

Louer ou acheter un logement

Trouver un logement en location n'est pas toujours chose facile. Ce document s'efforce de vous donner un maximum d'informations en vous indiquant les démarches à suivre et les pièges à déjouer.

CANTAL

Sommaire

I- RECHERCHE D'UN LOGEMENT EN LOCATION
II- LES DEMARCHES POUR S'INSTALLER
III- LES AIDES FINANCIERES
IV- INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT
V- ACHETER
POUR EN SAVOIR PLUS
ADRESSES À CONNAÎTRE

I- RECHERCHE D'UN LOGEMENT EN LOCATION

Plusieurs méthodes peuvent être utilisées dans la recherche d'un logement en location :

1) Le logement en HLM (habitation à loyer modéré)

Pour être logé dans une HLM, il faut déposer une demande d'admission à la mairie de la commune de résidence, à l'office public d'HLM du département ou encore auprès des sociétés privées d'HLM. Les listes d'attente sont longues. Il faut occuper le logement au titre de résidence principale et ne pas dépasser un certain plafond de revenu.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CANTAL (OPH)

10 rue Pierre Marty - BP 10423
15000 AURILLAC
Tél : 04 71 48 20 16
Fax : 04 71 48 62 89
Email : Contact@oph15.fr
Web : <http://www.oph15.fr>

SA HLM INTERRÉGIONALE POLYGONE

1 avenue Georges Pompidou
15007 AURILLAC CEDEX
Tél : 04 71 46 24 24
Fax : 04 71 64 52 44
Email : sa-hlm@polygone-sa.fr
Web : <http://www.polygone-sa.fr>
Du lundi au jeudi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 18 h 30 - vendredi
fermeture à 18 h - samedi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
. studio, T1, T1 bis (meublés pour certains avec frigo et plaques de cuisson)
. visite des logements sur RDV
. étudiant ou jeune en formation

2) Le service logement des Points Information Jeunesse (PIJ)

Des offres de logements sont mises à disposition de tous les jeunes sous forme d'affichage dans les Points Information Jeunesse (PIJ). Aucune offre n'est fournie par téléphone ou par courrier mais vous pouvez les consulter à distance sur le portail Information Jeunesse Auvergne <http://www.info-jeunes.net>. Le service assure une mise en relation entièrement gratuite entre propriétaires et locataires. Pour connaître les adresses des PIJ, voir la fiche EIJ n° 1.01 : Le réseau Information Jeunesse.

3) Les offres des agences immobilières

Avoir recours à un professionnel pour trouver un logement constitue l'une des solutions les plus sûres. Les visites et les listes sont gratuites et n'engagent en rien. Vous ne paierez que si vous trouvez un logement qui vous convient. Lors de la signature du bail, vous aurez à verser les frais d'agence. Il faut prévoir des justificatifs de revenus (fiches de salaires) ou bénéficier d'une caution (surtout pour les étudiants). Les coordonnées des agences immobilières figurent dans les pages jaunes de l'annuaire.

4) Les marchands de listes

Certains organismes proposent des listes de logements à louer, sans garantie de résultat, après versement d'une cotisation d'adhésion.

En effet, la vente de listes ou de fichiers relatifs à la location est réglementée.

Deux conditions sont imposées au marchand de listes :

- justifier d'une carte professionnelle,

- passer un contrat écrit avec son client.

La convention, dont un original est remis au client, précise :

- les caractéristiques du bien immobilier recherché,
- la nature de la prestation à fournir au client,
- le montant de la rémunération.

Aucune somme d'argent ou de rémunération de quelque nature que ce soit n'est due ou ne peut être exigée par le marchand de listes, préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement des listes de fichiers.

La convention doit également comporter une limitation de ses effets dans le temps. A défaut la convention est nulle.

5) Les petites annonces de la presse locale

Chaque jour dans La Montagne et chaque semaine dans les journaux gratuits, de nombreuses annonces sont publiées. Toutefois, il faut savoir que la plupart de ces annonces sont proposées par des agences.

