Edition septembre 2022

Guide du logement MILOGE
La plateforme logement du Charolais Brionnais

Christèle LIGIER
Chargée de projet

06 08 17 00 92
miloge.charolais@milobfc.fr

47 Rue de la Convention
71130 GUEUGNON

L'objectif de ce guide est de fournir aux acteurs de l'insertion, aux collectivités et au grand public des informations sur le thème du logement

Ce guide complète l'information délivrée par le biais de la plateforme logement MILOGE au :

06 08 17 00 92

(8h-12h30/13h30-17h30 du lundi au vendredi)

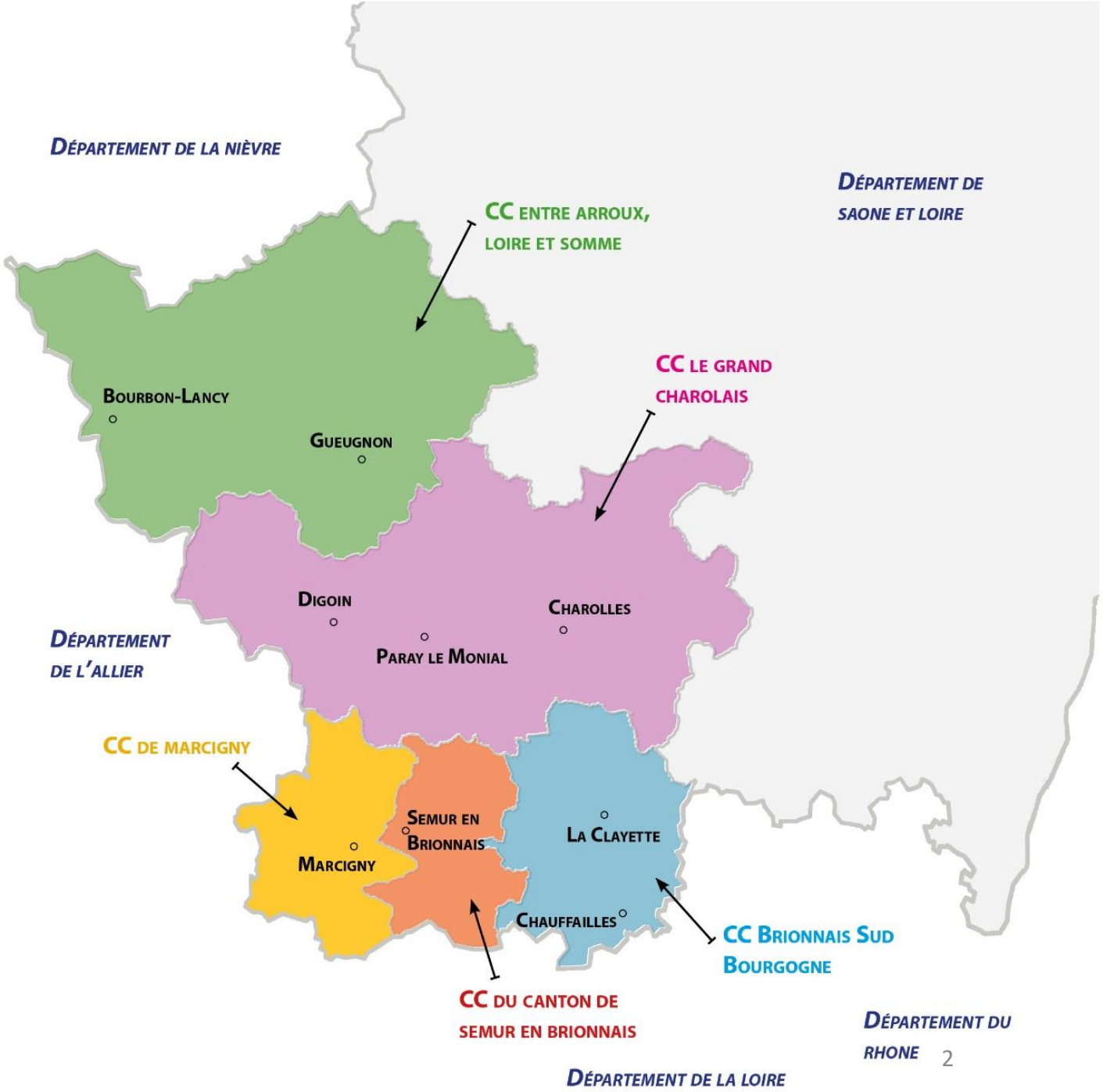
Ou à l'adresse mail :

miloge.charolais@milobfc.fr

La plateforme logement du Charolais Brionnais (MILOGE) est l'outil d'action de la Mission Locale du Charolais pour informer les jeunes du territoire sur la recherche, l'accès et le maintien dans le logement.

Son action est soutenue par le l'Etat, le Conseil Départemental de Saône-et-Loire et le Pays Charolais-Brionnais mais aussi par les Communautés de Communes du Charolais-Brionnais.

Les missions de Miloge sont effectives depuis le **1er septembre 022**



SOMMAIRE

1. Le budget et les aides PAGE 4

A. Le budget mensuel

B. Les frais d'installation

C. Les aides financières

2. La recherche de logement PAGE 16

A. Préparer sa recherche

B. Auprès de qui rechercher

C. Visiter un logement

D. Document à fournir au bailleur

3. L'installation et la vie dans le logement PAGE 21

A. Le bail

B. L'Etat Des Lieux

C. Les frais d'accès au logement

D. To-Do-List des formalités d'un emménagement

E. Les devoirs d'un locataire

F. Les obligations d'un propriétaire

G. Des éco-gestes au quotidien

H. La sortie du logement

4. Lexique PAGE 31

4. Lien vers quizz PAGE 36

1. Le budget et les aides

A. Le budget mensuel

B. Les frais d'installation

C. Les aides financières

1. Les aides CAF/MSA
2. Les aides Action Logement
   a. L'avance Loca-Pass (dépôt de garantie)
   b. La Garantie Visale (caution)
   c. L'aide Mobili-Jeune
   d. L'aide Mobili-Pass
   e. L'aide pour le rapprochement domicile-travail
3. Les autres aides
   a. FSL
   b. FAJ
   c. Chèque Energie
   d. Aide FASTT

