

# MON premier APPART,



le guide étudiant !

*Rédaction : Liz De Sousa  
Création : Liz De Sousa  
Relecture : Alice Barbier  
Juin 2024*

# SOMMAIRE

 TA DEMANDE	<b>2</b>
Quels sont tes besoins ?	2
Comment évaluer ton budget ?	3
Trouver ton logement	4
Quels sont les documents à réunir ?	6
 TES AIDES	<b>7</b>
Pour ton loyer et ton emménagement	7
En cas de difficultés	7
Les aides d'Action Logement	8
 TES DROITS	<b>9</b>
Quels sont tes droits ?	9
Garantie et préavis	10
Loyer et charges	11
État des lieux d'entrée et de sortie	12
 OUTILS & RESSOURCES	<b>13</b>
Des nuisibles, comment faire ?	13
Mobilier moins cher ?	14
Un dégât des eaux ? Quoi faire ? Qui est responsable ?	15

# TA DEMANDE

## Quels sont tes besoins ?

Réfléchis à ton mode de vie actuel et à ce que tu recherches dans un logement. Par exemple, **as-tu besoin d'un logement vide ou meublé ?** D'un **espace calme pour étudier ?** Mais encore d'un logement **proche de ton établissement ou des commerces ?**

Si tu arrives dans une ville que tu ne connais pas, pense à faire **du repérage** en amont pour que ta recherche de logement soit simplifiée. Tu sauras quels sont les quartiers proches de ton prochain établissement, des transports...

## Exemples de recherche :

“Je recherche un logement de **20m<sup>2</sup>** en **hyper centre**, de préférence **meublé**. Il doit être **proche des transports en commun** pour que je puisse me déplacer en toute facilité. J'aimerais qu'il soit situé dans un **quartier calme** pour pouvoir étudier sans problème et **proche d'une pharmacie** car à cause d'une maladie, je dois souvent m'y rendre.”

“Je recherche une colocation en **hyper centre**, de préférence déjà **meublée**. Il doit être **proche des animations du centre ville** afin de pouvoir sortir avec des amis et rencontrer des personnes.”

“Je recherche un logement de **25m<sup>2</sup>** en **périphérie**, **non meublé** car je possède déjà des meubles. Il doit être **proche des transports en commun** pour que je puisse me rendre en centre ville si besoin.”



Pense à te rapprocher du BIJ pour ton repérage !

# TA DEMANDE

## Comment évaluer ton budget ?

Établir ton budget est primordial pour ta demande de logement afin que tu puisses trouver ce qui te convient et dans tes moyens financiers.

Tes ressources		Tes dépenses	
Salaire	€	Loyer	€
Bourse	€	Factures d'énergie	€
Aide au logement	€	Assurance habitation	€
Autres ressources (ex : pension alimentaire)	€	Abonnements (ex: téléphonique, netflix, etc...)	€
Ressources complémentaires (ex : Action Logement, etc..)	€	Courses	€
		Transport	€
		Santé	€
		Loisirs	€
		Épargne	€
Total	€	Total	€



Tiens compte de ton style de vie et de tes habitudes de dépenses lors du calcul de ton budget. Il est important d'être réaliste pour éviter les frustrations et les difficultés financières à long terme.

# TA DEMANDE

## Trouver ton logement

Après avoir établi tes besoins (*surface, meublé ou non, type de quartier...*) ainsi que ton budget, tu peux démarrer ta recherche.

### Où ?

Lors de ta recherche de logement, tu dois déterminer si tu souhaites louer dans le privé, le social ou encore en colocation, chez l'habitant.e ou dans d'autres résidences selon ton statut.

### Comment ?

Tu peux utiliser des sites web spécialisés, des applications mobiles et les réseaux sociaux pour trouver des annonces de logements correspondant à tes critères.

### Chez l'habitant.e ?

Le logement chez l'habitant.e implique de louer une chambre dans la maison d'une personne ou d'une famille, avec partage des espaces communs.

