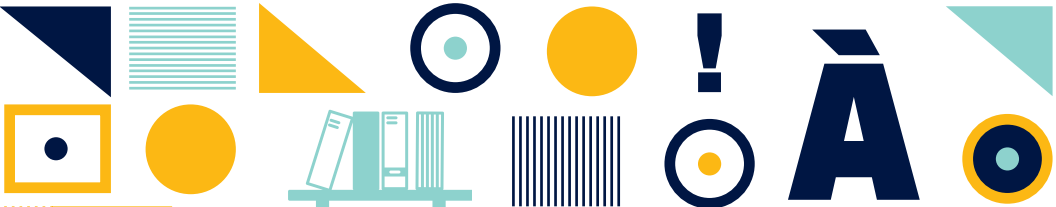




LOCATAIRE



METZ

MODE D'EMPLOI



ÉDITION
2017



LOCATAIRE À METZ



Jeunes travailleurs, familles, actifs ou personnes en recherche d'emploi, retraités, étudiants, la Ville de Metz et le Centre communal d'action sociale, à travers ce guide, vous accompagnent dans vos recherches de logement, que ce soit dans le parc public ou privé.

Cette édition actualisée du « Locataire à Metz » vous permettra, de manière très concrète, de connaître les démarches administratives à réaliser, de faciliter vos recherches en évitant certains pièges, d'obtenir des conseils juridiques et de saisir les obligations qui incombent au locataire et au propriétaire.

Ce petit livret vous fera également gagner un temps précieux, en vous présentant l'ensemble des interlocuteurs adaptés à chaque situation (aide financière, déménagement, changement d'adresse etc.), ainsi que leurs coordonnées.

Bonne lecture et bonne installation!

Dominique Gros, maire de Metz, président du CCAS,
conseiller départemental de la Moselle

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Gros', written in a cursive style.

SOMMAIRE

- 6**  **JE CHERCHE UN LOGEMENT**
Accéder à un logement du parc public
Accéder à un logement dans le parc privé
D'autres possibilités de logement
Qui peut m'aider dans ma recherche ?
- 10**  **LE PARCOURS DE MA DEMANDE DE LOGEMENT**
- 12**  **JE ME PRÉPARE À ÊTRE LOCATAIRE**
J'anticipe mes dépenses
Je prépare des garanties
- 16**  **J'AI TROUVÉ UN LOGEMENT**
Démarches administratives
Démarches financières
Les aides à l'installation
- 21**  **JE SUIS LOCATAIRE, J'AI DES DEVOIRS... MON PROPRIÉTAIRE AUSSI...**
Les devoirs du locataire
Les devoirs du propriétaire

- 23**  **MON BUDGET EST UN PEU RESTREINT**
Le paiement du loyer
Les factures d'énergie
Le surendettement
- 26**  **MON LOGEMENT NE ME CONVIENT PLUS**
Je ne suis pas satisfait de l'état de mon logement
J'ai un conflit de voisinage
Je subis une perte d'autonomie
Je suis victime d'un sinistre
- 29**  **JE VEUX DÉMÉNAGER**
Qui décide la fin du bail ?
Les démarches administratives
Les aides au déménagement
- 32**  **CONTACTS**

JE CHERCHE UN LOGEMENT

Il existe une offre locative dans le secteur public et privé. Les logements proposés par les bailleurs publics proposent généralement des loyers moins élevés que dans le secteur privé. Ils sont attribués sous conditions.



ACCÈDER À UN LOGEMENT DU PARC PUBLIC

LES CONDITIONS D'ACCÈS

- Avoir des revenus imposables inférieurs aux plafonds de ressources (voir le revenu net imposable figurant sur l'avis d'imposition de l'année n-2). Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

- Être de nationalité française ou être étranger justifiant d'un titre de séjour valable en France.

→ **Exemple, plafonds de ressources pour l'année 2017:**

Catégorie de ménage	Revenu annuel imposable (revenu fiscal de référence) 2015
1 personne seule	20 123€
2 personnes ne comportant aucune personne à charge	26 872€
4 personnes ou une personne seule avec 2 personnes à charge	39 013€

COMMENT FAIRE ET OÙ S'ADRESSER ?

- Compléter un dossier unique départemental de demande de logement social,
- Joindre tous les documents demandés (identité, impôts, etc.),
- Déposer le dossier auprès du bailleur social de son choix qui se charge de l'enregistrer pour tous les bailleurs du département,
- Recevoir son numéro unique d'enregistrement départemental.

Conserver une copie de votre demande de logement une fois déposée.

Pour obtenir un dossier: service-public.fr ou à l'accueil du bailleur de son choix (voir fiche N°1: Les bailleurs publics à Metz)

ACCÈDER À UN LOGEMENT DANS LE PARC PRIVÉ

- S'adresser aux agences immobilières.
- Interroger ses connaissances, « repérer » l'affichage de pancartes indiquant « À LOUER ».
- Orienter ses lectures: presse locale, journaux gratuits, sites d'annonces sur Internet.

À savoir:

- Certaines sociétés proposent un achat de listes pour trouver un logement. Soyez très prudent face à ces propositions et vérifiez le sérieux des organismes avant de vous engager.
- Les frais d'agence immobilières doivent être clairement affichés. Ils sont encadrés par la loi « ALUR. » du 27.03.2014. Si le contrat est établi avec le concours d'un intermédiaire (agences immobilières), la rémunération de celui-ci est partagée par moitié entre le locataire et le propriétaire.
- Ma recherche de logement et mon accès à un logement supposent de fournir au propriétaire l'ensemble des documents sollicités.

- La loi « ALUR » stipule la liste des pièces pouvant être demandées par le propriétaire pour le locataire et son garant. Retrouvez cette liste sur **service-public.fr**. Une amende est prévue en cas d'abus.

Pour faciliter ma recherche:
Préparer à l'avance des justificatifs (photocopies de la pièce d'identité, 3 dernières fiches de salaires ou ressources, avis d'imposition, pièces justificatives du garant, etc.).

