

GUIDE LOGEMENT

Nos conseils pratiques pour
trouver et financer votre
logement

Tout ce que vous devez savoir sur le logement en France



I) La recherche d'un logement

- 1) Les différents types de logement
- 2) Les pistes de recherche et critères de sélection
- 3) Budget
- 4) Les éléments du dossier

www.Frenchgab.fr

II) Les assurances-L 'installation

- 1) Le choix d'un contrat d'assurance
- 2) Vos droits et devoirs

III) Les aides au financement

1) Les APL et

2) ALS

Lorsqu'on entreprend de venir en France pour quelques raisons que ce soit (études, formation, stage, travail, etc..), la recherche d'un logement est une étape cruciale. Qu'il s'agisse d'un appartement, d'un studio ou d'une colocation cela nécessite une connaissance assez claire de toutes les éléments nécessaires pour mener avec succès votre projet.

Pour vous aider à réussir votre recherche de logement, nous avons rassemblé pour vous toutes les informations à connaître notamment sur les différentes formalités à suivre.

Il faut savoir que votre type de logement dépendra votre situation financière et le temps que vous allez mettre en France. Si vous venez en France pour vos études d'une durée de plus de 2 ans par exemple vous n'allez pas prendre le même type de logement que celui qui vient pour une courte durée (stage de 6 mois).

Donc il y a plusieurs paramètres dont il faut tenir compte avant de sauter sur le premier logement que vous voyez sur la toile : Type de logement, prix, meublé ou pas, sans compter toutes formalités à remplir. Vous devez bien monter votre dossier et également tenir compte de vos obligations et vos droits en tant locataire et ceux de votre futur bailleur.

I) La recherche d'un logement

Se loger en France peut se révéler être un parcours du combattant surtout dans les grandes villes (Paris, Marseille, Lyon etc.).

Concernant les ressortissants étrangers en général et Gabonais en particulier, il n'existe malheureusement pas de service à campus France ou à l'Ambassade qui puisse vous aider dans ces démarches.

Néanmoins voici quelques informations qui peuvent vous être utiles :

Même en tant qu'étudiant en accord d'échange vous n'avez pas l'assurance de vous faire offrir une chambre par l'Université, en particulier à Paris. Il peut donc être utile de vous inscrire sur les listes d'attente des résidences universitaires sans attendre une réponse de l'université. Le temps de recherche est long pour pouvoir dénicher un logement selon vos critères.

1) Les différents types de logement



- Les résidences Crous

Gérées par les Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires, établissements publics sous tutelle du Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, elles ont accueilli 170 864 étudiants à la rentrée 2016, pour une durée de 6 ou 12 mois. Attribués sur critères sociaux, les logements proposés par les CROUS peuvent être situés dans des Résidences dites traditionnelles (chambres meublées de 9 m² ou 14 m² et des studios avec très souvent des sanitaires et cuisines collectives, salles de travail ou de détente, le tout à partir de 200 € par mois « avec droit à l'allocation au logement social : ALS), électricité et chauffage compris » c'est l'une des solutions les plus économiques) ou dans des résidences universitaires conventionnées (elles offrent des logements plus vastes, du studio au T3, avec coin cuisine, salle de bains et câblage, ainsi que des services collectifs: laverie, cafétéria, photocopieuse, salle de jeux, de sport, bibliothèque, accès Internet... Le loyer moyen pour un T1 est de 400 €, ouvrant droit au versement de l'aide personnalisée au logement (APL)).

Ces résidences sont destinées aux étudiants dont les moyens financiers sont limités mais également aux étudiants étrangers bénéficiant d'une bourse. Pour obtenir un logement à la rentrée, une seule démarche : déposer une demande de Dossier Social Étudiant (DSE) au CROUS dont vous dépendez entre le 15 janvier et le 31 mai. Les attributions se font sur critères sociaux et les places sont rares. L'attribution des chambres et des studios se fait fin juin et la notification de décision est envoyée par e-mail. Pour les décisions mises en attente, en fonction des désistements, des admissions complémentaires peuvent être prononcées à partir de la fin juillet.

Attention !!!! Bien respecter le règlement intérieur pour éviter des sanctions pouvant aller jusqu'à l'exclusion.