**Tu peux faire tes recherches sur :**

[ensemble2generations.fr](http://ensemble2generations.fr)  
[untoitenpartage.com](http://untoitenpartage.com)

Tu peux retrouver ici, les sites web qui t'aideront à trouver ton prochain

logement : **[seloger.com](http://seloger.com)**

**[leboncoin.fr](http://leboncoin.fr)**

**[location-etudiant.fr](http://location-etudiant.fr)**

**[logement.clubetudiant.com](http://logement.clubetudiant.com)**

**[logements-etudiants.org](http://logements-etudiants.org)**

**Lokaviz via [messervices.etudiant.gouv.fr](http://messervices.etudiant.gouv.fr)**

**[logement.studyrama.com](http://logement.studyrama.com)**

**[etoile.regioncentre.fr](http://etoile.regioncentre.fr) (logement)**



**TOP TIPS**

N'oublie pas de vérifier régulièrement les nouvelles annonces et d'activer les notifications car très souvent elles peuvent correspondre à tes critères !

# TA DEMANDE

## Trouver ton logement

Lorsque tu as trouvé le logement qui te convient, tu peux commencer à prendre contact avec le/la propriétaire ou bien l'agence.

Une fois que tu as pris contact, organise **des visites** pour les voir en personne. Pose des questions au propriétaire ou à l'agent immobilier sur les détails du logement, l'état général de la propriété et les conditions du bail.

Assure-toi que l'emplacement du logement répond à **tes besoins en termes de proximité de l'université, des transports en commun, des commerces et des services essentiels.**

En plus du loyer, prends en compte **les coûts supplémentaires** comme les services publics, l'internet, l'assurance habitation et les éventuels frais de stationnement. **Informe toi sur ce qui est inclus dans le loyer et ce qui ne l'est pas.**

Avant de signer un contrat de location, lis attentivement toutes les clauses et assure-toi de comprendre tes droits et tes obligations en tant que locataire. **N'hésite pas à poser des questions si quelque chose n'est pas clair.**

Une fois que tu as trouvé un logement qui te convient, assure-toi de préparer tous les documents nécessaires, en signant le contrat de location et en versant éventuellement un dépôt de garantie.



Dû à la forte demande de logements étudiants il est crucial de commencer tes recherches plusieurs mois à l'avance.

# TA DEMANDE

## Les documents à réunir

Carte d'identité, passeport ou titre de séjour en cours de validité.

Si tu as des revenus : 3 dernières fiches de paie, contrat de travail ou attestation d'emploi.

Si tu es salarié.e en CDD ou intérimaire : fournir également le contrat de travail.

Si tu perçois des aides (comme les bourses, allocations, etc.), les notifications correspondantes.

Si tes parents ou un garant se portent caution : 3 dernières fiches de paie, dernier avis d'imposition, attestation d'emploi et carte(s) d'identité.

Dernier avis d'imposition.

3 dernières quittances de loyer ou une attestation d'hébergement si tu vis chez quelqu'un.

Certificat de scolarité ou carte d'étudiant.e pour l'année en cours.

Relevé d'identité bancaire pour les prélèvements automatiques.

Si une garantie locative est demandée, fournir le document correspondant. Si tu bénéficies de la garantie Visale, le fournir.



Avoir des documents numériques prêts peut faciliter les démarches, surtout pour les candidatures en ligne.

# TES AIDES

## Pour ton loyer

Pour payer ton loyer, il existe plusieurs aides dont celle de la **CAF (Caisse d'Allocations Familiales)** :

**APL** : tu peux estimer le montant de l'aide en complétant une simulation sur le site de la CAF. Tu devras donner plusieurs informations, comme le montant du **loyer**, s'il est **meublé ou non**, de quel **type de logement** il s'agit.. Puis **les ressources** nettes imposables des 12 derniers mois. le montant de l'aide peut être versée directement au propriétaire.

## Pour ton emménagement

Le FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement) est une aide destinée aux personnes en difficulté financière qui peut couvrir **les dépenses pour les frais de déménagement** et autres...

## En cas de difficulté

Le CROUS peut accorder des aides spécifiques aux étudiants.es en difficulté financière **pour couvrir des dépenses exceptionnelles, y compris les frais liés à l'emménagement**. Les étudiants doivent contacter le service social du CROUS pour constituer un dossier.



Certaines aides doivent être renouvelées annuellement.  
Veille à respecter les délais pour ne pas perdre tes droits.

