

**80 PAGES
D'INFOS**

POUR TOUT SAVOIR SUR LE
LOGEMENT

RECHERCHE
AIDES
REGLEMENTATION
DEPENSES
ADRESSES UTILES

PO 66-34113048 - F. GRATUIT



LOGEMENT

LE GUIDE DU DEPARTEMENT DES P-O - 2009/2010

7-9 rue Emile Zola - 66000 Perpignan [nouvelle adresse]
Tél. 04 68 34 56 56 / Fax 04 68 34 10 31
bijperpignan@wanadoo.fr / www.bijperpignan66.org

BUREAU INFORMATION JEUNESSE 66

INFORMATIONS
ANIMATIONS
SERVICES

SERVICE LOGEMENT JEUNES

OFFRES DE LOCATION
INFORMATIONS ET CONSEILS
DOSSIERS D'AIDE
EDITIONS DE GUIDES
ORGANISATION DU FORUM DU LOGEMENT
PROJET GENERATIONS PART'AGES

ANIMATIONS THEMATIQUES
LOGEMENT / SANTE / CITOYENNETE
SERVICES
PLACES DE CINEMA A TARIF REDUIT
INTERNET ET BUREAUTIQUE
ESPACE OFFRES D'EMPLOI
OFFRES DANS TOUS LES SECTEURS

INFOS DANS TOUS LES DOMAINES

ENSEIGNEMENT / FORMATIONS-METIERS
LOGEMENT / SANTE / VIE QUOTIDIENNE
LOISIRS / VACANCES / ETRANGER

LE BIJ 66 VOUS ACCUEILLE

LUUNDI : 13h30-18h - MARDI AU JEUDI : 9H30-12h ET 13H30-18h - VENDREDI : 13H30-17h

REMERCIEMENTS A CEUX QUI ONT PARTICIPÉ À L'ÉDITION DE CE GUIDE

FINANCIEREMENT

La CAF, la DDEA, la DDJS, le conseil général des P-O, la communauté d'agglomération Perpignan Méditerranée, la mairie de Perpignan, le CIL, le conseil régional Languedoc-Roussillon, la Mutuelle des étudiants, la chambre de l'immobilier FNAIM des P-O, l'AVIS, le Crédit agricole sud Méditerranée.

REDACTIONNELLEMENT

La CAF, la DDEA, la Mission Habitat de la DDASS, la Direction générale des solidarités du Conseil Général, le CIL, le CLOUS, l'OPH Perpignan Roussillon, la FDPLS, le CIDFF.

au sommaire

2-5 / LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

6-26 / RECHERCHER UN LOGEMENT	
LES PETITES ANNONCES	6-9
PROFESSIONNELS ET MARCHANDS DE LISTES	10-12
LES LOGEMENTS ETUDIANTS	14-18
LES LOGEMENTS HLM	20-22
L'HEBERGEMENT TEMPORAIRE	24-26

27-28 / PROPRIÉTAIRES, LOUEZ EN TOUTE SÉCURITÉ

29-31 / LA GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS

32-44 / LES AIDES AU LOGEMENT

LES PRESTATIONS DE LA CAF	32-39
LE FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT	40-42
LE LOCA-PASS	43-44

46-59 / LA RÉGLEMENTATION

LES LOGEMENTS DECENTS	46-47
CONTRE LES DISCRIMINATIONS	48-49
LES LOGEMENTS LOUES VIDES	50-53
LES LOGEMENTS LOUES MEUBLES	54-55
L'ETAT DES LIEUX	56-57
CAS PARTICULIERS ET A SAVOIR	57-59

60-67 / LES DÉPENSES LOCATIVES

A L'ENTREE DANS LE LOGEMENT	61
LE LOYER ET LES CHARGES LOCATIVES	61-62
LE DEPOT DES GARANTIE	62-63
L'ASSURANCE	63
GAZ, ELECTRICITE, EAU ET TELEPHONE FIXE	63-65
LA TAXE D'HABITATION	65
FICHE BUDGET	66-67

68-69 / CONSEILS PRATIQUES

PREPARER SON DEPART	68
EN CAS DE LITIGE	69

70-80 / CARNET D'ADRESSES

L'HEBERGEMENT SOCIAL	70-72
LES POINTS D'ACCUEIL DE LA CAF	72-73
LES M.S.P.	74
ADMINISTRATIONS, ASSOCIATIONS	75-76
CONTRE LES DISCRIMINATIONS	77
LA DEFENSE DES CONSOMMATEURS	78
OU S'ÉQUIPER A MOINDRE PRIX	79
SITES INTERNET	79-80



2009/2010

le guide logement du département des P-O

Directrice de publication : Catherine Detoisien
Conception graphique et maquette : Nicolas Clauzel
Crédits photos : A. Ozerova, C. Reisinger, C. Reed, D. Sherman, A. Kiselev,
R. Gonzalez, A. Yakovlev, R. Sumners, D. Sosenushkin, G. Smith, H. Felix.

