

Édition 2011

# LE GUIDE DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Ce guide vous est offert par :

## Le Réseau CENTURY 21

### Contacts presse :

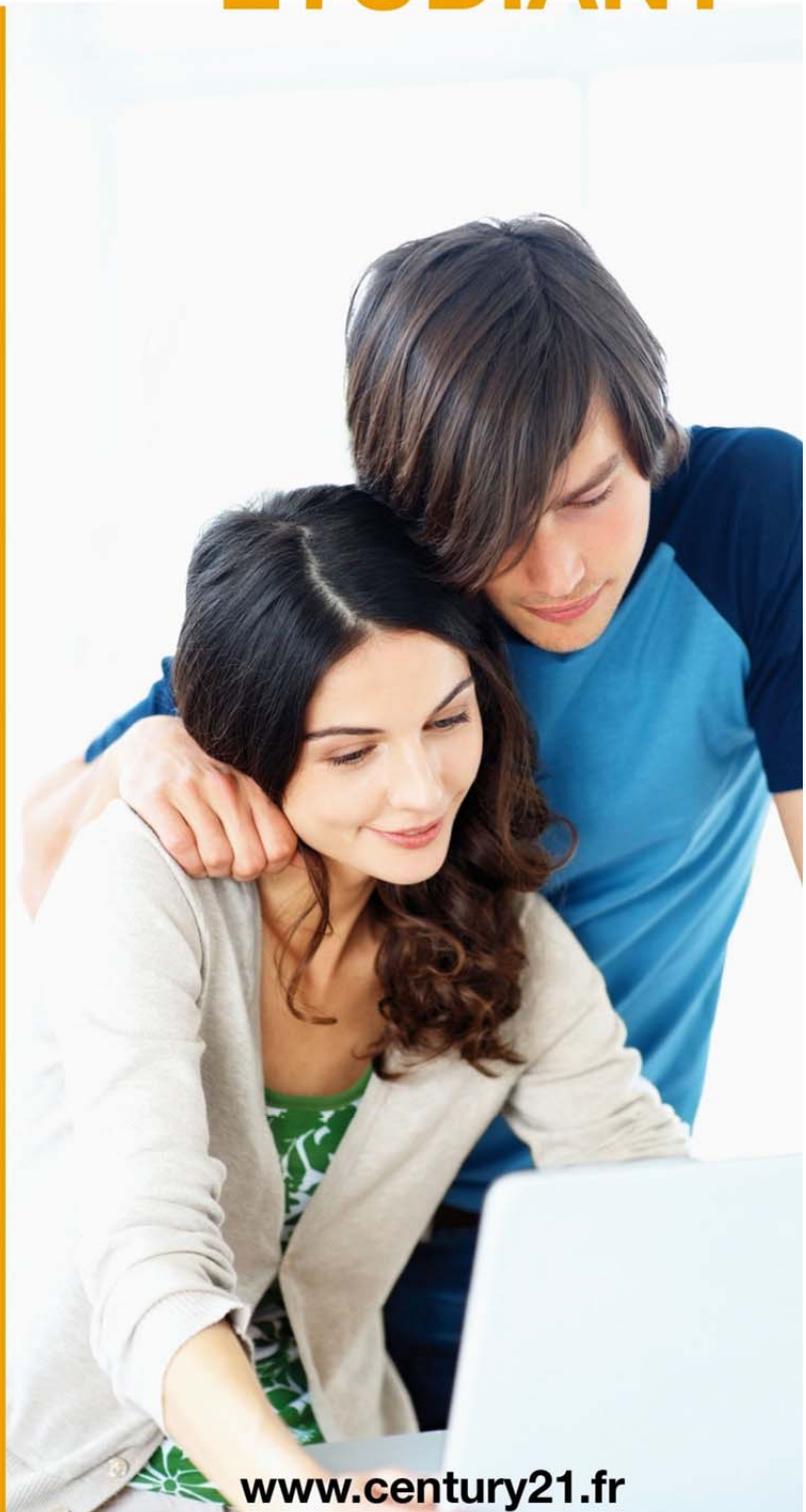
OPHA

71, rue Fondary - 75015 PARIS  
Muriel Nicolas, Marie Mathieu et  
Julie Perez

Tél. : 01 56 77 14 14

Fax : 01 56 77 14 15

Email : [contact@opha.fr](mailto:contact@opha.fr)



[www.century21.fr](http://www.century21.fr)



Qui s'y connaît aussi bien ?

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

★	<b>Préambule</b> .....	<b>p. 3</b>
★	<b>Location non meublée</b> .....	<b>p. 4-5</b>
★	<b>Location meublée</b> .....	<b>p. 6-7</b>
★	<b>Colocation</b> .....	<b>p. 8</b>
★	<b>Dépôt de garantie et caution</b> .....	<b>p. 9</b>
★	<b>Aides au logement</b> .....	<b>p. 10-11</b>
★	<b>Ecologie rime avec économie</b> .....	<b>p. 12</b>
★	<b>Conseils pratiques</b> .....	<b>p.13</b>
★	<b>Petit lexique de l'Immo</b> .....	<b>p. 14</b>
★	<b>Quel budget prévoir ?</b> .....	<b>p. 15-16</b>
★	<b>Adresses utiles</b> .....	<b>p. 17</b>
★	<b>Et si vous faisiez une carrière dans l'immobilier ?</b> .....	<b>p. 17</b>
★	<b>A propos du Réseau CENTURY 21</b> .....	<b>p. 18</b>
★	<b>Remerciements</b> .....	<b>p. 19</b>

# Préambule



## Plus de place en résidence universitaire ? Pas de panique !

D'autres solutions s'offrent à vous. Parmi elles, vous pouvez choisir de louer votre logement par l'intermédiaire d'une agence immobilière.  
Les agences **CENTURY 21** vous proposent d'accéder à un fichier d'offres de locations de qualité.