6) La colocation

Cette formule, qui consiste à partager à plusieurs un grand appartement, présente de nombreux avantages financiers. Mais il faut être vigilant pour la signature du bail qui doit être signé par chaque occupant. Chacun a alors les mêmes droits et obligations et dans ce cas, chaque colocataire peut bénéficier d'une aide au logement.

Il existe plusieurs sites utiles pour trouver un logement en colocation :

<http://www.kel-koloc.com> ; <http://www.appartager.com> ; <http://www.colocation.fr>

7) Internet

Les serveurs immobiliers se développent sur le web. Sites internet intéressants :

<http://www.fnaim.fr> - <http://www.seloger.com>

II- LES DEMARCHES POUR S'INSTALLER

1) Le bail

C'est un contrat écrit établi entre le locataire et le propriétaire du logement qui fixe les droits et obligations de chacun. Le bail doit préciser les coordonnées du bailleur et du locataire, la date du début de la location, la durée du bail, la description du logement, le montant du loyer et du dépôt de garantie (caution).

2) L'état des lieux

L'état des lieux, appelé aussi "constat d'état des lieux" est un document essentiel qui décrit le logement loué pièce par pièce ainsi que les équipements qu'il comporte.

La loi a rendu obligatoire son établissement en début et en fin de location afin d'éviter des litiges au départ du locataire. L'état des lieux doit obligatoirement être joint au contrat de location.

L'état des lieux permet de comparer l'état du logement au début et à la fin de la location et de déterminer, en cas de réparations nécessaires, celles qui incombent au propriétaire ou au locataire. C'est après comparaison des deux états des lieux que le propriétaire restitue au locataire son dépôt de garantie, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues par le locataire au titre des loyers, charges et réparations locatives ou dégradations dont il pourrait être tenu responsable.

3) L'assurance locative

Elle est obligatoire contre les dégâts causés à l'immeuble et aux voisins par le feu, l'eau ou l'explosion et conseillée contre les dommages causés à autrui "responsabilité civile" et contre le vol.

CENTRE DE DOCUMENTATION ET D'INFORMATION DE L'ASSURANCE (CDIA)

M. JEAN-PAUL LEQUETTE

Responsable des réseaux, Tél : 01 42 47 94 36, E-mail : lequette@cdia.tm.fr

26 boulevard Haussmann

75009 PARIS

Fax : 01 42 47 94 40

Web : <http://www.ffsa.fr>

4) L'eau, le gaz, l'électricité

Le service des eaux est municipal. Le compteur est au nom du propriétaire qui devra faire le relevé à l'arrivée du locataire pour facturer uniquement sa consommation. Après la signature du contrat de location, il faut contacter les services d'électricité et/ou de gaz. Seule la commercialisation de l'énergie (gaz comme électricité) est ouverte à la concurrence, techniquement, les opérations d'installation, de raccordement, de dépannage ou de relevés des compteurs restent assurées par EDF et GDF.

Electricité De France Région Rhône Alpes Auvergne

Tél : 0 800 123 333

Web : <http://www.edf-bleuciel.fr>**Gaz De France**

Tél : 0 810 800 801

Web : <http://www.gazdefrance.fr>**5) Le téléphone**

France Télécom (<http://www.agence.francetelecom.com>) n'est plus le seul à pouvoir proposer l'abonnement de la ligne téléphonique, il existe de nombreux autres opérateurs. A chacun de se renseigner.

III- LES AIDES FINANCIERES**1) La Caisse d'Allocations Familiales (CAF)**

Il existe plusieurs types d'aides et d'allocations permettant d'alléger son loyer ou d'améliorer son habitat.

Pour en faire la demande, il faut remplir une déclaration de ressources auprès de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) du domicile. C'est elle qui déterminera si vous avez droit ou non à certaines allocations.

