VOUS ÊTES JEUNES



Vous cherchez un logement à louer auprès d'un particulier ou d'un organisme social et vous devez faire face aux premières dépenses pour entrer dans les lieux ?

> Des aides peuvent vous être accordées.
> Des précautions sont nécessaires.
> Ce petit guide vous informe…

Vous cherchez un logement à louer

Comment le trouver ?

À quelles aides financières avez-vous droit ?

Quels sont vos droits et obligations ?

Adresses utiles…

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE

Comment trouver un logement ?

« Pour trouver un logement ne négligez aucune piste, mais ne payez rien les yeux fermés… »

Un logement SOCIAL…

Vous pouvez en bénéficier si vos ressources sont inférieures à un plafond réglementé et si des logements sont disponibles dans la zone géographique où vous souhaitez habiter.

Pour savoir si vous pouvez obtenir un logement HLM, renseignez-vous à la mairie ou auprès des organismes HLM.

Dans le parc social, vous pouvez également choisir de vivre en colocation, et ce, sans conditions de ressources. Le contrat est alors consenti pour une durée d'un an renouvelable dès lors que vous pouvez justifier de votre qualité d'étudiant, d'apprenti ou de jeune de moins de 30 ans. Si vous êtes étudiants, vous avez accès au parc des logements des CROUS.

Retrouvez tous les plafonds de ressources sur :
www.developpement-durable.gouv.fr/Plafonds-de-ressources-en-France.html

Un logement DANS LE SECTEUR PRIVÉ…



- **Consultez les professionnels**

  Agents immobiliers, administrateurs de biens et notaires par exemple.

- **Parcourez les « petites annonces »**

  Dans les journaux ou sur internet.

- **Consultez la rubrique**

  « Logement en ville » des sites internet des CROUS sur www.cnous.fr.

Vous pouvez aussi sous-louer une chambre chez une personne âgée :
www.mapiaule.com/se-loger/les-differents-types-de-location/le-logement-intergenerationnel/a15198.html

Un logement DANS UN FOYER, UNE RÉSIDENCE SOCIALE OU UNIVERSITAIRE…

- **Renseignez-vous**

  Auprès des foyers de jeunes travailleurs.
  Si vous êtes étudiant, auprès du CROUS.

- **Faites fonctionner le bouche à oreille !**

  C'est toujours utile :

  Demandez à la mairie les coordonnées des organismes locaux qui proposent des logements aux jeunes et interrogez votre employeur, le cas échéant.

Attention

Acheter des « listes de location » ne vous garantit pas de trouver un logement !

> **Ne versez aucune somme sans signer une convention qui précise :**
les caractéristiques du logement recherché, le service attendu, la rémunération de l'intermédiaire (il doit avoir une carte professionnelle) et les conditions dans lesquelles vous serez remboursé si le vendeur n'a pas rempli ses obligations.

Avant de signer le bail, le propriétaire peut vous demander

Des justificatifs de vos ressources afin de s'assurer que vous pourrez assumer le loyer

Vous pouvez, sous conditions de ressources, bénéficier d'une aide au logement qui allègera la charge de votre loyer. Dans certains cas, elle est versée directement à votre propriétaire et vient alors en déduction du montant de votre loyer. Renseignez-vous auprès de votre CAF (Caisse d'allocations familiales) ou de votre CMSA (Caisse de mutualité sociale agricole).

La caution d'un tiers (un parent généralement)

Depuis la promulgation de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, il est interdit de cumuler la caution et une assurance contre les impayés de loyer souscrite par le bailleur (garantie des loyers impayés telle que la garantie des risques locatifs).

La loi du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie l'autorise toutefois quand le candidat à la location a le statut d'étudiant ou d'apprenti.

La caution se substituera à vous en cas de difficulté de paiement des loyers et charges, pendant la durée pour laquelle la personne s'est engagée.



- **Aucune somme d'argent ne peut vous être réclamée par le propriétaire** ou l'agent immobilier avant la signature du bail, au titre de la réservation du logement par exemple.
- L'article 22.2 de la loi du 6 juillet 1989 fait la liste des pièces justificatives que le bailleur ne peut pas demander au candidat à un logement.
- Une fois le bail signé, vous ne pouvez vous rétracter qu'en respectant le préavis prévu au bail, ceci même si vous n'avez pas encore emménagé dans le logement.

Prévoyez votre budget
vous aurez à payer à la signature du bail

Le dépôt de garantie

Il garantit le respect de vos obligations, par exemple, le paiement des réparations locatives. À la fin du bail, le propriétaire doit vous le restituer déduction faite, le cas échéant, des sommes justifiées que vous lui devez. En location non meublée, son montant est limité à un mois de loyer hors charges.

Pour constituer LE DÉPÔT DE GARANTIE

Si vous disposez de ressources faibles et rencontrez des difficultés

Garantie des risques locatifs (GRL)

La garantie LOCA-PASS a été supprimée pour les logements du parc locatif privé, au profit de la GRL (elle reste néanmoins maintenue pour les logements conventionnés APL ou Anah appartenant à des bailleurs personnes morales).