-Les logements privés

Ils sont proposés par des agences ou particuliers

- Les agences sont des biais par le quel certains propriétaires optent pour mettre leur logement en location. Elles sont donc intermédiaires entre vous et le propriétaire. Des honoraires sont à verser à la signature du contrat de location. Les propriétaires bailleurs prennent en charge la totalité des honoraires liés à la mise en location de son bien, à l'exception de 4 prestations qui seront partagées entre le propriétaire et le locataire : la visite du logement ; la rédaction du bail ; la constitution du dossier ; l'établissement de l'état des lieux.
- Les particuliers sont ceux qui décident eux même de gérer leur bien sans avoir à faire appel aux agences. Vous économisez alors les frais d'intermédiation d'une agence. Ne négligez pas pour autant les formalités à accomplir : le bail et l'état des lieux sont indispensables, quel que soit le type de logement choisi, y compris chez l'habitant.

-Les résidences étudiantes

Les résidences avec services se sont multipliées ces dernières années, du fait de l'importance de la demande de logements étudiants dans les grandes villes

universitaires. Les logements sont presque toujours meublés, ce qui vous évite d'investir dans du mobilier et vous épargne le coût d'un déménagement. Elles sont généralement équipées de services collectifs variés (laverie, foyer, salle de gym, ...). Lorsque ce sont des résidences para-hôtelières, elles doivent comporter au moins 3 des 4 prestations suivantes :

- Réception.
- Nettoyage régulier des locaux ;
- Petit-déjeuner ;
- Fourniture de linge de maison ;

Toutes ces résidences sont généralement situées soit aux abords des établissements d'enseignement supérieur, soit en centre-ville, à proximité des transports en commun et des commerces. Les résidences disposent le plus souvent d'un bureau d'accueil avec un intendant à l'écoute des étudiants et de leurs parents. L'intendant est en charge de la gestion administrative des dossiers locataires (encaissement des loyers, aide au logement...), et assure un suivi technique des logements et des parties communes. Il contacte également les artisans en cas de travaux à réaliser dans votre appartement. On distingue deux catégories de résidences.

- Logements sociaux et les foyers

Les logements sociaux : sont gérés par des organismes HLM bénéficient d'un conventionnement entre l'État et le propriétaire. Ceci permet au locataire d'accéder à l'APL. Vous bénéficierez ainsi d'appartements à loyer modéré et de conditions privilégiées de location. Afin d'avoir accès à ce type de logement, le montant de vos ressources ne doit pas dépasser un plafond fixé réglementairement. Par ailleurs, l'offre variant d'une ville à l'autre, et étant plus faible que la demande, l'attente peut être parfois longue.

Les foyers d'étudiants : en règle générale gérés par des associations (parfois religieuses) et fermés pendant les vacances universitaires. Ils proposent des chambres individuelles ou des chambres pour 2 à 3 personnes, pour des prix modérés de 390 à 550 € par mois en moyenne. Le prix varie selon le type d'hébergement, certains repas pouvant être inclus.

Attention !!!! Dès lors que vous résidez dans un foyer, vous devez respecter le règlement intérieur, souvent stricte notamment pour les horaires de repas, d'ouverture et de fermeture des portes.

-Le logement intergénérationnel

Ce sont des logements proposés par des personnes âgées. Si Vous appréciez le contact avec les personnes âgées, et êtes persuadé que les échanges peuvent être très riches, alors cette solution est pour vous si vous êtes prêt à vous adapter à quelques contraintes, telles que ne pas faire trop de bruit le soir. Vous pourrez :

- Être hébergé gratuitement : formule solidaire. Vous apportez un soutien quotidien, mais sans faire le travail d'un aide-soignant (pas de toilette ni de soins) ;
- Participer simplement aux charges : formule parfois appelée conviviale. Vous assurez une présence bienveillante et rassurante le soir ;
- Payer un loyer modique : formule amicale. L'engagement en temps est moindre. Vous êtes simplement invité à créer du lien.

