

TROUVER UN LOGEMENT



Vous êtes salarié du BTP et vous recherchez un logement à louer. Vous trouverez dans ce document, les conseils qui vous permettront de mettre toutes les chances de votre côté afin que votre démarche retienne l'attention d'un futur propriétaire, public ou privé, ou d'une agence immobilière.

Voici des clefs pour organiser votre recherche, trouver les annonces de logements en location, préparer votre dossier et valoriser votre candidature.



SOMMAIRE

Préparer la recherche	p. 4 à 6
Rechercher votre logement	
> Le secteur privé	p. 7
> Le logement social	p. 8
> Le logement temporaire	p. 8
> La colocation	p. 9
> La sous-location	p. 9
L'accès au logement	p. 10
Les aides au logement	p. 13
Changement de situation	p. 14
Impayés de loyers et procédure d'expulsion : que faire ?	p. 14

PREPARER LA RECHERCHE

■ DETERMINER LES BESOINS

Vous devez commencer par définir le logement que vous recherchez en fonction de vos besoins et de votre budget.

► Quel type de logement ?

Vous recherchez une maison ou un appartement, dans le public ou dans le privé.

La composition de la famille, au moment de la demande, déterminera la surface et le nombre de pièces pour :

- l'attribution du logement par le bailleur
- l'attribution de l'aide au logement par la CAF

► Quel secteur géographique ?

Se représenter la distance, le coût et les temps de trajet par rapport au lieu de travail.

Repérer les avantages du quartier (écoles, gares, ...).

Pour avoir une idée des loyers pratiqués par secteur, consulter les prix en agence et les sites :

LocService.fr, seloger.com, anil.org, ...

► Quel loyer et quelles charges ?

Listez toutes vos ressources (salaires, allocations familiales, pensions diverses ou rentes)

En général un bailleur vous demandera des ressources équivalentes à 3 ou 4 fois le montant du loyer.

Pour déterminer votre capacité à louer, n'oubliez pas de prendre en compte :

- les charges liées au logement : chauffage, eau, taxe d'habitation, charges locatives, assurances...
- les charges personnelles : impôts, crédits, assurances, téléphones, frais de scolarité...

Prévoir aussi les dépenses liées à l'entrée dans les lieux : dépôt de garantie, frais d'agence, le premier mois de loyer payable d'avance, ouvertures de contrats divers (électricité, gaz, assurance habitation), équipement mobilier...



■ QUELLES GARANTIES SONT DEMANDEES ?

Le **dépôt de garantie**, limité à un mois de loyer, permet au propriétaire de se prémunir contre les dégradations ou les impayés éventuellement dus par le locataire lorsqu'il quitte le logement. Ce dépôt de garantie peut être financé par un prêt LOCA PASS à taux zéro attribué par un collecteur « 1% logement ».

La **garantie des impayés de loyer** : les propriétaires peuvent demander qu'un parent, une personne de votre entourage ou un organisme (collecteurs, assurances...) se porte garant en cas de défaillance.

Le **LOCA PASS** garantit pendant trois ans, jusqu'à 18 mensualités, le risque d'impayés sur le loyer et les charges locatives.

Il est accessible aux salariés des entreprises privées soumises au « 1% » logement, aux étudiants boursiers et aux personnes de moins de 30 ans à la recherche d'un emploi.

Cette avance sera remboursée par le locataire.

Le **PASS-GRL** permet aux propriétaires privés de souscrire une assurance garantie des risques locatifs (GRL) pour les impayés de loyer et charges, les frais de contentieux et les dégradations pendant toute la durée d'occupation du logement, limitée à un plafond mensuel.

Pour toute information et faire la demande en ligne : www.passgrl.fr.

Ces dossiers sont à retirer par le locataire auprès d'un collecteur « 1% logement ».