## Vous êtes étudiant, vous recherchez un logement à louer

Depuis toujours, le Réseau CENTURY 21 s'attache à vous apporter le meilleur service jamais offert par aucune autre organisation immobilière. C'est pourquoi nous mettons à votre disposition ce guide destiné à vous apporter une vision globale et synthétique du marché de la location de logements pour les étudiants.

Vous y trouverez des conseils liés à la recherche et à la réservation de votre future habitation, les prix pratiqués dans près de 100 villes étudiantes dans toute la France.  
Selon les villes, les logements retenus sont des chambres ou des studios dont la surface est comprise entre 15 et 20 m<sup>2</sup> (voire 25 m<sup>2</sup> dans certains cas).

## Pourquoi choisir un agent immobilier CENTURY 21 ?

Nous intervenons sur le marché en tant que mandataire, jouant le rôle de médiateur entre un propriétaire et un locataire. L'intérêt est qu'en plus du conseil que nous pouvons vous fournir, nous vous offrons une sécurité et des garanties que vous ne trouverez pas toujours dans une opération entre particuliers.

En faisant appel aux agents immobiliers CENTURY 21, vous bénéficiez :

- d'une véritable prise en charge,
- d'une mise à disposition d'outils pour une sélection plus aisée (photos, plans ...),
- d'un conseil élargi (juridique, financier, travaux, déménagement, assurances),
- d'un réel savoir-faire dans l'évaluation des biens,
- d'une connaissance approfondie des biens proposés à la location,
- d'une aide pour toutes les formalités,
- d'un suivi régulier,
- de formalités simplifiées pour obtenir un financement à taux "0" de votre dépôt de garantie auprès d'un organisme collecteur du 1%.

## Votre dossier candidat locataire : documents à fournir et pièces justificatives

Pour établir votre dossier, il peut vous être notamment demandé :

- une photocopie du livret de famille,
- une justification de ressources,
- un relevé d'identité bancaire,
- une carte d'étudiant.



**ATTENTION** : pour un propriétaire, la première impression est souvent la bonne surtout ... Si elle est mauvaise !

Comme lorsque vous vous rendez à un entretien ou à un examen, pensez à soigner votre présentation (dossier complet, tenue vestimentaire correcte ...) auprès de vos futurs interlocuteurs !

# Location non meublée

Avant d'emménager, vous devrez signer un contrat de bail qui définira entre vous et votre propriétaire (ou son mandataire) les conditions d'utilisation du bien, les droits et obligations de chacun.

## Le contrat de location ou contrat de bail

### Clauses obligatoires

Un certain nombre de clauses doivent obligatoirement apparaître au contrat de location ou de bail :

- le nom et la dénomination du propriétaire bailleur, son domicile ou siège social,
- la date de prise d'effet et la durée du bail,
- la description précise du logement (désignation des locaux et des équipements privés), la liste des équipements communs à l'immeuble que vous pouvez utiliser,
- la superficie du logement,
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision,
- le montant du dépôt de garantie (*cf. rubrique « Dépôt de Garantie & Caution p. 9*).



### **BON A SAVOIR :**

Certaines clauses sont en revanche interdites comme celle par exemple d'imposer au locataire une compagnie d'assurance.

### Annexes au contrat de location

- **Un état des lieux**  
Ce document, établi par écrit d'un commun accord entre les parties, décrit le logement et ses équipements (sanitaires, cuisine équipée...). Il doit être précis et complet, toutes les imperfections constatées doivent être mentionnées.  
En cas de désaccord, l'état des lieux est établi par un acte d'huissier. Et, en cas de vices cachés (canalisation bouchée, plaques chauffantes qui fonctionnent mal...), vous devez le signaler au bailleur, dans les meilleurs délais, par lettre recommandée avec accusé de réception,
- **La caution** (*cf. rubrique « Dépôt de Garantie & Caution p. 9*),
- **Les diagnostics obligatoires** : ils sont fournis par le bailleur (ou son représentant) et vous informent de l'état du bien sur des points définis par le législateur – ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques), DPE (Diagnostic de Performance Energétique), CREP (Constat du Risque d'Exposition au Plomb).

### Obligations du bailleur

- **Obligation de louer un logement, conforme, décent et en bon état**  
Le propriétaire doit vous remettre un logement décent et en bon état, qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à votre sécurité physique ou à votre santé, et qui doit être doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Si le logement n'est pas satisfaisant, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.
- **Obligation d'assurer un usage paisible du logement**  
Le bailleur doit vous garantir des vices ou défauts, à l'exception de ceux qui auraient fait l'objet d'une clause expresse de travaux.
- **Obligation d'entretien**  
Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le bail et y faire toutes réparations, autres que les réparations locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- **Aménagements réalisés par le locataire**  
Le bailleur ne doit pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire à l'exception des décorations "excentriques" dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée (ex : peinture, papiers peints).

# Location non meublée (Suite)

## Obligations du locataire

Vous devez :

- payer le loyer et les charges aux dates prévues,
- user des locaux loués suivant la destination prévue dans le contrat de location,
- effectuer les réparations locatives,
- assurer l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le bail,
- vous assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux et incendies).

En revanche vous ne devez pas :

- transformer le logement ou ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire,
- vous opposer aux travaux d'amélioration ou d'entretien décidés par votre propriétaire,
- vous opposer aux réparations urgentes que le propriétaire doit faire.

