



INFORM' TOIT

Droits et bien-être dans mon logement

GUIDE PRATIQUE






ÉDITO

Être en bonne santé, pour les personnes, correspond souvent à l'absence de maladie. En réalité, l'état de santé dépend de nombreux facteurs et varie au cours de sa vie. Le revenu, le travail, l'éducation, l'expérience de vie, l'environnement, l'entourage familial et amical, les comportements quotidiens, l'accès aux services de santé, la culture, le genre... sont autant de facteurs qui influencent l'état de santé ; ils sont appelés « déterminants de la santé ». L'habitat est aussi considéré comme un déterminant de la santé.

Pour éviter le stress et les galères, nous avons collecté dans ce guide, les informations essentielles pour t'aider dans toutes les étapes de la vie dans ton logement : les types d'habitat, le budget, le dossier administratif, l'entrée et le maintien dans le logement, la sortie. Ce guide pratique te permettra également d'identifier les points de vigilance et les ressources à ta portée. Avoir un logement adapté à tes besoins te permettra de te sentir mieux chez toi. Étudiant, salarié, stagiaire, apprenti, demandeur d'emploi ou même professionnel de l'accompagnement et du logement, ce guide est une ressource pour tous.

En complément, tu peux utiliser le jeu Inform' toit pour tester tes connaissances.

Pour te transmettre des informations de qualité, de nombreux professionnels ont travaillé à la réalisation de ce guide : les communes du Contrat local de santé du territoire elbeuvien, les CCAS d'Elbeuf et villes voisines, la Ville d'Elbeuf sur Seine, l'ADIL 76, EBS Habitat, Habitat 76, la Maison de la justice et du droit, le Secours populaire ; sans oublier l'Agence régionale de santé Normandie, dans le cadre de son Plan régional de santé environnement 4 qui a apporté son soutien financier.

Trouver un logement ça peut être stressant, voici les infos qu'il te faut !

I - BESOINS, PRIORITÉS ET BUDGET

1 · Les types de logements	4
2 · Le budget	7
3 · Les quelques points de vigilance	10

II - DOSSIER ADMINISTRATIF

1 · La préparation du dossier administratif	11
2 · Les aides	14

III - VISITE DE LOGEMENT

16

IV - ENTRÉE ET MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

1 · L'état des lieux d'entrée	17
2 · L'ouverture des compteurs	18
3 · Les droits et devoirs du locataire	19
Qui répare ? Qui entretient ?	22-23
4 · Les situations particulières	24
5 · Dans mon logement, ma santé j'en prends soin au quotidien	25
6 · La révision du loyer	31
7 · La régularisation de charges	31

V - SORTIE DU LOGEMENT

1 · Le congé	32
2 · Le pré-état des lieux ou la visite conseil	32
3 · L'état des lieux de sortie	34
4 · La récupération du dépôt de garantie	34

VI - RESSOURCES UTILES

36

Fiches pratiques à compléter :

• Fiche « un logement pour moi »	36
• Récapitulatif de mon budget	37
• Mon dossier administratif	38
• Ai-je droit aux aides ?	39

Adresses utiles	40
-----------------------	----

Fuite d'eau, qui paie entre le locataire et le propriétaire ?	42
---	----

Contact CCAS et ressources en ligne	43
---	----

I - BESOINS, PRIORITÉS ET BUDGET

1 • LES TYPES DE LOGEMENTS

Trouver le bon logement par rapport à tes envies et ton budget est parfois un jeu d'équilibre... Pour cela, tu dois définir tes critères et les comparer à l'offre disponible en fonction de ton budget. Utilise la fiche « Un logement pour moi » en page 36 pour structurer ta recherche. C'est parti !

Quel type de logement cherches-tu ?

- Le logement privé
- La location individuelle
- La colocation
- La chambre chez l'habitant
- Le logement intergénérationnel
- L'échange de logement
- Le logement pour les jeunes et étudiants
- Le logement en cité U
- Les résidences privées
- Les foyers jeunes travailleurs
- Les compagnons du devoir
- Le logement social
- Le logement HLM
- Les agences immobilières sociales ou à vocation sociale
- Les résidences sociales
- Les hébergements de courte durée
- Les auberges de jeunesse
- Le concept Bed & Crous
- Les hébergements d'urgence

Tu n'as pas de lieu où dormir ce soir ? Compose le 115 (samu social) qui t'orientera gratuitement vers un lieu d'hébergement si tu es sans-abri. Si tu es mineur, précise-le et tu seras réorienté !

Dans les types de logements proposés, il existe deux catégories :

- Logement individuel (ton appartement / ta maison en autonomie)
- Logement en colocation (ta chambre et le reste de l'espace est partagé)

Voici ce à quoi tu dois réfléchir pour savoir ce qui te conviendra le mieux.

Avantages de la colocation :

La colocation permet à deux personnes, et plus, de cohabiter dans un même logement. Tu peux gagner en confort de vie (frais divisés en autant de colocataires, logement plus grand, partage des tâches domestiques, échanges entre colocataires...).

Inconvénients de la colocation :

Tu ne connais pas forcément ton/tes colocataire(s). Différences de rythme de vie, d'alimentation, d'organisation, de budget... cela nécessite de l'adaptation, de la communication en amont et d'instaurer idéalement des règles de vie (diviser les dépenses ou dépenses communes ? Savoir gérer les conflits potentiels, soirées, invitation de personnes extérieures, etc.)

Si tu es locataire d'un logement social, tu es également en droit d'héberger de manière gracieuse un ami, ou un membre de ta famille par exemple, pendant une certaine période.

Toutefois, héberger une personne à titre gratuit implique une déclaration aux administrations, notamment pour être en règle au niveau des aides et des impôts. Pense également à l'assurance habitation. Attention : tu peux voir tes droits CAF et aides au logement modifiés si l'hébergement à titre gratuit dure plus de 6 mois.



Tu dois ensuite réfléchir sur la localisation et les caractéristiques de ton logement :

Campagne ou ville ?

Campagne :

Calme, verdure, loyers moins élevés, moins de voisins...

Moins de commerces, moins de services, besoin d'un véhicule car transport en commun peu présents, médecins ou écoles peuvent ne pas être à proximité...

Ville :

Facilité de transport, proximité des commerces, écoles, médecins, restaurants, bars, cinéma...

Bruyant, pollution, loyers plus élevés, beaucoup de voisins...



Quelle distance es-tu prêt à parcourir entre ton logement et ton lieu d'activité, de loisirs...
Y-a-t'il des transports en commun ?

Pense également à demander le DPE (diagnostic de performance énergétique) pour voir si le logement est économe ou non (lire page 10).

Rez-de-chaussée ou étage ?

Il convient de se décider en fonction de son état de santé par exemple. Voir si un ascenseur est présent. Bon à savoir : monter tous les jours 1, 2 ou 3 étages est bon pour la santé.

Taille du logement ?

Studio, T1, T2, T3 ... à savoir, les immeubles collectifs construits depuis plusieurs années comprennent généralement plus de T3-T4. De fait, la recherche d'un petit logement ou d'un très grand logement peut vite être compliquée et prendre plus de temps.

Attention, la candidature pour obtenir un logement social doit être adaptée à la composition familiale. Une personne seule ne peut pas prétendre à un logement type T3, T4, T5 et plus.

En explorant ces options, tu peux trouver celle qui correspond le mieux à tes besoins et à ton style de vie. Mais reste encore la question du budget à définir avant de regarder les annonces...

2 • LE BUDGET

On estime que le budget spécifique au logement ne doit pas dépasser 30% de son budget global. Il est important d'établir un budget qui devra estimer au plus juste tous les postes de dépenses à prévoir.

Quelles sont les charges à prévoir ?

- Le dépôt de garantie qui correspond à 1 mois de loyer (hors charges).
- Les frais d'agence si la location passe par une agence
- Le loyer
- Les charges locatives qui comprennent généralement l'entretien des parties communes, la taxe pour les ordures ménagères et les consommations d'eau froide. Le chauffage peut également être compris dedans lorsque celui-ci est collectif. Ces charges sont estimées au début du bail, il faut en demander le détail au propriétaire/bailleur.
- L'assurance habitation
- L'eau (abonnement et consommation)
- L'énergie (électricité/gaz)
- Téléphone
- Internet
- Dépenses pour l'alimentation, l'hygiène et l'entretien
- La mutuelle
- Le transport (carburant, assurance voiture, abonnement transport en commun...)
- Autres dépenses comme les loisirs, l'habillement...



Pour bien vivre ton budget, pense d'abord à prioriser tes dépenses. Tu peux utiliser la grille page 37.



L'idée est de te permettre de « bien dépenser » pour maintenir une santé mentale correcte. Cette priorisation peut t'éviter des situations de stress et d'anxiété. Tu peux également adopter des écogestes qui te permettront d'améliorer ton impact sur l'environnement, au quotidien, avec des effets positifs sur ton budget. Pour que ces écogestes ne soient pas une contrainte, tu peux être accompagné par la Métropole Rouen Normandie (par téléphone au 02 76 30 32 32 ou sur www.metropole-rouen-normandie.fr).