Le guide logement du département des P-O est une publication gratuite,
conçue et réalisée par le BIJ 66 et avec le soutien
des nombreux partenaires cités ci-contre.



Une location est dite meublée lorsque le logement est garni d'un mobilier suffisant et correctement équipé en matériel électroménager pour permettre la vie courante du locataire. Toute personne qui loue un logement meublé qui constitue sa résidence principale bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an. Les motifs de non-renouvellement du bail par le bailleur sont précisés et limités.

La location meublée est soumise à une réglementation minimum.



Les dépenses locatives

A L'ENTREE DANS LE LOGEMENT

A l'entrée dans le logement vous aurez à payer :

- ▶ le premier mois de loyer avec les charges,
- ▶ le dépôt de garantie, équivalent à un ou deux mois de loyer sans les charges,
- ▶ l'assurance,
- ▶ les frais d'ouverture des compteurs EDF/GDF dans le cas où le logement n'est pas alimenté en énergie.

Et le cas échéant :

- ▶ les frais d'agence si vous louez par l'intermédiaire d'une agence immobilière (environ un mois de loyer)
- ▶ le mobilier, si vous louez un logement vide.

LE LOYER DE BASE

Il est fixé lors de la signature du bail. Son paiement doit être effectué à la date prévue par le contrat de location.

Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande.

Elle doit comporter :

- ▶ le loyer de base
- ▶ les charges
- ▶ l'adresse du logement
- ▶ le mois concerné
- ▶ la signature du propriétaire

L'augmentation de loyer en cours de bail

Le loyer peut être révisé une fois par an si une clause du contrat le prévoit (souvent à compter de la date anniversaire du bail). L'augmentation ne peut être

supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. L'IRL s'applique à toutes les locations de logements loués vides à titre de résidence principale.

Concernant les meublés, il est toujours possible de se référer à l'indice du coût de la construction (ICC) mais l'augmentation ne pourra pas dépasser la variation de l'IRL.

Egalement, le loyer peut être majoré exceptionnellement en cours de bail, quand il est convenu - lors de la signature du bail ou par l'ajout d'un avenant en cours de bail - entre le bailleur et le locataire de travaux d'amélioration que le bailleur fera exécuter à ses frais.

L'impayé de loyer

Payer son loyer est une des premières obligations du locataire. Son non-paiement peut être un motif de résiliation du bail. Si votre situation a changé (perte d'emploi, ressources financières en baisse ...) et que vous avez des difficultés pour payer vos loyers, prévenez rapidement votre propriétaire et signalez immédiatement votre changement de situation à la CAF. En cas d'impayé de loyer, le versement de votre aide au logement risque d'être suspendu. Et n'hésitez pas à contacter un travailleur social. Des solutions existent et vous permettront de continuer à payer votre loyer (par exemple le Fonds de solidarité logement).

Propriétaires, reportez vous à la rubrique «Louer en toute sécurité» p.27.

LES CHARGES LOCATIVES

On peut distinguer trois catégories de charges :

- ▶ les frais liés au logement et à l'usage de l'immeuble (eau, ascenseur, chauffage collectif, minuterie...)
- ▶ les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble
- ▶ les taxes locatives (enlèvement des ordures ménagères...)

Leur paiement se fait généralement tous les mois. Il s'agit d'une provision pour charges.

Chaque année une régularisation est faite pour ajuster les versements du locataire aux dépenses réelles.

Un mois avant, le bailleur doit communiquer au locataire le décompte des charges (nature des dépenses, consommations...):

- si vous avez trop versé, soit le propriétaire vous rembourse le trop perçu soit il le déduit du loyer suivant.
- si par contre, vos acomptes ne couvrent pas les dépenses, vous devrez payer le complément.