JE CHERCHE UN LOGEMENT

D'AUTRES POSSIBILITES DE LOGEMENT

LES FOYERS RÉSIDENCES

Il s'agit d'hébergements temporaires proposés par des structures à vocation sociale de type foyers du jeune travailleur, résidences sociales, Appart Hôtel que vous pouvez joindre directement ou pour lesquelles vous pouvez prendre des renseignements auprès de l'assistante sociale du Conseil départemental de la Moselle (moselle.fr, page « Les centres médico-sociaux »). Ces hébergements temporaires ne relèvent pas spécifiquement du dispositif d'urgence sociale dont le N° d'appel est le 115.

LA COLOCATION

La colocation consiste à louer un logement entre plusieurs locataires. Chaque colocataire signe individuellement le bail mais est engagé solidairement avec les autres locataires (paiement, responsabilité, droit à l'allocation logement, etc.). Demandez à établir une facture pour chacun des colocataires.



LE LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL

C'est le fait de partager un logement entre jeunes et seniors.

De nombreux avantages:

- Partager le paiement du montant du loyer et des charges
- Vivre dans un logement plus grand
- Lutter contre la solitude
- Favoriser le partage, les échanges, etc.

→ **Plus d'informations:**
Association «1 toit 2 générations» (contact p. 32).



HABITER DANS UNE RESIDENCE AUTONOMIE DU CCAS DE LA VILLE DE METZ

5 résidences autonomie sont destinées à accueillir à Metz des retraités valides de 60 ans et plus. Avec cette formule, le retraité dispose d'un logement où il peut vivre en parfaite autonomie, dans ses meubles tout en profitant de diverses prestations facultatives (restauration, lieux de vie collective, animations, accompagnement...).

Sous condition de ressources, la personne accueillie peut bénéficier de l'Allocation Logement (AL) ou de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), selon l'établissement où elle est admise.

→ **Plus d'informations:**
CCAS de Metz (contact p. 33).

QUI PEUT M'AIDER DANS MA RECHERCHE ?

Des associations et services publics vous proposent accueil, écoute, information et accompagnement.

VOUS AVEZ ENTRE 18 ET 30 ANS

- La boutique logement du CLLAJ vous accompagne pour accéder à un logement autonome (contact p. 33).
- Vous êtes étudiant dans un établissement d'enseignement supérieur, différentes structures peuvent vous aider:
 - Le CLOUS (contact p. 33).
 - Le CRI-BIJ (contact p. 33).
 - Les mutuelles étudiantes.
 - Le SUMPS (contact p. 34)

VOUS ÊTES RETRAITÉ

De nombreuses formes d'habitat adaptées aux seniors sont proposées à Metz: résidences autonomie, Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Concernant vos droits et obligations, contactez l'ADIL (Agence départementale d'information sur le logement) (contact p. 32). Informations gratuites, conseils juridiques et financiers en matière de logement.

→ **Plus d'informations:**
mairie-metz.fr
Consultez aussi le guide «Seniors à Metz» au CCAS ou dans les mairies de quartiers. Vous pouvez aussi contacter:

- **CCAS de Metz (contact p. 33).**
- **CLIC (contact p. 33).**
- **Association seniors temps libre (contact p. 32).**

VOUS ÊTES EN SITUATION DE HANDICAP

La Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) est un guichet unique pour toutes les démarches liées aux situations de handicap et peut proposer un accompagnement personnalisé.

→ **Plus d'informations:**
MDPH - EUROPLAZA (contact p. 34).

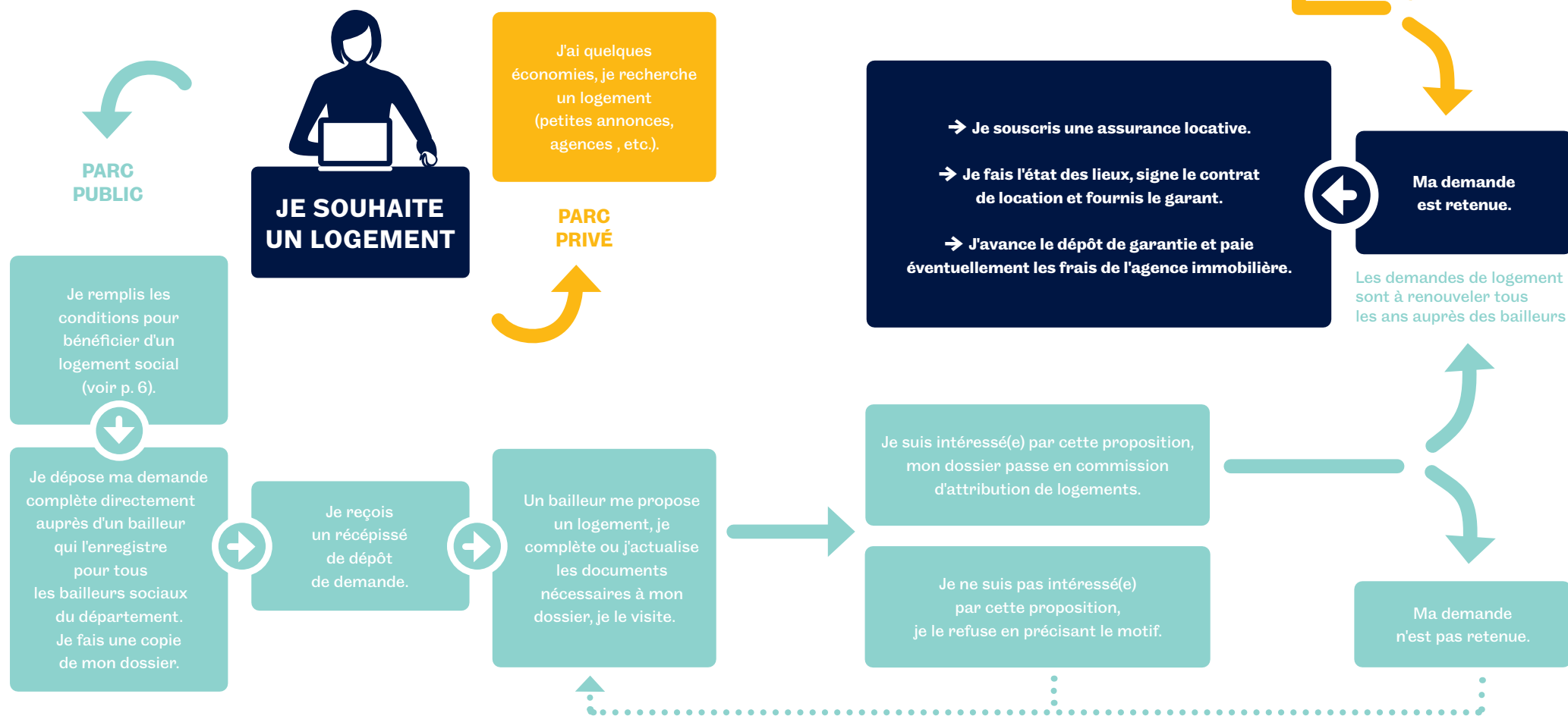
VOUS RENCONTREZ DES DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES

Contactez le travailleur social qui vous accompagne habituellement ou votre assistante sociale de secteur.

→ **Plus d'informations:**

- **Conseil départemental (contact p. 33)**
- **CCAS de Metz (contact p. 33)**

LE PARCOURS DE MA DEMANDE DE LOGEMENT



JE ME PRÉPARE À ÊTRE LOCATAIRE

Être locataire, ça se prépare. Il est important de vérifier au préalable que le logement est adapté à vos besoins (composition familiale, santé, proximité du lieu de travail) et que vous êtes en capacité de le financer. Voici quelques conseils judicieux et principes de base pour vous aider.

J'ANTICIPE MES DÉPENSES

LA CAPACITÉ À PAYER LE LOYER

En priorité, assurez-vous de votre capacité à payer le loyer et toutes les charges liées au logement. Calculez votre « taux d'effort » afin de vérifier que la part du loyer dans votre budget ne soit pas trop élevée. Elle ne doit pas dépasser 30 % de vos revenus et au mieux 25 % si le chauffage n'est pas compris.

Contactez la Caisse d'allocations familiales de la Moselle (contact p. 32) ou la Mutualité sociale agricole (contact p. 34) pour connaître vos droits à l'allocation logement (AL) ou à l'allocation personnalisée au



logement (APL). Elles sont attribuées en fonction de vos revenus.

→ Plus d'informations:

- CAF: Vous pouvez effectuer une simulation sur caf.fr à l'aide de votre avis d'imposition
- MSA: msalorraine.fr

COMMENT CALCULER SON TAUX D'EFFORT:

$$\frac{[(\text{montant du loyer} + \text{charges locatives}) - \text{allocation logement} / \text{ressources totales}] \times 100}{}$$

Exemple pour un couple avec 1 enfant de plus de 3 ans qui a trouvé un appartement au loyer de 352 €/mois + 80 € de charges

Revenus du couple: 1500 € net/mensuel par mois
Revenu net annuel: 18 000 € • Estimation APL: 104,77 €

$$\text{Taux d'effort} = \frac{(352 + 80) - 104,77 \times 100}{1500} = 21,8\%$$

Inférieur à 25%, (hors chauffage) vous êtes donc en capacité financière de prendre cet appartement.

TENIR COMPTE DES AUTRES FRAIS

Certaines charges (entretien des espaces verts, frais liés à l'ascenseur, etc.) peuvent être comprises dans le prix du loyer et des charges mais d'autres comme l'électricité, le chauffage, et le téléphone sont à prévoir en plus. Pensez à les mensualiser!

Quelques exemples pour anticiper vos dépenses:

Le chauffage

Se renseigner directement auprès de l'ancien locataire ou du fournisseur avant de signer le contrat de location.

- Usine d'électricité de Metz (UEM) (contact p. 34).
- ENGIE (contact p. 33).
- ou tout autre opérateur du marché privé de l'énergie.

Le propriétaire peut demander au locataire une provision mensuelle ou trimestrielle pour charges. Un décompte annuel des charges doit être adressé au locataire et les factures correspondantes tenues à sa disposition.

Renseignez-vous auprès du propriétaire ou de l'agence avant de signer !

JE ME PRÉPARE À ÊTRE LOCATAIRE

L'isolation du logement

Un défaut d'isolation engendre un coût élevé de chauffage. Depuis le 01/01/2011, le propriétaire doit obligatoirement fournir un diagnostic de performance énergétique (DPE): anil.org. La précarité énergétique concerne 20% de la population en France (**voir fiche N° 2: La précarité énergétique**).

La taxe d'habitation

Elle est variable d'un quartier à l'autre: demandez à l'ancien locataire ou renseignez-vous auprès du Centre des impôts dont vous dépendez. Dans tous les cas, vous payerez la taxe d'habitation du lieu d'habitation dans lequel vous résidiez au 1^{er} janvier de l'année en cours.

Le stationnement de son véhicule

- Soit votre bailleur vous propose une place de parking payante ou comprise dans la location.
- Soit vous obtenez une carte de résident si votre logement est situé dans l'une des 8 zones concernées sur la Ville de Metz (possibilité de souscrire à un abonnement mensuel afin de se garer dans le quartier d'habitation).

→ **Plus d'informations:**
metz.fr, rubrique « stationnement »

Le coût lié à vos déplacements (travail, école, etc.)

Pensez à prendre les transports en commun, le Mettis vous permet une économie dans votre budget. Les entreprises de + de 50 salariés prennent en charge 50% du coût des transports en commun sur le trajet domicile - travail.

Réalisez chaque mois un calendrier budgétaire afin de prévoir vos dépenses mensuelles. C'est un outil simple et efficace qui permettra de connaître votre « reste à vivre » mensuel et favoriser la bonne gestion.
(Voir fiche N° 3: Le calendrier budgétaire)



JE PRÉPARE DES GARANTIES

Ma recherche de logement et mon accès à un logement supposent de fournir au bailleur l'ensemble des documents sollicités et des garanties demandées.