■ COMMENT CONSTITUER VOTRE DOSSIER

► Préparer à l'avance les copies des documents nécessaires pour toutes les personnes vivant au foyer¹ :

- livret de famille
- pièces d'identité, titres de séjour, [recto-verso]...
- 3 derniers bulletins de salaire et tout autre justificatif de ressources [CAF, rente, pension, Assedic...]
- avis d'imposition
- contrat de travail ou attestation employeur

► Pour un logement social, prévoir en plus selon votre situation :

- fin de bail, attestation d'expulsion, déclaration d'état de péril ou d'insalubrité
- jugement de divorce
- certificat médical de grossesse
- attestation de carte vitale, carte d'invalidité, ...

■ VALORISER VOTRE CANDIDATURE

Joindre à votre dossier une lettre de recommandation attestant que vos loyers sont à jour. En fonction de votre situation, insistez sur votre contrat de travail (par exemple en CDI, ancienneté...), sur votre secteur d'activité, celui de votre conjoint, sur le fait d'avoir deux revenus...

N'hésitez pas à relancer les services auprès desquels votre dossier a été déposé.



RECHERCHER VOTRE LOGEMENT

> Le secteur privé

► Les petites annonces

La presse est la première source d'information en matière d'annonces immobilières :

- les quotidiens régionaux ou nationaux,
- la presse spécialisée (Particulier à particulier, J'annonce...)
- les gratuits

► Sur Internet

Les principaux professionnels du secteur (journaux, agents immobiliers, particuliers...) diffusent leurs annonces.

Les sites vous permettent d'organiser votre recherche en saisissant de manière précise les caractéristiques de ce que vous recherchez : location, prix, nombre de pièces, lieux...

► Dans les agences immobilières

L'agent vous fournira les références de logements répondant à vos besoins, vous fera visiter des biens et se chargera de toutes les formalités si vous concluez l'affaire par son intermédiaire.

La commission qui vous sera demandée correspond environ à un mois de loyer.

► Votre employeur

Les entreprises privées de plus de 20 salariés sont tenues de verser une cotisation « 1% logement » à des organismes agréés de construction pour l'accession et/ou la location. Elles peuvent donc disposer d'un droit d'accès privilégié au parc locatif. N'hésitez pas à poser la question à votre employeur, au comité d'entreprise ou à l'assistante sociale de l'APAS BTP.

Si votre conjoint est salarié, il peut effectuer le même type de démarche auprès du collecteur « 1% » de son entreprise.

► Les marchands de listes

Des organismes vendent des listes de logements à louer. Ils peuvent aussi proposer de cotiser pour l'accès à un fichier d'offres de locations. Ces marchands de listes ne s'engagent pas à trouver un logement et ne vous accompagnent pas dans vos démarches.

► Le bouche à oreille

N'hésitez pas à faire part de votre recherche de logement autour de vous : famille, amis, commerçants, voisins, collègues...



L'APAS BTP a des accords avec l'ALJT.
Pour en bénéficier, prendre contact
avec le service social APAS BTP

Tél. : 01 40 77 50 56

> Le logement social

■ LES CONDITIONS D'ACCES

- Etre français ou étranger admis à séjourner régulièrement en France.
- Les ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer ne doivent pas dépasser un plafond qui varie en fonction du nombre de personnes à charge et du lieu d'habitation.

■ LES DEMARCHES

- Inscrivez-vous auprès du service logement de la mairie pour obtenir votre numéro départemental d'enregistrement unique. Il vous sera utile pour toutes vos démarches. Un dossier peut être déposé auprès des différents bailleurs sociaux du secteur géographique retenu en stipulant votre numéro départemental.

(Liste des bailleurs sur <http://www.union-habitat.org/AnnuaireOrg>).

- Si vous travaillez dans une entreprise de plus de 20 salariés, déposez un dossier de candidature auprès du « 1% logement » de votre employeur.
- Dès qu'une proposition vous est faite, visitez le logement et donnez votre accord très rapidement pour la réservation. Si vous êtes amené à refuser la proposition, faites le savoir très vite en donnant les raisons.