A. Le budget mensuel

- ✓ ***Faire le point sur ses ressources*** : salaires, allocations chômage, RSA, aides de la famille, bourses universitaires, aides sociales …
- ✓ ***Evaluer ses dépenses*** :
  - ➢ Les charges fixes incontournables qui doivent être réglées régulièrement : loyer, charges (électricité, gaz…), assurance, abonnement téléphonique / internet, taxe redevance audiovisuelle…
  - ➢ Les dépenses courantes inévitables : transports, alimentation, produits d'entretien, hygiène…
  - ➢ Les dépenses occasionnelles qui dépendent de vos envies ou de vos besoins : habillement, vacances, sorties…

FICHE BUDGET

NOM Prénom		PREVISIONS
RESSOURCES MENSUELLES		
SALAIRES ET AUTRES REVENUS	Salaire	
	Allocation Retour à l'emploi (Pôle Emploi)	
	Indemnités journalières	
	RSA	
	AAH	
	ASS	
	Autre	
PRESTATIONS FAMILIALES	Allocations Familiales	
	Allocation soutien Familial	
	Pension Alimentaire	
	Allocation Logement	
	Autre	
TOTAL RESSOURCES		0,00 €
CHARGES MENSUELLES (DEPENSES)		
LOGEMENT	Loyer hors APL	
	Electricité	
	Gaz	
	Chauffage	
	Eau	
	Assainissement	
	Téléphone	
	Internet	
	Taxe Ordures Ménagères	
	Assurance logement	
	Taxe Habitation / Audiovisuelle	
	Autre	
AUTRES FRAIS FIXES	Impôt sur le revenu	
	Mutuelle	
	Assurance voiture	
	Crédit à la consommation	
	Pension Alimentaire	
	Dettes	
	Autre	
FRAIS DIVERS	Frais de transport (carburant, train)	
	Alimentation	
	Hygiène, Habits, Coiffeur	
	Autre	
TOTAL DEPENSES		0,00 €
RESTE A VIVRE		0,00 €

B. Les frais d'installation

- ✓ 1 mois de loyer + charges locatives (payables ensuite tous les mois) au prorata si entrée dans les lieux en cours de mois
- ✓ 1 mois de dépôt de garantie (= max 1 mois de loyer hors charge), rendu en fin de location si logement en bon état
- ✓ Frais ouverture de compteur (eau, électricité, gaz, internet) : entre 30€ et 50€ par fournisseur
- ✓ Assurance multirisque habitation obligatoire (vol, dégâts des eaux, incendie) : 10€ à 20€/mois

Justificatif à donner au bailleur au moment de la signature du contrat de location.

- ✓ Frais d'agence immobilière ou de notaire éventuellement (= un mois de loyer hors charge)

Auxquels peuvent s'ajouter :

- ✓ Frais d'équipement (meubles, électroménager, vaisselles …)

ACHETEZ MALIN ! pour meubler votre logement, pensez aux dépôts-ventes type « Emmaüs » , aux Ressourceries et aux petites annonces pour dépenser moins

- ✓ Dépenses liées au déménagement (location véhicule, frais essence)

C. Les aides financières

1. AIDES CAF/MSA

Quel que soit votre statut (étudiant, apprenti, salarié…), trois types d'aides au logement :

- ***Aide Personnalisée au Logement* (APL)** = versée par la CAF directement au propriétaire qui a signé une convention avec l'État. Le propriétaire déduira son montant de votre loyer.
- ***Allocation Logement à caractère Familial* (ALF)** = concerne ceux qui ne peuvent prétendre à l'APL et qui ont des enfants ou des personnes à charge, et qui forment un ménage marié depuis moins de cinq ans
- **Allocation de Logement à caractère Social (ALS)** = s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF

Le montant de ces aides, non cumulables, varie en fonction de nombreux critères : loyer, ressources, nature du logement, lieu d'habitation, composition familiale…

Ces allocations peuvent vous être versées si vous assumez la dépense du logement, si le bail et la quittance du loyer sont à votre nom et si vous n'avez pas de lien de parenté avec le bailleur.
Si vous choisissez de ne pas demander d'aide au logement, vous devez payer la totalité du loyer.

si vous avez moins de 20 ans et que vos parents perçoivent des allocations familiales, il faudra faire un choix entre l'aide au logement ou le maintien des allocations familiales.

Remarque : *Pour soutenir les familles à revenus modestes, les CAF attribuent des prêts sans intérêts pour s'équiper en articles ménagers, mobiliers, ordinateur, téléviseur…*

Renseignements et formulaires de demande auprès des services d'action sociale des CAF ou www.caf.fr ou de votre Mutuelle Sociale Agricole www.msa.fr

1. AIDES CAF/MSA (SUITE)

Ouverture de droit :

- Dans le logement privé, aucune aide versée le premier mois d'entrée dans les lieux; premier paiement généralement effectué 2 à 3 mois après la demande.
- Dans le logement du parc public, aide versée dès le premier mois d'entrée dans les lieux

Versement allocation :

- Le 5 du mois suivant (allocation du mois de mai versée le 5 juin)
- Versée au locataire (Allocation Logement) ou au propriétaire (Allocation Personnalisée au Logement) qui la déduit du montant du loyer

Il est judicieux dans le parc privé , quand cela est possible, de rentrer dans le logement en fin de mois (= qui comptera comme le premier mois pour la CAF/MSA) et ainsi d'ouvrir les droits allocation logement dès le mois suivant

Exemple logement parc privé loyer 300€ :

- Entrée dans le logement le 1er avril :
  - 300€ loyer payé début avril par le locataire / pas d'allocation logement sur ce mois,
  - 300€ loyer payé début mai par le locataire => ouverture du droit au logement au 1er mai, paiement des allocations correspondant au mois de mai le 5 juin
- Entrée dans le logement le 27 avril :
  - 40€ (prorata des 4 jours du mois) loyer payé le 28/04 par le locataire / pas d'allocation logement sur ce mois
  - 300€ loyer payé début mai par le locataire => ouverture du droit au logement au 1er mai, paiement des allocations correspondant au mois de mai le 5 juin

C. Les aides financières

2. AIDES ACTION LOGEMENT

a. L'AVANCE LOCA-PASS (Dépôt de Garantie)

ActionLogement

Caractéristiques :

- ✓ avance du dépôt de garantie, sous forme de prêt à 0 %, plafonnée à 1 200 €, et remboursable sur 25 mois au maximum à raison d'un minimum de 20€ par mois.

