



Mission Locale  
des Portes de la Brie

ÎLE-DE-FRANCE

# *Le Guide du Logement*



# Sommaire

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

# I. Introduction

## Vous recherchez un logement : Les questions m 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 20m<sup>2</sup>     Entre 20 et 30m<sup>2</sup>     Entre 30 et 40m<sup>2</sup>     Plus de 40m<sup>2</sup>

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 **m<sup>2</sup>** 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

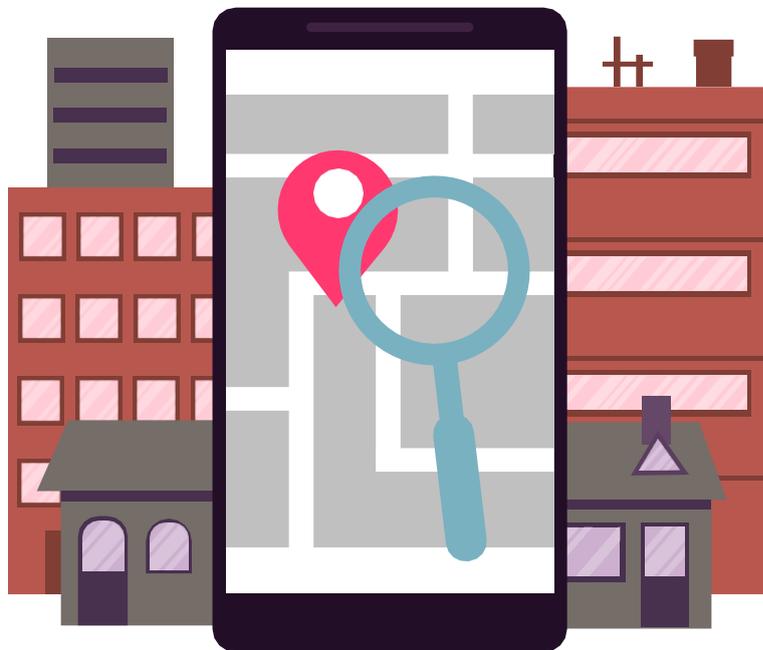
## Dans le secteur privé

### 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/](http://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 10 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**.

## 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](http://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 :

- De vos ressources actuelles.
- Du montant de votre loyer hors charges.
- De vos ressources déclarées sur les impôts
- Le nombre de personnes au sein du ménage, de personnes à charge et du nombre de m<sup>2</sup> de votre logement.

Vous pouvez faire une simulation sur le site : [www.caf.fr](http://www.caf.fr)

## FONDS SOLIDARITÉ HABITAT :

Sous critères de ressources.

## LE LOCAPASS :

Financement du dépôt de garantie (*500€ max*). [www.actionlogement.fr/l-avance-loca-pass](http://www.actionlogement.fr/l-avance-loca-pass)

## VISALE :

Garantie aux impayés de loyers dans le parc privé : [www.visale.fr](http://www.visale.fr)

## MOBILJEUNES :

Moins de 30 ans, en contrat pro ou d'apprentissage. [www.actionlogement.fr/aide-mobili-jeune](http://www.actionlogement.fr/aide-mobili-jeune)



# 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 : <https://www.actionlogement.fr/>

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 :

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

# 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**.

#### L'état des lieux

Un **état des lieux est effectué** 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.

## II. Quelques adresses utiles

ORGANISME POUVANT VOUS AVANCER LE DEPOT DE GARANTIE, LE 1ER 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

*Quelques exemples :*

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 :

*Quelques exemples*

**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*