Le délai d'attente pour un logement social dépend des disponibilités du parc locatif.



Renouvellement de la demande :

fournir chaque année le nouvel avis d'imposition et les justificatifs si des changements sont intervenus au niveau de vos ressources ou de votre composition familiale, accompagnés d'un courrier expliquant votre situation.

> Le logement temporaire

- **L'ALJT** est une association pour le logement des jeunes travailleurs. Des logements meublés sont proposés aux jeunes de 18 à 30 ans, pour un accueil temporaire limité à 2 ans. Il existe des logements individuels ou partagés, pour couple et pour personnes à mobilité réduite. La candidature se fait par internet. Si le dossier est déposé par une assistante sociale de l'APAS BTP, les frais de dossiers et d'adhésion seront pris en charge par l'APAS BTP.

- L'accueil en résidence temporaire est aussi proposé par des collecteurs du 1% logement. L'accès est réservé aux salariés des entreprises cotisantes.

> La colocation

La colocation est la souscription d'un bail à plusieurs.

► Si vous choisissez la colocation, il est indispensable

- que le propriétaire soit d'accord,
- que tous les colocataires soient désignés sur le bail et le signent conjointement.

Soyez vigilant sur certaines clauses du contrat : résiliation du bail, départ de l'un des colocataires, caution financière...

► Le propriétaire a le droit

- de refuser de louer son bien sous forme de colocation,
- d'exiger la signature d'une clause de solidarité [engagement qui permet au propriétaire de s'adresser à n'importe lequel des colocataires pour récupérer la totalité de son dû en cas d'impayés],
- d'exiger de choisir les colocataires remplaçants lors des départs.

► Paiement du loyer

Les colocataires sont tenus au paiement de l'intégralité du loyer et des charges.

Remarque : En cas de clause de solidarité mentionnée dans le bail, si un seul des colocataires donne son congé, il peut, jusqu'à l'expiration du bail être tenu responsable du paiement de la totalité des loyers et des sommes dues au propriétaire.

> La sous-location

► Les contrats de location

comportent pratiquement toujours une clause interdisant la sous-location, sauf accord écrit du bailleur, sous peine de résiliation du bail si cette clause n'est pas respectée.

Le sous locataire ne bénéficie pas des aides au logement.



DEVENIR PROPRIÉTAIRE :

Outre la location, le service des prêts de l'APAS-BTP peut vous conseiller et vous proposer des solutions de crédits pour devenir propriétaire.



L'ACCES AU LOGEMENT

■ LE BAIL

Un bail ou un contrat de location est un document essentiel, signé par les deux parties, et précisant les droits et obligations du propriétaire et du ou des locataires.

► Il doit contenir au minimum

- noms et adresses des propriétaire(s) et locataire(s)
- l'adresse et le descriptif du logement loué
- la date de prise d'effet de la location
- la durée de location doit être de 3 ans minimum ; dans certains cas particuliers et avec l'accord des parties la durée peut être fixée à 1 an.
- le montant du loyer et les modalités de révision
- le dépôt de garantie équivaut à un mois de loyer sans les charges. Il est restitué si aucun dégât n'est constaté après l'état des lieux de départ.

► Documents annexés au bail

Etat des lieux :

l'établissement de l'état des lieux n'est pas obligatoire, excepté en cas de location meublée, mais cela reste fortement recommandé. En l'absence d'un état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état.

Dossier des 3 diagnostics techniques :

- exposition au plomb (pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949),
- performances énergétiques,
- un état des risques naturels et technologiques selon les zones.

Extraits du règlement de copropriété concernant :

- la destination de l'immeuble,
- la jouissance et l'usage des parties privatives et communes,
- le nombre de millièmes du lot loué soumis aux charges,
- Information sur les conditions de réception des services de télévision et si nécessaire les coordonnées du distributeur de service à contacter.