Si vous payez un loyer ou remboursez un prêt pour votre résidence principale et si vos ressources sont modestes, vous pouvez bénéficier de l'une des aides au logement suivantes :

a) L'allocation de logement

Elle est attribuée, sous condition de ressources, à toute personne, locataire ou propriétaire qui loue, achète, construit ou améliore son logement.

b) L'aide personnalisée au logement (APL)

Elle est destinée à toute personne qui paye un loyer et si le logement a fait l'objet d'une convention APL entre le propriétaire et l'Etat ou à toute personne accédant à la propriété ayant contracté un prêt d'accession sociale, un prêt aidé à l'accession à la propriété ou encore un prêt conventionné.

c) La prime de déménagement

La prime de déménagement s'adresse aux familles nombreuses qui déménagent quand leur foyer s'agrandit. Pour en bénéficier, il faut remplir trois conditions :

- avoir au moins trois enfants à charge,
- déménager entre le 1er jour du mois civil qui suit la fin du troisième mois de grossesse et le dernier jour du mois civil précédant les 2 ans du dernier enfant,
- recevoir une aide au logement pour votre nouvelle résidence.

d) Le prêt à l'amélioration de l'habitat

Vous êtes locataire ou propriétaire et vous voulez faire des travaux pour améliorer votre logement.

Les travaux doivent concerner votre résidence principale et vous devez percevoir au moins une prestation familiale. Le prêt doit être destiné à financer des travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration (chauffage, sanitaire), d'isolation thermique. Sont exclus les travaux d'entretien (papiers, peintures, ...).

Pour toute demande ou tout renseignement, consultez votre Caisse d'Allocations Familiales :

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU CANTAL (CAF)

15 rue Pierre Marty - BP 219

15002 AURILLAC CEDEX

Tél : 0 820 25 15 10

Fax : 04 71 46 58 04

Web : <http://www.aurillac.caf.fr>

du lundi au vendredi de 8 h 30 à 16 h

. permanence délocalisée le vendredi de 9 h 15 à 12 h à la Maison des Services, 4 faubourg Notre-Dame, 15300 Murat (Tél : 04 71 20 28 88)

2) Le fonds de solidarité logement (FSL)

Le Fonds de Solidarité Logement peut attribuer aux locataires des aides pour l'accès au logement ou pour conserver le logement en cas de dettes de loyer (aide à l'installation, au déménagement, garantie de loyer). Pour en bénéficier, il faut remplir certaines conditions. Les demandes sont instruites par des travailleurs sociaux. Le Fonds de Solidarité Logement doit être saisi le plus tôt possible. Il doit pouvoir intervenir dès le premier incident de paiement.

Adressez-vous à votre Caisse d'Allocations Familiales (des permanences d'assistantes sociales et de conseillères en économie sociale et familiale y sont assurées) ou au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE (CCAS)

12 rue de la Coste
15000 AURILLAC
Tél : 04 71 45 46 40
Fax : 04 71 45 46 95
Email : ccas-acc@mairie-aurillac.fr
Web : <http://www.ville-aurillac.fr>

3) L'avance Loca-Pass et la garantie Loca-Pass

L'avance LOCA-PASS est une aide qui vous permet de financer le dépôt de garantie, demandé par le propriétaire bailleur à l'entrée dans votre logement. Elle peut être accordée quel que soit le logement, qu'il appartienne à un bailleur privé ou social. Le montant correspond au dépôt de garantie prévu dans le bail ou le titre d'occupation pour les structures collectives dans la limite de 2 300 euros.

La garantie LOCA-PASS est une caution solidaire gratuite donnée au propriétaire bailleur, pendant 3 ans à compter de l'entrée dans les lieux du locataire, qui peut couvrir jusqu'à 18 mensualités de loyers et charges. Elle ne couvre ni les frais annexes, ni les indemnités d'occupation dues après résiliation du bail en cas de maintien dans les lieux.

