

VOUS
ÊTES JEUNE

VOUS CHERCHEZ
UN LOGEMENT
À LOUER

Comment le trouver ?

Les aides financières ?

Quels sont vos droits et obligations ?



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère de l'Équipement
des Transports et du Logement
secrétariat d'État au Logement

Adresses utiles..

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...

**POUR TROUVER
UN LOGEMENT
NE NÉGLIGEZ AUCUNE PISTE,
MAIS NE SIGNEZ PAS
NON PLUS
LES YEUX FERMÉS...**

UN LOGEMENT SOCIAL

Vous pouvez en bénéficier sous réserve que vos ressources soient inférieures à un plafond réglementé et qu'il y ait des logements 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.

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, sur minitel ou internet.

Attention !

Vous serez peut-être tenté d'acheter des listes de « petites annonces » : sachez que cela ne vous garantit pas de trouver un logement à votre convenance. 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.



UN LOGEMENT DANS UN FOYER, UNE RÉSIDENCE SOCIALE OU UNE RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE PEUT ÊTRE UNE SOLUTION :

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 !

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.

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.



SIGNER LE BAIL : LES AIDES FINANCIÈRES POUR ACCÉDER À UN LOGEMENT

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 OU LE LOCA-PASS)

Celui-ci se substituera à vous en cas de difficulté de paiement des loyers et charges, pendant la durée pour laquelle il s'est engagé.

POUR VOUS AIDER

Afin d'inciter les propriétaires à louer à des jeunes, une garantie de paiement du loyer et des charges peut, dans certains cas, leur être accordée :

- par un organisme gestionnaire du 1% logement qui peut s'engager auprès de votre propriétaire à lui verser les loyers et charges en cas d'impayé. La garantie LOCA-PASS du 1% logement couvre un montant maximal de dix-huit mois de loyers et charges. En cas de mise en jeu, vous remboursez cette avance sans intérêt en 3 ans,
- par le Fonds de Solidarité Logement (FSL).

PRÉVOYEZ VOTRE BUDGET : À LA SIGNATURE DU BAIL, VOUS AUREZ EN GÉNÉRAL À PAYER...

Le montant de l'aide au logement varie notamment en fonction de la zone géographique où se situe le logement, des ressources et de la situation familiale du locataire.

Exemple : pour un locataire, seul, dont le revenu mensuel était en 2000 de 4 000 F et dont le loyer est de 350 €, l'allocation logement est à compter du 1^{er} janvier 2002, de l'ordre de :

- 170 € à Paris et en proche banlieue,
- 140 € dans une commune faisant partie d'une agglomération de plus de 100 000 habitants,
- 130 € dans une commune faisant partie d'une agglomération de moins de 100 000 habitants.

Ces exemples n'ont qu'une valeur indicative. De nombreux paramètres peuvent faire varier le montant de l'aide : pour calculer l'aide au logement, consulter le site internet www.caf.fr ou le Minitel : 3615 CAF, se renseigner à la Caisse d'allocations familiales ou à l'ADIL.

Un mois de loyer d'avance.

Le dépôt de garantie : il garantit le respect de vos obligations, par exemple, le paiement des réparations locatives. A 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 deux mois de loyer hors charges.

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

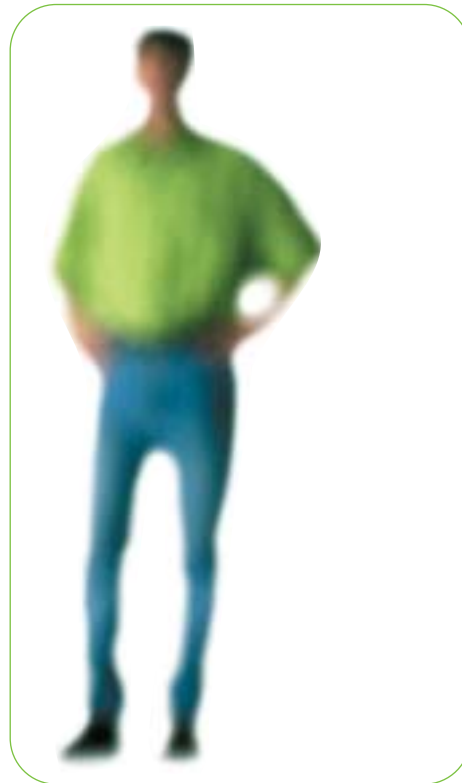
à son établissement pour éviter tout litige à la fin du bail.

Votre assurance-habitation : vous devez obligatoirement la souscrire auprès de l'organisme de votre choix.

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.

UNE FOIS DANS LES LIEUX...

