





Fragile



salon

cuisine

~~salon~~  
cave

chambre 1

cave ↓

chambre 2

cuisine

chambre 1

salle de bain



## Édito

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'agglomération Sud de Seine porte une attention particulière au logement des jeunes et souhaite mettre en place des actions pour mieux les accompagner dans leurs recherches et les aider à surmonter les difficultés qu'ils peuvent rencontrer dans ce domaine.

En effet, les 18-30 ans doivent souvent faire face aux défis que représentent la première installation, la mobilité, les études ou les premières expériences professionnelles, qui s'accompagnent fréquemment d'une précarité de ressources et de situations.

C'est dans ce contexte que Sud de Seine et la Mission Locale Archimède ont souhaité organiser le premier forum d'information Sud de Seine sur le logement des 18-30 ans\*, rassemblant, en un même lieu, les interlocuteurs capables de répondre à leurs questions.

Le guide que vous tenez entre vos mains, remis à l'occasion du forum, a été élaboré en collaboration avec des jeunes de Bagneux, Clamart, Fontenay-aux-Roses et Malakoff qui se sont pleinement investis dans ce projet.

Destiné à vous accompagner dans le parcours pas toujours évident de la recherche de logement, nous souhaitons que ce petit guide pratique vous apporte de nombreuses informations sur les démarches nécessaires, les possibilités d'habitat sur le territoire, ainsi que des contacts utiles et des conseils pour être efficaces dans vos investigations.

Catherine Margaté  
Présidente  
Maire de Malakoff

Philippe Kattenbach  
Sénateur-Maire de Clamart  
Président de la Mission Locale

Marie-Hélène Amiable  
Maire de Bagneux

Pascal Buchet  
Maire de Fontenay-aux-Roses

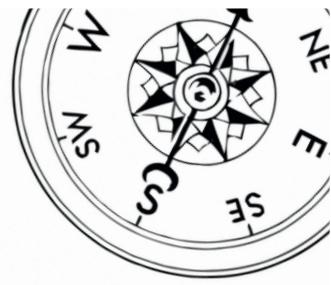
Yasmine Boudjenah  
Conseillère Communautaire en charge de l'habitat

\* Jeudi 27 septembre 2012



# Sommaire

<i>I Quelles possibilités pour ma recherche de logement ?</i>	<b>6</b>
1.1 Un logement individuel	7
1.2 Un logement collectif	13
1.3 Les hébergements d'urgence	18
<i>II Comment préparer ma recherche de logement ?</i>	<b>20</b>
2.1 Les conditions à remplir et les démarches à effectuer	21
2.2 Le budget d'accès au logement	25
2.3 La visite du logement	28
<i>III Comment se passe l'entrée dans les lieux ?</i>	<b>29</b>
3.1 L'état des lieux	29
3.2 La signature du contrat de bail	30
3.3 Les démarches administratives à faire	31
<i>IV Comment bien vivre dans mon logement ?</i>	<b>32</b>
4.1 Faire mes comptes mensuels	32
4.2 Mes droits et devoirs en tant que locataire	33
4.3 Les aides au maintien et les litiges	34
<i>V Que faire quand je quitte mon logement ?</i>	<b>36</b>
5.1 La résiliation du bail	36
5.2 Le préavis	36
5.3 L'état des lieux et le remboursement du dépôt de garantie	39
5.4 Les démarches administratives	40
<i>VI Qui peut m'aider dans mes démarches ?</i>	<b>42</b>
Mes adresses utiles	47
Lexique et sigles	51
Annexes	53



La recherche de logement est un véritable parcours qui demande du temps, de l'organisation et de la patience.

Avec le concours financier de la Fondation DEXIA, la participation de 17 jeunes et des partenaires du territoire Sud de Seine, nous avons le plaisir de vous offrir ce guide qui vous conseillera dans vos recherches.

N'oubliez pas de solliciter les structures qui peuvent vous accompagner dans vos démarches.

Ne perdez pas de temps,

anticipez au maximum !

Bonne chance !

# I Quelles possibilités pour ma recherche de logement ?

## Il existe différents types de logements

### *La chambre non indépendante*

Il s'agit d'une pièce chez l'habitant, généralement meublée, comprenant au minimum un accès à une salle d'eau et aux sanitaires, indépendants ou collectifs.

### *La chambre indépendante*

Il s'agit d'une pièce rattachée à l'habitation principale du bailleur (disposant d'une entrée séparée, de compteurs électriques et de gaz individuels, ...) de laquelle vous pouvez ou non avoir accès à la cuisine.

La publicité pour ce type de logement se fait surtout par le bouche à oreille. Parlez-en autour de vous.

### *Le studio (T1 ou F1)*

La surface d'un studio varie de 17 à 30 m<sup>2</sup> pour une seule pièce principale disposant d'un coin cuisine, généralement équipé d'un évier ou de plaques électriques et d'une salle d'eau ou d'une salle de bain et WC indépendants.

### *Les T2, T3 ou F2, F3*

Le chiffre indique le nombre de pièces principales (salon et chambres), hors cuisine, salle d'eau ou salle de bain et WC. Un T3 est donc un appartement avec un salon et deux chambres.

### *Les T1bis, T2bis, T3bis ou F1bis, F2bis, F3bis*

Il s'agit de logement particulier dont l'une des pièces est grande et peut être séparée en deux zones bien distinctes.



## 1.1 Un logement individuel

### Un logement dans le secteur social (type HLM)

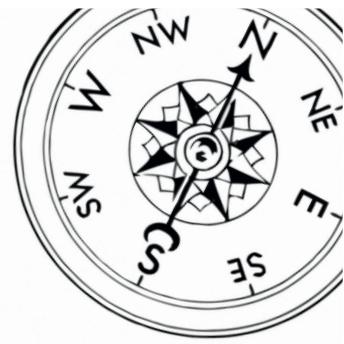
#### *Présentation et définition*

Le logement social est un logement non meublé détenu par un bailleur social et dont les conditions de location sont définies réglementairement pour répondre à une demande sociale d'accès au logement.

En contrepartie de prêts accordés par l'Etat obtenus pour construire ou faire des travaux dans une résidence de logements sociaux, le bailleur social signe une convention avec l'Etat, dans laquelle il s'engage à louer son logement, alors considéré comme un logement conventionné, pendant toute la durée de la convention en respectant un loyer maximum, dit loyer conventionné. L'État prend alors en charge une partie des loyers des locataires par le biais de l'aide personnalisée au logement (APL).

Des réservataires, organismes ayant financé la construction ou la réhabilitation de programmes de logements sociaux (Etat, Ville, Conseil Général, 1 % patronal principalement) ainsi que plus rarement les bailleurs sociaux eux-mêmes, proposent des candidats qui sont acceptés ou refusés par une commission d'attribution organisée par le bailleur social.

Chaque logement est « étiqueté » en fonction d'un réservataire et d'une catégorie de loyer. Ainsi, deux logements ayant les mêmes prestations, peuvent être loués à des tarifs différents et par des organismes différents.



## Le 1% logement

### Qu'est-ce que c'est ?

Les entreprises du secteur privé de 10 salariés et plus cotisent au titre du 1 % logement auprès d'organismes appelés « Collecteurs» (Astria, GIC, Solendi, Alliance, ...)

Les salariés en CDI ou intérim peuvent bénéficier :

- soit de locations à des tarifs préférentiels,
- soit d'aides à l'achat ou pour des travaux.

### Où se renseigner ?

- S'adresser au service du personnel.

- S'adresser au FASTT (Fond d'Action Sociale du Travail Temporaire) pour les intérimaires et se renseigner sur les conditions de demandes de logement

[www.fastt.org](http://www.fastt.org)

## Les logements fonctionnaires d'Etat

Si vous êtes fonctionnaire d'Etat, renseignez vous auprès de votre service du personnel, car vous pouvez prétendre, dans certains cas, à un logement réservé à votre statut.

### Pour qui ?

Des personnes qui ont un emploi ou des ressources stables et qui souhaitent s'installer durablement dans un secteur géographique,

Des personnes dont les ressources (selon le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition) ne dépassent pas les plafonds de ressources pour l'accès à un logement social (définis par une circulaire et réévalués chaque année).

Par exemple, en 2012 :

- pour une personne seule, les revenus doivent être inférieurs à 29 034 € par an,
- et pour un jeune couple, les revenus ne doivent pas être supérieurs à 52 161 € par an..

...8



## Les avantages et inconvénients

Avantages	Inconvénients
Logement autonome Coût inférieur au logement du secteur privé (5.36 € à 12.27 €/m <sup>2</sup> en région IDF)	Délais d'attente souvent longs
Aucun garant nécessaire	Parcours d'accès compliqué
1 mois de dépôt de garantie	

### *le DALO (Droit Au Logement Opposable)*

Le DALO donne la possibilité pour un demandeur de logement n'ayant pas été relogé dans des délais jugés trop longs (4 ans pour les Hauts-de-Seine) ou en situation particulière (sans domicile, expulsé, hébergé, vivant dans un logement indigne), de déposer une demande d'examen devant une commission de médiation, qui jugera de l'urgence ou non de sa demande. Si l'avis de la commission est favorable, la Préfecture a 6 mois pour trouver une solution de relogement.

Il existe une possibilité de recours devant le tribunal administratif, en cas d'avis défavorable ou d'absence de solution dans les 6 mois.