► Clauses abusives

Elles sont énumérées par la loi du 6 juillet 1989. Si le contrat en contient une, le locataire n'a pas à en tenir compte.

Les plus courantes :

- *Obliger le locataire, en cas de vente ou de nouvelle location, à laisser visiter le logement les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables,*
- *Obliger le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire.*

► Le bail doit être signé par le(s) propriétaire(s) et le(s) locataire(s)

- les conjoints mariés sont co-titulaires même si un seul a signé, donc solidaires des loyers et autres dépenses liées au logement,
- en cas de concubinage, seul le signataire du bail est titulaire. Lorsque les deux concubins signent, ils se trouvent dans la même situation que les couples mariés,
- en cas de pacs, si les deux partenaires signent, ils sont dans la même situation que les couples mariés ; si un seul est signataire, l'autre n'a pas la qualité de locataire mais il est néanmoins solidaire du paiement du loyer et des charges.

► Les locataires et propriétaires ont des droits mais aussi des devoirs

Le locataire :

- souscrire une assurance responsabilité (ou multirisques habitation) pour le logement, remettre l'attestation au propriétaire et la renouveler chaque année,
- payer son loyer à la date convenue,
- respecter le contrat de location, le règlement de copropriété ou le règlement intérieur de l'immeuble sans créer des troubles au voisinage.

Le propriétaire :

- offrir au locataire un logement en bon état d'usage,
- garantir au locataire une utilisation paisible du logement et respecter sa vie privée.

■ L'ÉTAT DES LIEUX

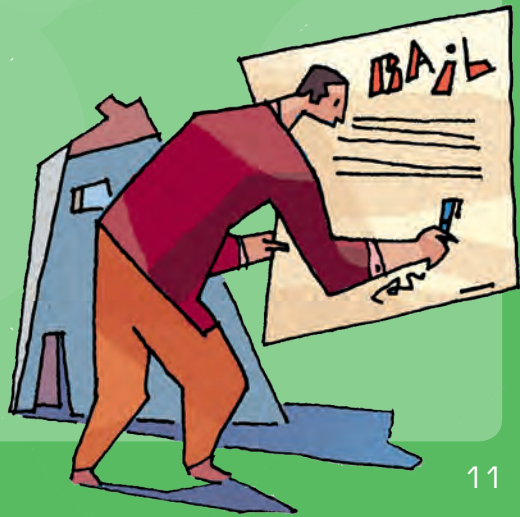
- est un document écrit ayant une valeur juridique qui décrit dans le détail le logement et les équipements qu'il comporte. Il permet de comparer le logement à l'entrée et à la sortie afin de déterminer les réparations qui incombent au bailleur et au locataire. La restitution du dépôt de garantie en dépend,
- est établi en deux exemplaires, datés et signés par le bailleur et le locataire,
- comporte, à l'entrée comme à la sortie, le relevé des compteurs (gaz, eau, électricité).

Le locataire peut faire compléter l'état des lieux pour tout ce qui concerne le système de chauffage pendant le premier mois de la période de chauffe.

Si l'un des contractants refuse l'état des lieux, il convient de le faire établir par un huissier. Les frais sont alors partagés par les deux parties.



Penser à se faire communiquer les coordonnées du fournisseur d'énergie et le numéro de contrat du précédent locataire. Il convient de contacter les compagnies de fourniture en gaz, en électricité et en eau pour établir de nouveaux contrats.



■ QUITTER SON LOGEMENT

Avant toute chose, il convient de donner congé du logement occupé en adressant au bailleur une lettre recommandée avec accusé de réception.

► Un délai de préavis est à respecter

- trois mois s'il s'agit d'un logement loué vide. Ce délai peut être réduit à un mois en cas d'urgence (mutation, perte d'emploi...), le bailleur est en droit d'exiger un justificatif.
- un mois s'il s'agit de location d'un logement meublé voire moins s'il s'agit d'un logement temporaire.