La Garantie universelle des Risques Locatifs (GRL) est un contrat d'assurance unique qui couvre les propriétaires contre les risques d'impayés et qui prend, notamment, en charge les jeunes et les étudiants boursiers.

Votre propriétaire peut souscrire la GRL auprès d'un assureur adhérent.

Les locataires de bonne foi peuvent bénéficier, dès les premiers impayés, d'un traitement social afin de trouver, rapidement, une solution (plan d'apurement, relogement). Les locataires de mauvaise foi font l'objet de procédures « classiques » de recouvrement.

Pour en savoir plus et connaître la liste des assureurs adhérents à la GRL : www.grl.fr

Avance Loca-pass

Vous pouvez demander à un organisme collecteur d'Action Logement l'avance Loca-pass. Il s'agit d'une aide accordée sous certaines conditions, notamment, aux jeunes de moins de trente ans, prenant la forme d'un prêt à taux nul dont la durée de remboursement est modulable, au-delà d'un différé de paiement de trois mois, et correspondant au montant du dépôt de garantie figurant dans votre bail ou dans le titre d'occupation si vous êtes en structure collective, dans la limite d'un montant plafond de 500 € et de mensualités de remboursement d'un minimum de 20 €.

Pour connaître les caractéristiques et les conditions d'éligibilité à cette aide, vous pouvez consulter : http://www.actionlogement.fr/produits-services/avance-loca-pass

Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Vous pouvez demander une aide au Fonds de Solidarité Logement : elle peut prendre la forme d'un prêt sans intérêt ou d'une subvention. Elle peut couvrir le dépôt de garantie et les frais de location divers auxquels vous avez à faire face.

Fonds d'Aide aux Jeunes (FAJ)

Vous pouvez également solliciter le Fonds d'Aide aux Jeunes. Le FAJ peut aussi prendre en charge les frais d'emménagement et de mobilier. Adressez-vous à la préfecture de votre département ou à la mairie.

Vous pouvez également contacter une assistante sociale ou le FSL de votre département.

Attention

> Vous ne pouvez pas obtenir à la fois l'aide du FSL et celle d'un organisme collecteur d'Action Logement pour financer la même dépense, par exemple le dépôt de garantie.



Vous pouvez aussi avoir à payer

- Un mois de loyer d'avance
- Les honoraires de l'intermédiaire

Dans le cas d'un logement loué vide, les frais d'établissement du bail sont partagés par moitié entre le propriétaire et vous-même.

- Les frais d'état des lieux

Dans le cas d'un logement loué vide, l'état des lieux établi à l'amiable entre le propriétaire (ou l'agent immobilier) et le locataire est gratuit ; à défaut d'accord, l'état des lieux est établi par un huissier et les frais sont partagés par moitié entre vous-même et le propriétaire. Portez une attention particulière à son établissement pour éviter tout litige à la fin du bail.

À NOTER

Votre assurance-habitation : vous devez obligatoirement la souscrire auprès de l'organisme de votre choix (elle doit être effective dès que vous êtes officiellement locataire des lieux).

La mise en route des services : l'ouverture des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité ; la mise en service du téléphone le cas échéant incombe au locataire.

Vous déménagez : informez les administrations de votre changement d'adresse sur **www.changement-adresse.gouv.fr** ou au **08 21 08 22 00** (0,12 €/minute).

Une fois dans les lieux

À votre loyer, s'ajoutent les charges récupérables et d'autres dépenses qui ne sont pas toujours incluses dans les charges. Ces dernières dépenses correspondent à la consommation de fluide (électricité, eau) ou de téléphone par exemple.

Les charges sont dites récupérables car elles correspondent à un service rendu (gardiens, ascenseurs, électricité des parties communes, etc.).

À noter : sauf pour les logements meublés, elles n'ont pas de caractère forfaitaire, le propriétaire doit donc être à même chaque année, de justifier le montant qu'il vous demande.

Ne versez pas d'argent avant d'avoir un engagement écrit de la part du propriétaire ou du professionnel.

> Payez de préférence par chèque et contre tout paiement, demandez au propriétaire ou à l'intermédiaire un reçu daté et signé précisant le motif et le montant du versement.

Pour percevoir une aide au logement

Allocation logement ou aide personnalisée au logement – vous devez être signataire du bail, résider en France et ne pas avoir de lien de parenté avec le propriétaire de votre logement (parents, grand-parents de vous même ou de votre conjoint / concubin / partenaire). En cas de colocation, chacun des colocataires peut bénéficier d'une aide au logement.

Pour l'obtenir, vous devez vous adresser à la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA) de votre résidence à votre entrée dans les lieux et retirer un formulaire de demande que vous renverrez accompagné des pièces justificatives demandées.

Son montant

Votre aide est calculée en fonction de : votre charge de logement, la composition de votre famille, votre situation professionnelle actuelle, vos revenus personnels de l'année N-2 et ceux des personnes composant votre foyer.

Des informations et simulations d'aides sont accessibles sur le site internet (www.caf.fr) ou directement à la Caisse d'allocations familiales ou à l'ADIL.