Si on résume, le « reste à vivre » est la somme qu'il te reste une fois toutes tes dépenses liées au logement (loyer, charge, dette, emprunt ...) déduites de tes ressources (salaires, allocation, pension alimentaire...).

C'est donc ce qu'il reste pour manger, s'habiller, payer ses divers forfaits et abonnements, loisirs, etc.



Attention, pour ne pas te mettre en danger ou en situation délicate, il est préférable qu'il ne soit **pas en-dessous de 12 € par personne, et par jour (soit entre 360 et 372 €/mois)**.



Les fins de mois sont difficiles ?

Voici quelques trucs et astuces :

• Restauration

Utiliser l'application mobile « Too good, to go ». Se rapprocher des associations Amicalement vôtre (épicerie et restaurant solidaires, rue Henry à Elbeuf sur Seine), Secours populaire, Secours catholique, Banque alimentaire, Restos du cœur, etc.

Pour les étudiants à la fac de Rouen : restauration à 1 € du CROUS.

Faire la fin des marchés pour négocier le prix des fruits et légumes.

• Ameublement

Ressourcerie Seconde vie à Elbeuf sur Seine, Le bon coin, Emmaüs, les foires à tout ... Lors d'achats d'occasion ou de seconde main, il faut être vigilant quant à la présence de nuisibles, moisissures ou autres sur le mobilier, les coussins, matelas.

• Vêtements

Secours populaire, Secours catholique, Le chic à pas cher à Elbeuf sur Seine, Le bon coin, ressourcerie Renaître (0-14 ans) à Elbeuf sur Seine, les foires à tout.....

• Produits d'hygiène

Épicerie solidaire, Centre social du Puchot d'Elbeuf sur Seine, Mission locale d'Elbeuf. Présence de distributeurs dans certains établissements scolaires.

• Pratique sportive gratuite

À Elbeuf sur Seine : salle de renforcement musculaire de La Structure Information jeunesse (12-25 ans), équipements de remise en forme en libre accès (street-work-out au Puchot et parcours fitness connectés à la Cerisaie), city-stades, chemins de randonnée, terrains multisports, Maison sport-santé...

Aides financières possibles pour les licences auprès du Département, de la CAF, de certains comités d'entreprises...

• Culture et livres

Pass culture, dispositif national pour les 15-18 ans.

La ville d'Elbeuf sur Seine propose une aide, le Contrat partenaires jeunes, pour favoriser l'accès à une **activité sportive, culturelle ou de loisirs** pour les jeunes elbeuviens de 6 à 19 ans (www.mairie-elbeuf.fr).

3 • LES QUELQUES POINTS DE VIGILANCE

Après avoir déterminé tes critères de recherche, tu vas pouvoir chercher ton logement, mais comment ?

- Sur Internet mais attention, les arnaques y sont nombreuses : n'envoie jamais d'informations confidentielles (copie de ta carte d'identité, coordonnées bancaires...) avant d'avoir fait une visite.
- Via une agence immobilière
- En allant voir un professionnel de l'accompagnement
- Auprès des bailleurs sociaux
- Sur les petites annonces des journaux

Lorsque tu vas regarder les annonces, fais attention aux mentions obligatoires :

- Logement meublé ou vide
- Montant du loyer mensuel et des charges ainsi que leur mode de règlement
- Montant du dépôt de garantie (*maximum 1 mois de loyer pour les logements vides, maximum 2 mois pour les logements meublés, pas de dépôt de garantie pour le bail mobilité*)
- Montant des dépenses théoriques de chauffage
- Montant total TTC des honoraires de l'agent immobilier
- Commune / localisation
- Surface du logement (m²)
- Classement du logement en matière de performance énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre



FOCUS sur le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document obligatoire qui te donne des informations sur la performance énergétique de ton logement. Un logement classé A entraînera une petite facture électrique contrairement à ceux en classe E, F ou G. Avec eux, non seulement tu auras froid, mais en plus ça te coûtera un bras !

Depuis le 01/01/2025, il est interdit de louer un logement avec un DPE classé G. Cette loi sera ensuite étendue aux catégories E et F.

Aussi, lors des visites, renseigne-toi bien sur le quartier et le voisinage. Venir à différents moments de la journée peut te donner quelques informations sur la vie du quartier. Tu peux aussi discuter avec les voisins et recueillir leur avis.

II - DOSSIER ADMINISTRATIF

1 • LA PRÉPARATION DU DOSSIER ADMINISTRATIF

Attention, selon si tu cherches un logement dans le parc privé ou dans le parc social, les démarches peuvent être un peu différentes. L'accès au logement du parc social (bailleurs sociaux) est soumis à la constitution d'un dossier complet.

Pour ton identité et/ou ta régularité de séjour :

- Carte nationale d'identité recto/verso ou passeport pour chacune des personnes de plus de 18 ans
- Livret de famille complet ou acte de naissance pour les enfants à charge de moins de 18 ans
- Un titre de séjour valide recto/verso ou le récépissé de demande de renouvellement de titre de séjour ou le récépissé de la première demande de titre de séjour (réfugié, bénéficiaire de la protection subsidiaire ou temporaire, apatride)
- Jugement de tutelle ou de curatelle



Pour ta situation familiale :

- Jugement ou attestation sur l'honneur de garde d'enfants pour chacun des parents
- Certificat de grossesse attestant que celle-ci est supérieure à 12 semaines
- Divorce ou séparation (jugement de divorce, acte de saisine du juge, placement au greffe avec date d'audience ou en cas de divorce par consentement mutuel : une convention homologuée ou une attestation de l'avocat justifiant qu'une procédure de divorce par consentement mutuel est en cours ou ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou récépissé de dépôt de plainte ou autorisation de résidence séparée ou déclaration judiciaire de rupture de PACS (Pacte Civil de Solidarité)).

Pour ton revenu fiscal de référence :

- Avis d'imposition recto/verso de l'année N-1 sur les revenus N-2

Si tes revenus sont perçus à l'étranger : avis d'imposition recto/verso du pays dans lequel les revenus ont été perçus (ce document doit être traduit en français et converti en euros).

Si tu es rattaché à tes parents, tu peux fournir l'avis d'imposition de tes parents ainsi que leur livret de famille.

Pour tes justificatifs de revenus :

- Contrat de travail complet ou attestation de l'employeur
- Bulletins de salaire des 3 derniers mois
- Attestation de paiement CAF (Caisse d'Allocations Familiales) ou MSA (Mutuelle Sociale Agricole) des 3 derniers mois
- Avis de situation – droits France travail (ex Pôle emploi) et avis de paiement des 3 derniers mois
- Avis de paiement d'indemnités journalières des 3 derniers mois
- Avis d'attribution des bourses
- Carte d'étudiant
- Pension alimentaire reçue : jugement ou attestation sur l'honneur du parent
- Auto-entrepreneur : dernier bilan ou attestation du comptable évaluant le salaire mensuel perçu + extrait Kbis
- Justificatif de pension de retraite ou d'invalidité



Pour ton logement actuel :

- Contrat de location complet
- 3 dernières quittances de loyer des 3 derniers mois
- Attestation du propriétaire/bailleur indiquant que tes loyers sont à jour
- Attestation d'hébergement de la personne qui t'héberge ou de la structure d'hébergement
- Attestation de domiciliation en cas d'élection de domicile
Procédure qui permet aux personnes sans domicile stable de disposer d'une adresse pour recevoir du courrier et bénéficier des aides et prestations sociales auxquelles elles peuvent prétendre.
- Si propriétaire : ton acte de propriété

Autres documents :

- Handicap : carte CMI (Carte Mobilité Inclusion) ou décision de la MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées)
- Violences familiales : récépissé du dépôt de plainte
- Insalubrité ou indécence du logement : justificatifs des démarches en cours



Bon à savoir !

Les **baillleurs sociaux** demandent beaucoup plus de documents qu'un propriétaire privé car le logement social est régi par des règles strictes d'attribution. Tout le monde ne peut pas prétendre à un logement social.

De fait, des lieux d'accueil sont là pour t'accompagner dans tes démarches de demande de logement social (CMS, CCAS, partenaires France Services, Mission locale, bailleurs sociaux...). Pour les plus autonomes, les demandes se font en ligne sur : www.demande-logement-social.gouv.fr

Une fois la demande réalisée, tu reçois un numéro unique qui te sera demandé pour toutes tes démarches. Une demande n'est valable qu'un an. Pense à la renouveler, à la faire évoluer si besoin. Attention : ton numéro unique est valable seulement dans le département de ta demande.

Les salariés et les personnes de moins de 30 ans inscrites chez France travail peuvent également se faire accompagner par Action logement (www.actionlogement.fr).

