



**MISSION LOCALE
DES PORTES DE LA BRIE**

Le Guide du Logement



Sommaire

1. Introduction	3
2. Les types de logement	4
3. Chercher un logement	5
<u>Dans le secteur privé</u>	
<u>Dans le secteur public</u>	
4. Ce que l'on va vous demander	8
5. Ce que vous aurez à payer à l'entrée du logement	9
6. Les aides financières	10
7. D'autres solutions	11
<u>La colocation</u>	
<u>Le logement temporaire</u>	
8. Le coût mensuel du logement	12
9. La visite	13
<u>Que regarder ?</u>	
<u>L'état des lieux</u>	
10. Le contrat de location ou bail	14
11. Quelques adresses utiles	15

1. Introduction

Vous recherchez un logement : Les questions à se poser

Avant d'accéder à un logement, voici les éléments à prendre en compte :

- Quel est mon budget ?
- Quel type de logement est-ce que je recherche ?

VOICI UN PETIT QUESTIONNAIRE POUR VOUS AIDER.

Quel est mon budget ?

- Inférieur à 400€ Entre 400 et 500€ Plus de 500€

Quel type de logement est-ce que je recherche ?

- Chambre Studio T1 T2 T3 T4 ou 5
- En structure collective En logement individuel

Est-ce que je souhaite :

- Vivre seul dans un logement indépendant Vivre en colocation
- Vivre dans une chambre avec des espaces communs partagés (*Foyer de jeunes travailleurs, internat de lycée, de CFA, ...*)

Est-ce que je souhaite un :

- Logement meublé Logement vide Chambre chez l'habitant
- Colocation

Quelle surface ?

- Moins de 20m² Entre 20 et 30m² Entre 30 et 40m² Plus de 40m²

Quelle localisation ?

- Centre ville Périphérie Campagne Près de mon centre de formation

Dans quel quartier ?

Proche d'un moyen de transport ?

- Important Pas important

Proche des commerces ?

- Important Pas important

Combien de temps est-ce que je souhaite passer dans les transports ?

- Moins de 30 min Entre 30 min et 1h Pas important

Pour un studio (*une pièce*) en Ile-de-France les loyers peuvent aller, en moyenne, de **400 à 800€**, en fonction du nombre de **m²** et de la **ville** où il est situé. Il faut compter en plus les **charges** (*eau chaude, eau froide, chauffage, électricité*). Vous verrez sur certaines offres «charges comprises», vérifiez alors quelles sont ces charges, ce n'est souvent que l'eau froide.

Pour chercher un logement, il faut des ressources.

2. Les types de logement

Il existe **deux** types de logement sur le marché de l'immobilier :

- **Les logements du secteur privé.**

Ce sont des particuliers qui louent un logement dont ils sont propriétaires.

- **Les logements du secteur social (HLM).**

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État. Les loyers sont réglementés et l'accès au logement est conditionné à des ressources maximales.



3. Chercher un logement

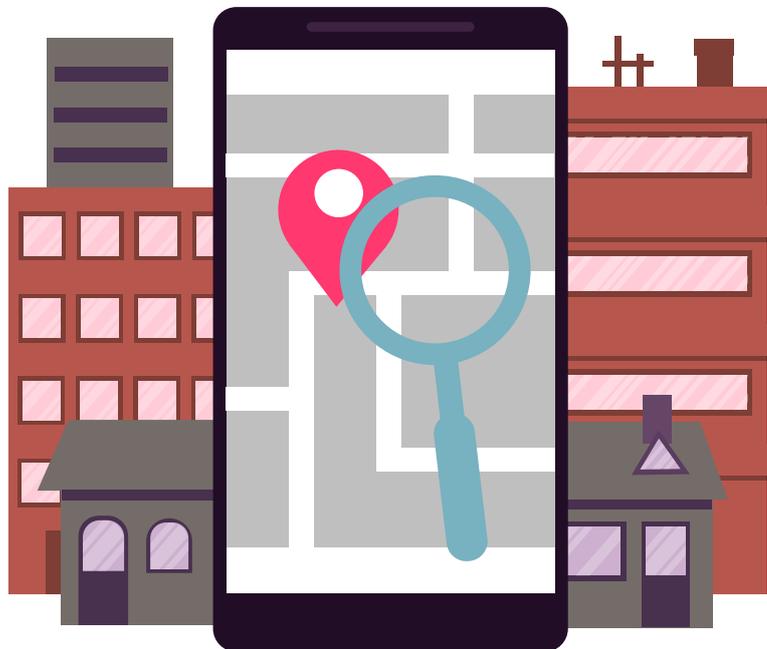
Dans le secteur privé

LA PRESSE :

- La presse quotidienne.
- La presse professionnelle (*Particulier à Particulier, J'annonce, L'Hebdo logement, etc...*).
- Internet (*PAP.fr, seloger.com, Action logement*).

