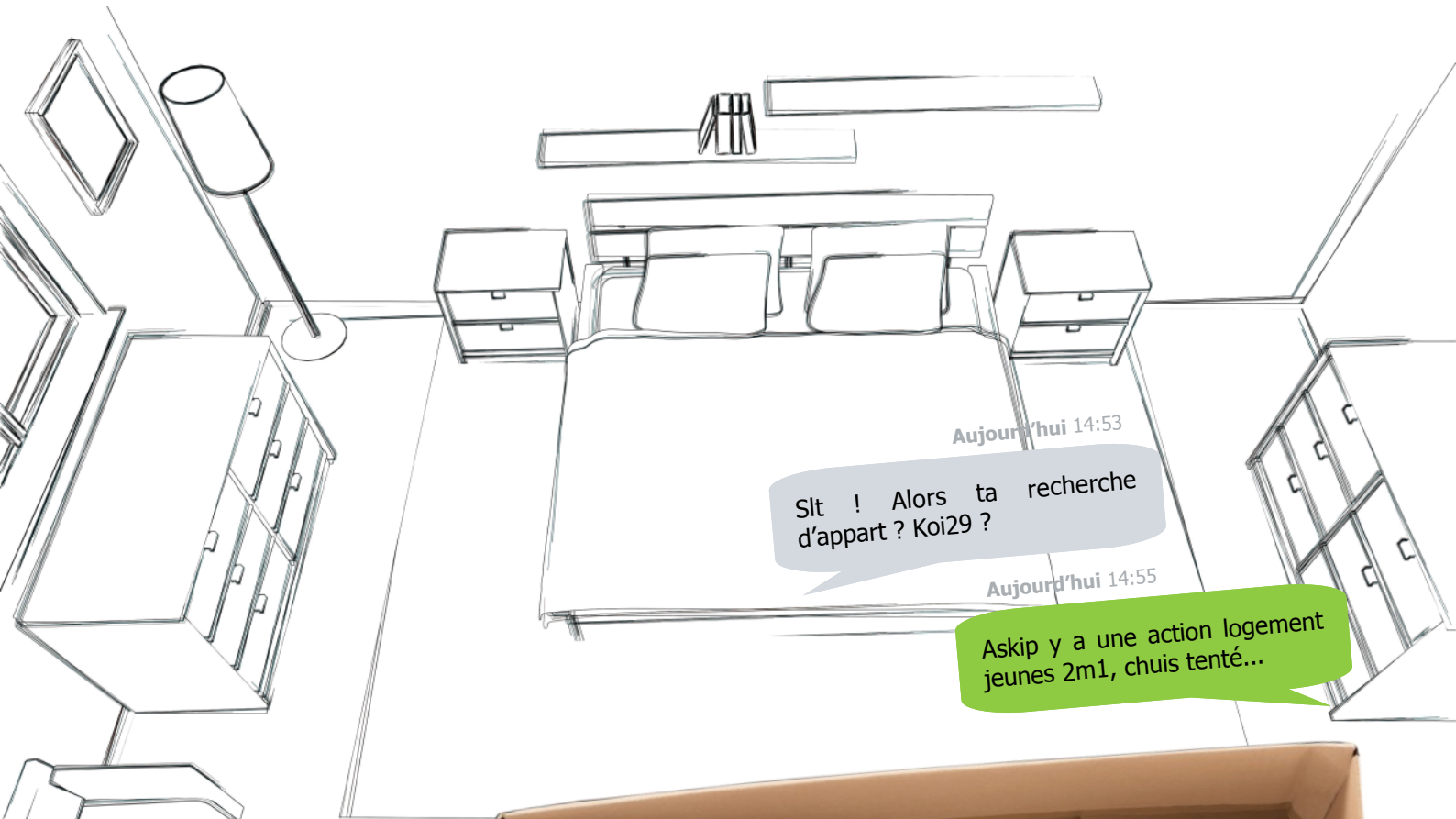




MON 1^{ER} APPART MODE D'EMPLOI



Mes notes

AVERTISSEMENT

Les informations mentionnées dans les différentes fiches actions concernent des locations vides.