## Un logement meublé dans le secteur privé

### *Présentation et définition*

Il s'agit d'un appartement loué déjà meublé.

Un logement est dit « meublé » lorsque, le locataire a la possibilité d'entrer dans les lieux et d'y vivre normalement avec ses seuls effets personnels.

### *Pour qui ?*

Ce type de logement s'adresse à des personnes qui n'envisagent pas de s'installer à long terme, n'ont pas encore accédé à un logement autonome ou qui n'ont pas d'équipement.

## Les avantages et inconvénients

Avantages	Inconvénients
Bail de courte durée (9 mois à 1 an) = plus de mobilité	logement du secteur privé = coût plus élevé
Préavis de résiliation du bail plus court	Bail impliquant plus de précarité

## Un logement vide dans le secteur privé

### Présentation et définition

Un logement privé est un logement appartenant à un particulier, qui est loué à un locataire, soit directement, soit par le biais d'un intermédiaire (agence immobilière, administrateur de biens).

### Pour qui ?

La location dans le privé s'adresse à des personnes pouvant assumer la charge d'un loyer chaque mois tout en justifiant de revenus (salaire, bourses, aide financière des parents...).

### Les avantages et inconvénients

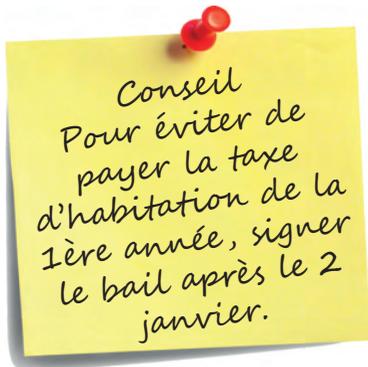
Avantages	Inconvénients
Bail réglementé sur une période = ne peut être remis en cause après signature	Coût du logement important = loyer en cours + 1 mois de caution + frais d'agence élevés (s'il y a lieu)
	Prix du m <sup>2</sup> élevé
	Garanties exigeantes et fiables demandées (en plus des revenus équivalents au triple du loyer)
	Concurrence très présente = beaucoup de demandes pour peu d'offres

### Combien ça coûte ?

Le prix moyen du m2 est élevé (chiffres de 2011 sur le territoire Sud de Seine, hors charges) :

- Studio et 1 pièce : 21,7 € / m2,
- 2 pièces : 15,6 € / m2,
- 3 pièces : 13,1 € / m2,
- 4 pièces : 10,9 € / m2.





## L'accession à la propriété

Qui dit achat immobilier, dit financement. Voici quelques conseils pour préparer au mieux l'acquisition de votre futur logement.

### *1- Faites un état des lieux de votre situation financière*

Afin de déterminer le montant du bien que vous pouvez acheter, il est indispensable d'établir un bilan financier préalable soit en sollicitant votre banquier ou en vous adressant à l'ADIL 92.

### *2- Soldez vos crédits en cours*

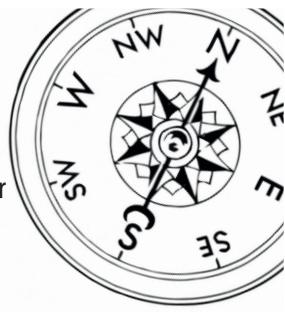
Vos crédits en cours (réfrigérateur payé sur 24 mois, crédit voiture, réserves d'argent renouvelables) seront les premiers éléments que le banquier regardera dans votre dossier. Votre capacité d'endettement est de 33 % maximum de vos revenus.

### *3- Constituez-vous un apport personnel*

Disposer d'un apport personnel signifie, pour votre banquier, que vous savez gérer votre argent. Si toutes les banques ne l'exigent pas, 10 % du prix du logement en apport personnel reste une bonne base (qui représente les frais de notaire).

### *4- Soignez votre comportement bancaire*

Fichage Banque de France, surendettement, découvert chronique classeront d'office votre dossier sur la pile des refus. Il faut donc être très attentif à votre comportement bancaire. Généralement, les relevés bancaires des 3 derniers mois sont étudiés.



### *5- Sollicitez des prêts complémentaires à taux préférentiel*

Le Prêt logement 92 à taux 0, le prêt 1 %, le prêt caisse de retraite donnent la possibilité de réduire vos charges d'intérêts et vos mensualités ou d'augmenter votre capacité d'endettement.

## *Où vous renseigner ?*

*Agence départementale pour l'information sur le logement des Haut-de-Seine*

[www.adil92.org](http://www.adil92.org)

Tél : 0820 16 92 92

*Maison de la justice et du droit*

8 bis rue de la Sarrazine à Bagneux.

Permanence le vendredi de 9h15 à 12h et de 14h à 16h30

Étude de financement sur rendez-vous (au 01 46 64 14 14) :

Pour préparer l'entretien, téléchargez le formulaire sur le site de l'ADIL 92, onglet Accéder à la propriété > Simulation de financement > Etudes de financement.

*PRO IMMO FNAIM de Paris et d'Ile de France*

61 rue de l'Alma - 92400 Courbevoie

Tél : 01 41 16 94 71 - Fax : 01 41 16 09 74

<http://www.fkimmo.fr>

@mail : [fkimmo@aol.com](mailto:fkimmo@aol.com)



## 1.2 Un logement collectif

### Les résidences étudiantes privées

*Qu'est ce que c'est ? À quoi servent-elles ?*

Les résidences étudiantes sont des logements privés (du studio au T3 maximum), loués meublés ou vides à des étudiants.

*Comment chercher ?*

Les sites internet :

- [www.adele.org](http://www.adele.org)
- [www.estudines.com](http://www.estudines.com)
- [www.fac-habitat.com](http://www.fac-habitat.com)

Le Magister, 24 avenue Albert Petit à Bagneux.

- [www.residence-lemagister.fr](http://www.residence-lemagister.fr)

2 résidences privées à Malakoff :

- Résidence Erasmus, 28 rue Paul Vaillant Couturier 92240 Malakoff
- Studéa, 50 rue Etienne Dolet 92240 Malakoff

Les résidences sur le territoire de Sud de Seine:

- 2 rue Lincoln 92220 Bagneux tel: 08 10 00 15 41
- 15 rue des Saints-Sauveurs 92260 Fontenay-aux-roses tel: 01 41 87 08 75

*Les avantages et inconvénients*

Avantages	Inconvénients
Niveau de confort plus élevé que dans les résidences universitaires	Loyers plus élevés que dans un autre logement étudiant en résidence universitaire
Conditions d'accès identiques à une location du secteur privé	Concurrence élevée = beaucoup de demandes pour peu d'offres

**Le CROUS** (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires)

Le CROUS est un établissement public chargé de l'accueil des étudiants internationaux et du logement étudiant. Cet hébergement s'adresse à de jeunes étudiants.

## Comment ça marche ?

L'inscription doit se faire par internet, sur le site du CROUS ([www.crous.fr](http://www.crous.fr)).

## Les avantages et inconvénients

Avantages	Inconvénients
Loyers moins onéreux	Petite chambre (minimum 9 m <sup>2</sup> )
Aides apportées pour faire les démarches d'aides financières pour le logement	Sanitaires souvent collectifs
Tarif intéressant, les aides au logement peuvent s'ajouter	Beaucoup plus de demandes que de places disponibles

## Les Foyers Jeunes

### Les foyers de jeunes travailleurs

### Qu'est ce que c'est ? Pour Qui ?



Ce sont des résidences qui assurent un hébergement temporaire (souvent 2 ans) à destination des jeunes de 18 à 25 ans (16 à 30 ans parfois), célibataires ou en couple, mais sans enfants. Les jeunes peuvent être salariés, apprentis, étudiants, en formation, demandeurs d'emploi. La vie en société est favorisée au sein du foyer et les jeunes sont accompagnés vers leur autonomie d'adulte, dans les différentes

problématiques qu'ils peuvent rencontrer.

Les logements sont divers : chambres meublées, studios, appartements en colocation, etc.

### Où chercher ?

- [www.fjt-idf.fr](http://www.fjt-idf.fr)
- [www.aljt.com](http://www.aljt.com)
- [www.urfjt.com](http://www.urfjt.com)

Les FJT sur le territoire de Sud de Seine:

- Résidence Victor Hugo, 16 avenue Victor Hugo 92220 Bagneux  
tel: 01 45 36 11 90

déposer sa candidature sur internet :

[www.foyerjeunestravailleurs-bagneux.fr](http://www.foyerjeunestravailleurs-bagneux.fr)

- Le Moulin de Pierre, 41 rue du Moulin de Pierre 32140 Clamart

tel: 01 46 38 14 30

...14



## Les avantages et inconvénients

Avantages	Inconvénients
Lieu de rencontre avec d'autres jeunes	Partage de pièces communes (cuisine, salle de vie, salle d'activités...)
Faire face à de nouvelles conditions de vie	
Coût mensuel : en moyenne entre 380 € et 550 € en Ile de France	

### *Les Résidences pour Jeunes Actifs en Mobilité*

Les R'JAM s'adressent aux jeunes entre 26 et 32 ans qui vivent seuls ou en couple, sans enfant à charge, qui sont en mobilité professionnelle et qui recherchent un studio pour une durée limitée. Les logements sont entièrement équipés et meublés.

