



ADIL Ainfos spécial jeunes.

Tout savoir sur la location !

La recherche du logement, les aides, le contrat de location.

EDITO : n° 9

Actualités :

IRL 1^{er} Trim 2018 :
127,22

Variation annuelle de
1,05% par rapport à
l'IRL du 1^{er} trimestre
2017.

L'équipe de l'ADIL de l'AIN :

- 4 juristes
- 1 directrice
- 1 secrétaire

La mission de l'ADIL :

- Un conseil juridique, financier et fiscal dans le domaine du logement et de l'habitat.
- Un conseil gratuit, neutre et objectif.
- Ouvert à tous : particuliers, partenaires, collectivités, professionnels.

La recherche de logement

Les démarches diffèrent selon que le logement relève du parc privé ou du parc social.

Dans le parc privé, la recherche de logement peut se faire sur Internet (Le bon coin, Paru Vendu.fr, Se Loger...), ou par l'intermédiaire des professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires, huissiers...), ou au travers des annonces paraissant dans les journaux ou chez les commerçants et diffusées notamment par les particuliers.

Si le contrat de location est conclu de particulier à particulier, aucun frais de dossier ne pourra être réclamé. Inversement, si le contrat de location est conclu avec un professionnel de l'immobilier, des frais de dossier pour la rédaction du bail et l'état des lieux d'entrée seront réclamés **au moment de la signature du bail**.

À noter l'existence d'une catégorie particulière d'agent immobilier, appelée couramment « marchands de listes ». Ces derniers facturent des frais de dossier pour obtenir une liste de logements à visiter, et ce **avant toute signature du bail**. Cette prestation s'arrête à la fourniture de listes de logements pendant la durée d'un abonnement, et ne garantit, ni de trouver un logement, ni de signer un bail. Une convention doit préciser notamment les caractéristiques du bien recherché et la rémunération du professionnel. Cette rémunération ne sera versée qu'après obtention de la liste de logements.

Dans le secteur social, la demande s'effectue soit sur le site Internet des bailleurs sociaux, soit en agence, soit sur le site www.demande-logement-social.gouv.fr.

Le demandeur reçoit ensuite un numéro unique d'enregistrement attribué au niveau national, ainsi qu'un résumé de sa demande et la description des étapes à venir du traitement de celle-ci.

Après obtention du numéro unique d'enregistrement, le demandeur peut déposer un dossier unique valable pour l'ensemble des bailleurs, soit par voie dématérialisée, soit auprès d'un service enregistreur.

Les avantages du logement social sont l'absence de frais de dossier et des loyers souvent moins élevés que dans le logement privé. Toutefois, compte tenu d'un nombre important de demandes, en particulier dans les grandes villes, le délai d'attribution d'un logement peut être de plusieurs mois. Penser à anticiper sa demande !

Pour un logement dans une résidence étudiante, les demandes peuvent être déposées auprès du **CROUS** ou auprès de **résidences privées**.

Les attributions de logement gérées par le CROUS se font en fonction de critères sociaux. Ne pas hésiter à les recontacter en début d'année scolaire, il y a parfois des désistements et des logements disponibles !

Auprès des résidences privées, les attributions se font sans critères sociaux, mais les loyers sont souvent plus élevés et des frais de dossier sont réclamés.

HORAIRES D'OUVERTURE AU PUBLIC :

Au siège social :

Sans interruption

- Du lundi au jeudi :
9h à 18h
- Le vendredi :
9h à 17h

Des juristes
disponibles par
téléphone et
sur rendez-vous

Prendre contact au :
04 74 21 82 77

Permanences sur rendez-vous. Sur tout le département :

- . Ambérieu-en-Bugey
- . Bellegarde-sur-Valserine
- . Belley
- . Bourg-en-Bresse, MJD
- . Châtillon-sur-Chalaronne
- . Gex, PAD
- . Miribel
- . Nantua
- . Oyonnax
- . Saint-Genis-Pouilly
- . Trévoux

Seul ou en colocation ?

Beaucoup d'étudiants ou jeunes actifs s'interrogent sur le fait d'habiter seul ou en colocation.

La colocation peut présenter des avantages (convivialité, partage des frais...), mais elle emporte aussi des conséquences juridiques, en particulier sur le paiement du loyer.

Deux situations sont prévues par la réglementation :

- **Soit la colocation est à bail séparé** : chaque colocataire a son propre contrat de location et n'est responsable que du paiement de sa quote-part de loyer.
- **Soit la colocation est à bail unique** : tous les colocataires sont inscrits sur un seul contrat de location, comportant le plus souvent une clause de solidarité au paiement des loyers et des charges.