MON 1^{ER} APPART MODE D'EMPLOI

FICHE ACTION 1

COMMENT TROUVER UN APPART ?

Sur internet	<ul style="list-style-type: none">★ Site de la commune (liste de logements privés disponibles sur la commune)★ Sites internet des bailleurs sociaux :<ul style="list-style-type: none">• vosgelis.fr• toit-vosgien.com• epinal-habitat.com★ monbailleur.fr★ leboncoin.fr (attention aux annonces frauduleuses)
Par mon employeur	Si je suis salarié, je peux me rapprocher de mon employeur. Il peut me mettre en contact avec action logement qui peut m'aider à trouver un logement.
Par une agence immobilière	Je dois déposer un dossier et fournir un certain nombre de documents Je devrais régler des frais d'agence si je trouve un logement par ce biais là.
Par un notaire ou un huissier	Je devrais régler des frais de notaire si je trouve un logement par ce biais là.
Panneaux d'affichage dans la rue	Je dois être vigilant à la source d'information (particulier, agence immobilière...)

COMMENT FAIRE QUAND ON A TROUVÉ UNE ANNONCE QUI NOUS INTÉRESSE ?

Pour le logement public "dit social," :

- ★ Je dépose un dossier de demande unique de logement : Possibilité de télécharger le formulaire de demande social, formulaire Cerfa n° 14069*01 téléchargeable sur www.service-public.fr, à la rubrique : Logement Location d'un logement HLM// Demande de logement.
- ★ Je peux déposer mon dossier auprès d'un bailleur.
C'est lui qui fera le lien avec les autres bailleurs en fonction des communes et quartiers souhaités.

Pour le logement privé "particuliers ou agence immobilière," :

- ★ Je contacte la personne par le biais du numéro de téléphone ou du mail.
- ★ Je conviens d'un rendez-vous et je m'y rends de préférence accompagné d'une personne qui me donnera des conseils et son avis sur le logement.



MON 1^{ER} APPART MODE D'EMPLOI

FICHE ACTION 2

LES QUESTIONS À SE POSER ET À POSER LORS DES VISITES...

LES QUESTIONS À SE POSER :

Les 3 points de vigilance :

Le logement est-il décent ?

- ★ Y a-t-il une installation de chauffage ? Est-elle aux normes ?
- ★ La luminosité naturelle est-elle suffisante pour que je n'ai pas besoin d'allumer la lumière électrique ?
- ★ L'installation électrique est-elle aux normes ? (Fils électriques dénudés, prises non conformes...)
- ★ Y a-t-il présence de plomb ou d'amiante dans les peintures ou les tuyaux ? (Demander les différents diagnostics)

L'environnement est-il satisfaisant ?

- ★ Proximité des services, écoles, transport en commun...
- ★ Proximité de mon lieu de travail, de formation...

Quel est l'état du logement, est-il bien entretenu ?

- ★ Y a-t-il des traces d'humidité sur les murs, autour des fenêtres ? (Attention cela signifie qu'il peut y avoir des problèmes d'aération ou d'infiltrations d'eau !)
- ★ Les pièces type cuisine, salle de bains, toilettes sont-elles équipées de grilles d'aération permettant une bonne ventilation dans l'appartement ?
- ★ Si le logement est équipé d'une chaudière, a-t-elle été révisée régulièrement (1 fois par an) ?

LES QUESTIONS À POSER :

A propos du loyer et des charges :

- ★ Pour savoir si le logement est adapté aux ressources, il faut que le taux d'effort ne dépasse pas 30% des ressources totales.
↳ Calcul du taux d'effort (R 441-3-1 du code de la consommation et de l'habitation) :
(loyer + charges mensuelles - aide au logement) x 100 / ressources mensuelles hors aide au logement estimée
- ★ A quelle date dois-je payer mon loyer et comment (espèce, prélèvement...)?
- ★ Y-a-t-il des charges locatives à régler ? Si oui à quoi correspondent-elles ? (entretien des communs, électricité des communs, ordures ménagères...)