## La durée et le renouvellement du contrat

Elle doit être d'au moins 3 ans quand le bailleur est une personne physique ou une SCI familiale, et de 6 ans lorsque le propriétaire est une personne morale (SCI non familiale ou société immobilière). A l'échéance du bail, le contrat est reconduit tacitement, en principe, dans les mêmes conditions.



Le bail initial ou renouvelé peut être d'une durée inférieure, avec toutefois un minimum d'une année, si le propriétaire justifie de raisons professionnelles ou familiales pour reprendre le logement.

## La fin du bail

### Les congés

#### ■ **Congés donnés par le locataire**

Vous devez respecter un délai de préavis de 3 mois. La réduction du préavis à 1 mois est très encadrée et concerne rarement les étudiants.

Vous devez donner congé à votre propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Le délai court du jour de la réception de la lettre ou de la signification de l'acte. Vous êtes tenu de verser les loyers et charges correspondant à la période de préavis.

#### ■ **Congés donnés par le propriétaire**

Votre propriétaire peut vous donner congé pour le terme du bail. Il doit vous écrire au moins 6 mois avant l'échéance. Seuls les motifs suivants sont admis :

- reprendre le logement afin de l'occuper ou de le faire occuper par un ascendant ou un descendant (père, mère ou enfant),
- vendre le logement.



Toutefois, si vous ne respectez pas vos obligations (paiement de loyers, fourniture d'assurances, respect de la destination du bien loué), le bailleur peut demander la résiliation du contrat par une action judiciaire.

### Etat des lieux de sortie

C'est en comparant votre état des lieux d'arrivée et de départ que le bailleur peut vous demander la réparation de certains éléments détériorés.

Au moment de la remise des clés, un état des lieux de sortie est établi entre vous et votre propriétaire.

Si vous avez versé un dépôt de garantie à la signature du bail, le propriétaire doit vous le rendre dans un délai de 2 mois après la remise des clés, déduction faite des éventuelles sommes restant dues, ou des réparations locatives.

# Location meublée

Une location est considérée meublée dès lors que le logement loué est garni d'un mobilier permettant la vie courante. Le propriétaire qui opte pour ce type de location doit veiller à vous fournir l'ameublement et l'équipement ménager (vaisselle, équipement de cuisine...) suffisants.

## Caractéristiques du contrat de location meublée

### Contrat écrit obligatoire

Toute personne qui loue un logement meublé, bénéficie d'un contrat écrit dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. Le contenu du contrat est réglementé.

### Durée du contrat de bail

Le contrat est d'une durée d'un an si le meublé est la résidence principale. Cependant, lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à 9 mois.

### Modification des conditions du contrat

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions, doit vous en informer en respectant un préavis de 3 mois.

### Non renouvellement du contrat

De même si le bailleur ne souhaite pas renouveler le contrat, il doit vous en informer en respectant aussi un préavis de 3 mois. Il doit motiver son congé :

- soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement,
- soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

### Congé donné par le locataire

Vous pouvez résilier le contrat à tout moment sous réserve d'un préavis d'1 mois.

### Clauses non réglementées

Les clauses concernant notamment le dépôt de garantie, les charges, les documents annexes au contrat ne sont pas réglementées. Toutefois, il est d'usage de suivre le même régime qu'en logement non meublé.



## Contenu du contrat de location

### Mentions recommandées

- la date de prise d'effet et la durée du bail,
- les modalités de congé,
- la destination des lieux,
- le montant du loyer, ses modalités de paiement et de révision,
- le montant et la liste des charges, réparations et taxes que le locataire devra payer,
- le montant du dépôt de garantie,
- l'obligation pour le locataire de s'assurer contre les risques locatifs (exemple : incendie),
- les clauses résolutoires que le bailleur peut juger utiles pour mettre un terme à la location en cas de non-paiement du loyer ou des charges ou de défaut d'assurance.



### Annexes au contrat de location

Le bailleur et le locataire ont intérêt à annexer au bail un état des lieux et un inventaire détaillés du mobilier, signés par les deux parties, ainsi que les diagnostics obligatoires.

# **L**ocation meublée (Suite)

Ces deux documents sont établis par écrit d'un commun accord entre les parties à l'entrée et au départ du locataire. Si les parties décident de les faire établir par un professionnel, il faut préciser qui assume le coût de son intervention.

## Etat des lieux

L'état des lieux décrit le logement et ses équipements (sanitaire, cuisine équipée...).

C'est en comparant l'état des lieux d'arrivée et de départ du locataire que le bailleur peut demander à ce dernier, s'il y a lieu, la réparation de certains éléments détériorés.

Si le logement est meublé, cet état des lieux n'est pas obligatoire. Il est recommandé néanmoins de faire un inventaire du mobilier mis à disposition.

## Inventaire détaillé du mobilier

L'inventaire détaillé du mobilier doit décrire les meubles mis à la disposition du locataire par le bailleur et en décrire l'état. Il permet au bailleur de prouver que les meubles lui appartiennent, et au locataire d'exiger le bon état des meubles et équipements fournis.

Caution (cf. rubrique « Dépôt de Garantie & Caution p.9)

## Obligations du propriétaire

### Obligation de délivrer un logement décent

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

### Mise en conformité du logement

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

### Autres obligations du bailleur

Pour le reste, votre bailleur et vous-même convenez librement de vos obligations réciproques.

En l'absence de précisions dans le bail, le bailleur est tenu :

- de mettre à votre disposition le logement, les équipements et les meubles qui s'y trouvent en bon état d'usage et de réparation,
- de vous assurer la jouissance paisible du logement,
- de vous garantir des vices ou défauts qui empêcheraient d'utiliser le logement loué.