Conditions :

- ✓ s'adresse aux :
  - salariés ou préretraités des entreprises privées non agricoles,
  - jeunes de moins de 30 ans:
    - ❑ en formation professionnelle (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation)
    - ❑ en recherche d'emploi,
    - ❑ en situation d'emploi (tout emploi à l'exclusion des fonctionnaires titulaires)
    - ❑ les étudiants salariés doivent justifier:
      - ❖ d'un CDD de 3 mois minimum, en cours au moment de la demande d'aide
      - ❖ ou d'un ou plusieurs CDD pour une durée cumulée de trois mois minimum, au cours des six mois précédant la demande d'aide
      - ❖ ou d'une convention de stage d'au moins 3 mois
      - ❖ ou d'un statut d'étudiant boursier de l'Etat

Demande en ligne (au plus tard 2 mois après l'entrée dans les lieux) www.actionlogement.fr rubrique Louer

Milage

C. Les aides financières

2. AIDES ACTION LOGEMENT

b. LA GARANTIE VISALE (Caution)

VISALE.FR
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

ActionLogement

Caractéristiques :

- ✓ Gratuite, remplace le garant (souvent les parents), facilite votre recherche de logement en rassurant votre bailleur.
- ✓ Garantit les impayés de loyers et de charges à hauteur de :
  - 36 impayés de loyers et charges locatives dans le parc locatif privé,
  - 9 impayés de loyers et charges locatives dans le parc locatif social (ou assimilé loué à un étudiant).
- ✓ Couvre les frais de remise en état du logement en cas de dégradations locatives à l'exclusion des frais de remise en état du mobilier dans la limite de 2 mois de loyers et charges inscrits au bail pour les logements relevant du parc locatif privé

Conditions :

- ✓ Être âgé de 30 ans et moins (jusqu'au 31ème anniversaire) : quelle que soit sa situation professionnelle y compris étudiant et alternant,
- ✓ Être âgé de plus de 31 ans et :
  - Être salarié d'une entreprise du secteur privé et justifier d'un salaire mensuel net inférieur ou égal à 1 500 €,
  - Être salarié du secteur privé en mutation professionnelle : CDI en période d'essai ou CDD depuis moins de 6 mois, en promesse d'embauche ou en mutation.

Remarque : adhésion au dispositif à faire avant la signature du bail. Test d'éligibilité sur : https://site.actionlogement.fr/eligibilite-visale
Demande en ligne de la garantie sur : www.visale.fr

Vous devrez rembourser, sans intérêt, les sommes avancées par Action Logement Services dans un délai de 3 ans, le cas échéant au moyen d'un apurement.

Contacter Action Logement au 04 74 42 25 02 ou sur www.actionlogement.fr

Milage

C. Les aides financières

2. AIDES ACTION LOGEMENT

c. AIDE MOBILI-JEUNE

Caractéristiques :

- ✓ prise en charge du loyer à hauteur de 100 euros maximum par mois pour une durée de 12 mois renouvelable chaque année.

Conditions :

- ✓ pour les jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, en alternance, en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation dans le secteur privé non agricole dont le revenu ne dépasse pas le SMIC.
- ✓ quel que soit le type de logement (social, meublé, logement privé…)
- ✓ versée au début de chaque mois après dépôt de la quittance de loyer et du bulletin de paie

Remarque : la demande doit être faite au plus tard 6 mois après le démarrage de la formation.

Demande en ligne (au plus tard 2 mois après l'entrée dans le logement) www.actionlogement.fr

Exemples :

- ➢ Loyer 300€, aide au logement 250€ => Aide mobili-jeune : 50€
- ➢ Loyer 400€, aide logement 250€ => Aide mobili-jeune : 100€

C. Les aides financières

2. AIDES ACTION LOGEMENT

d. AIDE MOBILI-PASS

Caractéristiques :

- ✓ subvention allant jusqu'à 2 200 € pour les frais d'accompagnement à la recherche d'un logement (en location) par un opérateur spécialisé de votre choix,
- ✓ prêt au taux de 1 %, d'une durée maximum de 36 mois, pour financer une partie des dépenses liées à votre mobilité professionnelle. (double charge du logement, frais d'agence…).
- ✓ Prise en charge de certains frais annexes :
  - Sur le site de départ : si propriétaire logement, les frais d'assistance à sa mise en location ou à sa vente, les indemnités de remboursement anticipé de votre prêt immobilier ou des intérêts intercalaires de votre prêt relais,
  - Sur le site d'arrivée : frais d'agence immobilière ou de notaire dans le cadre de la signature d'un nouveau bail.

Conditions :

- ✓ salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole d'au moins 10 salariés,
- ✓ changement de résidence principale ou prise d'un second logement sur le territoire français suite à une embauche, une mutation ou un déménagement de votre entreprise
- ✓ Sauf en cas de déménagement de l'entreprise ou dans le cadre d'une procédure collective, la distance entre l'ancienne et la nouvelle résidence doit être supérieure à 70 kilomètres (ou temps de transport supérieur à 1h15).

Remarque : la demande doit être effectuée au plus tard 6 mois après la date d'embauche ou de mutation, possibilité de cumuler l'AIDE MOBILI-PASS®, sous conditions, avec d'autres aides Action Logement.

Demande en ligne (au plus tard 2 mois après l'entrée dans les lieux) www.actionlogement.fr

C. Les aides financières

2. AIDES ACTION LOGEMENT

e. AIDE A LA MOBILITE POUR LE RAPPROCHEMENT DOMICILE-TRAVAIL

AIDE À LA MOBILITÉ

ActionLogement

Caractéristiques :

- ✓ aide gratuite de 1 000 € pour soutenir les salariés récemment entrés dans l'emploi et favoriser le rapprochement Emploi-Logement

Conditions :

- ✓ Bénéficiaire en situation d'emploi ou de formation au sein de son entreprise souhaitant se rapprocher de son lieu de travail ou de formation et :
  - Son temps de déplacement en voiture entre le nouveau logement et le lieu de travail ou de formation ne dépassera pas 30 minutes
  - Ou il utilisera les transports collectifs en lieu et place de la voiture
- ✓ Bénéficiaire en situation de retour ou d'accès à l'emploi :
  - Avec un contrat de travail ou une promesse d'embauche après une situation de chômage
  - Avec un contrat de travail ou une promesse d'embauche dans le cadre d'un premier emploi (y compris s'il est alternant).
- ✓ Percevoir au maximum 1.5 fois le SMIC.

