



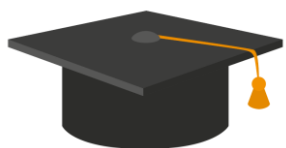
LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

- - Une nouvelle publication de l'OTLE 06
- - Focus juridique sur le parc locatif privé

20 novembre 2023

LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS DANS LES ALPES-MARITIMES

L'ADIL 06 assure la maîtrise d'œuvre de l'observatoire territorial et partenarial du logement des étudiants depuis sa création en 2019. Cet outil est labellisé OTLE depuis janvier 2021.



50 484 étudiants présents dans le département

(Données DEP/MESRI –2022-2023)

Combien d'étudiants souhaiteraient décohabiter mais n'ont pas trouvé de logement adapté à leurs ressources financières ?



Où vivent les étudiants présents dans les Alpes-Maritimes ?



Lorsqu'ils ne vivent plus au domicile parental, dans quels types de logements habitent les étudiants maralpins ?



Combien d'étudiants décohabitants ne sont pas satisfaits de leurs conditions de logement ? Pour quelles raisons ?

ENQUÊTE PAR QUESTIONNAIRE SUR LES ÉTUDIANT(E)S ET LEUR LOGEMENT

1360

ÉTUDIANTS

ont répondu au questionnaire

60

QUESTIONS

Sur les conditions de vie, les besoins et les attentes des étudiants en matière de logement

13 min 47 s

TEMPS MOYEN DE
REEMPLISSAGE

2

PARTENAIRES

Le Crous Nice Toulon et la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes

6

MOIS

Le questionnaire a été mis en ligne durant 6 mois. Les étudiants étaient contactés par mail par les partenaires

2 années

UNIVERSITAIRES
COUVERTES

(2021-2022 / 2022-2023)

LES PUBLICATIONS DE L'OTLE 06 – AVRIL 2023

www.observatoire-du-logement.org
Numéro 3 - Avril 2023

OBSERVATOIRE TERRITORIAL ET PARTENARIAL DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS DES ALPES-MARITIMES

L'offre de logements est-elle adaptée au public étudiant des Alpes-Maritimes ?

” Dans le département des Alpes-Maritimes, 50 634 étudiants sont inscrits à une formation de l'enseignement supérieur. Environ 40% d'entre eux ne vivent plus au domicile de leurs parents, notamment pendant la semaine de cours. Ces étudiants décohabitants habitent principalement dans un logement dédié (48%) ou dans un logement du parc diffus en location vide ou meublée (44%), mais peuvent également être propriétaires de leur logement (5%) ou être logés gratuitement par un membre de leur famille ou un ami (3%).

Les étudiants maralpins sont-ils satisfaits de leurs conditions de logement ? Pour quelles raisons ces étudiants ont-ils choisi le logement qu'ils habitent ?

Pour répondre à ces questions, l'OTLE 06 a souhaité donner la parole aux étudiants maralpins à travers un questionnaire mis en ligne durant 6 mois. Les 3 premiers mois, les questions portaient sur les conditions de vie, les besoins et les attentes des étudiants en matière de logement au cours de l'année universitaire 2021-2022, les trois derniers mois elles concernaient l'année 2022-2023. Les étudiants étaient invités par mail à y répondre par un de nos deux partenaires : la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes et le Crous Nice Toulon. Au total, 1355 étudiants décohabitants ont répondu au questionnaire.

Sources : Données DEP/MESRI – effectif rentrée 2021 / Collecte OTLE 06 2022 / Estimation selon INSEE, RP 2019.

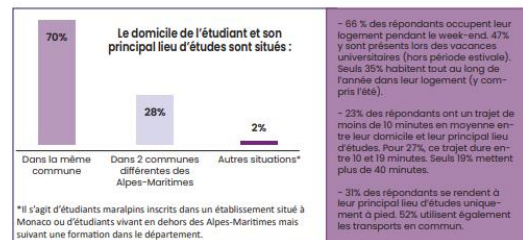
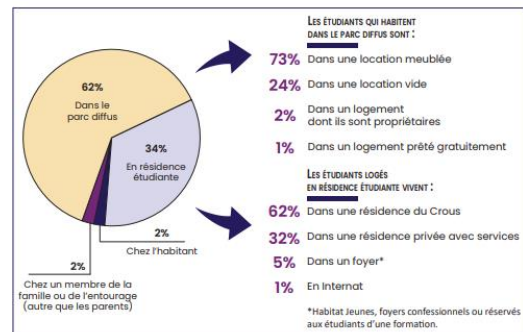


Où logent les étudiants ayant répondu au questionnaire ?