Prix des logements : à partir de 389 € ; [www.aljt.com/site-rjam](http://www.aljt.com/site-rjam)

### Les Foyers ADOMA

Adoma est une Société nationale de construction de logement pour les travailleurs, anciennement appelée Sonacotra. Elle propose des logements meublés et s'adresse à toutes celles et ceux – salariés ou sans emploi, personnes seules ou familles, demandeurs d'asile, personnes en grande précarité – qui traversent des difficultés économiques et d'insertion et ne trouvent pas à se loger dans le parc immobilier traditionnel. Il y a actuellement un renouvellement de la population avec beaucoup de jeunes. De nombreux foyers sont actuellement réhabilités en résidences sociales. Loyers : entre 337 € et 621 € selon les résidences et le type de logement (chambre, studio jusqu'au T4).

### Les Foyers Maternels

En Ile de France, plusieurs foyers, centres maternels peuvent accueillir les femmes durant leur grossesse d'au moins 7 mois ou des mères isolées avec un enfant de moins de 3 ans. Les foyers proposent un toit mais surtout un soutien humain, matériel, éducatif et psychologique favorable pour accueillir un enfant.

Ils proposent un hébergement de 10 à 50 lits en moyenne, en chambres individuelles ou en appartements. Une crèche est prévue pour l'enfant. Dans la mesure des possibilités, la personne doit participer financièrement à ses frais de séjour.

Vous pouvez vous renseigner au service social de votre commune et sur le lien internet :  
<http://annuaire.action-sociale.org/?cat=etablissement-d-accueil-mere-enfant-166&region=ile-de-france>

## La colocation

### *Présentation et définition*

La colocation est une location en commun avec plusieurs personnes, elle est régie par la loi qui traite des locations classiques. Le colocataire a les mêmes droits et devoirs qu'un locataire (paiement du loyer et des charges, responsabilités, ...).

Un bail de colocation peut comporter une clause d'obligation conjointe ou une obligation solidaire : dans ce cas le défaut de paiement ou le départ d'un des colocataires peut obliger le ou les autres colocataires à prendre en charge le loyer impayé par le colocataire défaillant. Cette clause n'est pas obligatoire, elle est à discuter avec le propriétaire.

Pour être reconnu comme locataire et non simple occupant sans titre, le nom du colocataire doit figurer sur le bail. (Un occupant sans titre risque de devoir quitter le logement si le ou les signataires du bail quittent le logement). Chaque colocataire doit avoir un exemplaire du bail.

### *Pour qui ?*

Elle est souvent utilisée par des étudiants ou jeunes salariés qui démarrent dans la vie professionnelle ou qui sont en cours d'emploi (CDD, intérim, contrats d'alternance...).

### *Où chercher ?*

- [www.appartager.com/colocation](http://www.appartager.com/colocation)
- [www.e-colocation.fr](http://www.e-colocation.fr)
- [www.pap.fr/colocations](http://www.pap.fr/colocations)
- [www.colocation.fr](http://www.colocation.fr)
- [www.ma-colocation.com](http://www.ma-colocation.com)
- [www.la-colocation.com](http://www.la-colocation.com)
- [www.recherche-colocation.com](http://www.recherche-colocation.com)



## Les avantages et inconvénients

Avantages	Inconvénients
Coût mensuel moins élevé car divisé par le nombre de colocataires	Accepter de vivre avec plusieurs personnes dans un même logement, partager les parties communes et se répartir les tâches ménagères
Grand logement proportionnellement moins cher qu'un petit (prix au m <sup>2</sup> moins élevé)	Attention à la sous-location : aucune garantie, aucune couverture
Hébergement convivial	



### Le logement intergénérationnel

#### Qu'est ce que c'est ?

C'est une nouvelle forme de cohabitation entre jeunes et personnes âgées. Il permet au jeune de trouver un logement à moindre coût, voire gratuit chez une personne âgée ou un particulier, et à la personne âgée ou au particulier de se faire accompagner dans certains moments de sa vie quotidienne.

Il existe plusieurs formules de logements intergénérationnels, engageant à des degrés divers le jeune et la personne âgée (simple présence, courses, certains repas ensemble, etc.)

#### Pour qui ?

Il s'adresse essentiellement à des étudiants ou des jeunes désireux d'avoir un logement provisoire.

## Comment et où chercher ?

Le logement intergénérationnel est organisé par des associations.

En Ile-de- France, vous trouverez :

- Ensemble 2 générations : 3 formules différentes (gratuit, économique, classique)
- Logement-intergénération : logements gratuits
- Besoin 2 toit : 3 formules différentes (gratuit, économique, classique)
- Le pariSolidaire : 2 formules différentes (gratuit et économique).

Le versement d'une cotisation annuelle permet aux associations d'assurer leurs prestations.

## Les avantages et inconvénients

Avantages	Inconvénients
Lutte contre la crise du logement existant dans toutes les grandes villes	Accepter de vivre sous le même toit qu'une personne à qui seront rendus quelques services de la vie quotidienne
Evite les frais d'hébergement conséquents	
Bon moyen pour permettre à une personne âgée de rompre avec l'isolement	
Source de liens d'échange et de solidarité réciproque	

## 1.3 Les hébergements d'urgence

### Les CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale)

Le CHRS est une solution d'hébergement temporaire collectif apportée aux personnes isolées, aux familles rencontrant de graves difficultés, de logement, de réinsertion sociale, économiques, familiales, de santé. Au sein d'un CHRS, les personnes ou les familles admises disposent d'un accompagnement social destiné à les aider à retrouver leur autonomie personnelle et sociale.

Il existe différents types de CHRS : des établissements spécialisés pour un type de public (femmes enceintes, personnes sortant de prison, ...), d'autres sont des établissements de droit commun dit « tout public » (jeunes errants, grands exclus, ...).



Pour obtenir une demande en CHRS, il faut constituer une demande généralement à l'aide d'un travailleur social. L'admission est fixée pour une durée déterminée. La situation de la famille est réévaluée au cours d'un bilan de sa situation au moins tous les 6 mois.

## **Le DAHO**

Le droit à l'hébergement s'exerce par un recours amiable devant une commission de médiation instituée dans chaque département. La commission de médiation désigne au préfet les personnes à qui il convient de proposer une place dans un centre d'hébergement, un logement temporaire, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Si la personne n'a pas obtenu de proposition d'accueil dans un délai de six semaines après la décision de la commission, elle peut faire un recours contentieux devant le tribunal administratif.

## **Les Hôtels**

Certains jeunes qui n'ont pas de solution d'hébergement se voient contraints de prendre une chambre à l'hôtel. Cette solution coûteuse ne peut intervenir qu'en dépannage en attendant une autre solution d'hébergement.

## **Les Auberges de Jeunesse**

La plupart de ces établissements vous accueillent seul, en famille ou en groupe dans des dortoirs de 6 à 8 lits, ou dans des chambres individuelles, mais aussi dans des chambres de 2 à 4 lits plus adaptées à l'accueil des couples et des familles. Toutes ces Auberges de Jeunesse vous offrent un hébergement de qualité qui allie petits prix (à Paris : à partir de 27,80 € / jour), confort et convivialité.

Les sites internet :

- [www.fuaj.org](http://www.fuaj.org)
- [www.auberges-de-jeunesse.com](http://www.auberges-de-jeunesse.com)

## **Le 115**

Le 115 est le dernier recours si vous n'avez pas de lieu d'hébergement, c'est un numéro national départementalisé d'urgence et d'accueil des personnes sans abri. Il est gratuit et accessible 24H sur 24 mais l'attente est souvent longue.

# II Comment préparer ma recherche de logement ?



## 2.1 Les conditions à remplir et les démarches à effectuer

### **Pour le secteur social et pour le secteur privé, il faut :**

- 1- Déclarer ses revenus aux Impôts même si vous n'êtes pas imposable,
- 2- Travailler : avoir un contrat de travail (CDD, CDI, Intérim, . . .), depuis plus de 3 mois
- 3- Un garant physique ou le dispositif locapass, Pass GRL.

### **Le logement social**

Quels que soient les bailleurs qui se trouvent sur votre commune de résidence, vous devez faire une demande unique de logement social, sur l'ensemble de la région Ile de France. Elle doit être renouvelée chaque année, en déposant le dossier de demande accompagné de la copie d'une pièce d'identité.

Elle fait alors l'objet d'un enregistrement régional unique et donne lieu à l'attribution d'un numéro, qui est communiqué au demandeur dans le délai d'un mois.

Pour retirer un dossier de demande, vous pouvez vous rendre à la Mairie de votre commune qui, soit vous remettra le dossier, soit vous donnera les coordonnées des services chargés d'instruire les demandes de logement.

Le dossier est aussi directement téléchargeable sur le site de la DRIHL

[http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/formulaire\\_CERFA\\_DLS\\_cle7a987c.pdf](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/formulaire_CERFA_DLS_cle7a987c.pdf)

Vous pouvez déposer votre dossier auprès de n'importe quel guichet enregistreur (liste disponible sur le site de la DRIHL : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/departement-des-hauts-de-seine-a524.html>) mais il est préférable de se rendre au service communal de son lieu de résidence.

Il est possible de demander un logement dans l'ensemble des communes de l'Île de France, mais privilégiez les communes où vous avez une attache (famille, travail, commune de résidence actuelle).