A propos de l'isolation du logement :

- ★ Le propriétaire a-t-il réalisé un diagnostic énergie (DPE) ? Si oui, quelle est la classe énergétique du logement (A, B, C, D...)?
- ★ Les fenêtres sont-elles en double vitrage ? (si simple vitrage : risque de perte de chaleur par les fenêtres et risque de logement bruyant)
- ★ A quelle énergie fonctionne le chauffage ? Quel montant payait l'ancien locataire pour sa consommation de chauffage ? (à savoir que le mode de chauffage le plus coûteux est le gaz citerne)

En ce qui concerne les charges « annexes » au logement :

- ★ Quel est le montant de la taxe d'habitation ?
- ★ Comment paie-t-on les ordures ménagères ? (intégrées à la taxe d'habitation ou redevance incitative)
- ★ La consommation d'eau dépend-elle d'un réseau public ou d'un réseau privé ?

Questions d'ordre pratique :

- ★ Où se situent les compteurs de gaz et d'électricité ? En ai-je l'accès ?
- ★ Est-ce qu'il y a un ramassage des sacs jaunes (tri) ? Si oui quel jour ?
- ★ Qui entretient les communs ? Si ce sont les locataires, y-a-t-il un roulement ?

Mes notes

ATTENTION à ne pas confondre le dépôt de garantie et la caution

ACTION LOGEMENT
★ **ALIANCE TERRITOIRES**

1 rue Christophe Denis
BP 303 • 88008 EPINAL cedex
Tél. : 03 29 82 03 22

★ **CILGÈRE**

34 rue André Vitu
88026 EPINAL cedex
Tél. : 03 29 31 10 11

★ **PLURIAL ENTREPRISES**

13 rue Aristide Briand
88000 EPINAL
Tél. : 03 29 69 69 50

44 rue des Trois Villes
88100 SAINT-DIÉ-des-VOSGES
Tél. : 03 29 69 69 50

Pour info :

Une avance LOCA PASS® est une aide sans frais, sans garantie et sans assurance, qui peut me permettre de financer le dépôt de garantie. Pour y prétendre, je dois répondre à certains critères
Pour en savoir plus, je prends contact avec **ACTION LOGEMENT**.

Je dois penser à informer la CAF de tout changement dans ma situation.

Pour en savoir plus, je prends contact avec ACTION LOGEMENT.





MON 1^{ER} APPART MODE D'EMPLOI

FICHE ACTION 3

J'AI TROUVÉ MON APPART' !

MAINTENANT JE FAIS QUOI, JE PAIE QUOI ET COMMENT ?

Le dépôt de garantie :

C'est la somme que je dois verser à l'entrée dans l'appart.
Elle sert de caution en cas d'impayés de loyers ou de charges, mais aussi réparations dues aux dégradations commises etc...
Son montant ne doit pas dépasser un mois de loyer hors charges !

Comment financer le dépôt de garantie ?

- ★ Avec un apport personnel (épargne)
- ★ Avec un soutien familial
- ★ Avec une avance LOCA PASS®

Le cautionnaire, à quoi ça sert ?

Cela permet de rassurer le bailleur quant au paiement du loyer. Il arrive souvent que le bailleur réclame la caution d'une tierce personne, qui s'engagera à payer le loyer au cas où il y aurait un problème.

Qui solliciter pour être cautionnaire ?

- ★ Parents ou autres proches
- ★ **Action logement** si j'entre dans un logement public et que je réponds à certains critères.

GLI ou VISALE ?

Le propriétaire peut souscrire une assurance nommée **Garantie des Loyers Impayés [GLI]** ou Adhérer au dispositif **Visa pour le Logement et l'Emploi [VISALE]**.
www.visale.fr

Les aides au logement

L'Aide Personnalisée au logement [APL] :

Dès que j'ai trouvé mon appart, je peux faire ma demande d'aide au logement à la CAF (ou MSA) soit par internet soit par écrit.