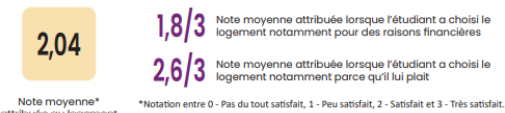


Les données présentées dans ces pages concernent uniquement des étudiants décohabitants.

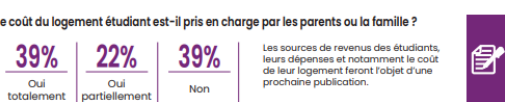
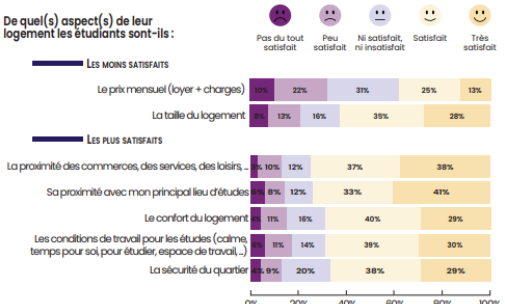
*Les sites de formation situés à Nice rassemblent 82% des étudiants du département (Données DEP/MESRI – effectif rentrée 2021).



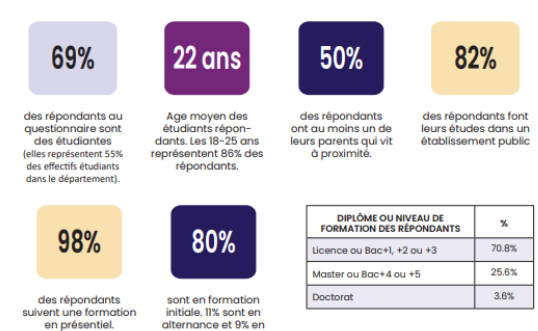
Sont-ils satisfaits de leur logement ? Pourquoi ?



- POUR QUELLE(S) RAISON(S) AVEZ-VOUS CHOSI DE VIVRE DANS CE LOGEMENT ? (3 RÉPONSES POSSIBLES)**
- Le domicile de mes parents est situé trop loin de mon principal lieu d'études (68%).
 - Ce logement est situé près de mon lieu d'études (62%).
 - Pour être indépendant(e) (19%).
 - Pour des raisons financières (18%).
 - J'avais besoin d'un endroit calme pour étudier (16%).
 - Le logement me plaît et je m'y sens bien (14%).
 - A cause de problèmes familiaux (7%).
 - Autres (question ouverte) : C'est le seul logement que j'ai trouvé (4%).



Qui sont les étudiants ayant participé à l'enquête ?



DIPLOME OU NIVEAU DE FORMATION DES RÉPONDANTS	%
Licence ou Bac+1, +2 ou +3	70.8%
Master ou Bac+4 ou +5	25.6%
Doctorat	3.6%

des répondants suivent une formation en présentiel.

80% sont en formation initiale. 11% sont en alternance et 9% en formation continue.

AU MOINS UN DES DEUX PARENTS DES RÉPONDANTS VIT...	%
Dans les Alpes-Maritimes	25.4%
Dans le Var	18.4%
À Monaco	0.4%
Dans la Région PACA (hors 06 et 83)	6.0%
En France (autres régions) ou à l'étranger	49.7%

Les données présentées dans ce document retranscrivent la parole des étudiants ayant souhaité témoigner. Néanmoins, leurs profils étant assez similaires à ceux des étudiants du département, leur représentativité vis-à-vis de l'ensemble des étudiants maralpins est plutôt bonne.

La maîtrise d'œuvre de l'Observatoire Territorial et Partenarial du Logement des Étudiants (OTLE 06) est assurée par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Alpes-Maritimes, avec le soutien financier de l'Etat, de l'Université Côte d'Azur, du Crous Nice Toulon et de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.