Pour rechercher un **logement dans le parc privé**, mieux vaut réaliser un « dossier de location numérique de l'état » - sécurisé et conforme, tu n'auras plus qu'à télécharger tes pièces, valider ton dossier, et ce dernier pourra ensuite être envoyé aux propriétaires en 1 clic. (<https://www.dossierfacile.logement.gouv.fr>)

Vigilance sur les marchands de sommeil qui ne demandent que très peu de pièces administratives. Pour lutter contre leurs dérives, le gouvernement a créé le **Permis de louer**. De fait, certaines rues, réputées pour leurs nombreux marchands de sommeil ou propriétaires peu scrupuleux, sont référencées sur les sites Internet des communes concernées. Il est

demandé aux propriétaires indécis de faire les démarches pour avoir ce fameux permis de louer. N'hésite pas à le réclamer, c'est une première garantie que le logement est décent et louable. À noter : depuis le 01/01/2025, il est interdit de louer un logement avec un DPE classé G. La loi sera par la suite étendue aux catégories E et F.

2 • LES AIDES

Un coup de pouce pour se lancer est toujours le bienvenu... C'est pourquoi, nous te proposons un petit panorama des aides qui peuvent exister. **N'hésite pas à te renseigner auprès de ta mairie, de ton CCAS ou d'un travailleur social pour t'accompagner et t'orienter dans tes démarches.**

Le **Fonds de solidarité logement (FSL)** est une aide financière du Département qui vise à aider les personnes à accéder ou à se maintenir dans le logement, lorsque le foyer rencontre des difficultés financières.

Le FSL permet par exemple de prendre en charge le dépôt de garantie. Il permet de pouvoir bénéficier des aides aux impayés de loyers ou au paiement de factures (électricité, eau, gaz...). L'aide peut être versée sous forme de prêt à taux zéro (à rembourser au FSL) ou sous forme de subvention (sans remboursement).

Pour savoir si tu peux en bénéficier, rendez-vous au CCAS, CMS ou CAF de ta ville.

Le **Fonds d'aide aux jeunes (FAJ)** est délivré par les Missions locales aux jeunes de 18 à 25 ans. Cette aide permet de faire face aux besoins urgents (assurance, équipement de première nécessité).

Les **prêts équipement ménager, mobilier et numérique** délivrés par la CAF. En Seine-Maritime, cette aide comprise entre 100 et 600 €, est remboursable par mensualité de 17 € à 35 €. Il faut être allocataire avec au moins un enfant à charge ou un enfant à naître et avoir un quotient familial inférieur ou égal à 950 €.

Le **pass logement** pour les jeunes de 18 à 25 ans qui s'installent pour la première fois en Seine-Maritime : aide de 150 € sous forme de QRCode à présenter dans les associations et entreprises d'insertion partenaires. Sous condition de ressources.

L'avance **Loca pass** : Action Logement finance à taux 0% le versement de ton dépôt de garantie (maximum 1200 €, remboursable en 25 mois).

La **garantie Visale** sert de garant (remplace la caution parentale ou bancaire). Elle permet, en cas de défaillances de paiement des loyers, de les régler directement au propriétaire.

L'**aide mobili-jeune** (cumulable avec Loca pass et Visale) est octroyée aux moins de 30 ans, en alternance (apprentissage, contrat pro). Permet de payer une partie du loyer (10 à 100 € de moins), en plus de la déduction CAF (APL).

L'**aide personnelle au logement** (APL de la CAF) : le montant de l'aide dépend du lieu de résidence, de la composition et des ressources du foyer. Elle est versée directement au propriétaire. Pour connaître le montant qui peut être octroyé, il faut effectuer une simulation sur le site de la CAF.

L'**allocation logement familial** (ALF de la CAF) : pour ceux qui ne peuvent pas avoir d'APL et qui sont mariés depuis moins de 5 ans ou qui ont des enfants (nés ou à naître) ou une personne à charge. Elle est versée sur ton compte ou sur le compte du propriétaire.

L'**allocation de logement social** (ALS de la CAF) : pour ceux qui ne peuvent pas bénéficier des APL et ALF. Elle est versée sur ton compte ou sur le compte du propriétaire. Sous conditions, se renseigner auprès de votre CAF.

Tu as entre 16 et 30 ans, tu souhaites te mettre en colocation en Seine-Maritime, tu es peut-être éligible au dispositif **COLOC 76**. Moyennant 4h de bénévolat dans un quartier, tu peux bénéficier d'une chambre ou d'un appartement meublé à loyer modéré. Pour en savoir plus : contacte l'AFEV (association de la fondation étudiante pour la ville) qui vérifiera si tu remplis bien les conditions d'éligibilité (<https://afev.org/normandie>).



Tu ne peux plus payer ton loyer ?

Parles-en immédiatement avec ton propriétaire ou bailleur pour ne pas créer de tensions.

Fais-toi accompagner par l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) qui pourra t'informer et te conseiller sur les différentes aides possibles et démarches à réaliser.

Prends rendez-vous avec un travailleur social : centre communal d'action sociale (CCAS), centre médico-social (CMS), Caisse d'allocations familiales (CAF).

Enfin, il existe un numéro de téléphone « Allô prévention expulsion » : 0810 001 505 (0,06 €/minute + prix d'un appel).

III - VISITE DE LOGEMENT

Ton dossier de demande de logement est maintenant prêt, tu connais ton budget, tu sais ce que tu cherches et où... il ne reste plus qu'à trouver !

Pour le logement social : tous les bailleurs sociaux peuvent avoir accès à ton dossier en ligne. Ainsi, lorsqu'ils disposent d'un logement libre, ils interrogent la base de données qui fera ressortir ton dossier si tu corresponds à leurs critères de recherche. Tu peux donc être appelé à tout moment pour les rencontrer, vérifier ton dossier et avoir une proposition de logement. N'hésite pas à regarder leurs offres, à les relancer et à maintenir ton dossier à jour.

Pour le logement dans le parc privé : regarde les petites annonces de particulier à particulier. Utilise le bouche à oreille (pense à faire savoir autour de toi que tu cherches un logement, tes proches et amis pourront être vigilants au bon plan pour toi). Promène-toi dans les rues et quartiers qui t'intéressent pour voir si des annonces sont affichées aux fenêtres et portes d'immeuble. Consulte les agences immobilières et les sites de recherche d'appartement.

Ça a marché, tu es contacté et invité à visiter un logement.

Si c'est possible, demande à un proche de t'accompagner. Deux regards valent mieux qu'un et la personne qui t'accompagne repérera peut-être des détails que tu ne vois pas. Elle pourra également poser des questions auxquelles tu ne penserais pas.

Dresse une liste de questions, surtout si tu recherches dans le parc privé, pour avoir toutes les informations nécessaires. Ouvre les placards, regarde les prises, les fenêtres (double vitrage minimum), l'état général du logement, les travaux envisagés s'il y a besoin, la taille des pièces (si tu as des meubles, entrent-ils dans la pièce ?), demande les mesures de chaque pièce (une chambre doit faire au minimum 9 m²).

En fin de première visite, si le logement te plaît mais que tu souhaites réfléchir, propose de réaliser une contre-visite (une deuxième visite).



Fais le point au calme, échange avec la personne qui a pu t'accompagner et prend une décision une fois l'excitation de la visite redescendue, c'est-à-dire lors de la deuxième visite.

Il est rare de trouver son logement dès la première visite, il ne faut donc pas se décourager et prendre son temps pour faire le bon choix.

Info utile : Tu penses être victime de discrimination dans ta recherche de logement ? Tu peux te rapprocher de lieux d'écoute et d'information comme le défenseur des droits, la maison de la justice et du droit ou l'ADIL 76. Des professionnels de santé peuvent aussi te soutenir et t'accompagner.

IV - ENTRÉE ET MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

La visite se solde par un grand OUI, tu prends ce logement car il te correspond. Et après ?

Souscris un contrat d'assurance habitation auprès de l'assureur de ton choix, il te sera demandé le jour de la remise des clés.

1 • L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Un état des lieux doit être réalisé lors de la remise des clés et joint au contrat de bail. C'est un document qui décrit l'état du logement et ses équipements au moment où tu rentres dans le logement. Chacun doit avoir son exemplaire signé, tu dois le conserver pendant toute ta location car tu en auras besoin lors de l'état des lieux de sortie !



Attention ! Toutes les dégradations, malfaçons, et autres, qui ne seront pas indiquées dans l'état des lieux d'entrée pourront apparaître dans l'état de lieux de sortie et t'être facturées sans que tu puisses t'y opposer. Sois donc très vigilant et regarde tout. Nous te conseillons de tester, par exemple, les prises, la chasse d'eau, les volets et poignets des fenêtres.

Si le logement est doté d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire (individuelle ou collective avec un comptage individuel), le propriétaire/bailleur ou son représentant complète l'état des lieux d'entrée par les relevés des index pour chaque énergie. Vérifie les chiffres pour être sûr de ne pas payer plus que ta consommation.

Heureusement, tu as 10 jours pour ajouter des observations à l'état des lieux d'entrée. Et pour être sûr qu'en hiver, ton chauffage est opérationnel, tu peux ajouter des remarques au cours du premier mois de la période de chauffe.

Si le propriétaire/bailleur refuse de modifier l'état des lieux, tu peux saisir la commission départementale de conciliation dont dépend ton logement.