Les pièces justificatives des charges (factures) doivent être tenues à la disposition du locataire pendant un mois après l'envoi du décompte.

LE DEPOT DE GARANTIE

Il peut vous être demandé lors de la signature du bail le versement d'un dépôt de garantie, appelé également «caution». Cette somme sert à couvrir les éventuels manquements du locataire. Elle ne peut excéder **1 mois** de loyer sans les charges (logement loué vide).

La restitution du dépôt de garantie ?

Elle doit se faire dans un délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clefs par le locataire. Le bailleur peut déduire les sommes dues par le locataire (régularisation des loyers et des charges, les frais de réparation ou de remise en état incombant au locataire). Si la restitution n'est pas effectuée dans le délai prévu, le bailleur devra payer un intérêt au taux légal applicable sur la totalité du montant du dépôt de garantie restant dû.



62

En cas de difficulté pour récupérer le dépôt de garantie, vous devez écrire au propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception lui demandant le remboursement des sommes dues ou les justificatifs l'autorisant à garder tout ou partie du montant.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, sa restitution incombe au nouveau bailleur.

L'ASSURANCE

L'assurance contre les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, explosion...) est obligatoire ! Elle couvre les dommages causés par le locataire au propriétaire. Le propriétaire est en droit de demander chaque année au locataire une attestation d'assurance.

Sachez que le défaut d'assurance peut faire l'objet d'une clause de résiliation de plein droit du contrat de location (clause ne produisant son effet qu'un mois après un commandement d'huissier demeuré infructueux).

S'il s'agit d'un appartement meublé, une clause du contrat de location doit mentionner l'obligation d'assurance. Dans le cas contraire, vous n'êtes pas obligé de souscrire une assurance. Toutefois, c'est à vos risques et périls.

Vous pouvez également souscrire un contrat d'assurance multirisque habitation (contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, le vol, les attentats, émeutes, actes de terrorisme) afin d'assurer votre mobilier, vos objets de valeur, les embellissements que vous avez effectués (peinture, papiers peints...).

GAZ ET ELECTRICITE

L'ouverture des marchés

Depuis le 1er juillet 2007, tous les consommateurs particuliers ont la possibilité de choisir leur fournisseur d'électricité ou de gaz naturel.

Vous pourrez soit garder l'offre au tarif réglementé soit choisir une offre de marché dont le prix est fixé dans le contrat.

▶ Si vous ne faites aucune démarche, vous garderez l'offre au tarif réglementé dans le logement que vous occupez.

▶ Si vous souscrivez à une offre de marché, vous pouvez le faire soit chez vos fournisseurs actuels soit chez un nouveau fournisseur.

63

Sachez que le fait de choisir une offre de marché n'est plus irréversible. Il est désormais possible (**loi du 21.1.2008**) de retourner, sous certaines conditions, au tarif réglementé mais uniquement jusqu'au 1er juillet 2010.

Pour les consommations d'électricité :

- Particulier changeant de logement

Lors d'un déménagement, le particulier a la possibilité de choisir le tarif des consommations qu'il souhaite : libre ou réglementé. Si l'occupant précédent avait opté pour un tarif libre, il n'est donc pas lié par ce choix.

- Particulier déjà dans le logement

Quel que soit le tarif choisi, le particulier peut changer tous les six mois : par exemple, après avoir opté pour une offre de marché, il pourra revenir au tarif réglementé six mois plus tard.

Pour les consommations de gaz :

- Particulier changeant de logement

Comme pour l'électricité, le particulier est libre de choisir le tarif libre ou réglementé. De la même manière, il n'est pas lié par l'option de l'occupant précédent.

- Particulier déjà dans le logement

Le particulier peut décider d'opter pour le tarif libre ou de garder le tarif réglementé pour le logement qu'il occupe. Toutefois le choix d'un tarif libre est irréversible, c'est-à-dire qu'il ne pourra plus lui-même revenir au tarif réglementé pour ce logement. Il pourra à nouveau bénéficier d'un tarif réglementé en déménageant dans un nouveau logement (on se retrouve alors dans la première hypothèse).

Toutes les informations (démarches, offres, droits) sur : www.energie-info.fr

Les factures (Tarifs réglementés)

Généralement, les factures vous sont adressées tous les deux mois.

Il s'agit soit de **factures intermédiaires** (estimation des dépenses) soit de **factures réelles**. Ces dernières étant établies tous les semestres à la suite du passage du relevé.