Pour plus d'informations : Agence Départementale d'Information sur le Logement des Alpes-Maritimes, 5, rue du Congrès - 06000 NICE

Contact Pôle Etudes : Stéphanie Ghibaudo, Chargée d'Etudes pole.etudes@adil06.org

LES PUBLICATIONS DE L'OTLE 06 – OCTOBRE 2023



OTLE 06

Observatoire Territorial et partenarial du Logement des Étudiants des Alpes-Maritimes

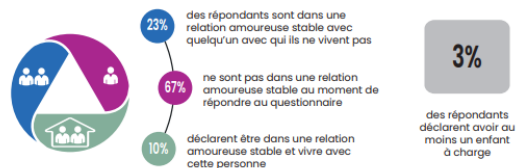
Les sources de revenus des étudiants des Alpes-Maritimes et leurs dépenses, en particulier celles liées au logement

De quel budget mensuel disposent les étudiants dans les Alpes-Maritimes pour vivre pendant la période de leurs études ? Quelles sont leurs sources de revenus ? A quelles dépenses doivent-ils faire face principalement ?

Pour répondre à ces questions, cette quatrième publication s'appuie sur les résultats de l'enquête par questionnaire réalisée auprès des étudiants décohabitants du département au cours du second semestre 2022. Ainsi, elle vient compléter la précédente étude sur les conditions de logement, et les besoins et les attentes en matière de logement des étudiants maralpins, parue en avril 2023.

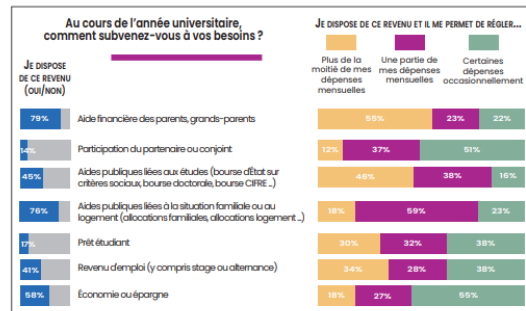
OCTOBRE 2023

LES ÉTUDIANTS ET LEUR FAMILLE



Les données présentées dans ces pages concernent uniquement des étudiants décohabitants (c'est-à-dire des étudiants qui n'habitent plus chez leurs parents au moins pendant la semaine habituelle de cours).

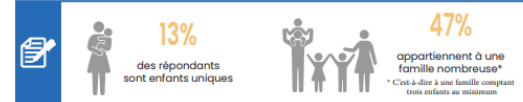
QUELLES SONT LES SOURCES DE REVENUS DES ÉTUDIANTS AYANT RÉPONDU AU QUESTIONNAIRE ?



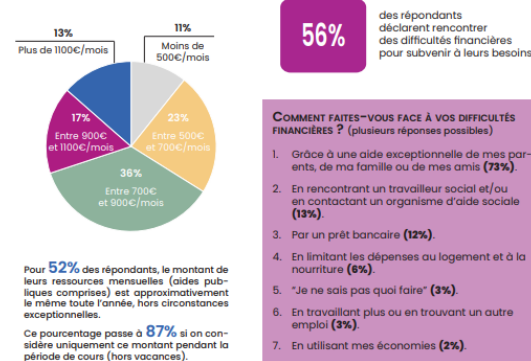
Revenu mensuel net des parents déclaré par l'étudiant (par tranches de revenus)

	MÈRES	PÈRES
Moins de 750€/mois	29%	16%
De 751 à 1500€/mois	32%	26%
De 1501 à 3000€/mois	32%	38%
De 3001 à 4500€/mois	6%	13%
Plus de 4500€/mois	1%	7%

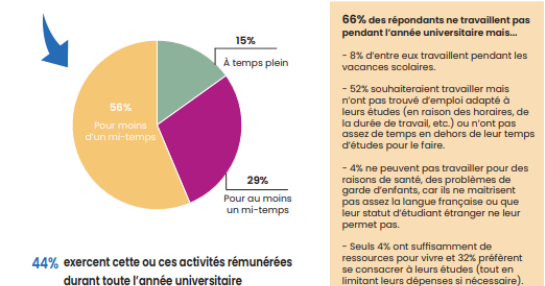
	PARENTS
Moins de 1200€/mois	14%
De 1201 à 2400€/mois	24%
De 2401 à 4500€/mois	39%
Plus de 4500€/mois	23%



Montant total des ressources mensuelles de l'étudiant (aides publiques comprises)



34% des étudiants exercent une ou plusieurs activités rémunérées pendant l'année universitaire



LES AIDES PUBLIQUES À DESTINATION DES ÉTUDIANTS

Crous Alpes-Maritimes
12 163 étudiants boursiers inscrits dans un établissement des Alpes-Maritimes

Les bénéficiaires d'une bourse d'état sur critères sociaux représentent au total 24% des étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur du département (cf. leur répartition par échelon dans le tableau ci-contre) et environ 60% des étudiants décohabitants.