Une garantie de paiement du loyer et des charges est demandée par le bailleur. Plusieurs types de garanties existent:

LA CAUTION D'UNE PERSONNE

C'est l'engagement financier et écrit qui permet à une personne (autre que vous) de régler le loyer en cas de défaillance de votre part.

LA GARANTIE INSTITUTIONNELLE

C'est un organisme qui garantit le paiement des loyers et des dégradations locatives en cas de défaillance de votre part.

Dans le parc privé

- **La garantie Visale:** elle s'adresse aux jeunes de - 30 ans, salariés, non-salariés, étudiants non boursiers ou aux salariés de plus de 30 ans du secteur privé non agricole. Elle garantit aux propriétaires le paiement des loyers sur une durée maximum de 3 ans. La demande s'effectue sur visale.fr.

- **Le fonds de solidarité logement (FSL) du Conseil départemental de la Moselle:** il peut, sous conditions de

ressources, se porter garant pour vous, si vous n'avez pas droit ou la possibilité de proposer une autre garantie. Contactez votre assistante sociale de secteur au conseil départemental de la Moselle pour vérifier les conditions d'attribution et compléter un dossier.

Dans le parc public

- **La garantie LOCAPASS:** c'est une garantie de paiement qui peut couvrir jusqu'à 18 mensualités de loyers et de charges en cas d'impayés. Elle ne concerne que les logements appartenant à des personnes morales (organismes HLM, par exemple) et s'adresse aux salariés d'une entreprise privée ou aux jeunes de moins de 30 ans. En cas de déclenchement de la garantie, le locataire rembourse la dette mensuellement.

Pour connaître les conditions:
actionlogement.fr

- **Le fonds de solidarité logement (FSL) du Conseil départemental de la Moselle:** il peut, sous conditions, se porter garant pour vous, notamment en cas de faibles ressources et si vous n'avez pas droit aux autres garants institutionnels. Contactez votre assistante sociale de secteur au conseil départemental pour vérifier les conditions d'attribution et remplir un dossier.

J'AI TROUVÉ UN LOGEMENT



DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

LE CONTRAT DE LOCATION

J'ai trouvé mon logement, il me faut maintenant signer un « **contrat de location** » ou « **bail** ».

Ce contrat fixe les règles de votre occupation des lieux, sa durée, les conditions de règlement du loyer et celles de sa résiliation.

Que votre logement soit loué meublé ou non, **le contrat de location doit impérativement être rédigé par écrit, daté et signé par vous-même et votre propriétaire. La loi «ALUR» instaure un modèle type de contrat de location (droit-finance.net).**

Conservez impérativement un original signé et lisez attentivement le contrat de location proposé par le propriétaire.

L'ÉTAT DES LIEUX

C'est un document signé par le locataire et le propriétaire. Il décrit l'état du logement lors de l'entrée dans les lieux. Un état des lieux type a été établi depuis la loi «ALUR» (**droit-finance.net**).

Il doit être précis et complet. Toutes les imperfections que vous constatez doivent être mentionnées : tâches sur les sols, nombre de trous de chevilles dans

les murs, état de la robinetterie, nombre de clés remises, etc. Pensez à relever les compteurs individuels d'eau froide et d'eau chaude, l'électricité, le gaz. Rappelez-vous qu'il sera comparé à l'état des lieux de sortie afin de déterminer votre éventuelle responsabilité dans la dégradation des locaux dont le coût des réparations sera déduit du dépôt de garantie.

Si vous découvrez des anomalies après votre entrée dans les lieux, signalez-les à votre propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 15 jours suivants.



L'OUVERTURE DES COMPTEURS

Elle se fait sur simple appel téléphonique. Si le précédent locataire a fermé le compteur, contactez le fournisseur d'énergie de votre choix pour mettre en fonctionnement votre nouveau compteur et établir votre nouveau contrat. Profitez-en pour demander des conseils au professionnel pour établir un abonnement au plus juste de votre consommation.

Si le précédent locataire a laissé le compteur ouvert, vous disposez de 48 heures pour contacter le fournisseur d'énergie de votre choix afin de souscrire un contrat.

L'AIDE AU LOGEMENT

L'aide au logement est une aide financière versée aux ménages, sous conditions, pour alléger la charge du loyer.

La demande d'aide au logement doit être effectuée rapidement, dès l'entrée dans les lieux, auprès de la CAF (contact p. 32) ou de la MSA (contact p. 34).

J'AI TROUVÉ UN LOGEMENT

En cas de colocation, il est tenu compte des ressources personnelles de chacun des colocataires.

Le montant du loyer est partagé par chacun des colocataires figurant sur le bail. Une aide au logement peut être versée à chacun des colocataires.

L'aide au logement individualisée est calculée notamment à partir des éléments suivants :

- ressources du foyer,
- composition du foyer,
- situation professionnelle des membres du foyer,
- situation géographique du logement.

L'aide au logement est fixée par rapport aux ressources de l'année fiscale précédente. Il est impératif de signaler rapidement à la CAF ou la MSA chaque changement de situation (séparation, une perte d'emploi par exemple).

→ **Plus d'informations :**

- caf.fr
- msalorraine.fr



À L'OCCASION DE VOTRE DÉMÉNAGEMENT, VOUS DEVEZ COMMUNIQUER VOTRE CHANGEMENT D'ADRESSE :

- aux administrations (service des impôts),
- aux organismes sociaux (CAF, Caisse de retraite, Mutuelle),
- à votre employeur ou à Pôle Emploi,
- à vos compagnies d'assurance,
- à votre fournisseur d'énergie et au service des eaux,
- à votre opérateur de téléphonie et d'accès à Internet,
- à votre établissement bancaire,
- à la Poste,
- à la Mairie (listes électorales).

Il est possible d'effectuer un changement d'adresse en ligne de manière centralisée auprès d'un certain nombre d'administrations. Le site service-public.fr est à votre disposition à cet effet.