Son versement

L'aide au logement peut vous être versée directement, ou être versée au bailleur (l'Aide personnalisée au logement – APL – est toujours versée au bailleur). Dans ce cas, vous ne payez que la différence à votre propriétaire.

Cas particulier : vous êtes étudiant

Dans ce cas, vous pouvez effectuer votre demande d'aide directement en ligne sur le site de la CAF que vous adresserez ensuite à celle-ci avec les pièces justificatives.

Pour le calcul de votre aide, un plancher annuel de ressources vous est appliqué si vos revenus de l'année N-2 sont inférieurs à celui-ci.



Attention

- > **Le bénéfice d'une aide au logement** est incompatible avec le maintien des prestations familiales que vos parents perçoivent pour vous (au maximum jusqu'à 20 ans).
- > **En cas de clause de solidarité mentionnée dans le bail**, tout locataire, même s'il donne congé, peut jusqu'à l'expiration du bail, être tenu responsable du paiement de la totalité du loyer et de toute somme due au propriétaire.
- > **La sous location est rigoureusement interdite sans l'accord écrit du propriétaire.** Des conditions particulières sont prévues dans le parc social (HLM).

Vous avez trouvé un logement
Vos droits et obligations

« Avant de signer le bail, lisez-le attentivement. »

Vous louez UN LOGEMENT VIDE

Durée du bail

Le bail doit respecter la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Sa durée minimum est, sauf exceptions prévues par la loi, de 3 ans si le propriétaire est un particulier et de 6 ans si le propriétaire est une personne morale (une société, par exemple).

Loyer

Le loyer est fixé librement entre le propriétaire et vous même et révisé une fois par an en fonction de l'indice de référence des loyers.

Congé

Vous pouvez donner congé à tout moment en cours de bail en respectant un préavis de trois mois. Il est réduit à un mois en cas d'obtention d'un nouvel emploi de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, de mutation, ou si vous êtes bénéficiaire du RSA.

Le bail est un document essentiel pour le propriétaire et le locataire.

Vous louez UN LOGEMENT MEUBLÉ EN RÉSIDENCE PRINCIPALE

La location est réglementée par L'ARTICLE L.632-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION.

Le bailleur doit établir un bail d'une durée d'un an minimum. Lorsque la location est consentie à un étudiant la durée du contrat peut être de 9 mois. Vous pouvez résilier le bail à tout moment avec un préavis d'un mois.

S'il s'agit d'un logement situé dans un foyer de jeunes travailleurs conventionné, ou une résidence sociale, le titre d'occupation est conclu pour une durée d'un mois **renouvelable par tacite reconduction**.
Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

S'il s'agit d'un logement pour étudiant géré par un CROUS, les conditions de location sont précisées dans le contrat.

Vous louez À PLUSIEURS

Si vous occupez le même logement à plusieurs sans être mariés, seul celui qui a signé le bail a des droits et obligations vis-à-vis du bailleur. Les autres sont occupants sans droit ni titre, même s'ils participent au paiement du loyer. Toutefois, en cas d'abandon du domicile ou du décès du locataire en titre, le bail peut être transféré, sous certaines conditions, à son conjoint, concubin ou partenaire « pacsé ».

Pour être colocataire, chaque occupant doit signer le bail. Chacun a alors les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur. Chacun est responsable du paiement de la totalité du loyer et de toute somme due au bailleur **S'IL EXISTE UNE CLAUSE DE SOLIDARITÉ INSERÉE DANS LE BAIL.**

Adresses utiles

ADIL / Agence départementale d'information sur le logement

Vous pouvez contacter l'ADIL, notamment en cas de difficulté avec le propriétaire de l'appartement que vous louez ou avec votre agence immobilière.

Pour obtenir la liste ou les coordonnées :

www.developpemement-durable.gouv.fr (rubrique Logement) ou www.anil.org

Votre mairie

Pour obtenir l'adresse des organismes sociaux ou susceptibles d'offrir des logements adaptés à votre situation :

- Mission locale pour l'insertion des jeunes.
- Permanences d'accueil, d'information et d'orientation des jeunes.
- Centre d'information jeunesse.
- Fonds d'aide aux jeunes.
- Comités locaux pour le logement autonome des jeunes.
- Foyers de jeunes travailleurs.
- Organismes HLM…
- Agence Départementale d'information sur le logement.

Et aussi…

GRL

> www.grl.fr

FSL – Fonds de solidarité logement

> S'adresser au Conseil Général.

CAF – Caisse d'Allocations Familiales

> www.caf.fr

CMSA – Caisse de Mutualité Sociale Agricole

> www.msa.fr

CROUS – Centre régional des œuvres universitaires et scolaires

> www.cnous.fr

UNHAJ – Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes

> Tél.: 01 41 74 81 00
> www.unhaj.org

UNCLLAJ – Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes

> Tél.: 04 75 71 03 88
> www.uncllaj.org

Préfecture du département

dans lequel vous cherchez un logement

Autres adresses

> www.developpemement-durable.gouv.fr
> www.jeunes.gouv.fr
> www.etudiant.gouv.fr
> www.anil.org
> www.caf.fr
> www.mission-locale.fr

Conception & réalisation : communiquemature.fr