Si tu as besoin de prendre connaissance de ce document au préalable, tu peux le télécharger sur www.mairie-elbeuf.fr à la rubrique logement ou via le flash code figurant page 43 (État des lieux logement vide ou meublé).

2 • L'OUVERTURE DES COMPTEURS

Tu dois, dès que possible, prendre contact avec :

- Le fournisseur d'énergie (électricité, gaz)
- Le fournisseur d'eau (vérifie si c'est un compteur collectif ou individuel auprès de ton propriétaire/bailleur)
- L'opérateur téléphonique et Internet

Attention : ce sont des frais supplémentaires à ne pas négliger dans ton budget



3 · LES DROITS ET DEVOIRS DU LOCATAIRE

En tant que locataire, tu as des droits mais aussi des devoirs :

Tes droits :

Le propriétaire/bailleur a l'obligation de te remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à ta sécurité physique ou à ta santé.

Ainsi, pour qu'un logement soit considéré comme décent, il doit :

- Être doté d'une surface habitable minimum
- Être sécurisé pour ne pas porter atteinte à ta sécurité physique ou à ta santé
- Être doté d'équipements le rendant conforme à un usage d'habitation
- Répondre à des critères de performance énergétique minimale
- Ne pas être infesté d'espèces nuisibles ou parasites

Si ton logement n'est pas décent, écris un courrier recommandé à ton propriétaire/bailleur pour lui demander de réaliser les travaux. Si malgré ce courrier il ne fait toujours rien, tu peux contacter un conciliateur et l'ADIL 76. Si le logement n'est pas en bon état à l'entrée dans les lieux, il est possible de se mettre d'accord pour que tu réalises les travaux nécessaires (à l'exception de ceux liés à la décence). Il faut alors l'inscrire dans le bail (nature des travaux, condition de déduction des travaux sur le montant du loyer et pendant combien de temps, condition de remboursement si tu quittes le logement avant la fin du bail).

Le propriétaire/bailleur doit t'assurer la jouissance paisible du logement, c'est-à-dire qu'il ne peut pas t'imposer de visite sans ton accord. Il peut te demander de visiter le logement s'il doit y effectuer des travaux nécessaires ou si tu as délivré congé et qu'il souhaite remettre le logement en location ou qu'il met en vente le logement. Quoiqu'il arrive, les visites ne peuvent pas avoir lieu les dimanches et les jours fériés, pas plus de 2 h par jour, tu dois être mis au courant, et avoir donné ton accord sur la date de visite.

Enfin, il doit te délivrer gratuitement tes quittances de loyer si tu en fais la demande.

Tes devoirs :

Tu dois payer ton loyer et tes charges au terme convenu dans le contrat de bail, même en cas de litige avec ton propriétaire/bailleur. La seule exception est si tu as obtenu une décision de justice ou qu'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité est pris sur ton logement. Dans tous les autres cas, tu dois continuer de payer ton loyer car tu risques une procédure d'expulsion, les sommes non perçues te seront facturées et surtout, une dette locative t'empêchera de trouver un autre logement.

Tu dois user paisiblement du logement : tu peux inviter qui tu veux chez toi mais tu ne dois pas gêner le voisinage.

Tu as le droit de détenir un ou plusieurs animaux domestiques dans ton logement, à condition qu'il respecte la tranquillité du voisinage. Attention, le propriétaire/bailleur peut interdire la détention d'un chien dangereux de 1^{re} catégorie (chiens d'attaque) par une clause inscrite dans le bail. Le maître est considéré comme responsable des détériorations ou nuisances que son animal pourrait commettre dans son logement ou au sein de la copropriété. Il est donc tenu de réparer les dégâts provoqués par l'animal et de veiller à la tranquillité du voisinage (nuisances sonores, olfactives, hygiène). En cas de non-respect et plainte du voisinage, du propriétaire/bailleur, le bail peut se voir résilié (procédure d'expulsion).

De même, tu dois prendre en charge les réparations et l'entretien courant du logement, à moins qu'elles soient dues à la vétusté, à un vice de construction, cas fortuit, ou cas de force majeure. Tu dois donc nettoyer régulièrement ton logement, procéder aux petites réparations. Tu dois prévenir les dégradations en évitant les comportements dommageables et en signalant rapidement les éventuels problèmes à ton propriétaire/bailleur.



Tes obligations :

Tu dois procéder à l'entretien courant et aux réparations locatives dans le logement (dégorgement des canalisations, nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des joints, des clapets et presse étoupes des robinets, des flotteurs et joints cloche des chasses d'eau). Si une fuite est provoquée par un manque d'entretien de ta part, les frais de réparation sont alors à ta charge. Idem si c'est dû à une mauvaise utilisation des équipements de l'appartement (oublier de fermer le robinet, jeter des déchets dans les toilettes provoquant un bouchon puis une fuite, ...).

Obligations du propriétaire/bailleur :

Le logement remis au locataire doit être « en bon état d'usage et de réparation ». Le propriétaire/bailleur doit procéder aux réparations et aux travaux qui lui incombent (gros œuvre, menuiserie, toiture, plomberie, canalisation).

De fait, si une fuite d'eau est due à la vétusté du logement, les frais sont alors à sa charge.

Si la fuite vient de l'appartement au-dessus, c'est la responsabilité du voisin qui est alors engagée. Tu dois remplir un **constat amiable** avec ton voisin et le transmettre à ton assurance habitation et ton propriétaire/bailleur. Tu dois ensuite faire réaliser un devis des réparations à effectuer par un professionnel. Celui-ci doit être transmis à l'assureur du voisin responsable. Attention, si tu n'es pas assuré, tu es tenu d'indemniser personnellement le propriétaire/bailleur.

Tu dois laisser l'accès à ton logement si le propriétaire/bailleur doit y effectuer des travaux nécessaires.

Tu ne dois pas transformer les lieux sans l'accord écrit de ton propriétaire/bailleur. Par exemple, tu ne peux pas abattre un mur ni changer la cuisine. Cependant, tu peux faire des petits travaux d'aménagement (peinture).

Tu dois souscrire une assurance habitation et fournir l'attestation d'assurance à ton propriétaire/bailleur tous les ans. Si tu ne le fais pas, il peut souscrire une assurance à ta place et te la facturer dans tes charges ou il peut demander ton expulsion. Attention, dans le cas où il souscrit une assurance à ta place, tes affaires personnelles ne seront pas assurées en cas de vol ou de dégradation.

Enfin, si l'entretien annuel de ta chaudière n'est pas compris dans tes charges, tu dois l'effectuer. À défaut et si ta chaudière tombe en panne, le propriétaire/bailleur pourra facturer son remplacement pour défaut d'entretien annuel.



Consulte pour t'aider :

- le récapitulatif page suivante : *Qui répare, qui entretient ?*
- l'annexe page 42 : *Fuite d'eau, qui paie entre le locataire et le propriétaire ?*

QUI RÉPARE ? QUI ENTRETIENT ?

D'une manière générale :

Le **locataire** a à sa charge les petites réparations, l'entretien courant ainsi que les dégradations dues à un usage anormal du logement.

Le **propriétaire** s'occupe des réparations importantes ou structurelles ainsi que le remplacement dû à la vétusté, un vice de construction ou à un cas de force majeure.

Tableau électrique

Locataire : remplacement coupe circuits et fusibles.

Propriétaire : remplacement.

Douilles, ampoules

Entretien et remplacement.



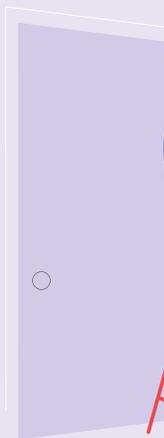
Placards

Graissage.
Remplacement des tablettes, tasseaux, boutons et poignées.



Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques

Entretien et remplacement si détériorés.



Sol

Entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette.

Porte d'entrée

Locataire : graissage des gonds, paumelles et charnières. Entretien, remplacement de la poignée.

Propriétaire : remplacement sauf en cas de dégradation.

Détecteur de fumée

Entretien et remplacement (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles).

Interphone

En cas de détérioration, remplacement boîtier et combiné.

Compteur d'eau individuel

Entretien.