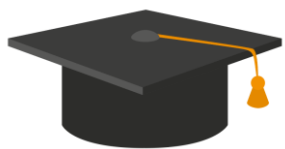
CAF des Alpes-Maritimes
14 866 étudiants maralpins bénéficiant d'une aide au logement

MONTANT MENSUEL DES BOURSES SUR CRITÈRES SOCIAUX	% D'ÉTUDIANTS MARALPINS	
Echelon 0 bis	145,4 €	29%
Echelon 1	216,3 €	14%
Echelon 2	307,1 €	7%
Echelon 3	382,8 €	8%
Echelon 4	458,7 €	7%
Echelon 5	521,2 €	14%
Echelon 6	550,6 €	13%
Echelon 7	633,5 €	7%

Les étudiants bénéficiant d'une aide au logement de la CAF représentant environ 73% des étudiants décohabitants. Pour la majorité des répondants (85%), le montant de leur allocation logement est compris entre 100 et 200€/mois.

LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS DANS LES ALPES-MARITIMES

Où vivent les étudiants présents dans les Alpes-Maritimes ?



50 484 étudiants
(Données DEP/MESRI –2022-2023)

60% des étudiants dans les Alpes-Maritimes vivent dans leur famille (ou avec au moins un membre de leur famille)

40% des étudiants dans les Alpes-Maritimes sont décohabitants



9 649 places dédiées aux étudiants
(OTLE 06 2022)

47%

9 453 étudiants locataires dans le parc diffus (d'un logement vide ou meublé)
(INSEE, RP 2020)

46%

509 étudiants logés gratuitement
(INSEE, RP 2020)

2%

1 064 étudiants propriétaires
(INSEE, RP 2020)

5%

L'OFFRE DE LOGEMENTS DESTINÉE AUX ÉTUDIANTS ET LES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR DES ÉTUDIANTS

Indicateurs 2022	Nombre de places / lits	Part (en %)	Coût (min / max) pour un logement d'1 pièce
En résidence universitaire gérée par le CROUS (hors résidence historique)	1 556 places	16%	325 € / 452,55 €
En résidence non conventionnée, propriété de l'Etat et gérée par le CROUS (résidence historique ou Cité U)	1 848 places	19%	249 € (218 € avant rénovation)
Nombre de lits ouverts aux étudiants en résidence habitat jeunes (ex FJT)	137 lits étudiants	1%	258 € / 594 €
En résidence universitaire gérée par des associations agréées hors CROUS	1 137 places	12%	175 € / 774 €
En résidence privée avec services et en résidence mixte (Jeunes et étudiants)	3 241 places	34%	457 € / 791 €
Nombre de lits en foyers, en internats, en résidence des écoles, (accessibles uniquement aux étudiants des établissements d'enseignement auxquels ils sont associés)	1 730 lits	18%	120 € / 685€
Nombre total de places / lits en logement dédié	9 649 places / lits	100%	

2 560 logements conventionnés dans les Alpes-Maritimes

Dans les Alpes-Maritimes, le ratio est de **5,3 étudiants pour 1 place en logement dédié**

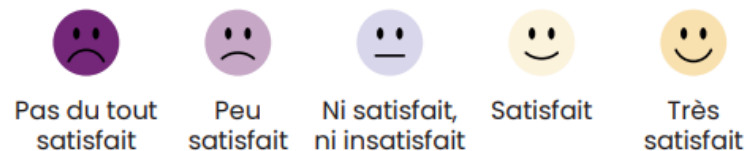
Au moins 30 étudiants ayant choisi la **cohabitation intergénérationnelle**



