



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

GUIDE DU LOGEMENT POUR LES JEUNES



L'**ADIL** : les clés de la réussite
pour l'accès au logement

Mise à jour : Juin 2015

Où trouver un logement ?.....	5
Quels types de logement peut on trouver ?.....	6
Le logement des jeunes : différents statuts :.....	7
Quels cadre juridique en fonction du type de logement ?.....	10
La colocation.....	16
Le logement intergénérationnel.....	18
L' hébergement chez l'habitant.....	19
Quels sont les frais à anticiper lors de l'entrée dans un logement étudiant ?.....	20
Les pièges à éviter.....	22
Les aides financières pour le logement des jeunes.....	23
Assurer son logement.....	36
La fiscalité du logement.....	37
Evaluer un budget.....	40
Mon budget personnel.....	41
Le dico du logement.....	42
Les Eco – gestes : Avoir les bons réflexes.....	46
Les adresses utiles.....	47



Où trouver un logement ?

On peut trouver un logement étudiant par le biais :

- des agences immobilières, études notariales ou huissiers
- des CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires) (qui mettent à cette période des annonces en plus des demandes de logement effectuées dans le cadre du Dossier Social Etudiant (DSE)).
des missions locales
du CLLAJ (Comité autonome pour le logement des jeunes)
- des journaux (journaux gratuits, presse quotidienne régionale...)
- d'Internet
- du bouche à oreille
- des marchands de listes

Les marchands de listes vendent des listes de logements “à louer”.

C'est-à-dire que vous devrez payer pour connaître l'adresse du logement proposé et vous ne pourrez ainsi le visiter qu'après acquittement d'une somme variable de 10 euros à 250 euros. Les marchands de listes sont aujourd'hui soumis à une réglementation stricte. Ils doivent être détenteurs d'une carte professionnelle et d'une garantie financière, comme les agents immobiliers.

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

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

Quels types de logement peut on trouver ?

Un logement étudiant peut être :

- une location non meublée
- une location meublée
- un logement CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires)
- un logement HLM (social)
- un logement étudiant dans une résidence privée
- une chambre chez l'habitant

Un logement jeune peut être :

- une location non meublée
- une location meublée
- un logement HLM (social)
- une chambre chez l'habitant
- un foyer type jeunes travailleurs

Le logement des jeunes : différents statuts :

1) Le logement des étudiants :

- **Les résidences universitaires du CROUS** (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires) sont réservées aux étudiants sur des critères sociaux et universitaires. Meublées, avec literie, elles offrent des services variés : gardiennage, laverie, cuisine collective, salle d'études, etc. Les résidences universitaires sont situées à proximité des lieux d'études. Elles sont de deux types :
- **Les chambres universitaires**, cités *U* ou *villages universitaires*.

De conception plus ancienne, mais pour la plupart rénovées, ces chambres sont d'une petite surface (9 à 13 m²) avec sanitaires à l'étage. Elles sont meublées avec literie, équipées d'un coin lavabo, parfois douche et petit déjeuner. Elles sont économiques.

Après déduction des allocations logement, il faut prévoir une charge résiduelle logement peu élevée.

- **Les résidences universitaires :**

De conception plus récente, ce sont de véritables appartements meublés et équipés, du studio au T 2 avec petite cuisine et sanitaires individuels. Ils s'agit de logements construits selon les normes du logement social.

Les résidences peuvent recevoir des étudiants seuls, en couple ou en famille.

Le loyer est plus élevé que pour les chambres universitaires. Ces résidences ouvrent droit aux allocations logement.

Conditions d'accès :

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

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

- **Les résidences privées étudiantes ou résidences-services :**

Les résidences étudiantes sont des logements privés dans des immeubles conçus pour la vie étudiante par des groupes immobiliers, des investisseurs institutionnels ou privés.

Comme pour les résidences universitaires, elles sont situées à proximité des établissements d'enseignement supérieur, des transports en commun et des commerces.

Ce sont des studios, des T 2 et même T3, avec kitchenette et salle de bains. Meublées et équipées, elles offrent des services communs pour les résidents: salle de travail, buanderie, salle de télévision, de sports.

Il faut compter entre 300 et 500 euros de loyer pour un studio dont on déduit les allocations logement. Les résidences étudiantes ouvrent droit aux allocations logement .

Conditions d'accès :

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

- **Les foyers étudiants** sont gérés par des associations laïques ou confessionnelles.

2) Le logement pour les jeunes en activité :

- **Les Résidences Habitat Jeunes / Foyers de Jeunes Travailleurs :**

D'une manière générale, les résidences Habitat Jeunes (ou FJT) s'adressent aux jeunes (de 16 à 30 ans) en formation, en apprentissage, étudiants, lycéens, stagiaires, salariés en CDD ou en CDI ou encore en recherche d'emploi. Les logements sont de taille et de gamme très variables en fonction des résidences. Ils sont la plupart du temps meublés, afin de faciliter au mieux le confort et l'installation rapide des jeunes en mobilité.

Les loyers sont accessibles, les logements ouvrent droit aux aides au logement et à d'autres aides financières. A titre indicatif, les redevances mensuelles sont très variables elles se situent entre 150 euros pour une chambre et 450 euros selon le logement.

La durée de séjour peut être temporaire (à la semaine, au mois) ou à l'année en fonction des besoins.

Toutes les résidences possèdent des espaces collectifs et un certain nombre de services : accès internet, espaces multimédia, restauration, cafétéria, laverie, salle de sport, de musique, des jardins...

En cas de besoin, une équipe de professionnels peut accompagner les jeunes lorsqu'ils rencontrent des difficultés, que ce soit en termes d'emploi, de formation, de logement, de santé...

- **LES CLLAJ**
(Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes)

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

- **LES BAILLEURS SOCIAUX**

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

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

Le formulaire de demande de logement social et sa notice explicative peuvent être téléchargés sur le site www.service-public.fr . On peut aussi se les procurer auprès des bailleurs sociaux, de la Préfecture ou de certaines mairies.

