



Guide du Logement

- LE LOGEMENT SOCIAL
 - LE LOGEMENT SPÉCIFIQUE
 - LE PARC PRIVÉ
 - LES AIDES
- LES DROITS / OBLIGATIONS
LES INFOS PRATIQUES

Fresnes


- 6 - LE LOGEMENT SOCIAL**
 - 6- Comment est financé le logement social
 - 6- Plafonds de ressources
 - 7- Contingents de logements

- 8 - LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL**
 - 8- Le numéro unique régional
 - 8- Faire sa demande sur internet
 - 9- Faire sa demande auprès d'un guichet enregistreur

- 10 - RENOUELER SA DEMANDE DE LOGEMENT**
 - 10- Le renouvellement sur Internet
 - 10- Le renouvellement auprès d'un guichet enregistreur

- 11 - L'ATTRIBUTION DU LOGEMENT**
 - 11- Les critères d'attribution
 - 11- La commission d'attributions
 - 12- L'entrée dans le logement
 - 12- Les obligations du locataire

- 13 - LE LOGEMENT SPÉCIFIQUE**
 - 13- Le logement pour les jeunes
 - 14- Le logement pour les seniors
 - 15- Les autres hébergements

- 17 - LE PARC PRIVÉ**
 - 18- Être propriétaire
 - 18- L'accession sociale à la propriété
 - 18- Améliorer son logement

- 19 - LES AIDES**
 - 19- Les aides pour l'accès au logement en faveur des propriétaires
 - 19- Les aides pour l'accès au logement en faveur des locataires

- 21 - LES DROITS ET LES OBLIGATIONS**
 - 21- Les droits
 - 22- Les obligations

- 25 - LES INFORMATIONS PRATIQUES (les adresses utiles)**



Face à la demande croissante de logements, les bailleurs sociaux peinent à satisfaire l'ensemble des demandes. Cette situation apparaît d'autant plus problématique pour les familles privées de toit dont la situation est fragilisée parfois durablement. Rien que sur la ville de Fresnes, le service logement comptabilise environ 1000 demandes de logement sociaux.

Compte tenu de l'importance du nombre de dossiers en attente, de la méconnaissance des règles à respecter, de l'ensemble des démarches à effectuer et des documents à fournir, l'accès au logement se transforme bien souvent en véritable parcours d'obstacles.

Consciente de ces multiples difficultés, la municipalité mène une politique en faveur d'un logement pour tous, en travaillant de concert avec l'ensemble des bailleurs sociaux ayant un parc de logements situés sur notre territoire. La municipalité a notamment à cœur la réhabilitation du parc existant et l'amélioration des conditions de vie des habitants. Son action se traduit également par la création de nouveaux logements répondant aux besoins des fresnois.e.s , avec une offre diversifiée et accessible.

La ville de Fresnes a créé ce guide pour clarifier l'offre et les conditions d'accès et d'attribution des logements que ce soit dans le social ou le privé. Vous y trouverez notamment des informations destinées à faciliter votre recherche de logement, avancer dans vos démarches, avoir une meilleure connaissance de vos droits, vos obligations et les aides dont vous pourrez bénéficier, ainsi que le bail et l'état des lieux.

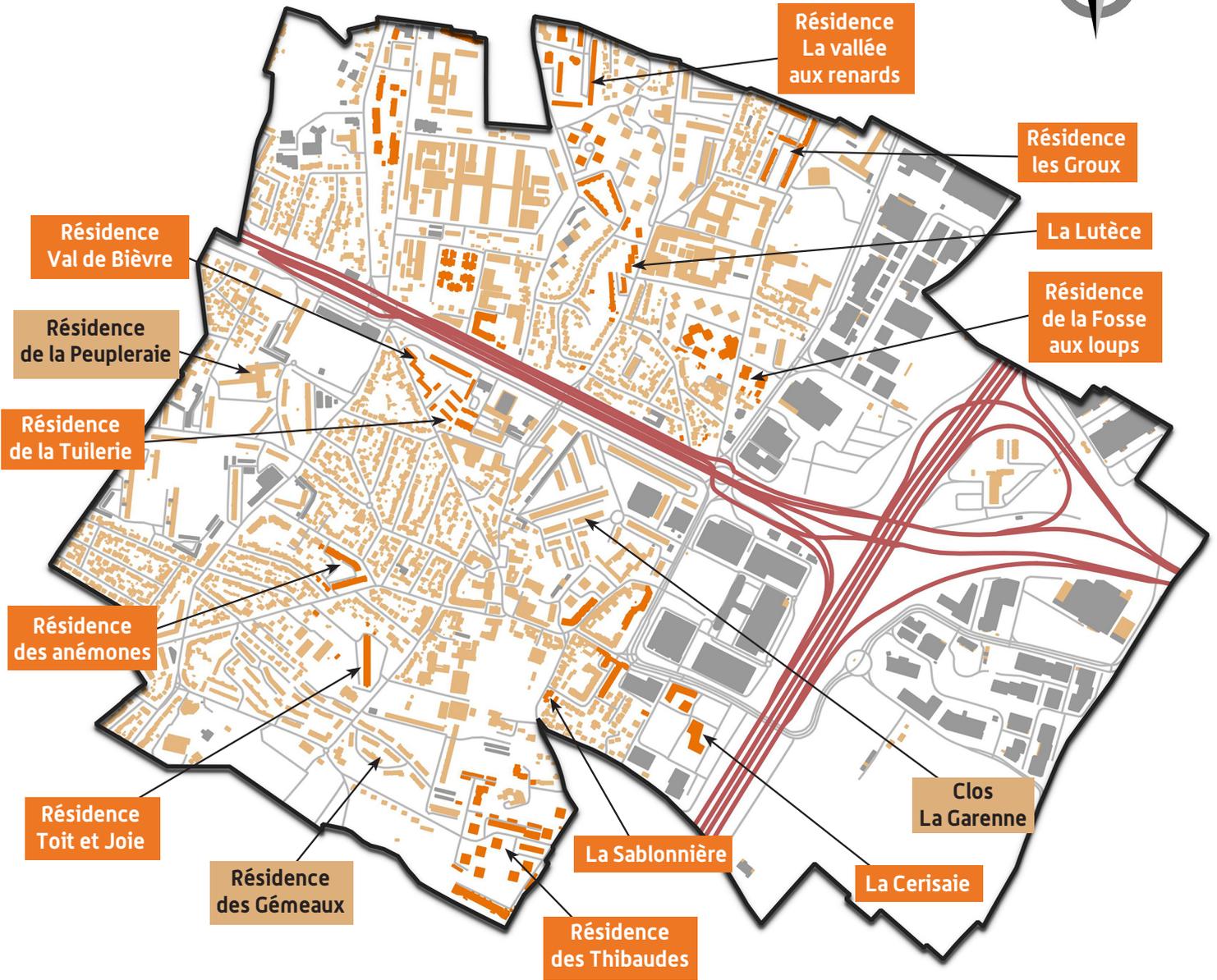
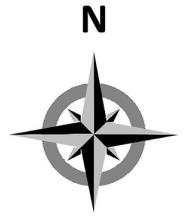
Dès lors, vous disposerez de l'ensemble des informations nécessaires pour vous permettre de trouver le logement le plus adapté à vos besoins.