LE «BOUCHE A OREILLE» :

Faire savoir autour de soi que l'on est à la recherche d'un logement. Dans le secteur privé beaucoup de solutions se trouvent ainsi.



LES AGENCES IMMOBILIERES :

L'agent immobilier vous guide, et vous facilite dans vos démarches. Il est à votre disposition pour vous faire visiter les appartements qui vous paraissent intéressants. **Il doit détenir une carte professionnelle.**

ATTENTION

A la signature du contrat de location, il vous faudra régler des frais d'agence.

LES MARCHANDS DE LISTES :

Ils n'ont en aucun cas un devoir de résultats. Le fait d'acheter une liste de logement vacants **ne donne pas l'assurance d'être relogé.**

COMMENT REPONDRE A UNE ANNONCE :

Il faut **bien lire** l'annonce et repérer les informations intéressantes.

Au téléphone, après avoir précisé la nature de votre appel, plusieurs questions peuvent être posées :

- Dans quel **quartier** se situe le logement ?
- A quel **étage** ? Y a-t-il un **ascenseur** ?
- S'informer sur le prix du **loyer** : Les **charges** sont-elles comprises ? De quoi sont-elles composées ?
- Combien y a-t-il de **pièces** ?
- Quelle est la **superficie** ?
- Quel est le montant de la **caution** ?
- Divers (cave, ensoleillement, bruit, proximité des transports, etc...).

Si l'appartement semble convenir, demandez un rendez-vous.



SE PRESENTER DANS UNE AGENCE IMMOBILIERE :



Vous devez vous présenter dans les agences et donner de vous une image positive, dynamique et confiante.

Dans un premier temps, précisez ce que vous recherchez :

- Le **type de l'appartement**.
- La **ville**, le **quartier**, l'**arrondissement** ...
- La **date d'entrée** dans les lieux.

Dans un deuxième temps, présentez vous :

- Précisez vos **ressources**.
- Le **nombre de personnes** à reloger.

Dans le secteur public

VOTRE MAIRIE :

Il est indispensable de déposer une **demande de logement** à la mairie de votre commune de rattachement.

DEMANDE EN LIGNE :

Vous pouvez également faire votre demande de logement social en ligne sur le site : demande-logement-social.gouv.fr/

Un **numéro d'inscription** unique régional, indispensable à toute démarche, vous sera attribué.

VOTRE ENTREPRISE :

Si elle emploie plus de 20 salariés, votre entreprise verse une somme d'argent à un organisme (*collecteur*) en fonction du nombre de salariés. Un dossier de candidature pour avoir une proposition de logement peut être déposée. Renseignez-vous auprès de votre employeur (*responsables des ressources humaines, délégué du personnel ...*) ou demandez le nom et les coordonnées de l'organisme «collecteur» qui reçoit la cotisation afin d'obtenir des informations.

Pour trouver un logement, il faut **multiplier les démarches.**

4. Ce que l'on va vous demander

Les agences immobilières, les propriétaires et les organismes HLM vous demanderont toujours les mêmes documents. **Présentez-vous avec un dossier**, cela va permettre d'accélérer votre accès.



Il faut :

- **Pièce d'identité**, passeport, ou titre de séjour en cours de validité du demandeur et de toutes les personnes majeures devant vivre dans le logement demandé. (*Joindre les photocopies qui seront conservées dans le dossier*).
- **Justificatif de revenus** (*fiches de paie, avis de versement de retraite, de pension, Pôle Emploi, de R.S.A, ou contrat d'embauche avec mention du salaire net*) sur les 3 derniers mois.
- **Dernier avis d'imposition** ou de non-imposition (*Joindre une photocopie qui sera conservée au dossier*).
- **Bail** ou engagement de location, et les 3 dernières quittances de loyer, reçus d'hôtel, **ou attestation d'hébergement**, titre de propriété etc de votre logement actuel.
- **Jugement de divorce** ou éventuellement de non-conciliation.
- **Attestation de sécurité sociale**.

Si vos enfants doivent habiter avec vous, fournir également :

- **Le livret de famille**
- **Justificatif** des allocations familiales, de pension alimentaire, **certificat(s) de scolarité**.

Les mêmes pièces seront demandées à la personne qui se porte garant de vous.

5. Ce que vous aurez à payer à l'entrée du logement

- Si vous passez directement par le **propriétaire** pour un logement dans le parc privé : Le **premier mois de loyer charges comprises** + un **dépôt de garantie** équivalent à un mois de loyer hors charges.
- Si vous passez par une **agence immobilière** : **Frais d'agence** (*généralement équivalent à un mois de loyer*) + le **premier mois de loyer charges comprises** + un **dépôt de garantie** équivalent à un mois de loyer hors charges.