Quels cadre juridique en fonction du type de logement ?

1) Les locations non meublées (vides) :

Définition :

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

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

La forme du contrat :

Le contrat peut prendre la forme, soit : d'un acte sous-seing privé (rédigé sur papier libre et signé par les parties qui reçoivent chacune un original) ; soit d'un acte authentique (établi par un notaire).

Un contrat type de bail est fixé par décret (pour les baux conclus après le 1^{er} août 2015).

Le contrat de location précise :

- Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- Le nom ou la dénomination du locataire ;
- La date de prise d'effet et la durée ;
- La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;
- La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

- Le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logement et selon un zonage ;
- Le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;
- La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu,
- Le renoncement éventuel à la garantie universelle des loyers

Contenu :

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

Le congé émanant du bailleur est de 6 mois minimum avant le terme du bail et doit être justifié soit par la vente, soit par la reprise, soit par un motif légitime et sérieux

Le locataire peut donner congé à tout moment en cours de bail en respectant un délai de préavis de 3 mois. Ce délai de préavis est réduit à un mois dans certains cas limitativement énumérés par la loi.

Obligations des parties :

Le bailleur a certaines obligations :

- Remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
- De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant

aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 86.1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

- D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Réciproquement, le locataire doit respecter certaines obligations :

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

Les documents annexes :

En plus, du bail certains documents devront être fournis par le bailleur :

- l'état des lieux doit être établi selon les modalités définies par décret (à paraître) en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise des clés,
- une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours (décret du 29/05/2015).
- un dossier de diagnostic technique comprenant : le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante et un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (concernant le diagnostic amiante, électricité et gaz en attente du décret à paraître). Si le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, le bailleur reste tenu de transmettre au locataire un état des risques naturels et technologiques.
- Une liste des pièces justificatives qui peuvent être demandées au candidat locataire et à sa caution va également être fixée par décret (décret à paraître).
- Un inventaire détaillé du mobilier doit être établi en sus de l'état des lieux et du contrat de location.
- La liste du mobilier que devra comporter le logement sera fixée par décret (décret à paraître). Il doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires.

2) Les locations meublées à titre de résidence principale :

Définition :

Un logement meublé se définit comme « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en quantité suffisants pour permettre au locataire

d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. »

La loi du 6 juillet 1989 est désormais pour partie applicable aux locations meublées notamment concernant : l'état des lieux, les diagnostics techniques, les obligations du bailleur et du locataire, le décret d'encadrement des loyers (uniquement dans les zones tendues), quittance, dépôt de garantie (attention le montant du dépôt de garantie reste deux mois de loyer hors charges maximum).

La forme du contrat :

Le contrat peut prendre la forme, soit : d'un acte sous-seing privé (rédigé sur papier libre et signé par les parties qui reçoivent chacune un original) ; soit d'un acte authentique (établi par un notaire).

Un contrat type de bail est fixé par décret (pour les baux conclus après le 1^{er} août 2015).

Contenu :

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

Le congé émanant du bailleur est de trois mois avant le terme du bail et doit être justifié soit par la vente, soit par la reprise, soit par un motif légitime et sérieux. Il doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception a signifié par acte d'huissier.

Le locataire peut donner congé à tout moment en cours de bail en respectant un délai de préavis d'un mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les charges locatives sont récupérées soit pour leur montant réel, soit sous forme de forfait.

Obligations des parties :

Le bailleur et le locataire ont les mêmes obligations que celles prévues pour la location des logements vides (voir ci dessus).

Les documents annexes :

- Un inventaire détaillé du mobilier...
- La liste du mobilier.

- Un état des lieux.
- Une notice d'information relatives aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Un diagnostic technique (voir ci-dessus « logement vide - documents annexes »).

3) Les résidences universitaires

Définition :

La notion de résidence universitaire est définie comme un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective.

Cet établissement accueille des étudiants des personnes de moins de 30 ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou contrat d'apprentissage.

Contenu :

Le contrat de location a une durée maximum d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions d'éligibilité au logement en résidence universitaire.

Les charges peuvent faire l'objet d'un forfait.

La colocation

1) Définition :

Pour les contrats conclus à compter du 27 mars 2014, il existe une définition de la colocation.

La colocation est la location d'un même logement par plusieurs colocataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur.

Le contrat de colocation devra respecter un contrat type défini par décret à paraître.

2) Régime juridique :

Le contrat peut être unique (avec tous les colocataires mentionnés sur le bail) ou prendre la forme de plusieurs contrats pour une pièce privative et des pièces communes.

Les contrats de colocations sont soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. La colocation peut revêtir plusieurs formes suivant le régime locatif auquel est, le cas échéant, soumis le logement.

3) Formalisme : (sous réserve du décret à paraître)

Lorsque la colocation est formalisée par un contrat unique, chacun des colocataires signe le même bail qui est commun à tous. Chacun doit comme le bailleur en conserver un exemplaire.

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

- On considère qu'il y a une division de logement, ce qui implique que chaque colocataire doit disposer d'une superficie à 14 m² et d'un volume supérieur à 33 m³ (les pièces communes ne sont pas incluses dans la superficie et dans le volume).
- Le montant de la somme des loyers perçus ne peut être supérieur au montant du loyer normalement applicable au logement (si le logement se situe sur une zone d'encadrement des loyers). Un décret annuel fixe l'encadrement des loyers à la relocation et au renouvellement du bail, dans certaines zones. L'entrée de ce dispositif se fera progressivement.

- Un décret en conseil d'Etat fixera les normes de décence aux logements loués en colocation.

4) Bon à savoir : Qu'il y ait un contrat unique ou plusieurs contrats ?

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

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

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

Le logement intergénérationnel

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

L'habitat partagé intergénérationnel est une solution alternative permettant à un jeune d'être hébergé chez un retraité, une personne seule, une famille. Cette forme de cohabitation vise à promouvoir le lien social et intergénérationnel en améliorant la qualité de vie des personnes âgées et des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs, demandeurs d'emploi).