# TES AIDES

## Les aides d'Action Logement

**Aide Mobili-Jeune** : une aide allant de 10€ à 100€ par mois sur toute la durée de ta **formation en alternance**. Pour en bénéficier, tu dois faire ta demande 3 mois avant l'entrée en formation ou 6 mois après auprès d'Action Logement.

**Garantie Visale** : c'est une caution locative **gratuite** d'Action Logement, **elle couvre les loyers impayés et les dégradations locatives**. Pour vérifier ton éligibilité, tu dois te rendre sur le site, créer ton compte et soumettre une demande. Dès son obtention, transmets le visa à ton propriétaire lors de la signature du bail.

Pour ton dépôt de garantie, il existe l'**Avance Loca Pass d'Action Logement**. C'est une avance **gratuite** d'un montant maximum de 1200€ pouvant être **remboursé jusqu'à 20€/mois pendant 25 mois maximum**. Pour en bénéficier, il est important de faire sa **demande maximum 2 mois après l'entrée** dans le logement.



Ne pas hésiter à faire les demandes d'aides même si tu n'es pas sûr de pouvoir en bénéficier.

# TES DROITS

## Quels sont tes droits ?

Lorsque tu as ton logement, il est **important que tu connaisses tes droits** ainsi que tout ce qui concerne le bail, le préavis, le dépôt de garantie, l'état des lieux d'entrée et de sortie ainsi que le loyer et les charges.

Le bail doit comporter les **informations essentielles** telles que l'identité des parties, la description du logement, la durée du bail, le montant du loyer et des charges, les modalités de dépôt de garantie et de restitution, les conditions de réalisation de l'état des lieux, les éventuelles clauses particulières, les annexes obligatoires comme les diagnostics énergétiques, et les garanties locatives.

La résiliation de ton bail est possible à tout moment **avec un préavis de trois mois**, réduit à un mois dans certaines situations. Le propriétaire doit respecter un préavis de six mois et peut résilier le bail pour vente ou reprise du logement. **Une assurance habitation est obligatoire pour ton logement.**

En cas de litige, la Commission Départementale de Conciliation peut être saisie, ou le tribunal d'instance en dernier recours. **Lire attentivement le contrat** avant de le signer et demander des conseils professionnels est fortement recommandé.



Garde des copies de tous les documents  
(bail, état des lieux, correspondance, factures, etc.)

# TES DROITS

## Garantie

Le dépôt de garantie est une somme versée que tu verses au propriétaire **lors de la signature du bail**, servant de protection en cas de dégradations ou d'impayés.

Il équivaut à **un mois de loyer hors charges pour un logement non meublé, et jusqu'à deux mois pour un meublé.**

À la fin de la location, il doit être restitué **dans un délai d'un mois, ou deux mois si des retenues sont faites.** Les déductions doivent être justifiées. En cas de litige, le locataire peut saisir la Commission départementale de conciliation ou le tribunal d'instance.

## Préavis

Le préavis d'un logement est la période durant laquelle tu informes le propriétaire de ton départ. Il est généralement **d'un mois pour les logements meublés et de trois mois pour les non meublés**, mais ce dernier peut être réduit à un mois en zone tendue, pour des raisons de santé, ou en cas de perte d'emploi.

Le préavis commence à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de la remise en main propre avec signature du propriétaire. **Durant cette période, tu es tenu de payer le loyer et les charges.**



Il est important de définir rapidement une date d'état des lieux de sortie après l'envoi du préavis.

# TES DROITS

## Loyer et charges

Pour comprendre le loyer, il est important de connaître **le montant mensuel** à payer pour le logement. Il faut aussi savoir si les charges sont incluses ou non.

Les **modalités de paiement, y compris la date limite et les méthodes** acceptées par le propriétaire, sont également essentielles.

Les charges, dans le contexte du logement, désignent les dépenses supplémentaires associées à l'utilisation et à l'entretien du logement. Elles peuvent inclure :

**Charges locatives** : comme l'eau, le chauffage collectif, l'électricité des parties communes, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, l'entretien des espaces verts, etc.