Remarque : Une seule aide est accordée par salarié.
Délai entre la date d'effet du bail et la date du premier jour du nouvel emploi ou de la formation inférieure à 3 mois

Demande en ligne (au plus tard 2 mois après l'entrée dans les lieux) www.actionlogement.fr

Milage

C. Les aides financières

3. AUTRES AIDES

a. FSL DU CONSEIL DEPARTEMENTAL (Fond de Solidarité Logement)

Caractéristiques :

- ✓ Prise en charge du cautionnement garantissant au bailleur le paiement des loyers et charges en cas d'impayés
- ✓ Prêt ou subvention en vue de financer
  - Les dépenses liées à l'entrée dans les lieux.
  - Le 1er mois de loyer
  - Le dépôt de garantie
  - Dettes liées au logement (loyer, facture d'énergie, d'eau …)

Conditions :

- ✓ Ménages rencontrant des difficultés passagères, de courte durée, et dont la situation financière s'est globalement rétablie, mais qui n'arrivent pas pour autant à solder une dette qui doit être faible.
- ✓ Situation d'endettement prolongé quand une solution semble en bonne voie de résolution à travers un plan d'apurement formellement établi et respecté par le locataire.

Ces aides sont soumises à des conditions de ressources, la demande doit être faîte auprès d'un travailleur social en contactant votre mairie, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), le Centre Médico-social du Département ou une mission locale, ou à la CAF si vous êtes allocataire.

Des mesures d'accompagnement social peuvent également être proposées.
Le FSL intervient de manière subsidiaire aux autres dispositifs (Loca-Pass®, Visale…) et, après que toutes les autres solutions aient été exploitées.

C. Les aides financières

3. AUTRES AIDES

b. FAJ CONSEIL DEPARTEMENTAL (Fond d'Aide aux Jeunes)

- ✓ 18 et 25 ans en difficulté d'insertion sociale ou professionnelle ou en situation de grande précarité
- ✓ prise en charge assurance habitation ou participation à l'équipement de première nécessité.

Remarque : il n'intervient pas en matière de dettes locatives ou de prêts.

Pour savoir si vous pouvez en bénéficier, adressez-vous à la Mission Locale du Charolais

c. CHEQUE ENERGIE

- ✓ titre spécial de paiement permettant aux ménages très modestes d'acquitter tout ou partie du montant des factures d'électricité ou de gaz, ainsi que des travaux d'économies d'énergie.
- ✓ attribué aux ménages ayant un revenu fiscal de référence inférieur à 10 800 € par unité de consommation.
- ✓ chèque est compris entre 48 € et 277 €.

Remarque : pas de démarches à faire, les bénéficiaires reçoivent ce chèque directement chez eux par voie postale en début d'année

d. AIDE FASTT (Fond d'Action Sociale du Travail Temporaire)

Conditions :

- ✓ intérimaires justifiant d'au moins 414 heures de travail sur les 12 derniers mois au sein de toutes entreprises de travail temporaire

Caractéristiques :

- ✓ une assurance « impayés de loyer » couvrant les loyers et les charges pendant 3 ans
- ✓ une assurance « dégradations immobilières ».

Contacter le FASTT : 01 71 25 08 28

2. La recherche de logement

A. Préparer sa recherche
B. Auprès de qui rechercher ?
C. Visiter un logement
D. Documents à fournir au bailleur

A. Préparer sa recherche ?

Où?

- Dans quelles villes ou villages ?
- Quels quartiers ou hameaux?

➢ Proximité du lieu de travail, des transports en commun, des commerces …

Quoi ?

- Type de logement souhaité : chambre, studio, T1, T2 … (nombre de pièces hors cuisine, salle de bain et WC)
- En immeuble ou en maison
- Avec ou sans espace extérieur
- Meublé ou vide

Pour combien ?

- Loyer mensuel
- Charges non comprises dans le loyer

➢ en adéquation avec vos possibilités financières

En cas de situation d'urgence, appeler le 115 ou prendre contact avec Maison Départementale des Solidarités ou CCAS/CIAS Mairie ou Mission Locale

B. Auprès de qui rechercher ?

Bailleurs Privés

Particuliers

Publications dans la presse
Annonces Internet
Affichages dans les commerces
Bouche à oreille

Professionnels

Agences immobilières
Notaires
Société Civile Immobilière (SCI)

Prévoir frais de dossier

Bailleurs Publics

Habitat à Loyer Modéré (HLM)
Syndicat d'Economie Mixte (SEM)
Collectivités locales
Résidence Jeune Actif …

Demande/Dossier déposé sur site Internet puis examiné en commission d'attribution

Tarif de loyer généralement plus attractif

C. Visite de logement

Vos questions :

- Quelle est la surface habitable du logement ?

Attention, si le logement fait moins de 9m², il s'agit d'un logement indigne qui exclut les aides de la CAF.

- Est-il meublé ?
- À quelle date est-il disponible ?
- Dans quel quartier est-il ? Proche des transports en commun ?
- À quel étage se situe-t-il ?
- Que comprennent les charges ?

attention au « tout compris » qui n'intègre pas toujours l'électricité, l'eau et le chauffage…)

- Quel est le montant du dépôt de garantie ?
- Existe-t-il d'autres frais (honoraires…) ?
- Y a-t-il un garage ou un parking ?…….