Nous espérons que ce guide vous aidera dans vos recherches.

Marie CHAVANON
Maire de Fresnes

Grand-Orly Seine Bièvre

Parc privé et social à Fresnes



Type de bâti

- Bailleurs sociaux
- Bâti privé
- Bâti industriel

G R A N D
 F C R O R L Y
 S E I N E
 B H I J É V R E

Observatoire territorial
Avril 2018 - Claire Vogel

0 1 2 km

ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS À FRESNES EN 2015

(source INSEE)

Population

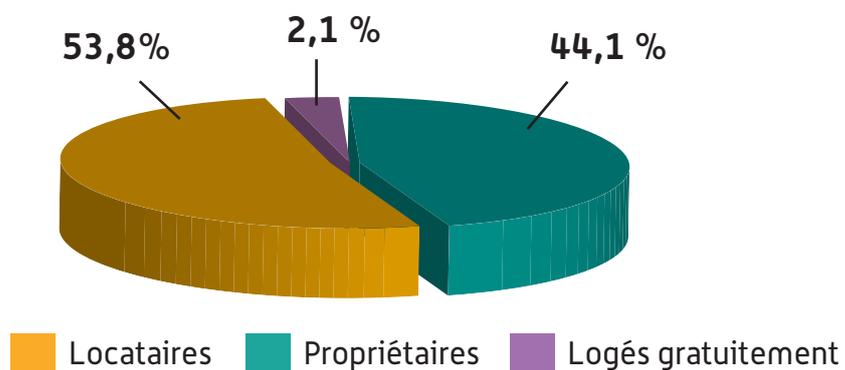
2010 : 26 248 habitants

2015 : 27 154 habitants

Catégories et types de logement



Typologie d'occupation
des logements



Nombre
de logements

source INSEE

2010 : 10 631

2015 : 10 926

LE LOGEMENT SOCIAL

La loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU) impose que chaque commune dispose d'au moins 25% de logements sociaux sur son territoire. Cette disposition a été confirmée par la loi Elan (Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018).

1- Comment est financé le logement social

Un logement locatif social est un logement loué pour un prix modéré, inférieur aux prix du marché privé, destiné à des personnes ayant des revenus modestes ou moyens.

Ce logement est financé par des subventions : État, collectivités locales, Action logement (1% patronal) et des prêts privilégiés (Caisse des dépôts) dans le cadre d'une convention avec l'État. Ce logement est construit par un bailleur social en accord et en collaboration avec la commune.

Les logements sociaux se répartissent en 3 catégories en fonction du mode de financement de leur construction.

- PLAÍ (le prêt locatif aidé d'Intégration) : ménages modestes
- PLUS (le prêt locatif à usage social) : ménages à revenus moyens
- PLS (le prêt locatif social) : ménages aisés

Cas du LLI (logement locatif intermédiaire). Ce type d'opération n'est pas considérée comme du logement social bien qu'il appartienne à des bailleurs sociaux. Les loyers sont proches de ceux du parc privé. Les loyers sont plafonnés à 15 ou 20 % en dessous des prix du marché.