- ★ Je n'ai pas droit à l'aide au logement le 1^{er} mois d'occupation du logement si je n'étais pas allocataire avant.
- ★ Mon allocation est versée à terme échu.

Ex. : l'aide au logement de septembre est versée le 5 octobre

- ★ Mon propriétaire peut demander à recevoir directement l'aide au logement sur son compte. Je devrai régler le résiduel (la différence).

L'Aide Mobili-Jeune® :

- ★ C'est une aide financière dédiée aux jeunes de moins de 30 ans en formation en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) au sein d'une entreprise de secteur privé, sous forme de subvention, sans frais et non remboursable.

- ★ C'est la prise en charge partielle des échéances ou quittances de loyer, dans la limite du reste à charge et déduction faite de l'APL à raison de 10 € minimum à 100 € maximum par mois et dans la limite de 36 échéances pour les jeunes percevant au plus 100% du SMIC.

Mes notes

Le bail est un document obligatoire !

Pour info :
L'état des lieux doit être daté et signé par le propriétaire et le locataire et doit être annexé au bail.

Il faut conserver une copie de l'état des lieux d'entrée.





MON 1^{ER} APPART MODE D'EMPLOI

FICHE ACTION 4

ÇA FAIT UN BAIL !

Le bail :

Il fixe les règles d'occupation du logement, il indique vos obligations en tant que locataire et celles du propriétaire. (réf. loi du 6 juillet 1989)

La durée du bail :

la durée minimale est de 3 ans renouvelables ou 6 si le propriétaire est une société.

Le bail doit obligatoirement indiquer :

- ★ Le nom et l'adresse du propriétaire
- ★ Le nom du locataire
- ★ La durée de la location et la date à partir de laquelle le locataire peut entrer dans le logement
- ★ La description du logement (nombre de pièces, surface...)
- ★ Le montant du loyer, la date et le mode de paiement ainsi que les conditions de révision de son montant
- ★ Le montant du dépôt de garantie
- ★ Les conditions de résiliation du bail

Quelques conseils :

- ★ Lire attentivement le contrat
- ★ Le contrat doit être rédigé et écrit, daté et signé par vous-même et le propriétaire, en 2 exemplaires.
- ★ Conserver une copie du bail une fois qu'il est signé.

L'état des lieux

À quoi ça sert ?

C'est un document écrit dans lequel le propriétaire et le locataire décrivent le local loué, ses équipements et son état, pièce par pièce.

En cas de désaccord, il est possible de faire appel à un huissier (les frais sont partagés par moitié entre le locataire et le propriétaire).

Il est possible d'ajouter des éléments jusqu'à 10 jours après l'état des lieux (adresser un courrier en recommandé). Durant le 1^{er} mois de la période de chauffage, vous pouvez demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffe.

A l'entrée dans le logement, lors de la remise des clés :

- ★ Il faut décrire toutes les pièces, les sols, les murs, les plafonds. Pensez à indiquer les trous et enfoncements dans les murs, l'état de la peinture ou de la tapisserie...
 - ★ Les équipements doivent également être énumérés et décrits : radiateurs, placards, portes, fenêtres, volets, chauffe-eau, nombre de prises électriques, etc...
- Enfin, n'oubliez pas d'effectuer des relevés des différents compteurs (eau, électricité, gaz).



MON 1^{ER} APPART MODE D'EMPLOI

FICHE ACTION 5

JE SUIS DANS MON APPART !

Le loyer

- ★ Je dois payer mon loyer tous les mois à la date indiquée sur le bail, car j'occupe l'appart' de mon propriétaire.
- ★ Une augmentation de loyer est possible une fois par an, si cela est prévu dans le bail et selon l'indice de référence des loyers de l'INSEE !