Pour tout paiement en espèces, exigez un reçu !

- Si vous passez par un **organisme de logement social** : un **dépôt de garantie** équivalent à un mois de loyer hors charges. Le loyer est payé à terme échu.

Sans oublier :

- **Les frais de déménagement** :
 - Par vos propres moyens (*voiture + essence*).
 - La location d'une camionnette.
- **L'ouverture des compteurs** (*électricité, gaz, eau*).
- **L'ouverture d'une ligne téléphonique.**
- **Achat de mobilier.**
- **Assurance habitation** (*vous pouvez vous faire mensualiser*).

Lors du déménagement, pensez à **faire suivre votre courrier**. Pour cela, allez dans votre bureau de poste le plus proche de chez vous pour demander que votre courrier soit suivi.

Sinon, prévenez dans les plus brefs délais votre banque, votre caisse d'allocations familiales, la sécurité sociale, le service des impôts, votre opérateur de téléphonie, Internet, etc. de votre changement d'adresse.

Le site : service-public.fr se charge de déclarer vos nouvelles coordonnées simultanément auprès de plusieurs services de l'administration et certains organismes privés (*fournisseur d'énergie, EDF, Engie, Enercoop, Pôle Emploi, sécurité sociale, CAF, service des impôts, service en charge des cartes grise*).

6. Les aides financières

LES AIDES DE LA CAF :

Aide au logement, équipement (*pour les familles*). Vous y avez droit en fonction :

- Des vos ressources actuelles.
- Du montant de votre loyer hors charges.
- De vos ressources déclarées sur les impôts 2 ans avant l'année en cours (*pour 2016 ce sera calculé sur l'avis d'imposition 2017 sur les revenus 2016*).
- Le nombre de personnes au sein du ménage, de personnes à charge et du nombre de m² de votre logement.

Vous pouvez faire une simulation sur le site : www.caf.fr

FONDS SOLIDARITÉ HABITAT :

Sous critères de ressources.

LE LOCAPASS :

Financement du dépôt de garantie (*500€ max*).

VISALE :

Garantie aux impayés de loyers dans le parc privé (www.visale.fr).

MOBILJEUNES :

Moins de 30 ans, en contrat pro ou d'apprentissage.



7. D'autres solutions

La colocation

Se loger seul, surtout quand on est jeune, n'est pas toujours évident. Les loyers, mais aussi les garanties demandées par les propriétaires, ont augmenté ces dernières années, notamment dans les grandes villes.



Ceci explique sans doute l'essor du «phénomène» de la colocation en France : près d'un français sur cinq l'a déjà expérimentée, soit 17% d'entre eux. D'autre part, la colocation peut être une bonne transition entre le départ du cocon familial, vivre en couple ou avoir son propre logement définitif.

Les colocataires signent un **bail de location**, chacun paie sa quote-part de loyer. Si un des colocataires décide de partir, il donne son congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Si l'un d'eux ne paie plus

son loyer, le bailleur peut réclamer aux autres colocataires où à l'un d'eux seulement et parfois le plus solvable, la totalité du loyer, il s'agit de la **clause de solidarité**. Si le propriétaire constate une dégradation des lieux, il peut demander la remise en état sans avoir à chercher qui est le responsable des dégradations locatives.

Pour de plus amples informations, vous pouvez vous orienter vers des sites internet spécialisés dans la colocation et qui éditent des «pactes de colocation» ainsi que des guides pratiques ou contacter l'Agence Départementale d'Information sur le Logement la plus proche de chez vous.

Le logement temporaire

Les différents types de logement temporaire : Foyer Jeunes Travailleurs, Résidence Jeunes Actifs, Résidence Sociale. Par exemple : ALJT, Résidétapes, Coallia, Adoma, Adef, Espacil, Relais Jeunes 77, ALFI.

Allez sur les sites, pour beaucoup, les demandes se font en ligne. Vous pouvez aller sur le site de : Action Logement.

Description :

- Meublé.
- Durée de séjour maximum de 24 mois.
- Redevance tout inclus (*Electricité, eau, chauffage...*).
- 18/30 ans (*célibataire, couple, parent isolé*).
- Avoir un minimum de ressources liés à l'emploi (*salaire, pôle emploi...*).
- Droit à l'APL.
- Accompagnement possible.

8. Le coût mensuel du logement

Pour avoir une idée des dépenses à venir, réalisez une simulation de budget mensuel de votre logement :

LOYER	EUROS
CHARGES LOCATIVES	EUROS
EDF-GDF	EUROS
EAU	EUROS
TELEPHONE/INTERNET TELEVISION	EUROS
ASSURANCES LOCATIVES	EUROS
TAXE D'HABITATION	EUROS
TOTAL	EUROS

9. La visite

Que regarder ?