Sachez qu'elles comprennent, que ce soit pour les dépenses d'électricité ou de gaz, une partie fixe (l'abonnement) et une partie variable (la consommation).

Si vous jugez que l'estimation des dépenses de votre facture intermédiaire est trop élevée, n'hésitez pas, dès réception de votre facture, à contacter votre agence et à communiquer votre consommation réelle : une nouvelle facture basée sur votre relevé vous sera envoyée.

Vous pouvez également choisir la **mensualisation**. Ainsi, durant 10 mois vous paierez des mensualités égales (déterminées en fonction de vos consommations antérieures ou de vos équipements).

Les 2 derniers mois serviront à ajuster les sommes payées à la consommation.

S'il reste un solde à payer, vous aurez ces deux mois pour le régler. Par contre si vous avez trop versé, vous serez remboursés.

En cas de difficulté

Si vous avez des difficultés pour payer vos factures EDF/GDF, le F.S.E.G. (Fonds social départemental d'aide pour le maintien de la fourniture d'électricité et de gaz) pourra prendre en charge (soit en subvention, soit en prêt), vos dettes et assurer également le maintien de la fourniture d'énergie.

Les critères d'attribution sont communs à ceux du F.S.L (voir critères p. 41).

Le dossier est à retirer dans les CCAS (centres communaux d'action sociale), les services sociaux ou à la CAF, peut être constitué par les intéressés eux-mêmes ou avec l'aide d'un travailleur social et doit être adressé à la Direction Générale des solidarités du Conseil Général - Service CLAFI (voir coordonnées p.42).

Pensez également à contacter vos agences EDF et GDF (coordonnées sur votre facture). Des solutions existent !

64

Le service maintien d'énergie

Le service «maintien d'énergie» d'EDF permet aux abonnés qui ont des difficultés pour payer leurs factures de conserver, pendant la régularisation de leur situation, un minimum d'électricité (une puissance de 3 000 watts suffisante pour l'utilisation simultanée de l'éclairage, d'un réfrigérateur, d'un congélateur, d'un téléviseur et d'un convecteur pour le chauffage électrique).

EDF a mis en place un numéro vert gratuit de solidarité : 0800 650 309 (24h/24 et 7 jours/7)

Le tarif de première nécessité (TPN) en électricité

Les familles dont les ressources annuelles sont inférieures à 5 520 euros peuvent bénéficier d'une tarification spéciale pour leur consommation d'électricité.

Elle consiste en une réduction de 30 % à 50 % du montant de la facture sur les 100 premiers kWh mensuels de consommation.

Ce sont les organismes d'assurance maladie qui communiquent aux distributeurs d'électricité la liste des personnes remplissant les conditions de ressources. Les distributeurs envoient ensuite aux familles concernées une attestation à compléter.

Toutefois, si vous pensez être bénéficiaire du tarif social EDF et que vous n'avez rien reçu, vous devez appeler le numéro vert 0 800 333 123 (appel gratuit), accessible du lundi au vendredi de 9h à 18h.

Il existe également le **tarif spécial solidarité gaz (TSS)**. Pour savoir comment bénéficier de ce tarif, un numéro gratuit est à disposition : **0 800 333 124**.

L'EAU

Généralement, la consommation d'eau est comprise dans les charges locatives. Mais, attention ! Ce n'est pas toujours le cas. Pensez à la régularisation des charges en cours d'année.

Prévoyez entre 15 et 25 € par mois selon votre consommation et la commune dans laquelle vous résidez.

Si vous éprouvez des difficultés pour vous acquitter de vos factures d'eau, vous pouvez solliciter une aide financière. Contactez un travailleur social.

Toute personne ayant bénéficié dans les douze derniers mois d'une aide du fonds de solidarité pour le logement (FSL) ne pourra subir aucune coupure d'eau tout au long de l'année et non plus seulement pendant la trêve hivernale (du 1^{er} novembre au 15 mars).

LE TELEPHONE FIXE

Si vous optez pour un téléphone fixe, pensez que vous devrez payer au démarrage les frais d'accès au réseau :
▶ tarif unique de 55 € TTC pour une nouvelle ligne ou une reprise de ligne (tarif étudiant : 27,50 € TTC.)
▶ ajouter 54,49 € si un technicien se déplace.