Qui peut en bénéficier ? :

Tout locataire de sa résidence principale entrant dans un logement locatif du parc social ou privé, titulaire d'un bail à compter du 9 février 2008. Peut également en bénéficier tous ménage titulaire d'un titre d'occupation résident dans un foyer ou résidence sociale. (Source : <http://www.locapass.fr>)

Pour tous renseignements concernant ces aides, adressez-vous :

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU CANTAL (CCI)

44 boulevard du Pont Rouge
15013 AURILLAC CEDEX
Tél : 04 71 45 40 40
Fax : 04 71 45 64 42
Email : cci@cantal.cci.fr
Web : <http://www.cantal.cci.fr>
Service 1% logement
Contact : MME LAVERGNE
Tél : 04 71 45 40 48
Email : slavergne@cantal.cci.fr

4) Le comité local pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ)

Le CLLAJ accueille et informe les jeunes sur les conditions locatives. Il propose des adresses de logements chez les particuliers.

COMITÉ LOCAL POUR LE LOGEMENT AUTONOME DES JEUNES (CLLAJ)

Bâtiment de l'Horloge
8 place de la Paix
15000 AURILLAC
Tél : 04 71 48 31 68
Fax : 04 71 48 32 49
Email : claj15@wanadoo.fr

. accueillir, informer, orienter les jeunes sur les conditions d'accès à un logement autonome, les accompagner dans leur parcours résidentiel, assurer l'interface entre les propriétaires et les jeunes demandeurs de logements, participer avec les acteurs locaux à la mise en oeuvre d'une politique concentrée autour de l'habitat des jeunes

COMITÉ LOCAL POUR LE LOGEMENT AUTONOME DES JEUNES (CLLAJ)

1 rue du Théâtre
15100 SAINT-FLOUR
Tél : 04 71 60 93 22
Fax : 04 71 60 93 22
Email : claj.stflour@orange.fr
1 lundi sur 2 et un 1 mercredi sur 2 de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h à 17 h

IV- INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT

AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (ANAH)

74 rue de Firminy - BP 539
15005 AURILLAC CEDEX
Tél : 04 63 27 67 00
Fax : 04 63 27 68 34
Web : <http://www.anah.fr>

. attribue des subventions, sous certaines conditions, pour améliorer le confort dans l'habitat privé

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT (CAUE 15)

11 rue Paul Doumer
 15000 AURILLAC
 Tél : 04 71 48 50 22
 Fax : 04 71 48 24 71
 Email : caue.cantal@wanadoo.fr
 Web : <http://www.caue15.fr>

. conseil aux particuliers à la construction, à la restauration et à la réhabilitation de l'habitat
 . forme les élus à la connaissance des territoires, conseille les collectivités locales pour répondre aux questions touchant l'urbanisme, l'aménagement et le développement

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT)

22 rue du 139^e Régiment d'Infanterie - BP 10414
 15004 AURILLAC CEDEX
 Tél : 04 63 27 66 00
 Fax : 04 71 45 53 86
 Email : ddt@cantal.gouv.fr
 Web : <http://www.cantal.equipement.gouv.fr>

Service aménagement, urbanisme et habitat
 74 rue de Firminy
 Tél : 04 63 27 66 00

PACT CANTAL

9 avenue Aristide Briand
 15000 AURILLAC
 Tél : 04 71 48 32 00
 Fax : 04 71 48 88 20
 Email : cantal@pact-habitat.org

. améliorer des logements sans confort où habitent des personnes propriétaires ou locataires
 . aider à se loger dans des conditions décentes des personnes en situation précaire ou en voie de rupture avec la société
 . accompagner les collectivités publiques locales dans leur rôle de solidarité et de maintien de la cohésion sociale des territoires de vie

V- ACHETER

Acheter un logement est une étape importante de la vie et chacun de nous souhaite devenir un jour propriétaire. L'Etat a développé ses actions en faveur du logement afin d'aider le plus grand nombre à devenir propriétaire.

1) Le nouveau prêt à taux 0 %

Les aides de l'Etat pour l'accession à la propriété, jusqu'alors destinées à l'achat ou à la construction de logements neufs, se sont étendues à l'achat de logements anciens. Les avantages du prêt à taux 0 % ont été renforcés pour aider les familles et les personnes aux revenus modestes.

Ce prêt aide à financer l'acquisition ou la construction de votre résidence principale. Il vient en complément des autres prêts nécessaires à la réalisation du projet. Vous ne payez pas d'intérêt sur le montant du nouveau prêt à taux 0%, ce qui permet de rembourser moins chaque mois. Les conditions de remboursement sont adaptées aux revenus.