Les charges locatives

- ★ Ce sont des dépenses que le propriétaire paie et dont il me demande le remboursement car elles correspondent à l'usage du logement :
 - l'électricité des communs,
 - l'eau,
 - le chauffage collectif,
 - les équipements divers du bâtiment,
 - les ordures ménagères...
- ★ Les charges doivent être régularisées au moins une fois par an. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit me reverser le trop-perçu, dans le cas contraire, je dois verser un complément.

Les charges liées à l'appart

- ★ La taxe habitation et la redevance incitative.
- ★ La révision de la chaudière (si elle n'est pas incluse dans les charges du propriétaire).
- ★ Le ramonage de la cheminée (si chauffage au bois).

Les différents moyens de paiement

Le Titre Interbancaire de Paiement :
Il remplace le chèque. Je signe et date le TIP envoyé avec la facture puis j'affranchis l'enveloppe jointe et l'envoie à l'organisme en question. Si mes coordonnées ne figurent pas sur le TIP, je dois penser à joindre un RIB.

Le virement :
Je transmets à ma banque les coordonnées bancaires de l'organisme concerné, je remplis le montant et je signe.

Le chèque bancaire :
Ne pas oublier de préciser ses références au dos du chèque.

Le paiement en ligne ou par téléphone :
Je dois transmettre mon numéro de carte bancaire, il faut alors faire attention aux arnaques et vérifier si je suis sur un site sécurisé !

Le paiement par mandat cash :
En me déplaçant directement auprès de l'organisme concerné ou en envoyant le montant par mandat cash. Le mandat cash est utilisé pour transférer des espèces à partir de n'importe quel bureau de Poste en France. Attention, le mandat cash n'est pas gratuit !

Le paiement en espèce :
Demander impérativement un reçu pour conserver une trace écrite du paiement.

Le prélèvement automatique :
Simple et pratique, le montant de la facture est prélevé automatiquement chaque mois.

La mensualisation :
C'est le prélèvement mensuel d'une même somme sur le compte bancaire. Une facture de régularisation m'est transmise chaque année afin que je règle le complément de la facture réelle ou que l'on me redonne le montant trop-perçu par l'organisme. Je peux me mensualiser auprès de nombreux organismes : fournisseurs d'énergie, impôts, assurances etc...

Payer c'est bien mais se mensualiser c'est mieux !

Cela peut faciliter la gestion de mon budget. Si je ne peux pas me mensualiser, il faut que je fasse attention à garder de l'argent de côté pour pouvoir régler les factures à venir !

Mes notes

Il est important de vérifier régulièrement ses relevés de comptes bancaires !



J'AI DES DIFFICULTÉS POUR PAYER MON LOYER, QUE PUIS-JE FAIRE ?

En cas de factures onéreuses imprévues, de changement de situation entraînant une baisse de ressources, il est possible que je sois en difficulté pour régler mes factures.

Les retards de paiements peuvent avoir des impacts néfastes dans ma gestion budgétaire jusqu'à ne plus m'en sortir, être surendetté et risquer l'expulsion de mon appart.

Pour essayer de rattraper ce déséquilibre financier, il existe des solutions :

La gestion de mon budget	Je gère au mieux mon budget mensuel en m'aidant d'un tableau budgétaire que je peux remplir tous les mois pour voir où j'en suis dans mes dépenses !
Le plan d'apurement	<ul style="list-style-type: none"> ★ Je prévois les organismes de mes difficultés et je demande un plan d'apurement pour étaler le remboursement de mes impayés. ★ Si ma demande n'est pas acceptée, je prends contact avec les services sociaux pour solliciter les aides qui peuvent m'être proposées.
Pour les salariés des entreprises privées non agricole de 10 salariés et plus	Je contacte le service CIL PASS-ASISTANCE® d'Action logement.
La Commission de surendettement	Si je suis surendetté, je peux déposer un dossier auprès de la Commission de surendettement (Banque de France) qui examinera mes dettes et me proposera un aménagement de mes remboursements.