**Services et équipements** : comme l'ascenseur, la conciergerie, la connexion Internet dans les parties communes, etc.

Les charges sont **distinctes du loyer** et **peuvent être incluses** dans celui-ci (loyer charges comprises) ou **facturées en supplément** (loyer hors charges). Il est important pour toi de comprendre quelles charges sont à ta charge et comment elles sont calculées (forfaitairement ou en fonction des consommations réelles).



Ne pas hésiter à poser des questions sur les charges comprises dans le loyer !

# TES DROITS

## État des lieux d'entrée

L'état des lieux d'entrée décrit l'état du logement à ton arrivée, réalisé avec le propriétaire. **Il détaille les pièces**, équipements et installations, notant les imperfections pour éviter les conflits ultérieurs. Ce document est signé par les deux parties et sert pour l'état des lieux de sortie. **Il est crucial de le remplir précisément et de prendre des photos** pour prouver l'état initial du logement, protégeant ainsi tes droits.

## État des lieux de sortie

Un état des lieux de sortie est une vérification détaillée de l'état du logement à la fin d'une période de location. Il est réalisé par toi et le propriétaire pour **comparer l'état actuel avec celui décrit dans l'état des lieux d'entrée**.

Cela permet de noter toute dégradation, constatée lors de ton départ. L'état des lieux est crucial car il détermine la **possible utilisation du dépôt de garantie** pour les réparations nécessaires.

## Des questions juridiques ? Des conseils ?

**ADIL37** (Agence Départementale d'Information sur le Logement) conseille **gratuitement** sur les questions juridiques, financières ou fiscales liées à l'habitat.

**CDC** (Commission Départementale de Conciliation) intervient **gratuitement** afin de trouver une solution amiable à un **litige**.

Associations de défense : [clcv.org](http://clcv.org) / [lacnl.com](http://lacnl.com) / [la-csf.org](http://la-csf.org) / [quechoisir.org](http://quechoisir.org)



Si tu as des doutes ou des questions, ne pas hésiter à contacter l'ADIL37, le CDC ou d'autres associations de défense

# OUTILS ET RESSOURCES

## Des nuisibles, comment faire ?

En premier lieu, **contacte ton propriétaire** afin de connaître les démarches à suivre. Il fera intervenir une société de dératisation et de désinfection à ses frais. Il faut donc signaler le problème au plus vite : ton bailleur doit ainsi mettre aux normes ton logement.

En revanche, si les nuisibles se sont développés en raison d'un défaut d'entretien du logement de ta part, tu devras payer tous les frais liés à la désinsectisation.

**Le coût d'une désinsectisation varie selon la taille du logement, la gravité de l'infestation et la région. En général, pour les studios au T1, compte environ 80 à 150 euros.**

## Les mesures de prévention

La première chose à faire est le **nettoyage et la désinfection du logement**. Ne pas laisser des aliments posés sur le plan de travail ou des liquides dans l'évier. La seconde chose à faire est de boucher toutes les fissures présentes sur le sol, les murs ou les plinthes de votre logement.

Contacte ta mairie ou les services de santé publique pour obtenir des conseils et du soutien. **Certaines municipalités offrent des services de désinsectisation gratuits ou à tarif réduit.**



Pour éloigner les cafards, utilise des odeurs fortes comme le vinaigre ou les huiles essentielles (eucalyptus, citron...).

Ces solutions ne sont pas durables, il est préférable de faire appel à une société professionnelle.

# OUTILS ET RESSOURCES

## Des nuisibles, comment faire ?

Les punaises de lit sont de petits insectes nocturnes qui se nourrissent de sang humain. Elles se cachent **dans les matelas, sommiers et meubles**.

Pour **gérer et prévenir** une infestation de punaises de lit, commence par apprendre à identifier les signes tels que les piqûres, les taches de sang sur les draps et les excréments noirs. Inspecte régulièrement ton matelas, sommier et meubles. Si tu détectes des punaises, **réagis immédiatement** en lavant ta literie et tes vêtements à haute température, et en aspirant soigneusement ton matelas, sommier et meubles. Utilise des housses anti-punaises pour ton matelas et sommier.

Ensuite, **contacte ton propriétaire** pour l'informer de la situation. Il est souvent responsable de la gestion des infestations et peut organiser un traitement professionnel.