Pour faire réexpédier votre courrier à votre nouvelle adresse, la Poste propose des formules en cas de déménagement. **Pour plus d'informations : laposte.fr.**

Vous pouvez aussi le faire par courrier (**voir fiche N°4** : Lettre type • Le changement d'adresse).

DÉMARCHES FINANCIÈRES

L'ÉPÔT DE GARANTIE

C'est la somme remise au propriétaire par le locataire à la signature du bail. Il permet au propriétaire de se prémunir contre d'éventuelles dégradations et impayés. Il est versé soit directement par le locataire, soit par l'intermédiaire d'un tiers (action logement ou le fonds de solidarité logement).

Son montant est au maximum d'un mois de loyer hors charges pour les locations vides.

L'ASSURANCE MULTIRISQUE HABITATION

Elle doit concerner les dommages d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux. Elle est obligatoire, c'est pourquoi vous devrez remettre

au propriétaire une attestation d'assurance lors de la remise des clés ainsi que chaque année. Si vous ne la contractez pas, le propriétaire peut le faire à votre place et la facturer chaque mois sur votre avis d'échéance.

Le propriétaire prend à sa charge les honoraires liés à la mise en location de son bien, à l'exception de 4 prestations partagées entre le propriétaire et le locataire : visite du logement, rédaction du bail, constitution du dossier et état des lieux.

Une agence immobilière peut percevoir des honoraires à condition qu'elle soit mandatée par le propriétaire. Les honoraires sont libres. Ils doivent être affichés de manière visible et lisible dans l'agence immobilière.



LES AIDES À L'INSTALLATION

LE « COUP D'POUCE LOGEMENT MOINS DE 25 ANS » DU CCAS

Pour faciliter l'installation, en location ou en colocation, des jeunes de moins de 25 ans dans un logement autonome, le CCAS de la Ville de Metz a décidé d'offrir une aide individuelle et unique de 200€ attribuée sous les conditions suivantes :

Critères d'attribution	Justificatifs
Être âgé de - de 25 ans à la date d'entrée dans les lieux.	→ Pièce d'identité ou livret de famille, le cas échéant.
Être locataire ou colocataire d'un logement non meublé du parc privé ou public à Metz (hors foyers jeunes travailleurs, résidence sociales/étudiantes) et justifier d'un loyer résiduel n'excédant pas 30% des revenus.	→ Bail avec date d'entrée inférieure à 3 mois. → Estimation de la prestation logement de la CAF ou MSA pour le nouvel appartement.
Justifier de ressources propres (hors bourses) et ne pas être à charge des parents. Plafond de ressources : Smic + 20% (1367€ au 01/01/2017)	→ 3 dernières fiches de salaires, attestation CAF, allocation chômage...

→ Les familles monoparentales éligibles, bénéficient de 100€ supplémentaires.

→ **Plus d'informations :**
CCAS contact p. 33)

PRÊT À L'INSTALLATION

La CAF peut vous aider sous conditions de ressources par un prêt à l'installation pour l'achat ou le renouvellement d'un équipement mobilier ménager.

→ **Plus d'informations :**
CAF de la Moselle
Simulation sur caf.fr

AIDES DU CCAS OU LE FONDS SOLIDARITÉ LOGEMENT (FSL)

La commission pluri-partenaire du CCAS ou le FSL peut accorder sous conditions, des aides pour l'achat du mobilier de première nécessité, l'ouverture des compteurs, l'assurance locative...
Plus d'informations : contactez votre travailleur social référent ou le Conseil départemental de la Moselle.



JE SUIS LOCATAIRE J'AI DES DEVOIRS, MON PROPRIÉTAIRE AUSSI...

LOCATAIRE, VOUS DEVEZ :

- Payer votre loyer et les charges à la date convenue dans le bail.
- Souscrire un contrat d'assurance incendie et dégât des eaux.
- Utiliser votre logement de façon paisible c'est-à-dire, ne pas faire de bruit, respecter le voisinage, entretenir le logement, gérer vos ordures ménagères (**voir fiche N°5 : La gestion des ordures ménagères**).
- Ne pas transformer le logement sans l'accord écrit du propriétaire.
- Ne pas céder ou sous-louer le logement sans autorisation écrite du propriétaire.



VOTRE PROPRIÉTAIRE DOIT :

- Mettre un logement en bon état à la disposition de son locataire.
- Entretien des locaux et faire toutes réparations nécessaires prévues par le contrat.
- Assurer la jouissance paisible à son locataire.
- Garantir son locataire contre tous les vices ou défauts qui empêcheraient une utilisation normale du logement (exemple: humidité importante, etc.).

→ En cas de litige, contactez l'ADIL (contact p. 32).



LES CARACTÉRISTIQUES D'UN LOGEMENT DÉCENT

Elles sont fixées par le décret de janvier 2002.

Le logement ne doit pas porter atteinte à la sécurité physique ni à la santé du locataire et doit comporter les éléments d'équipement et de confort : une installation de chauffage conforme, une alimentation en eau potable, un système d'évacuation des eaux usées, une installation sanitaire, un réseau électrique...

Le logement doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface minimale de 9 m² et d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m, soit un volume habitable d'au moins 20 m³.

En cas de non-respect contacter votre CAF ou votre MSA.



MON BUDGET EST UN PEU RESTREINT

Vous avez des difficultés financières, n'attendez pas. Des solutions existent si vous réagissez dès le premier impayé.

LE PAIEMENT DU LOYER

En cas de difficultés pour régler votre loyer, contactez votre bailleur pour négocier un plan de remboursement de votre dette locative. Si votre situation ne s'améliore pas, vous pouvez prendre attache auprès de votre assistante sociale. Elle pourra alors envisager l'ensemble des aides et accompagnements à mobiliser :

- La garantie du paiement des loyers,
- Le fonds de solidarité pour le logement (FSL),
- La CAF (si vous avez des enfants mineurs à charge).



En fonction de votre situation, il vous est possible de contacter un interlocuteur privilégié :

- Vous avez moins de 25 ans : La Mission Locale de Metz (contact p. 34).
- Vous avez moins de 30 ans : Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) « Boutique Logement ».
- Vous êtes salariés du privé ou demandeur d'emploi de moins de 12 mois (selon certaines conditions) : Action Logement Grand Est (contact p. 32).
- Vous travaillez en Intérim : Le Fonds d'action sociale du travail temporaire (contact p. 34).