Exemple de fiche de visite de logement

FICHE VISITE LOGEMENT

SITUATION DU LOGEMENT	
NOM DU CONTACT	
COORDONNEES DU CONTACT	
ORIGNE CONTACT	
ADRESSE LOGEMENT	
DISPONIBILITE	
DESCRIPTION	
TYPE (chambre, sutdio…)	
VIDE/MEUBLE	
SURFACE	
ETAGE	
ASCENSEUR	
PARKING	
GARAGE	
CAVE	
JARDIN	
INFORMATIONS FINANCIERES	
LOYER	
CHARGES	
DEPOT DE GARANTIE	
FRAIS AGENCE	
INFORMATIONS ENERGETIQUES	
TYPE CHAUFFAGE	
ETAT FENETRE/PORTE	
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	

FICHE VISITE LOGEMENT (SUITE)

EQUIPEMENT DU LOGEMENT	
ACCES AU LOGEMENT	
ETAT DU BATIMENT	
ETAT DES PIECES PRINCIPALES (salon, chambre)	
ETAT DE LA CUISINE ET DE SES EQUIPEMENTS	
ETAT DES SANITAIRES (salle de bain/WC)	
ETAT DES SURFACES (sols, murs, plafonds)	
ETAT DES EQUIPEMENTS (électricité, chauffage)	
ETAT DU MOBILIER (dans logement meublé)	
CONNEXIONS	
AUTRES INFORMATIONS	
ENVIRONNEMENT (commerces, transport)	
COMMENTAIRES	

D. Documents demandés par bailleur

- ❑ Vos justificatifs d'identité (copies de passeport, carte d'identité, titre de séjour…).
- ❑ Vos justificatifs de situation (copie de contrat de travail, de contrat d'apprentissage…).
- ❑ Vos justificatifs de domicile (copies de quittance de loyer, d'attestation d'hébergement en cours…).
- ❑ Vos justificatifs de ressources (copies d'avis d'imposition, de bulletins de salaires récents…).
- ❑ Les justificatifs de ressources de votre garant (copies d'avis d'imposition, de bulletins de salaire récents…).
- ❑ L'estimation de l'allocation CAF/MSA

Souvent, le propriétaire (ou son représentant) doit choisir parmi plusieurs personnes intéressées par la location.
Pensez à préparer soigneusement tous vos documents avant de visiter les logements

Le bailleur n'est pas en droit de vous demander :

- ❑ Une attestation d'absence de crédit.
- ❑ Une copie de votre relevé de compte.
- ❑ Un extrait de votre casier judiciaire.
- ❑ Votre dossier médical.
- ❑ De l'argent pour réserver le logement.

En cas de doute, consultez le site de l'Agence nationale pour l'information sur le logement : www.anil.org rubrique Votre projet / Vous êtes locataire

3. L'installation et la vie dans le logement

A. Le Bail
B. L'Etat des lieux
C. Les frais d'accès au logement
D. To-Do-List des formalités d'un emménagement
E. Les devoirs d'un locataire
F. Les obligations d'un propriétaire bailleur
G. Les éco-gestes au quotidien
H. La sortie du logement

A. Le bail

Le bail = contrat de location écrit entre le locataire et le propriétaire qui indique clairement les responsabilités de chacun, il est établi à l'amiable entre le propriétaire et le locataire (sans frais) ou par l'intermédiaire d'un professionnel (le plus souvent une agence immobilière).

La durée du bail

- Pour un logement loué vide = bail trois ans.
- Pour un logement meublé = bail 1 an ou de 9 mois si le locataire est étudiant.

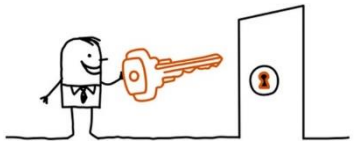
Il est reconduit automatiquement pour la même durée si, ni le bailleur, ni le locataire n'a donné de congé (quitter les lieux) dans les règles légales sauf pour le bail meublé étudiant ou apprenti de 9 mois.

A noter : Le Bail Mobilité est un contrat de location meublée d'une durée fixée entre les deux parties de 1 à 10 mois. Il est non renouvelable et réservé à certain publics.

Documents joints

- Etat des lieux
- État du mobilier (logement meublé).
- Si l'immeuble est en copropriété, règlement des parties communes et privées.
- Attestation d'assurance du locataire
- Engagement de caution = garant (le propriétaire exige la plupart du temps la caution d'un tiers)
- Diagnostic technique (DDT) avec, entre autres, le diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz

B. L'état des lieux



- ✓ document ***obligatoire*** joint au Bail

- ✓ Il décrit le logement pièce par pièce, ainsi que les équipements et les annexes (cave, grenier, garage…) et précise l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, équipements et éléments
  Remarque : *signaler les anomalies avec des termes précis : « humide », « déchiré », « troué », plutôt que « correct », « moyen », « passable »*

- ✓ Il est établi à l'entrée dans le logement, doit être signé par le locataire et le propriétaire (il peut être modifié dans les 10 jours par le locataire).

Remarque : penser à vérifier les prises électriques, les interrupteurs, les serrures de portes, les volets roulants, la chasse d'eau, etc…

- ✓ Ne pas oublier également d'effectuer le relevé des compteurs : eau, gaz et électricité (relevés des index pour chaque énergie)

- ✓ A conservez précieusement pendant toute la durée de la location

Si aucune dégradation n'est constatée entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie, vous pourrez récupérer votre dépôt de garantie.

C. Les Frais d'accès au logement

1er loyer + charges locatives (au prorata si entrée en cours de mois)

Frais d'ouverture de compteur (eau, électricité, gaz internet) (entre 30€ et 50€ par fournisseur)

Dépôt de garantie (= max 1 mois de loyer pour non meublé et 2 mois pour meublé)

Assurance multirisques habitation (10 à 20€/mois)
Justificatif à donner au propriétaire à la signature su bail

Frais d'équipement (meubles, électroménager …)
Achetez malin ! Pensez aux dépôts-ventes type « Emmaüs », aux Ressourceries et aux petites annonces

Eventuellement frais d'agence immobilière ou de notaire (= 1 mois de loyer hors charge)

D. To-Do-List des formalités lors d'un emménagement

- ☑ Envoyer votre préavis de départ (par courrier en recommandé avec accusé de réception)
- ☑ Résilier/souscrire une assurance habitation obligatoire
- ☑ Dresser l'état des lieux avec le bailleur ou l'agence
- ☑ Fournir le justificatif de l'assurance habitation
- ☑ Relever les compteurs (eau, électricité, gaz) et résilier ou établir vos contrats auprès de vos fournisseurs
- ☑ Demander la résiliation, l'ouverture ou le transfert de votre ligne téléphonique et Internet
- ☑ Inscrire/retirer votre nom sur/de la boite aux lettres et de l'interphone
- ☑ Prévenir les administrations de votre changement d'adresse (CAF, banque, assurance maladie, employeur, Pôle Emploi, impôts …)
- ☑ Demander le changement d'adresse sur votre carte d'identité ou titre de séjour et votre carte grise
- ☑ Vous inscrire sur les listes électorales de votre nouvelle commune