2- Plafonds de ressources (1^{er} janvier 2019)

Nombre de personnes à loger	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)
1 personne	13 050€	23 721€	30 837€
2 personnes (sans personne à charge)	21 272€	35 452€	46 088€
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	25 569€	42 616€	55 401€
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	28 075€	51 046€	66 360€
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	33 238€	60 429€	78 558€
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	37 401€	68 001€	88 401€
Par personne supplémentaire	4 166€	7 577€	9 850€

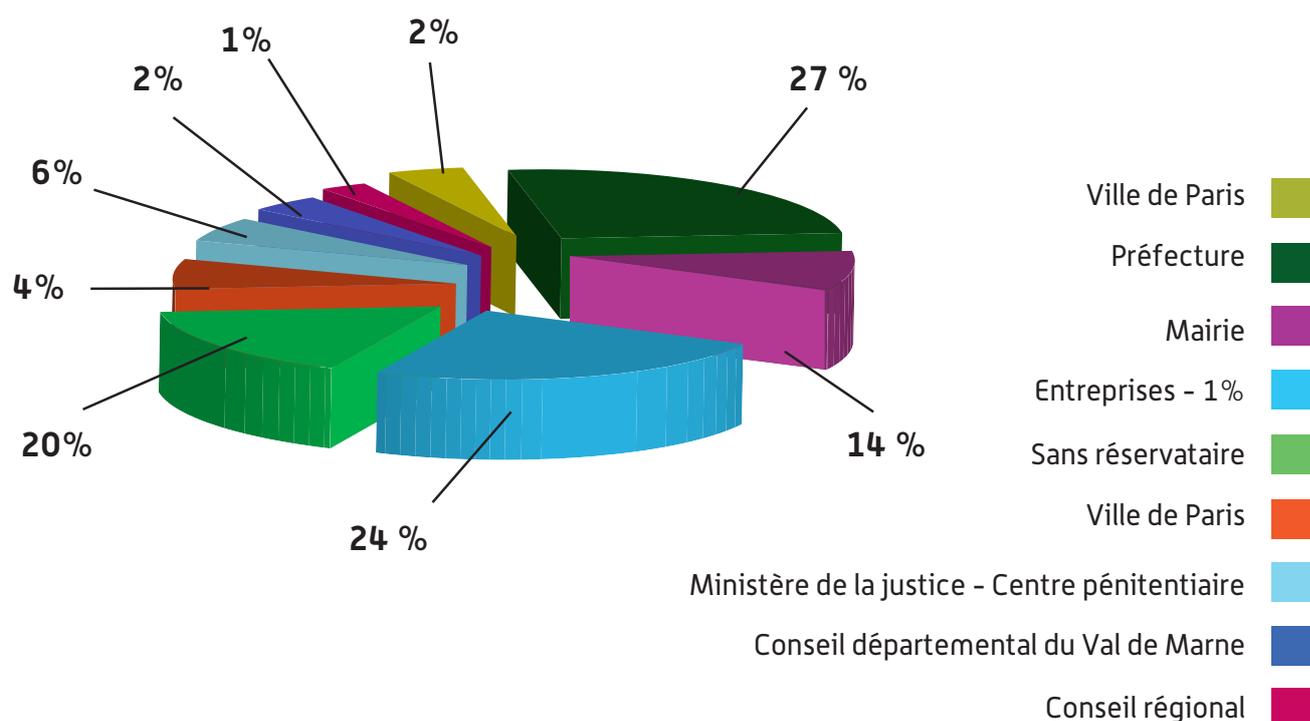
Source : www.service-public.fr

3- Contingents de logements

Le logement social est réparti selon un système de réservation des logements entre les différents partenaires ayant financé les logements, appelés réservataires.

Lorsqu'un organisme participe au financement de la construction de logements sociaux, il bénéficie d'un volume de logements (le contingent) durant un nombre d'années défini par une convention.

- Contingent préfectoral : géré par la Préfecture, ce contingent concerne les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO (droit au Logement opposable, du handicap, de l'invalidité,) ainsi que les fonctionnaires de l'État.
- Contingent communal : géré par la Ville ;
- Contingent bailleurs : géré par les différents organismes HLM ;
- Contingent entreprises : géré par Action Logement (anciennement 1% patronal) ;
- Contingent Conseil départemental : géré par le Conseil départemental et à destination de son personnel ou de familles suivies par l'Aide sociale à l'enfance ;
- Contingent Conseil régional : géré par la Région Île-de-France



Source : service municipal du Logement - année 2019

Important : la Ville ne peut faire de propositions d'attributions que sur son contingent

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

1- Le numéro unique

Le numéro unique régional est valable pour toute l'Île-de-France. Il faut donc effectuer une seule demande dans une seule mairie, sinon cela crée un doublon. C'est à l'occasion de cette demande unique que le demandeur détermine les communes où il souhaite résider : « Choix de commune ».

2- La demande sur internet

Il faut se rendre sur le site suivant : www.demande-logement-social-gouv.fr

Ce site permet d'enregistrer une nouvelle demande de logement social, pour laquelle un numéro unique n'a pas encore été délivré.

On clique sur l'onglet **"CREER UNE DEMANDE"** et on saisit sa demande de logement. [Voir capture d'écran ci-dessous]



Accueil

 Vous venez d'enregistrer une demande sur ce site mais n'avez pas la possibilité de joindre la pièce d'identité ou le titre de séjour nécessaire à sa validation ?

Vous n'avez pas la possibilité d'enregistrer une demande en ligne sur ce site ?

Consultez l'annuaire des guichets !

Où trouver les guichets ?

 Vous avez ou allez faire une demande de logement social ?

Consultez les chiffres clés des communes qui vous intéressent.