L'enregistrement d'une demande de logement permettant d'obtenir un numéro unique régional ne constitue pas le traitement du dossier de candidature en vue de l'attribution d'un logement. Il vous sera alors demandé des pièces complémentaires, leur liste étant encadrée réglementairement depuis la loi Boutin.

Un dossier de demande de logement HLM doit comporter les éléments suivants :

- Carte d'identité ou titre de séjour,
- Photocopie du livret de famille (familles avec enfants),
- Dernier avis d'imposition ou de non imposition,
- Trois derniers justificatifs de revenus : fiche de paye, indemnité de formation/stage...
- Contrat de travail,
- Notification des droits au Pôle Emploi et aux prestations de la CAF / MSA avec le justificatif du dernier versement.

N'oubliez pas que l'attribution et le loyer d'un logement HLM dépendent de votre niveau de ressources, ne vous fiez pas aux expériences de vos connaissances !

## Le logement privé

- Munissez-vous d'un dossier de candidature avec toutes les photocopies (contrat de travail, bulletins de paie...),
- Prenez un logement privé (même petit) en attendant l'obtention d'un logement social,
- Le propriétaire ou l'agence promet de vous rappeler : n'attendez pas, appelez le !!
- Attention aux marchands de listes (n'avancez aucun frais avant la signature du contrat de bail),
- Attention aux faux propriétaires.



## Comment s'y prendre ?

### *Dans la presse*

Il faut être réactif dès tôt le matin ! (Particulier à Particulier...).

### *Internet*

Annonces récentes sur les sites, tels que :

[www.pap.fr](http://www.pap.fr)  
[www.seloger.com](http://www.seloger.com)  
[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)  
[www.entrepaticuliers.com](http://www.entrepaticuliers.com)  
[www.lesiteimmobilier.com](http://www.lesiteimmobilier.com)

### *Agences immobilières*

En faire plusieurs pour avoir le choix d'annonces.

### *Panneaux à louer*

Lever les yeux et ne pas hésiter à démarcher !

### *Réseaux et connaissances*

Ne pas hésiter à en parler autour de soi !!

### **Téléphoner**

Renseignez-vous sur la disponibilité du logement ou d'un logement similaire.

### **Demander**

Les détails du logement qui ne sont pas présentés dans l'annonce, quelques questions à ne pas oublier :

- durée du bail
- la superficie et le nombre de pièces
- la nature et le montant des charges mensuelles et annuelles du logement
- le compteur d'eau individuel ou collectif
- chauffage individuel ou collectif : demandez des précisions sur l'isolation du logement et des fenêtres (double vitrage ou pas)
- la date de disponibilité du logement,
- le montant de la caution et les honoraires d'agence,
- demande de garant, acceptation de la GRL (cf page 26),
- montant de la taxe d'habitation,
- informations complémentaires : l'étage, présence d'ascenseur, interphone...

## Préparer

Les pièces à fournir avant de visiter le logement (pièce d'identité, bulletins de paie, contrat de travail, quittances de loyer et les mêmes documents pour le garant) pour déposer rapidement votre candidature si le logement correspond à vos critères.

## Rappeler

Pour connaître la réponse !! Ne pas attendre que le propriétaire le fasse !!

1  
Téléphoner  
pour avoir des  
renseignements

2  
Demander  
le + de détails  
possibles

3  
Préparer  
toutes les pièces  
à fournir

4  
Rappeler  
Ne pas attendre



## 2.2 Le budget d'accès au logement

Budget d'accès au logement privé	
Caution	1 mois de loyer hors charges
honoraires	(souvent l'équivalent d'1 mois de loyer)
Loyer + charges	payable d'avance
Assurance multirisque habitation + responsabilité civile	obligation de le souscrire dès l'entrée dans les lieux, à renouveler chaque année
Ouverture des compteurs (eau, électricité, gaz)	Lors de l'entrée dans les lieux
Ameublement / alimentaire	Anticiper un budget avant d'entrer dans les lieux



### Avoir une garantie ou une caution

#### *Un garant physique*

Le garant s'engage à payer les loyers et frais annexes à la place du locataire en cas de défaillance. Il s'agit souvent de parents ou membres de la famille dont les ressources permettent le cas échéant le paiement du loyer à la place du locataire en titre.

## Le Loca-pass

La garantie Loca-pass ne concerne que les logements appartenant à des personnes morales (organismes HLM, par exemple).

Cette garantie de paiement peut prendre en charge jusqu'à 18 mensualités de loyers et de charges impayés. Cette aide accordée par les organismes d'Action Logement est soumise à certaines conditions et prend la forme d'un prêt à taux 0 que le locataire débiteur rembourse dans un délai maximum de 3 ans.

La demande de garantie Loca-pass peut être effectuée gratuitement par le locataire auprès de l'organisme d'Action Logement le plus proche de son domicile et dans les 2 mois suivants l'entrée dans les lieux.

## La Garantie universelle des Risques Locatifs (GRL)

La GRL est un dispositif d'assurance logement contractée par les propriétaires du secteur immobilier privé. C'est un contrat d'assurance signé entre le propriétaire et l'assureur (une compagnie d'assurance).

La GRL permet d'assurer les propriétaires contre les risques d'impayés de loyers et de permettre à tous les locataires de pouvoir se loger, à condition que leur loyer mensuel (charges et taxes comprises) ne dépasse pas 50 % de leurs ressources mensuelles.

Avantages pour la propriétaire	Avantages pour le locataire
Impayés de loyer, dégradation locative, frais de contentieux	Dispense de fournir un garant
Coût de l'assurance est de 2,5 % du loyer (charges comprises) et 1,80 % pour les administrateurs de biens	Pas de caution (excepté étudiant et apprenti)
Prime déductible des revenus fonciers ou crédit d'impôt (50 %)	
Cotisation déductible des revenus fonciers	

La GRL existant depuis le 26/12/2009, les propriétaires ne sont pas tous informés de son existence, alors n'hésitez pas à leur expliquer dans les grandes lignes (par exemple, en imprimant les informations nécessaires sur le site internet : [www.grl.fr](http://www.grl.fr)).

Protégé par ce contrat d'assurance, le propriétaire bénéficie d'une garantie en cas d'absence de garant physique tout en permettant à un jeune de se loger en toute tranquillité.



## Les aides au logement

Avant de devenir locataire d'un appartement, il est important de savoir dans le cadre de l'accès au logement à quels types d'aides vous pouvez prétendre auprès de la CAF.

[www.caf.fr/wps/portal/votrecaf/921](http://www.caf.fr/wps/portal/votrecaf/921)

Quel que soit votre âge, votre situation professionnelle, vous pouvez faire une demande d'aide au logement:

- APL (Aide Personnalisée au Logement), vous percevez l'APL lorsque vous louez un logement conventionné (logement ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le bailleur),
- ALS (Allocation Logement à caractère Social) pour les logements non conventionnés,
- ALF (Allocation de logement familial) pour les parents avec des enfants.

## Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Le FSL est un dispositif départemental accordant des aides financières sous certaines conditions. Il peut intervenir dans le cadre de l'accès et l'installation dans le logement et le maintien dans le logement (en cas d'impayés de loyer) sous forme de subvention ou de prêt.

Dans le département des Hauts de Seine, le FSL accès peut vous aider pour la prise en charge de :

- dépôt de garantie
- premier loyer
- frais d'agence
- frais de déménagement
- assurance habitation
- mobilier de première nécessité
- garantie aux impayés de loyer

Pour toutes demandes, il faut se mettre en contact avec un travailleur social (CVS, CCAS, bailleurs sociaux, ...) qui instruira un dossier.

## 2.3 La visite du logement

Lors de la visite, notez le maximum d'informations tout en discutant avec la personne qui vous fait visiter. Ayez l'air d'être quelqu'un de consciencieux, sans tomber dans l'excès :

- le quartier : vérifier la proximité des commerces et des transports. Vérifier si le genre du quartier vous convient (huppé, populaire, vivant, calme...).
- l'environnement immédiat : être vigilant sur les nuisances sonores (cinéma, bar, rue passante, voie rapide, autoroute, ligne de train...).
- l'exposition : vérifier l'emplacement et l'ensoleillement.
- entrée de l'immeuble : vérifier les conditions d'accès (digicode ou entrée libre).
- la cage d'escalier : vérifier la présence ou pas d'ascenseur et du local poubelles.



# III Comment se passe l'entrée dans les lieux ?

## 3.1 L'état des lieux

L'état des lieux est gratuit, et sert à comparer l'état de dégradation d'un logement, entre l'arrivée et le départ du locataire. L'état des lieux doit être rédigé par écrit, daté et signé par le bailleur et le(s) locataire(s), en autant d'exemplaires que de personnes intéressées au contrat.

Après l'établissement de l'état des lieux de sortie, on le compare avec l'état des lieux d'entrée. Cela permet de déterminer le coût des réparations suite aux dégradations éventuelles dont le locataire serait tenu responsable (souvent déduit du dépôt de garantie / caution).

L'état des lieux est à conserver durant toute la durée de la location.