DANS L'APPARTEMENT :

- Le **nombre** et la **disposition** des **pièces**.
- Le système de **chauffage**.
- La **robinetterie**.
- Le bon fonctionnement des **fenêtres** et **volets**.
- L'état de marche des **radiateurs** et **convecteurs**.
- Les taches d'**humidité**.
- Vérifier la **sécurité** de l'appartement (*installation électrique, porte entrée...*).
- Penser à l'**aspect fonctionnel** (*placards, nombre de prises...*).
- La **luminosité**.

DANS LE QUARTIER :

- Vérifier la proximité des **arrêts de bus**, de **métro**.
- Repérer les commerces.

Une fois le logement visité et après avoir examiné tous les critères fonctionnels et pratiques, vous pouvez donner un **accord oral de principe**.

Pour apporter des garanties de solvabilité, présenter lors de l'entretien votre dossier (*voir page 8*)

L'état des lieux

Il est fortement conseillé d'établir un **état des lieux** avant l'entrée dans le logement et à la sortie du logement. Il doit être rédigé en **2 exemplaires**, **signés** par le **propriétaire** ou son représentant et le **locataire**.

10. Le contrat de location ou bail



Le **contrat de location** doit obligatoirement être **signé** par le **locataire** et le **propriétaire**.

Son contenu :

- **Date et prise d'effet du contrat.**
- Sa **durée** (*3 ans minimum pour un logement non meublé, 1 an minimum pour un logement meublé, et 9 mois minimum pour un logement étudiant*).
- Une **description** précise du **bien** loué, la **désignation** des **locaux** et des **équipements**.
- La **destination** du logement (*habitation, usage mixte*).
- Le montant du **loyer**.
- Le montant du **dépôt de garantie** (*il ne peut excéder 1 mois de loyer hors charges*).
- S'il s'agit d'un logement meublé, il peut y avoir un forfait supplémentaire.
- Le **nom** ou la dénomination du **propriétaire**.

Les clauses interdites :

- Obliger le locataire à **souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire**.
- **Imposer un mode de paiement.**
- **Résilier le contrat**, sauf :
 - Non-paiement du loyer, charges ou dépôt de garantie.
 - Non souscription d'une assurance locative.
- **Autoriser des amendes** en cas d'infractions.

11. Quelques adresses utiles

ORGANISME POUVANT VOUS AVANCER LE DEPOT DE GARANTIE, LE 1^{ER} LOYER ET VOUS FOURNIR UNE GARANTIE DES IMPAYES :

Le CIL (Comité Interprofessionnel du Logement)

CIL du Val de Marne
19 rue Joly
94000 Créteil
01 45 17 93 30
alestdeparis.com

REINSEIGNEMENTS JURIDIQUES SUR LE LOGEMENT :

ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement)

48 rue Pierre Brossolette
94000 Créteil
01 48 98 03 48
adil94.fr

anil.org (Association Nationale d'Information sur le Logement)

RECHERCHE DE LOGEMENT DANS LE SECTEUR PRIVE :

Sites d'annonces entre particulier et/ou passant par agence

pap.fr (particuliers à particuliers)

entrepaticuliers.com

seloger.com

paruvendu.fr

Sites d'agences immobilières

fnaim.fr

laforet.com

century21.fr

orpi.com

Il existe d'autres sites d'annonces immobilières que vous pouvez trouver sur internet ou en cherchant sur les pages jaunes de la ville.

EXEMPLE DE QUOTIDIENS OU VOUS POUVEZ TROUVER DES ANNONCES :

**Le Figaro
Le Monde
Le Parisien
Libération
France soir**

Ainsi que dans le mensuel de votre ville

VOUS POURREZ EGALEMENT EN TROUVER SUR LES JOURNAUX SPECIALISES :

**De Particuliers à Particuliers
Les Annonces Immobilières
Le Journal des Particuliers**

RECHERCHE DE LOGEMENT EN HLM (coordonnées des mairies de votre lieu d'habitation) :

Mairie du Plessis-Trévisé

36 Avenue Ardouin
94420 Le Plessis-Trévisé
01 49 62 25 25
leplessistrevise.fr

Mairie de Villiers-Sur-Marne

Place de l'Hôtel de Ville
94350 Villiers-Sur-Marne
01 49 41 31 81
mairie-villiers94.com

Mairie de la Queue-En-Brie

Place du 18 juin 1940
94510 La Queue-En-Brie
01 49 62 30 00
laqueenbrie.fr