Parties extérieures

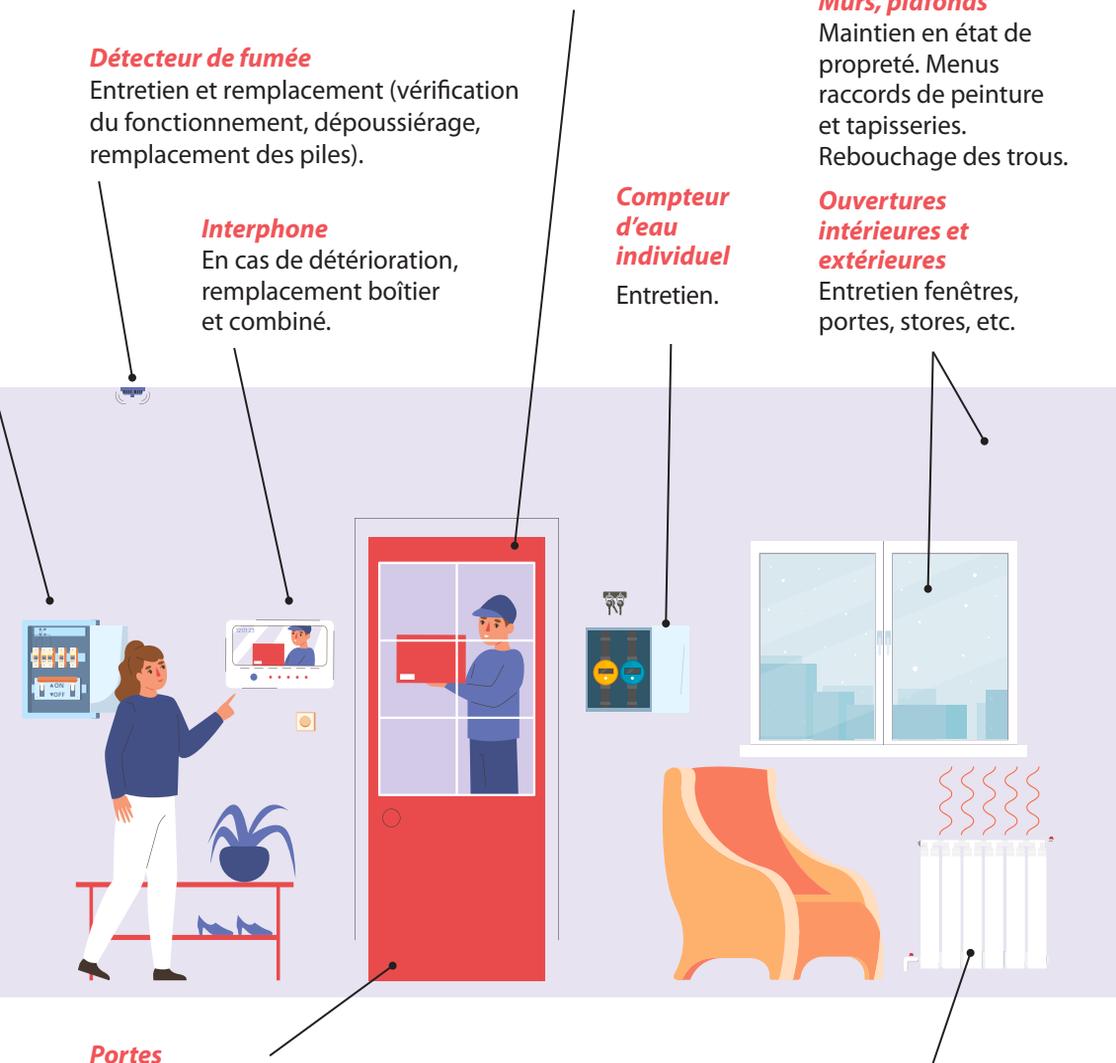
Entretien jardins privatifs, terrasses, gouttières, etc.

Murs, plafonds

Maintien en état de propreté. Menus raccords de peinture et tapisseries. Rebouchage des trous.

Ouvertures intérieures et extérieures

Entretien fenêtres, portes, stores, etc.



Portes

Graissage des gonds, paumelles et charnières. Entretien, remplacement de la poignée.

Serrures, canons : Graissage et remplacement de petites pièces.

Clés et badges : remplacement.

Radiateurs

Entretien.

4 • LES SITUATIONS PARTICULIÈRES

La situation de péril

Tu as un doute sur l'état immédiat de ton logement ? Les services de la mairie se déplacent pour constater l'état du logement. En cas de danger pour la sécurité de ses occupants ou du voisinage, le maire peut engager une procédure de péril ou un arrêté de traitement de l'insalubrité.

L'arrêté de péril (arrêté de mise en sécurité) ordonne la réalisation, dans un délai fixé, d'une ou plusieurs mesures :



- Réparation
- Démolition de tout ou partie de l'immeuble
- Cessation de la mise à disposition du local
- Interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux, ni même d'y accéder, à titre temporaire ou définitif.

De fait, lorsque l'arrêté de péril est donné, le locataire dispose de quelques minutes pour prendre ses effets personnels (papiers, vêtements...), avant que l'accès au logement soit interdit à toute personne. C'est au propriétaire/bailleur d'assurer le relogement du/des locataire(s). Il ne perçoit plus les loyers du logement soumis à l'arrêté de péril.

L'arrêté d'insalubrité

L'arrêté de traitement de l'insalubrité est réalisé à la suite d'un rapport établis par l'Agence régionale de santé (ARS) ou par le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS).

Tout comme l'arrêté de péril, des réalisations sont demandées au propriétaire/bailleur dans un délai fixé. Le relogement lui incombe également et il ne perçoit plus les loyers.

5 · DANS MON LOGEMENT, MA SANTÉ J'EN PRENDS SOIN AU QUOTIDIEN

Les écrans

Si l'utilisation des écrans est parfois nécessaire (travail, études, consultations des mails, recherches...), elle peut aussi être associée à la détente (jeux, séries...) ou servir à la communication avec tes amis, ta famille, des inconnus, notamment via les réseaux sociaux.

Les risques de l'usage « détente » sont nombreux. Le premier est la perte des repères temporels (on ne voit plus le temps passer, on ne fait plus la distinction entre le jour et la nuit). Par principe, les contenus sont conçus pour être addictifs et te rendre « prisonnier » des écrans.

Les risques de l'usage « communication » sont également nombreux et entraînent notamment l'illusion d'être entouré d'amis, d'avoir une vie sociale riche, d'être reconnu. L'envers de cette pratique est que les réseaux ne filtrent pas, ou très peu, les commentaires. Le risque de harcèlement peut vite s'immiscer dans ta vie et entraîner des conséquences sur ta santé mentale.

De fait, dans les risques possibles, on retrouve : l'isolement social, des problèmes de vue, de concentration, d'irritabilité, de mauvaise hygiène alimentaire, d'altération du sommeil, de dépression...

Quelques recommandations :

- Favorise le sommeil en éteignant les écrans au moins 1 heure avant de dormir.
- Fais un planning d'utilisation des médias (temps, lieux, rythmes) afin de consacrer du temps aux autres activités, dont si possible, 2 heures d'activités quotidienne en extérieur.
- Repère les signes d'alerte d'un usage problématique des écrans : somnolence, isolement, baisse des performances scolaires, repas isolé, troubles anxieux, violence et agressivité ; et reste attentif à la survenue de troubles tels que fatigue visuelle et maux de tête.
- Sollicite de l'aide si tu te sens dépassé : NetEcoule.fr ou professionnels de santé



Tabac, alcool, drogues...

Ton propriétaire/bailleur ne peut pas t'imposer d'interdiction de fumer dans l'appartement ou la maison que tu loues. Généralement, tu ne peux pas fumer dans les parties communes (escalier, hall d'entrée, etc.). De la même façon, si fumer à ta fenêtre ou sur ton balcon ne regarde que toi, veille tout de même à ce que la fumée de ta cigarette n'incommoder pas tes voisins. À défaut, ceux-ci seront alors en droit d'invoquer un trouble anormal du voisinage. Attention, la fumée de cigarette jaunit les murs, tu seras donc tenu de les lessiver, voire de les repeindre lors de ton départ ou le propriétaire/bailleur sera en droit de te facturer leur remise en état.



Cela peut aussi engendrer des maladies respiratoires, des cancers, des odeurs persistantes incommodes... Il est primordial de fumer à l'extérieur du logement car les résidus de la fumée se déposent sur toutes les surfaces de la pièce : moquettes, meubles, vitres... mais aussi sur la peau, les cheveux et les vêtements. Ils peuvent rester plusieurs semaines en suspension dans l'air pour se déposer en couches de poussière puis être respirés plus tard (tabagisme passif et ultra-passif).

Après avoir fumé, il est important de se laver les mains, et d'aérer si tu fumes en intérieur. Vigilance pour les enfants qui subissent les fumées et peuvent développer plus rapidement des maladies chroniques.

Le handicap

Les propriétaires/bailleurs n'ont pas l'obligation d'adapter le logement aux personnes à mobilité réduite, handicapées ou déficientes.

En revanche, le locataire peut faire une demande de travaux pour adapter son logement. Ces travaux d'adaptation du logement doivent faire l'objet d'une demande écrite du locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR). Attention, le courrier doit contenir certaines mentions, il convient donc de se référer aux conseils de l'ANIL. L'absence de réponse du propriétaire/bailleur au bout de 2 mois vaut acceptation.



Le locataire peut réaliser les travaux à ses frais. Lorsqu'il quittera le logement, il n'aura pas à le remettre en état. Il existe une liste de travaux pouvant faire l'objet d'une demande d'adaptation du logement.

La qualité de l'air

L'humidité prolongée dans un logement engendre l'apparition de moisissures. Ce sont des champignons microscopiques qui peuvent apparaître sous forme de tâches vertes ou noires sur les murs, sols ou plafonds, et peuvent par la suite se développer sur les meubles et le textile. Lorsqu'ils sont respirés, ces champignons provoquent des maladies : asthme, essoufflements, allergies, problèmes cutanés, irritations...