Si l'un des colocataires ne paie pas sa part de loyer, les autres devront payer à sa place.

De même, si un des colocataires donne congé et qu'il n'est pas remplacé, les autres devront s'acquitter de sa part. Inversement, celui qui part restera solidaire du paiement des loyers pendant la durée de son préavis à laquelle s'ajoutera une période de six mois à compter de la fin de son préavis, si ceux qui sont restés ne paient pas.

Location meublée ou non meublée ?

Une location meublée peut être une solution pour un premier logement, permettant d'éviter un investissement parfois lourd dans l'achat du mobilier.

La signature d'un contrat de location meublée nécessite obligatoirement la fourniture des éléments suivants :

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

À défaut de l'un de ces éléments, la location est réputée être non meublée, ce qui emporte des durées de bail et des modalités de résiliation de ce bail, différentes. *Voir infra.*

Les frais liés à l'entrée dans les lieux

À la signature du bail, le locataire doit prévoir les dépenses suivantes :

- **Les frais de dossier** en cas d'intervention d'un professionnel de l'immobilier. Sa rémunération inclut :
 - les frais de rédaction du bail, plafonnés à 10 €/m² en zone tendue (Ex. : Lyon), et 8 €/m² hors zone tendue (Ex. : Bourg en Bresse)
 - les frais d'établissement de l'état des lieux d'entrée, plafonnés à 3 €/m².
- **Le premier mois de loyer d'avance**
- **Le dépôt de garantie**, plafonné à un mois de loyer hors charges pour les locations non meublées et deux mois de loyers hors charges pour les locations meublées (cf. infra : financer son dépôt de garantie)
- **L'assurance multirisques habitation** (attestation à fournir tous les ans)
- **Les frais d'ouverture de compteurs** (électricité – eau – gaz – téléphone)

Le propriétaire bailleur peut demander, au moment de la signature du contrat de location, des garanties pour se protéger contre les éventuels impayés de loyers.

Plusieurs solutions existent.

La garantie d'une personne physique : le cautionnaire

Souvent, le locataire fait appel à un parent, un ami... pour que celui-ci se porte caution au terme de la signature d'un acte de caution solidaire.

Il s'agit d'un acte qui engage véritablement et qui peut être lourd de conséquences en cas d'impayés de loyers.

Aussi, ce document doit préciser la durée de l'engagement, le montant du loyer, la somme maximale pour laquelle on s'engage, et une mention manuscrite reproduisant l'article 22-1 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989.

La garantie VISALE

La garantie VISALE est une caution accordée gratuitement par Action Logement, au locataire du parc privé, pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives, sur toute la durée du contrat, dans la limite de 36 mois d'impayés.

À noter une exception : les locataires étudiants peuvent bénéficier de la garantie VISALE, quelle que soit la nature du logement : logement du secteur privé, logement social, résidences étudiantes... La garantie est donnée pour toute la durée du bail dans la limite de 9 mois d'impayés, déduction faite des aides au logement.

Depuis le 24 mai 2018, tout jeune de moins de 30 ans peut en bénéficier (salarié, non salarié, fonctionnaire, étudiant ou alternant, en recherche d'emploi...).

Cette garantie peut également être accordée à certains salariés de plus de 30 ans.

Le taux d'effort du locataire doit être inférieur à 50%.

Pour les jeunes de moins de 30 ans, salariés en CDI confirmé ou fonctionnaire titulaire, le taux d'effort doit être compris entre 30 et 50 % ; et pour les étudiants de moins de 30 ans ne justifiant pas de ressources, le loyer ne doit pas dépasser 600 €.

Le locataire fait la démarche en ligne sur visale.fr, avant signature du bail.

Contactez Action Logement au 04 74 42 25 02 ou 25 08

La garantie LOCA-PASS

La garantie LOCA-PASS consiste en un engagement d'une durée de 3 ans pris par Action Logement au profit d'un bailleur social ou assimilé, pour assurer le paiement des loyers en cas de difficulté du locataire, au maximum pour 9 mois, dans la limite de 2 000 € par mois.

Elle vise notamment les jeunes de moins de 30 ans qui sont, soit étudiants salariés en CDD ou sous convention de stage d'au moins trois mois, soit étudiants boursiers de l'État, soit en recherche d'emploi, soit en situation d'emploi (à l'exclusion des fonctionnaires titulaires), soit en formation professionnelle.

Nota Bene : La garantie LOCA PASS est programmée pour s'éteindre courant 2018 en raison de l'extension de la garantie VISALE à de nouveaux publics.

