

## EDITO

### **Prévenir l'impayé locatif dès l'accès au logement**

*De nombreux locataires aux conditions modestes sont fragilisés financièrement par le paiement des frais d'accès à un nouveau logement locatif : paiement du dépôt de garantie, assurance, frais de branchement aux réseaux, sans compter ceux occasionnés par le déménagement. Le principe des aides à l'accès est d'alléger et de mieux répartir dans le temps cette charge afin que le budget du locataire ne soit pas déséquilibré et éviter la mise en place d'une spirale de l'impayé. Les garanties de loyers sont d'une autre nature, elles permettent de maintenir le loyer si le locataire est confronté à des difficultés financières. Cette garantie est établie au moment de l'accès dans le logement. Dans tous les cas le locataire est responsabilisé car ces aides interviennent sous la forme de prêt que le locataire devra rembourser.*

Raymond RINALDI    Anne Marie REME-PIC  
Président du Conseil    Présidente de l'ADIL 26  
d'Administration de  
la Caf de la Drôme

## DOSSIER

### **Les aides à l'accès au logement, LOCAPASS et Fonds Unique Logements et Habitat « FULH »**

Deux types d'aides peuvent être mobilisées par le nouveau locataire pour favoriser son accès à un logement locatif. Elles portent sur la prise en charge financière des dépenses occasionnées par l'entrée dans le logement (objet du présent dossier) et les garanties de loyers en cas de difficulté de paiement du loyer (prochain dossier).

#### **L'avance LOCA-PASS des organismes collecteurs du 1% logement (dans notre département : la CCI de la Drôme et le CILAR)**

Elle permet de financer le dépôt de garantie exigé par le bailleur (au maximum 1 mois de loyer depuis le 9 février 2008) lors de l'entrée dans le logement en location. Elle est accordée au locataire sous forme de prêt sans intérêt assorti d'un différé de trois mois et amortissable sur une durée maximum de 36 mois.

Depuis le 9 février 2008, cette aide est ouverte à tout candidat locataire quelque soit son âge et sa situation professionnelle. La demande doit être présentée, au plus tard, à la signature du bail. Cette demande peut être complétée par les aides à l'accès du Fonds Unique Logement et Habitat (FULH) pour les dépenses non couvertes par l'avance LOCA-PASS. Le délai d'instruction est rapide (quelques jours).

suite au verso

## ACTUALITE :

### **Réunion d'information des propriétaires bailleurs sur la prévention des risques d'impayés locatifs le 25 septembre 2008 à 17 H 15 (à confirmer)**

**Lieu à définir  
avec :**

- la Caisse d'allocations familiales (Caf) et la Mutualité Sociale Agricole (Msa),
- la Commission locale de l'habitat (Département de la Drôme),
- la Direction départementale de l'équipement de la Drôme (DDE),
- l'Association départementale d'information sur le logement de la Drôme (Adil 26).

## Les aides à l'accès à un logement du Fonds Unique Logement et Habitat (FULH, anciennement FSL)

C'est une aide à caractère social.

L'aide finance 50% des frais d'accès au logement limités par un plafond. Ces frais d'accès comprennent l'ensemble des dépenses occasionnées (dépôt de garantie, assurance, frais de branchement, premier mois de loyer et frais d'agence). Elle prend en général la forme d'un prêt pour les deux tiers de la dépense et d'un secours pour le tiers restant.

L'aide est soumise à condition de ressources et à une capacité contributive du ménage par rapport au coût du logement à venir (taux d'effort inférieur à 30%).

L'aide est instruite par les services sociaux du département (centres médico-sociaux) dans le cadre des «Commissions Locales de l'Habitat». La réponse est donnée dans un délai maximum de 2 mois.

Compte tenu de l'ouverture de l'avance Loca-Pass à tous les publics, le règlement de l'aide à l'accès du FULH devrait être modifié à compter du 1er juillet 2008. Elle ne financerait plus le dépôt de garantie, mais seulement les frais annexes, selon des modalités qui seront annoncées ultérieurement.

Le prochain dossier portera sur les garanties de loyer : Garantie LOCAPASS, garantie du FULH, et Garantie de Risque Locatif

## INFORMATIONS PRATIQUES

### Augmentation de loyer Quelles règles ?

#### Pendant le cours de la location

Le loyer ne peut pas faire l'objet d'une augmentation. Ce principe connaît seulement deux exceptions :

- Le loyer peut être révisé tous les ans en général à la date anniversaire. Deux conditions doivent être remplies : le bail doit prévoir explicitement cette révision et l'indexation doit obligatoirement être calculée sur la base de la variation de l'Indice de Référence des loyers (IRL).
- Certains travaux peuvent être l'occasion d'une renégociation du loyer. Il doit s'agir de travaux d'amélioration et non d'entretien. Le propriétaire peut proposer au locataire d'effectuer ces travaux moyennant une augmentation du loyer. Le locataire est bien sur libre d'accepter ou non cette augmentation.

#### Lors du renouvellement du bail

En dehors des cas précédents, le loyer ne peut faire l'objet d'une augmentation. Plusieurs conditions de fond et de forme doivent être respectées. En premier lieu, cette augmentation n'est possible que si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport au prix du voisinage. Le bailleur devra justifier cette sous-évaluation en produisant au moins trois références de loyer de logements comparables. Au moins 6 mois avant la fin du bail le bailleur devra envoyer au locataire une proposition de renouvellement du bail avec augmentation du loyer. Ne s'agissant que d'une proposition, le locataire est libre d'accepter ou non cette proposition. Si le locataire n'accepte pas, le bailleur devra saisir la commission de conciliation qui tentera de trouver un accord entre les parties sur le montant des loyers. A défaut d'accord le bailleur devra saisir le Tribunal d'instance afin de fixer le montant du loyer.

En tout état de cause la hausse du loyer sera étalée dans le temps. Elle s'étalera sur 3 ans si la hausse est inférieure à 10% et sur 6 ans si elle est supérieure.

## POUR EN SAVOIR PLUS :



Caisse d'allocations familiales  
10 rue Marcel Barbu  
26023 VALENCE Cedex 9  
0.820.25.26.10 (0,118 euros /min)  
www.caf.fr



ADIL

information  
logement



ADIL 26  
44 rue Faventines  
26010 VALENCE Cedex  
04.75.79.04.04  
adil.dromenet.org