

Vade-Mecum du logement des étudiants 2018

La période estivale est un moment particulièrement actif pour les familles qui recherchent un logement pour leur enfant étudiant, voire lycéen.

Ce guide a été conçu pour leur apporter une information à la fois juridique et pratique, exhaustive concernant le logement des étudiants, en cassant volontiers, ici ou là quelques idées fausses.

Ce guide s'adresse autant aux familles isariennes dont les enfants poursuivent leurs études dans l'Oise qu'à celles dont les enfants effectuent leur cursus dans d'autres régions.

Sommaire

- 1) Choisir son logement
- 2) La signature du bail
- 3) Quitter le logement : congé, état des lieux, restitution du dépôt de garantie
- 4) Colocation,
- 5) La location meublée
- 6) Aides au logement : APL ou allocation Logement
- 7) impôts locaux
- 8) La Caution Locative Etudiante
- 9) Les aides d'Action Logement
- 10) A propos des intermédiaires chargés de la mise en location

1) choisir son logement : critères de choix, loyer, charges
--

Les critères de choix du logement

Le montant du loyer et des charges n'est qu'un élément à prendre en considération parmi d'autres.

Le budget relatif au logement devra tenir compte aussi de la situation du logement dans la ville par rapport au réseau des transports en commun, la proximité de l'université ou de l'école, la proximité des commerces et services.

Il faudra également tenir compte de l'assurance, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que de la taxe d'habitation.

Qualité thermique et choix du logement

L'absence de qualité thermique peut peser très lourd sur le budget du locataire. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est obligatoire dès la mise en location du logement : affichage en agence ou mise en ligne sur internet.

Le DPE constitue un critère pertinent de mise en concurrence des logements utilisant la même source d'énergie. Le DPE ne permet pas de comparer deux logements qui n'utilisent pas la même source d'énergie car le coût du Kwh n'est pas le même selon l'énergie utilisée.

Quelques exemples chiffrés de prix du Kwh selon la source d'énergie:

- gaz naturel : 0,079 €
- fioul : 0,0917 €
- électricité : 0,159 €

source : ministère de la Transition Énergétique : direction générale de l'énergie et du climat

On peut ajouter au DPE des réflexes de bon sens, relatifs à la maîtrise de l'énergie et au confort thermique.

A examiner:

- le double vitrage (indispensable en toute circonstance et a fortiori quand le chauffage est électrique)
- le bon état des portes et fenêtres
- la situation de l'appartement dans l'immeuble (un appartement avec ses fenêtres situées au nord sera plus coûteux à chauffer et/ou moins confortable que le même appartement situé au sud ou à l'est). De même un appartement situé au dessus de locaux non chauffés (entrée, garage...) ou sous les combles a de fortes chances d'être plus coûteux ou d'un confort thermique moindre.

Le loyer

Le loyer est encadré dans 28 agglomérations métropolitaines qui sont : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais*, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch - Arcachon, Lille, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.

Cela signifie que sauf exceptions liées à des critères de travaux très précis, le montant du nouveau loyer ne peut pas dépasser le loyer payé par le dernier locataire, majoré de l'Indice de Référence des Loyers

***Agglomération de Beauvais :** (on est bien en deçà des frontières de la Communauté d'agglomération du Beauvaisis) : 4 communes, à savoir : Beauvais, Tillé, Allonne, Goincourt.

Les charges

Les charges sont la rémunération, en supplément du loyer, de services spécifiques rendus par le logement. Les charges les plus fréquentes sont l'entretien des parties communes, l'eau froide et l'eau chaude, le chauffage quand il est collectif, l'électricité des parties communes. Les charges d'ascenseur sont d'environ 15 à 20 euros par mois.

Provisions et régularisation de charges :

Le montant des charges qui figure dans les offres de location de logement vide est généralement une provision ce qui oblige le propriétaire à une régularisation.

Le montant peut toutefois être forfaitaire dans le cadre d'une colocation en vide.

Pour les offres de location de logement meublé, le montant des charges mensuelles peut être soit provisionnel ou forfaitaire.

La provision mensuelle de charges doit obligatoirement être associée à une régularisation au moins annuelle.

Si le montant réel des charges, dûment justifié est supérieur à la somme des provisions mensuelles, le locataire devra supporter le coût de la régularisation. A l'inverse, si les provisions ont été trop fortes, le propriétaire sera débiteur de la régularisation de charges. Une provision mensuelle faible pourra parfois dissimuler une régularisation importante en fin d'année.

Faible provision de charges : les questions à se poser

Une faible provision de charges peut s'expliquer par le fait que le chauffage est individuel (gaz ou électrique). Les factures seront alors à régler directement à EDF ou ENGIE ou autres fournisseurs d'énergie. Quand le chauffage est collectif (fioul ou gaz), les factures sont payées par le propriétaire et récupérées sur le locataire au titre des charges.

Le montant de la provision pour charges est donc toujours plus élevé quand le chauffage est collectif que quand le chauffage est individuel.