### Les points clés de l'état des lieux

N'hésitez pas à vous faire accompagner, vérifiez et notez l'état de :

- la robinetterie (en la testant),
- l'évier, le lavabo, la douche ou la baignoire,
- le chauffage,
- les WC,
- les murs, sols, plafonds,
- les portes et fenêtres (tester les ouvertures),
- la cave et le box (le cas échéant),
- électricité (prises / interrupteurs, disjoncteurs récents dans le tableau électrique).

*Cf annexe Exemple d'un Etat des lieux*



## 3.2 La signature du contrat de bail

Le bail, ou contrat de location est un document essentiel pour le locataire comme pour le propriétaire car il permet d'être clair et précis sur les droits et obligations de chacun, il favorise les bonnes relations. Quand le logement est loué vide, la location est strictement réglementée, ce qui n'est pas le cas si le logement est loué meublé.

Le bail peut être établi directement entre le locataire et le propriétaire, éventuellement avec l'aide d'un professionnel (agent immobilier par exemple). Il doit être fait en 2 originaux. Le propriétaire doit faire établir un dossier de diagnostic technique, qui comprend :

- le diagnostic de performance énergétique classé en 5 catégories de A à G (cf p 32).
- le constat de risque d'exposition au plomb.

### Les clauses obligatoires

- Nom et adresse du propriétaire et de son mandataire,
- la durée de la location et la date à partir de laquelle le locataire dispose du logement,
- la description du logement et de ses annexes (cave, box...) et la surface habitable du logement,
- l'énumération des parties communes,
- l'usage qui sera fait des locaux : habitation ou autre usage,
- le montant et les termes de paiement du loyer ainsi que les conditions de sa révision annuelle,
- le montant du dépôt de garantie : il est limité à un mois de loyer sans les charges et ne peut être révisé ni en cours de bail, ni lors du renouvellement du bail.
- les 2 parties peuvent convenir de clauses facultatives non contraires à la loi (par exemple une durée de location plus longue que la durée minimum légale).

*Cf annexe Exemple de contrat de bail*





Schématiquement, les charges locatives sont :

- les dépenses d'entretien : le ménage des parties communes, l'entretien des espaces verts,
- les menues réparations,
- les services dont le locataire profite directement (notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Attention, le loyer et les charges sont révisés chaque année : le loyer augmente tous les ans selon l'indice INSEE et les charges varient selon votre consommation.

### 3.3 Les démarches administratives à faire

- communication de la nouvelle adresse (banque, sécurité sociale, employeurs..), <https://mdel.mon.service-public.fr/je-change-de-coordonnees.html>
- inscription Mairie, Centre des Impôts,
- changement d'adresse sur les papiers d'identité,
- prendre une assurance habitation à apporter à la signature du contrat de bail pour la remise des clefs,
- les ouvertures de compteurs électricité, gaz, téléphone fixe et internet.
- se réinscrire sur les listes électorales avec sa nouvelle adresse auprès de sa mairie.

# IV Comment bien vivre dans mon logement ?

## 4.1 Faire mes comptes mensuels

Prévoyez dans votre budget vos différentes dépenses :

- mensuelles : loyer, charges, électricité, chauffage, gaz, télécom, internet...
- annuelles : taxe d'habitation, assurance habitation, mutuelle...

*cf en annexe Le Tableau budgétaire*

### Les éco-gestes

- Un éco-geste est un geste quotidien, souvent simple, que chacun de nous peut adopter pour diminuer son impact sur l'environnement

<http://ecocitoyens.ademe.fr/>, <http://www.mes-ecogestes.org/>

- Savoir maîtriser sa consommation d'énergie : chauffage, électricité, eau, gaz etc

[www.poweo.com/infos/conseils-consommation-electricite.html](http://www.poweo.com/infos/conseils-consommation-electricite.html)

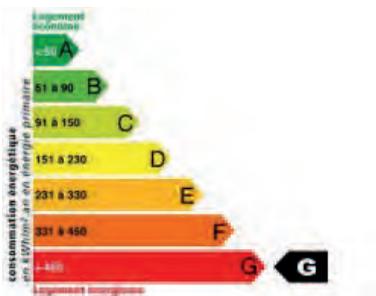
[www.fnh.org/francais/doc/en\\_ligne/energie/dossier\\_art4.htm](http://www.fnh.org/francais/doc/en_ligne/energie/dossier_art4.htm)

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

- bien acheter pour économiser : électroménager, ampoules, etc...

Pour chaque appareil, il est indiqué une étiquette énergie qui résume les performances énergétiques du produit, afin de faciliter le choix entre différents modèles.

L'efficacité énergétique de l'appareil est évaluée en termes de classes d'efficacité énergétique notées de A++ à G. La classe A++ est celle au rendement optimal, G la moins efficace.



- Les déchets : Pensez au tri des déchets  
<http://www.notre-planete.info/ecologie/dechets/>

## Le Tarif Social de Première Nécessité

Certains consommateurs peuvent bénéficier pour leur résidence principale d'un tarif social "de première nécessité" pour alléger le montant de leurs factures d'électricité.

Le tarif social de l'électricité ouvre droit :

- À une réduction de l'abonnement en électricité,
- À une réduction sur les 100 premiers kilowattheures consommés par mois.

Le tarif social s'adresse aux personnes dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources pour l'obtention de la couverture maladie universelle complémentaire (CMU-C). Pour en faire la demande, renseignez vous auprès de votre fournisseur d'électricité.



## 4.2 mes droits et devoirs en tant que locataire

### Les droits du locataire

- Le propriétaire doit prendre en charge les réparations importantes liées au logement (vétusté...),
- les équipements mentionnés dans le bail doivent être en état de fonctionnement,
- le propriétaire ne peut pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, à la condition que ces travaux ne transforment pas le logement,
- le propriétaire doit remettre gratuitement une quittance de loyer au locataire,
- le propriétaire doit justifier des dépenses effectuées faisant l'objet de charges payées par le locataire.

## Les devoirs du locataire

- il doit payer son loyer et les charges en temps voulu, comme l'établit le bail,
- il prend en charge les réparations d'entretien courantes du logement,
- il doit être assuré contre les risques locatifs (dégâts des eaux, incendies, vols...),
- il ne s'oppose pas aux travaux de réparation ou d'entretien du logement, ni aux travaux des parties communes nécessitant une intervention dans son logement,
- il ne peut pas transformer le logement ou les équipements du logement (modifications des cloisons, des portes ou des équipements sanitaires, chauffage) sans l'accord préalable du bailleur. Dans le cas contraire, le propriétaire peut exiger la remise en état des lieux,
- il ne peut pas sous-louer le logement sans l'accord du propriétaire.

En cas de litiges sur les charges, réparations locatives ou les "normes de décence", vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation, contacter la Mairie de résidence et l'ADIL. Sauf cas exceptionnel (logement ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité et de péril), le locataire ne doit pas, de lui-même, cesser de payer tout ou partie de son loyer sous prétexte que le propriétaire ne respecte pas ses obligations.

### 4.3 Les aides au maintien et les litiges

En cas de difficultés pour payer votre loyer, rapprochez-vous impérativement d'un travailleur social, soit auprès de votre bailleur, la CVS ou le CCAS. Ne rompez jamais le contact avec votre bailleur ou propriétaire, continuez à verser une somme même minime pour montrer votre bonne foi. Sachez que les procédures sont toujours longues mais il y a toujours une solution à chaque étape du processus.

Vous risquez l'expulsion en cas de :

- non paiement du loyer,
- non respect du voisinage pour nuisance sonore (par exemple),
- défaut d'assurance habitation.



En cas de litiges, veuillez contacter :

- l'ADIL,
- les permanences juridiques de votre commune,
- les associations de défense des locataires,
- le CCAS,
- la CVS.



# V Que faire quand je quitte mon logement ?

## 5.1 la résiliation du bail

En cours de bail, seul le locataire peut mettre fin à la location. Le propriétaire qui veut reprendre son logement ne peut le faire avant l'expiration du bail, sauf si le locataire ne remplit pas ses obligations.

À l'expiration d'un premier bail, le particulier qui est propriétaire peut proposer un bail inférieur à 3 ans, mais au moins d'un an, si un évènement précis l'oblige à récupérer son logement pour des raisons professionnelles ou familiales (ex : départ à la retraite, nécessité de loger un membre de la famille). Pour cela, il doit avertir le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois avant la fin du bail.

## 5.2 Le préavis

### Principe

Le locataire qui désire quitter son logement peut le faire à tout moment en respectant certaines conditions de forme et de délai.

### Conditions de forme

Votre préavis doit être adressé au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il vous suffit donc d'indiquer que vous souhaitez quitter le logement que vous occupez et que vous donnez congé. Précisez la date à laquelle vous souhaitez quitter le logement.

Dès lors que vous avez adressé votre lettre de congé, vous ne plus revenir sur votre décision.



## **Conditions de délai**

Vous devez donner congé au propriétaire avec un délai de préavis de 3 mois. Toutefois, dans certains cas, le délai de préavis peut être réduit à 1 mois en cas de : perte d'emploi, obtention d'un premier emploi ou mutation professionnelle.

## **Décompte du délai**

La date prise en compte pour décompter le délai de préavis est la date de réception de la lettre recommandée par le propriétaire. Si la lettre lui parvient en retard, la date de résiliation du bail sera repoussée d'autant.

Par exemple, une lettre de préavis reçue le 5 septembre fait courir un préavis jusqu'au 5 décembre à minuit s'il est de 3 mois.