Si vous percevez directement une aide au logement et que vous êtes en situation d'impayés, le propriétaire peut obtenir de la CAF qu'elle lui soit versée directement. En contrepartie, il doit justifier d'un plan d'apurement, faute de quoi l'aide au logement peut être suspendue.

Si l'aide au logement est déjà versée au bailleur et si vous êtes en situation d'impayés de loyers de moins de 3 mois, il doit le signaler soit à la CAF ou à la MSA.

Attention : en dernier recours, le bailleur peut engager une procédure judiciaire et obtenir la résiliation du bail voir l'expulsion.

LES FACTURES D'ÉNERGIE

Vous rencontrez des difficultés face aux paiements de vos factures : N'hésitez pas à solliciter des délais de paiement auprès de votre fournisseur.

Si vos problèmes financiers persistent, le travailleur social qui vous accompagne ou l'assistante sociale du Conseil Départemental peut faire le point sur votre budget et envisager un échelonnement de la dette ou une aide financière.

Le travailleur social ou l'assistante sociale pourrait alors solliciter sous conditions de ressources :

- Le fonds solidarité logement (FSL) du Conseil départemental concernant le paiement de vos factures d'énergie (électricité, gaz, fuel...) et d'eau. Le FSL peut décider, sous certaines conditions, d'une prise en charge totale ou partielle de vos factures impayées.
- Certains organismes caritatifs ou CCAS peuvent également intervenir à sa demande.

LE SURENDETTEMENT

Si vous ne parvenez plus à couvrir vos besoins de 1^{ère} nécessité, à rembourser vos créanciers... vous êtes peut être en situation de surendettement. Tentez alors de diminuer vos charges : repensez vos habitudes de consommation. Réduisez vos consommations d'énergie (eau, électricité, gaz), faites la liste de tous vos abonnements et prélèvements mensuels car certains peuvent être diminués voire supprimés.

Si vous ne parvenez plus, malgré vos efforts, à payer vos charges, rembourser vos mensualités de crédits et/ou à faire face à vos dettes, il vous est alors possible de saisir la commission de surendettement de la Banque de France.

Quelle que soit votre situation, quelles que soient vos difficultés, n'hésitez pas à vous rapprocher d'un travailleur social du département ou du Centre communal d'action sociale de la Ville de Metz (contact p. 33).

LA LOI DALO

C'est la loi sur le droit au logement opposable du 05/03/2007. Elle garantit un logement décent et indépendant aux personnes qui résident sur le territoire français de façon régulière.

Ce recours s'effectue sur dossier qui est transmis à la Direction départementale de cohésion sociale (DDCS) (contact p. 33). Au préalable une demande de logement doit être déposée auprès des bailleurs sociaux.

Sont concernées, les personnes :

- qui sont dépourvues de logement (SDF...),
- dans un logement impropre à l'habitation, indécents,
- hébergées dans une structure d'hébergement depuis plus de 6 mois,
- en situation de handicap ou ayant à charge un enfant mineur handicapé,
- menacées d'expulsion sans possibilité de relogement,
- dont la demande de logement social date de plus de 18 mois.

Le dossier est instruit par la DDCS et il est vérifié si le demandeur est prioritaire. Une réponse écrite est notifiée dans un délai de 6 mois maximum. La liste des personnes prioritaires est transmise au Préfet. Le Préfet désigne un organisme bailleur pour le relogement. Un seul refus à une proposition, ne rend plus la demande prioritaire au sens de la loi DALO.

MON LOGEMENT NE ME CONVIENT PLUS



JE NE SUIS PAS SATISFAIT DE L'ÉTAT DE MON LOGEMENT

Avant tout, informez votre propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

VOTRE LOGEMENT PEUT PORTER ATTEINTE À VOTRE SANTÉ

Il y a présence d'insectes, de rongeurs, d'humidité, d'amiante, absence d'ouvrants sur l'extérieur, risque lié au saturnisme ou au monoxyde de carbone...

Prévenez votre mairie qui, après constat, pourra soit demander à votre propriétaire de se mettre en conformité avec le règlement sanitaire départemental.

VOTRE LOGEMENT PEUT ÊTRE INDÉGENT

Il ne satisfait pas aux conditions de décence (décret du 30 janvier 2002) alimentation en eau potable, installation sanitaire, système de chauffage...

Vous devez demander une mise en conformité auprès de votre propriétaire et le signaler à la CAF de la Moselle. S'il n'y a pas d'arrangement possible, vous devez engager une procédure civile. La décence du logement conditionne le droit à l'allocation logement.

→ Vous ne devez pas suspendre le paiement de votre loyer sans décision de justice sinon c'est vous qui serez redevables auprès de votre propriétaire et une procédure peut être engagée à votre rencontre.

VOTRE LOGEMENT PEUT ÊTRE EN PÉRIL

Un bâtiment dont les structures sont fortement dégradées ou en ruine peut présenter un risque pour votre sécurité ou la sécurité publique.



Vous devez en avvertir le maire qui, après expertise éventuelle, prendra un arrêté municipal de péril si la situation l'exige.

Prenez contact par courrier auprès de la mairie de Metz ou de votre assistante sociale de quartier.

Votre propriétaire aimerait effectuer des travaux de rénovation pour améliorer votre habitat dégradé, mais il n'a pas les « moyens financiers », des subventions existent sous condition de ressources, notamment dans le cadre du programme d'intérêt général de l'habitat dégradé lancé par la Ville de Metz.

Il peut s'adresser au :
→ Centre d'amélioration du logement de la Moselle (CALM) (contact p. 33).

J'AI UN CONFLIT DE VOISINAGE

VOUS TROUVEZ QUE VOS VOISINS SONT TROP BRUYANTS

Essayez de leur parler, d'arranger les choses. Si malgré vos démarches de courtoisie, la situation n'évolue pas, signalez par courrier en recommandé avec accusé de réception à votre propriétaire ou au syndic de l'immeuble afin que vous trouviez ensemble une solution.