Consulter les chiffres clés du logement social dans ma commune

Ce site permet d'enregistrer une demande de logement social nouvelle, pour laquelle un « numéro unique d'enregistrement » n'a pas encore été délivré.

Après validation, votre demande sera rendue disponible aux organismes de logement social disposant de logements sur les communes recherchées.

Pour commencer l'enregistrement d'une demande nouvelle, cliquez le bouton « Créer une demande ».

 Vous pouvez également consulter, mettre à jour ou renouveler une demande de logement social existante, c'est à dire pour laquelle vous disposez déjà d'un « numéro unique d'enregistrement ».

Pour renouveler, mettre à jour ou consulter une demande existante, cliquez le bouton « Accéder à ma demande ».

Attention, si vous souhaitez renouveler votre demande, veillez à bien conserver le récépissé qui sera téléchargeable et qui vous sera envoyé par courrier électronique à la fin de la procédure.

Créer une demande

Créer une nouvelle demande de logement

Accéder à ma demande

Pour valider la demande, la personne peut scanner elle-même les documents (au moins la pièce d'identité). Celle-ci sera automatiquement validée. En cas de difficulté pour scanner la pièce justificative, la personne peut se présenter auprès du guichet enregistreur avec sa pièce d'identité et ses codes de télé-demandeur.

Le service logement valide ainsi la demande et l'administré obtient son numéro unique régional.

3- La demande auprès d'un guichet enregistreur *(service Logement de la mairie, bailleur, Action Logement...)*

Le service logement de la mairie de Fresnes fonctionne **uniquement sur rendez-vous** :
Tél. 01 72 04 55 76 ou 01 72 04 55 78.

Les pièces à fournir (obligatoires) :

- la carte nationale d'identité, passeport ou titre de séjour (en cours de validité)
- les ressources (pôle emploi, CAF, dernière fiche de paie)
- les deux derniers avis d'imposition
- la dernière quittance de loyer ou l'attestation d'hébergement

La demande est saisie le jour même. Un **numéro unique régional** est ainsi attribué et envoyé par courrier sous 10 jours par le ministère du Logement.

RENOUVELER SA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Mise à jour du dossier :

Il est très important que les informations contenues dans votre dossier (adresse, téléphone, mail, situation familiale ou professionnelle, ressources) soient régulièrement actualisées afin de garantir le suivi de votre demande et la réception de toute information. N'attendez pas la date de renouvellement pour modifier votre demande.

- soit sur internet : www.demande-logement-social-gouv.fr
- soit auprès d'un guichet enregistreur (la mairie par exemple). Il suffit de prendre rendez-vous avant la date de radiation du dossier et d'apporter les documents nécessaires (obligatoires) :
 - La carte nationale d'identité, passeport ou titre de séjour (en cours de validité)
 - Les ressources (pôle emploi, CAF, dernière fiche de paie)
 - Les deux derniers avis d'imposition
 - La dernière quittance de loyer ou l'attestation d'hébergement

La demande est **VALABLE UN AN** et doit être renouvelée impérativement à chaque date anniversaire. À défaut, l'État a imposé la radiation automatique de la demande de logement.

À SAVOIR :

Vous serez prévenu.es 2 mois à l'avance, par SMS, puis par courrier, pour effectuer votre renouvellement.

Attention : Vous recevrez une attestation de renouvellement, celle-ci est la preuve du renouvellement effectué.

- Si vous travaillez dans une entreprise de plus de 20 salariés, renseignez-vous auprès du service de gestion des ressources humaines ou du service d'action sociale de votre entreprise, afin de connaître la marche à suivre pour obtenir un logement réservé dans le cadre de l'Action Logement (ancien 1% patronal).
- Si vous êtes fonctionnaire d'État, renseignez-vous auprès du service de gestion des ressources humaines ou du service d'action sociale de votre administration pour obtenir la marche à suivre afin de candidater aux logements mis en ligne sur la bourse régionale du logement ; (<https://www.balae.logement.gouv.fr>).

L'ATTRIBUTION DU LOGEMENT

La mairie de Fresnes **n'étant pas propriétaire de logements** mais uniquement **réservataire** auprès de certains bailleurs, elle ne peut proposer que des logements dont elle est réservataire, uniquement lorsque ceux-ci sont disponibles.

Pour information, au 31 décembre 2018, la commune enregistrait 1 050 demandes de logement en attente.

1- Les critères d'attribution

L'ancienneté du dossier et les revenus sont des éléments déterminants pour le bailleur.

Il faut une ancienneté de 3 à 4 ans et un taux d'effort inférieur ou égal à 33% **pour être éligible à une proposition de logement** (calcul du taux d'effort = loyer + charges / ressources)

La commune doit présenter obligatoirement 3 candidats pour chaque logement relevant de son propre contingent.

Pourquoi mon dossier n'a jamais été présenté en commission ?

- L'attribution d'un logement peut prendre plusieurs années, en raison du nombre important de demandes par rapport au nombre de logements libérés.
- Vos ressources sont insuffisantes pour accéder à un logement par rapport au taux d'effort demandé.

2- La commission d'attribution

La commission d'attribution est composée de représentants du bailleur, de la Préfecture, d'associations, de travailleurs sociaux et de représentants de la commune.

Tous les dossiers passent en commission. Celle-ci est présidée par le bailleur, lequel reste le décisionnaire final et peut modifier ou inverser les choix effectués par la mairie.

