ancienne, mais pour la plupart rénovées, ces chambres sont d'une petite surface (9 à 13 m<sup>2</sup>) avec sanitaires à l'étage. Elles sont meublées avec literie, équipés d'un coin lavabo, parfois douche et petit déjeuner. Elles sont économiques. Après déduction des aides au logement, la charge résiduelle de logement est peu élevée.

### Les résidences universitaires

Ce sont des appartements meublés et équipés, du studio au T2 avec petite cuisine et sanitaires individuels. Les logements sont construits selon les normes du logement social. Les résidences peuvent recevoir des étudiants seuls, en couple ou en famille. Le loyer est plus élevé que pour les chambres universitaires. Elles ouvrent droit aux allocations logement.

#### **Conditions d'accès :**

Pour ces logements, la priorité est donnée aux boursiers mais les autres étudiants peuvent y être accueillis en fonction des places. Le contrat est passé pour 9 mois ou un an à compter de la rentrée scolaire. Les critères sociaux et universitaires de l'étudiant et de la famille sont pris en compte pour l'attribution.

Pour avoir droit à une chambre ou résidence universitaire, il convient de présenter un dossier social étudiant (DES) auprès du CROUS entre le 15 janvier et le 30 avril (téléchargement sur internet). C'est le même dossier qui sert à la demande de la bourse d'enseignement supérieur et de demande de résidence universitaire.

À votre entrée dans les lieux vous devrez fournir :

- Le paiement du 1er loyer, dû en totalité quelle que soit la date d'entrée,
- L'attestation d'assurance contre les risques locatifs (incendie, dégât des eaux, responsabilité civile),
- La carte d'étudiant ou un certificat d'inscription de l'année universitaire pour laquelle le logement a été obtenu.

#### Remarque :

Si vous êtes déjà logé en résidence du Crous et que vous demandez le renouvellement, vous devez vous connecter sur Cité'U via votre compte Mes services étudiant.

La demande doit être faite à partir du mois de mars pour la rentrée de septembre suivant (exemple : à partir du 4 mars 2020 pour la rentrée 2020/2021).

**Vous devez renouveler votre demande de logement pour chaque rentrée universitaire même si vous souhaitez rester dans votre logement Crous.**

#### Décision d'attribution :

L'attribution des logements se fait fin juin et est envoyée par e-mail.

Pour que votre admission en résidence soit définitive, vous devrez verser une provision équivalente à 1 mois de loyer avant mi-Juillet. Elle servira également de dépôt de garantie. Si vous ne payez pas cette provision à la date indiquée, le logement ne vous sera plus attribué.

Si vous arrêtez vos études ou changez d'académie, la provision peut vous être remboursée, sur présentation de justificatifs :

- Avant le 15 septembre pour un logement en résidence traditionnelle,
- Avant le 15 août pour les résidences conventionnées.

Après avoir payée la provision, vous devrez également retourner à la résidence :

- Le règlement intérieur signé,
- Le contrat de cautionnement solidaire rempli et signé.

## FICHE 18 : Les résidences privées étudiantes ou résidences-services

Les résidences étudiantes sont des logements privés dans des immeubles conçus pour la vie étudiante par des groupes immobiliers, des investisseurs institutionnels ou privés. Comme pour les résidences universitaires, elles sont situées à proximité des établissements d'enseignement supérieur et des transports en commun.

Ce sont des studios, des T2 et même T3, avec kitchenette et salle de bains. Meublées et équipées, elles offrent des services communs pour les résidents : salle de travail, buanderie, salle de télévision, de sport. Il faut compter entre 300 et 500 euros de loyer pour un studio. Les résidences étudiantes ouvrent droit aux allocations logement.

### Conditions d'accès :

Chaque organisme a sa propre politique de sélection des candidats. Comme pour le privé, vous devez vous munir de pièces justifiant votre identité, votre statut, votre situation et celle de vos parents (ressources, domicile...).

## FICHE 19 : Les résidences Habitat Jeunes

Les Résidences Habitat Jeunes s'adressent aux jeunes de 16 à 30 ans à la recherche d'un logement meublé temporaire :

- Le temps d'un stage, d'une formation, d'une mission intérim ou d'un contrat de travail à durée déterminée
- Le temps de trouver un logement stable pour ceux qui, bénéficiant d'un contrat plus pérenne, souhaitent s'installer et découvrir leur nouvel environnement.

Le résidant signe un contrat de Résidence avec l'association gestionnaire précisant ses conditions d'admission. La durée du séjour est variable (semaine, mois, année) et peut être fractionnée (notamment pour les apprentis, alternants).

Les résidences Habitat Jeunes ont une offre diversifiée de logements tout équipés (de la chambre au T4) en fonction des besoins à des tarifs accessibles (droit aux aides au logement dès le 1er mois). Les conditions d'entrée et de sortie sont simplifiées pour faciliter la mobilité (préavis de départ d'une semaine).

Un accompagnement dans les démarches administratives est proposé, depuis la demande de logement jusqu'à la sortie. De nombreux services sont inclus : accueil, accès sécurisé, maintenance, réception de courrier et colis, wifi, kit couchage, espace multimédia, espace détente etc... et certains services (facultatifs) peuvent être payants (laverie, restauration...).

Les résidences Habitat Jeunes sont des lieux d'échanges entre jeunes de divers horizons. Les animateurs proposent des activités : monter des projets collectifs, participer à des sorties culturelles ou sportives, s'investir dans la vie associative, ... Les résidences sont souvent en centre-ville, accessibles en transport en commun et proches de toutes commodités.

Ce que les gestionnaires regardent en 1er est la solvabilité des jeunes !

**Bon à savoir :** Certains établissements accueillent des étudiants. Les demandeurs d'emploi ne sont pas acceptés à moins d'être en formation. La demande s'effectue directement auprès de la résidence de son choix. Des animations de sensibilisation ou des ateliers collectifs peuvent être organisés mais aucun accompagnement individuel ne sera proposé en ce sens (l'association orientera le jeune vers les structures adéquates).

### Signature d'un contrat de Résidence:

Le gestionnaire de la Résidence signe un contrat de Résidence avec le résidant, qui doit mentionner :

- Les conditions d'admission,

- La date de prise d'effet du contrat,
- Les conditions de résiliation du contrat,
- Le montant de la redevance mensuelle ainsi que l'ensemble des prestations annexes,
- Le montant du dépôt de garantie,
- La désignation des locaux et équipements à usage privatif ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.

#### Coût du logement :

Les frais comprennent généralement :

- Le versement de frais d'inscription,
- Le versement d'une redevance mensuelle (sorte de loyer toutes charges comprises),
- Le versement d'un dépôt de garantie dont le montant est fixé sur décision du Conseil d'administration.

Les résidences Habitat Jeunes peuvent ouvrir les droits suivant :

- De l'aide personnalisée au logement (APL) majorée dès le 1er mois,
- Le Visale,
- Et/ou d'une aide versée par le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

#### Durée du séjour :

La durée du séjour est variable selon le besoin : nuitée, semaine, mois.

#### Informations pratiques :

Connectez-vous sur le site de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes (UNHAJ) ou l'Union régionale Habitat Jeunes Bourgogne Franche-Comté ([www.habitat-jeunes-bfc.fr](http://www.habitat-jeunes-bfc.fr)) puis choisissez les villes qui vous intéressent. Les coordonnées des résidences ainsi que les services associés s'affichent alors automatiquement.

Vous pouvez également vous connecter sur L'Association des Résidences et des Foyers Jeunes (ARFJ), rubrique « Où trouver un foyer de jeunes », une liste par région s'affiche avec une fiche descriptive pour chaque foyer. Vous pouvez aussi vous connecter sur [unafo.org](http://unafo.org), rubrique « Carte des adhérents par région ».

### **FICHE 20 : Les résidences sociales tout public**

Ce sont des logements conventionnés avec un contrat de résidence (sans conditions d'âge).