NB : Plusieurs associations se sont spécialisées dans la mise en relation de jeunes cherchant un logement et de personnes âgées disposant d'une chambre

2) Les pistes de recherche et critères de sélection

Avec le développement de l'informatique et la naissance des multitudes de sites internet, les pistes de recherche de logements sont nombreuses, vous pourrez sélectionner les plus adaptées à votre recherche, à votre disponibilité, et à votre budget. Mais il faut noter que certains sont plus efficaces que d'autres. Vos critères de sélection (la localisation, la surface, l'équipement) détermineront le coût de votre futur logement

- Un logement seul ou à plusieurs
- Un logement meublé ou non
- Un logement dans une résidence étudiante ou un foyer
- Le choix de la localisation
- Le budget détenu

Quelques sites de recherche :

www.azurcampus.fr

www.campusea.fr

[www.cardinalcampus.](http://www.cardinalcampus)

www.espacil.com

www.estudines.com

www.appartager.com/

3) Budget

-Le dépôt de garantie

Communément appelé "caution" il est pour votre propriétaire une garantie pour la restitution de son logement en bon état. Le dépôt de garantie est versé à la signature du bail par le locataire. Il couvre le propriétaire-bailleur sur les risques liés à la location. Son montant ne peut être supérieur à un mois de loyer hors charges, sauf pour les appartements meublés. Il est restitué en fin de location. Une fois fixé, ce montant ne peut être révisé durant l'exécution du bail ou son renouvellement.

-Les frais de dossier

Vous devrez en verser si vous faites appel à un intermédiaire, par exemple une agence, ou si vous choisissez un logement en Résidence étudiante. Lors d'une location par le biais d'une agence immobilière, il est d'usage de régler des frais de dossier. Le montant des frais de dossier et d'état des lieux est réglementé. Le propriétaire bailleur prend désormais en charge la totalité des honoraires liés à la mise en location de son bien, à l'exception de quatre (4) prestations qui seront

partagées entre le propriétaire et le locataire : la visite du logement ; la rédaction du bail ; la constitution du dossier ; l'établissement de l'état des lieux.

-Le montant du loyer et sa révision

À défaut d'un plafond fixé dans certaines villes au marché locatif tendu (Paris et Lille), le loyer est librement fixé par accord entre le locataire et le propriétaire dans les cas suivants: le logement est neuf, le logement a fait l'objet de travaux de mise aux normes, le logement est conforme aux normes et loué pour la première fois, le logement a fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur.

-Les charges locatives, taxes et frais

À prendre en compte dans votre budget prévisionnel, les charges, taxes et impôts (Vous êtes redevable de deux taxes : la taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) et les factures diverses à prévoir dont l'électricité, le gaz, l'eau et l'internet.

4)Les éléments du dossier

Il est fortement conseillé de préparer pour chaque propriétaire un dossier propre et bien présenté avec une lettre d'engagement de la personne qui se porte caution pour vous, et les copies de tous les justificatifs que vous trouverez ci-après (ayez les originaux si possibles avec vous)

-Pièces du candidat locataire

- Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire (carte d'identité, passeport,
- La carte d'étudiant ou un certificat de scolarité pour l'année en cours ;
- L'avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.
- Les trois derniers bulletins de salaire pour les salariés

-Pièces de la personne qui se porte caution

- Une pièce d'identité et un justificatif de domicile (les éléments acceptés sont les mêmes que pour les candidats locataires) ;
- Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles : contrat de travail, attestation de l'employeur, copie de la carte professionnelle, ou kbis pour une profession libérale ;
- Un ou plusieurs documents attestant des ressources parmi les documents suivants : dernier ou avant dernier avis d'imposition ; trois derniers bulletins de salaire, les deux derniers bilans comptables pour les non-salariés.

Votre dossier de candidature étant complet et ayant été accepté par un propriétaire, l'étape suivante va être la signature de votre bail, toujours accompagné d'un état des lieux.

II) Les assurances- L'installation

Au moment d'emménager, vous devez souscrire à une assurance d'habitation. Car, en tant que locataire, vous êtes responsable vis-à-vis du propriétaire des éventuels dommages (incendie, dégâts des eaux...) causés à l'appartement occupé pendant toute la durée de la location. L'assurance habitation couvre aussi ce qui se trouvent dans votre logement, comme le mobilier ou les objets de valeur qui peuvent vous être volés.

1) Choix d'un contrat d'assurance

Comparer les offres d'assurance habitation en ligne est le meilleur moyen de trouver facilement une assurance étudiant avec le niveau de garantie souhaité tout en respectant son budget. Vous trouverez en ligne des sites de comparateurs d'assurance habitation.