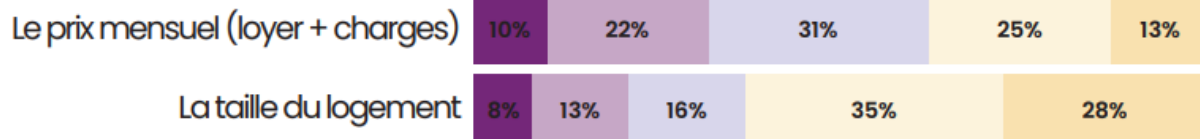
Nombre d'étudiants logés dans le parc diffus (données INSEE, RP 2020)	9 453 étudiants		390€ / 604€ hors charges (OLL06, 2021, logement vide)
Nombre d'étudiants logés en colocation (données INSEE, RP 2020)	2 284 étudiants		

ENQUÊTE PAR QUESTIONNAIRE SUR LES ÉTUDIANT(E)S ET LEUR LOGEMENT

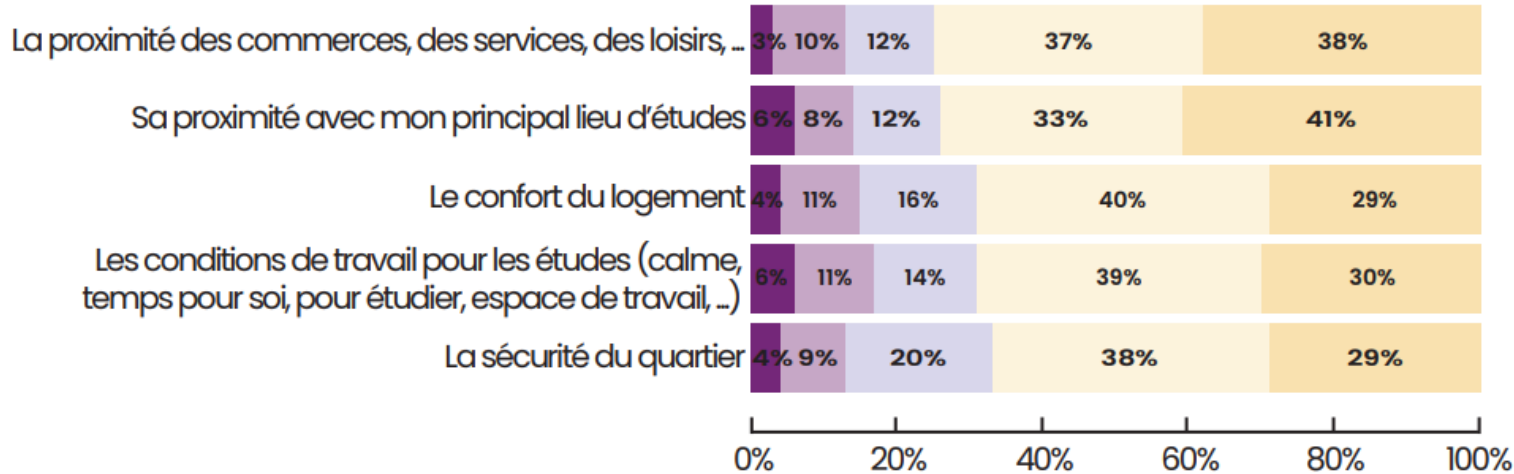
De quel(s) aspect(s) de leur logement les étudiants sont-ils :



LES MOINS SATISFAITS



LES PLUS SATISFAITS



LES ÉTUDIANTS SONT-ILS GLOBALEMENT SATISFAITS DE LEUR LOGEMENT ?