Cela peut aussi engendrer des conséquences sur ta vie sociale :

- Isolement social en lien avec un sentiment de honte
- Peur d'inviter des proches et de la stigmatisation
- Augmentation du stress lié à de nouvelles zones d'apparition de moisissures ou de la prolifération des nuisibles.
- Appréhension à la visite de proches, volonté de contrôle et d'anticipation de ces visites, de camoufler les moisissures...

Par ailleurs, les moisissures ont une odeur, qui peut imprégner les textiles, et donc être source de gêne ou d'éloignement.

Quelques recommandations :

- Aérer quotidiennement chaque pièce, même les penderies
- Laver les draps et linges toutes les 2 semaines
- Éviter le linge humide dans le bac à linge ou dans la machine à laver, le rideau de douche humide...
- Désencombrer les armoires, et ne pas encombrer le logement lui-même par trop de meubles (favoriser la circulation de l'air)
- Chauffer le logement : limiter les zones froides
- Nettoyer tout déversement ou inondation
- Nettoyer les zones moisies à l'eau de javel (voir les recommandations ARS)

Esprit sain dans un logement sain

Le logement doit permettre un repos physique et psychique de ses occupants. De fait, entretenir son logement est essentiel pour :

- Maintenir une bonne hygiène de vie
- Éviter l'apparition et le développement de nuisibles
- Éviter des maladies par la transmission de germes (par l'alimentation, intoxications ou encore par le contact de surfaces contaminées...)
- Éviter la dégradation progressive de son habitat

L'entretien du logement favorise donc la tranquillité d'esprit et évite des situations d'anxiété, de stress. Il permet d'éviter certains accidents domestiques (chute due à un encombrement des espaces, mauvais rangement d'objets dangereux...).

Assure-toi que tu n'es pas à l'origine du mauvais état du logement (ne pas boucher les ventilations, entretenir les joints de la douche, des fenêtres...) car les petites réparations et l'entretien courant sont à ta charge.

Le bruit

Le code de la santé publique, au titre du tapage diurne et nocturne, encadre la notion de nuisance sonore. Ainsi, « aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'Homme ».

Si le propriétaire/bailleur est informé de troubles de voisinage causés par ton activité (ex. fête, travaux), il peut t'envoyer une lettre recommandée avec demande d'avis de réception te demandant de cesser les troubles. La demande peut inclure des preuves de ces troubles (témoignages, pétition, procès-verbal). Si les troubles ne cessent pas, le propriétaire/bailleur peut saisir le tribunal judiciaire.

Si tu es victime de troubles anormaux du voisinage, n'hésite pas à en discuter avec tes voisins et ton propriétaire/bailleur pour tenter de trouver une solution à l'amiable.

Bon à savoir : les collectivités encadrent les horaires où il est possible d'effectuer des travaux bruyants (arrêtés municipaux).



En complément, le tapage du voisinage n'est pas à négliger, surtout sur le long terme. Il peut impacter la santé en créant des troubles du sommeil (manque de sommeil, sommeil inadapté ou non réparateur, frayeurs ou réveils nocturnes) ; et donc des conséquences comme un manque d'énergie, une somnolence dans la journée, une irritabilité, une baisse de la vigilance, un manque de concentration et d'attention, un risque d'obésité, des risques cardio-vasculaires...

Parles-en à tes voisins, et/ou, à ton propriétaire/bailleur afin de faire cesser les nuisances. Des solutions légales existent et peuvent être mise en place.

Les dégradations

Les dégradations non réparées peuvent avoir un impact sur ton bien-être, ta sécurité physique et psychologique et ainsi mettre à mal ton confort et ta qualité de vie.

De fait, la présence de dégradations peut être assimilée à un défaut d'entretien, à de la négligence ou à une mauvaise hygiène de vie. Si elles ne sont pas de ton fait (vétusté du logement, humidité, nuisibles...), elles peuvent générer une honte, un mal-être, une mauvaise estime de soi, et peuvent engendrer un isolement social (peur d'inviter ses proches, peur du regard de l'autre).

Le propriétaire/bailleur doit te donner un logement décent, aussi n'hésite pas à signaler tout dysfonctionnement pour améliorer la situation.



Le chauffage

Quand cela est possible, baisser le chauffage est un moyen efficace pour réduire ses consommations. Les températures généralement conseillées sont 19°C dans les chambres, entre 19 et 21°C dans le séjour en journée et 22°C dans la salle de bain quand on l'utilise. La nuit, une température de 16-17°C est tout à fait adaptée et recommandée pour un meilleur sommeil. Pour une chambre de bébé, on préférera une température entre 18 et 20°C.

La santé mentale

Les animaux de compagnie peuvent te permettre de te sentir moins seul mais ils ne remplacent pas les relations humaines. Ils peuvent te permettre d'avoir une activité physique (sortir le chien plusieurs fois par jour) ou de rencontrer d'autres personnes détentrices d'animaux de la même espèce (club de passionnés).



Attention à ne pas tomber dans l'excès (syndrome de Noé) car cela peut vite occasionner des nuisances pour toi et tes voisins ; et à bien prendre conscience des obligations que cela induit (soins de l'animal, entretien du logement).

Attention également aux nuisibles et maladies que les animaux peuvent transmettre.

Enfin, vigilance également aux réglementations liées au logement dans lequel on s'installe (lire attentivement le bail avant de signer car des clauses peuvent interdire certains animaux).

Et si tu te sens seul, vers qui te tourner ? Il existe plusieurs options selon ce qui te convient le mieux. Tu peux appeler un ami, un membre de ta famille, un voisin mais aussi rejoindre une communauté en ligne, ou même essayer des applications de rencontres amicales.

Des professionnels peuvent aussi t'écouter si tu ressens le besoin de parler :

- Professionnel de santé
- La maison de l'adolescent
- La Structure information jeunesse (12-25 ans)
- Le Point d'accueil écoute-jeune (PAEJ) avec notamment la présence de deux psychologues (12-25 ans)
- Des associations d'entraide comme « La rencontre » sont également là pour créer du lien social

Par ailleurs, il existe des numéros d'écoute qui permettent d'exposer tes problèmes :

- Prévention suicide : numéro gratuit national 31 14, disponible 7j/7, 24h/24
- Croix Rouge Écoute (0800 858 858), SOS Amitié Rouen (02 35 03 20 20)
- Pour les étudiants : NightLine Normandie (02 79 02 12 87)
- Le Fil Santé Jeune : 0 800 235 236, tous les jours de 9h à 23h, pour obtenir des réponses à tes questions si tu as besoin d'écoute. Ce dispositif est disponible en chat sur ce lien : Chat' FSJ : c'est quoi ? | Fil santé jeunes (filsantejeunes.com)

6 • LA RÉVISION DU LOYER

Le propriétaire/bailleur d'un logement du secteur privé peut réviser le loyer une fois par an si une clause du bail le prévoit. Il ne peut pas choisir un montant au hasard, il doit respecter un calcul très strict basé sur un indice de référence des loyers (IRL) publié tous les trimestres par l'INSEE.

La révision du loyer n'est pas automatique. Le propriétaire/bailleur a un an, à partir de la date prévue dans le bail, pour faire la demande de révision. Le nouveau loyer s'applique le jour de la demande. Ce n'est pas rétroactif.

Attention : depuis le 24 août 2022, la loi interdit la révision de loyer en cours de bail des logements classés F ou G. Cette mesure concerne les baux conclus, reconduits ou renouvelés à compter de cette date.

Dans le parc social, la révision se fait systématiquement au 1^{er} janvier.

7 • LA RÉGULARISATION DE CHARGES

Si tu payes tous les mois une provision de charges, le propriétaire/bailleur doit faire la régularisation tous les ans. À la fin de l'année, il va regarder ce que tu as consommé et vérifier si ce que tu as payé tous les mois au titre de tes charges, a suffi pour payer la totalité des factures.

Soit tu as trop payé sur l'année et il te rendra de l'argent, soit tu n'as pas suffisamment payé et il peut te réclamer le surplus.

Attention : le propriétaire/bailleur peut revenir 3 ans en arrière ! Cependant, s'il a oublié de faire la régularisation tous les ans, tu pourras demander à payer en 12 fois. Pense bien à lui demander les justificatifs dans les 6 mois qui suivent la régularisation pour vérifier que les montants sont exacts. En cas de doute, tu peux prendre rendez-vous avec l'ADIL 76 pour tout vérifier.



V - SORTIE DU LOGEMENT

1 • LE CONGÉ

Lorsque tu veux quitter ton logement, il faut prévenir ton propriétaire/bailleur à l'avance et respecter un délai de préavis.

Si tu es en logement meublé, tu as 1 mois de préavis. En revanche si tu es en logement vide, tu dois respecter un préavis de 3 mois. Quoiqu'il arrive, et même si tu quittes le logement plus tôt, tu devras payer le loyer pendant ces mois de préavis. C'est pourquoi tu dois anticiper pour ne pas payer deux loyers.