## Obligations du locataire

### Responsabilité du locataire en cas de dégradations

Vous êtes responsable des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont vous avez la jouissance exclusive, à moins de démontrer que ces dégradations sont dues à la force majeure, à la faute du bailleur, ou d'une personne que vous n'avez pas introduite dans le logement. Vous êtes obligé de souscrire une assurance incendie et dégâts des eaux.

# Colocation



## Principes et définitions

La colocation a pour vocation de permettre à plusieurs locataires ou « co-preneurs » ou « colocataires », de louer ensemble un même logement à un propriétaire bailleur. Cette pratique permet ainsi, moyennant un budget de loyer plus restreint pour chacun des colocataires, de louer un grand appartement ou une grande maison et de bénéficier ainsi d'un cadre de vie plus agréable.

Si la colocation impose pour chaque colocataire le soin de bien choisir ses partenaires à la location, le régime juridique de la colocation (et donc les obligations qui incombent au bailleur et aux colocataires) dépendra de la nature du logement loué (nu ou meublé).

## Le contrat de location

Le bail est établi entre le propriétaire d'une part et chacun des colocataires d'autre part (tous les noms doivent être mentionnés, et chacun devra avoir signé le bail).

Dans le cadre d'une location meublée, reportez-vous à la rubrique « Location Meublée » page 6 et 7. Pour une location non meublée, se reporter à la rubrique concernée page 4 et 5.

## Les Aides au Logement dans le cadre de la colocation

Chaque colocataire, titulaire avec une ou plusieurs personnes d'un contrat de location tel que le Bail des Colocataires, doit remplir une demande auprès de la CAF. Votre aide sera calculée sur la base de vos ressources et du loyer, divisée par le nombre de colocataires.



Si vous avez signé un bail avec une clause de solidarité, le colocataire qui quitte les lieux avant la fin du bail est tenu au paiement des loyers et charges, et plus généralement à toutes les obligations qui en découlent jusqu'à son terme.

Du point de vue de l'ALS et de l'APL, ne peuvent être colocataires que deux personnes de même sexe. Sinon elles sont considérées comme vivant en couple.

En effet, la vie de couple, marié ou concubin, ne constitue pas une colocation et, dans ce cas, votre aide devra être soumise à la CAF en tant que locataire.

# Dépôt de garantie

## Le dépôt de garantie

Dans la plupart des cas, le propriétaire peut vous demander de verser des loyers d'avance en guise de garantie. Attention, en location non meublée, le dépôt de garantie ne peut excéder 1 mois de loyer hors charges. En location meublée, son montant n'est pas limité.

Ce dépôt lui permet de se prémunir d'un non-respect par le locataire de ses obligations : non-paiement de loyers, charges, dégradations, non-nettoyage du logement en fin de location.

## Une aide au financement du dépôt de garantie

Vous allez prendre un logement en location, savez-vous que vous pouvez obtenir une aide pour financer le dépôt de garantie grâce à l'AVANCE LOCA PASS du 1% logement ? Cette solution vous est proposée par notre partenaire ASTRIA.

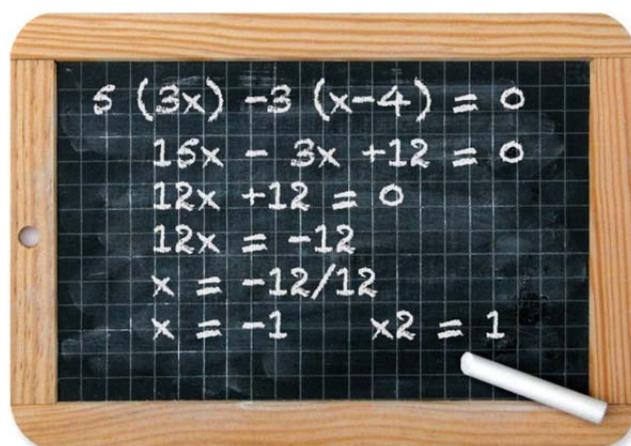
ASTRIA finance votre dépôt de garantie grâce à un prêt sans intérêt remboursable sur 3 ans maximum. Le montant de l'AVANCE LOCA-PASS® représente 1 mois de loyer en principal hors charges, sans frais ni intérêts.

L'AVANCE LOCA-PASS® du 1% logement peut vous être accordée quel que soit le type de logement et quelles que soient vos ressources.

## La restitution du dépôt de garantie

Lorsque vous quittez le logement, le dépôt de garantie doit vous être restitué dans les 2 mois qui suivent la remise des clés.

Le propriétaire - bailleur est en droit de déduire du dépôt de garantie les sommes éventuellement dues au titre des loyers et des charges, pour des travaux de réparations locatives non exécutés ou liés à des dégradations occasionnées au logement, à ses annexes ou à ses équipements.



# Les aides au logement



## CAF : les aides au logement (APL et ALS)

La plupart des étudiants locataires peuvent bénéficier d'une aide versée par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) qui est destinée à couvrir partiellement leur loyer.

Pour obtenir ces aides, vous devez :

- être titulaire d'un contrat de location (le bail ne doit pas être au nom de vos parents),
- occuper effectivement le logement à titre de résidence principale,
- avoir des ressources inférieures aux plafonds.

## APL (Aide Personnalisée au Logement)

L'APL est versée directement par la CAF au bailleur ; le locataire ne verse donc que le solde restant. La demande de dossier étant sous votre responsabilité, vérifiez son contenu et son envoi dans les temps.