E. Les devoirs d'un locataire

Payer le loyer et les charges locatives

Eviter les nuisances excessives pour le voisinage

Assurer chaque année le logement contre les risques locatifs

Prendre en charge l'entretien courant des locaux (« petites réparations »)

Respecter les parties communes

Se conformer à l'usage prévu du logement (bail habitation)

Ne pas transformer les lieux

Répondre des dégradations et des pertes

Respecter un délai de préavis en cas de départ du logement

Ne pas sous-louer son logement

Payer vos fournisseurs (Eau, Electricité, Internet, Audiovisuel …)

Laisser l'accès au logement pour des travaux à la charge du propriétaire

En difficulté pour payer votre loyer,

- ✓ contacter votre bailleur pour un arrangement à l'amiable
- ✓ Faute de compromis, prenez contact rapidement avec le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), une assistante sociale, la Mission Locale (moins de 26 ans) …

F. Les obligations d'un propriétaire

Fournir un logement en bon état de fonctionnement

Transmettre gratuitement les quittances de loyer

Assurer une jouissance paisible des lieux

Remettre les diagnostics technique et de performance énergétique à la signature du bail

Ne pas pénétrer dans le logement loué

Ne pas s'opposer aux aménagements effectués par le locataire

Restituer le dépôt de garantie au départ du locataire (délai 2 mois) sauf en cas de dégradations

Réaliser les réparations non locatives (« grosses réparations »)

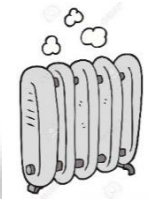
Entretenir les locaux loués

Si vous êtes logé dans un logement dégradé, voire dangereux, vous pouvez appeler

INFO LOGEMENT INDIGNE
0806 706 806*
* appel non surtaxé

Milage

G. Des éco-gestes au quotidien



- Maintenir des 17°C à 18°C pour les chambres et 19°C et 20°C pour les pièces à vivre en journée
- Ne pas couvrir les radiateurs
- Eviter les chauffages d'appoint (énergivores)
- Ne pas couvrir les radiateurs, les dégager de tout obstacle pour une meilleur diffusion de la chaleur
- Utiliser un programmateur de chauffage

Réduction 2°C = 15% économie d'énergie

- Aérer votre logement 10 minutes/jour (en baissant votre chauffage)
- Ne pas obstruer les bouches d'aération, les nettoyer régulièrement
- Ne pas arrêter le système de ventilation (VMC), vérifier son bon fonctionnement
- Fermer les volets et rideaux à la nuit
- Eviter l'utilisation d'un climatiseur (énergivore)

Fermeture des volets = 30 à 50% de perte de chaleur en moins

- Ne pas laisser les appareils en veille de manière prolongée
- Débrancher les chargeurs (téléphone, tablette …)
- Acheter de préférence les appareils classés A (très économes)
- Mettre un couvercle sur les casseroles pour faire bouillir de l'eau

Appareils en veille = 11% de la facture d'électricité

- Faire réparer rapidement les fuites d'eau
- Eviter de faire couler l'eau inutilement (brossage des dents)
- Utiliser le dispositif de double commande de la chasse-d'eau
- Ne faire tourner les machines (lessive, lave vaisselle) qu'une fois pleines
- Privilégier la douche au bain

Fuite goutte à goutte chasse d'eau = 35000 litres = 35 m3

- Eteindre la lumière dans les pièces inoccupées
- Utiliser des ampoules basse consommation
- Eviter les lampes halogènes et à incandescence
- Adapter la puissance de l'éclairage en fonction de l'usage

Consommation 3 ampoules 75 Watts = consommation lessive à 60°C

- Trier les déchets
- Composter les déchets de cuisine
- Déposer les piles usagées et les produits toxiques aux endroits prévus à cet effet
- Rapporter aux pharmaciens les médicaments périmés
- Donner ou vendre les articles dont on ne se sert plus (vêtements, meubles…)

H. La sortie du logement

Résiliation de votre bail par envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre émargement ou récépissé à condition de respecter un préavis :

- ✓ 1 mois pour les logements meublés
- ✓ 3 mois pour les logements non meublés ou seulement 1 mois dans les conditions suivantes (par envoi d'une lettre de dédite avec justificatifs) :
  - Obtention d'un premier emploi (CDD ou CDI)
  - Mutation professionnelle
  - Perte d'emploi (licenciement, fin CDD, rupture conventionnelle)
  - Obtention nouvel emploi suite à perte d'emploi
  - Bénéficiaires des minimas sociaux (RSA, AAH)
  - Changement de domicile pour raison de santé
  - Attribution d'un logement social

Vous pouvez négocier un départ anticipé avec votre bailleur si celui-ci accepte un nouveau locataire avant la fin de votre préavis ou s'il exécute de lourds travaux de rénovation
Certains manquements graves du bailleur (insalubrité) peuvent parfois justifier le départ sans préavis

Le bailleur peut aussi résilier le bail en vous informant par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre émargement ou récépissé (avec justificatifs) pour les motifs suivants :

- ✓ Il souhaite habiter le logement (résidence principale) ou y loger ses proches
- ✓ Il souhaite vendre le logement
- ✓ En fin de bail, il peut refuser de poursuivre la location pour motif légitime et sérieux (troubles au voisinage, retards répétés de paiement de loyers)

H. La sortie du logement

Les démarches à faire :

- ✓ Résilier ou transférer vos abonnements (eau, électricité, gaz, internet)
- ✓ Faire suivre votre courrier
- ✓ Effectuer les petites réparations (reboucher les trous de chevilles)
- ✓ Nettoyer à fond le logement
- ✓ Ramener les clés et le double
- ✓ Faire l'état des lieux avec le propriétaire

Le dépôt de garantie doit être restitué sous 1 mois si l'état des lieux est conforme à celui d'entrée et 2 mois s'il révèle des différences (début délai à la restitution des clés du logement)

Le propriétaire peut déduire du dépôt de garantie les impayés de loyers et de charges locatives, les travaux locatifs ou les travaux suite à des dégradations (sur justificatifs)

Les procédures d'expulsion sont suspendues pendant la trêve hivernale du 1er novembre au 31 mars