2,04

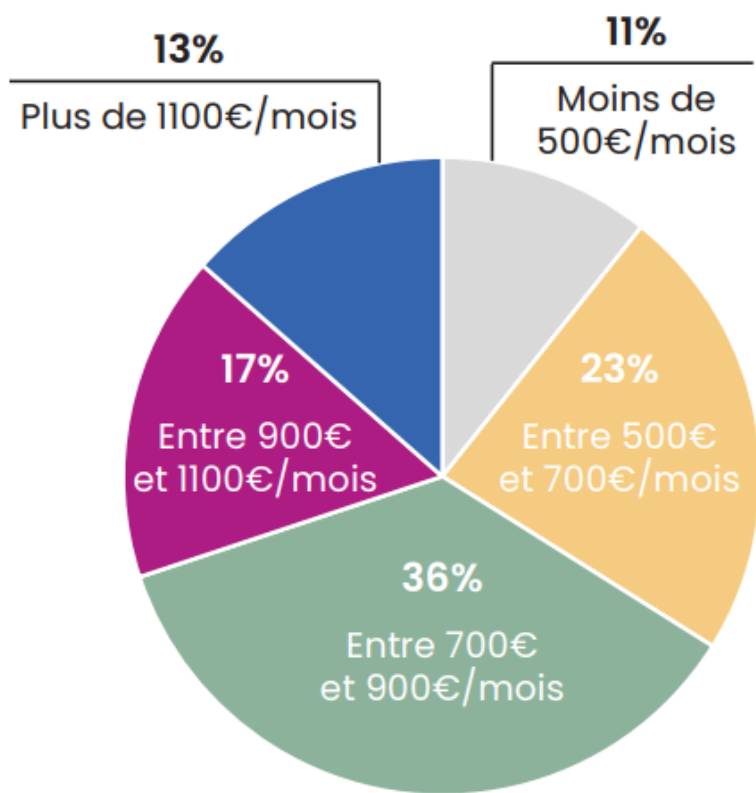
Note moyenne* attribuée au logement

1,8/3 Note moyenne attribuée lorsque l'étudiant a choisi le logement notamment pour des raisons financières

2,6/3 Note moyenne attribuée lorsque l'étudiant a choisi le logement notamment parce qu'il lui plait

*Notation entre 0 - Pas du tout satisfait, 1 - Peu satisfait, 2 - Satisfait et 3 - Très satisfait.

70% DES ÉTUDIANTS AYANT RÉPONDU AU QUESTIONNAIRE ONT MOINS DE 900€/MOIS POUR SUBVENIR À LEURS BESOINS (AIDES PUBLIQUES COMPRISES)



56%

des répondants déclarent rencontrer des difficultés financières pour subvenir à leurs besoins

LE LOGEMENT PÈSE DE FAÇON IMPORTANTE DANS LE BUDGET DES ÉTUDIANTS ET IMPACTE LES AUTRES POSTES DE DÉPENSES

Pour **85%** des répondants, le coût du logement représente plus de **60%** de leur budget mensuel.



34% des étudiants exercent une ou plusieurs activités rémunérées pendant l'année universitaire.



OÙ VIVENT LES ÉTUDIANTS AYANT RÉPONDU AU QUESTIONNAIRE ?

Types de logements occupés par les étudiants	Répondants	Population étudiante
Logement dédié	34%	47%
Dans le parc diffus	62%	46%
Chez l'habitant	2%	-
Chez un membre de la famille ou de l'entourage	2%	3%