### **FICHE 21 : Les CLLAJ (Comité Local pour le logement Autonome des Jeunes)**

Ces structures accueillent et orientent les jeunes (de 18 à 25 ans voire 30 ans, avec un projet d'insertion professionnelle) et les accompagnent dans leur parcours à la recherche de logements et d'hébergement. Certains CLLAJ disposent d'hébergements temporaires et sont en lien avec des foyers, des associations, des organismes de logements sociaux et des particuliers pour proposer des offres diversifiées dans le public ou privé.

# S'INSTALLER DANS SON LOGEMENT



*Vous avez trouvé votre logement, il s'agit maintenant de régler les formalités de prise à la location et d'emménagement.*

### FICHE 22 : L'état des lieux entrant

L'état des lieux est un document obligatoire joint au bail : il décrit le logement pièce par pièce, ainsi que les équipements et les annexes (cave, grenier, garage...) et précise l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, équipements et éléments. Conservez-le précieusement pendant toute la durée de la location.

Pour être valable, l'état des lieux établi à l'entrée dans le logement doit être signé par le locataire et le propriétaire.

#### Complément d'état des lieux :

À l'entrée dans le logement, le locataire peut demander à compléter l'état des lieux qui vient d'être réalisé. Il a un délai de dix jours pour adresser au bailleur sa demande de complément. Concernant les équipements de chauffage, ce complément peut intervenir pendant le premier mois de la période de chauffe.

Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la Commission Départementale de Conciliation dont dépend le logement.

#### Mentions obligatoires

À l'entrée et à la sortie du logement, l'état des lieux doit comporter certaines mentions obligatoires minimales :

- Le type d'état des lieux (d'entrée ou de sortie) ;
- Sa date d'établissement ;
- La localisation du logement ;
- Le nom ou la dénomination des parties et l'adresse ;
- Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
- Pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images ;
- La signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Éventuellement, il précise aussi :

- Le nom ou la dénomination et l'adresse des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- Les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie (en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle ou collective avec un comptage individuel).

#### Coût de l'état des lieux entrant :

Lorsqu'il est établi directement entre le locataire et le propriétaire, l'état des lieux est gratuit.

L'état des lieux peut être établi par un professionnel (agent immobilier, notaire...). Dans ce cas, pour l'état des lieux d'entrée uniquement, une part des frais peut être à la charge du locataire. Cette prestation doit alors être facturée selon un plafond réglementaire (depuis le 15 septembre 2014, ce plafond est fixé à 3 € par m<sup>2</sup> de surface habitable). La part facturée au locataire ne peut être supérieure à celle du propriétaire.

Si l'une des parties refuse de dresser un état des lieux contradictoire, l'autre peut faire appel à un huissier de justice. La rémunération de l'huissier est alors partagée (somme plafonnée et fixée réglementairement, dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989).

Pour l’emménagement pensez à :

- Souscrire une assurance habitation obligatoire ;
- Dresser l’état des lieux d’entrée avec l’agence, le propriétaire ou le bailleur ;
- Fournir le justificatif de l’assurance habitation ;
- Relever les compteurs d’énergie (eau, électricité, gaz) et résilier ou établir vos contrats auprès des fournisseurs;
- Demander l’ouverture ou le transfert de votre ligne téléphonique et internet ;
- Inscrire votre nom sur la boîte aux lettres ;
- Prévenir les administrations de votre changement d’adresse : CAF, banque, assurance maladie, employeur, Pôle emploi... ;
- Réserver une place de stationnement (le jour du déménagement, pour vous assurer que la rue est accessible)
- Demander le changement d’adresse sur votre carte d’identité ou titre de séjour et carte grise ;

**Bon à savoir :** notifiez votre changement d’adresse en une seule fois sur : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) rubrique Service en ligne / Changement d’adresse en ligne. Pensez à avertir votre CAF de votre changement de situation.

## LES FORMALISMES

### FICHE 23 : Le contrat de bail / loyer et charges

Selon le type de logement (vide, meublé, colocation...), la durée du contrat, la fixation du loyer et des charges diffèrent.

#### Location vide :

Le contrat de location précise :

- Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire,
- Le nom ou la dénomination du locataire,
- La date de prise d’effet et la durée,
- La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le Code de la construction et de l’habitation,
- La désignation des locaux et équipements d’usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l’énumération des parties, équipements et accessoires de l’immeuble qui font l’objet d’un usage commun, ainsi que des équipements d’accès aux technologies de l’information et de la communication,
- Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle,
- Le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logement et selon un zonage,
- Le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que le dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail,
- La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail,
- Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu,
- Le renoncement éventuel à la garantie universelle des loyers.



### Durée du contrat :

La durée du bail est de trois ans pour les personnes physiques.

### Loyer :

Le loyer est fixé librement entre les parties

En cours de bail, le loyer peut être révisé une fois par an si une clause de révision annuelle le prévoit.

Remarque : le propriétaire doit vous remettre gratuitement une quittance de loyer si vous en faites la demande.

### Charges :

En plus du loyer, vous devez régler les charges locatives. Ce sont les frais liés au logement et à l'usage de l'immeuble (eau, ascenseur, chauffage collectif,), les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties privatives de l'immeuble ; les taxes locatives (taxe/redevance d'enlèvement des ordures ménagères).

Les charges font l'objet d'une provision (estimation, qui fait l'objet d'une régularisation annuelle). Le paiement est généralement mensuel. Chaque année, une régularisation permet d'ajuster les versements aux dépenses réelles.

### Les documents annexes :

En plus du bail, d'autres documents devront être fournis par le bailleur :

- Un état des lieux qui doit être établi selon les modalités définies par décret en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise des clés ;
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours (décret du 29/05/2015) ;
- Un dossier de diagnostic technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, le contrat de risque d'exposition au plomb et un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. En principe, le dossier de diagnostic technique doit comprendre un « diagnostic amiante ». Toutefois, le décret d'application permettant l'entrée en vigueur de cette obligation n'a jamais été publié ;
- Une liste des pièces justificatives qui peut être demandée au candidat locataire et à sa caution est fixée par décret.

Si le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, le bailleur reste tenu de transmettre au locataire un état des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...).

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020, lorsque le logement se situe dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, un état des nuisances sonores aériennes doit être annexé au bail. Le site Géoportail permet de vérifier si le logement est situé dans une zone concernée.

### **Location meublée à titre de résidence principale :**

La durée du bail est d'un an reconductible tacitement pour la même période. Toutefois, il est possible de conclure un contrat d'une durée de 9 mois non reconductible lorsque le locataire est un étudiant.

**Le contrat est identique à celui décrit fiche 26. Seuls les documents annexes changent.**

### Les documents annexes :

- Un inventaire détaillé du mobilier doit être établi en plus de l'état des lieux et du contrat de location.
- Un état des lieux qui doit être établi selon les modalités définies par décret en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise des clés,
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours (décret du 29/05/2015),

- Un dossier de diagnostic technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, le contrat de risque d'exposition au plomb et un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, (concernant le diagnostic amiante en attente du décret à paraître).

Si le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, le bailleur reste tenu de transmettre au locataire un état des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...).

#### Loyer :

Le loyer est fixé librement entre les parties

En cours de bail, le loyer peut être révisé une fois par an si une clause de révision annuelle le prévoit.

#### Remarque :

Le propriétaire doit vous remettre gratuitement une quittance de loyer si vous en faites la demande.

#### Charges :

En plus du loyer, vous devez régler les charges locatives. Ce sont les frais liés au logement et à l'usage de l'immeuble (eau, ascenseur, chauffage collectif), les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties privatives de l'immeuble ; les taxes locatives (taxe/redevance d'enlèvement des ordures ménagères)

Les charges locatives sont récupérées soit pour leur montant réel, soit sous forme de provisions, soit sous forme de forfait. Elles font l'objet d'une provision (estimation qui fait l'objet d'une régularisation annuelle) Le paiement est généralement mensuel. Chaque année, une régularisation permet d'ajuster les versements aux dépenses réelles.