► Les formalités suivantes sont à accomplir

Assurances

Pour l'ensemble de vos contrats, prévenir du changement d'adresse.

Fournitures d'énergie et d'eau

Les contrats du logement que vous quittez doivent être résiliés.

Téléphone, Internet

Demandez le transfert de votre ligne au moins une semaine avant le déménagement.

L'accès Internet

Les conditions de transfert varient, contactez votre fournisseur.

Poste

Demandez la réexpédition de votre courrier au moins une semaine à l'avance (pour toute information : www.laposte.fr)

Carte d'identité et titre de séjour

Pour modifier votre adresse, adressez vous à l'organisme compétent.



Pour faciliter vos démarches de changement d'adresse auprès des services publics (sécurité sociale, CAF, impôts...) et auprès de certains organismes (caisse de retraite complémentaire...) www.changement-adresse.gouv.fr.



LES AIDES AU LOGEMENT

■ LOCAPASS

Toute personne entrant dans un logement locatif du parc privé ou social peut bénéficier de l'avance loca-pass.

C'est une prestation du « 1% logement » que l'on peut solliciter auprès de n'importe quel collecteur, même si l'entreprise ne cotise pas au « 1% logement » (www.uesl.fr)

Elle finance le dépôt de garantie sous la forme d'un prêt à taux zéro, remboursable sur une durée de 6 à 36 mois. Cette avance peut être versée soit au bailleur, soit au locataire.

■ AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL) ou ALLOCATION LOGEMENT (AL)

Pour percevoir une aide au logement il faut être signataire du bail. En cas de colocation, chacun des colocataires peut bénéficier d'une aide au logement.

Ces aides versées par la Caisse d'Allocations Familiales sont calculées en fonction du logement, des ressources et du nombre de personnes à charge.

Il s'agit de l'APL (aide personnalisée au logement), de l'ALF (allocation de logement familiale) ou de l'ALS (allocation de logement sociale). Le formulaire de demande est unique. En fonction des caractéristiques de la demande, la CAF accorde ou non l'une des trois aides.

L'APL peut être versée au propriétaire qui la déduit du montant du loyer. L'allocation logement (ALF ou ALS) est en principe versée à l'allocataire mais le paiement direct au propriétaire est aussi possible sous certaines conditions.



Pour tout renseignement, calcul de l'allocation et téléchargement du dossier : www.caf.fr

■ FONDS SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT (FSL)

Ce fonds peut intervenir sous la forme d'un prêt sans intérêt ou d'une subvention.

- pour l'accès au logement : dépôt de garantie
- pour le maintien dans un logement en cas d'impayés de loyer.

Les critères pour pouvoir bénéficier du FSL varient d'un département à l'autre. Le dossier est à constituer avec l'aide d'un service social. Pour toute information et conseil, contactez l'assistante sociale de l'APAS BTP.

■ FONDS D'AIDE AUX JEUNES (FAJ)

Si vous avez moins de 26 ans, vous pouvez solliciter ce fonds en vous adressant à la mission locale, à la préfecture ou à la mairie.

Le FAJ peut prendre en charge les frais d'emménagement et de mobilier. Les conditions varient d'un département à l'autre.

CHANGEMENT DE SITUATION

Selon la situation familiale, les droits au maintien dans le logement varient

► Divorce ou séparation

C'est le juge aux affaires familiales saisi qui attribue le droit à l'un ou à l'autre des conjoints de rester dans le logement. Celui-ci pourra obtenir le transfert du bail à son nom.

► Pacs

Si le partenaire signataire quitte le logement ou décède, le partenaire restant a droit au maintien dans les lieux, quelle que soit la durée du pacs.

► Vie maritale

Si le signataire du contrat de location quitte le logement ou décède, l'autre concubin devra apporter la preuve d'une vie commune d'au moins un an pour bénéficier d'un transfert de bail à son profit.