Attention : l'attribution d'un logement social entraînera la radiation de votre demande au sein du fichier des demandeurs de logement.

3- L'entrée dans le logement

Si votre dossier est sélectionné, vous recevrez un courrier du bailleur vous invitant à prendre contact avec le gardien de l'immeuble. Pour signer le bail, il est impératif de vous munir de votre attestation d'assurance.

N'oubliez pas de souscrire vos abonnements pour l'énergie (EDF, ENGIE), l'eau (VEOLIA) ainsi que votre box internet.

4- Les obligations du locataire

Le paiement mensuel du loyer est une obligation.

À défaut de paiement régulier vous vous exposez au risque d'expulsion locative.

Si vous êtes éligible à l'allocation logement (APL, AL), vous devez déposer une demande auprès de la caf : www.caf.fr

Veillez à bien respecter les obligations qui incombent à chaque locataire (ordure ménagères, nuisances sonores, utilisation des caves...).

[Lire p. 21-24]

LE LOGEMENT SPÉCIFIQUE

1- Le logement pour les jeunes

Il existe deux résidences destinées aux jeunes à Fresnes.

Résidence ADOMA Fresnes (Foyer de jeunes travailleurs)



6, rue des Fournières – 94260 Fresnes

Tél. 01 46 15 35 56

Site internet : www.adoma.cdc-habitat.fr

- 152 logements (studios meublés entre 16 et 23 m²)
- Logement destiné aux moins de 25 ans
- Tarifs : de 407€ à 573€
(charges comprises : eau, électricité, ...).
(Logements éligibles à l'APL sous conditions de ressources)

Résidence pour jeunes « ARPEJ »



13 rue Louise-Bourgeois – 94260 Fresnes

Tél. 08 20 09 80 95

www.arpej.fr/residences/residence-de-la-cerisaie/

- 120 logements meublés ouvrant droit à l'APL entre 18 et 25m²
- Résidence destinée aux jeunes de moins de 30 ans
- Tarifs estimés : de 410€ à 563€
(charges comprises : eau, électricité, ...).
(Logements éligibles à l'APL sous conditions de ressources)

2- Le logement pour les seniors

Il existe à Fresnes 3 structures d'accueil pour personnes âgées autonomes.

Il s'agit de résidences dites « autonomie » non médicalisées dans lesquelles les occupants vivent de manière autonome. Ils bénéficient de la présence d'un agent de convivialité et de services communs.

Résidence autonomie « Poterne »



10, rue de la Poterne – 94260 Fresnes

- 9 logements indépendants (4 studios et 5 T2)
- des locaux communs (salon, salle à manger avec cuisine)
- et un appartement de fonction réservé à l'agent de convivialité.

Résidence autonomie « Ténine »



40 bis, rue Maurice-Ténine – 94260 Fresnes

- 13 logements indépendants (9 studios et 4 T2)
- des locaux communs (salon, salle à manger avec cuisine)
- et un appartement de fonction réservé à l'agent de convivialité.

Résidence autonomie « Charcot »



28-30, rue du Docteur-Charcot – 94260 Fresnes

- 13 logements indépendants (9 T1 bis et 4 T2)
- des locaux communs (salon, salle à manger avec cuisine)
- et un appartement de fonction réservé à l'agent de convivialité.

Pour toute demande, s'adresser au service logement de la Mairie au 01 72 04 55 70

EPHAD « Soleil d'automne »



C'est un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (ex-maison de retraite) de 67 lits.

2-4, rue de Wissous – 94260 Fresnes

Tél. 01 49 84 92 00

Site internet :

<https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr>

3- Les autres hébergements

Résidence sociale « ADEF »



Pour accéder à un logement dans cette résidence, il est nécessaire de déposer une demande de logement auprès de la commune.

Résidence sociale de 136 logements :

9 rue Louise-Bourgeois – 94260 Fresnes

Tél. 01 57 63 94 60

www.edef-logement.fr

- 126 logements réservés aux personnes isolées,
- 10 logements réservés aux familles monoparentales avec enfant.
- Studios de type T1, T1' et T1bis de superficies comprises entre 17 et 39 m².

Tarifs 2019 (redevance totale) :

- T1 : 410,49 €
- T1' : 456,12 € à 461,12 €
- T1bis : 503,84 €

Vous trouverez les tarifs mis à jour chaque année sur le site de l'ADEF.

Hébergement pour les personnes en situation de handicap :

Différents types de structures proposent des hébergements aux personnes handicapées, en fonction de leur degré d'autonomie :

- les foyers de vie,
- les foyers d'accueil médicalisé,
- l'accueil familial social.

L'attribution d'une place se fait sous certaines conditions : âge, nationalité ou régularité de séjour.

Si vous êtes reconnu(e) handicapé(é) vous pouvez bénéficier d'un logement social ordinaire ou adapté. Vous pouvez également, en fonction de votre degré et type de handicap, vous adresser au foyer Jacques-Josquin, 50 avenue de la Division-Leclerc à Fresnes. (association ADPED, 01 46 68 31 89).

Pour tout autre renseignement, vous pouvez prendre contact avec :

- ▶ la Maison départementale des personnes handicapées :
7, voie Félix-Eboué - 94000 Créteil
- ▶ l' Espace départemental des solidarités (EDS) :
9, square du 19-Mars-1962 - 94260 Fresnes
- ▶ le Centre communal d'action sociale (CCAS) de votre ville
7, square du 19-Mars-1962 - 94260 Fresnes

Hébergement d'urgence :

Le logement social n'est pas adapté pour répondre aux situations d'urgence compte tenu des délais d'attribution.