Votre facture est bimestrielle. C'est à dire que vous la recevrez tous les deux mois. Elle comporte le prix de l'abonnement pour les deux mois à venir (16 € TTC/mois) et celui des communications pour les deux mois écoulés.

Concernant le prix des communications, vous pouvez faire jouer la concurrence auprès des différents opérateurs.

Dans le cas de dettes téléphoniques (uniquement téléphone fixe, abonnement France Télécom et appels locaux ou nationaux), vous pouvez solliciter une aide financière.

N'hésitez pas à contacter un travailleur social!

L'abonnement social

Il existe un abonnement social dont peuvent bénéficier les personnes percevant le RMI, l'allocation adulte handicapé ou l'allocation spécifique, titulaires de la ligne téléphonique.

Le montant de l'abonnement est de : **6,49 € ttc par mois**. Il est attribué pour une durée d'un an renouvelable.

Ce sont les organismes prestataires qui envoient une

attestation spécifique aux bénéficiaires de l'abonnement social ainsi qu'une notice expliquant la marche à suivre pour souscrire à cet abonnement.

Il n'est pas nécessaire de contacter votre agence France Télécom pour bénéficier de cet abonnement.

Le n° Vert : **0 800 349 134** informe du suivi du dossier.

Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières du fait d'une situation de précarité a droit à une aide de la collectivité pour accéder ou pour préserver son accès à une fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Article L115-3 du code de l'action sociale et des familles

LA TAXE D'HABITATION

Il s'agit d'un impôt qui est calculé sur la «valeur locative cadastrale» du logement (superficie, état d'entretien, environnement, commune...).

Vous devez vous acquitter de la taxe d'habitation si au 1^{er} janvier de l'année d'imposition vous occupez un logement. Sachez que vous la recevrez dans le courant du dernier trimestre.

En sont exonérés :

- ▶ les bénéficiaires du RMI,
 - ▶ les étudiants sous certaines conditions :
- s'ils occupent une chambre meublée chez l'habitant,
- s'ils logent en résidence universitaire gérée par le CROUS.
 - ▶ les titulaires de l'allocation supplémentaire au Fonds National de Solidarité,
 - ▶ les personnes âgées de plus de 60 ans *,
 - ▶ les veufs ou veuves *.
- * les revenus ne doivent pas excéder un certain seuil.

Les personnes ayant disposé de faibles revenus l'année précédant l'imposition de la taxe d'habitation peuvent bénéficier d'un allègement.

65



Fiche budget

66

67

Prévoir, contrôler, gérer ses dépenses en fonction de ses ressources... Bref, maîtriser son budget !

Les dépenses peuvent se classer en 3 catégories :

- ▶ Les dépenses courantes : d'un montant variable, elles sont inévitables.
- ▶ Les charges fixes : tout aussi incontournables, elles sont à payer à échéances régulières.
- ▶ Les dépenses occasionnelles : liées à vos besoins mais aussi à vos plaisirs et envies...

RESSOURCES (A)	MONTANT	DEPENSES COURANTES (B)	MONTANT
SALAIRES	ALIMENTATION	.....
BOURSES D'ETUDES	HYGIENE PERSONNELLE	.....
REVENUS DE STAGE	SANTE	.....
ALLOCATION CHOMAGE	TRANSPORTS	.....
ALLOCATION LOGEMENT	ENTRETIEN	.....
REVENU MINIMUM D'INSERTION	FRAIS DE GARDE D'ENFANT	.....
ALLOCATION PARENT ISOLE	LOISIRS	.....
CONTRAT JEUNE MAJEUR	AUTRES DEPENSES	.....
PENSION ALIMENTAIRE
AUTRES RESSOURCES
TOTAL A	TOTAL B	.....
CHARGES FIXES (C)	MONTANT	DEPENSES OCCASIONNELLES (D)	MONTANT
LOYER + CHARGES	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	.....
ASSURANCES	EQUIPEMENT DU LOGEMENT	.....
IMPOTS	VEHICULE	.....
ETUDES - FORMATION	ACTIVITES	.....
CREDITS	VACANCES	.....
ABONNEMENT TELEPHONIQUE	AUTRES DEPENSES	.....
AUTRES ENGAGEMENTS
TOTAL C	TOTAL D	.....
RESERVE A VIVRE = TOTAL A - (TOTAL B + TOTAL C + TOTAL D) =		.....