MON TABLEAU BUDGÉTAIRE MES RESSOURCES

	Montant
Salaire(s)	----- €
Indemnités Pôle emploi	----- €
Indemnités journalières	----- €
RSA	----- €
Prestations CAF	----- €
Bourses scolaires	----- €
Pension alimentaire	----- €
Autres :	----- €
	----- €
	----- €
	----- €
	----- €
	----- €
TOTAL [A]	----- €

MES CHARGES

	Montant
Loyer	----- €
Électricité	----- €
Chauffage	----- €
Eau	----- €
Taxe d'habitation	----- €
Impôt sur le revenu	----- €
Téléphone fixe mobile, internet	----- €
Assurance logement	----- €
Assurance auto	----- €
Mutuelle	----- €
Transports	----- €
Frais scolaires	----- €
Garderie	----- €
Alimentaire	----- €
Autres :	----- €
	----- €
	----- €
	----- €
TOTAL [B]	----- €

TOTAL [A] - TOTAL [B] = ----- € (épargne disponible)



MON 1^{ER} APPART MODE D'EMPLOI

FICHE ACTION 6

OBLIGATIONS et DROITS

Les obligations du locataire

- ★ Souscrire une assurance habitation
- ★ Payer le loyer et les charges
- ★ Ne pas causer de troubles
- ★ Respecter l'usage prévu du logement
- ★ Effectuer l'entretien courant du logement et procéder à toutes les réparations locatives nécessaires.
- ★ Restituer les lieux en bon état

Les droits du locataires

- ★ Un logement en bon état
- ★ Un contrat de location en bonne et due forme
- ★ Pas de visites intempestives de son propriétaire

Les obligations du propriétaire

- ★ Offrir au locataire un logement décent,
Les critères de décence à respecter sont les suivants :
 - Surface minimum de 9m²
 - Hauteur sous plafond minimum de 2,20 m
 - Volume habitable au moins égal à 20m³
 - Une ventilation et un éclairage naturel
 - De l'eau chaude
 - Du chauffage
 - Des réseaux et branchements d'électricité et de gaz et des équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et en bon état d'usage et de fonctionnement.
 - Une installation sanitaire intérieure minimale (WC et salle d'eau) pour les logements de plus d'une pièce.
- ★ Obligation de délivrance de la chose louée
- ★ Obligation d'entretien

Source : infobailleur.org

Mes notes

Pour info :

Le délai de préavis est de 3 mois mais peut être réduit dans certaines situations.





MON 1^{ER} APPART MODE D'EMPLOI

FICHE ACTION 7

JE QUITTE MON APPART

LE PRÉAVIS DE DÉPART

- ★ Lorsque je décide de quitter mon logement et que je sais où je vais m'installer, la première des choses à faire est de prévenir mon propriétaire.
- ★ Je préviens mon propriétaire en lui adressant un courrier en recommandé avec accusé de réception 3 mois avant la date de mon départ.
- ★ La date de prise en compte du préavis est la date de réception de la lettre recommandée.
- ★ Le délai de mon préavis peut être réduit à 1 mois dans les situations suivantes :
 - Le locataire est bénéficiaire du RSA ou de l'AAH
 - Pour raison de santé justifiant un changement de domicile
 - Obtention d'un premier emploi (CDD ou CDI)
 - Perte d'emploi
 - Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
 - Mutation professionnelle
 - Attribution d'un logement social à un locataire vivant dans un logement privé
 - Changement de logement au sein du parc social d'un même bailleur
- ★ Et à 2 mois si le changement de logement se fait au sein du parc social de 2 bailleurs différents

L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Quand ?

À la restitution des clés

A quoi ça sert ?

Cet état des lieux permet de faire une comparaison avec celui qui a été réalisé à l'entrée afin de déterminer s'il y a des réparations à facturer au locataire.

Ne pas oublier de :

- ★ Relever les différents compteurs (eau, électricité, gaz..) avec le propriétaire
- ★ Signer l'état des lieux de sortie seulement si je suis d'accord avec ce qui est inscrit
- ★ Conserver une copie de l'état des lieux

Et après, comment ça se passe ?