Vous pouvez percevoir l'APL si votre résidence principale est un logement qui a fait l'objet d'une convention passée entre le bailleur et l'Etat (HLM, certaines Cités U...).

Les personnes susceptibles de bénéficier de l'APL doivent se renseigner auprès de leur CAF suivant leur régime de protection sociale.

## ALS (Allocation de Logement à caractère social)

C'est l'aide la plus souvent versée aux étudiants. L'ALS ne vous est versée que si le logement n'est pas conventionné. Il peut s'agir d'une chambre, d'un studio, d'un appartement, d'une maison. Le logement peut, de plus, être vide ou meublé.

Pour toucher l'ALS, vous devez remplir les conditions suivantes : être locataire d'un logement répondant à des normes minimales de superficie (9 m<sup>2</sup> au minimum si vous êtes seul, 7 m<sup>2</sup> par occupant supplémentaire) et de confort (une arrivée d'eau potable, chauffage, un évier et un WC), et disposer de ressources inférieures aux plafonds.

Contrairement à l'APL, l'ALS peut être versée directement au locataire.

## Comment sont calculées les aides ?

Le montant des aides varie en fonction de vos ressources, du loyer du logement, du nombre de colocataires, de la nature du logement, du lieu d'habitation...

# Les aides au logement (Suite)



## Le paiement des aides

- Le cas du premier mois : Les dossiers sont, en principe, traités et mis en paiement en 6 à 8 semaines.  
Attention, il n'y a pas de versement pour le 1<sup>er</sup> mois d'occupation, et l'aide est versée "à terme échu" : il ne faut donc attendre aucun versement avant un délai de 2 mois après votre entrée dans les lieux.
- Le cas du dernier mois : Attention à la date de départ de votre logement : vous toucherez le dernier mois uniquement si vous quittez les lieux le dernier jour du mois.
- Pendant l'été (juillet - août) : L'ALS est suspendue pour tous les étudiants au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, sauf s'ils adressent à la CAF dont ils dépendent, indiquant qu'ils gardent le logement tout l'été.

## Les pièces à fournir

Les demandes d'aides au logement doivent être effectuées auprès de la CAF dont dépend le logement concerné. Pour l'ALS, le dossier doit être constitué et envoyé par l'étudiant lui-même. Pour l'APL, le dossier est, en général, fourni puis transmis à la CAF par le bailleur.

Les documents à fournir sont les suivants :

- La déclaration de ressources de l'année n-1 ou n-2,
- Le bail (ou contrat de location) : original ou copie certifiée conforme,
- La quittance de loyer du mois d'entrée dans les lieux : original ou copie certifiée conforme (Si vous êtes en colocation, une quittance par colocataire ; si vous habitez un meublé, vous devez l'indiquer sur votre demande et la quittance doit faire apparaître l'intégralité de vos charges),
- La photocopie du livret de famille, de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité recto - verso (ceci remplace la fiche d'état civil désormais supprimée),
- Un relevé d'identité bancaire (RIB), postal ou de Caisse d'Épargne,
- Et tous les justificatifs de votre situation actuelle (carte d'étudiant, certificat de scolarité, carte de séjour ou récépissé de renouvellement si vous êtes de nationalité étrangère...).

Des photocopies suffisent.

 Adresse Utile : <http://www.caf.fr/simulog/Principal.jsp>

# Écologie rime avec économie 😊



Vivre dans un logement implique de se chauffer, s'éclairer, cuisiner, se laver...  
Autant d'actions qui ont un impact sur votre budget mais aussi sur l'environnement.

## EAU :

Seulement 7% de notre consommation d'eau totale sont réservés à la boisson et à la préparation des aliments. Chacun peut faire un geste pour la planète... et pour son portefeuille !  
En France, chaque habitant consomme 137 litres d'eau par jour.

Quelques conseils pour réduire sa consommation :

- Ne jamais laisser couler de l'eau inutilement,
- Ne jamais laisser un robinet goutter, et contrôler les fuites d'eau,
- Installer des embouts ou des mousseurs sur les robinets,
- Ne laissez pas couler l'eau en permanence quand vous brossez les dents, lors de votre toilette ou pendant la vaisselle : **9 litres d'eau** s'échappe du robinet en une minute.



**ATTENTION** : il est primordial de surveiller les fuites :

- Robinet qui goutte : **120 litres d'eau par jour**, soit plus de **100 € par an**,
- Mince filet d'eau : **380 litres par jour**, soit **400 € par an**,
- Fuite de chasse d'eau : **600 litres d'eau par jour**, soit **700 € par an**.

## CHAUFFAGE :

Le chauffage représente 40 à 60% de la facture énergétique selon le choix de l'énergie !

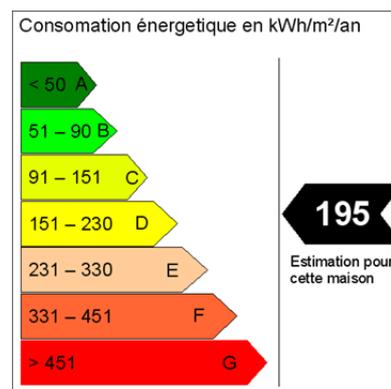
Astuces pour diminuer la facture de chauffage :

- 19° dans la pièce à vivre, c'est suffisant. Augmenter la température de 1°, et c'est 7% de consommation en plus,
- En cas d'absence de plus de 2 heures, baissez le thermostat de 3 à 4°,
- Lorsque vous aérez votre intérieur, pensez à couper le chauffage. Préférez aérer fenêtre grande ouverte pendant 2 à 3 minutes, plutôt qu'un entrebâillement de 15 minutes,
- Coupez le chauffage dans les pièces inutilisées,
- Pensez à adapter vos vêtements, même à l'intérieur. Une couche supplémentaire vous permettra de diminuer un peu le chauffage, la facture et l'impact sur l'environnement

C'est simple, et c'est bon pour le portefeuille 😊

## Comment connaître ma consommation d'énergie ?

Lors de la location d'un logement, un **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** réalisé par un professionnel est obligatoire. Il vous donne un estimatif de l'énergie nécessaire au logement pour le chauffage, la cuisson, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage, et pour faire fonctionner les équipements électriques. Ce chiffre est indiqué en kWh par m<sup>2</sup> et par an, avec une estimation chiffrée en euros. Le DPE vous indique également ce que cette quantité d'énergie émet en gaz à effet de serre.