## **Conséquences sur le paiement du loyer**

Vous êtes tenu de verser les loyers et charges locatives pendant la période de préavis.

Entre le préavis et le départ effectif, vous devez rendre possible la visite du logement en vue de sa remise en location. En revanche, le propriétaire ne peut vous imposer des visites les jours fériés ou plus de 2 heures les jours en semaine.

## Exemple de lettre de préavis

Madame, Monsieur,

**(1er cas)** Je dois déménager prochainement, ainsi je vous donne congé pour le (date éloignée de trois mois au minimum).

**(2e cas)** Une mutation professionnelle à (lieu) me contraint de quitter mon logement, c'est pourquoi je vous donne congé pour le (date éloignée d'un mois au minimum). La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (article 15-1, alinéa 2) prévoit en effet que, dans cette hypothèse, le préavis est réduit à un mois.

**(Dans les deux cas)** Je vous précise que mon déménagement est prévu pour le (date), afin que nous convenions d'un jour pour faire ensemble l'état des lieux.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

(Signature)



## 5.3 - L'état des lieux et le remboursement du dépôt de garantie

### **Pour un bon départ**

Pour diminuer les risques de litige avec votre propriétaire avant l'état des lieux de sortie, prenez soin d'effectuer les petites réparations qui vous incombent (par exemple : changements des joints des robinets, rebouchage des trous dans les murs) et rendez un logement propre (moquettes, peintures ou papiers peints lavables, lessivés).

Si vous avez effectué des modifications, vous devez remettre le logement dans son état d'origine, sauf accord particulier avec le bailleur.

L'état des lieux de sortie est un moment important. Il est essentiel de bien l'appréhender afin d'éviter tout litige entre le locataire et le propriétaire.

Pour remettre les clés de votre logement à votre bailleur, vous devez au préalable faire votre état des lieux de sortie. Cet état des lieux doit être réalisé au plus tard le dernier jour de votre préavis de départ.

L'état des lieux de sortie doit être établi avec autant de précision que l'état des lieux d'entrée. Il est rédigé entre le bailleur (ou son mandataire) et le locataire. Il est daté et signé par les deux parties en deux exemplaires.

L'état des lieux de sortie met en évidence l'état du logement rendu par le locataire. Si l'état des lieux stipule que des travaux sont à exécuter à la charge du locataire, le montant de ces travaux sera imputé sur le dépôt de garantie du locataire.

*En cas de litige, n'hésitez pas à contacter l'ADIL.*

### **Le dépôt de garantie**

Si vous avez versé un dépôt de garantie à la signature du bail, le propriétaire doit vous le restituer dans un délai maximum de deux mois après la remise des clés.

Le dépôt de garantie doit vous être remboursé intégralement, déduction faite, le cas échéant, des sommes justifiées par un devis au titre, notamment, des charges ou dégradations dues à un usage anormal du logement ; les dégradations dues à la vétusté ne vous sont pas imputables.

## Quelles sont les dégradations imputables au locataire ?

Le vieillissement du logement lié au temps n'est pas imputable au locataire : il est normal par exemple que la peinture ou les moquettes s'usent, ou que le locataire accroche des cadres aux murs. Pendant la location, le locataire doit entretenir le logement et effectuer les menues réparations ; il ne doit pas effectuer de transformations ou de travaux importants sans l'autorisation du propriétaire.

Le logement doit être remis en l'état où le locataire l'a reçu ; il n'a pas à être remis à neuf.

En revanche, les détériorations qui résultent d'un usage anormal du logement sont à la charge du locataire. C'est le cas d'une moquette brûlée ou comportant des taches indélébiles, d'un mur détérioré par des trous importants.

## Comment le propriétaire doit-il justifier au locataire les sommes qu'il lui réclame ?

Lorsque la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie fait apparaître des dégradations dont le locataire est responsable, le propriétaire doit lui fournir les justificatifs des sommes réclamées : notamment devis, factures pour la remise en état.

Le propriétaire est en droit de déduire ces sommes du montant du dépôt de garantie. Dans le cas où les frais de remise en état sont supérieurs au dépôt de garantie, le propriétaire peut non seulement conserver la totalité de celui-ci, mais demander au locataire une somme complémentaire.

*En cas de litige, rapprochez vous de l'ADIL.*

## 5.4 - Les démarches administratives

### Les formalités administratives de départ

Il est important de bien remplir certaines formalités administratives avant de quitter son logement.



- la Poste : pensez à faire suivre votre courrier, la Poste dispose d'un service de réexpédition définitive.

<https://mdel.mon.service-public.fr/je-change-de-coordonnees.html>

- résiliation abonnements Téléphone, Internet, journaux . . .

- résiliation EDF (1 semaine avant le départ),
- signaler à la CAF le changement d'adresse et faire recalculer vos droits pour une allocation logement,
- informer du changement d'adresse : la banque, la sécurité sociale, la mutuelle l'employeur,
- informer la compagnie d'assurance Habitation de votre déménagement,
- informer votre centre des impôts.



# VI Qui peut m'aider dans mes démarches ?

## Mes interlocuteurs

### La Mission locale

La mission locale assure des fonctions d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement pour aider les jeunes de 16 à 25 ans à résoudre l'ensemble des problèmes que pose leur insertion sociale et professionnelle.

Chaque jeune accueilli bénéficie d'un suivi personnalisé dans le cadre de ses démarches pour définir son objectif professionnel et les étapes de sa réalisation, pour établir son projet de formation et l'accomplir, pour accéder à l'emploi et s'y maintenir. Elle doit apporter des réponses aux questions d'emploi, de formation mais aussi sur le logement ou la santé.

En matière de logement, la mission locale accompagne les jeunes dans leur recherche, les conseille, les oriente vers les structures et services adaptés. Des partenariats se sont instaurés avec, notamment des foyers, facilitant la mise en relation et l'appui, le soutien des demandes.

### Les réseaux d'information jeunesse : PIJ, BIJ



*BIJ (Bureau d'Information Jeunesse)*

Le BIJ a une mission de service public gratuite, visant à favoriser l'accueil sans rendez-vous, et développer l'autonomie des jeunes dans le respect de leur vie privée. Il met à disposition un espace adapté et des outils (documentations, ordinateurs avec connexion Internet...) favorables à leur épanouissement.

Le public peut être orienté et se voir attribuer un suivi individualisé si nécessaire et selon la demande.



Cet accueil fonctionne avec 5 pôles distincts, à savoir :

- Droits sociaux
- Culture Loisirs et Citoyenneté
- Aides aux projets jeunes
- Mobilité étudiante
- Scolarité, formation et emploi

D'autres dispositifs tels que l'accompagnement à la scolarité et Le Conseil Local de la Jeunesse (CLJ) viennent compléter les missions et projets de la structure.

### *PIJ (Point Information Jeunesse)*

Le PIJ est un lieu d'information et de documentation. Ses missions sont les suivantes :

- L'information respecte le secret professionnel et l'anonymat du jeune.
- L'information répond en priorité aux besoins et aux demandes directes des jeunes qui sont accueillis dans un souci de disponibilité et de respect de leur identité.
- L'information est complète, impartiale, pratique et actualisée.
- L'accueil est gratuit, personnalisé et modulé selon la demande.
- La documentation est disponible sous forme de fiches de synthèse, brochures et cd-rom.
- L'information traite de tous les sujets qui intéressent les jeunes (en 9 secteurs) :
  - L'enseignement
  - Les métiers et formations
  - L'emploi
  - La formation permanente
  - La vie pratique, société, santé
  - Les loisirs
  - Les vacances
  - L'étranger et les DOM-TOM
  - Les sports

### **CIDJ de Paris**

Le CIDJ propose toute l'année un accueil gratuit :

- des entretiens-conseils avec un conseiller du CIDJ,
- des services spécialisés sur l'orientation, l'emploi et la formation, les projets, la vie pratique (droit, logement), la santé, la culture et les loisirs, l'Europe et l'international...

- la librairie qui propose une sélection d'ouvrages du CIDJ et d'autres éditeurs (Onisep, L'Etudiant, Studyrama...) sur les études et les métiers,
- des ateliers collectifs sur des thématiques concrètes,
- des groupes et des classes,
- des événements tout au long de l'année destinés aux jeunes et aux équipes éducatives mais aussi aux professionnels.

## L'ADIL

L'ADIL est agréée par l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL) et conventionnée par le Ministère du Logement. Elle permet d'obtenir gratuitement toutes les informations juridiques fiscales et financières des juristes sur les thèmes suivants :

*La Location :*

- Bail, loyer et charges,
- Réparations locatives,
- Les relations avec les professionnels,
- Les démarches pour obtenir un logement social,
- La fiscalité : impôts du propriétaire et du locataire, avantages fiscaux pour les investisseurs.

*Le logement des démunis :*

- La lutte contre le logement indigne : insalubrité, péril, etc,
- La prévention des expulsions,
- Le Droit Au Logement Opposable (DALO).

## Les Services logement

*La direction de l'Habitat – Bagneux propose de :*

- S'informer sur les conditions d'accès au logement et sur le droit au logement,
- Enregistrer ou modifier une demande de logement social.

Le service présente par ailleurs des candidats sur certains logements du parc social (réservations de la ville et de la Préfecture) en fonction des libérations qui lui sont signalées par les bailleurs de la ville.