En cas de dégradation, le propriétaire peut facturer les réparations au locataire. Il pourra retenir les sommes nécessaires à la remise en état sur le dépôt de garantie.

LA RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Le délai de restitution

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de :

- ★ 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- ★ 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

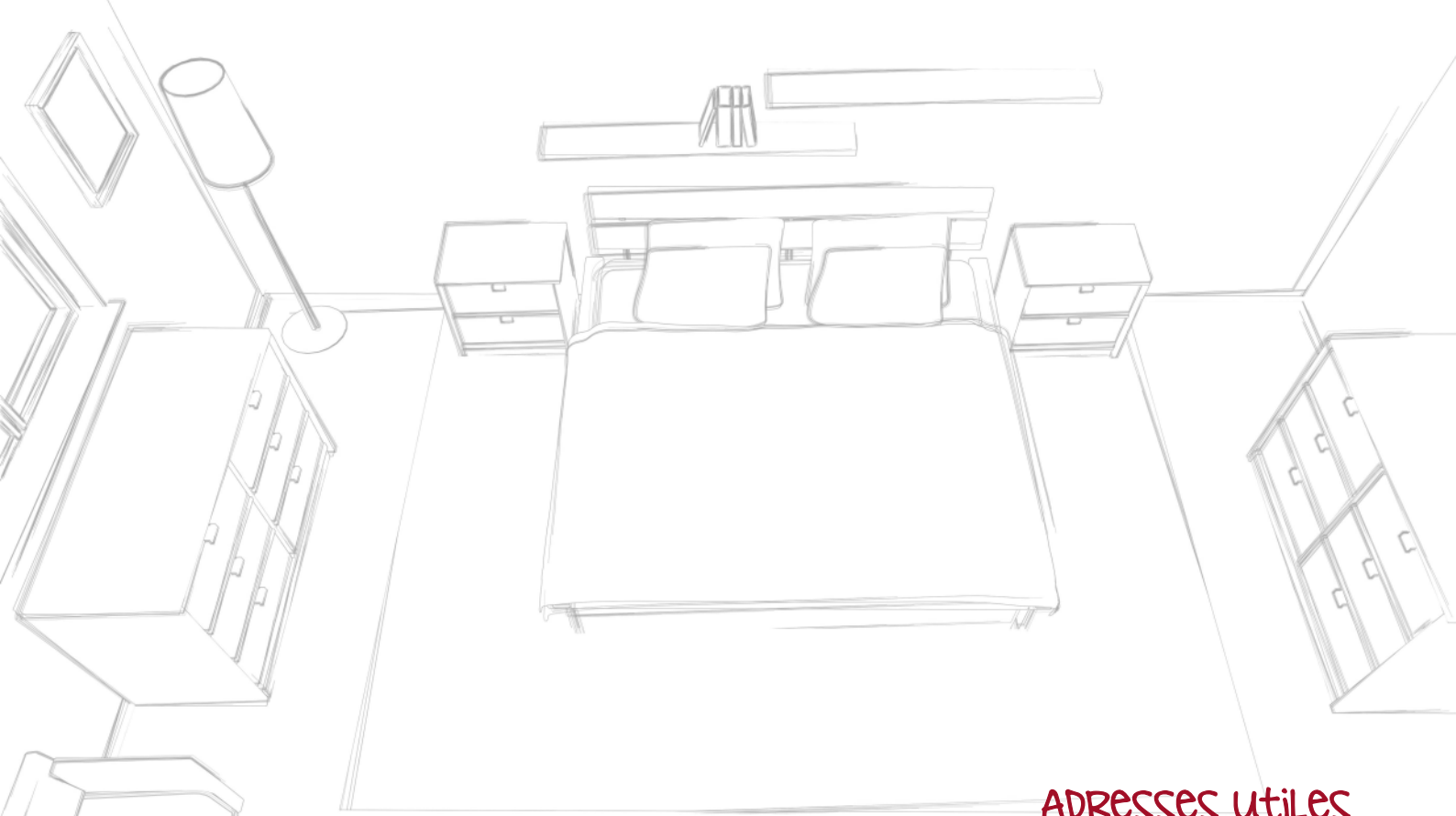
Le délai démarre à compter du jour de la restitution des clés par le locataire.