## Du mobilier moins chère

Tu peux retrouver ici, les différentes structures qui proposent du mobilier à bas prix :

**ressourcerie-lacharpentiere.fr**

**leboncoin.fr**

**emmaus-touraine.org**

**brocabrac.fr**

**vide-greniers.org**

mais aussi... les groupes Facebook ou l'application GIVE



**TOP TIPS**

Si tu récupères des meubles ou de la literie, soit vigilant.e à leur état.

# OUTILS ET RESSOURCES

## Un dégât des eaux ? Que faire ? Qui est responsable ?

Très souvent, lorsque l'on remarque un dégât des eaux, on ne sait pas comment agir, voici les différentes étapes qui te permettront de gérer au mieux la situation en essayant d'éviter au maximum les dégâts et les possibles futures réparations.

**Réagir rapidement** : en cas de dégât des eaux, plus tu agis vite, mieux c'est.

**Couper l'eau** : si possible, coupe immédiatement l'alimentation en eau pour arrêter la fuite à sa source. Tu peux trouver le robinet d'arrêt d'eau près du point de fuite ou au compteur d'eau principal.

**Évacuer les biens** : déplace les biens et les meubles endommagés loin de la zone touchée pour éviter qu'ils ne soient plus endommagés.

**Documenter les dommages** : prends des photos ou des vidéos des dégâts des eaux pour documenter l'étendue des dommages. Cela peut être utile pour les réclamations d'assurance ou les discussions avec le propriétaire.

**Éponger l'eau** : utilise des serpillères, des serviettes ou un aspirateur adapté pour éponger autant d'eau que possible. Ouvre les fenêtres et utilise des ventilateurs pour sécher la zone.

**Contacteur le propriétaire ou l'agence immobilière** : informe immédiatement le propriétaire ou l'agence immobilière de la situation. Ils pourront organiser les réparations nécessaires et évaluer les dommages.

# OUTILS ET RESSOURCES

## Un dégâts des eaux ? Que faire ? Qui est responsable ?

Les dégâts d'eau sont des événements courants. En cas de location, la question centrale concerne l'identification du responsable et, par extension, celui qui doit assumer les frais.

### **Quand est-ce que le locataire paie ?**

Selon la loi du 6 juillet 1989, le locataire est responsable de l'entretien courant et des réparations mineures. En cas de dégât des eaux lié à un défaut d'entretien de la plomberie, il en assumera la responsabilité.

### **Quand est-ce que le propriétaire paie ?**

Selon la même loi, le propriétaire est tenu de fournir un logement en bon état. En cas de fuite due à un équipement vétuste, le propriétaire est responsable des réparations.

## **Comment identifier l'origine de la fuite ?**

En cas de litige entre locataire et propriétaire concernant des fuites, il est crucial de contacter un plombier. Il sera en mesure de repérer précisément l'origine de la fuite. Cette intervention est généralement couverte par l'assurance du locataire.

## **Dégât des eaux causé par un tiers**

Dans certains cas, l'origine de la fuite provient des voisins, d'une erreur d'installation ou d'une fuite dans les parties communes de l'immeuble.

Dans ces cas, l'assurance de la personne concernée doit intervenir. Si la fuite concerne les parties communes, c'est l'assurance de la copropriété qui couvre les réparations.

# INFOS

## PRÉSENTATION DU BIJ 37

C'est une association qui t'accueille de manière gratuite, anonyme, sans discrimination et sans rendez-vous.

A l'accueil, un.e informateur.ice jeunesse est là pour t'informer et répondre à tes questions.

## LES THÉMATIQUES ABORDÉES

- Formations et métiers
- Logement
- Mobilité internationale
- Santé
- Emploi, job, alternance, stage
- Sport et loisirs
- Engagement
- Création de projet
- Accès aux droits

## INFOS PRATIQUES

Lun, Mar, Jeu, Ven : 13h30 – 18h

Mer : 13h30 – 20h

Sam et Dim : Fermé

57 Av. de Grammont, Tours 37000

02 47 64 69 13

[bij37@ijcentre.fr](mailto:bij37@ijcentre.fr)

    @bij37



Retrouve nous au BIJ!