Pour les personnes sans logement, il existe d'autres hébergements mais les possibilités sont rares. Les hébergements peuvent être attribués par les dispositifs préfectoraux et départementaux (115, hôtels meublés, foyers d'accueil temporaire).

Pour information, à Fresnes, il existe une structure d'hébergement d'urgence gérée par la Croix-Rouge départementale.

En cas de difficultés, vous pouvez vous adresser à l'Espace départemental des solidarités de Fresnes au 01 49 84 09 05.

LE PARC PRIVÉ

Pour trouver un logement, il faut en premier lieu savoir ce que l'on cherche.

Vous pouvez consulter les petites annonces dans la presse quotidienne et sur Internet. Vous pouvez aussi consulter les agences immobilières, elles pourront cibler les offres qui retiendront votre attention.

La colocation peut être également un moyen pour se loger. Lors de votre recherche, vous pouvez consulter les annonces pour colocation du secteur privé, disponibles sur les sites Internet spécialisés.

Les propriétaires exigent généralement que vos ressources soient au moins égales à trois fois le montant du loyer. **Avant de faire votre choix, pensez à vous renseigner sur le montant des charges.** Vous devez fournir au propriétaire un dossier complet qui le rassure et lui permette d'effectuer un choix en votre faveur.

Les pièces justificatives demandées par un propriétaire sont encadrées par la loi (décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015).

Il existe des aides à la location, n'hésitez pas à contacter votre CAF, (Cf p. 10).

Attention : seule la signature d'un contrat de location (bail) engage les deux parties, propriétaire et locataire, (lire p. 21).

ÊTRE PROPRIÉTAIRE

L'accession sociale à la propriété :

Le Prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné destiné aux bailleurs.

Il permet de financer un dispositif de location-accession, grâce auquel les ménages ayant des revenus modestes et ne disposant pas d'apport personnel peuvent acheter un logement neuf.

Après une première phase locative, les ménages ont ainsi la possibilité d'acquérir le logement qu'ils occupent à des conditions avantageuses.

Améliorer son logement :

Vous êtes propriétaire, des aides existent pour l'amélioration de votre habitat.

Vous pouvez bénéficier des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (L'Anah)

Coordonnées dans le Val-de-Marne :

Anah Val-de-Marne (Direction régionale et interdépartemental de l'hébergement et du logement) : 12/14, rue des Archives - 94011 Créteil.

Vous pouvez contacter l'Espace Info Energie au 0 808 800 700

LES AIDES

1- Les aides en faveur des propriétaires

Si vous souhaitez devenir propriétaire, vous pouvez bénéficier de certaines aides :

- Prêt à taux zéro : réservé aux primo-accédants, il est soumis à des plafonds de ressources.
- Prêt action logement : si votre entreprise cotise à Action logement (1% patronal), vous pouvez financer une partie de votre acquisition à un taux préférentiel.
- Prêt accession sociale : soumis à des conditions de ressources, il finance l'achat d'une résidence principale.

2- Les aides en faveur des locataires

Le Fonds de solidarité habitat (FSH) :

Selon vos ressources, vous pouvez avoir recours au Fonds de Solidarité Habitat (FSH), qui peut intervenir sous forme de subvention et/ou de prêt.

Le FSH peut fournir une aide forfaitaire aux frais de déménagement dans certaines situations ainsi qu'une garantie aux impayés de loyer, fixée pour une durée déterminée. Le dossier est à constituer auprès d'un travailleur social de votre bailleur ou de l'Espace départemental des solidarités.

Le Loca-pass :

Vous êtes salarié.e, vous travaillez en tant qu'intérimaire ou vous êtes étudiant.e, boursier.e et vos ressources sont supérieures au barème du FSH : vous pouvez solliciter le Loca-pass. Il interviendra pour :

- l'avance du dépôt de garantie,
- la garantie aux impayés de loyer pour une durée déterminée (seulement pour l'habitat social).

N'hésitez pas à consulter le site internet du service public : www.service-public.fr

La Garantie des risques locatifs :

La garantie des risques locatifs (GRL) est une assurance souscrite par le propriétaire (bailleur privé) qui lui apporte des garanties durant toute la période du bail. Sous certaines conditions, elle peut donc convaincre un propriétaire hésitant à vous louer son bien.

La garantie des risques locatifs (GRL) permet également au locataire qui rencontre des difficultés dans le paiement de son loyer de bénéficier d'un suivi personnalisé. Vous pouvez obtenir des informations complémentaires ou connaître les démarches à suivre sur le site internet : www.grl.fr

Les aides de la Caisse d'allocations familiales

En fonction de vos ressources et des conditions de logement, vous pouvez prétendre à une aide au logement versée par la Caisse d'allocations familiales (CAF).

La CAF peut vous accorder :

- L'Allocation logement (AL), versée à vous-même ou à votre bailleur (location privée, logement social, hôtel, foyer...)
- L'Aide personnalisée au logement (APL), versée à votre bailleur pour les logements conventionnés ou à vous-même en cas d'accession à la propriété.