- ★ Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai imparti, le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de restituer le dépôt de garantie par lettre recommandée avec avis de réception.

La retenue :

En cas de dégradation, le propriétaire peut facturer les réparations au locataire. Le propriétaire peut également retenir les frais de nettoyage si le logement est rendu sale. Il pourra retenir les sommes nécessaires à la remise en état sur le dépôt de garantie.

- ★ Toute retenue sur le dépôt de garantie doit être justifiée par le bailleur.



ADRESSES UTILES

★ ACTION LOGEMENT

★ ALIANCE TERRITOIRES

1 rue Christophe Denis
BP 303 • 88008 EPINAL cedex
Tél. : 03 29 82 03 22

★ CILGÈRE

34 rue André Vitu
88026 EPINAL cedex
Tél. : 03 29 31 10 11

★ PLURIAL ENTREPRISES

13 rue Aristide Briand
88000 EPINAL
Tél. : 03 29 69 69 50

44 rue des Trois Villes
88100 SAINT-DIÉ-des-VOSGES
Tél. : 03 29 69 69 50

★ CAF

Caisse d'Allocations Familiales
30 chemin de la Belle au Bois
Dormant
88016 EPINAL Cedex 09
Tél. : 0810 25 88 10

★ MSA

Mutualité Sociale Agricole
8 avenue du Général de Gaulle
88026 EPINAL
Tél. : 03 29 64 88 00

★ VOSGELIS Epinal

2 quai André Barbier
88000 EPINAL
Tél. : 03 29 82 68 50

★ EPINAL HABITAT

23 rue Antoine Hurault
88000 EPINAL
Tél. : 03 29 29 22 29

★ CLLAJ

Plateforme Loj'toit Est Vosges
36 avenue Ernest Colin
88100 Saint-Dié-des-Vosges
Tél. : 03 29 51 65 51
@ : claj.saintdie@wanadoo.fr

★ AVIAL

Association Vosgienne
d'Information et d'Aide au Logement
34 rue André Vitu
88026 EPINAL cedex
Tél. : 03 29 82 66 05

★ MAISON DE SERVICES AU PUBLIC RAMBERVILLERS

1 place de la Gare
88700 RAMBERVILLERS
Tél. : 03 29 29 03 88

★ MAISON DE SERVICES AU PUBLIC BRUYÈRES

4 rue de la 36^{ème} Division US
88600 BRUYERES
Tél. : 03 29 57 99 79

★ ADALI HABITAT

Plateforme Loj'toit Ouest Vosges
Tél. : 03 29 66 27 11
@ : lojtoit.vosges@adali-habitat.fr

★ TOIT VOSGIEN

6 rue du Breuil
88100 Saint-Dié-des-Vosges
Tél. : 03 29 55 15 10

CONTACTS

★ Conseil départemental des Vosges

Pôle Développement des Solidarités
Direction de la Solidarité et de la Vie Sociale
Maison de la Solidarité et de la Vie Sociale
Rambervillers
27 avenue Felix Faure • 88700 RAMBERVILLERS
➔ Noémie BOULAY • Conseillère Logement
14 rue du Général de Gaulle • 88600 BRUYERES
Tél. : 03 29 50 52 66

★ AVSEA

Association Vosgienne pour la Sauvegarde
de l'Enfance, de l'Adolescence et des Adultes
Service d'Accompagnement et de Protection Juridique
Annie RENKER • Déléguee Référente Logement
3 allée des Noisetiers • BP 21095
88052 EPINAL Cedex 9
Tél. : 06 45 63 56 11