En cas d'impayés de loyer, le propriétaire peut engager une **procédure d'expulsion :**

Impayé de loyer

Relance par courrier

Commandement de payer (envoyé par huissier)

Délai de 2 mois

Assignation devant le juge en vue de la résiliation du bail

Audience

Décision du juge (délai 2 mois)

Non résiliation du bail

Accord d'un délai de paiement au locataire

Si défaut de paiement, résiliation du bail

Résiliation du bail

Commandement de quitter les lieux (par huissier)

Possible demande de délai par le locataire au juge (1 mois à 1 an)

Départ volontaire ou demande d'expulsion par le force publique (2 mois)

4. Lexique

Aide au Logement = Dispositif permettant d'apporter une aide financière aux locataires d'un logement conventionné mais aussi aux propriétaires ayant bénéficié d'un prêt conventionné pour l'acquisition de leur résidence principale. Accordées selon la nature de l'habitation et la composition de la famille qui y réside, les APL permettent de réduire le montant des loyers (en cas de location) ou les mensualités (en cas de prêt immobilier).

ANAH (Agence nationale de l'habitat) = Etablissement public chargé de veiller au développement et à l'amélioration du parc de logements privés qui dispense des aides financières aux propriétaires-occupants dont les revenus modestes empêchent de réaliser des travaux d'amélioration de leur résidence principale ainsi qu'aux propriétaires-bailleurs de logements locatifs, en échange de contreparties sociales.

Assurance habitation = Le contrat d'assurance, pris auprès d'un assureur ou d'une banque, permet d'être protégé et indemnisé en cas de sinistre dans le logement. Cette assurance englobe généralement le risque d'incendie, de dégât des eaux, de vol avec effraction, de bris de glace.

Bail (ou contrat de location) = Document écrit, signé entre le propriétaire et le locataire, pour un logement vide ou meublé. Obligatoire, il définit les relations entre propriétaire et locataire : description du logement, durée du contrat, montant du loyer hors charge, montant des charges…

Bailleur = Propriétaire = Personne qui possède et loue un logement.

- Bailleur privé (ou parc privé) : propriétaire individuel qui loue son logement en direct ou en passant par une agence immobilière (l'agence représente alors le propriétaire)
- Bailleur social (ou parc social, ou office HLM) : organisme qui loue un logement social à des personnes contre un loyer moins important, sous condition de ressources. Ex : Actis, SDH, Opac…

Caution = Personne s'étant engagée à prendre le relais d'une autre au cas où celle-ci se trouverait dans l'impossibilité de remplir son obligation.

- Caution simple = En cas de défaillance de celui pour lequel une personne s'est portée caution « simple », le créancier devra se retourner d'abord vers son débiteur. Ce n'est que s'il n'obtient pas satisfaction (insolvabilité ou échec de la procédure) qu'il pourra se retourner vers la caution dans un second temps.
- Caution solidaire = En cas de défaillance de celui pour lequel on s'est porté caution « solidaire », le créancier/bailleur pourra poursuivre directement la caution sans avoir exercé de recours préalable auprès du débiteur/locataire. En clair, il sera libre de choisir.

4. Lexique (suite)

Charges de copropriété = Dépenses engagées par la copropriété et à la charge des copropriétaires à hauteur de leur quote-part.

- « Générales », les charges de copropriété visent à entretenir, conserver et administrer les parties communes de la copropriété.
- « Spéciales », elles visent certains équipements plus utiles à certains copropriétaires qu'à d'autres. En cas d'installation d'un ascenseur, un copropriétaire dont l'appartement serait situé au 6ème étage sera davantage mis à contribution, financièrement parlant, qu'un autre qui habiterait au rez-de-chaussée…

Charges locatives = Dépenses d'entretien et de fonctionnement à la charge du locataire et relatives à l'usage du logement (y compris des parties communes). Certaines charges dites « récupérables » sont avancées par le propriétaire via un système de provisionnement mais répercutées par la suite sur le locataire. Chaque fin d'année, les comptes sont régularisés. Le locataire doit alors percevoir (ou au contraire payer) la différence.

Charges mensuelles = eau, électricité, gaz

Colocation = Contrat de location passé entre un bailleur et deux locataires au minimum. La colocation présente un double avantage : du côté des colocataires, le coût du loyer sera partagé entre eux ; du côté du bailleur, les risques de loyers impayés seront atténués par la possibilité dont il dispose de se retourner contre plusieurs personnes

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) = diagnostic obligatoire pour tous les logements dont le permis de construire est antérieur au 1er janvier 1949. Il informe le futur locataire ou l'acquéreur du bien sur la présence éventuelle de plomb, notamment au niveau des revêtements de mur et de plafond.

Dépôt de garantie = Somme d'argent versée au propriétaire ou à l'agence à la signature du bail (équivalent d'1 mois de loyer pour un logement vide et 2 mois de loyer pour un logement meublé), destinée à couvrir les éventuelles fautes du locataire lors de son départ (loyer impayé, dégradation dans le logement…). Le propriétaire ou l'agence doit le restituer dans un délai maximum de deux mois après le départ du locataire.

Diagnostic plomb = **CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb)** = mesure de prévention contre le saturnisme, il vise à protéger une certaine tranche de la population (enfants, femmes enceintes…), dite à risque, contre l'intoxication par le plomb. La disposition est obligatoire pour les logements (biens à usage d'habitation) dont le permis de construire est établi avant le 1er janvier 1949.

4. Lexique (suite)

DDT (Dossier diagnostic technique) = ensemble des diagnostics qui doivent être réalisés avant la vente ou la mise en location d'un bien immobilier. Il vise à fournir à l'acheteur ou au futur locataire une information claire et transparente sur l'état du logement dans un certain nombre de domaines, dont la performance énergétique, l'exposition au plomb ou à l'amiante, l'installation gaz et électricité, la présence de termites, …

DPE (Diagnostic de Performance Energétique) = Document qui évalue la consommation d'énergie du logement pour le chauffage, l'eau chaude, la climatisation et la quantité de gaz à effet de serre émise. Le DPE est obligatoirement fourni par le propriétaire ou l'agence afin de vous informer de l'état du logement. Il classe le logement de A à G (A étant la meilleure performance, G la plus mauvaise).