→ Plus d'informations :

- **L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) (contact p. 32).**

S'il n'y a toujours pas d'évolution, un conciliateur peut intervenir. C'est un professionnel de justice bénévole qui intervient à la demande du tribunal d'instance. Son intervention est gratuite. Ces démarches peuvent éviter une procédure de justice longue et coûteuse.

JE SUBIS UNE PERTE D'AUTONOMIE

Vous avez des difficultés à vous déplacer dans votre logement ou vous ne parvenez plus à accéder à votre logement (étage trop haut sans ascenseur...), contactez votre travailleur social ou votre bailleur (si vous occupez un logement social), pour trouver une solution de relogement éventuelle ou envisager une autre alternative. Si vous le souhaitez et que vous avez la possibilité d'être maintenu dans votre logement, le CALM, spécialisé dans l'amélioration de l'habitat, peut vous conseiller.

- L'association Fondation Bompard (contact p. 32) peut vous aider à vous maintenir dans votre logement malgré votre handicap. Une équipe d'ergothérapeutes vous conseille.

Une demande de prestation de compensation du handicap peut être formulée en cas de nécessité sur dossier: MDPH - EUROPLAZZA. (contact p. 34)

JE SUIS VICTIME D'UN SINISTRE

Victime de sinistre et sans solution de relogement, adressez-vous au :

- Centre communal d'action sociale (CCAS) qui recherchera avec vous une solution d'urgence (contact avec l'assureur, mise à l'abri...). (contact p. 33)

Besoin d'une aide juridique liée au sinistre ?

- Centre d'information sur le droit des femmes et des familles (CIDFF) (contact p. 33)

Déclarer immédiatement votre sinistre à votre assureur pour connaître les conditions de prise en charge (nuitées d'hôtel, matériel de première nécessité, etc.).



JE VEUX DÉMÉNAGER



QUI DÉCIDE LA FIN DU BAIL ?

À l'expiration du bail, si le propriétaire n'a pas manifesté son souhait de reprendre le logement pour l'occuper ou le vendre, ou pour un motif sérieux et légitime, la location se poursuit.

Le propriétaire peut proposer un contrat d'une durée inférieure à trois ans, mais d'un an minimum, s'il est obligé de récupérer son logement pour des raisons professionnelles ou familiales.

LE LOCATAIRE PEUT DONNER CONGÉ AU BAILLEUR DE SON LOGEMENT À TOUT MOMENT

Il doit alors envoyer un préavis par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire (**voir fiche N°6 : Lettre type • Le dépôt de son préavis**). Le délai de préavis est de 3 mois. Cependant, ce délai peut être réduit à 1 mois dans certaines conditions :

- en raison d'un état de santé dégradé nécessitant un déménagement,
- suite à une mutation, d'une perte d'emploi, d'un premier emploi ou d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- suite à l'attribution d'un logement social,
- lorsqu'on est bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation aux adultes handicapés (AAH).

Le préavis démarre à la date de réception du courrier en recommandé par le propriétaire. Si le locataire quitte le logement avant la fin du préavis, il doit continuer de payer le loyer jusqu'à la date de fin dudit préavis, sauf si un arrangement est convenu avec un futur locataire.

JE VEUX DÉMÉNAGER

LE PROPRIÉTAIRE PEUT AUSSI DONNER CONGÉ À SON LOCATAIRE

Il doit l'informer par lettre recommandée avec accusé de réception, 6 mois minimum avant le terme du bail pour les motifs suivants :

- vente,
- reprise pour habiter le logement,
- motif légitime et sérieux.

LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

ÉTAT DES LIEUX

À la sortie du logement, vous devez restituer les clés et état des lieux. Il va être comparé avec l'état des lieux d'entrée dans le logement. En cas de détérioration, le propriétaire peut faire des retenues sur votre dépôt de garantie sur justificatifs des frais engagés.

N'oubliez pas de faire un relevé des compteurs d'eau froide et d'eau chaude ou de chauffage, afin de pouvoir résilier les contrats au moment de la sortie et éviter les factures supplémentaires.

Demandez à votre propriétaire s'il propose un pré-état des lieux de sortie afin de savoir si vous avez des travaux à faire avant la sortie du logement (cela évite des frais trop importants pour des petits travaux que vous pouvez faire vous-même).

RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Le propriétaire doit vous restituer le dépôt de garantie dans un délai maximum de 2 mois à compter de la remise des clés, déduction faite des sommes restant dues.

SIGNALER VOTRE CHANGEMENT D'ADRESSE

(Voir p. 16 : j'ai trouvé un logement)

En cas de déménagement et si vous bénéficiez d'une aide au logement, vous devez signaler votre changement d'adresse à la CAF ou si vous êtes salarié agricole, à la MSA. Vous pouvez indiquer votre nouvelle adresse et votre date de déménagement via le site de la CAF, par téléphone ou par courrier et pour les professions agricoles à la MSA (contacts p. 32 et 34).

- **Vous devez alors déposer une nouvelle demande d'aide au logement auprès de votre CAF pour votre nouveau logement. Les droits ne sont pas reconduits automatiquement en cas de changement d'adresse.**



AIDES AU DÉMÉNAGEMENT

- Vous déménagez à l'occasion de la naissance de votre 3^e enfant ou plus ou dans les 2 ans suivant sa naissance : vous avez peut-être droit à la prime au déménagement.

- **Pour plus d'informations : caf.fr (contact p. 32)**

Bien préparer son déménagement :

Pensez à récupérer des cartons dans les supermarchés.

Organisez-vous et démontez vos meubles à l'avance.

Comparez les prix des locations de camionnettes.

Faites-vous aider par les amis, la famille... Réservez une place de stationnement auprès des mairies de quartiers si vous devez vous garer sur la voie publique.