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

L'hébergement proposé est lié par un contrat en échange d'une présence conviviale et de services rendus.

Le logement intergénérationnel est géré par des associations, une cotisation est généralement demandée ainsi que la signature d'une charte de bonnes pratiques qui fixe les règles de fonctionnement de l'échange de services.

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

Binome 21 Logement Inter-génération

Maison des Associations

2 rue des Corroyeurs - Boîte CC5 - 21000 Dijon

06 78 65 74 95 - binome.vingtetun@gmail.com - www.binome21.fr

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

Voir également le site : www.reseau-cosi.com (Réseau Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle) qui fédère un certain nombre d'associations qui proposent des logements intergénérationnels.

L' hébergement chez l'habitant

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

Cette location est possible tant en meublé qu'en location nue. Etant précisé que :

- s'il s'agit d'une chambre meublée louée à titre de résidence principale, la location sera soumise à l'article L.632-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation et désormais à la loi du 6 juillet 1989 concernant certaines dispositions (voir infra « Locations meublées »).
- pour les autres dispositions non réglementées au code civil, et que s'il s'agit a contrario, d'une chambre nue louée également à titre de résidence principale, cette dernière sera soumise à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs.

Il doit être noté à toute fin utile que le choix du cadre juridique (location meublée ou location nue) n'est pas sans conséquences sur la fiscalité des revenus locatifs. En effet, le régime fiscal diffère : revenus fonciers pour les locations vides, bénéfiques industriels et commerciaux pour les locations meublées.

En pratique, les propriétaires bailleurs choisissent généralement de se soumettre au régime de la location meublée, plus adapté pour eux à ce type d'hébergement et pouvant leur permettre également de bénéficier, sous certaines conditions, d'avantages fiscaux.

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

Au titre de l'année 2015, la condition du prix de location raisonnable est réputée remplie si le loyer au mètre carré de surface habitable n'excède pas les plafonds suivants :

184 € en Ile-de-France ;

135 € dans les autres régions.

(BOI-BIC-CHAMP-40-20, 15 avril 2014)

Quels sont les frais à anticiper lors de l'entrée dans un logement étudiant ?

1) Il s'agit principalement :

- des frais d'agence
- du dépôt de garantie
- du premier loyer et charges : En général le loyer est payable d'avance chaque mois. Vous aurez donc à verser lors de la signature du bail le premier mois de loyer. Il n'est pas obligatoire de le régler par prélèvement automatique. En plus du loyer vous aurez à verser une provision pour les charges. En moyenne, les charges représentent 20% du loyer, voire, dans certains cas, jusqu'à 30 à 40% du loyer. Par ailleurs, l'allocation logement dont vous pourriez bénéficier n'est versée qu'à partir du premier du mois suivant le mois où toutes les conditions sont remplies en cas d'ouverture de droit. Il est important d'en tenir compte.
- des frais d'ouvertures de compteurs :

Dès qu'il quitte le logement, l'ancien locataire doit résilier son contrat chez son fournisseur d'électricité et de gaz.

Pour l'électricité, en principe, il n'y aura pas de coupure pendant une période de 6 à 8 semaines . Cela vous laisse le temps de contacter votre propre fournisseur pour souscrire un nouveau contrat. Dans ce cas, il n'y a pas de frais de remise en service. Lorsqu'il y a coupure (c'est en principe le cas, pour le gaz dès la résiliation du contrat pour des raisons de sécurité) des frais de remise en service vous sont facturés (environ 27,19 euros pour l'électricité et à peu près la même chose pour le gaz). Dans ce cas, un délai d'au moins 5 jours est nécessaire pour la remise en service. Si l'ancien locataire n'a pas fait la démarche de résilier ses contrats, des frais de mise en service seront aussi facturés. Pour le téléphone fixe, vous devez enfin compter des frais d'environ 60 euros. L'installation d'une ligne supplémentaire est aussi facturée (compter 60 euros également).

- de l'assurance multirisques habitation : Vous devez obligatoirement souscrire une assurance obligatoire « multirisques habitation » qui vous couvre en cas de dommages (incendie, explosion, dégâts des eaux). A défaut, votre propriétaire est en droit de résilier le bail (voir page 36 « assurer son logement »).
- des frais de mobilier ou d'équipement ;
- éventuellement la rémunération des intermédiaires et les frais d'état des lieux :

La rémunération des intermédiaires – intervenant lors d'une mise en location – est à la charge du bailleur. Par exception, le partage de certains frais (frais de visite du logement, de constitution de dossier de location, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux). Le montant de ces frais est partagé par moitié entre le locataire et le bailleur et ne peut excéder un plafond par mètre carré de surface habitable et, fixé par décret, révisable chaque année. Ces honoraires sont dus à compter de la signature du bail, sauf pour les frais liés à l'état des lieux, dus au moment de la résiliation de la prestation.

L'état des lieux est gratuit lorsqu'il est établi directement entre vous et le propriétaire (ou l'agence immobilière). Si vous et votre propriétaire souhaitez faire établir l'état des lieux par un huissier, les frais sont partagés entre vous et le propriétaire. Si le propriétaire désigne un huissier pour établir un état des lieux, alors que vous êtes d'accord pour établir un état des lieux directement avec le propriétaire, celui-ci doit payer la totalité des frais de l'état des lieux.