Dans une moindre mesure, une faible provision peut signifier également que l'eau est « individuelle », le locataire devra régler ses factures directement au distributeur d'eau après relevé du compteur effectué par ce dernier.

Cela signifie que le budget logement ne peut en aucun cas se limiter à la somme loyer + charges sans savoir quel est le contenu réel de celles-ci.

En dehors du cas où le logement a un chauffage ou une alimentation en eau individuel, une faible provision de charges peut dissimuler d'importantes régularisations à venir. Il peut être judicieux de demander au bailleur le montant des charges payées par l'ancien locataire.

Inoccupation pour cause de stage et charges locatives: les cursus d'études exigent de plus en plus souvent que les étudiants suivent un stage en entreprise, qui parfois se déroulera dans une autre région, voire à l'étranger. Si malgré cela, l'étudiant souhaite ou doit garder son logement, pour la suite de son semestre, il a tout intérêt à choisir un logement avec un chauffage individuel, bien réglé pour assurer un bon état de conservation et d'entretien du logement qui lui permettront de maîtriser davantage le coût des charges pendant la période d'absence que si le logement est dans un immeuble doté d'un chauffage collectif

Charges forfaitaires en colocation vide ou en location meublée: Cette forme résulte d'un choix des parties. Le montant est établi en fonction des charges locatives acquittées par le bailleur et ne peut être disproportionné quant à ces dernières.

Elles ne peuvent donner lieu, ni à complément ou régularisation ultérieure. Leur montant peut-être révisé chaque année dans la même proportion que celle de la révision du loyer.

2) signature du bail et autres formalités : le bail, l'état des lieux, le dépôt de garantie, le cautionnement

Le bail

Le bail écrit est obligatoire en location nue comme en location meublée.

Doivent être annexés au bail les diagnostics suivants :

- Diagnostic de performance énergétique

- Constat de risque d'exposition au plomb pour les logements construits avant le 1er janvier 1949
- L'état des risques naturels et technologiques si le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques
- Diagnostic de sécurité électrique (une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans) et de gaz (installation intérieure de gaz en fonctionnement réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans)
- Diagnostic amiante*

* Décret en attente

Attention: *une fois le bail signé, il n'existe pas de délai de rétractation permettant de se dégager d'un contrat conclu à la légère. L'idée d'un délai de rétractation de 7 jours est une idée fausse particulièrement dangereuse.*

Depuis la loi ALUR du 26 mars 2014 le bail doit mentionner le montant du loyer payé par le précédent locataire.

Le bail doit également mentionner la surface du logement, avec dans le cadre de la location nue, l'existence d'une action en réduction du loyer si la surface réelle du logement est inférieure de plus de 5% à la surface mentionnée dans le bail.

Contrat type de location :

Le décret du 29 mai 2015 impose un contrat type à partir du 1^{er} août 2015.

Il existe un contrat type de location ou de colocation nue et un contrat type de location ou de colocation meublée.

Les parties demeurent libres d'ajouter aux clauses obligatoires contenues dans ces contrats-types des clauses particulières dans la mesure où ces clauses sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'état des lieux

C'est un document essentiel. Il est peut être même plus important que le bail lui-même. Il est obligatoire et doit être joint au contrat de location. Il doit être établi contradictoirement lors de la remise et de la restitution des clefs, c'est à dire en la présence du propriétaire et du locataire et signé en deux exemplaires.

La loi ALUR du 26 mars 2014 a ajouté la possibilité d'un état des lieux complémentaire qui peut être demandé dans un délai de 10 jours.

A compter de l'ouverture du chauffage et durant un mois, le locataire peut également demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Attention : *Il est indispensable que l'état des lieux soit rédigé de façon soignée, les indications concernant les taches, trous, fêlures, etc. doivent être précises.*

Important : En l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir pris le logement en bon état de réparations locatives.

Cela signifie qu'il risque de supporter les conséquences financières de dégradations existant avant son entrée dans les lieux.

Cette présomption ne s'applique pas si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de cet état des lieux ou si un exemplaire n'a pas été remis au locataire.

En cas de désaccord important entre le propriétaire et le locataire sur l'état des lieux, il peut être préférable de ne rien signer et de faire dresser cet état des lieux par un huissier à frais partagés.

***Bon à savoir :** signer un état des lieux qui décrit un logement en mauvais état ne constitue pas une acceptation de ce mauvais état ni une renonciation à exiger du bailleur le respect de son obligation de délivrance d'un logement en état d'usage et d'équipements en bon état de réparation et conforme aux normes de décence, ainsi que son obligation d'effectuer dans le logement les grosses réparations qui pourraient s'avérer nécessaires en cours de bail.*

Le dépôt de garantie

Couramment appelé caution, le dépôt de garantie sert à garantir l'exécution des obligations locatives et notamment le paiement du loyer, d'une part, le bon entretien et la non dégradation des locaux loués, d'autre part. Désormais, son montant ne peut pas dépasser 1 mois de loyer, hors charges en location nue. Le propriétaire ou son mandataire encaisse ce dépôt de garantie. Le dépôt de garantie peut, sous certaines conditions, être financé par l'aide Locapass[®] diffusée par les organismes du réseau Action Logement (1% logement) cf. infra.