# Conseils pratiques



## L'installation

### **Chauffage**

Apprenez à utiliser au mieux votre installation : renseignez-vous auprès de votre agence EDF/GDF Services afin de connaître les ratios "consommation/volumes des pièces" établis par ses techniciens. La ventilation des locaux est importante, coupez votre chauffage et aérez votre appartement quelques minutes par jour.

### **Electricité**

Le tarif de votre abonnement dépend de sa puissance en kWh. En fonction des appareils dont vous disposez, choisissez la formule la mieux adaptée. Faites-vous conseiller par votre agence EDF/GDF Services. Elle évaluera pour vous, sur demande, le montant de votre consommation annuelle.

### **Téléphone**

Sur le Web, c'est à vous de comparer et de trouver les meilleurs tarifs auprès d'opérateurs téléphoniques, correspondant au type d'abonnement et de services recherchés

### **Changement d'adresse**

Vous pouvez consulter le service gratuit permettant de déclarer à plusieurs organismes de votre choix votre changement de résidence principale.

Internet : [www.changement-adresse.gouv.fr](http://www.changement-adresse.gouv.fr)

## L'assurance habitation

Quelle que soit la formule choisie, l'assurance habitation est obligatoire. La souscription d'une assurance couvrant les risques locatifs d'incendies, d'explosions et de dégâts des eaux est donc obligatoire. Vous devez justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur. Ce dernier a le droit d'introduire dans les contrats de location une clause de résiliation pour défaut d'assurance.

En revanche, on ne peut vous contraindre à choisir tel assureur ou telle société d'assurances.

Au-delà de toute obligation, la souscription d'une assurance « multirisque habitation » vous permet de couvrir également votre responsabilité civile vie privée et vos biens personnels.

### Le choix des garanties

La « multirisque habitation » permet de regrouper plusieurs garanties. Les formules proposées varient d'un assureur à un autre, en effet, il existe de multiples combinaisons de garanties de base et de garanties complémentaires. Faites votre choix avec l'aide de votre assureur en analysant votre situation, vos obligations et vos besoins.

Classiquement une « multirisque habitation » permet de garantir :

- le contenu de l'appartement : votre mobilier, vos affaires personnelles, les embellissements que vous avez effectués (peintures, papiers peints, faux plafonds ...),
- votre responsabilité du fait des dommages que vous pourriez causer à autrui (voisins ou tiers),
- votre responsabilité à l'égard du propriétaire : c'est la garantie des risques locatifs. La responsabilité du locataire est, en effet, engagée pour toutes destructions et toutes détériorations de son fait causées au logement loué.

Indépendamment de la garantie de responsabilité civile, quatre grands risques sont généralement couverts :

- le risque incendie / explosion,
- le risque dégât des eaux,
- le risque vol / vandalisme,
- le risque bris de glace.

### Les démarches en cas de sinistre

Prévenez votre assureur dans les cinq jours ouvrés (deux jours ouvrés en cas de vols). Si votre propriétaire ou vos voisins vous réclament la réparation d'un dommage, envoyez les lettres et les assignations (dont vous garderez photocopie) à votre assureur, en rappelant toujours le numéro de votre contrat d'assurance et celui du dossier de sinistre.

# Un petit lexique de l'Immo



## ■ **Bail :**

Document définissant les relations contractuelles entre propriétaire et locataire. On les appelle aussi "contrats de location".

## ■ **Caution :**

La caution est une garantie supplémentaire pour le propriétaire. C'est un acte par lequel une personne, parfois appelée « garant » (parents, GARANTIE LOCA-PASS®,...) s'engage envers le propriétaire - bailleur à payer la dette du locataire si ce dernier ne paye pas. L'engagement du cautionnaire doit être écrit et le montant du loyer et ses conditions de révision précisés.

## ■ **Etat des lieux :**

Formalité obligatoire qui constate l'état d'un logement lors de la remise des clés et lors de la restitution d'un logement. Etabli devant huissier ou de manière contradictoire (locataire/bailleur ou locataire/agent immobilier), l'état des lieux donne lieu à la rédaction d'un document signé par les deux parties.

## ■ **Les charges :**

Représentent les dépenses nécessaires à l'entretien et aux réparations des parties communes et des services collectifs d'un immeuble. Les « charges locatives », sont celles que le propriétaire peut se faire rembourser par le locataire.

## ■ **Impôts locaux :**

Ceux-ci varient d'une commune à l'autre et peuvent évoluer dans le temps. Ils dépendent en effet de plusieurs facteurs :

- la taxe foncière applicable au logement lui-même et aux installations annexes,
- la taxe d'habitation due par toute personne qui occupe le logement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et dans certaines communes, la taxe de balayage,
- la taxe régionale fixée, chaque année, par le Conseil Régional,
- la taxe spéciale d'équipement perçue dans certaines régions : Ile-de-France, Basse-Seine, Lorraine.