Pour les personnes souhaitant accéder à la propriété, elles peuvent également se faire recenser au service (informations sur les différents programmes de construction, informations sur les conditions de commercialisation).

### *Le Service Logement de Fontenay aux Roses*

Le service municipal du logement est votre interlocuteur pour déposer un dossier de demande, le mettre à jour ou le renouveler et vous renseigner sur les démarches à accomplir ou sur l'avancement de votre dossier. Votre demande pourra aboutir en fonction du nombre de logements disponibles et du nombre de demandeurs en cours, selon un délai plus ou moins long.

### **Le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale)**

Le CCAS est une institution locale qui développe des actions et des missions (dans le cadre légal et facultatif) visant à accompagner et soutenir les populations fragilisées telles que les personnes âgées, les personnes handicapées, les familles en difficultés.

En matière de logement, le Centre Communal d'Action Sociale intervient dans le cadre de la prévention des expulsions locatives en proposant un accompagnement social aux ménages en impayés de loyer et en animant des commissions de prévention d'impayés de loyer. Il assure par ailleurs le secrétariat des commissions locales qui étudient les demandes d'aides au Fonds Solidarité Logement.

### **La CVS (Circonscription de la Vie Sociale)**

La CVS propose écoute et aide aux personnes en difficulté, pour des problèmes administratifs et juridiques, ou bien d'insertion et de logement.

Leurs principales missions en matière de logement :

- Information sur l'accès et le maintien dans le logement : les démarches, les aides du dispositif du Fonds de solidarité logement, la prévention des expulsions locatives et une aide au suivi budgétaire.
- L'aide à l'hébergement : recherche de foyers ou d'hôtels, inscription à la commission d'hébergement.
- Conseils administratifs et juridiques, pour faciliter l'accès au droit et à l'information pour une meilleure orientation.

- La CVS s'occupe également des questions concernant la santé, la prévention de la maltraitance des enfants, l'aide aux personnes les plus démunies, les personnes âgées et les personnes handicapées.

## **Le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes)**

Le CLLAJ intervient essentiellement auprès des jeunes de 18 à 25 ans pour les accueillir, les informer, les orienter, les accompagner à la recherche, à l'accès et au maintien dans un logement autonome.

Le CLLAJ est chargé d'actions en direction des jeunes et a 3 missions majeures :

- Informer les jeunes sur les conditions d'accès à un logement autonome et les informer sur leurs droits et les obligations auxquelles ils devront ensuite se conformer,
- Offrir aux jeunes des services techniques tels que l'organisation d'une bourse au logement, le prêt de matériel et d'outils nécessaires à une première installation, le système de sous-location et des prêts d'installation (pour le paiement de la caution, de premier loyer...)
- Susciter le partenariat local ou d'y collaborer pour rechercher les réponses les plus pertinentes aux besoins exprimés par les jeunes.



# Mes adresses locales utiles

## Ville de Bagneux

*BIJ - Maison Citoyenne Thierry EHRHARD*

30 rue Jean Longuet - 92220 Bagneux

Tél : 01 45 36 44 70

*CAF (pour Bagneux)*

2 rue de la Renaissance - 92160 Antony

Tél : 0810 25 92 10

*CCAS*

57 avenue Henri Ravera – 92220 Bagneux

Tél : 01 42 31 60 55

*CVS*

13 Avenue Gabriel Péri - 92220 Bagneux

Tél : 01 55 58 14 40

*Direction Habitat*

57, avenue Henri Ravera - 92220 Bagneux

Tél : 01 42 31 60 80

@ : [logement@mairie-bagneux.fr](mailto:logement@mairie-bagneux.fr)

[http://bagneux92.fr/index\\_pratique.php?rub=9\\_logement/logement\\_nvo.html](http://bagneux92.fr/index_pratique.php?rub=9_logement/logement_nvo.html)

Permanences d'accueil et d'information sans rendez-vous :

Lundi, Mercredi, Vendredi de 13h30 à 17h, Mardi et Jeudi de 13h30 à 19h30

*Foyer ADOMA*

27 avenue Charles de Gaulle – 92220 Bagneux

Tél : 01 46 57 54 15

*Foyer Jeunes Travailleurs*

16 avenue Victor Hugo – 92220 Bagneux

Tél : 01 45 36 11 90

*Maison de la Justice et du Droit*

10 rue de la Sarrazine - 92220 Bagneux

Tél : 01 46 64 14 14

*Mission Locale Archimède*

87 / 95 avenue Henri Ravera – 92220 Bagneux

Tél : 01 46 56 78 79

*Résidence Magister*

24 avenue Albert Petit 92220 Bagneux

Tél : 01 46 56 02 87

*Ville de Clamart*

*CAF (pour Clamart)*

7,9 rue Auguste Gervais 92445 Issy Les Moulineaux cedex

Tél : 01 46 01 58 01

*CCAS*

55 avenue Jean Jaurès – 92140 Clamart

Tél : 01 41 23 05 70

*CVS*

10 rue de l'Eglise - 92140 Clamart

Tél : 01 58 88 39 60

*Clamart Habitat*

5 rue Paul Vaillant Couturier – 92140 Clamart

Tél : 01 46 45 35 40

*Foyer Jeunes Travailleurs*

41 rue du Moulin de Pierre – 92140 Clamart

Tél : 01 46 38 14 30

*Mission Locale*

110 route de la Porte de Trivaux – 92140 Clamart

Tél : 01 46 01 58 90

*PLJ*

3 rue René Samuel – 92140 Clamart

Tél : 01 46 45 59 86

44 route du Pavé Blanc – 92140 Clamart

Tél : 01 46 01 72 52

*Ville de Fontenay aux Roses*

*CAF (pour Fontenay aux Roses)*

2 rue de la Renaissance - 92160 Antony

Tél : 0810 25 92 10



### CCAS

10 rue Jean Jaurès – 92260 Fontenay aux Roses

Tél : 01 41 13 2075

### CVS

24 rue Ledru Rollin – 92260 Fontenay aux Roses

Tél : 01 46 60 61 38

### Mission Locale

23 avenue Lombart – 92260 Fontenay aux Roses

Tél : 01 41 87 92 10

### PIJ

75 rue Boucicaut – 92260 Fontenay aux Roses

Tél : 01 41 13 2021

Courriel : [pjeune@fontenay-aux-roses.fr](mailto:pjeune@fontenay-aux-roses.fr)

Facebook : Point Jeunes FAR

### Service Logement

75 rue Boucicaut - 92260 Fontenay-aux-Roses

Tél : 01 41 13 2085 ou 2089

## Ville de Malakoff

### CCAS

1 Place du 11 Novembre - 92240 Malakoff

Tél : 01 47 46 75 00 ou 68

### CVS

2 / 4 rue Augustine Variot - 92240 Malakoff

Tél : 01 55 48 99 10

### Mission Locale

2 rue Auguste Variot - 92240 Malakoff

Tél : 01 40 92 76 55

### Permanences juridiques

1 place du 11 Novembre - 92240 Malakoff

Tél : 01 47 46 76 90

Du Centre Socio culturel Jacques Prévert.

3 bis rue Gallieni - 92240 Malakoff

Tél : 01 46 12 18 26

### Office Public de l'Habitat

2 rue Jean Lurçat - 92240 Malakoff

Tél : 01 46 56 31 00



### *Résidence Erasmus*

28 rue Paul Vaillant Couturier - 92240 Malakoff

Tél : 01 47 46 06 01

### *Service Urbanisme et Habitat*

1 Place du 11 Novembre - 92240 Malakoff

Tél : 01 47 46 75 23

### *Studéa*

50 rue Etienne Dolet - 92240 Malakoff

Tél : 0820 83 08 20

## **Adresses diverses**

### *ADIL*

17 rue Salvador Allende - 92000 Nanterre

35, rue Paul Bert - 92100 Boulogne-Billancourt

Réception du public uniquement sur rendez-vous

[www.adil92.org/](http://www.adil92.org/)

Tél : 0820 16 92 92 (12cts/min)

### *ADIL 92*

10 12 rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre

Tél : 01 41 45 06 11

### *APIL 92*

138 rue Salvador Allende – 92000 Nanterre

Tél : 01 41 45 66 25

### *CIDJ*

101 quai Branly - 75015 PARIS

Tél : 01 44 49 29 32

Le CIDJ et la Librairie du CIDJ sont ouverts au public sans rendez-vous :

du lundi au vendredi de 10h à 12h et de 13h à 18h et du mardi au vendredi de 13h à 18h,

Le samedi de 13h à 17h.

### *CLLJ Val de Bièvre*

6-12 avenue Président Wilson - 94230 CACHAN Tél : 01 45 46 51 39

Courriel : [cllajvaldebievre@aliceadsl.fr](mailto:cllajvaldebievre@aliceadsl.fr)

Fax : 01 45 46 23 94

Référentes : Mme HÉGRON, Mme SUDAN



## LEXIQUE ET SIGLES

### *Le contrat de bail*

- Un bail est un contrat que l'on signe quand on loue un appartement et qui indique pendant combien de temps on va le louer et le montant du loyer.
- Le bail appelé également contrat de location permet de formaliser la location et définit ainsi les obligations du locataire et du propriétaire. Son écrit obligatoire limite les malentendus et diminue le nombre de litiges.