**Bon à savoir :** Les charges locatives sont fixées par décret. Vous les retrouverez sur le site suivant :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>

## **FICHE 24 : Le cautionnement**

Lors de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut demander un cautionnement pour garantir le paiement du loyer et des charges. Le cautionnement est un contrat écrit par lequel une personne appelée la caution s'engage auprès du bailleur à payer à la place du locataire si celui-ci ne peut remplir ses engagements (exemple : non-paiement du loyer).



**À ne pas confondre avec le dépôt de garantie qui est versé au début du bail et vise à garantir le bailleur par rapport aux risques de dégradations.**

Deux types de cautionnement sont possibles :

- Le cautionnement apporté par une personne morale. Il s'agit notamment de la garantie proposée par Action logement ou par le Fonds de solidarité du logement (voir fiche 9 : Garantie VISALE : Aide pour le cautionnement);
- Le cautionnement apporté par une personne physique : exemple des parents qui se portent garants pour leur enfant.

**Attention :** Plus qu'un simple engagement moral, il s'agit d'un acte qui peut être lourd de conséquences : si le locataire ne remplit pas son engagement (non-paiement du loyer et des charges, par exemple), le bailleur peut demander à la caution le paiement des sommes dues et le cas échéant, entamer une procédure pouvant aller jusqu'à la saisie de ses biens personnels ou de ses revenus par exemple.

Les règles du cautionnement apportées par une personne physique sont développées ci-dessous.

### Quelles sont les conditions pour demander une caution en tant que bailleur ?

Lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale, un cautionnement peut être exigé s'il n'a pas lui-même souscrit une assurance ou toute autre forme de garantie, couvrant les risques de loyers impayés. Si le locataire est étudiant ou apprenti, le bailleur est autorisé à cumuler les garanties.

Lorsque le bailleur est une personne dite « morale » (entreprises, associations...), demander un cautionnement est soumis à des conditions plus strictes. Les personnes pouvant se porter caution sont définies par la loi (fonds de solidarité logement), sauf en cas de location à un étudiant non boursier.

Le bailleur ne peut pas refuser la caution d'une personne au motif par exemple, qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle réside en dehors du territoire métropolitain.

### Quels sont les documents demandés à la caution ?

Avant la signature du bail, le propriétaire ou son représentant (par exemple, un agent immobilier, un notaire, etc.) peut exiger du candidat locataire et de la personne qui se porte caution pour lui certains documents.

Ces documents permettent au bailleur de s'assurer, notamment, de l'identité et du niveau de ressources du candidat.

La liste des documents que peut demander le bailleur est fixée par la réglementation (décret du 5.11.15). Cette liste s'applique aux contrats de location (vide ou meublée) de logements loués à titre de résidence principale (excepté les demandes d'attribution de logements sociaux).

### Quelles sont les formalités du cautionnement ?

L'acte de cautionnement doit être écrit et établi sur un document séparé ou directement dans le bail, entre le propriétaire et le locataire. Il peut également être établi par un notaire.

Il doit obligatoirement être signé par la caution, et pour la caution personne physique, faire apparaître les indications suivantes :

- Le montant du loyer et les conditions de sa révision en chiffres et en lettres ;
- Une mention exprimant clairement que la caution a connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement ;
- La reproduction de l'article 22-1 de la loi du 6.7.89 (alinéa 7) : "Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation".

En cas de colocation : si la caution s'engage au profit d'un seul colocataire, l'acte de cautionnement doit identifier le colocataire qui bénéficie de la garantie. Si la caution s'engage pour plusieurs colocataires, l'acte doit désigner, parmi les colocataires, celui dont le départ mettra fin à l'engagement de la caution. À défaut de cette précision dans l'acte, le cautionnement est nul.

Dans tous les cas, il faut conserver un exemplaire de l'acte de caution, qui doit être transmis par le bailleur.

Le degré d'engagement varie en fonction du cautionnement choisi.

### **La caution solidaire**

Si une clause de solidarité est prévue dans l'acte de cautionnement, cela veut dire que le bailleur peut à son choix s'adresser à la caution ou au locataire en cas d'impayé. La caution peut être poursuivie pour toute la dette dont le locataire est redevable, mais dans la limite des sommes pour lesquelles elle s'est engagée.

S'il y a plusieurs cautions, chaque caution solidaire peut être poursuivie pour l'ensemble de la dette, ou seulement la plus solvable, au choix du créancier.

### La caution simple

À défaut de clause de solidarité, la caution peut exiger du bailleur qu'il demande préalablement le paiement au locataire. La caution n'est alors tenue de payer que si le débiteur est insolvable ou si les poursuites contre lui échouent. S'il y a plusieurs cautions (se renseigner auprès du bailleur) : la caution ne peut être poursuivie que pour une part de la dette et le montant total sera réparti entre les différentes cautions.

#### Quelle est la durée de l'engagement de la caution ?

Si la caution s'engage pour une durée déterminée (par exemple, la durée du bail initial de 3 ans et un renouvellement) : elle est tenue jusqu'au terme prévu dans l'acte de cautionnement (dans l'exemple précité, la caution est alors engagée pour 6 ans). Si le bail se poursuit au-delà, la caution est libérée de ses obligations, elle ne doit pas rembourser les sommes dues postérieurement à cette date (sauf signature d'un nouvel acte de caution).

La caution peut prévoir par écrit, que certains événements mettront fin au cautionnement, par exemple, le divorce des époux cautionnés ou le décès du locataire.

La caution peut s'engager pour une durée indéterminée ou non précisée. Si la caution s'engage pour une durée indéterminée ou non précisée (exemple : la durée du bail sans précision de durée), elle peut résilier le cautionnement à tout moment (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) sans l'accord du bailleur ; toutefois son engagement ne prendra fin qu'à l'expiration du bail en cours.

Exemple : Un cautionnement est signé pour la durée initiale de 3 ans du contrat, au bout de 6 mois, la caution résilie son engagement, elle reste caution jusqu'à la fin du contrat c'est-à-dire pendant 3 ans. Elle sera engagée pour les sommes dues jusqu'à l'expiration du bail.

Si la caution ne se manifeste pas pour résilier son engagement avant l'expiration du bail en cours : elle reste engagée jusqu'à la fin de la période suivante, c'est-à-dire jusqu'à la fin du bail renouvelé ou reconduit.

#### Que doit faire le bailleur en cas d'impayés ?

Lorsque le bailleur est un professionnel, il doit informer la caution dès le premier impayé non régularisé dans le mois. Dans tous les cas, le bailleur ou son représentant a quinze jours pour signifier à la caution par l'envoi d'un commandement de payer au locataire.

Si ces obligations ne sont pas respectées, la caution ne sera pas tenue de payer des pénalités ou intérêts de retard. Par ailleurs, le locataire peut demander au juge des délais de paiement. Il peut également saisir la commission de surendettement si sa situation le justifie. Le cautionnement doit alors être déclaré à la commission. Si le dossier de surendettement est recevable, la caution doit être informée de l'ouverture de la procédure à l'égard du locataire.

En cas de difficultés financières de la caution, elle dispose des mêmes droits que le locataire (appel à un juge pour obtenir un délai et possibilité de déposer un dossier de surendettement).

#### Comment prend fin l'engagement de la caution ?

L'engagement de la caution prend fin en principe :

- Au terme prévu dans l'acte de cautionnement si celui-ci a fixé une durée déterminée ;
- À l'expiration du bail, au cours duquel l'engagement a été résilié si la durée de ce dernier n'était pas précisée (consulter le paragraphe "La durée de la caution") ;
- Au remboursement total de la dette par le débiteur principal ;
- En cas de décès du locataire ;
- Au décès de la caution si l'acte le prévoit ; dans le cas contraire, les héritiers sont en principe tenus de payer.