Pour bénéficier du nouveau prêt à taux 0 %, les revenus doivent être inférieurs à des plafonds de ressources déterminés à partir du revenu fiscal de référence.

2) Le prêt à l'accession sociale (PAS)

Un emprunteur peut bénéficier d'un PAS :

- s'il est français, ou étranger titulaire d'un titre de séjour,
- s'il occupe le logement à titre de résidence principale et permanente,
- si ses revenus sont inférieurs à certains plafonds.

Le PAS donne droit à une aide personnalisée au logement (APL).

Un particulier peut effectuer une demande de prêt à l'accession sociale (PAS) garanti par l'Etat à un taux privilégié pour acheter ou faire construire un logement, une maison individuelle et acheter éventuellement le terrain. Le PAS peut également financer des travaux seuls visant à améliorer un logement ou une maison individuelle.

(Source : <http://www.pret-accession-sociale.com>)

3) Le prêt conventionné (PC)

Un particulier peut effectuer une demande de prêt conventionné (PC) pour acheter une maison ou un appartement neuf ou pour faire construire et acheter éventuellement le terrain.

Le PC peut également financer des travaux d'amélioration du logement (agrandissement, économie d'énergie, ...).

Un emprunteur peut bénéficier d'un PC s'il est français, ou étranger titulaire d'un titre de séjour et s'il occupe le logement à titre de résidence principale et permanente. Le PC est accordé sans condition de ressources.

4) Le prêt 1 % employeur

Un prêt 1% peut être accordé aux salariés pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien avec ou sans travaux.

Le 1% logement peut également intervenir pour aider les locataires à accéder à un logement locatif par la garantie de paiement des loyers et l'aide à la constitution d'un dépôt de garantie.

Le prêt ou l'aide est attribué au salarié d'une "entreprise assujettie" (entreprises du secteur privé non agricole, employant au moins 20 salariés à l'exception de l'Etat, des collectivités locales et de leurs établissements publics administratifs ainsi que des employeurs relevant du régime de Sécurité sociale agricole) ou d'une entreprise du "secteur assujetti" (il s'agit des mêmes entreprises y compris celles qui emploient moins de 20 salariés).

Le candidat emprunteur doit déposer sa demande de prêt 1% auprès de son employeur qui est libre de lui accorder ou de lui refuser, après consultation du comité d'entreprise et du (ou des) collecteurs de l'entreprise :

- si le collecteur ne dispose plus de fonds disponibles,
- si l'employeur a établi un ordre de priorité parmi les salariés (situation familiale notamment),
- si l'employeur a choisi de réserver des logements locatifs plutôt que d'attribuer des prêts à ses salariés.

En général l'employeur ne prête pas directement, il passe par l'intermédiaire de l'organisme collecteur auquel il verse sa participation.

L'adresse de l'organisme collecteur qui sera chargé d'étudier le dossier de l'emprunteur, et de lui accorder éventuellement le prêt, lui est communiquée par son employeur.

5) Le prêt Sécuri-Pass et le Mobili'Pass

Le **prêt Sécuri-Pass** aide à faire face au remboursement d'emprunts immobiliers en cas de difficultés passagères pour les salariés d'une entreprise assujettie, les propriétaires d'un logement confrontés au chômage ou à une forte réduction de ressources.

Le **Mobili'Pass** est une aide spécifique en cas de mobilité pour raisons professionnelles pour des salariés des entreprises assujetties.

Source des informations sur ces différents prêts : <http://www.logement.gouv.fr>. Vous pouvez aussi vous adresser à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

DES ADRESSES A CONNAITRE

<http://www.logement.gouv.fr>

POUR EN SAVOIR PLUS

Fiche CIDJ n° 5.21 : "Louer ou acheter un logement ?"
Fiches CIDJ et EIJ n° 5.230 : "Les foyers et résidences pour jeunes travailleurs"
Fiches CIDJ et EIJ n° 5.231 : "Les foyers et résidences pour étudiants"