IMPAYES DE LOYERS ET PROCEDURE D'EXPULSION

Les motifs d'engagement d'une procédure d'expulsion sont

- impayés de loyers et/ou de charges (2 mois ou 1 mois selon le contrat de location),
- absence d'assurance habitation,
- congé donné par le propriétaire pour vente, pour reprise,
- troubles du voisinage.

Pour les impayés de loyer, le locataire doit immédiatement contacter son bailleur pour négocier un échéancier et/ou faire jouer la garantie (Ioca-pass, GRL, FSL...).

Le bailleur est dans l'obligation d'informer la CAF, si le locataire perçoit une aide au logement. Généralement les aides au logement peuvent être maintenues pendant quelques mois pour permettre de prendre des engagements pour régulariser la situation.



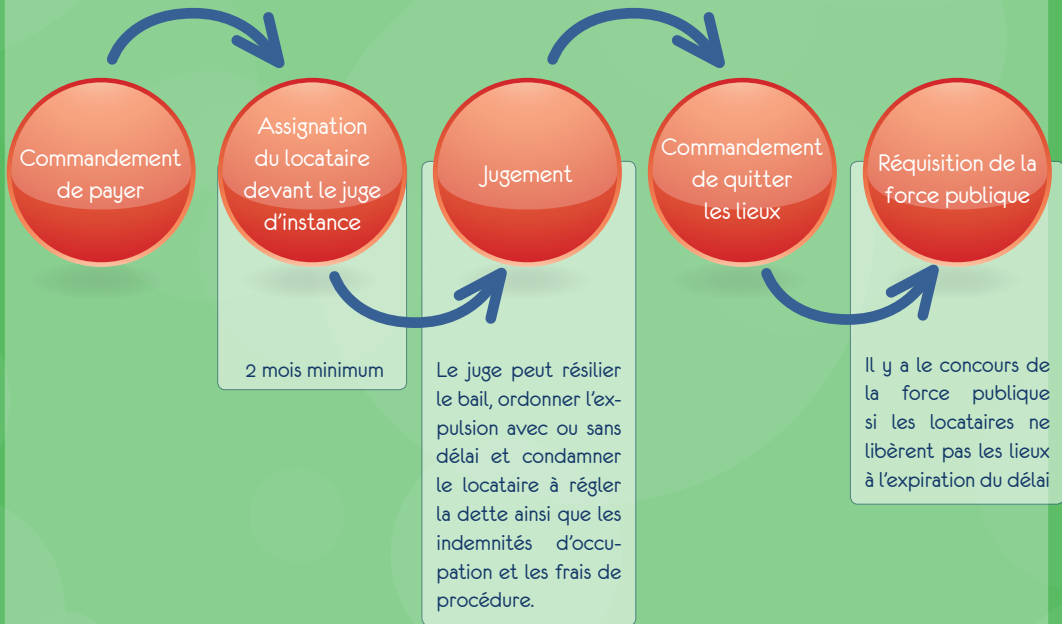
AGIR FACE A LA PROCEDURE :

Une procédure d'expulsion est une situation sérieuse, cependant il existe des dispositifs pour vous aider à régulariser votre situation, prenez contact.

Service Social de l'APAS BTP

Tél. : 01 40 77 50 56

► Les principales étapes de la procédure d'expulsion



A retenir :

- Toujours répondre aux convocations : c'est dans votre intérêt
- Ne jamais hésiter à solliciter un rendez-vous avec les services sociaux,
- Rester en contact avec le bailleur tout au long de la procédure
- Préparer l'audience et proposer au juge un plan d'apurement (ou demander des délais de paiement) en accord avec votre budget.



Toute procédure a un coût, prenez contact avec les services sociaux et le bailleur le plus tôt possible pour vous éviter les frais de procédure, qui sont à votre charge.



TROUVER UN LOGEMENT

Contact

Permanence Sociale

Tél. : 01 40 77 50 56

servicesocial@apas.asso.fr