## ■ **Loyer :**

Somme versée par le locataire au propriétaire en contre partie de la jouissance d'un bien immobilier donné en location.

## ■ **Nullité :**

Annulation d'un acte juridique pour cause de non-respect de l'une des conditions de fond ou de forme nécessaire à sa bonne réalisation.

## ■ **Préavis :**

Acte unilatéral de résiliation d'un contrat de location. Il peut être exprimé soit par le locataire, soit par le propriétaire bailleur.

## ■ **Quittance :**

Justificatif envoyé au locataire par le propriétaire pour le paiement du loyer et de ses charges

## ■ **Résiliation :**

Rupture du contrat de location lorsque le locataire ne respecte pas ses obligations : défauts de paiement des loyers, des charges, du dépôt de garantie, en absence d'assurance des locaux loués.

# Quel budget prévoir ?



Académie	Ville	Loyer	
		Minimum	Maximum
Aix - Marseille	Avignon (84)	300	400
	Aubagne (13)	350	450
	Salon de Provence (13)	400	500
	Marseille (13)	380	500
Amiens	Beauvais (60)	300	350
	Compiègne (60)	300	420
Besançon	Besançon (25)	200	390
	Belfort (25)	300	350
	Montbéliard (25)	300	350
Bordeaux	Agen (25)	250	350
	Bayonne (64)	350	450
	Bordeaux (33)	360	460
	Mont de Marsan (40)	300	350
	Pau (64)	300	380
	Périgueux (24)	250	350
	Talence (33)	300	400
Caen	Alençon (61)	250	300
	Caen (14)	350	400
	Cherbourg (50)	250	340
	Saint Lô (50)	280	300
Clermont Ferrand	Clermont Ferrand (63)	280	380
	Montluçon (03)	230	330
Dijon	Dijon (21)	320	450
	Auxerre (89)	300	350
	Nevers (58)	250	320
Grenoble	Valence (26)	300	400
	Grenoble (38)	380	450
Lille	Boulogne sur Mer (62)	250	320
	Calais (62)	230	300
	Lens (59)	350	450
	Lille (59)	400	500
	Valenciennes (62)	310	450
Limoges	Limoges (87)	300	350
Lyon	Bourg en Bresse (01)	300	400
	Lyon (69)	400	550
	Saint Etienne (42)	300	350
	Villeurbanne (69)	450	500
Montpellier	Alès (30)	250	350
	Carcassonne (11)	250	350
	Montpellier (34)	350	450
Nancy - Metz	Metz (57)	300	400
	Nancy (54)	300	370
Nantes	Angers (49)	320	420
	Le Mans (72)	250	350
	Nantes (44)	330	430
	Saint Nazaire (44)	300	400

Le montant indicatif correspond à une superficie moyenne comprise généralement entre 15 et 20 m<sup>2</sup>. Il s'agit de loyers moyens constatés dans les agences du Réseau CENTURY 21. Des variations, parfois, importantes peuvent être relevées dans certaines villes, dans certains "micro-marchés".

<u>Académie</u>	<u>Ville</u>	<u>Loyer</u>	
		<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
Nice	Antibes (06)	500	600
	Nice (06)	430	600
	Toulon (83)	350	580
Orléans Tours	Bourges (18)	290	370
	Chartres (28)	300	400
	Montargis	250	350
	Orléans (45)	330	430
	Tours (37)	280	380
Poitiers	Angoulême (16)	200	300
	La Rochelle (17)	350	450
Reims	Reims (51)	280	380
	Troyes (10)	330	380
Rennes	Brest (29)	300	380
	Lorient (56)	270	370
	Quimper (29)	250	350
	Rennes (35)	350	450
	Vannes (56)	250	350
Rouen	Evreux (27)	300	400
	Rouen (76)	330	430
Strasbourg	Colmar (67)	330	450
	Mulhouse (68)	270	340
	Strasbourg (67)	330	430
Toulouse	Rodez (12)	190	290
	Toulouse (31)	300	400
	Tarbes (65)	280	380
	Albi (81)	250	350
	Montauban (82)	250	350
Paris	Paris (75)	500	850
Créteil	Melun (77)	450	520
	Fontainebleau (77)	450	650
	Provins (77)	300	350
	Créteil (94)	500	700
	Le Kremlin (94)	500	680
	Choisy le Roi (94)	400	500
Versailles	Versailles (78)	425	550
	Corbeil-Essonnes (91)	350	450
	Suresnes (92)	500	600
	Saint Cloud (92)	450	550
	Ville d'Avray (92)	450	550
	Montreuil (93)	430	530
	Saint Denis (93)	450	550
	Saint Denis la Plaine (93)	480	580
	Drancy (93)	450	550
Argenteuil (95)	450	550	

Le montant indicatif correspond à une superficie moyenne comprise généralement entre 15 et 20 m<sup>2</sup>. Il s'agit de loyers moyens constatés dans les agences du Réseau CENTURY 21. Des variations, parfois importantes, peuvent être relevées dans certaines villes, dans certains "micro-marchés".