N'hésitez donc pas à aller sur le site internet de la CAF : www.caf.fr

LES DROITS ET LES OBLIGATIONS

1- Les droits

Le bail des logements :

Le contrat de location, il est obligatoire et doit préciser :

- le nom et le domicile du propriétaire
- le(s) nom(s) du ou des locataires
- la date de prise d'effet et la durée du bail
- la consistance du logement et sa destination
- la description du logement et de ses équipements à usage privatif et commun
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location
- la surface habitable du logement (si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer).

Le propriétaire et le locataire peuvent prévoir d'y inclure d'autres clauses sous réserve qu'elles ne figurent pas parmi la liste des clauses abusives.

Téléchargeable sur service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686

Durée du bail : Le bail doit être conclu pour une durée minimum :

- de 1 an lorsque le logement est meublé
- de 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier
- ou 6 ans lorsque le propriétaire est une personne morale (telle une société ou association).

Renouvellement : À la fin du bail et à défaut de congé donné par le propriétaire ou le locataire, (lire p. 22), le bail est renouvelé sur proposition du propriétaire ou reconduit automatiquement pour :

- 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier
- 6 ans lorsque le propriétaire est une personne morale.

L'état des lieux :

Il est obligatoire et doit être réalisé avec soin et précision.

Il doit être signé des deux parties et annexé au bail.

Soyez vigilant, c'est en comparant l'état des lieux d'entrée et de sortie que le propriétaire pourra vous demander la réparation d'éléments détériorés.

L'état des lieux est gratuit, s'il est réalisé par le locataire et le propriétaire.

Il est payant s'il est réalisé par un mandataire ou, en cas de désaccord, s'il est réalisé par un huissier : dans ces deux cas, les frais sont partagés.

Le congé (préavis) :

Le locataire peut quitter son logement, en cours de bail, à tout moment, à condition de respecter les règles suivantes :

- Un préavis de trois mois est nécessaire.
[envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre reçu].
- Cas particulier : en logement social, le préavis peut être réduit à 1 ou 2 mois [se renseigner auprès du bailleur].

À la fin du contrat, le propriétaire peut, en respectant un préavis de 6 mois :

- Proposer le renouvellement en modifiant certaines conditions (ex : montant du loyer).
Si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour 3 ou 6 ans.
- Refuser le renouvellement du contrat en motivant son refus : vente ou reprise du logement, motif légitime et sérieux.

2- Les obligations

La taxe d'habitation :

La taxe d'habitation est un impôt local qui dépend des caractéristiques de votre logement, de sa localisation et de votre situation personnelle (revenus, composition du foyer...) au 1^{er} janvier. Vous devez la payer si vous êtes propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit de votre habitation principale.

La taxe foncière :

La taxe foncière est un impôt local dû tous les ans par le propriétaire d'un bien immobilier.

La décence du logement :

Tout propriétaire bailleur privé ou social est tenu de remettre à son locataire un logement décent. Il est impératif d'être **VIGILANT** à l'état du logement avant l'entrée dans les lieux. En effet, il existe des propriétaires peu scrupuleux.

Les charges :



Charges des parties communes

Ces dépenses concernent les petites réparations liées à l'entretien courant de votre résidence : changement d'ampoules, dépenses pour l'électricité des parties communes, eau utilisée pour nettoyer les allées...



Ascenseur

Les charges correspondent au contrat d'entretien des prestations minimales : entretien courant, menues réparations, visite périodique ainsi que les dépenses d'électricité.



Nettoyage

Frais liés à l'entretien de votre résidence : nettoyage par le gardien, par un employé d'immeuble ou par une société de nettoyage, produits d'entretiens...



Espaces verts

Frais liés à l'entretien des espaces verts de votre résidence : tonte de la pelouse, désherbage, taille des arbustes...



Taxe d'ordures ménagères

Cette taxe est directement facturée par votre commune. Votre bailleur facture ensuite la part qui revient à chaque locataire en fonction de la taille de son logement.



Désinsectisation / hygiène

Cette dépense concerne les produits utilisés pour la désinsectisation annuelle de votre immeuble. Le montant facturé pour la main d'œuvre par la société est pris en charge par votre bailleur.



Équipements individuels

Il s'agit de la facturation des contrats d'entretiens des équipements de votre logement (ventilation mécanique contrôlée (VMC), chaudière, robinetterie...) : une fois par an, un prestataire vérifie le bon fonctionnement de ces équipements.



Compteur d'eau

Les frais de location, de relevés et d'entretien de vos compteurs sont facturés dans vos charges.



Eau chaude et eau froide

Cette dépense concerne l'eau chaude et froide que vous avez consommée tout au long de l'année. Si vous possédez un compteur d'eau, votre consommation est établie en fonction des index relevés sur votre compteur. Si vous en êtes dépourvus, votre consommation d'eau est établie en fonction de la surface de votre logement.



Chauffage

Les dépenses de chauffage concernent l'énergie utilisée pour produire du chauffage dans votre logement, l'entretien de la chaudière collective et le remplacement de petites pièces. Les gros travaux (remplacement de chaudière par exemple) sont pris en charge par votre bailleur.

Cette infographie présente une information générale qui s'applique au logement social comme au logement privé. Il existe cependant des cas particuliers.

Le litige locatif :

En cas de conflit dans le cadre d'une location immobilière, vous pouvez tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, il convient de saisir le juge.

Le tribunal compétent et les délais de saisine dépendent de la nature du litige (Tribunal d'instance de Villejuif au 01 49 58 12 35)

Vous pouvez également contacter une association de défense des locataires.