À votre loyer, s'ajoutent les dépenses courantes qui peuvent ou non être comprises dans les charges (eau, gaz, électricité, chauffage, téléphone...) et, en général, la taxe d'habitation.



Attention !

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 CONSTITUER LE DÉPÔT DE GARANTIE

L'avance LOCA-PASS du 1% logement

Un organisme gestionnaire du 1% logement peut vous accorder une avance sans intérêt remboursable quand vous quitterez le logement. Cette avance est versée à l'entrée dans le logement directement à votre propriétaire, ou à vous-même dans certains cas.

Si vous disposez de ressources faibles et rencontrez des difficultés

- 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. Adressez-vous à une assistante sociale ou au FSL de votre département.
- 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.

CONDITIONS D'OBTENTION

L'avance LOCA-PASS et la garantie LOCA-PASS du 1% logement peuvent vous être accordées, quel que soit le type de logement et quelles que soient vos ressources :

- si vous avez moins de 30 ans et êtes en formation professionnelle, en recherche ou en situation d'emploi (jusqu'à la fin du premier CDI à temps complet),
- si vous êtes étudiant en CDD d'au moins trois mois, ou justifiant au cours des six mois précédant la demande d'aide, d'un ou plusieurs CDD pour une durée cumulée minimale de trois mois,
- si vous êtes étudiant en stage d'au moins trois mois,
- si vous êtes étudiant boursier de l'État.

C'est à vous, locataire, d'en faire la demande à l'organisme gestionnaire du 1% logement (CIL ou CCI) le plus proche de votre domicile, ou si vous êtes salarié d'une entreprise assujettie au 1% logement (plus de 10 salariés), à l'organisme collecteur auquel votre entreprise verse sa participation.



Attention !

Vous ne pouvez pas obtenir à la fois l'aide du FSL et d'un organisme 1% logement pour financer la même dépense, par exemple le dépôt de garantie.

Lisez très attentivement le bail...
C'est un document essentiel pour le propriétaire et le locataire.
Les conditions de location varient en fonction de la nature de la location.

VOUS LOUEZ UN LOGEMENT VIDE

Le bail doit respecter la loi du 6 juillet 1989.

Durée du bail : 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 INSEE du coût de la construction.

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 de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, de mutation, ou si vous êtes bénéficiaire du RMI.

VOUS LOUEZ UN LOGEMENT MEUBLÉ EN RÉSIDENCE PRINCIPALE

Si le bailleur loue au maximum 4 logements meublés, la location n'est pas spécifiquement réglementée. Vous avez d'autant plus intérêt à faire préciser par écrit les conditions de location. Soyez notamment attentif à la durée et aux conditions dans lesquelles vous pourrez donner congé en cours de bail.

Si le bailleur loue habituellement plus de 4 logements meublés, il doit établir un bail d'une durée d'un an minimum. 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. Vous pouvez le résilier à tout moment avec un préavis de huit jours.

S'il s'agit d'un logement pour étudiant géré par un CROUS, les conditions de location sont pour le moment 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 et chacun est responsable du paiement de la totalité du loyer et de toute somme due au bailleur.

Pour percevoir une aide au logement - allocation logement ou aide personnalisée au logement - vous devez être signataire du bail. En cas de colocation, chacun des colocataires peut bénéficier d'une aide au logement.

Attention !

Sauf dans le parc HLM où elle est expressément organisée, la sous-location est rigoureusement interdite sans l'accord écrit du propriétaire.

Attention !

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.

ADRESSES UTILES

Pour en savoir plus...

ADIL / Centre d'Information sur l'Habitat pour obtenir la liste

tél : 01 42 02 65 95
ou internet
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
- Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes
- Foyers de Jeunes Travailleurs
- Fonds d'Aide aux Jeunes
- Organismes HLM...

1% logement :
CIL/Comité Interprofessionnel du Logement et CCI/Chambre de Commerce et d'Industrie

liste disponible auprès des ADIL ou de l'UESL
tél : 01 44 85 81 00
ou internet : www.uesl.fr

FSL : Fonds de Solidarité Logement (adresse à la préfecture ou la mairie)

CAF : Caisse d'Allocations Familiales (www.caf.fr)

CMSA :
Caisse de Mutualité Sociale Agricole

CROUS :
Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

UFJT/Union des Foyers de Jeunes Travailleurs
tél : 01 41 74 81 00
ou internet : www.ufjt.org

DDE :
Direction Départementale de l'Équipement (Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement) : www.logement.equipement.gouv.fr
www.droitsdesjeunes.gouv.fr
ou minitel 3615 INFOLOGEMENT
0,20 € la minute.

Préfecture du département dans lequel vous cherchez un logement