Les pièges à éviter

1) Il convient :

- D'analyser l'environnement du logement (exemple : logement situé au dessus d'un restaurant, d'un bar, distance avec le lieu d'étude (et la faisabilité en cas de grève des transports en commun)...
- De penser à vérifier si le logement est en bon état d'usage et si les équipements du logement fonctionnent : présence d'humidité, prises TV et/ou tel équipements (arrivée d'eau, de gaz...) insonorisation.... et consigner tous les défauts dans l'état des lieux ainsi que les relevés de compteurs ;
- Demander un état des lieux (à l'entrée et à la sortie) ;
- De penser à demander le dossier de diagnostic technique ;
- De demander l'estimation des charges : se faire préciser ce qui est englobé sous le vocable « charges » sachant qu'une provision de charges fera l'objet d'une régularisation au moins annuelle ;
- Penser de délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception, signifié par acte d'huissier (ou remise en main propre contre récépissé ou émargement pour un logement non meublé)
- Être vigilant sur le montant du dépôt de garantie (selon le type de logement louer le montant diffère)
- De penser de s'acquitter taxe ou redevance des ordures ménagères et d'évaluer son montant :
- La taxe des ordures ménagères est payée par le propriétaire bailleur au service des impôts et la redevance est établie au nom de l'occupant. Toutefois, elles ont le caractère des charges locatives : le bailleur peut donc demander le remboursement au locataire, au titre des charges qui lui incombent, ceci quel que soit le régime de location du logement. Comme pour toutes les autres charges dont le remboursement est demandé au locataire, le propriétaire bailleur doit pouvoir justifier le montant de la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères qu'il répercute sur le locataire.

Les aides financières pour le logement des jeunes

1) Les aides au logement

Conditions communes :

Il existe trois types d'aides au logement :

- [l'aide personnalisée au logement](#) (APL),
- [l'allocation de logement sociale](#) (ALS),
- [l'allocation de logement familiale](#) (ALF).

Elles visent à diminuer vos dépenses de logement et se distinguent par leurs conditions d'attribution et non par leur mode de calcul. Leur montant dépend notamment des ressources de votre foyer.

Elles ne sont pas cumulables, vous ne pouvez toucher qu'une seule de ces allocations.

Conditions d'attribution :

Conditions liées au logement :

Vous pouvez faire une demande d'aide au logement :

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

Elle est attribuée :

- pour votre [résidence principale](#) située en France
- et seulement si votre logement répond à certains [critères de décence et de conditions minimales d'occupation](#).

Conditions liées au demandeur :

Les personnes principalement concernées par l'aide au logement sont :

- les jeunes,
- les étudiants,
- les ménages sans enfants (autres que les jeunes ménages),
- les personnes âgées ou handicapées.

Si vous êtes étranger, vous devez justifier d'un titre de séjour en cours de validité.

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

Conditions liées aux ressources :

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

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

Montant :

Calcul :

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

Le montant se calcule notamment à partir des éléments suivants :

- ressources de votre foyer,
- composition de votre foyer,
- situation professionnelle des membres de votre foyer,
- situation géographique de votre logement.
- du montant de votre loyer.

L'aide au logement est calculée au 1^{er} janvier de chaque année, sauf cas particulier lié à un changement dans votre situation personnelle (qui doit être signalé).

Ressources prises en compte :

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

- vos propres ressources, celles de votre époux(se), concubin(e), partenaire pacsé

- et celles de toutes les autres personnes vivant habituellement dans votre foyer c'est-à-dire celles qui y résident depuis plus de 6 mois au moment de votre demande ou au début de la période de versement de l'allocation.

Les ressources prises en compte sont celles de l'avant-dernière année précédant la demande d'Allocation logement. Il s'agit des revenus figurant sur l'avis d'imposition (N-2).

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

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

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

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

En cas de changement de situation :

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

Conditions spécifiques :

L'allocation logement (AL) :

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

Ouverture de droits :

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

En général, l'AL est versée directement au bénéficiaire. Toutefois, s'il le

demande, elle peut être versée directement au bailleur.

Paiement de l'aide:

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

Exemple : Pour un premier logement avec un bail ayant pris effet le 28/09/2015. Ouverture de droit à la même date. L'allocation logement sera versée le 05/11/2015.

Aide personnalisée au Logement (APL) :

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

Ouverture de droits:

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

Paiement de l'aide :

L'APL est versée à terme échu, le 25 du mois.

Exemple : Pour un premier logement avec un bail signé le 28/09/2015. Ouverture de droit à la même date. L'APL sera versée le 25/10/2015.

2) L'aide à l'autonomie de la CAF 71 :

Il s'agit d'un dispositif nouveau.

Pour qui ? Quel montant ? Et pour quelles dépenses ?

- **les étudiants en stage** qui sont dans l'obligation de prendre un 2ème logement pour faire un stage dans le cadre de leurs études. Dans ce cas, une subvention de 1 000 € maximum pourra être accordée pour la prise en charge des dépenses suivantes : caution, loyers, frais d'hébergement, ouverture des compteurs, assurance logement, etc...

- **les apprentis et les étudiants en alternance** qui doivent louer un 2ème logement dans le cadre de leur apprentissage, de leur alternance ou qui ont des frais importants pour leur mobilité. L'aide maximale sera alors accordée sous forme d'une subvention de 500 euros et d'un prêt de 500 euros (remboursable sur 24 mois maximum) et prendra en compte les frais suivants : caution, loyers, frais d'hébergement, ouverture des compteurs, assurance logement, carte abonnement train, billets SNCF....

- **aux jeunes salariés**, qui s'installent pour la 1ère fois dans un logement autonome et perçoivent une prestation de notre Caf. Un prêt de 1 000 euros maximum (remboursable en 24 mois) pourra leur être accordé pour permettre le paiement du 1er loyer, de la caution, de l'ouverture des compteurs, de l'assurance logement et de certains équipements de 1ère nécessité, comme un réfrigérateur, une cuisinière, un lave linge, une literie, du mobilier de cuisine

Quelles sont les conditions d'attribution ?

- Le jeune (ou sa famille) doit être allocataire de la Caf de Saône-et-Loire ; le quotient familial doit être inférieur ou égal à 1 400 euros.
- Son logement peut être en Saône-et-Loire ou hors département.
- Le jeune doit avoir sollicité également les dispositifs autres (fonds d'aides aux jeunes ; fonds de solidarité logement ; Conseil Général ; etc...).

Quelles sont les modalités de versement ?

L'aide est versée aux tiers (bailleur) ou prestataire.

Comment en bénéficier ?

Vous devez constituer une demande auprès de la CAF 71.

3) L'avance LOCA-PASS :

Pour quoi ?

A la signature du contrat de location, vous devez verser à votre propriétaire un dépôt de garantie, correspondant habituellement à un mois de loyer. L'avance LOCA PASS est une aide plafonnée à 500 euros, sous forme de prêt sans intérêt, pour financer tout ou partie de votre dépôt de garantie.

Mensualité minimum de 20 euros avec un différé de paiement de trois mois.

Pour qui ?

- Jeunes de moins de 30 ans : en formation professionnelle, en recherche ou en situation d'emploi, étudiants boursiers de l'Etat français.

- Salariés des entreprises du secteur privé non agricole (CDI, CDD, intérimaires, travailleurs saisonniers, etc)

Comment en bénéficiaire ?

Il convient de constituer une demande d'Avance LOCA-PASS et la retourner à votre agence de proximité. Votre demande devra être déposée, au plus tard, 2 mois après la date d'effet du bail.

4) La garantie LOCA PASS :

Il s'agit d'un cautionnement c'est à dire d'une garantie de paiement du loyer et des charges réservé au parc social et aux logements du secteur privé conventionné.

Pour quoi ?

Lorsque vous louez un logement dans le parc social ou dans le parc privé et qu'il est conventionné APL (Allocation pour le Logement) ou ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) et que le bailleur vous demande de présenter un garant.

Cette garantie de paiement peut couvrir jusqu'à 9 mois d'impayés de loyers et charges locatives, sous la forme d'une avance remboursable sans intérêt sur une durée de 3 ans maximum.

Pour qui ?

- Jeunes de moins de 30 ans : en formation professionnelle, en recherche ou en situation d'emploi, étudiants boursiers de l'Etat français.
- Salariés des entreprises du secteur privé non agricole (CDI, CDD, intérimaires, travailleurs saisonniers, etc)

Comment en bénéficiaire ?

Vous devez constituer une demande de Garantie LOCA-PASS et la retourner à votre agence de proximité. Votre demande devra être déposée, au plus tard, 2 mois après la date d'effet du bail.

5) L'aide mobili-jeune :

Pour quoi ?

Il s'agit d'une aide financière pour régler le loyer déduction faite des aides au logement si l'occupation du logement est liée à une période de formation. Le montant maximum est de 100 euros par mois dans la limite de :

- 18 échéances ou quittances pour les jeunes percevant au plus 60% du SMIC,
- 12 échéances ou quittances pour les jeunes percevant entre 61 et 80 % du SMIC,
- 6 échéances ou quittances pour les jeunes percevant entre 81 % et 100 % du SMIC.

Pour qui ?

Il s'agit d'une aide accordée aux jeunes de moins de 30 ans en formation en alternance (sous contrat d'apprentissage, de professionnalisation ou tout autre contrat d'alternance) dans une entreprise du secteur privé non agricole.

Comment en bénéficier ?

L'occupation du logement doit être liée à une période de formation. Le logement loué doit faire l'objet de la signature d'un bail, d'une convention d'occupation en structure collective ou d'un avenant en colocation. Le demandeur ayant déjà obtenu une aide MOBILI-JEUNE pour un précédent logement peut présenter une nouvelle demande d'aide pour un nouveau logement s'il a respecté ses engagements dans le cadre de l'aide précédente.

Vous devez constituer une demande d'aide MOBILI-JEUNE et la retourner à l'organisme action logement dont vous dépendez. Votre demande devra nous être déposée dans un délai de 6 mois à compter de la date de démarrage du cycle de formation. Si la formation porte sur plusieurs exercices, la date de démarrage pourra être la date de début d'un exercice, sans nécessairement être le premier exercice.

6) La caution locative étudiante (CLE)

Définition :

La CLE (caution locative étudiante) est une garantie de l'Etat qui permet aux étudiants dépourvus de garants personnels de faciliter leur accès à un logement.

Les bénéficiaires :

Le dispositif peut bénéficier à tous les étudiants :

- **Disposant de revenus** mais sans caution familiale, amicale ou bancaire
- Cherchant à se loger en France, pour y faire leurs études.
- Âgés de moins de 28 ans au 1er septembre de l'année de signature du bail.
- Âgés de plus de 28 ans au 1er septembre de l'année de signature du bail sous réserve d'être doctorants ou post-doctorants de nationalité étrangère.

Les types de logements concernés :

Pour tous les logements :

- de tous bailleurs (CROUS, HLM, agences locatives, propriétaires particuliers),
- de tous types (chambre, studio, T1, T2, T3...),
- quel que soit le mode d'occupation (seul, en couple, en colocation).

Le logement devra respecter les critères de décence.

En colocation :

Si le bail contient une clause de solidarité, les étudiants ne pourront bénéficier simultanément que d'une seule garantie de location relevant du dispositif CLE avec un étudiant représentant la colocation, une cotisation partagée entre les colocataires.

Pour les colocations dans lesquelles le bailleur n'impose pas la solidarité des colocataires, chaque étudiant pourra bénéficier individuellement du dispositif de garantie pour son propre engagement locatif avec un bail de

colocation détaillant les quotes-parts respectives de chaque colocataire et une cotisation individuelle pour chacun.

Le montant du loyer :

Le montant des loyers couverts sera plafonné afin de privilégier l'offre abordable. Ce plafond sera fixé en province à 500 euros pour une personne seule, 600 € en Ile-de-France et 700 euros à Paris. Pour les couples, ce plafond sera augmenté de 60%.

Les démarches pour obtenir la CLE par l'étudiant :

L'étudiant disposant de revenus effectue ses recherches de logement. En l'absence de caution personne physique ou bancaire, l'étudiant sollicite la CLE qui peut se substituer.

La demande de CLE s'effectue directement via un compte étudiant sur le site Lokaviz .

Une fois le dossier CLE validé sur internet (sous 3 jours maximum une notification conditionnelle pourra être envoyée plus rapidement par voie électronique pour les dossiers respectant tous les critères), l'étudiant rencontre de nouveau le bailleur pour lui remettre le dossier complet. Si le dossier de l'étudiant est retenu, il fait établir une convention de garantie qu'il signe avec le propriétaire en même temps que le bail.

Les démarches à effectuer par le bailleur pour pouvoir bénéficier de la CLE

Suite à la visite du logement et la constitution du dossier dans lequel le garant familial ou amical est remplacé par une notification conditionnelle de garantie CLÉ, le bailleur peut télécharger la notification conditionnelle au moyen du QRCode transmis à l'étudiant. Il donne à l'étudiant les informations relatives au logement afin qu'il complète son dossier de garantie en ligne.

Une fois le dossier complété et validé (sous 48h max) :

Le bailleur signe la convention de garantie signée par l'étudiant et le bail.

Cotisation de la CLE :

Non, l'étudiant doit cotiser à la CLÉ l'équivalent de 1,5% de son loyer charges comprises en contrepartie de l'engagement de caution solidaire.

Cette cotisation est versée directement au gestionnaire financier, soit en

totalité dès l'adhésion soit par prélèvement automatique mensuel sur son compte en banque.

Service gestionnaire de la CLE :

La régulation est assurée par les CROUS et son prestataire, tant sur la vérification des ressources que sur le suivi des paiements de loyer et de cotisations. Le propriétaire s'assure également que son futur locataire dispose de ressources suffisantes pour assurer le paiement régulier de son loyer.

En cas d'incident de paiement :

L'étudiant s'engage, en adhérant à La CLE, à avertir son propriétaire ainsi que les gestionnaires du dispositif de toute difficulté rencontrée pouvant conduire à un défaut de paiement. En cas de défaut de paiement, le propriétaire procède aux diligences usuelles (relance par " recommandé avec accusé de réception " prévenir la CAF de l'existence de l'impayé... etc) avant de se retourner vers les gestionnaires CLE.

Après vérification des relances entreprises, les gestionnaires procèdent au versement du loyer après avoir établi avec l'étudiant un échéancier de remboursement afin qu'il puisse apurer la dette car la caution locative est une aide ponctuelle, à rembourser.

Que se passe il si le locataire déménage alors qu'il existe des incidents de paiement ?

En cas de changement de logement, l'étudiant doit s'assurer d'être à jour de toutes ses obligations (et donc d'avoir remboursé ses dettes éventuelles) afin de continuer à bénéficier de La CLÉ. La résiliation du bail et / ou le renoncement au bénéfice de La CLE n'éteint pas la dette éventuellement contractée. L'étudiant devra la rembourser.

Si l'étudiant ne s'acquitte pas de sa cotisation, le bailleur est il toujours couvert par la garantie CLE ?

Non, l'étudiant qui ne verse pas régulièrement sa cotisation à La CLE peut perdre la garantie. Le propriétaire est alors immédiatement informé du fait que la garantie n'existe plus.

7) Aide à l'autonomie des jeunes de la CAF :

Objectif :

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

Nature et montant de l'aide :

Aide d'un montant maximum de 1000 euros sous forme d'aides et / ou de prêts ou permettant de couvrir une partie des dépenses liées :

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

Le barème est le suivant :

- Pour les stagiaires et les étudiants non salariés : une aide maximum non remboursable de 1000 euros
- Pour les apprentis : une aide non remboursable maximum de 500 euros et un prêt de 500 euros.
- Pour les jeunes salariés 1000 € prêt

Conditions d'attributions :

- La famille ou le jeune est allocataire de la CAF de Saône-et-Loire,
- Le jeune est âgé de 18 à 25 ans,

- Le logement du jeune peut être en Saône-et-Loire ou hors département,
- Le jeune ne peut pas bénéficier du Fonds d'Aides aux Jeunes ou du Fonds de Solidarité Logement,
- Le jeune est dans une formation qualifiante ou dans un parcours d'insertion professionnelle,
- Le jeune a sollicité en amont les dispositifs de droit commun.

Modalités de versement / remboursement :

L'aide est versée aux tiers (bailleur) ou prestataire.

8) Fonds solidarité logement (FSL)

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

Cette aide peut servir à financer : le dépôt de garantie, le 1er mois de loyer, les frais d'agence. Les ressources prises en compte comprennent l'ensemble des ressources (salaires, allocations, prestations...) des personnes composant le foyer à l'exception de l'aide au logement, de l'allocation de rentrée scolaire et de l'allocation d'étudiant spéciale.

Les dossiers sont à établir auprès d'un travailleur social (Conseil général, mairie, CCAS, Mission locale, bailleur social...).

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

9) Aides du FASTT pour les intérimaires

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

Renseignements : www.fastt.org/-Logement-.html ; www.caf.fr ; www.msa.fr

10) Aides de la région bourgogne pour les apprentis

Afin d'alléger les dépenses occasionnées par les périodes de formation en CFA, la Région Bourgogne participe aux frais d'hébergement, de transport et de restauration des apprentis bourguignons.

La Région finance un coût forfaitaire de 2,95 € par nuit en fonction du nombre de places disponibles à l'internat du CFA.

Pour bénéficier de cette aide, adressez-vous directement à votre Centre de Formation d'Apprentis (CFA).

Renseignements : www.region-bourgogne.fr

Assurer son logement

L'assurance habitation :

Souscrire une assurance pour votre logement est une obligation. Le locataire est tenu de justifier, auprès de son propriétaire (à la demande de celui-ci), de son assurance lors de la remise des clés puis chaque année.

Le cas échéant, il dispose d'un délai d'un mois pour fournir l'attestation.

Votre contrat d'assurance doit garantir :

- votre mobilier, vos affaires personnelles, les embellissements (contenu de l'appartement),
- votre responsabilité du fait des dommages que vous pourriez causer à autrui (voisin ou tiers) : fuite d'eau et inondation chez les voisins par exemple,
- votre responsabilité à l'égard du propriétaire, c'est la garantie dite "des risques locatifs".

Votre responsabilité est engagée pour toute destruction et détérioration (de votre fait) causée au logement loué.

Attention !

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

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

La fiscalité du logement

La taxe d'habitation :

La taxe d'habitation est due, en principe, par toute personne qui à la jouissance et exclusive d'un logement, c'est-à-dire qui peut l'occuper à tout moment à titre privatif et quelle que soit sa qualité : propriétaire occupant, locataire, occupant à titre gratuit.

Ce sont les locaux d'habitation occupés à des fins personnelles ou familiales, comme résidence principale ou secondaire, dès lors qu'ils sont pourvus d'un ameublement suffisant pour en permettre l'habitation.

Elle est due par le ou les occupants qui ont la jouissance du logement au 1er janvier de l'année d'imposition, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, même occupée irrégulièrement, louée nue ou meublée.

Des exonérations de taxe d'habitation totales ou partielles sont prévues en faveur de plusieurs catégories de personnes sous réserve qu'elles occupent leur logement dans certaines conditions.

Sont notamment exonérés de la taxe d'habitation :

- - les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats ;
- - les locaux affectés au logement des étudiants dans des résidences universitaires lorsqu'elles sont gérées par un CROUS ou par un organisme mettant à disposition les logements selon les mêmes critères.

Sont dégrevés d'office, sous réserve de la souscription d'une déclaration annuelle :

- les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs.

Dès lors qu'il réside dans un logement indépendant du domicile de ses parents, l'étudiant est redevable de la taxe d'habitation pour le logement qu'il occupe au 1er janvier.

Seuls deux modes d'hébergement sont dispensés de cette taxe :

- Les résidences universitaires gérées par un Crous (ou par d'autres organismes lorsque l'accès est subordonné à des conditions financières et d'occupation analogues)

- Les foyers de jeunes travailleurs.

Mais l'étudiant peut bénéficier du plafonnement de la taxe d'habitation en fonction de ses revenus, ou de ceux de sa famille s'il est rattaché au foyer fiscal de ses parents . Il peut également, s'il rencontre des difficultés financières, présenter des demandes de modération ou de remise gracieuse auprès des services de la Direction générale des finances publiques (DGFIP).

Evaluer un budget

La première étape pour devenir locataire est de définir un logement car le piège est de croire qu'il se limite au loyer.

Evaluer votre budget permet de mieux calculer :

- la somme consacrée au loyer
- et tous les autres frais liés au logements

L'objectif est d'adapter et ajuster la recherche de logement à la réalité du budget.

Faire un tableau de bord pour me tenir ses comptes :

Notez :

- les ressources régulières :

*salaire

* allocation chômage, RSA,...

* bourse universitaire éventuelle

* aides sociales (par exemple : aide au logement)

- Les dépenses futures :

* charges fixes : incontournables, elles doivent être réglées régulièrement : loyer, charges (électricité, gaz...), abonnement téléphonique, taxe d'habitation,...




* charges courantes : inévitables, elles peuvent varier : transports, alimentation, santé, hygiène...

* charges occasionnelles, qui dépendent des besoins ou des envies (vacances, habillement, sorties)

Mon budget personnel



Pour le mois de :

Ressources		Dépenses	
RESSOURCES	Montant	DEPENSES FIXES	Montant
Salaire		Loyer	
Allocation chômage		Chauffage	
Pension alimentaire		Électricité	
Allocations familiales		Eau	
Bourses d'études		Téléphone/Internet	
Autres		Pension alimentaire	
  		Remboursement emprunt	
		Assurances voiture	
		Assurance habitation	
		Autre :	
		Sous-total :	
		DEPENSES VARIABLES	
		Alimentation	
		Restaurants	
		Vêtements	
		Essence/Transports	
		Coiffure/Cosmétique	
		Santé	
		Entretien habitation	
		Frais de scolarité (inscription, livres ...)	
		Entretien voiture	
	Sorties		
	Vacances		
	Cadeaux		
	Autres :		
	Sous total :		
Total :		Total :	

Le dico du logement

Bail :

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

Charges :

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

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

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

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

Dépôt de garantie :

Au moment de la signature du bail, on peut demander au locataire de verser un dépôt de garantie, correspondant à un mois de loyer hors charges maximum pour un logement non meublé et à deux mois maximum pour un logement meublé (loi du 24 mars 2014). Il sera restitué en fin de location, après déduction des éventuelles sommes dues au bailleur : régularisation des loyers et des charges, frais de réparation calculés après comparaison de l'état des lieux d'entrée et celui de sortie.

Energie : le DPE = Diagnostic de performance énergétique :

Estimation de la performance énergétique du logement, le DPE présente soit l'énergie effectivement consommée, soit l'énergie estimée pour une utilisation standard du logement. C'est une grille avec deux étiquettes incluant le résultat de l'évaluation par des échelons allant de « A » pour les logements économes jusqu'à « G » pour les logements énergivores.

Posez la question lors de la visite : par souci écologique ou financier, cela peut être un critère de choix. Sachez que le DPE apparaît désormais sur les annonces et annexé au bail.

Garant ou personne garant ou caution solidaire :

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

Honoraires :

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

Préavis :

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

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

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

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

Les types de logements : Studio, T1 Bis, T2 ,...

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

Le chiffre représente le nombre de pièces du logement en dehors de la cuisine, de la salle de bain et des toilettes. En clair, il s'agit des pièces aménagées et à vivre.

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

Duplex : Appartement sur deux niveaux avec escalier intérieur.

Le terme duplex est parfois abusivement utilisé pour certains logement en mezzanine.

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

Les Eco – gestes : Avoir les bons réflexes



J'éteins les lumières en sortant de la pièce

Je prends une douche plutôt qu'un bain.



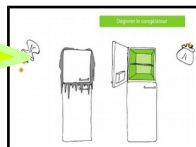
Je ne laisse pas brancher inutilement les chargeurs et j'éteins les appareils en veille ainsi que le matériel informatique en cas d'absence prolongée.

Je n'utilise l'eau chaude que quand j'en ai vraiment besoin.



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

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



Je trie mes déchets.

J'évite d'imprimer les documents inutiles.



Privilégier les déplacements à pied ou en vélo.

Les adresses utiles

ADIL 71

13, Rue Gabriel Jeanton
71000 MACON 03.85.39.30.70
Courriel : adil71@adil71.org
Site internet: www.adil71.org

Caisse d'Allocations Familiales

77 rue de Paris
71024 MACON Cedex 9
Site internet : www.caf.fr
Page facebook : caf - logement etudiant
Tél. : 0810 25 71 10

Centre régional d'Information Jeunesse de Bourgogne (CRIJ)

Maison des Associations
Boîte LL1
2 rue des Corroyeurs
21000 DIJON
Tél. : 03 80 44 18 35 (accueil documentation) ou 03 80 44 18 29 (service administratif)
Courriel : documentation@ijbourgogne.com
Site(s) Internet : www.ijbourgogne.com ou
www.facebook.com/crijbourgogne ou www.twitter.com/crij_bourgogne
Horaires d'ouverture : Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 13 h à 18 h -
mercredi de 10 h à 12 h et de 13 h à 18 h

Centre régional d'Information Jeunesse Rhone Alpes (CRIJ)

66, cours Charlemagne
69002 LYON
Tél. : 04.72.77.00.66

CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des jeunes)

25, Rue Gabriel Jeanton

71000 MACON

Tél. : 03.85.37.87.93

Courriel : cllaj.macon@uncllaj.org

Site internet : www.cllajmacon.fr

Centre régional des oeuvres universitaires et scolaires (CROUS)

Antenne du Creusot

3 avenue Jean Monnet

71200 LE CREUSOT

Tél. : 03 45 16 40 00

Courriel : site.lecreusot@crous-dijon.fr

Site internet : www.crous-dijon.fr

Horaires d'ouverture : Bureau ouvert de 11h30
à 16h.

Centre régional des oeuvres universitaires et scolaires de Dijon (CROUS)

3 rue du Docteur Maret - BP 51250

21012 DIJON CEDEX

Tél. : 03 45 34 84 00

Courriel : dse@crous-dijon.fr

Site internet : www.crous-dijon.fr

Service Dossier Social Etudiant

Tél. : 03 45 34 84 43

Ouvert du lundi au vendredi de 13h30 à 17h.

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

Espace Saint EX - Rue St Exupéry - BP123 - 71404 AUTUN CEDEX

Tél. : 03 85 86 58 30

Courriel : bourgogne@unhaj.org

Site internet : www.jeunes.unhaj.org

Cet organisme regroupe les résidences Habitat Jeunes (ou foyers de jeunes travailleurs) sur toute la région Bourgogne.

Résidence étudiante Saint-Cosme (Mixte)

18 avenue Georges Pompidou
71100 CHALON-SUR-SAONE
Tél. : 03 85 48 41 32

Résidences Chalon Jeunes

18 avenue Pierre Nuges
71100 CHALON-SUR-SAONE
Tél. : 03 85 46 44 90
Courriel : accueilrcj@wanadoo.fr
Site internet : www.residences-chalon-jeunes.fr

Maison d'accueil de Saints-Anges

6 rue de la Préfecture
71000 MACON
Tél. : 03 85 38 07 99
Filles uniquement

Espace Saint-EX - Ethic étapes (FTJ)

Rue Saint Exupéry
BP 123
71404 AUTUN CEDEX
Tél. : 03 85 86 58 30
Courriel : accueil-espacesaintex@orange.fr
Site internet : www.espacesaintex.org

Résidence Chalon Jeunes

18 avenue Pierre Nuges
71100 CHALON-SUR-SAONE
Tél. : 03 85 46 44 90
Courriel : accueilrcj@wanadoo.fr
Site internet : www.residences-chalon-jeunes.fr

Résidence Chanliau (FJT)

Espace Bernard Loiseau
28 rue de Chanzy
71200 LE CREUSOT
Tél. : 03 85 77 68 68
Courriel : fjt.lecreusot@wanadoo.fr

Résidence Le Plessis (FJT)

5 rue de la Résistance
71300 MONTCEAU LES MINES
Tél. : 03 85 69 06 20
Courriel : residence-le-plessis@wanadoo.fr
Site internet : www.residence-leplessis.fr

Résidence Parodienne (FJT)

Rue Michel Anguier
71600 PARAY LE MONIAL
Tél. : 03 85 81 07 44
Courriel : rejt.paray@wanadoo.fr
Site internet : www.residenceparodienne.com

OPAC DE SAONE ET LOIRE

Siège social
800 avenue de Lattre de Tassigny
CS 41409
71009 MACON CEDEX
Tél. : 0 810 71 71 71
Site internet : www.opacsaoneetloire.fr

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

MACON HABITAT

211 rue Kennedy - CS 60311

71011 MACON CEDEX

Tél. : 03 85 21 63 63

Site internet : www.macon-habitat.com

Mâcon habitat possède plusieurs agences :

- Agence centre-Nord
(3 boulevard des États-Unis - 71000 Mâcon 03 85 21 35 03)
- Agence sud (77 rue de Lyon - 71000 Mâcon - 03 85 21 01 00)

LOGIVIE

13 boulevard de la République

71100 CHALON-SUR-SAONE

Tél. : 03 85 90 89 89

Site internet : www.logivie.fr

SEMCODA

21 A, Rue de Belfort

BP 50136

71100 CHALON SUR SAONE

Tél : 03.85.97.00.20

ICF

Bâtiment 4

135, Chemin de la Verchère

71850 CHARNAY LES MACON

Tél : 03.85.22.03.17

LOGEHAB

- 73 Grande rue Saint-Cosme - CS 30231
71106 CHALON-SUR-SAONE CEDEX
Tél : 03 85 42 18 88
- 25 rue Jeanton
71000 MACON
Tél : 03 85 21 13 60

Site internet : www.logehab.fr



ADIL de Saône et Loire

13 rue Gabriel Jeanton - 71000 Mâcon

Tél. : 03 85 39 30 70 – Fax : 03 85 39 96 39

Mél : adil71@adil71.org – Web : www.adil71.org