Régalez vos litiges locatifs *à l'amiable !*



Locataire ou bailleur,
un litige vous oppose
et vous souhaitez
le régler à l'amiable ?



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Contactez la commission départementale de conciliation (CDC) du département où est situé votre logement. Cette instance, composée à parts égales des représentants des bailleurs et des locataires, peut vous aider dans vos démarches.

INFORMATIONS PRATIQUES

VOUS RECHERCHEZ UN LOGEMENT PRIVÉ :

- Les petites annonces
- Les agences immobilières
- Les notaires

VOUS DÉMÉNAGEZ : Pensez à mettre à jour votre nouvelle adresse auprès de :

- La Poste, afin de faire suivre votre courrier
- La Caisse Primaire d'Assurance Maladie sur le site internet : www.ameli.fr
- La Caisse d'Allocations Familiales sur le site internet : www.caf.fr
- Le Centre des Impôts sur le site internet : www.impots.gouv.fr
- Les fournisseurs d'énergie

ASSOCIATIONS DE DÉFENSE DES LOCATAIRES :

CNL (Confédération nationale du logement)

Fédération du Val-de-Marne

27, avenue Lucien-Français - 94400 Vitry-sur-Seine

Tel. 01 43 91 11 11

CGL 94 (Confédération générale du logement)

2, square Dufourmantelle - 288, rue Jean-Jaurès - 94700 Maisons-Alfort

Tel. 01 43 75 11 80

CLCV Val-de-Marne (Consommation Logement Cadre de vie)

Maison des Associations

1, rue François-Mauriac - 94000 Créteil

Tel. 01 42 07 08 09

AUTRES ADRESSES UTILES :

Adil 94

Agence départementale d'information sur le logement

48, avenue Pierre-Brossolette - 94000 Créteil

Tel. 0 820 16 94 94

CAF

2, voie Félix-Éboué - 94000 Créteil
www.caf.fr - Tel. 0 820 25 94 10

Soliha est-parisien (ex PACT 94)

9 bis, passage Dartois-Bidot - 94100 Saint-Maur-des-Fossés
 Tél. 01 43 97 89 94

Préfecture du Val-de-Marne

Bureau du logement
 21-29, avenue du Général-de-Gaulle - 94000 Créteil
 Tél. 01 49 56 60 60

Commission de médiation du Val-de-Marne

Service instructeur BP 30183 - 94005 Créteil Cedex
 Tél. 0 820 16 20 20

Action logement

Tél. 01 44 85 81 00 – www.actionlogement.fr

L'Espace départemental des solidarités de Fresnes (EDS)

9, square du 19-Mars-1962 - 94260 Fresnes
 Tél. 01 49 84 09 05 - courriel : eds.fresnes@valdemarne.fr

À la disposition des jeunes**CLLAJ Val de Bièvre (Comité local pour le logement autonome des jeunes)**

6-12 avenue du Président-Wilson - 94230 Cachan
 Tél. 01 45 46 51 39

Mission locale Bièvre Val-de-Marne

28, rue Maurice-Ténine - 94260 Fresnes
 Tél. 01 42 37 57 85

CROUS (Le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires de Paris)

Le CROUS peut proposer des logements aux étudiants sous certaines conditions. Il vous permet d'accéder à des chambres en résidence universitaire et dispose d'offres de chambres proposées par des propriétaires privés.

Coordonnées du CROUS dans le Val-de-Marne :

70, avenue du Général-de-Gaulle - 94000 Créteil - Tel. 01 45 17 06 54

Pour d'autres renseignements sur l'Île-de-France, vous pouvez consulter les sites de plusieurs associations :

- Antenne locale pour jeunes, <http://www.aljt.com/>
- Centre du Logement des Jeunes Travailleurs à Paris, <http://www.cljt.com/>
- Foyers de jeunes travailleurs, www.fjt-idf.fr

À la disposition des personnes âgées ou handicapées

Le service Accueil-information du Conseil départemental du Val-de-Marne

Direction des services aux Personnes âgées et aux Personnes handicapées
7-9, voie Félix-Éboué - 94000 Créteil - 01 43 88 75 75

Maison départementale des personnes handicapées (MDPH)

7-9, voie Félix-Éboué - 94046 Créteil Cedex
Tél. 01 43 99 79 00 - www.valdemarne.fr/mdph

Coordonnées bailleurs

Valophis Habitat :

Agence du Val de Bièvre - 51 boulevard Paul-Vaillant-Couturier - 94240 l'Haÿ-les-Roses
Tél. 01 55 96 55 00 - www.groupevalophis.fr

Immobilière 3F :

Agence du Val-de-Marne - 5, rue Charles-de-Gaulle - 94140 Alfortville
Tél. 01 55 97 51 09 - www.groupe3f.fr

Efidis : 46 ter, rue de la Vanne - 92120 Montrouge

Tél. 01 72 29 03 69 - www.efidis.cdc-habitat.com

France Habitation : 11, rue Olof-Palme - 94046 Créteil

Tél. 01 49 42 79 89 - www.france-habitation.fr

Toit et Joie : 82, rue Blomet - 75731 Paris Cedex

Tél. 01 40 43 59 00 - www.postehabitat.com

1001 Vies Habitat :

4 avenue Condorcet - 91260 Juvisy-sur-Orge

Tél. 01 53 94 81 49 - www.1001vieshabitat.fr