Les baux sont des contrats conclus pour une période de :

- 3 ans si le bailleur est un particulier,
- 6 ans si le bailleur est une personne morale (société, association, . . .).

### *L'état des lieux*

L'état des lieux est un document essentiel qui décrit le logement loué pièce par pièce, ainsi que les équipements qu'il comporte.

Dans votre intérêt, la loi a rendu obligatoire son établissement en début et en fin de location afin d'éviter des litiges au départ du locataire.

L'état des lieux doit obligatoirement être joint au contrat de location.

### *Le préavis*

Le locataire peut quitter son logement à n'importe quel moment du bail. Il doit néanmoins respecter un préavis de départ de 3 mois, sauf dans certains cas exceptionnels. Il n'a pas besoin de motiver son départ auprès de son bailleur. La lettre doit être envoyée en recommandé, avec accusé de réception (voir aussi sur [www.droit-finances.net](http://www.droit-finances.net) : la résiliation du bail par le locataire).

ADIL	Agence Départementale pour l'Information sur le Logement
ALF	Allocation de Logement Familial
ALS	Allocation Logement à caractère Social
APIL	Association pour l'Insertion et le Logement
APL	Allocation pour le Logement
BIJ	Bureau Information Jeunesse
CLLAJ	Comité Local pour Logement Autonome des Jeunes
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CVS	Circonscription Vie Sociale
DAHO	Droit A l'Hébergement Opposable
DALO	Droit Au Logement Opposable
FASTT	Fond d'Action Sociale du Travail Temporaire
FJT	Foyer Jeunes Travailleurs
FSL	Fonds de Solidarité Logement
GRL	Garantie Universelle des Risques Locatifs
PIJ	Point Information Jeunesse
R'JAM	Résidences pour Jeunes Actifs en Mobilité



## Annexes

### État des Lieux

# ÉTAT DES LIEUX

État des lieux contradictoire à annexer au contrat de location.

État des lieux d'entrée 0

État des lieux de sortie 0

## ADRESSE DU LOGEMENT

N°.....rue .....

Ville .....

Étage .....Porte.....

## Le BAILLEUR

Mr/Mme/Melle (1) :..... Demeurant

.....

et

Mr/Mme/Melle (1) :..... Demeurant

.....

## Le PRENEUR

Mr/Mme/Melle (1) :..... Demeurant

.....

et

Mr/Mme/Melle (1) :..... Demeurant

.....

## CONDITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article 3 de la Loi n° 89 – 462 du 6 Juillet 1989, un état des lieux doit être établi contradictoirement entre les parties lors de la remise des clefs au locataire, et lors de la restitution de celles-ci. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que le présent état des lieux soit

complété par l'état des éléments de l'installation de chauffage.

## AMENAGEMENT

Aménagements particuliers intérieurs ou extérieurs au local

(Appareils ménagers, meubles intégrés, tringles à rideaux, placards aménagés, jardin, clôtures, terrasse, etc)

(1) Rayer les mentions inutiles

Pour chaque pièce et pour chaque élément d'équipement, préciser dans la case correspondante « état neuf », « bon état », état d'usage », « mauvais état », ou rayer la case si celle-ci est sans objet.

	Murs	Sol	Plafond	Portes, Fenêtres, Persiennes	Autres
Entrée					
Séjour					
Salon					
Chambre 1					
Chambre 2					
Chambre 3					
Cuisine					
Salle d'eau					
W.-C.					
Cave					
Garage					

Indiquer aussi les taches, déchirures, trous dans les murs, fuites, etc.

Équipement	Observations
Tableau électrique	
Interrupteurs et P.C.	
Robinetterie	
Évier(s)	
Lavabo(s)	
Douche(s)	
Baignoire(s)	
W.-C.	
Serrurerie	
Autres	



## ELEMENTS D'ÉQUIPEMENT

Sonnette/Alarme .....  
Balcon, loggia, terrasse .....  
Interphone .....  
Double vitrage .....  
Cheminée, trumeaux, glaces .....  
Antenne T.V.....  
Vide-ordures .....  
Eau chaude **(a)** .....  
Chauffage **(b)** .....

**(a)** (Cumulus électrique, chauffe-eau à gaz, eau chaude collective, contrat d'entretien, etc..)

**(b)** (Type de chauffage, nombre et état des radiateurs, chaudière, thermostat, contrat d'entretien, etc..)

## OBSERVATIONS

Le présent état des lieux contradictoire a été dressé en deux exemplaires entre les soussignés qui le reconnaissent exact.

Le(s) PRENEUR(S)  
*Signatures précédées de la mention*  
*« Certifié exact ».*

Le(s) BAILLEUR(S)  
*Signatures précédées de la mention*  
*« Certifié exact ».*

## Contrat de location

### EXEMPLE CONTRAT DE LOCATION

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

#### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M., Mme, Mlle.....  
né le.....à.....  
demeurant.....  
éventuellement représenté par.....

CI – APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR d'une part,

ET M. Mme, Melle.....  
né(e) le.....à.....  
demeurant.....  
CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE d'autre part.

**Il a été arrêté et convenu ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements, ci-après désignés, au locataire qui les acceptent aux conditions suivantes.**

#### DÉSIGNATION

Adresse des locaux loués :

Bâtiment ..... étage ..... porte..... superficie .....

Consistance et désignations des lieux :

Appartement  Maison individuelle

plus cave N°..... parking N°..... garage N°.....

Chauffage :  collectif  individuel Eau chaude :  collective  individuelle

Équipement communs :  antenneTV collective  interphone  gardiennage  
 ascenseur  digicode  câble  
 autre.....

#### DESTINATION

HABITATION EXCLUSIVEMENT

HABITATION ET EXERCICE de la profession de ....., sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale.

#### DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de.....ans commençant à courir le .....et se terminant le .....sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Loyers et charges

Le loyer est payable mensuellement <sup>(1)</sup>, trimestriellement <sup>(1)</sup> d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres).....  
.....plus les taxes récupérables et une provision sur  
charges initiales de (en toutes lettres).....

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le ..... de chaque année pour tenir compte de la variation de la moyenne des 4 indices trimestriels de référence des loyers publié par l'INSEE ; moyenne sur les 12 derniers mois, des évolutions des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. L'indice de référence est celui du .....trimestre de l'année..... d'une valeur de .....

### Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres).....  
.....correspondant à un mois de loyer hors charges.

### Clause des travaux

Le locataire <sup>(1)</sup> propriétaire <sup>(1)</sup> exécutera les travaux ci-après décrits : .....

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré <sup>(1)</sup> majoré <sup>(1)</sup> de .....  
pendant .....mois.

### Clause particulière

En annexe du présent contrat, les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- Un état des lieux dressé lors de la remise des clés
- Le dossier de diagnostic technique (diagnostic de performance énergétique, constat de risque d'exposition au plomb, l'état des risques naturels et technologiques dans les zones I de l'article 125-5 du code de l'environnement <sup>(1)</sup>)
- Les extraits du règlement de copropriété lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété
- Une liste des loyers de référence
- L'information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble
- Un acte de caution solidaire

-Clé(s) remises : .....

Rayés nuls : .....mots.....lignes

Fait et signé à..... le.....en  
.....originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

**(1) : Rayer la mention inutile**

#### **LE BAILLEUR**

(Signature(s) précédée(s)  
de la mention manuscrite  
« Lu et approuvé »)

#### **LE(S) LOCATAIRES**

(Signature(s) précédée(s)  
de la mention manuscrite  
« Lu et approuvé »)

#### **LA CAUTION**

(Signature(s) précédée(s)  
de la mention manuscrite  
« Lu et approuvé »)

Pour connaître les conditions générales du contrat:  
[http://www.unclaj.org/modele-pdf/contrat\\_location\\_exemple.pdf](http://www.unclaj.org/modele-pdf/contrat_location_exemple.pdf)

# Le tableau budgétaire

RESSOURCES		CHARGES	
		Dépenses fixes	Dépenses variables
Salaire  <input type="text"/> €	Loyer  <input type="text"/> €	Alimentation  <input type="text"/> €	
Indemnités journalières  <input type="text"/> €	Assurance habitation  <input type="text"/> €	Loisirs  <input type="text"/> €	
Indemnités chômage  <input type="text"/> €	Electricité  <input type="text"/> €	Vetements  <input type="text"/> €	
Retraite  <input type="text"/> €	Gaz  <input type="text"/> €	cadeaux  <input type="text"/> €	
Prestations familiales  <input type="text"/> €	Eau  <input type="text"/> €	vacances  <input type="text"/> €	
Pension alimentaire <input type="text"/> €	Impôts  <input type="text"/> €		
	Cantine et frais de garde  <input type="text"/> €		
	Mutuelle  <input type="text"/> €		
	Assurances  <input type="text"/> €		
	Téléphone/internet  <input type="text"/> €		
	Transports  <input type="text"/> €		
<b>TOTAL (A)</b>	€	<b>TOTAL (B)</b>	€
<b>RESTE A VIVRE (A) - (B)</b>			€





# Ma recherche de logement

Guide et astuces  
pour  
Les 18 - 30 ans

Septembre 2012

en partenariat



en collaboration avec l'ensemble des services municipaux des quatre villes  
de Bagneux, Clamart, Fontenay-aux-Roses et Malakoff