Contactez Action Logement au 04 74 42 25 02 ou 25 08 ou sur actionlogement.fr

La garantie du FASTT

Il s'agit d'une garantie « impayés de loyers » gratuite, visant les intérimaires justifiant d'au moins 414 heures de travail sur les 12 derniers mois au sein de toutes entreprises de travail temporaire. Cette garantie couvre les loyers et les charges pendant 3 ans, ainsi que les dégradations locatives jusqu'à 7 700 € pour une location non meublée et 3500 € pour un meublé.

Le FASTT peut également subventionner la moitié des frais d'agence jusqu'à 500 € et proposer une assurance habitation.

Contactez le FASTT : 0800 28 08 28

Financer le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie (souvent appelé en pratique « caution ») peut être financé par :

- **Le FSL : Fonds de Solidarité Logement**

Le FSL peut prendre la forme d'une subvention ou d'un prêt. Cette aide est soumise à condition de ressources. La demande se fait auprès d'un travailleur social.

- **L'avance LOCA-PASS**

Il s'agit d'une avance du dépôt de garantie, accordée pour tout type de logement (du parc privé ou du parc social), sous forme de prêt à 0%, plafonnée à 1 200 €, remboursable sur 25 mois au maximum.

La mensualité minimale est de 20 €, et le locataire bénéficie d'un différé de remboursement de 3 mois.

La liste des bénéficiaires est identique à la garantie LOCA PASS.

Dès lors que l'avance LOCA PASS peut être attribuée, le FSL ne peut être sollicité.

Contactez Action Logement au 04 74 42 25 02 ou 25 08 ou sur actionlogement.fr

L'aide MOBILI JEUNE

Il s'agit d'une aide **pour le règlement du loyer** pour les jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, en alternance, en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation dans le secteur privé non agricole, et quel que soit le type de logement (social, meublé, logement privé...).

Le revenu prévu par le contrat d'alternance ne doit pas dépasser le SMIC.

L'aide permet de prendre en charge le loyer jusqu'à 100 € par mois pendant toute la durée de la formation pour une durée maximum de 36 mois. Elle est versée au début de chaque semestre.

La demande doit être faite au plus tard 6 mois après le démarrage de la formation.

Contactez Action Logement au 04 74 42 25 02 ou 25 08 ou sur actionlogement.fr

L'aide MOBILI PASS

Les salariés des entreprises du secteur privé non agricole de plus de 10 personnes, déménageant pour des raisons professionnelles à plus de 70 km ou à 1h 15 de trajet de leur ancienne résidence, peuvent bénéficier sous conditions de ressources, d'une aide qui peut prendre deux formes :

- Une subvention de 1900 € à 2200 € suivant la zone géographique, **pour financer les frais d'accompagnement pour la recherche d'une location** réalisée par un prestataire mobilité (la recherche de logement, l'accompagnement individuel de la famille et les démarches administratives pour la mise en service du logement, l'assistance à l'installation dans le logement).

- Un prêt au taux fixe de 1 % par an hors assurance, de 3000 € à 3500 € suivant la zone géographique **pour financer : le loyer et les charges du nouveau logement pendant une période de quatre mois maximum**, les dépenses liées au site de départ et au site d'arrivée (frais d'établissement d'un contrat de location...).

Contactez Action Logement au 04 74 42 25 02 ou 25 08 ou sur actionlogement.fr

Les fonctionnaires primo-arrivants

Les agents de l'État « primo-arrivants » dans la fonction publique ou affectés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville peuvent obtenir une **prise en charge d'une partie de leurs frais d'installation**, sous forme d'une aide financière non remboursable pour le paiement du premier mois de loyer (provisions pour charges incluses), ainsi que des frais de dossier pour la rédaction du bail, le dépôt de garantie et les frais de déménagement.

Pour la région Auvergne Rhône Alpes, l'aide est de 500 € (900 € en cas d'affectation dans un quartier prioritaire de la politique de la ville).

Le revenu fiscal de référence du demandeur doit être inférieur à 24 818€ pour une personne seule, 36 093€ pour un couple.

La demande doit être faite au moyen d'un formulaire spécifique téléchargeable sur www.aip-fonctionpublique.fr, adressé à **CNT demande AIP-TSA 92122 -76934 ROUEN CEDEX 9**, dans les 24 mois suivant l'affectation et dans un délai de 4 mois suivant la signature du contrat de location.

Le contrat de location

Dès la signature du contrat de location, locataire et propriétaire bailleur sont engagés. Il n'existe aucun délai de rétractation et ce, même si le logement n'a pas encore été occupé.