Dans certains cas, tu peux réduire ton préavis à un mois :

Si tu as obtenu un premier emploi ; si tu as une mutation ; que tu subis une perte d'emploi ; que tu retrouves un emploi juste après avoir perdu le tien ; si tu perçois le Revenu Solidarité Actif ou l'Allocation Adulte Handicapé ; si tu vis en zone tendue ; si tu as un certificat médical ; si tu obtiens un logement social ; si ton logement est en arrêté de péril ; si tu es victime de violence*.

* Dans le cas où tu es victime de violence, tu devras fournir : soit une copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge des affaires familiales ; soit la copie de la condamnation pénale de l'autre membre du couple pour faits de violence commis à ton encontre ou à l'encontre d'un enfant. La condamnation doit dater de moins de 6 mois. Si tu es actuellement victime, tu peux appeler le 3919 ou bien le 17, des professionnels sont présents pour t'accompagner.

Attention ! Tu dois impérativement joindre ton justificatif à ton courrier de congé. Sinon tu devras payer 3 mois de préavis, même si tu envoies le justificatif par la suite.

Tu dois envoyer ton congé en courrier recommandé avec accusé de réception, ou le remettre en main propre à ton propriétaire/bailleur contre récépissé, ou bien passer par un commissaire de justice.

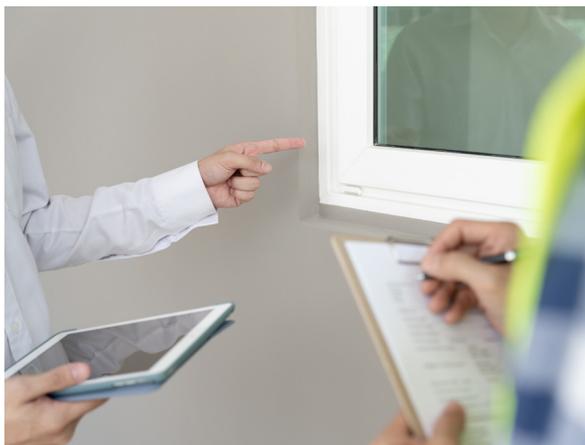
Le délai de préavis commence à courir à compter de la réception du courrier par le propriétaire/bailleur. De ce fait, s'il ne va jamais chercher ton courrier, c'est comme si tu n'avais pas délivré ton congé, rapproche-toi d'un commissaire de justice.

Pense à résilier tes abonnements le jour de ton départ (relevé des compteurs avec le propriétaire/bailleur et le mentionner dans l'état des lieux de sortie) et à basculer certains de tes abonnements à ta nouvelle adresse.

2 · LE PRÉ-ÉTAT DES LIEUX OU LA VISITE CONSEIL

Le pré-état des lieux ou la visite conseil est la visite du propriétaire ou d'un agent envoyé par le bailleur, dans ton logement. Cette étape n'est pas obligatoire mais elle est très fréquente chez les bailleurs sociaux. Ce rendez-vous a pour but de comparer le logement avec l'état des lieux d'entrée. Si le logement est bien entretenu, tu auras un second rendez-vous pour réaliser l'état des lieux. Si le logement est dégradé, tu feras le point avec l'agent qui va estimer le montant des travaux à réaliser. Il te fournira un devis. Il est préférable de faire les réparations toi-même, cela te coûtera moins cher que le montant indiqué sur le devis.

Exemple de travaux à effectuer par le locataire : joints d'étanchéité, abattants wc, flexible de douche, peintures non lésivées, trous dans les portes et murs, tringles à rideaux, vitres cassées, prises et interrupteurs, revêtements de sol, stores et volets, grilles de ventilation... N'hésite pas à demander la liste complète à ton propriétaire/bailleur.



3 • L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Lorsque tu as donné ton préavis et que tu n'as pas de visite conseil, tu dois convenir d'une date pour faire l'état des lieux de sortie. Si vous ne vous mettez pas d'accord sur une date, il est possible de faire appel à un commissaire de justice à frais partagés, entre ton propriétaire/bailleur et toi.

Comme pour l'état des lieux d'entrée, il faudra être le plus complet possible et tout noter, y compris tes relevés de compteurs (eau, électricité, gaz).

Attention, si tu signes l'état des lieux sur lequel tu reconnais avoir occasionné des dégradations, le propriétaire/bailleur aura le droit de te les facturer. Relis bien avant de signer. Là encore, chacun doit avoir son exemplaire.



Remets bien l'intégralité des clés à ton propriétaire/bailleur car tant que tu ne lui as pas remis, tu restes redevable du loyer. Normalement, tu attestes par écrit les avoir remises lorsque tu signes ton état des lieux. Si ce n'est pas le cas, demande un justificatif écrit de remise pour en avoir la preuve.

4 • LA RÉCUPÉRATION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Le propriétaire/bailleur peut te restituer la totalité du dépôt de garantie ou seulement une partie. S'il ne te le rend pas en totalité, il doit justifier la cause (exemple : travaux à effectuer ou dette de loyer).

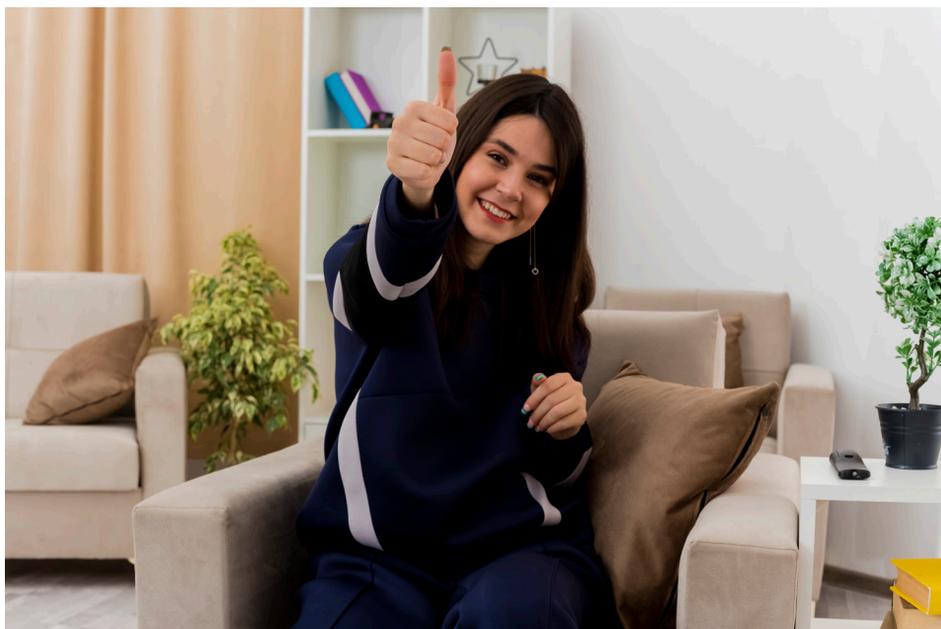
Si l'état des lieux d'entrée est conforme à l'état des lieux de sortie, le propriétaire/bailleur a 1 mois pour te restituer ton dépôt de garantie. S'il refuse, tu peux entamer une procédure simplifiée par Internet : litige.fr (cela enclenche l'envoi d'une lettre de mise en demeure et peut aller jusqu'à la saisine du tribunal compétent).

Si l'état des lieux de sortie fait apparaître des dégradations à la charge du locataire, le propriétaire/bailleur pourra te les facturer. Il se servira d'abord sur le dépôt de garantie et si cela ne suffit pas, il pourra te réclamer des sommes supplémentaires, à condition de les justifier par des devis et/ou des factures. Dans ce cas, le propriétaire/bailleur dispose de deux mois

pour te rendre le reste de ton dépôt de garantie ou te réclamer les sommes restant à charge pour les travaux de réparation (devis ou facture obligatoire).

Enfin, le propriétaire/bailleur peut également conserver le dépôt de garantie si tu lui dois de l'argent (exemple : si tu n'as pas réglé la totalité de tes loyers ou tes charges). Il peut garder 20% du montant du dépôt de garantie en vue de la future régularisation des charges.

S'il a du retard dans sa restitution, il te devra 10% du montant du loyer hors charges par mois de retard (sauf si tu n'as pas transmis ta nouvelle adresse au propriétaire/bailleur).



Tu as toutes les clés pour être moins stressé(e), tu peux maintenant vivre dans ton logement sereinement.

VI - RESSOURCES UTILES

Tu trouveras, dans les pages suivantes, des fiches pratiques et différentes ressources pour faire le point sur ta situation et cadrer tes recherches.

FICHE « UN LOGEMENT POUR MOI »



TYPE DE LOGEMENT

Je cherche un logement de type :

.....

CARACTÉRISTIQUES DE MON LOGEMENT

Ville ou campagne :

Rez-de-chaussée ou étage (jusqu'à) :

Appartement ou maison :

Studio, T1, T2, etc. :

Mes envies / mes besoins (jardin, balcon, etc.) :

.....

.....

.....

.....