Etat des lieux = Faire l'état des lieux, c'est faire le tour du logement avec le propriétaire ou l'agence pour répertorier l'ensemble des anomalies observées (tache sur un mur, vitre fêlée, serrure qui fonctionne mal…). Ces observations sont notées dans un document appelé l'état de lieux, à l'entrée et à la sortie du logement. La comparaison des états des lieux entrant et sortant servira de base pour déterminer si des réparations sont à faire et si c'est à vous de les payer. La qualité de l'état des lieux est donc primordiale pour éviter tout problème.

F1 / F2… T1 / T2… = T signifie "type" et F "fonction", mais ces termes veulent dire la même chose. Cela correspond au nombre de pièce que comprend le logement en plus de la cuisine, de la salle de bain et des toilettes. Un logement T2 contient 2 pièces (par exemple salon et chambre) + cuisine, salle de bain, toilettes. Un T1 bis comporte une grande pièce (qui peut être éventuellement séparée en deux).

Frais d'agence = Somme d'argent correspondant à un pourcentage du montant de la transaction immobilière réalisée grâce à une agence. S'ils sont librement fixés, les frais d'agence doivent en revanche être affichés en vitrine. Il arrive qu'ils soient inclus au montant de la transaction immobilière. Dans ce cas, ils pourront faire l'objet d'un financement par l'organisme prêteur.

Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) = Institué en 1990, il a pour but de venir en aide aux ménages aux revenus modestes qui connaissent des difficultés liées au logement (accès, maintien, impayés, etc.). Les moyens d'action du FSL vont de l'aide financière ponctuelle à la mise en place de mesures d'accompagnement des familles confrontées à des problèmes de logement.

4. Lexique (suite)

Garant (ou garant solidaire, ou caution solidaire) = Personne physique (parent, ami) ou personne morale (association, organisme) qui s'engage à payer votre loyer si vous ne pouvez plus le régler.

Honoraires (ou frais d'agence) = Somme d'argent demandée lors de la signature du bail si vous passez par une agence immobilière. Elle correspond aux services rendus par l'agence (visite du logement, étude de votre dossier, rédaction du contrat de location...)

Locataire = Personne qui occupe un logement dont elle n'est pas propriétaire en contrepartie du paiement d'un loyer à son bailleur.

Logement décent = Toute habitation se doit d'être en conformité avec les règles énoncées dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. En clair, un logement décent ne doit pas présenter de risques manifestes pouvant porter atteinte à l'intégrité physique ou à la santé de son locataire. Il doit également être équipé des éléments de confort indispensables à un usage d'habitation. Comme des WC séparés de la cuisine, par exemple. Le propriétaire d'un logement qui ne serait pas décent pourrait voir le montant de ses loyers minorés et s'exposer à des sanctions pénales si le locataire était victime d'un accident domestique.

Logement vacant = S'il reste inoccupé pendant une longue période, on dit d'un logement qu'il est vacant.

Logement meublé = Un logement indiqué comme "meublé" dans une annonce est déjà équipé. Même si leur loyer est généralement plus élevé, cela vous évite d'avoir à acheter de l'équipement sur place, ce qui peut se révéler pratique et finalement moins cher dans le cas de courts séjours. Le logement doit comporter au minimum :

- Un lit avec couette ou couverture
- Des plaques de cuisson
- Un four ou four à micro-ondes
- Un réfrigérateur
- Un placard de rangement hors cuisine
- De la vaisselle, des ustensiles de cuisine, etc.

Préavis = Quand le locataire souhaite quitter son logement, il doit en informer son propriétaire et respecter un délai de préavis de départ de la location (3 mois pour une location vide et 1 mois pour une location meublée)
La dédite (courrier expliquant qu'on quitte le logement) doit être envoyée au propriétaire par lettre recommandée.

4. Lexique (suite)

Quittance de loyer = Document qui prouve votre lieu de domicile. Le propriétaire doit en délivrer une gratuitement à la demande du locataire.

Syndic de copropriété = Terme désignant le mandataire du syndicat des copropriétaires. Son rôle consiste à exécuter les décisions prises par le syndicat et à le représenter. Il doit être élu (ou révoqué !) à la majorité de l'assemblée générale des copropriétaires. Si ces derniers ne parviennent pas à se mettre d'accord, c'est le président du tribunal de grande instance qui désignera le syndic. En effet, un syndic est indispensable dans une copropriété.

Tacite reconduction = Continuation d'un contrat à durée déterminée au-delà du terme initialement prévu sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire. En clair, qui ne dit mot consent à « remettre le couvert »

5. Liens vers quizz

QUIZZ ACCES AU LOGEMENT
https://app.evalandgo.com/form/32013?token=3a3e2e5764cbd03d938cd15c288ccaa47834c042

QUIZZ AIDES FINANCIERES LOGEMENT JEUNES
https://app.evalandgo.com/form/32128?token=394538dc53097634238c0947e998f9bc5eb0448b

QUIZZ RECHERCHE LOGEMENT
https://app.evalandgo.com/form/32131?token=d5d4d91dc640af7d507aaebf692543ebdff8cdc3

QUIZZ VIE DANS LE LOGEMENT
https://app.evalandgo.com/form/32149?token=eace61ab8d48eb2d69f5cea652d9a75783c94972

QUIZZ SORTIE DU LOGEMENT
https://app.evalandgo.com/form/32153?token=51267ccf07e81bfbc9739b7a7d79c228af19ecaa

QUIZZ HYGIENE ET ECO-GESTES
https://app.evalandgo.com/form/32156?token=2ed929c3ece9b28e12093d5608e78536c12d42a5

QUIZZ ECO-GESTES
https://app.evalandgo.com/form/32157?token=5a2ecafbc5a9a21e41c4de4531d8bb17590a7fde

Contacts

Barbara SEMET
Directrice de la Mission Locale du Charolais

Christèle LIGIER
Chargée de projet de la Plateforme Logement du Charolais-Brionnais

MILOGE
Plateforme Logement du Charolais-Brionnais
47 rue de la Convention
71130 GUEUGNON

06 08 17 00 92
E-mail : miloge.charolais@milobfc.fr

Si vous constatez que des informations sur ce guide sont incomplètes ou inexactes, nous vous invitons à nous contacter pour les corriger.
Merci

La Mission Locale du Charolais est la structure porteuse de la Plateforme Mobilité du Charolais-Brionnais

Nos financeurs :