En cas de colocation (conclu à compter du 27 mars 2014) : l'engagement solidaire de la caution prend fin à la date d'expiration du délai de préavis délivré par le colocataire qui bénéficie de la garantie, à condition qu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut de nouveau colocataire figurant au bail, l'engagement de la caution prend fin, au plus tard, dans un délai de six mois à compter de la date d'expiration du délai de préavis.

## LES OBLIGATIONS DES PARTIES

### FICHE 25 : Les obligations du locataire

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus,
- User paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location,
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive,
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives,
- Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux,
- Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire,
- S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire.

### FICHE 26 : Les obligations du bailleur

- Remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation,
- Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement. Toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n°86.1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logement sociaux et le développement de l'offre foncière,
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle,
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués,
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

## ZOOM

## REPARATIONS LOCATIVES

## ZOOM

Les petites réparations et l'entretien courant du logement sont à votre charge (raccord peinture, remplacement des interrupteurs, entretien de la chaudière, changement des piles du détecteur de fumée...). Si vous ne les effectuez pas, leur coût peut être déduit de votre dépôt de garantie. Téléchargez le guide illustratif:

[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/publication/votre-habitatnbsp-qui-repare-qui-entretientnbsp\\_6741](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/publication/votre-habitatnbsp-qui-repare-qui-entretientnbsp_6741)

## ZOOM

## LA DECENCE DU LOGEMENT

## ZOOM

Le bailleur doit remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Téléchargez le guide illustratif « Qu'est-ce qu'un logement décent » sur :

[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/guide\\_logement\\_decent\\_juillet\\_2018.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/guide_logement_decent_juillet_2018.pdf)

### **FICHE 27 : L'assurance du logement**

#### **L'assurance habitation**

Souscrire une assurance pour votre logement est une obligation. Le locataire est tenu de justifier, auprès de son propriétaire (à la demande de celui-ci), de son assurance lors de la remise des clefs puis chaque année. Le cas échéant il dispose d'un délai d'un mois pour fournir l'attestation.

Votre contrat d'assurance doit garantir :

- Votre mobilier, vos affaires personnelles, les embellissements (contenu de l'appartement),
- Votre responsabilité du fait des dommages que vous pourriez causer à autrui (voisin ou tiers) : fuite d'eau et inondation chez les voisins par exemple,
- Votre responsabilité à l'égard du propriétaire, c'est la garantie dite « des risques locatifs »,
- Votre responsabilité est engagée pour toute destruction et détérioration (de votre fait) causé au logement loué.



**Si le locataire ne souscrit pas d'assurance habitation, le propriétaire est en droit de résilier le bail. Mais le propriétaire peut désormais décider de souscrire une assurance pour le compte du locataire (récupérable auprès de celui-ci).**

En cas de colocation, l'assurance pour compte peut être prévue d'office. Le bailleur et les colocataires peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires ; les colocataires peuvent provoquer la résiliation de cette assurance pour compte.

### FICHE 28 : Difficultés de règlement du loyer / incident de paiement

Guide des jeunes : Difficultés de règlement du loyer / incident de paiement

Lorsqu'un incident de paiement intervient au cours du bail, il est important de rechercher des solutions amiables avant qu'une procédure judiciaire soit engagée par le bailleur.

Il peut s'agir d'un impayé exceptionnel lié à des difficultés momentanées ou des difficultés plus structurelles.

Quelle que soit la situation, il est dans l'intérêt du propriétaire et du locataire de réagir rapidement afin d'éviter que la situation se dégrade avec une augmentation de la dette locative plus difficilement résorbable, un risque de suspension du droit au logement, ou encore un risque de lancement d'une procédure d'expulsion...

La procédure conduisant à l'expulsion est anxiogène. Elle engendre une multiplicité de peurs très clairement énoncées par les personnes. Presque toujours, elle les fige en les empêchant de rassembler l'énergie nécessaire à la construction d'un autre projet de logement.

La peur recouvre aussi la crainte de devoir expliquer la situation à ses proches et de subir avec la perte de son logement une plus grave déstabilisation.

#### Comment en arrive-t-on à l'expulsion ?

- Souvent par un cumul de difficultés bouleversantes comme une séparation, une perte d'emploi, la maladie, la diminution de revenus, un décès de parents.... Si les personnes ne se mobilisent pas pour tenter de résoudre les problèmes liés à l'impayé de loyer, et si elles ne sollicitent pas les dispositifs qui pourraient leur apporter une aide, c'est bien souvent du fait de la fragilité psychologique et émotionnelle provoquées par l'accumulation des difficultés qu'ils viennent de rencontrer.
- Une dégradation récente de la situation économique qui rend le maintien dans le logement inenvisageable. Cette dégradation entraîne une extrême fragilisation au niveau du budget avec une incapacité à faire face au coût du loyer.

#### Définition de l'impayé :

L'impayé est constitué de dettes de loyers et de charges. Son montant doit atteindre le niveau de 2 mois de loyers et de charges tel qu'il est défini dans le bail. Si les aides au logement sont versées au propriétaire, ce montant dû se calcule en déduisant les aides au logement.

#### Signalement de l'impayé à l'organisme payeur de l'aide au logement :

Si le locataire bénéficie de l'aide au logement et qu'elle est directement versée au bailleur, celui-ci doit obligatoirement informer dès la constitution de l'impayé\* l'organisme payeur de l'aide.

Pour se prononcer sur le maintien de l'aide, celui-ci demande au bailleur de mettre en place un plan d'apurement dans un délai de 6 mois. L'organisme payeur peut aussi saisir le FSL afin qu'il propose un dispositif d'apurement.

À défaut de réponse du FSL, il met en demeure l'allocataire de reprendre le paiement du loyer courant et d'apurer l'intégralité de sa dette en remboursant chaque mois au bailleur 1/36e de sa dette.

En cas de non-respect du plan, du dispositif d'apurement, ou de non-reprise du paiement du loyer, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide personnelle au logement.

Par dérogation, si l'allocataire s'acquitte de la totalité du loyer et des charges ou s'il se trouve dans une situation sociale difficile et paie la moitié de ces sommes, l'organisme payeur peut décider de maintenir le versement de l'aide. Dans le cas où l'AL ou l'APL est versée au locataire qui ne paie plus son loyer, le bailleur peut demander à la CAF ou à la MSA, qu'elle lui soit versée directement.

### Mise en place d'un plan d'apurement :

Des échanges entre le bailleur et le locataire peuvent aboutir à l'établissement d'un plan d'apurement. Cet accord amiable, écrit, prévoit l'étalement du remboursement de la dette locative sur quelque mois. Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

### La dette s'aggrave :

Si les démarches amiables n'ont pu aboutir, le propriétaire peut saisir un conciliateur de justice. Son rôle est de trouver une solution amiable entre les deux parties.

Il peut également entamer une procédure judiciaire qui peut déboucher sur une condamnation à payer les sommes dues et à la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

La procédure doit se dérouler selon des modalités précises. Ainsi, la décision de justice doit être signifiée par acte d'huissier de justice. Celui-ci peut, selon la situation de votre locataire, mettre en place une procédure de recouvrement de la dette (exemples : saisie sur les meubles, le compte bancaire, ou les salaires...).

## **FICHE 29 : Les aides financières**

Institué dans chaque Département, le **Fonds de Solidarité Logement** permet d'aider les personnes et les familles qui éprouvent des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir et y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Cette aide peut servir à financer :

- Le dépôt de garantie,
- Le 1er mois de loyer, les frais d'agence

Les ressources prises en compte comprennent l'ensemble des ressources (salaires, allocations, prestations...) des personnes composant le foyer à l'exception de l'aide au logement, de l'allocation de rentrée scolaire et de l'allocation d'étudiant spéciale.