Le contrat de location engage le locataire à payer le loyer et les charges à la date butoir précisée dans le bail.

Les baux des locations non meublées sont conclus pour une durée de trois ans.

Le locataire peut donner congé à tout moment en respectant un délai de préavis de trois mois, réduit à un mois notamment en cas d'obtention d'un premier emploi, de perte d'emploi, d'obtention d'un nouvel emploi suite à une perte d'emploi, de mutation professionnelle ou également, lorsque le logement est situé en zone tendue (Ex. Lyon).

Les baux des locations meublées sont conclus pour une durée de 12 mois, renouvelables par tacite reconduction ou pour 9 mois non renouvelables, lorsque le locataire est étudiant. Le locataire peut résilier le bail à tout moment en respectant un délai de préavis d'un mois.

L'état des lieux

Un état des lieux est établi au moment de l'entrée dans le logement puis au départ du logement.

Ce document est important. Il permet d'identifier l'état du logement et de préciser les éventuelles dégradations. Il doit être établi contradictoirement, c'est-à-dire signé par le locataire et le bailleur. À défaut d'établissement de cet acte à l'amiable, la partie la plus diligente pourra faire établir l'état des lieux par un huissier, dont la rémunération sera supportée pour moitié entre le locataire et le bailleur.

Si aucun état des lieux n'est établi à l'entrée dans le logement, cela emporte pour conséquence que le locataire est présumé avoir pris le logement en bon état. Il est donc responsable de la remise en état du logement à son départ, même si les dégradations préexistaient à son entrée dans les lieux, d'où l'importance de tout indiquer par écrit, même s'il s'agit de dégradations mineures.

L'état des lieux doit être établi en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés.

L'établissement de l'état des lieux sous forme numérique se développe. Cette pratique n'est pas encadrée. Il est conseillé de demander l'envoi immédiat par mail. (Astuce : prendre en photo à l'aide de son smartphone l'ensemble des pages du document informatique afin de constituer un début de preuve.)

À l'entrée dans les lieux, **le locataire a un délai de 10 jours pour compléter le document**, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Par ailleurs, le locataire dispose également d'un délai supplémentaire pendant le premier mois de la période de chauffe, pour signaler les dysfonctionnements constatés sur les équipements de chauffage.

À la sortie du logement, si des dégradations sont constatées par comparaison avec l'état des lieux d'entrée, des frais de remise en état seront déduits du dépôt de garantie, et si ce dernier ne suffit pas à couvrir l'ensemble des sommes dues, le locataire devra payer le complément.

Les frais de remise en état doivent être justifiés par la production *a minima* de devis. Attention, le bailleur n'a d'obligation, ni de fournir des factures, ni de réaliser les travaux.

Si l'état des lieux d'entrée et de sortie sont identiques, le bailleur disposera d'un mois à compter de la remise des clés, pour restituer le dépôt de garantie. En cas de dégradations, le délai est de deux mois.

À défaut du respect de ces délais, le locataire sera en droit de réclamer au bailleur défaillant, une indemnité égale à 10% du montant du loyer hors charges par mois de retard commencé.

Le Loyer et les charges

Le loyer est déterminé librement par le bailleur, sauf dans les zones tendues (ex. Lyon) où le bailleur doit pratiquer le même loyer que pour le locataire précédent (des exceptions existent).

Le loyer doit être payé au plus tard à la date prévue par le contrat de location. À défaut, le locataire commet une faute pouvant entraîner la résiliation du bail, voire l'expulsion.

Le loyer peut être révisé une fois par an sur la base de l'indice de référence des loyers.

Les charges dites récupérables sont listées limitativement par la réglementation. Il s'agit de l'entretien des parties communes, espaces verts, ascenseurs, taxe d'ordures ménagères, chauffage collectif....

Elles peuvent prendre la forme :

- D'un forfait de charges : celui-ci n'est possible que dans le cadre d'une location meublée ou d'une colocation. Si le montant réel des charges diffère du forfait, la différence ne pourra être réclamée par la partie lésée.
- D'une provision pour charges dont le montant doit correspondre à une évaluation proche des charges réelles. Une fois par an, le propriétaire doit procéder à la régularisation en plus ou en moins et fournir les justificatifs.

Aide à la mobilité des étudiants

Les étudiants boursiers (sur critères sociaux) inscrits en première année de Master ainsi que les bénéficiaires de l'allocation spécifique annuelle pour étudiants en difficulté, changeant géographiquement d'université, peuvent bénéficier d'une « **aide à la mobilité géographique** » de **1000 €**.

