

Le vademecum du logement

Les aides au logement

Vous pouvez bénéficier de plusieurs types d'aide au logement :

L'APL (Aide personnalisée au logement) : elle s'adresse à tous les locataires, sous-locataires (si la sous-location a été explicitement autorisée par le propriétaire) ou colataires d'un logement faisant l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État. Le montant de l'allocation varie en fonction des ressources et de la taille de la famille, du lieu de résidence, du montant du loyer et du statut d'occupation. Pour pouvoir en bénéficier, vous devez avoir établi votre résidence principale dans ce logement, qui doit faire au minimum 9m² si vous vivez seul et 16m² si vous vivez en couple, et qui doit répondre à des normes de salubrité. Le bail doit avoir été établi à votre nom, et non au nom de vos parents ou d'une tierce personne.

L'ALS (Allocation de Logement à caractère social)

concerne toutes les personnes ayant des revenus modestes, sans distinction de résidence, d'âge ou de situation professionnelle. Le montant est également variable.

Attention, si vous avez moins de 20 ans et que vos parents perçoivent encore des allocations familiales vous concernant, vous n'avez pas encore droit à l'APL. De plus, l'APL ne s'applique pas si votre bailleur est un ascendant (parent ou grand-parent).

Le Locapass :

Le Locapass est accessible aux étudiants boursiers, aux étudiants salariés ou aux stagiaires qui perçoivent une rémunération. Vous devez présenter le dossier complet deux mois au plus tard après votre entrée dans le logement.

Il se décline sous deux formes :

- L'avance Locapass : cette avance permet de financer le dépôt de garantie. Elle est remboursable sans intérêts sur 3 ans maximum.
- La garantie Locapass : il s'agit d'une caution auprès du bailleur. La garantie porte sur 18 mois de loyer et de charges.

L'Aide à l'Installation au Logement pour les Études (A.I.L.E.) :

Les étudiants boursiers ayant un logement dans l'académie de Paris, Créteil ou Versailles peuvent bénéficier de l'Aide à l'Installation au Logement pour les Études, d'un montant de 900 euros maximum, délivrée par la Ville de Paris.

Le Fonds d'Aide Étudiante :

Enfin, l'ENS dispose depuis 2012 d'un Fonds d'aide étudiante destiné à aider les étudiants en difficulté : une fois votre rentrée effectuée, vous pouvez déposer un dossier anonyme au bureau de la scolarité en septembre ou en janvier. La commission d'attribution peut vous accorder jusqu'à 1 500 euros d'aide.

Nous vous souhaitons une bonne recherche et vous disons à bientôt à la rentrée.

Le logement à l'École

L'École propose systématiquement une chambre, située sur l'un des trois campus aux normaliens élèves, aux normaliens issus de la Sélection internationale et aux pensionnaires étrangers. Par ailleurs, l'École dispose de 60 logements à destination des normaliens étudiants étrangers et français. L'attribution dans ce cas se fait sur critères de ressources lors de la sélection des dossiers et à l'intersemestre. Les étudiants occupent le logement pendant un an maximum et sont logés soit dans une chambre située sur l'un des trois campus de l'École ou dans un studio d'une résidence du Crous.

Le logement chez les particuliers

Pour les visites, il est conseillé de venir avec la personne qui vous sert de caution, surtout si elle est propriétaire de son propre logement.

Avant toute visite, munissez-vous des documents suivants :

- Photocopie recto-verso de votre pièce d'identité ainsi que celle de la personne qui vous servira de caution.
- Photocopie des trois derniers bulletins de salaire de votre caution.
- Photocopie du dernier avis d'imposition de votre caution.
- Justificatif de domicile de votre caution
- Un relevé d'identité bancaire (RIB) pour vous et votre caution

Le monde de l'immobilier peut être complexe, et les arnaques ont malheureusement cours. Veillez à fuir les marchands de listes. Ces arnaqueurs procèdent de la manière suivante : lors de l'entretien dans certaines agences immobilières pour rechercher un logement, on vous invite à remplir une liste de critères de logement, et l'agence vous assure que ces critères vont être pris en compte pour vous fournir une liste de logements à visiter. Ainsi, l'agence s'occuperait de tout et pour cela elle vous invite à payer entre 100 et 400 euros la prestation.

La désillusion est rude : non seulement certains logements ne correspondent pas aux critères demandés, mais surtout certains sont purement et simplement déjà occupés ! Et le pire est que, l'agence n'ayant aucune obligation de résultats, vous ne récupérez jamais votre argent.

Méfiez-vous également des annonces trop belles pour être vraies, comme celles qui proposent un grand logement à un prix très faible, et surtout ne remettez jamais d'argent - en particulier en liquide - avant d'avoir signé un contrat !