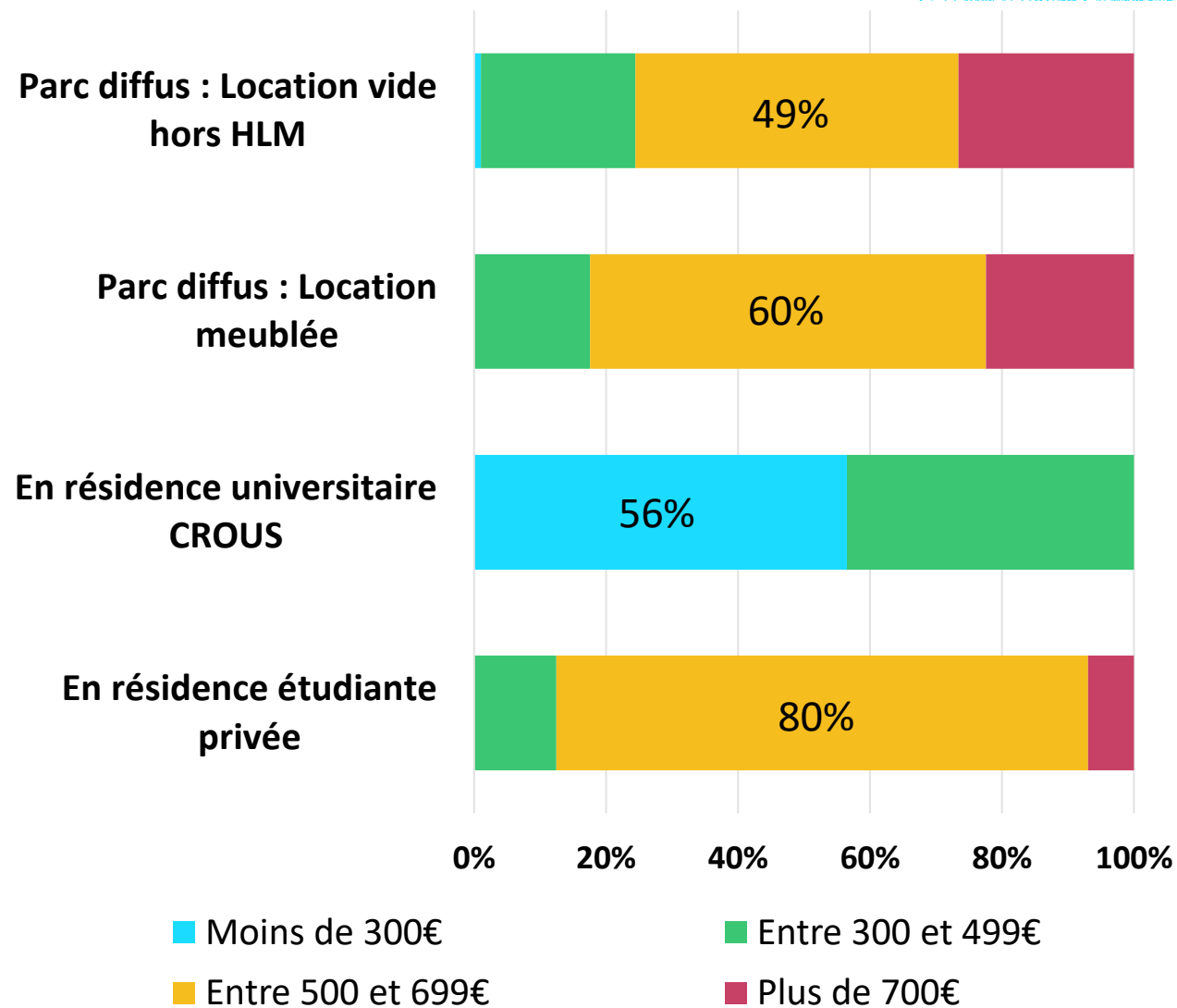


Lorsqu'ils vivent en colocation ou en couple, les étudiants logent essentiellement dans le parc diffus.



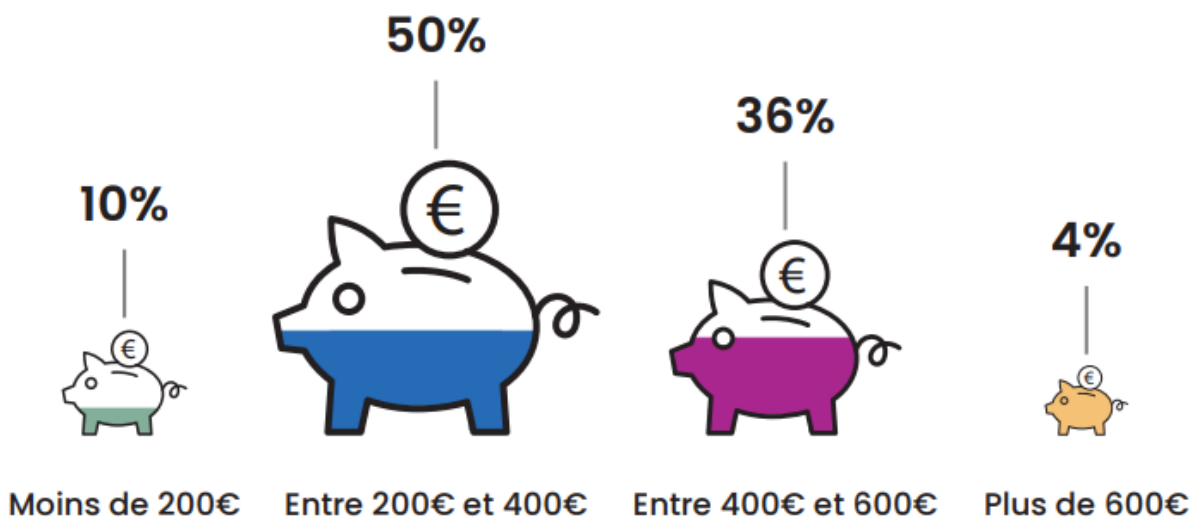
54% des étudiants vivant seuls logent dans le parc diffus. 26% sont dans une résidence gérée par le CROUS ; 14% dans une résidence étudiante privée.