# Adresses & liens utiles



## Pour en savoir plus ...

- ADIL /Centre d'Information sur l'Habitat  
Tel : 01 42 02 65 95 Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)
- ASTRIA / Organisme collecteur du 1% logement  
Tel : 0820 020 020  
Internet : [www.astria.com](http://www.astria.com)
- CAF : votre Caisse d'Allocations Familiales  
Internet : [www.caf.fr](http://www.caf.fr)
- CENTURY 21 : [www.century21.fr](http://www.century21.fr)
- Site de conseils et d'informations immobilières : [www.toutsurlimmo.com](http://www.toutsurlimmo.com)
- Changement d'Adresse : Service gratuit permettant de déclarer à plusieurs organismes de votre choix votre changement de résidence principale.  
Internet : [www.changement-adresse.gouv.fr](http://www.changement-adresse.gouv.fr)
- CNOUS : Centre National des Oeuvres Universitaires et Scolaires  
Internet : [www.cnous.fr](http://www.cnous.fr)
- CROUS : Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires  
Internet : [www.crous-\(nom de la ville recherchée\).fr](http://www.crous-(nom de la ville recherchée).fr)
- DDE : Direction Départementale de l'Equipement  
Internet : [www.reunion.equipement.gouv.fr](http://www.reunion.equipement.gouv.fr)
- Mairie : pour obtenir les adresses des organismes sociaux ou susceptibles d'offrir des logements adaptés à votre situation
- Ministère de l'Equipement des Transports et du Logement :  
Internet : [www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)
- Préfecture du département dans lequel vous cherchez un logement  
Internet : [www.interieur.gouv.fr](http://www.interieur.gouv.fr) (Rubrique Préfecture)

## Et si vous faisiez une carrière dans l'immobilier ?

### Avec CENTURY 21, choisissez un métier passionnant !

CENTURY 21 offre de nombreuses possibilités pour faire carrière dans l'immobilier, un secteur d'activité captivant, accessible à tous, et où les opportunités sont nombreuses.

**Acheter, vendre, louer, gérer...** les agences CENTURY 21 accompagnent, chaque année, des centaines de milliers de clients dans la réalisation de leur projet immobilier. L'ambition de nos équipes est d'apporter à chacun le meilleur service jamais offert par aucune autre organisation immobilière.

#### **Vous êtes intéressé(e) ?**

Vous pouvez venir nous voir dans l'agence de votre choix ou bien vous rendre sur [www.century21.fr](http://www.century21.fr) pour déposer votre dossier de candidature.

# A propos du Réseau CENTURY

**1<sup>er</sup> Réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France près de 900 agences et cabinets, et regroupe 5 500 personnes qui interviennent sur les métiers de la transaction (immobilier résidentiel neuf et ancien, entreprise et commerce), de la gestion locative et du syndic de copropriété sur l'ensemble du territoire français.**

■ La page fan

Century 21 France

Créé en 1987, le Réseau CENTURY 21 a connu progressivement un fort développement grâce à l'application rigoureuse de méthodes de management et de contrôle de qualité.

Notre rapprochement avec le groupe Nexity permet à notre Réseau d'offrir à ses clients une plus large palette de produits et services et de bénéficier de nouvelles perspectives de développement.

## Le Réseau CENTURY 21 en quelques chiffres :

- 49 700 compromis de vente réalisés (année 2010)
- Plus de 900 agences dont 457 agences proposant les services de gestion immobilière (130 000 lots en gestion locative, 70 000 lots de copropriété, 45 000 locations)
- 64 points de vente spécialisés en immobilier de commerce et d'entreprise regroupant 336 collaborateurs pour cette activité
- 89 % de notoriété (enquête CSA, avril 2011, auprès d'un échantillon représentatif des Français âgés de 18 ans et plus)
- Près de 13 732 journées de formation ont été dispensées auprès des 2 049 stagiaires qui sont venus suivre un stage au siège de Century 21 France en 2010
- Près de 60 000 biens proposés à la vente et à la location sur notre site century21.fr et mis à jour en temps réel (dont 5 000 logements neufs)

Century 21 France SAS

Société par Actions Simplifiée au capital de 1.838.601 euros

Siège social : 3, rue des Cévennes - Petite Montagne Sud - CE 1701 - 91017 EVRY cedex Lisses

[www.facebook.com/Century21France](http://www.facebook.com/Century21France)

- Les applications Century21France sur iPhone, iPad et Android simples et intuitives, et trouvez l'appartement, le studio de vos rêves, ou une agence près de chez vous.



- Le site [www.toutsurlimmo.com](http://www.toutsurlimmo.com) pour trouver les réponses à toutes vos questions sur l'immobilier.

**toutsurlimmo.com**® par CENTURY 21  
L'immobilier expliqué par nos experts

# Remerciements

Remerciements à l'ensemble des agences membres du Réseau CENTURY 21, aux différents organismes ayant participé à la réalisation de ce dossier destiné aux étudiants.

## Service de presse :

OPHA – 71, rue Fondary – 75015 PARIS  
Muriel Nicolas, Julie Perez et Mélanie Fournials  
Tél. : 01 56 77 14 14 – Fax : 01 56 77 14 15 – email : [julie.perez@opha.fr](mailto:julie.perez@opha.fr)

## Contacts Century 21 France :

Sylvain Jutteau, Directeur National Gestion Immobilière :  
Tél : 01 69 11 12 07 - email : [sylvain.jutteau@century21france.com](mailto:sylvain.jutteau@century21france.com)

Christel Villedieu, Chargée de Mission auprès du Président :  
Tél : 01 69 11 99 02 - email : [christel.villedieu@century21france.com](mailto:christel.villedieu@century21france.com)

**Règle d'Or n°20**

**Chez CENTURY 21, les étudiants suivent le guide, pour une rentrée réussie.**

Chaque été, nous publions notre guide du logement étudiant. Location meublée ou non meublée, colocation, aide au logement et budgets par académie, toutes les réponses à vos questions sur la location étudiante. Nous faisons tout pour vous aider à bien démarrer l'année.

[www.century21.fr](http://www.century21.fr)

**Century 21**

**Qui s'y connaît aussi bien ?**  
Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante