



Le guide du logement à Montpellier

Le Département vous informe
et vous accompagne

"Un toit pour chacun"

C'est l'un des huit défis que nous avons choisi de relever pour une citoyenneté durable car le logement est un droit pour tous et une condition de la dignité humaine.

Réussir ce défi est une responsabilité partagée avec l'ensemble des collectivités locales héraultaises pour développer une politique foncière maîtrisée. Le Département, quant à lui, pèse de tout son poids pour favoriser la construction et la réhabilitation de logements et met à votre disposition ce guide qui donne la bonne marche à suivre et les clés des différentes aides à la personne.

André Vezinhet
Président du Conseil général de l'Hérault

Table des matières

1) Avant la recherche	p 3
2) La recherche	p 3 à 6
3) Vous avez trouvé un logement	p 6
4) Les aides au logement.....	p 7
5) Les devoirs du locataire et du propriétaire	p 8
6) Avant de partir	p 9



1- Avant la recherche



Vous n'avez pas de logement

Ou

vous avez un logement mais vous DEVEZ le quitter

Qu'est-ce que vous cherchez ? (nombre de pièces, ville ou quartier, vide ou meublé)

Connaissez vous le prix des loyers ? Le montant maximum que vous pouvez payer ?

Avez-vous un garant (caution solidaire) ?

Avez-vous du temps pour chercher ?

Avez-vous le budget nécessaire ?

Vous avez un logement et vous VOULEZ le quitter

Avant d'envisager de changer de logement, connaissez-vous les aides dont vous pouvez bénéficier concernant :

- une dette de loyer
- des travaux à effectuer

Ce guide vous aidera à répondre à ces questions et vous permettra de contacter des organismes pour vous conseiller.

2 - La recherche

La rapidité et l'efficacité avec lesquelles peut-être trouvé un appartement dépendent de votre motivation et de la régularité dans vos démarches.

Continuez malgré les refus et les rendez-vous manqués.

C'est vous qui devez relancer la recherche.

Si vous avez besoin d'être aidé, il existe des associations qui proposent :

- un accueil, une écoute
- une information
- un accompagnement à la recherche de logement
- si nécessaire, une aide à l'installation et au maintien dans le logement.

Associations proposant des ateliers recherche de logement

■ Boutique logement jeune-Résidence Castellane

(jeunes de moins de 28 ans)

1 bis rue de la Vieille - 34000 Montpellier

Tél : 04 99 61 46 61 - e-mail : fjt-castellane@wanadoo.fr

■ **ISSUE-Les escales du logement-ASLL**

La Pergola - 91 rue Robert Fabre - 34080 Montpellier

Tél : 04 67 58 45 30 - e-mail : lesescalesdulogement@gammes.org

■ **Maison du logement**

6 rue Jacques Draparnaud - 34000 Montpellier

Tél : 04 67 58 76 99 - e-mail : mdl-astrolabe@adages.net

■ **C.L.C.V. (Consommation Logement et Cadre de Vie)**

23 avenue de Nîmes - 34000 Montpellier

Tél : 04 67 60 31 10 - e-mail : clcv.herault@free.fr

■ **A.T.U. (Association Trait d'Union)**

28 rue Henri René - 34000 Montpellier

Tél. : 04 67 65 66 12 - e-mail : atu34@wanadoo.fr

■ **Amicale du Nid/la babotte**

3 rue Anatole France - 34000 Montpellier

Tél. : 04 67 58 13 93 - e-mail : lababotte.appart@free.fr

Ou chercher ?

Secteur privé

■ **Les agences immobilières**

Ce sont des professionnels de l'immobilier

■ **Les journaux**

Il en existe plusieurs à Montpellier.

▲ Repérez les annonces adaptées à vos besoins et à vos possibilités.

■ **Les agences ou organismes de particulier à particulier (ou marchands de listes).**

Ces organismes font payer une cotisation (160 Euros environ) en échange d'adresses.

Attention ! contrairement aux agences immobilières, vous payez sans obtenir un engagement de location. De plus, les annonces ne sont pas forcément vérifiées.

■ **Le réseau**

Il est important et nécessaire d'en parler autour de vous, en famille, avec les amis, les référents sociaux, et d'obtenir des informations concrètes et précises.

Secteur public

■ **HERAULT HABITAT**

100 rue de l'Oasis - BP 7249 - 34085 Montpellier Cedex 4

Tél : 04.67.84.75.00 / fax : 04.67.84.75.49



■ **H.L.M. NOUVEAUX LOGIS MERIDIONAL**

25 avenue de Maurin - Résidence les Marescals

34000 Montpellier

Tél : 0810.200.350 / fax : 04.67.92.48.31

■ **ACM**

407 avenue prof. Etienne Antonelli - BP 75590

34071 Montpellier Cedex 3

Tél : 04.99.52.75.00 / fax : 04.67.22.15.50

BUREAU DE LA DEMANDE (9h - 11h30) : 04.99.51.20.80

■ **ERILIA**

Centre de gestion de Montpellier - 10 ter rue de Gignac

34080 Montpellier

Tél : 04.67.10.47.50 / fax : 04.67.10.47.59

■ **F.D.I. HABITAT**

123 bis avenue de Palavas - CS 10006

34078 Montpellier Cedex 3

Tél : 04.67.69.66.60 / fax : 04.67.69.66.01

■ **O.P.H.L.M. DE SETE**

14 rue des Lauriers Roses - 34200 SETE

Tél : 04.67.51.19.49 / fax : 04.67.51.44.64

Résidences HLM uniquement sur Sète

■ **SA HLM « ICF »**

6 rue Maguelone - 34000 Montpellier

Tél : 04.67.06.84.01 / fax : 04.67.06.84.04

■ **CILEO HABITAT**

3 rue des Catalpas - CS 40018

34078 Montpellier Cedex 3

Tél : 04.67.06.85.20 / fax : 04.67.58.33.59

■ **SFHE groupe ARCADE**

91 rue Tord - Immeuble Olympie - 34000 Montpellier

Tél : 04.99.13.69.60 / fax : 04.99.13.69.66

■ **O.P.H.L.M. DE BEZIERS**

Place Emile Zola - BP 38 - 34500 Béziers

Tél : 04.67.35.89.50 / fax : 04.67.62.24.72

■ **SA HLM DOMICIL**

20 bd Peytral - 13291 Marseille Cedex 6

Tél : 04.91.13.90.04

Contact : Mme COURBIN Ingrid

NB : si votre employeur cotise au 1% patronal, signalez le aux Offices HLM.

Pour déposer une demande dans un autre département, adressez vous à la D.D.E. (Direction Départementale de l'Equipement) du Département concerné.



3 - Vous avez trouvé un logement !

- Vous devez déposer un dossier auprès de chaque organisme HLM
- Vérifiez si votre employeur cotise au 1% patronal et auprès de quel organisme (nécessité de constituer un dossier) et signalez-le aux Offices HLM
- Vous recevrez un numéro d'enregistrement à conserver.
- N'oubliez pas de signaler tout changement de situation (adresse, nombre de personnes au foyer, situation professionnelle)
- Le dossier est à renouveler chaque année, un mois avant la date d'échéance de la première demande.
- Ne refusez pas un logement sans l'avoir visité et sans motiver votre refus

Le contrat (ou bail) de location d'un logement vide : il est valable 3 ans renouvelable.

Il s'agit d'un contrat obligatoire, écrit et signé par le propriétaire et le locataire.

L'état des lieux : il doit être établi le jour de la remise des clés en présence du propriétaire et du locataire

Vous devez conserver le bail et l'état des lieux pendant toute la durée de la location et pendant 5 ans après le déménagement.

Attention ! les règles peuvent être différentes s'il s'agit d'un logement meublé

Vous aurez à payer	à l'entrée	pendant la location	à la sortie
Dépôt de garantie (caution)	oui	non	à récupérer en fonction de l'état du logement
Loyer (en début de mois)	oui	oui	
Provisions sur charges	oui	oui	avec régularisation chaque année
Frais d'agence	oui	non	
Assurance multirisques habitation	oui	chaque année	
Taxe d'habitation	non	chaque année	

De plus, vous devez faire ouvrir les différents compteurs (eau, électricité, gaz...)

4 - Les aides au logement

Aide financière



Le paiement du loyer

L'A.P.L., l'A.L.F. et l'A.L.S. sont des aides au logement versées par la Caisse d'Allocations Familiales (ou la Mutualité Sociale Agricole) selon la taille de la famille, les revenus et le montant du loyer.

- **L'A.P.L.** (Aide Personnalisée au Logement) est attribuée si le logement est conventionné par l'Etat, comme les HLM, certains Foyers... et le parc privé conventionné.
- **L'A.L.F.** (Allocation de Logement Familial) est attribuée aux familles avec enfants pour toutes les autres catégories de logements (hors HLM)
- **L'A.L.S.** (Allocation de Logement Social) est attribuée à tous les autres demandeurs (pas de conventionnement Etat pour les logements, pas d'enfant à charge)

Les frais d'entrée dans le logement : deux dispositifs existent pour les financer

Questions	FSL	LOCAPASS
Pour qui ?	tous selon critères de ressources - sauf étudiants et personnes mineures	Salariés (ou préretraités) des entreprises du secteur privé non agricole. Jeunes de moins de 30 ans en formation en alternance au sein d'une entreprise, ou en recherche d'emploi, ou en situation d'emploi quel que soit l'employeur (sauf fonctionnaires titulaires). Etudiants boursiers d'État. Ménage résidant dans un foyer ou résidence sociale
Où faire le dossier ?	auprès d'un service social habilité par le Département	Dossier à demander à l'un des cinq organismes cités page 8 et à remplir soi-même
Quand faire le dossier ?	avant de chercher le logement ou quand le logement est trouvé	Présentation de la demande au plus tard 2 mois après l'entrée dans les lieux
Le remboursement du prêt ?	assuré par une retenue sur les prestations familiales ou prélevé sur votre compte bancaire ou postal	Prêt à taux nul Différé de paiement de 3 mois, Mensualités de 20 € minimum prélevé sur le compte bancaire ou postal
Les frais pris en charge ?	frais d'agence - dépôt de garantie 1er loyer, 80% du deuxième mois de loyer, assurance, ouverture compteur EDF, GDF	Montant du dépôt de garantie prévu au bail dans la limite de 500 €
La garantie ?	pas de garantie impayé de loyer	Pour le parc public : locapass (garantie 18 mois). Pour le parc privé (depuis février 2010) : Garantie des Risques Locatifs (GRL) sur la totalité du bail. S'adresser à Association pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) au 0142184646 / contact@apagl.fr / www.apagl.fr
Et le montant du loyer ?	le montant du loyer doit être compatible avec les ressources du demandeur	Pour la GRL : un taux d'effort dans la limite de 50%. Sinon ne pas dépasser un tiers des ressources

Organismes instruisant les demandes de LOCAPASS

■ GROUPE CILEO Action Logement

3 rue des Catalpas - 34078 Montpellier Cedex 3 - CS 40018
Tél. : 04 67 06 85 00 - Fax : 04 67 92 10 98

■ ASTRIA Montpellier

Le Parthéna 1 - CS 69001 - 145 rue de l'Acropole - 34061
Montpellier Cedex - Tél. : 04 67 42 17 70

■ UNICIL

2595 Bd Paul Valéry - 34000 Montpellier
Tél : 04 99 51 29 82

■ GIC

185 rue Léon Blum - 34000 Montpellier
Tél : 04 67 22 35 36

5 - Les devoirs

Du Locataire

Vous devez :

- payer le loyer et les charges à la date prévue dans le contrat
- assurer le logement contre les risques locatifs (multirisques habitation)
- habiter paisiblement le logement et respecter le voisinage
- entretenir le logement (petites réparations, contrat d'entretien chaudière, etc.)