Il existe d'autres arnaques

- Le bailleur vous demande de déposer de l'argent comme caution ou garantie de réservation. Il se volatilise ensuite avec la somme, et il est impossible de la récupérer.
- Il publie une annonce non conforme à la réalité.
- Il refuse de vous louer directement l'appartement et passe le contrat avec vos parents. Cela vous empêche de percevoir les APL.
- Certaines agences facturent des frais supplémentaires (comme les frais de quittance, l'état des lieux, etc.)
- Un état des lieux réalisé par une agence extérieure peut se révéler mal fait et jouer en votre défaveur.
- Le bailleur réévalue le prix du loyer en cas de départ au 9^{ème} mois.
- Le bailleur modifie de manière unilatérale les obligations contractuelles du locataire.
- Il peut vous interdire d'héberger un ami, même pour peu de temps.
- Il augmente de manière rétroactive en cas de départ anticipé.
- Le bailleur refuse que vous résiliez le bail à tout moment du contrat, ou vous demandent une indemnité, allant de 250 à 350 euros, en cas de départ anticipé.
- Il vous demande des informations concernant votre compte bancaire, votre carte de sécurité sociale ou votre vie privée.

Toutes ces pratiques sont illégales. Que faire ?

Si vous avez signé un bail et que vous vous trouvez confronté à ce genre de situation, si votre propriétaire est un particulier, vous pouvez saisir le juge d'instance ou de grande instance pour casser le bail et obtenir des dommages et intérêts. Vous pouvez également porter l'affaire devant la Commission de conciliation entre locataires et bailleurs de la Ville de Paris (ou du département adjacent où vous avez trouvé votre logement). Si vous avez affaire à une agence, vous pouvez saisir la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) qui vérifiera si le bail est légal ou non ; s'il ne l'est pas, elle incitera, sous peine de procès-verbal et d'une très forte amende, l'agence à retirer les clauses abusives.

La signature du bail

Si vous avez trouvé un logement non meublé conforme à la loi et que vous vous apprêtez à signer le bail, faites attention à ce que celui-ci, obligatoirement écrit, daté et signé par les deux parties, comporte les éléments suivants :

- La prise d'effet du bail, qui doit être ultérieure à la date de signature
- L'identification des locaux : que louez-vous ?
- Le montant du loyer (libre pour les logements neufs et les logements mis au normes minimales de confort), ses modalités de paiement (mensuel ou trimestriel ; dans ce dernier cas il n'y a pas de dépôt de garantie), et ses règles de révision (chaque année à la date anniversaire du bail, le loyer est modifié)
- Le montant du dépôt de garantie : un mois maximum calculé sur le loyer hors charges.
- La durée du bail : le bail est normalement conclu pour un durée de trois ans si le locataire est une personne physique, mais dans le cas d'un étudiant le bail peut être conclu pour un an. Veillez également à bien faire préciser par le bailleur le montant des charges. Enfin, vérifiez dès votre installation les chiffres indiqués par le compteur d'eau et le compteur d'électricité. N'oubliez pas non plus de souscrire une assurance contre les risques locatifs, obligatoire pour les logements non meublés.



La résiliation du bail

Pour résilier votre bail, vous devez envoyer trois mois à l'avance une lettre recommandée avec accusé de réception à votre bailleur. Quand vous quitterez votre logement, vous devrez faire un état des lieux, et si le bailleur constate qu'aucun dégât n'a été fait au logement, il vous restituera votre dépôt de garantie (improprement appelé caution).

Si vous louez un logement meublé, des conditions supplémentaires s'ajoutent :

- La durée du bail est depuis 2005 d'un an minimum. Trois mois avant l'expiration du bail, le propriétaire peut proposer le renouvellement du bail ou la non reconduction motivée de celui-ci.
- Le loyer n'est pas encadré, et le propriétaire peut augmenter à la fin de la location le loyer. Il ne peut cependant l'augmenter pendant la location sauf si une clause du bail le précise.
- Vous devez utiliser le logement, selon l'expression convenue, « en bon père de famille ».
- En cas de départ, le délai pour envoyer votre lettre recommandée avec accusé de réception est fixé par les termes du bail, ou, à défaut, correspond à un terme de loyer (un mois ou un trimestre).
- Le dépôt de garantie est de deux mois de loyer.

L'état des lieux est obligatoire lors de l'eménagement et lors du départ ; il doit être signé par le propriétaire et le locataire. Sachez qu'un élément non marqué comme défaillant, abîmé ou taché dans l'état des lieux sera présumé en bon état et quasi-neuf si rien n'est précisé dans l'état des lieux. Soyez donc très vigilant, et signalez tout ce qui vous paraît en mauvais état. Si vous vous apercevez peu après l'eménagement qu'un élément est défaillant, signalez-le immédiatement au bailleur, par un lettre recommandée de préférence, sinon vous serez considéré comme responsable de ces détériorations lors de l'état des lieux réalisé avant votre départ.

Les seules détériorations pour lesquelles vous n'êtes pas responsable sont celles dues à l'usure normale.