- **L'aide mobili-pass**, couvre certaines dépenses occasionnées lors d'un changement de domicile nécessité par une mutation interne ou par une nouvelle embauche. Elle se présente sous la forme d'une subvention et/ ou d'un prêt remboursable sous conditions.

- **Pour plus d'informations : actionlogement.fr (contact p. 32)**

- Si vous êtes demandeur d'emploi, le pôle emploi peut accorder sous condition, une prime au déménagement.

- **Renseignez-vous auprès de votre conseiller pôle emploi.**

- Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) peut accorder sous condition, des aides au déménagement. N'hésitez pas à solliciter l'assistante sociale du Conseil départemental dont vous dépendez.

- **Vous pourrez obtenir ses coordonnées en contactant le : Conseil départemental de la Moselle (contact p. 33).**





CONTACTS

Action logement Grand Est
2 place Saint Martin
57000 METZ
03 87 39 58 00
actionlogement.fr

ADIL (Agence départementale
d'information sur le logement)
8 rue Gambetta
57000 METZ
03 87 50 02 60
contact@adil57.fr
adil57.org

ANAH (Agence nationale pour
l'amélioration de l'habitat)
Délégation Départementale
de la Moselle
17 quai Paul Wiltzer
57036 METZ
03 87 34 34 57
anah.fr

Association seniors temps libre
9 rue du Grand Cerf
57000 METZ
03 87 75 11 48
contact@hotel-gournay.fr
metz.fr

Association fondation Bompard
25 rue du Château
57680 NOVÉANT-SUR-MOSELLE
03 87 69 99 70
fondation-bompard.asso.fr

Association 1 toit 2 générations
Uniquement sur rendez-vous
Pôle des Lauriers
3 bis rue d'Anjou
57070 METZ-Borny
03 87 50 23 21
Untoit2generations.fr

Banque de France
12 avenue Robert Schuman
57000 METZ
03 87 39 94 00
banque-france.fr

CAF de la Moselle (Caisse
d'allocations familiales)
4 boulevard du Pontiffroy - BP 187
57774 METZ Cedex
0810 25 57 10
(prix d'un appel local depuis un poste fixe)
caf.fr

CRI-BIJ (Centre de renseignements
et d'information -
Bureau information jeunesse)
1 rue du Coëtlosquet
57000 METZ
03 87 69 04 50
cribij.fr

CALM (Centre d'amélioration du
logement de la Moselle)
24 rue du Palais
57000 METZ
03 87 75 32 28
calm-logement.fr

CCAS (Centre communal d'action
sociale) de la Ville de METZ
22-24 rue du Wad Billy
57000 METZ
0800 891 891
contact@ccas.mairie-metz.fr
metz.fr

CLOUS (Centre local des œuvres
universitaires et sociales)
Île du Saulcy - BP 60587
57000 METZ -
03 87 31 61 61
crous-nancy-metz.fr

CIDFF (Centre d'information sur le
droit des femmes et des familles)
2 rue du Haut de Sainte-Croix
57000 METZ
03 87 76 03 48
ciff-cidf.metz@wanadoo.fr

CLIC (Centre locaux d'information
et de coordination) Moselle Metz
Centre médico-social
36 place Saint-Thiébauld
57000 METZ
03 87 56 87 76
clicmosellemetz@moselle.fr
moselle.fr/clic

CLLAJ (Comité local pour le
logement autonome des jeunes)
« Boutique Logement »
1 rue du Coëtlosquet
57000 METZ
03 87 69 04 18
cllaj.metz@wanadoo.fr
boutique-logement.fr

Conseil départemental de la Moselle
DEFI (Direction de l'enfance,
de la famille et de l'insertion)
28-30 avenue André Malraux
57000 METZ
03 87 56 30 30
moselle.fr

DDCS (Direction départementale
de la cohésions sociale)
27 Rempart Saint Thiebault
57000 Metz
03 87 75 41 55
moselle.gouv.fr

ENGIE
09 69 399 993
engie.com

CONTACTS

**FASTT (Fonds d'action sociale
du travail Temporaire)**
01 71 25 08 28
fastt.org

Mairie de Metz
1 Place d'Armes
57000 METZ
0800 891 891
metz.fr

**MDPH (Maison départementale des
personnes handicapées)**
1 rue Claude Chappe
57076 METZ
03 87 21 83 00
mdph57.fr

Mission locale du Pays Messin
Pôle des Lauriers
3 bis rue d'Anjou
57070 METZ-Borny
03 87 74 56 40
missionlocaledupaysmessin.fr

Mutualité sociale agricole (MSA)
17 avenue André Malraux
57000 METZ
03 87 55 76 00
msalorraine.fr

PAD (Point d'accès au droit)
Pôle des Lauriers
3 bis rue d'Anjou
57070 METZ-Borny
03 87 55 55 98

**SUMPPS (Service universitaire
de médecine préventive
et de promotion de la santé)**
Ile du Saulcy
Bâtiment Simone Veil
Rez-de-Chaussée
57012 METZ CEDEX 01
03 72 74 05 40
univ-lorraine.fr/santesocial

UEM (Usine d'électricité de Metz)
2 Place du Pontiffroy
57014 METZ
03 87 34 45 00
uem-metz.fr



**Directeur
de la publication :**

Dominique Gros

Rédaction :

Centre communal d'action
sociale et direction de la
communication de la Ville
de Metz

**Conception graphique
& mise en page :**

Nouvelle étiquette

Photos :

Ville de Metz

© Philippe Gisselbrecht

Tirage :

2 000 exemplaires

Dépôt légal :

à parution





**UN
GUIDE
BIEN
PRATIQUE
!**

Vous êtes locataire ou allez le devenir. Astuces, adresses utiles, informations pratiques, ce guide est à votre côté pour répondre à vos questions et vous accompagner dans vos recherches et vos démarches.

Ville de Metz

1 Place d'Armes J. F. Blondel
BP 21025, 57036 Metz Cedex 1

**Centre communal d'action
sociale de la Ville de Metz**

22-24 rue du Wad Billy
57000 Metz

- metz.fr
- **Allo Mairie, 0 800 891 891**
(numéro vert, appel gratuit).