Le cautionnement

C'est un engagement important par lequel un parent ou un ami se porte caution c'est à dire se porte garant du respect de ses obligations par le locataire. Si la caution est donnée pour une durée déterminée, la personne qui s'est porté caution ne pourra pas se rétracter avant l'expiration de ce délai. Si la caution est donnée pour une période indéterminée, la rétractation ne prendra effet qu'à la fin de la période de 3 ans en cours. L'acte de cautionnement est soumis à un formalisme particulier: mentions manuscrites.

Bon à savoir : se porter caution à distance

Il est de plus en plus fréquent que des étudiants prennent un logement à plusieurs dizaines ou centaines de kilomètres du domicile de leurs parents. Il n'est pas toujours facile d'éviter un déplacement destiné au seul accomplissement des formalités de cautionnement. Les bailleurs et les agents immobiliers acceptent parfois l'envoi par courrier de l'acte de cautionnement. Dans ce cas, il sera demandé une authentification de la signature par la mairie. Pour les réseaux nationaux ou fédéraux d'agences immobilières, il est parfois possible pour les parents de signer l'acte de cautionnement auprès de l'agent immobilier de leur lieu de résidence. L'acte sera transmis à l'agent immobilier chargé de la location au profit des enfants.

L'assurance

Elle est obligatoire qu'il s'agisse d'un logement loué nu ou meublé. Le contrat de location peut être résilié pour défaut d'assurance. L'assurance couvre les risques locatifs: incendie, dégât des eaux, vol.

Elle couvre aussi la responsabilité civile et elle peut offrir aussi, sur option une garantie « défense-recours » ou une garantie « protection juridique » qui peut être utile en cas de litige. Pour faire jouer la concurrence il ne faut donc pas seulement comparer les coûts mais aussi les garanties et les exclusions de garantie, le montant de la franchise, les conditions de résiliation de la police d'assurance.

Exemples de coût d'une assurance multirisque habitation :

Studio (20 m²) : 60 à 120 € / an

T1 (40 m²) : 60 à 120 € / an

T3 (70 m²) : env. 150 à 200 € / an

***Attention :** l'assurance multirisque habitation est également le support de l'assurance de responsabilité civile. Si l'étudiant est logé à titre gratuit ou est colocataire, il devra informer l'assureur de la personne qui l'héberge, afin de bénéficier lui aussi d'une assurance responsabilité civile.*

Les pièces à fournir au bailleur

Depuis la loi ALUR, l'article 22-2 de la loi du 6.7.89 fixe une liste limitative de pièces que le bailleur peut exiger du locataire ou de sa caution. Les deux listes sont un peu différentes, celle concernant la caution étant un peu plus étoffée.

Par ailleurs, le bailleur ne peut imposer la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.

Les manquements à ces règles sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'Etat dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale.

Le décret du 5 novembre 2015 fixe la liste des pièces justificatives qui peuvent être exigées du candidat à la location ou de sa caution par le bailleur.

Concernant les pièces à demander au locataire, ce sont les suivantes :

Justificatif d'identité en cours de validité, avec photographie et signature du titulaire parmi les documents suivants :

1. Carte nationale d'identité française ou étrangère.
2. Passeport français ou étranger.
3. Permis de conduire français ou étranger.
4. Document justifiant du droit au séjour du candidat à la location étranger, notamment, carte de séjour temporaire, carte de résident, carte de ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen.

Justificatif de domicile : une seule pièce parmi les documents suivants :

1. Trois dernières quittances de loyer ou, à défaut, attestation du précédent bailleur, ou de son mandataire, indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges.
2. Attestation d'élection de domicile établissant le lien avec un organisme agréé au titre de l'article L. 264-2 du code de l'action sociale et des familles.
3. Attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile.
4. Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

Justificatif de situation professionnelle : un ou plusieurs documents parmi les documents suivants :

1. Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai.
2. L'extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois pour une entreprise commerciale.
3. L'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan.
4. La copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.
5. La copie de la carte professionnelle pour une profession libérale.
6. Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels.

7. Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours.

Justificatif de ressources : un ou plusieurs parmi les documents suivants :

1. Le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire.
2. Trois derniers bulletins de salaires.
3. Justificatif de versement des indemnités de stage.
4. Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées.
5. Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.
6. Attestation de simulation établie par l'organisme payeur ou simulation établie par le locataire relative aux aides au logement.
7. Avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.
8. Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
9. Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

Formalités administratives avant l'entrée dans les lieux

Quelques jours avant d'emménager, il faudra penser aux ouvertures de lignes des divers services. Le coût est à titre indicatif le suivant :

- ENGIE: environ 18 €
- EDF : environ 27 € et 2 mois d'abonnement
- ORANGE : 55 € si la ligne est déjà existante - 110 € si il y a création d'une ligne.
- La Poste : 38,50 € pour le changement d'adresse pour 6 mois.

3) quitter le logement, le congé, l'état des lieux de sortie, la restitution du dépôt de garantie
--

Le congé du locataire

Il peut être donné à tout moment. Il doit être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

***Congé du locataire et idée fausse** : le délai de préavis démarre le jour de la réception de la lettre recommandée par le propriétaire. L'idée que tout mois commencé est dû est une idée fausse. De même, la clause d'un bail qui le stipulerait serait nulle parce que contraire aux articles 12 et 15 (d'ordre public) de la loi du 6.7.89.*

***Attention** : Le congé du locataire met fin unilatéralement au bail. Il n'y a donc pas de délai de réflexion ou de remords si le congé a été donné à la légère.*

Le congé est donné moyennant un préavis de 3 mois lorsqu'il s'agit d'une location nue. La fin des études, un stage professionnel n'ouvrent pas droit au préavis de 1 mois contrairement à l'embauche pour un premier emploi.

Les motifs de réduction à 1 mois du délai de préavis :

- Mutation
- Perte d'emploi
- Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
- Obtention d'un premier emploi
- Locataire bénéficiaire du RSA
- Locataire bénéficiaire de l'allocation d'adulte handicapé
- Locataire dont l'état de santé nécessite un changement de logement
- Locataire attributaire d'un logement social conventionné
- Locataire demeurant dans une zone tendu au sens du décret sur la taxe sur les logements vacants. Cf. notre chapitre ci-dessus, relatif au loyer. Dans l'Oise : Beauvais, Allonne, Goincourt, Tillé

Le locataire est tenu de payer le loyer et les charges pendant toute la durée du préavis, sauf si le logement se trouve reloué avant la fin du préavis, en accord avec le bailleur. Cela signifie que le locataire a intérêt à s'organiser en accord avec le propriétaire pour restituer le logement le plus tôt possible, par exemple en procédant avant la fin du délai de préavis à la restitution des clefs et à l'état des lieux. Certes la remise des clefs avant la fin du délai de préavis ne raccourcit pas celui-ci, mais elle augmente les chances que le logement soit reloué avant la fin du préavis.

Enfin, le locataire ne peut pas cesser le paiement du loyer en compensation du dépôt de garantie que le propriétaire lui restituera.

Notre conseil : en cas de remise anticipée des clefs, le locataire a intérêt à guetter les signes de relocation de son ancien appartement (rideaux aux fenêtres, nouveau nom sur la boîte aux lettres, occupation de la place de parking...), pour le cas où le propriétaire aurait reloué le logement avant la fin du préavis sans en informer l'ancien locataire et donc sans mettre fin à son obligation de paiement du loyer.

L'état des lieux de sortie

L'état des lieux de sortie est un document capital pour le bailleur. En l'absence d'état des lieux, il ne pourra pas apporter la preuve des dégradations commises par le locataire dans les locaux loués. Il ne pourra donc justifier d'aucune retenue sur le dépôt de garantie même si effectivement, le locataire a dégradé le logement.

Lors de la signature de l'état des lieux de sortie, il est trop tard pour que le locataire propose d'effectuer la réparation des dégradations qui lui sont reprochées par le bailleur. C'est avant la réalisation de l'état des lieux que le locataire doit prendre conscience des dégradations qu'il a commises et effectuer les réparations qui s'imposent. Certains bailleurs, sociaux ou privés, réalisent des pré-états des lieux qui concourent à cette prise de conscience.

La restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est restitué au locataire dans un délai de 2 mois à partir de la restitution des clefs, ce délai étant ramené à un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Les sommes retenues sur le dépôt de garantie correspondent à des sommes impayées par le locataire (loyer, charges) et à des sommes dont le bailleur pourrait être tenu en lieu et place du locataire. Il s'agit sous ce terme, de sommes visant à la réparation des dégradations commises par le locataire et des défauts d'entretien.

Les sommes retenues sur le dépôt de garantie doivent être justifiées.

La loi ALUR précise désormais les conditions de restitution du dépôt de garantie.

Dans le cas d'un logement situé dans un immeuble en copropriété, le bailleur peut retenir 20% du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté des comptes effectué par le gestionnaire ou par le syndic de copropriété.

En outre, la non-restitution du dépôt de garantie dans les délais expose le bailleur à une pénalité de 10% du montant du loyer hors charges par mois de retard.

En l'absence d'état des lieux contradictoire, et quelle que soit l'importance des dégradations commises par le locataire, le propriétaire ne peut pas effectuer, à ce titre, de retenue sur le dépôt de garantie. Même un constat d'huissier ne peut pas servir de justificatif à la place de l'état des lieux, sauf dans le cas particulier d'un constat réalisé peu de temps après le départ inopiné du locataire.