En cas de difficultés, contactez le service social afin d'envisager d'éventuelles solutions d'aide (FSL, surendettement, accompagnement social lié au logement).

Du propriétaire

Il doit :

- louer un logement en bon état d'usage et d'entretien
- faire les réparations qui sont à sa charge
- délivrer gratuitement une quittance de loyer à la demande du locataire

- assurer le locataire de la jouissance paisible de son logement.
Si le propriétaire ne réalise pas des travaux nécessaires, des démarches sont possibles mais vous ne pouvez pas «faire pression» sur lui en ne payant plus vos loyers. Chacun d'entre nous peut être amené à effectuer des démarches pour régler un conflit lié à la vie quotidienne. De nombreux organismes spécialisés dans l'information et la défense des consommateurs peuvent vous apporter des réponses juridiquement appropriées, vous conseiller ou vous assister dans un litige.



En cas de litige

Vous pouvez vous adresser aux permanences juridiques de :

- **ADIL** 04 67 55 55 55 - www.adil34.org
- **la Maison du logement** 04 67 58 76 99
- **la Maison de la justice et du droit** 04 67 72 76 80
- **la permanence d'avocats au tribunal** 04 67 12 60 00

Quelques exemples d'associations de consommateurs plus spécialisées dans le logement (adhésion obligatoire)

- **CLCV** (Consommation Logement et Cadre de Vie)
23 avenue de Nîmes - 34000 Montpellier
Tél : 04 67 60 31 10 - e-mail : clcv.herault@free.fr
- **CNL** (Confédération Nationale du Logement)
1 rue Embouque d'Or - 34000 Montpellier
Tél : 04 67 60 60 13
- **CGL** (Confédération Générale du Logement)
675 rue de Montasinos - rès Aiguelongue 1 - 34090 Montpellier
Tél : 04 67 03 30 84 - e-mail : cgl.ud@alicepro.fr

6 - Avant de partir

Le préavis

Le délai légal de préavis à donner à votre propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, est de 3 mois pour un logement vide.

Ce délai est réduit à 1 mois :

- si vous devez changer de lieu de travail
 - si vous obtenez un 1^{er} emploi
 - si vous perdez votre emploi et retrouvez immédiatement un nouvel emploi
 - si vous êtes bénéficiaire du RSA
 - si vous avez plus de 60 ans et que votre état de santé nécessite un changement de domicile
- (Dans le cas d'un logement meublé, le contrat fixera les règles du préavis)

Attention ! seule la lettre de préavis vous libère de votre contrat de location

L'état des lieux et la remise des clés

A la sortie du logement, il faut établir un état des lieux qui sera comparé à l'état des lieux d'entrée dans le logement.



Ont participé à l'élaboration de ce Guide du logement à Montpellier

L'association UDAF de l'Hérault

La Boutique Logement Jeunes

L'association La Maison du Logement

L'association Convergences 34 Tramontane

L'association Consommation, Logement et Cadre de Vie

L'association Trait d'Union

La Mission Locale des Jeunes de l'agglomération
de Montpellier

Et pour le Département de l'Hérault
Les 5 agences départementales de la solidarité
de Montpellier
Direction Espace Logement Hérault
Services Habitat Logement



Conseil général de l'Hérault
Pôle des Solidarités
Direction de l'Espace Logement Hérault
59 avenue de Fès
Parc Euromédecine II
Espace Henri Bertin Sans Bat A
BP 7238
34080 Montpellier
Tél : 04 67 67 78 00
herault.fr