RÉCAPITULATIF DE MON BUDGET

RESSOURCES	
Salaire mensuel (net d'impôts)	
Bourse	
Aides sociales (APL, ...)	
Contributions familiales	
Autres revenus	
TOTAL RESSOURCES	
DÉPENSES	
Prêt étudiant	
Loyer et charges	
Factures de la vie courante (<i>téléphone, Internet, plates-formes de vidéo à la demande et autres abonnements, eau, gaz, électricité...</i>)	
Alimentation	
Santé	
Frais de déplacements (<i>voiture, carburant, transports en commun ...</i>)	
Frais de scolarité (<i>hors prêt</i>)	
Frais d'apprentissage (<i>livres, fournitures ...</i>)	
Loisirs et sorties	
Autres dépenses	
Total DÉPENSES	
Reste à vivre (RESSOURCES – DÉPENSES)	

Le reste à vivre minimum idéal ne doit pas être inférieur à 12 € par personne par jour (entre 360 € et 372 €).



MON DOSSIER ADMINISTRATIF

Vérifie que tu disposes de toutes les pièces qui vont t'être demandées :

- Pièce d'identité (recto/verso)
- Livret de famille complet (enfants inclus)
- Justificatif de revenu
- Avis d'imposition N-1 (recto/verso)
- Document sur ton logement actuel
- Tes avis de situation (divorce, grossesse, jugement, handicap ...)

N'oublie pas que les démarches peuvent se faire en ligne et nécessiteront les mêmes documents. Pense à les scanner.

AI-JE DROIT AUX AIDES ?

Les aides sont attribuées en fonction de critères spécifiques. **Vois si tu peux en bénéficier (lire page 14)** puis indique la somme en face de l'aide. Prends ton budget si besoin.

- Fonds de solidarité logement (FSL)
- Fonds d'aide aux jeunes (FAJ)
- Prêt équipement, mobilier, numérique
- Pass'logement (18-25 ans)
- LOCA PASS
- VISALE
- Mobili jeune (moins de 30 ans)
- Aide personnelle au logement (APL)
- Allocation logement familial (ALF)
- Allocation de logement social (ALS)
- COLOC'76
- KAPS



ADRESSES UTILES

Accompagnement à la demande de logement social :

- CCAS : Centre communal d'action sociale
- CMS : Centre médico-social
- ONM Elbeuf (Œuvre normandie des mères) - www.sanitaire-social.com/fiche/oeuvre-normande-des-meres-rouen-76000/76-20277
- Mission locale - <https://missionlocaleelbeuf.fr>
- France travail - www.francetravail.fr/accueil
- PLIE Métropole Rouen Normandie + prestataires PLIE MRN
- PAEJ Elbeuf : point accueil écoute jeunes - <https://lapasserelle76.fr/les-modalites-daccueil/paej>
- APRE (Agence de prévention de la région elbeuvienne) – SAIRE (Service insertion région elbeuvienne) - www.apre.asso.fr
- Groupe SOS ensemble vers l'insertion et l'emploi - www.groupe-sos.org/structure/ensemble-vers-linsertion-et-lemploi
- @NIE (accompagnement numérique France services) - www.media-formation.fr/plateforme-nie-2
- Les bailleurs sociaux
- Travailleurs sociaux du département (permanence au CMS Droits de l'enfant)
- Les SIAE (structures d'insertion par l'activité économique)

- CAF - www.caf.fr/allocataires/aides-et-demarches/droits-et-prestations/logement
- Action logement - www.actionlogement.fr

Urgence/santé :

- CHR (Tél. 115)
- Le refuge (LGBT et jeunes rejetés par leur famille) - <https://le-refuge.org>
- Appartement de coordination thérapeutique La passerelle - <https://lapasserelle76.fr/les-modalites-daccueil/act>
- Un chez soi d'abord - www.unchezsoi.fr

Autres solutions d'hébergement :

- Inser'génération, résidence inter générationnelle - <https://adress-normandie.org/reseau/insergeneration>
- Coloc'76 - www.seinemaritime.fr/mon-quotidien/jeunesse/coloc76.html
- Résidence universitaire
- CROUS - www.crous-normandie.fr
- FJT (foyer jeunes travailleurs)

Aides mobilisables :

- CAF : Caisse d'allocations familiales
- APL : aide personnelle du logement - www.caf.fr/allocataires/aides-et-demarches/droits-et-prestations/logement

- ALF : allocation logement familial - www.caf.fr/allocataires/aides-et-demarches/droits-et-prestations/logement
- ALS : allocation logement social - www.caf.fr/allocataires/aides-et-demarches/droits-et-prestations/logement
- Prêt équipement ménager, mobilier et numérique - www.caf.fr/allocataires/aides-et-demarches/droits-et-prestations/logement
- FSL : fonds de solidarité logement - www.caf.fr/allocataires/aides-et-demarches/droits-et-prestations/logement
- FAJ : fonds d'aide aux jeunes (Mission locale) - www.aide-sociale.fr/fonds-departemental-aide-jeunes
- VISALE - www.visale.fr
- LOCA PASS - www.actionlogement.fr/l-avance-loca-pass
- Pass'logement - www.seinemaritime.fr/mon-quotidien/jeunesse/passlogement.html
- Aide mobili-jeune - <https://mobilijeune.actionlogement.fr/connexion?loginRedirect=%2F>
- Bourses et aides financières CROUS Rouen - www.crous-normandie.fr
- Allô prévention expulsion : 0810 001 505
- En ligne, site gouvernemental : <https://boussole.jeunes.gouv.fr>
- ADIL 76 : <https://www.adil76.org>
- MJD Elbeuf : www.mairie-elbeuf.fr/aides/maison-justice-droit-elbeuf-sur-seine

La responsabilité de l'éditeur ne pourrait être engagée sur les erreurs ou omissions involontaires qui pourraient subsister dans ce guide, malgré le soin apporté par l'équipe de rédaction.

Autres aides spécifiques ou dans le cadre d'un accompagnement global :

- En ligne, site gouvernemental : www.1jeune1solution.gouv.fr

LE LOCATAIRE

a l'obligation de procéder à l'entretien courant et aux réparations locatives.

- Dégorgement des canalisations
- Nettoyage des dépôts de calcaire
- Remplacements divers : joints de canalisations d'eau, clapets et presse-étoupes des robinets, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau, etc.

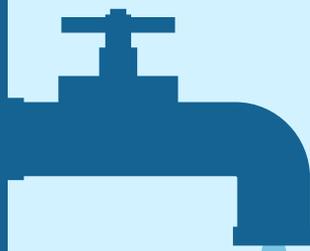
Si la fuite d'eau est provoquée par un manquement à ses obligations ou à une mauvaise utilisation des équipements, les frais de réparation sont à sa charge.

LE BAILLEUR

a l'obligation de remettre à son locataire un bien en bon état d'usage et de réparation.

- Gros œuvre
- Menuiseries
- Toiture
- Plomberie
- Canalisations

Si la fuite d'eau est due à la vétusté de l'un de ces éléments, le propriétaire doit prendre à sa charge l'ensemble des frais.



FUITE D'EAU
QUI PAIE ENTRE LE
LOCATAIRE ET LE
PROPRIÉTAIRE ?



CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE (CCAS) D'ELBEUF

72 rue Guynemer à Elbeuf sur Seine
Tél. 02 35 81 06 97
accueil@ccas-elbeuf.fr

Le Centre communal d'action sociale d'Elbeuf accompagne et oriente les Elbeuviens, à tous les âges de la vie, sur de nombreux aspects du quotidien : aides, lien social, logement, santé, emploi, etc.

Le pôle Santé du CCAS regroupe différents dispositifs qui œuvrent au quotidien pour améliorer la santé et le bien-être des Elbeuviens. Le Contrat local de santé (CLS) mutualise les ressources et moyens de 9 communes du territoire (Elbeuf sur Seine, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Caudebec-lès-Elbeuf, Saint-Pierre-lès-Elbeuf, Cléon, Orival, Tourville-la-Rivière, Freneuse, La Londe) afin de faciliter l'accès aux soins.

Le pôle Insertion sociale et professionnelle du CCAS vous accompagne sur les volets formation et emploi.

Ce guide et le jeu Inform'toit permettent aux professionnels du territoire de transmettre des connaissances sur le logement pour faciliter et améliorer le quotidien des habitants.

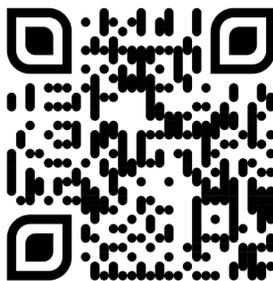


RESSOURCES EN LIGNE

www.mairie-elbeuf.fr

> rubrique *logement*

- ☛ Informations diverses sur le logement et les outils Inform'toit.
- ☛ Documents à télécharger : État des lieux logement meublé / non meublé, etc.





INFORM' TOIT

Droits et bien-être dans mon logement



Elbeuf
SUR-SEINE

CLS
Contrat Local de Santé
DU TERRITOIRE ELBEUJOÏEN

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de la Santé

ars
Agence Régionale de Santé
Normandie