***Attention :** la non restitution du dépôt de garantie n'est pas un « solde de tout compte » et, si les impayés ou les dégradations dépassent le montant du dépôt de garantie, le propriétaire pourra obtenir le paiement des sommes dues.*

4) La colocation

Si la colocation est un « système D » intéressant quand tout se passe bien, elle peut devenir un cauchemar en cas de difficulté, notamment parce que presque tous les baux contiennent une clause de solidarité entre les colocataires. Or, cette solidarité ne s'éteint pas en cas de départ de l'un d'eux, qui peut en cas d'impayé, être encore poursuivi. La loi ALUR du 26 mars 2014 est venue réglementer les effets de cette solidarité. Mais elle ne s'applique que pour les nouveaux baux.

Pour les baux antérieurs au 26 mars 2014 et qui n'auraient pas été encore reconduits après le 8 août 2015 la solidarité continue de courir jusqu'à la fin du bail en cours.

Pour les baux signés après le 26 mars 2014 ou reconduits après le 8 août 2015, la solidarité perdure pendant une durée de 6 mois après le départ du colocataire. En outre si le colocataire partant est immédiatement remplacé par un autre colocataire entrant, la solidarité du locataire sortant cesse immédiatement.

5) La location meublée

Définition de la location meublée

Un logement est considéré meublé lorsqu'il est garni d'un mobilier suffisant pour permettre la vie courante.

La loi jusqu'à présent n'avait pas établie de liste précise, absence comblée par le décret du 31 juillet 2015 qui précise d'une part que « chaque pièce d'un logement meublé est équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination » et qui d'autre part dresse également un inventaire des 11 éléments minimum que doit comporter ce mobilier.

Un contrat écrit est obligatoire, quand le logement constitue la résidence principale du locataire. L'état des lieux et l'inventaire du mobilier sont également obligatoires

***Bon à savoir :** La condition de résidence principale est automatiquement remplie pour les étudiants, même s'ils conservent une adresse chez leurs parents.*

Pour être satisfaisant, le contrat de location devra préciser les nom et prénoms du locataire et du propriétaire, l'adresse du logement loué, sa désignation, la date de signature du contrat de location, sa date d'effet et la durée du bail, l'éventuelle révision du loyer, la nature des réparations locatives. Un état des lieux ainsi qu'un inventaire précis du mobilier doivent être effectués.

Les contrats de location conclus à compter du 1^{er} août 2015 doivent respecter un contrat type et une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs est jointe au contrat.

Durée du bail

Le contrat de location meublée est passé pour une durée minimale d'un an. S'il est passé au profit d'un étudiant, sa durée peut être limitée à 9 mois. Dans ce cas, le bail n'est pas automatiquement reconduit.

Congé du locataire

Le locataire peut quitter le logement loué à tout moment, en respectant un préavis d'un mois. Il doit adresser son congé par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

A l'expiration du bail, et en l'absence de congé le contrat est tacitement reconduit pour une durée de un an, aux conditions antérieures. Ce principe de tacite reconduction ne s'applique pas aux baux de 9 mois, cf. ci-dessus.

Congé du bailleur

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le bail doit en informer le locataire, en respectant un préavis de trois mois. Le congé doit être délivré dans les mêmes formes que le congé du locataire cf. ci-dessus. Le congé du bailleur devra être motivé par la reprise ou la vente du logement ou encore le motif légitime et sérieux.

La location meublée et les aides au logement

Le calcul des aides au logement s'effectue sur un barème différent de celui applicable en location nue. Il en résulte que dans certains cas (principalement pour des montants de loyer faibles) le montant des aides au logement est inférieur en location meublée à ce que pourrait prétendre le locataire en location nue.

A noter : il n'y a pas de différence entre la zone 2 et la zone 3 pour le barème des aides au logement relatif à la location meublée

Exemples :

	Loyer 200 €	Loyer 300 €
Étudiant non boursier :	64 €	127€
Étudiant boursier seul :	107 €	171 €

Location meublée et taxe d'habitation

Pour compléter les généralités ci-dessus, précisons que contrairement à une idée reçue le fait d'être locataire d'un logement meublé ne suffit pas à devenir non imposable à la taxe d'habitation.

Location meublée et charges locatives

La location meublée peut s'assortir soit de charges provisionnelles, soit d'un montant de charges forfaitaires. Pour le forfait de charges, le bailleur n'est pas tenu d'effectuer une régularisation. Le forfait de charges ne doit toutefois pas être disproportionné au montant réel des charges.

Dépôt de garantie : Son montant est limité à 2 mois de loyer hors charges. Pour le reste les conditions et délais de restitutions sont identiques à ceux concernant la location vide.

6) aides au logement / APL ou allocation Logement

Les aides au logement

Ce sont l'allocation logement ou l'APL. Les barèmes APL et allocation logement ont été unifiés en 2001. A loyer égal, il n'y donc pas d'avantage en termes d'aide au logement à choisir un logement conventionné. Mais les loyers libres et les loyers conventionnés ne sont pas toujours égaux. En effet, le plafonnement du loyer est le principal effet du conventionnement.

L'APL et l'allocation logement sont calculés en fonction des critères suivants:

- De la composition familiale et des conditions d'occupation

La composition familiale tient compte de la situation du demandeur, personne isolée ou ménage et des personnes à charge. Les barèmes d'aide au logement prévoient un calcul spécifique aux situations de colocation.

- Du revenu et de la situation professionnelle de la personne ou du ménage

Les revenus à prendre en compte sont ceux de toutes les personnes qui habitent le logement, qu'elles figurent ou non sur le contrat de location. Des forfaits de revenus différents s'appliquent aux étudiants, selon qu'ils sont boursiers ou non boursiers.

Depuis le 1er octobre 2016, le patrimoine est intégré sauf cas particuliers (par exemple les titulaires de l'allocation adulte handicapé (AAH)) dans l'évaluation des ressources pour le calcul du montant de l'aide, dès lors que sa valeur est supérieure à 30.000 euros.

Pour rappel, une deuxième mesure prévue également par la loi de finances pour 2016 est entrée en vigueur le 1er octobre 2016. Il s'agit de la non éligibilité à l'aide au logement des particuliers rattachés au foyer fiscal de leurs parents assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière

- Du lieu de situation du logement

Le territoire national est divisé en 3 zones ; la zone 1 correspond à l'Île de France, la zone 2 est constituée par les agglomérations de plus de 100 000 habitants, la zone 3 correspond au reste du territoire. Parce que les coûts de logement sont différents d'une zone à l'autre, les barèmes d'aide au logement sont différents d'une zone à l'autre.

***Bon à savoir :** dans l'Oise, la zone 2 se situe au sud du département, c'est-à-dire l'ensemble des communes des cantons de Chantilly, Creil, Nogent sur Oise, Montataire, Nanteuil le Haudouin, Neuilly en Thelle, Pont Sainte Maxence, Senlis.*

- Du montant du loyer

Le loyer ou la mensualité de remboursement est pris en compte mais seulement dans la limite d'un montant plafond appelé mensualité de référence ou loyer de référence.

Ce montant plafond est établi en fonction de la composition du ménage. Par exemple, le loyer de référence, pour un couple en location, sans enfant sur Creil, est plafonné à 312 €. Autant dire que ce loyer de référence vient quelque peu tempérer l'idée que les aides au logement sont proportionnelles au montant du loyer.

Afin de favoriser une meilleure corrélation entre la composition du ménage, ses ressources, la taille du logement, et le loyer, la loi de finances pour 2016 prévoit une diminution progressive de l'aide au logement à partir d'un certain plafond de loyer, voire sa suppression au-delà d'un second plafond. Certains locataires ne sont pas concernés (personnes en situation de handicap, les étudiants logés en résidence universitaire par exemple).

Estimation d'aide au logement pour un loyer mensuel de 300 € hors charges en location nue :

	Zone 2 (exemple Creil)	Zone 3 (exemple Beauvais ou Compiègne)
Étudiant non boursier :	177 €	162 €
Couple d'étudiants non boursiers :	280 €	270 €
Étudiant boursier seul :	224 €	209 €
Couple d'étudiants boursiers :	316 €	306 €

7) la taxe d'habitation

Contrairement à une idée reçue le fait d'être étudiant ne suffit pas à devenir non imposable à la taxe d'habitation. Le fait d'habiter un logement au 1^{er} janvier de l'année rend l'occupant de celui-ci imposable à la taxe d'habitation, quel que soit son statut professionnel ou étudiant et quelle que soit la durée d'occupation du logement.

8) La Caution Locative Etudiante

C'est un fonds mutualisé garanti par l'Etat. Cette garantie était déjà en place sur quelques académies « test ». Elle est aujourd'hui étendue à toutes les académies de la France métropolitaine.

La CLE est un mode de garantie qui permet aux étudiants dépourvus de personnes de leur entourage, susceptibles de se porter caution en vue de l'obtention d'un logement en location d'être couverts moyennant une cotisation d'1,50% du montant du loyer charges comprises. Cette cotisation est prélevée chaque mois.

Tous les logements sont éligibles au dispositif CLE sous deux conditions :

- Une relative proximité avec les lieux d'enseignement
- Un loyer plafonné. Le plafond de loyer est de 700 € à Paris, 600 € en Ile de France et 500 € sur le reste du territoire. Ces plafonds sont majorés de 60% si l'étudiant est en couple.

En cas de colocation, plusieurs situations peuvent se rencontrer :

- Demande effectuée individuellement : chaque colocataire doit faire une demande de garantie. Attention, le bail ne doit pas faire figurer de clause de solidarité entre les

colocataires. Il y a alors un dossier par étudiant et la garantie ne couvre que son engagement locatif personnel. La cotisation est individuelle. Le bail doit déterminer les quotes-parts respectives de chaque colocataire

- Demande collective : cette situation s'applique aux colocations avec bail unique et le plus souvent clause de solidarité entre les colocataires. Dans ce cas une seule convention est signée avec un seul dossier de garantie et une cotisation partagée par les colocataires. Un colocataire représente l'ensemble des colocataires

Les étudiants bénéficiaires :

Il s'agit d'étudiants disposant de revenus mais sans garant susceptible de se porter caution âgés de moins de 28 ans au 1er septembre de l'année de signature du bail

Ou âgés de plus de 28 ans au 1er septembre de l'année de signature du bail sous réserve d'être doctorants ou post-doctorants de nationalité étrangère

Le CLE se demande directement sur le site internet : www.lokaviz.fr. en cas d'agrément, une convention relative à la garantie est signée entre le propriétaire et le locataire.

9) les aides d'Action Logement: l'aide Locapass® l'aide aide Mobili-Jeune® la garantie Visale

L'aide Locapass® : Il s'agit d'une aide au financement du dépôt de garantie. Elle prend la forme d'une avance, c'est-à-dire un prêt sans intérêt. Son montant est égal au montant du dépôt de garantie dans la limite de 1200 €. Elle est remboursable tous les mois après un différé de trois mois. La durée maximale du prêt est de 25 mois. La mensualité est d'au moins 20 €.

Les jeunes non-émancipés ou les mineurs sous tutelle peuvent bénéficier des aides LOCA-PASS® par l'intermédiaire de leur représentant légal.

Les bénéficiaires de l'aide Locapass®

- Les salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole quel que soit leur statut;
- Les jeunes de moins de 30 ans, en formation professionnelle ou en stage, en recherche ou en situation d'emploi, y compris les fonctionnaires non titularisés;
- Les étudiants justifiant d'un CDD (ou de plusieurs CDD successifs) ou d'une convention de stage d'une durée minimale de 3 mois au cours des 6 derniers mois;
- Les étudiants boursiers d'État (Ministère chargé de l'Enseignement supérieur);
- Les salariés saisonniers du tourisme;
- Les salariés intermittents du spectacle et les pigistes de presse, justifiant de leur statut particulier.

L'aide aide Mobili-Jeune®

De plus en plus de cursus universitaires et post bac proposent des formations en alternance et en apprentissage. Action Logement propose des aides financières destinées à prendre en charge une partie du loyer.

Ces aides sont réservées à des jeunes de moins de 30 ans en alternance :

- Sous contrat d'apprentissage

- Sous contrat de professionnalisation

L'aide prend en charge une partie du loyer ou de la redevance en foyer ou résidence sociale. La prise en charge du loyer est au minimum de 10 € et au maximum de 100 €, déduction faite de l'allocation logement ou de l'APL et ce pour une durée maximale de 3 ans.

Le bénéficiaire doit percevoir au maximum 100% du SMIC. Le salaire pris en compte est celui qui est mentionné sur le contrat d'alternance

L'aide peut être accordée dans un délai de 6 mois à partir de la date de démarrage du cycle de formation.

La garantie VISALE®

Visale est un service de cautionnement gratuit développé par Action Logement.

Cette garantie concerne les étudiants, alternants ou jeunes de 30 ans au plus ; ainsi que les salariés du secteur privés ou agricole de plus de 30 ans nouvellement embauchés ou mutés.

Pour les étudiants ou alternant de 30 ans au plus, la garantie est accordée sans justification de ressources dans la limite d'un loyer maximum de 800€ en Ile de France et de 600€ pour le reste du territoire.

Au-delà de ce loyer maximum, l'étudiant relèvera des conditions fixées pour les autres catégories de locataires.

Le logement doit :

- constituer la résidence principale du locataire
- appartenir à un bailleur du parc privé, personne physique ou morale, ou à un organisme HLM ou une SEM de construction et de gestion de logements sociaux
- être un logement non conventionné ou conventionné ANAH ou PLS), ou être un logement d'une résidence universitaire géré par toute autre personne morale (exemple CROUS)
- être situé sur le territoire français (métropole, DROM hors COM)
- faire l'objet de la signature d'un bail conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ou Code civil
- être loué vide ou meublé

Le loyer ne doit pas dépasser charges comprises au moment de la signature du bail : 1500 € en Ile de France ; 1300 € sur le reste du territoire.

Le bail ne peut être conclu entre ascendant et descendant jusqu'au 2^{ème} degré inclus

La colocation est couverte par le dispositif Visale®, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- bail signé par deux personnes (avec ou sans lien familial) : le ménage est éligible dès lors que l'un des deux co-titulaires est éligible. Les revenus des deux co-titulaires sont pris en compte pour calculer le loyer maximum ;
- bail signé par plus de deux personnes : chaque colocataire signe avec le bailleur un bail indépendant ; il ne peut donc y avoir qu'un seul éligible par bail et le loyer couvert est celui du bail individuel.