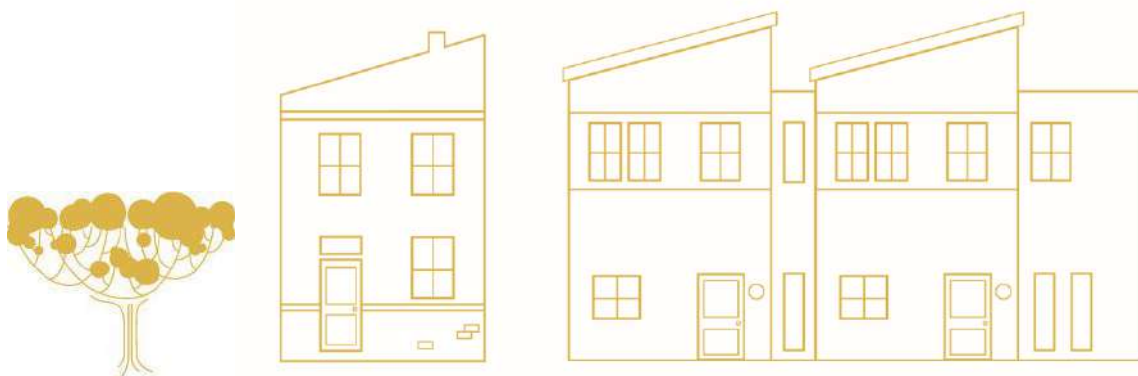


**Le FSL s'adresse en priorité aux personnes aux ressources très faibles et en difficultés.**

Cette aide peut vous aider à résorber des impayés de loyer, le maintien de la fourniture d'énergie et d'eau, l'impayé d'assurances logement, le maintien des services de télécommunications.

Ne sont pas prises en compte dans les ressources :

- L'APL ou l'allocation logement
- L'allocation de rentrée scolaire
- L'allocation d'éducation de l'enfant handicapé
- Les aides, allocations et prestations à titre gracieux





# QUITTER SON LOGEMENT



### FICHE 30 : Préavis et délais

Lorsque vous souhaitez quitter votre logement, vous devez informer votre propriétaire de votre départ en donnant votre préavis ; cette formalité diffère selon le type de logement loué. Vous pourrez donner votre préavis à votre propriétaire à tout moment sans vous justifier selon certaines conditions de forme.

#### Location vide

La durée du bail est de trois ans pour les personnes physiques.

Le locataire peut donner congé à tout moment en cours de bail en respectant un délai de préavis de 3 mois.

Par exception : ce délai de préavis peut être réduit à 1 mois dans certains cas limitativement énumérés par la loi :

- Mutation professionnelle
- Perte d'emploi
- Obtention d'un premier emploi (CDD ou CDI)
- Nouvel emploi suite à une perte d'emploi
- Bénéficiaire du RSA ou de l'AAH
- Attribution d'un logement social
- Raison de santé justifiant un changement de domicile
- Logement en zone tendu : renseignement sur [www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues](http://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues)

#### Important :

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis réduit doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

**Bon à savoir** : Congé du bailleur : Le congé émanant du bailleur est de 6 mois minimum avant le terme du bail et doit être justifié soit par la vente, soit par la reprise, soit par un motif légitime et sérieux (dans les mêmes conditions de forme)

#### Location meublée

La durée du bail est d'un an reconductible tacitement pour la même période. Toutefois il est possible de conclure un contrat d'une durée de 9 mois non reconductible lorsque le locataire est un étudiant.

Le locataire peut donner congé à tout moment en cours de bail en respectant un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

**Bon à savoir** : Congé du bailleur : Le congé émanant du bailleur est de 3 mois avant le terme du bail et doit être justifié soit par la vente, soit par la reprise, soit par un motif légitime sérieux.

### Bail mobilité :

Le bail mobilité est un contrat conclu pour une durée comprise entre 1 et 10 mois. Ce contrat ne peut être ni renouvelé ni reconduit. La durée du contrat de location peut toutefois être modifiée une fois, par avenant, sans que la durée totale du contrat ne dépasse 10 mois.

Le locataire peut donner congé à tout moment, en respectant un délai de préavis de 1 mois, par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Le locataire est redevable du loyer et des charges relatives à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

**Bon à savoir :** Congé du bailleur possible avec un motif légitime (faute du locataire)

### **Logement HLM**

Pour les logements conventionnés et non conventionnés HLM, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives aux congés du locataire sont applicables : motifs, modalités, durée du préavis selon qu'il s'agisse d'une location vide ou d'une location meublée (voir précédemment).

### **Habitat jeunes / Résidence jeune**

#### À l'initiative du résident

Le résident peut résilier à tout moment son contrat, par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en mains propres contre signature, sous réserve de respecter un délai de préavis de 8 jours.

Le préavis commence le jour où le gestionnaire reçoit le courrier et signe l'accusé de réception.

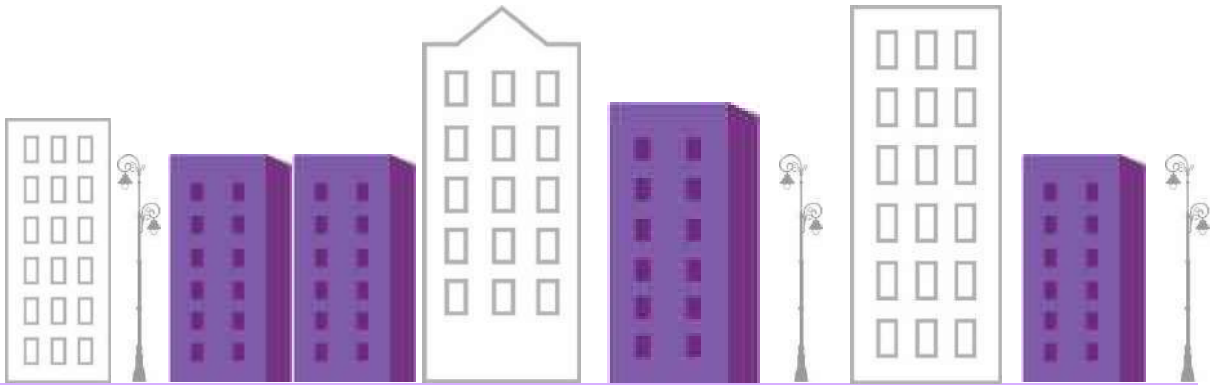
Durant cette période de préavis, le résident reste redevable du paiement de la redevance.

#### À l'initiative du gestionnaire

Le gestionnaire de la résidence peut résilier à tout moment le contrat du résident, par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en mains propres contre signature, sous réserve de respecter un délai de préavis :

- D'un mois en cas d'inexécution contractuelle ou en cas de manquement grave et répété au règlement intérieur (par exemple, pour 3 redevances impayées),
- De 3 mois lorsque le résident cesse de remplir les conditions d'admission (par exemple, conditions d'âge) ou lorsque la résidence cesse son activité.

Résidence universitaire CROUS / Chambre universitaire : Le préavis du locataire n'est pas spécifiquement réglementé. Il convient donc de se reporter aux termes du contrat.



## LORS DE LA RESTITUTION DES CLES

### FICHE 31 : État des lieux de sortie

L'état des lieux est un document obligatoire joint au bail. Il décrit le logement pièce par pièce, ainsi que les équipements et les annexes (caves grenier garage...) et précise l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, équipements et éléments.

L'état des lieux, appelé aussi "constat d'état des lieux", est un document important qui décrit l'état du logement. Le locataire et le propriétaire doivent ensemble constater par écrit l'état des lieux lors de la remise des clés et au moment de leur restitution. Il doit être rédigé de manière très précise dans la mesure où c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et à la sortie du locataire que le propriétaire pourra demander la réparation de certains éléments détériorés.

Cet écrit établi sur support papier ou électronique, doit obligatoirement être joint au contrat de location.

Il est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de la signature. Un exemplaire du constat d'état des lieux doit être conservé, par chacune des parties, pendant toute la durée de la location.