2) Vos droits et devoirs

Une fois installer vous avez des devoirs envers votre propriétaire, comme il en a envers vous car il y a des relations contractuelles qui vont vous lient. En voici quelques-uns

Vous devez :

- Payer son loyer et ses charges locatives, aux termes convenus par le contrat (En cas de non-respect de l'accord, le bailleur pourra vous envoyer une mise en demeure pour le règlement de la totalité de la dette puis vous faire envoyer un commandement de payer signifié par un huissier de justice. En cas de non-paiement du loyer, le terme de la procédure peut être une expulsion des lieux par voie d'huissier et après une décision de justice. Dans le délai d'un mois après l'expulsion, vous devez récupérer vos meubles et effets personnels.
- Assurer paisibilité des lieux (éviter les troubles, tapage,)
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins de prouver qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers que vous n'avez pas introduit dans le logement ;
- laisser le propriétaire exécuter les travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des lieux. Le locataire ne peut pas s'opposer à la réalisation de ces travaux. Il doit par ailleurs assurer à son propriétaire l'accès au logement.

Votre propriétaire doit :

- Vous louer un logement en bon état d'usage, ainsi que des équipements fonctionnels éventuellement mentionnés dans le contrat. Toutefois, vous pouvez convenir, par une clause spéciale, des travaux que vous exécuterez ou ferez exécuter et des modalités de prise en charge par le bailleur (notamment imputation sur le loyer).
- De ces obligations, découlant de la réglementation, naissent de nombreux litiges à l'entrée dans les lieux, au cours du bail ou après l'état des lieux de sortie. Ces litiges ont trait soit à la répartition des travaux entre le propriétaire et le locataire (fuite de chasse d'eau, volet roulant

défectueux...), soit au refus de l'un ou l'autre d'effectuer les travaux (refus du propriétaire de mettre l'électricité du logement aux normes, par exemple)

- Vous assurer la jouissance paisible des lieux, en vous évitant tous les troubles de jouissance (tapage, accessibilité...)
- Entretien des locaux en effectuant toutes les réparations autres que locatives et les travaux qui peuvent devenir nécessaires au maintien en état des lieux. Le propriétaire ne doit pas s'opposer à vos aménagements, sauf si ceux-ci transforment définitivement votre logement étudiant (abattement d'une cloison, par exemple)
- Vous délivrer gratuitement, sur demande, des quittances mensuelles de loyer et un décompte au moins annuel des charges locatives.

III) Les aides au financement

Vous pouvez bénéficier de certaines aides lorsque le montant de vos dépenses semble important. Ce sont des aides octroyées par la CAF (Caisse d'allocations familiales) qui allègera la charge de loyer. Il en existe deux : APL/ALS

1) L'APL : Aide personnalisée au logement

Les logements concernés par ce type d'aide sont : HLM, résidences sociales, certaines résidences du réseau Club Étudiant... L'APL est versée au propriétaire et vient en déduction du montant du loyer.

2) L'ALS : Allocation de logement social

Elle concerne les autres logements du secteur privé. Elle est perçue par le locataire, à moins que le propriétaire ait fait la demande d'un versement en tiers payant.

Le montant de l'aide au logement dépend de vos ressources imposables perçues en France ou à l'étranger (celles de l'année 2015 pour calculer le montant de votre aide jusqu'au mois de décembre 2017), de la nature du local occupé et du montant du loyer (principal ou forfaitaire). En l'absence de revenus ou si ces derniers sont faibles, votre allocation sera calculée sur la base d'un forfait ressources variable selon votre situation. Seules les bourses attribuées sur critères sociaux ou dans le cadre d'Erasmus ne sont pas

imposables. Il faut savoir que les revenus de vos parents n'entrent pas en compte dans le calcul de vos aides, et ils pourront toujours vous déclarer fiscalement. Ces deux prestations ne sont en effet pas cumulables. Faites le calcul de la solution la plus avantageuse ou renseignez-vous auprès de votre CAF. Il est à noter que la CAF applique toujours une carence sur le premier mois de location, qu'il soit complet ou pas. Ainsi, si votre bail débute le 15 septembre, vous ne percevrez pas d'aide pour le mois de septembre mais uniquement à partir d'octobre. De même, si vous quittez votre logement le 30 décembre au lieu du 31 décembre, vous ne percevrez pas les allocations logement pour ce dernier mois, sauf si vous relouez un logement dès le 31 décembre.