Visale® prend en charge pendant toute la durée de la location tous les loyers impayés (charges comprises) dans la limite de 9 mois dans le parc social et de 36 mois maximum dans le parc privé. Visale ne couvre pas les dégradations locatives.

Dès lors qu'un bailleur est indemnisé par Visale, Action Logement agit directement auprès du locataire en recouvrement de sa créance de loyers impayés et le cas échéant en résolution du bail.

Si le propriétaire adhère à Visale[®], le locataire n'a pas à fournir de garant physique ou moral.

Toutes les démarches (demande de visa, suivi de dossier) s'effectuent dans un espace personnel sécurisé sur www.visale.fr. La demande de visa est certifiée sous 2 jours ouvrés à condition qu'elle soit complète et conforme. Le visa est ensuite téléchargeable sur le compte utilisateur du demandeur.

Attention :

Le bail ne doit pas être signé avant l'obtention du visa certifié pour le locataire et l'adhésion à Visale[®] pour le propriétaire. En pratique, le locataire doit obtenir avant la signature du bail, un visa certifié par Action Logement, garantissant au bailleur son éligibilité. Le bailleur, sur la base du visa certifié remis par son futur locataire, avant la signature du bail, renseignera les éléments relatifs au logement et au bail, puis devra accepter les conditions du cautionnement Visale pour être garanti en cas d'impayé de loyers. Il disposera alors de son contrat de cautionnement engageant Action Logement.

10) A propos des intermédiaires pour la mise en location et l'état des lieux

Rémunération des intermédiaires

Il s'agit principalement des frais d'agence ou de notaire lorsque ceux-ci-réalisent des transactions locatives.

En location soumise à la loi du 6 juillet 1989 (nue ou meublée), la loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié les règles de répartition entre bailleurs et locataires et la rémunération de l'intermédiaire est désormais plafonnée. Seuls les frais de visite du logement, de constitution du dossier, de rédaction du bail (frais de mise en location) et d'établissement de l'état des lieux d'entrée sont partagés.

Pour les honoraires de mise en location, le montant TTC imputé au locataire ne peut excéder le montant imputé au bailleur et doit être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable qui varie selon les zones géographiques.

Pour les logements situés :

- en zone très tendue, le plafond des honoraires est fixé à 12 € par mètre carré de surface habitable ;
- en zone tendue, le plafond des honoraires est fixé à 10 € par mètre carré de surface habitable (pour l'Oise : Allonne, Beauvais, Goincourt, Tillé)
- hors zone tendue, le plafond est fixé à 8 € par mètre carré de surface habitable (reste du territoire sur l'Oise)

Pour les honoraires d'état des lieux d'entrée, le plafond est de 3 € par mètre carré de surface habitable.

Ces plafonds sont révisables chaque année au 1^{er} janvier.

Exemple de calcul de frais d'agence pour un appartement de 30 m² sur Compiègne :

Le professionnel est tenu de différencier ses frais.

=> les frais d'entremise sont à la charge du propriétaire ;

=> les frais de mise en location (frais de visite, de constitution du dossier, de rédaction de bail) sont partagés entre le propriétaire et le locataire, sans que la part imputée au locataire ne puisse excéder 240 € (30 m² x 8 €) ;

=> les frais d'état des lieux d'entrée sont partagés entre le propriétaire et le locataire, sans que la part imputée au locataire ne puisse excéder 90 € (30m² x 3 €).

Au maximum, dans cette situation, il pourra être demandé au locataire de payer la somme de 330 € au titre de la rémunération du professionnel.

Agents immobiliers et vendeurs de listes.

Il s'agit de deux types de professionnels bien différents et les prestations qu'ils proposent ainsi que leurs modalités de rémunération sont également bien différentes.

Le vendeur de listes :

Le vendeur de listes propose un contrat d'abonnement pour récupérer régulièrement les listes de logements à louer.

Depuis la loi ALUR, les biens qui figurent sur les listes doivent faire l'objet d'un mandat exclusif du vendeur de listes. On ne peut donc pas trouver le même bien chez plusieurs vendeurs de liste, ni chez un agent immobilier classique ni en location entre particulier à l'initiative du propriétaire.

Une fois le contrat d'abonnement signé et les honoraires payés au vendeur de liste, c'est le candidat locataire qui visite et traite avec les bailleurs qui figurent sur la liste. Il trouve un logement ou pas.

S'il ne trouve pas il revient autant de fois chez le vendeur de listes pendant la durée de son contrat d'abonnement pour actualiser sa liste d'offres.

L'agent immobilier :

L'agent immobilier n'a droit à ses honoraires que s'il détient un mandat de la part du propriétaire et s'il a mis en relation le propriétaire et le locataire et leur a fait signer le bail. L'agent immobilier ne peut demander ni frais ni honoraires préalablement à la visite du logement. Les honoraires ne sont dus qu'au jour de la signature du bail. Le montant des frais d'agence imputables au locataire est réglementé.