Mentions complémentaires obligatoires à la sortie :

À la sortie du logement, l'état des lieux doit préciser :

- L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;
- La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée.

Éventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constaté depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

#### En l'absence d'état des lieux :

Si le propriétaire refuse de dresser l'état des lieux, il devra apporter la preuve, en fin de bail, que les dégradations qu'il invoque sont dues à la faute du locataire.

Si le locataire s'oppose à l'établissement de l'état des lieux lors de son entrée dans le logement, il sera présumé l'avoir reçu en bon état.

Si par négligence du propriétaire et du locataire, aucun état des lieux n'est dressé au début de la location, le locataire sera également présumé avoir reçu le logement en bon état.

#### Frais de l'état des lieux de sortie :

Aucun frais ne peut être mis à la charge du locataire pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, sauf en cas de désaccord et de recours à un huissier. En ce cas, les frais sont partagés par moitié entre les parties et à un coût fixé par voie réglementaire.

L'huissier convoque les deux parties sept jours à l'avance par lettre recommandée : locataire et propriétaire ont intérêt à être présents pour faire valoir leurs remarques.

L'huissier se rend sur place et fait lui-même la description du logement par écrit ; son rôle est de faire une photographie exacte du logement et non de se prononcer sur l'état du logement.

## ZOOM

## NOTION D'USURE LIÉE AU TEMPS : VÉTUSTÉ

## ZOOM

Depuis 2016, quand vous quittez votre location, l'état d'usure lié au temps ou à l'usage normal du logement est pris en compte lors de l'état des lieux de sortie.

### Modalités de prise en compte de la vétusté (décret : art. 4)

Le locataire prend en charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au bail et les menues réparations, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (loi du 6 juillet 1989 : art. 7, d).

**La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014** a renvoyé à un décret le soin de définir les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée afin de déterminer les obligations du locataire quant à la remise en état du logement au moment de son départ.

Ce décret définit la vétusté comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ».

Sous certaines conditions, le décret autorise les parties au contrat de location à se référer à une grille de vétusté. Les parties peuvent convenir :

- Soit de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location dans le cadre de la Commission nationale de concertation (loi du 23 décembre 1986 : art. 41 ter) ;
- Soit de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local (loi du 23 décembre 1986 : art. 42).

Ces prévisions contractuelles sont possibles même si le logement ne relève pas du patrimoine régi par l'accord.

Dans tous les cas, la grille doit définir au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

## ZOOM

## CHECK LIST DES FORMALITES DE SORTIE

## ZOOM

Pour le déménagement pensez à :

- Résilier votre assurance habitation ;
- Dresser l'état des lieux de sortie avec l'agence, le propriétaire ou le bailleur ;
- Relever les compteurs d'énergie (eau, électricité, gaz) et résilier vos contrats auprès des fournisseurs ;

- Demander la fermeture ou le transfert de votre ligne téléphonique et internet ;
- Retirer votre nom la boîte aux lettres ;
- Prévenir les administrations de votre changement d'adresse : CAF, banque, assurance maladie, employeur, Pôle emploi... ; Lien utile : service public : changement d'adresse en ligne : <https://psl.service-public.fr/mademarche/JeChangeDeCoordonnees/demarche?execution=e1s1>
- Réserver une place de stationnement (le jour du déménagement, vous assurer que la rue est accessible)
- Demander le changement d'adresse sur votre carte d'identité ou titre de séjour et carte grise ;

## **FICHE 32 : Restitution du dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie (souvent appelé à tort « caution »), est une somme d'argent versée au propriétaire ou au bailleur lors de la signature du bail. Il est destiné à couvrir les éventuels manquements du locataire lors de son départ (dégradations, loyers impayés...).

Son montant ne peut être supérieur à un mois de loyer hors charges (2 mois pour une location meublée) et ne peut être réévalué en cours de bail.

Il permet de comparer l'état du logement au début et à la fin de la location et de déterminer, en cas de réparations nécessaires, celles qui incombent au propriétaire ou au locataire.

C'est après comparaison des deux états des lieux que le propriétaire restitue au locataire son dépôt de garantie, déduction faite le cas échéant des sommes dues par le locataire, sous réserve d'être justifiées. Il s'agit des sommes dues au titre des loyers, charges et réparations locatives ou dégradations dont il pourrait être tenu responsable.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des clés au bailleur ou à son mandataire déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. À cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Si des sommes sont retenues suite à d'éventuelles dégradations celles-ci doivent être dûment justifiées (devis ou factures). Pensez à demander votre décompte de sortie locatif (pour avoir le détail des sommes retenues).

À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

**Bon à savoir :** il est parfois annexé des grilles de vétusté lors de la conclusion du contrat (notamment auprès des bailleurs publics)

## **LES RECOURS AMIABLES EN CAS DE LITIGE**

## **FICHE 33 : S'informer / se défendre**

En cas de désaccord ou de conflit avec votre propriétaire, certains organismes peuvent vous conseiller, vous informer, vous aider dans le règlement amiable d'éventuels litiges...

### **Agence Départementale d'Information sur le Logement**

Les ADIL conseillent gratuitement sur les questions juridiques, financières ou fiscales liées à l'habitat.

[www.anil.org](http://www.anil.org) ; [www.adil71.org](http://www.adil71.org)

### **Commission Départementale de Conciliation**

Dans l'objectif de régler à l'amiable un litige, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation.

Dans chaque département, il existe une commission départementale de conciliation compétente pour connaître des litiges opposant bailleurs et locataires. Elle est composée en nombre égal de représentants d'organisations de locataires et de bailleurs, nommés par le préfet. Elle se réunit, selon les départements, une à trois fois par mois.

La commission est compétente pour connaître des litiges relatifs :

- Au loyer ;
- Aux caractéristiques d'un logement décent;
- À l'état des lieux ;
- Au dépôt de garantie ;
- Aux charges locatives ;
- Aux réparations ;
- Aux congés.

### **Associations de défense des locataires**

Elles informent, conseillent et défendent les locataires

[www.clcv.org](http://www.clcv.org) , [www.lacnl.com](http://www.lacnl.com) ; [www.la-csf.org](http://www.la-csf.org)

### **Conciliateur de justice**

Le conciliateur de justice doit trouver une solution amiable pour régler un différend entre 2 parties, qu'elles aient ou non déjà saisi un juge.

Le conciliateur de justice a pour mission de permettre le règlement à l'amiable des différends qui lui sont soumis. Il est chargé d'instaurer un dialogue entre les parties pour qu'elles trouvent la meilleure solution à leur litige, qu'elles soient des personnes physiques ou morales.

Le conciliateur de justice peut intervenir pour des :

- Problèmes de voisinage (bornage, droit de passage, mur mitoyen),
- Différends entre propriétaires et locataires ou locataires entre eux,
- Différends relatifs à un contrat de travail,
- Litiges de la consommation,
- Impayés,
- Malfaçons de travaux, etc.

La saisine du conciliateur de justice est gratuite.

Le conciliateur de justice réunit les parties à la conciliation. Les parties peuvent être accompagnées d'une personne de leur choix (avocat, époux(se), concubin, etc.).

Le conciliateur de justice peut :

- Se déplacer sur les lieux de la contestation,
- Interroger toute personne qui lui semble utile, avec l'accord des parties.

Le conciliateur informe le juge s'il a des difficultés.

**Bon à savoir :** le conciliateur de justice ne peut révéler au juge le contenu des déclarations qu'avec l'accord des parties.

#### Durée de la conciliation

La durée initiale de la conciliation est de 3 mois maximum.

Elle peut être renouvelée une fois, pour une même durée, à la demande du conciliateur : par exemple, en cas de durée initiale fixée à 2 mois, la conciliation peut être renouvelée 2 mois.

Le juge peut mettre fin à la conciliation, à tout moment, sur son initiative, celle du conciliateur de justice ou à la demande de l'une des parties.

#### Accord trouvé :

Si le recours à la conciliation a été décidé par le juge, le conciliateur doit l'informer par écrit du résultat.