Les étudiants concernés doivent déposer leur demande d'aide par voie électronique sur messervices.etudiant.gouv.fr, rubrique « Aide mobilité master ». La demande doit être accompagnée de pièces justificatives :

- attestation de réussite du diplôme de licence, délivrée par l'établissement,
- certificat d'inscription en 1^{ère} année de master

L'aide de 1000 € sera versée dès le mois qui suit celui où aura été produit l'ensemble des documents nécessaires.

L'Aide à la recherche du Premier Emploi : ARPE

L'ARPE est une aide financière, créée **pour accompagner l'insertion professionnelle**.

Elle est destinée :

- aux jeunes diplômés de l'enseignement supérieur qui entrent sur le marché du travail et qui étaient boursiers durant leur dernière année d'étude. Son montant varie entre 100 € et 550 € par mois pendant 4 mois.
- aux jeunes diplômés de l'enseignement supérieur par la voie de l'apprentissage disposant de peu de ressources (revenu brut global inférieur à 33 100 €). Son montant est de 300 € par mois pendant trois mois.

Il faut par ailleurs :

- être à la recherche d'un premier emploi
- être âgé de moins de 28 ans
- avoir obtenu son diplôme depuis moins de 4 mois
- ne plus être en formation.

La demande se fait sur Internet via messervicesetudiants.gouv.fr

Pour votre aide au logement, le bon réflexe, c'est caf.fr



Le logement est l'un des premiers postes de dépense des jeunes. Afin de les aider à supporter leur loyer, les Caf versent des allocations logement. Souvent, la recherche du premier logement est aussi le premier contact avec la Caf. C'est pourquoi, pour faciliter les démarches et les accompagner dans leur parcours, la Caf met en place une démarche 100% numérique lors de 4 étapes clés : la simulation en ligne du montant de l'allocation, la demande d'aide au logement, la consultation de l'avancement du dossier via l'application «Caf – Mon compte» et le délai d'attente du premier versement.



Étape 1 : Estimer en ligne le montant de l'allocation

Grâce au simulateur en ligne accessible sur caf.fr, le jeune peut évaluer le montant de son aide au logement, monter son budget loyer et ainsi orienter ses recherches d'appartement.

Étape 2 : Faire sa demande

La demande d'aide au logement se fait en ligne sur caf.fr ; certaines informations sont indispensables pour l'effectuer : une adresse e-mail, le contrat de location, le montant des revenus sur les deux dernières années, un RIB, le numéro d'allocataire des parents et leur Caf d'appartenance (s'ils sont allocataires) et les coordonnées du bailleur (propriétaire, agence etc.); le montant du loyer et le numéro de Siret (composé de 14 chiffres) si le bailleur est une société.

Attention: Si les parents du jeune sont allocataires, il faut faire un choix. S'il reçoit une aide au logement, il ne sera plus considéré à la charge de ses parents et leurs prestations peuvent diminuer, voire être supprimées.

Étape 3 : Télécharger l'application « CAF – Mon compte »

Le jeune pourra suivre l'avancement de son dossier et de ses versements via l'application "Caf - Mon Compte" qui est téléchargeable sur l'AppStore ou sur GooglePlay. Pour se connecter, il suffit de se munir du numéro allocataire, ainsi que d'un mot de passe envoyé au préalable par la Caf par courrier ou par sms.

Étape 4 : Patienter deux mois

Une fois l'aide au logement validée par la Caf, il faut compter deux mois avant le premier versement (l'allocation est effective à partir du mois suivant l'entrée dans les lieux. Le premier versement n'intervient qu'à terme échu, autour du 5 du mois d'après).

En pratique : quelles sont les aides au logement ?

Les aides au logement aident les jeunes à payer leur loyer ou à rembourser un prêt pour leur résidence principale.

Il existe trois aides, non cumulables, pouvant être accordées par la Caf :

- L'allocation de logement à caractère social (ALS) : pour les jeunes isolés ou en couple, sans personne à charge;
- L'allocation de logement à caractère familial (ALF) : pour les jeunes isolés ou en couple avec personne à charge;
- L'aide personnalisée au logement (APL) : pour les jeunes isolés ou en couple avec ou sans personne à charge, résidant dans un logement conventionné en métropole, comme les résidences universitaires, les foyers, les Hlm.

Le montant de ces prestations dépend de plusieurs critères dont : la situation géographique du logement, le montant du loyer, la situation familiale et le niveau de ressources.

Toutes informations disponibles en permanence sur : www.caf.fr