Si la conciliation s'est engagée à la demande des parties, le conciliateur peut établir un constat d'accord signé par les parties dans lequel elles s'engagent l'une envers l'autre. La rédaction d'un constat n'est obligatoire que si la conciliation entraîne la renonciation à un droit.

Un exemplaire du constat est remis à chaque partie. Le conciliateur de justice procède au dépôt d'un exemplaire au greffe du tribunal d'instance.

L'une des parties peut soumettre le constat d'accord à l'homologation du juge d'instance afin qu'il lui confère force exécutoire, sauf si l'autre partie s'y oppose.

#### Échec de la conciliation :

La conciliation peut échouer :

- Si l'une des 2 personnes n'est pas présente,
- Si les parties n'ont pu s'entendre sur un règlement amiable.

En cas d'échec, les parties peuvent toujours faire régler le litige par un tribunal.





# ANNEXES

## LE DICO DU LOGEMENT

### Bail :

C'est un contrat de location signé entre le locataire et le bailleur. Le bail précise : les droits et obligations de chacun, le montant du loyer et du dépôt de garantie, durée du bail, ...

### Bailleur :

Propriétaire proposant un logement à la location en contrepartie d'une rémunération.

### Charges :

Les charges locatives à l'année d'un logement comprennent :

- Les dépenses liées au logement et à l'immeuble : eau électricité, chauffage, ...
- Les frais d'entretien et petites réparations des parties communes
- Les taxes locatives (comme l'enlèvement des ordures ménagères)

Les frais de consommation d'électricité et de chauffage peuvent être à payer en plus des charges mensuelles.

Pour le paiement, le propriétaire peut demander un versement de provision sur charges : il s'agit d'une évaluation du montant des charges locatives. Ce montant pourra être réévalué ou régularisé selon les dépenses réellement effectuées dans le logement.

### Dépôt de garantie :

Au moment de la signature du bail, on peut demander au locataire de verser un dépôt de garantie, correspondant à un mois de loyer hors charges maximum pour un logement non meublé. Il sera restitué en fin de location, après déduction des éventuelles sommes dues au bailleur : régularisation des loyers et des charges, frais de réparation calculés après comparaison de l'état des lieux d'entrée et celui de sortie.

### Énergie : le DPE (Diagnostic de performance énergétique) :

Estimation de la performance énergétique du logement.

Le DPE présente soit l'énergie effectivement consommée, soit l'énergie estimée pour une utilisation standard du logement. C'est une grille avec deux étiquettes incluant le résultat de l'évaluation par des échelons allant de « A » pour les logements économes jusqu'à « G » pour les logements énergivores. Posez la question lors de la visite : par souci écologique ou financier, cela peut être un critère de choix. Sachez que le DPE apparaît désormais sur les annonces et annexé au bail.

### **Garant ou personne garant ou caution solidaire :**

Personne qui s'engage à payer le loyer et les charges si le locataire ne peut pas assurer cette obligation.

### **Honoraires :**

Ce sont les frais demandés si vous passez par un intermédiaire pour trouver un logement : agence, notaire ... Demandez le montant des honoraires de vos visites de logements et prévoyez-le dans votre budget.

### **Préavis :**

Il est possible de quitter son logement à n'importe quel moment avant la fin du bail si vous respectez un délai de préavis. Il faut prévenir le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception ; c'est au moment où le propriétaire reçoit cette lettre de congé que le départ du délai de préavis est lancé.

Pour un logement non meublé : le délai de préavis est de trois mois en principe. Mais la loi prévoit quelques exceptions ou le délai de préavis du locataire peut être ramené à 1 mois : premier emploi, mutation ou perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, bénéficiaire du Revenu de solidarité active ou de l'Allocation Adulte Handicapée, locataire d'un logement social ou locataire dans une « zone tendue » ou pour les locataires dont l'état de santé constaté par certificat médical justifie un changement de domicile.

Pour un logement meublé : le délai de préavis est d'un mois.

Dans tous les cas, le loyer et les charges restent dus par le locataire durant toute la période de préavis.

### **Les types de logement : Studio, T1, Bis, T2...**

La lettre « T » signifie type de logement (équivalent au « F » anciennement utilisé).

Le chiffre représente le nombre de pièces du logement en dehors de la cuisine, de la salle de bain et des toilettes.

En clair, il s'agit des pièces aménagées à vivre.

T1 Bis : 1 pièce de vie + 1 coin cuisine séparé + sanitaires.

Duplex : Appartement sur deux niveaux avec escalier intérieur. Le terme duplex est parfois abusivement utilisé pour certains logements en mezzanine.

Meublé : Logement équipé de mobilier en nombre et qualité suffisant pour dormir, manger et vivre convenablement.

## LES ECO GESTES

Pensez aux petits gestes du quotidien pour protéger la planète et faire des économies.



J'éteins les lumières en sortant de la pièce

Je prend une douche plutôt qu'un bain



Je ne laisse pas brancher inutilement les chargeurs et j'éteins les appareils en veille ainsi que le matériel informatique en cas d'absence prolongée

Pour économiser de l'énergie, je dégivre le congélateur et le dépoussière



Je vérifie que le robinet est bien fermé après mon utilisation et je ne laisse pas couler l'eau inutilement

J'évite d'imprimer des documents inutiles



Je trie mes déchets

Je privilégie les déplacements à pied ou en vélo



Donner une seconde vie aux objets : profitez des vide-greniers et des ressourceries, réparez ou faites réparer vos objets gratuitement.

Lien utiles : <https://vide-grenier.org> ; [www.ressourcerie.fr](http://www.ressourcerie.fr) ; [www.envie.org](http://www.envie.org) ; <http://emmaus-france.org> ;

## Liste des pièces justificatives pouvant être exigées de chacun des candidats à la location

**Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire parmi les documents suivants :**

- Carte nationale d'identité française ou étrangère
- Passeport français ou étranger
- Permis de conduire français ou étranger
- Document justifiant du droit au séjour du candidat locataire étranger, notamment, carte de séjour temporaire, carte de résident, carte de ressortissant d'un État membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen.

**Une seule pièce justificative de domicile parmi les documents suivants :**

- Trois dernières quittance de loyer ou, à défaut, attestation du précédent bailleur, ou de son mandataire, indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges
- Attestation d'élection de domicile établissant le lien avec un organisme agréé au titre de l'article L.264-2 du code de l'action sociale et des familles
- Attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile
- Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale

**Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles parmi les documents suivants :**

- Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai
- L'extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois pour une entreprise commerciale
- L'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan
- La copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant
- La copie de la carte professionnelle pour une profession libérale
- Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels
- Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours

**Un ou plusieurs documents attestant des ressources parmi les documents suivants :**

- Le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire
- Trois derniers bulletins de salaires
- Justificatifs de versement des indemnités de stage
- Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour une profession non salariée.
- Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.
- Attestation de simulation établie par l'organisme payeur ou simulation établie par le locataire relative aux aides au logement.
- Avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
- Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

## Liste des pièces justificatives pouvant être exigées des cautions des candidats à la location

**Pour les cautions personnes physiques, une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire parmi les documents suivants :**

- Carte nationale d'identité française ou étrangère ;
- Passeport français ou étranger ;
- Permis de conduire français ou étranger ;

**Pour les cautions personnes morales les deux justificatifs :**

- Extrait K bis original de moins de trois mois de la société ou les statuts ou toute autre pièce justifiant de l'existence légale de la personne, faisant apparaître le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été effectuée auprès d'une administration, une juridiction ou un organisme professionnel
- Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait Kbis ou les statuts.

**Une pièce justificative de domicile parmi les documents suivants :**

- Dernière quittance de loyer
- Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de trois mois
- Attestation d'assurance logement de moins de trois mois
- Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut de titre de propriété de la résidence principale

**Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles parmi les documents suivants :**

- Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et le cas échéant la durée de la période d'essai.
- L'extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés datant de moins de trois mois pour une entreprise commerciale
- L'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan
- La copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification pour un travailleur indépendant.
- La copie de la carte professionnelle pour une profession libérale
- Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels

**Un ou plusieurs documents attestant des ressources parmi les documents suivants :**

- Dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire.
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
- Trois derniers bulletins de salaires.
- Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées.
- Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.
- Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

## LES ADRESSES UTILES

### ADIL 71

94 rue de Lyon  
71000 MACON  
03 85 39 30 70  
Courriel : [adil71@adil71.org](mailto:adil71@adil71.org)  
Site internet : [www.adil71.org](http://www.adil71.org)

### Caisse d'Allocations Familiales

177 rue de Paris  
71024 MACON Cedex 9  
Site internet : [www.caf.fr](http://www.caf.fr)  
Facebook : caf-logement étudiant  
Tel : 08 10 25 71 10

### Centre régional d'Information Jeunesse de Bourgogne (CRIJ)

Maison des associations  
Boite LL1  
2 rue des Corroyeurs  
21000 DIJON  
Tel : 03 80 44 18 35 (accueil documentation),  
03 80 44 18 29 (service administratif)  
Courriel : [contact@jeunes-bfc.fr](mailto:contact@jeunes-bfc.fr)  
Site internet : [www.ijbourgogne.com](http://www.ijbourgogne.com)  
Facebook : infojeunesbfc  
Horaires : Lundi de 13h30 à 18h – mardi, mercredi,  
jeudi, vendredi de 10h à 12h et de 13h30 à 18h.

### Centre régional d'Information Jeunesse Rhône Alpes (CRIJ)

66, cours Charlemagne  
69002 LYON  
Tel : 04 72 77 00 66  
Courriel : [crijlyon@j-net.org](mailto:crijlyon@j-net.org)  
Site internet : [www.crijrhonealpes.fr](http://www.crijrhonealpes.fr)

### CLLAJ de Macon

Aile sud Bourgogne POLE CLLAJ  
1000, Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny  
71000 MACON  
Tel : 03 85 39 95 00  
Courriel : [accueil@aile-sb.fr](mailto:accueil@aile-sb.fr)  
Site Internet : [www.aile-sb.fr](http://www.aile-sb.fr)

### Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS).

Résidence Monnet  
3 avenue Jean Monnet  
71200 LE CREUSOT  
Tel : 03 45 16 40 00  
Courriel : [site.lecreusot@crous-bfc.fr](mailto:site.lecreusot@crous-bfc.fr)  
Site internet : [www.crous-bfc.fr](http://www.crous-bfc.fr)  
Horaires : bureau ouvert de 11h30 à 16h.

### Centre régional des œuvres universitaires et scolaires de Dijon (CROUS)

Résidence Maret  
3 rue du docteur Maret –BP 51250  
21012 DIJON CEDEX  
Tel : 03 45 34 84 00  
Courriel : [pole-hebergement-dijon@crous-bfc.fr](mailto:pole-hebergement-dijon@crous-bfc.fr)  
Site internet : [www.crous-bfc.fr](http://www.crous-bfc.fr)  
Service dossier social étudiant  
Tel : 03 45 34 86 56  
Ouvert du lundi au vendredi de 13h30 à 17h.

### Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes Bourgogne (URHAJ)

1 rue Jean Mazon  
21000 DIJON  
Tel : 07 83 58 52 02  
Courriel : [bfc@unhaj.org](mailto:bfc@unhaj.org)  
Site internet : [www.habitatjeunes.org](http://www.habitatjeunes.org)  
Cet organisme regroupe les résidences Habitat Jeunes (ou foyers de jeunes travailleurs) sur toute la région bourgogne.

### Résidence étudiante Saint-Cosme (Mixte)

18 avenue Georges Pompidou  
71100 CHALON-SUR-SAONE  
Tel : 03 85 48 41 32  
Site Internet : [www.residenceschalonjeunes.com](http://www.residenceschalonjeunes.com)

### Maison d'accueil de Saints-Anges

6 rue de la Préfecture  
71000 MACON  
Tel : 03 85 38 07 99

### **Espace Saint-EX Ethnic étape (FTJ)**

Rue Saint Exupéry  
BP 123  
71404 AUTUN CEDEX  
Tel : 03 85 86 58 30  
Courriel : [accueil@espacesaintex.fr](mailto:accueil@espacesaintex.fr)  
Site internet : [www.espacesaintex.org](http://www.espacesaintex.org)

### **Résidence Chalon Jeunes**

18 avenue Pierre Nugues  
71000 CHALON-SUR-SAONE  
Tel : 03 85 46 44 90  
Courriel : [rja.chalon@outlook.fr](mailto:rja.chalon@outlook.fr)  
Site internet : [www.residencejeunesactifs.com](http://www.residencejeunesactifs.com)

### **Résidence Chanliou (FJT)**

Espace Bernard Loiseau  
28 rue de Chanzy  
71200 LE CREUSOT  
Tel : 03 85 77 68 68  
Courriel : [direction@logement-jeunes-lecreusot.com](mailto:direction@logement-jeunes-lecreusot.com)  
Site internet : [www.habitat-jeune-bfc.fr](http://www.habitat-jeune-bfc.fr)

### **Résidence le Plessis**

5 rue de la Résistance  
71300 MONTCEAU LES MINES  
Tel : 03 85 69 06 20  
Courriel : [contact@haj-montceau.fr](mailto:contact@haj-montceau.fr)  
Site internet : [www.haj-montceau.fr](http://www.haj-montceau.fr)

### **Résidence Parodienne (FJT)**

Rue Michel Anguier  
71600 PARAY LE MONIAL  
Tel : 03 85 81 07 44  
Courriel : [rejt.paray@wanadoo.fr](mailto:rejt.paray@wanadoo.fr)

### **OPAC de Saône-et-Loire**

Siège social  
800 avenue de Lattre de Tassigny  
CS 41409  
71009 MACON CEDEX  
Tel : 08 10 71 71 71  
Site internet : [www.opacsaooneetloire.fr](http://www.opacsaooneetloire.fr)

L'OPAC Saône-et-Loire possède plusieurs agences :  
Autun, Chalon-sur-Saône, Le Creusot, Charnay-Lès-Mâcon, Montceau-les-Mines, Paray le Monial.

### **Mâcon Habitat**

257 rue de Paris  
71011 MACON CEDEX  
Tel : 03 85 21 63 63  
Site internet : [www.macon-habitat.com](http://www.macon-habitat.com)  
Courriel : [agence@macon-habitat.com](mailto:agence@macon-habitat.com)

### **SEMCODA**

14 rue Charles Dodille  
BP 50136  
71100 CHALON SUR SAONE  
Tel : 03 85 97 00 20  
Courriel : [chalon@semcoda.com](mailto:chalon@semcoda.com)  
Site Internet : [www.semcode.com](http://www.semcode.com)

### **ICF**

Bâtiment 4  
135 Chemin de la Verchère  
71850 CHARNAY LES MACON  
Site Internet : [icfhabitat.fr](http://icfhabitat.fr)

### **HABELLIS**

28, Boulevard Georges Clémenceau  
CS 30312  
21003 DIJON CEDEX  
Agences :

- Chalon-sur-Saône : 63B avenue Monnot  
Tél : 03 85 90 89 89
- Montceau-les-Mines : 21 rue Rouget de Lisle BP 209  
Tél : 03 85 67 73 40

### **Action Logement**

73 Grande rue Saint-Cosme  
CS 30231  
71106 CHALON SUR SAONE  
Tel : 03 45 77 30 30  
Site internet : [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)



## NOS HORAIRES D'OUVERTURE

Du lundi au jeudi

De 9h à 12h et de 14h à 17h

## VENIR À NOTRE RENCONTRE

Habitat 71

94 rue de Lyon

71040 Mâcon

03 85 39 30 70