COMBIEN PAIENT LES RÉPONDANTS POUR LEUR LOGEMENT ÉTUDIANT (COÛT MENSUEL CHARGES COMPRIS) ?

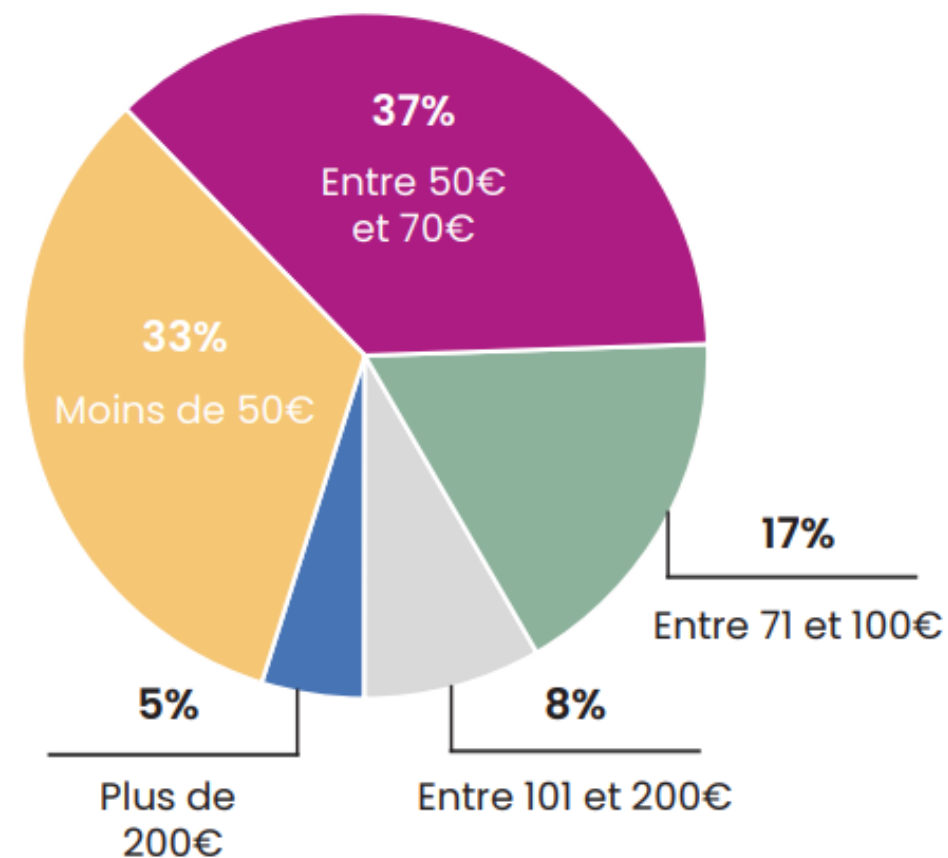


LE LOGEMENT PÈSE DE FAÇON IMPORTANTE DANS LE BUDGET DES ÉTUDIANTS ET IMPACTE LES AUTRES POSTES DE DÉPENSES, TELS QUE L'ALIMENTATION ET LES LOISIRS.

POUR 50% DES ÉTUDIANTS, LE MONTANT MENSUEL DU "RESTE À VIVRE" UNE FOIS DÉDUIT LE COÛT DU LOGEMENT EST COMPRIS ENTRE 200€ ET 400€.



L'ALIMENTATION ET LES LOISIRS : EN CAS DE DIFFICULTÉS FINANCIÈRES, IL S'AGIT DU POSTE DE DÉPENSE POUR LEQUEL LES ÉTUDIANTS SE LIMITENT LE PLUS (PARFOIS EN SAUTANT DES REPAS).



73% des étudiants décohabitants bénéficient d'une aide au logement de la CAF



22% des étudiants logés dans le parc diffus bénéficient de la garantie VISALE

FOCUS JURIDIQUE SUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ



➤ Campagne de communication de l'ANIL:

➤ *"Organise-toi avec la check-list de l'ANIL !"*

Quelles sont les documents à préparer ?

Quelles sont les étapes clés à bien anticiper avant l'entrée dans les lieux ?

<https://www.anil.org/etudiant-location-logement/>

➤ Cas des étudiants mineurs décohabitants:

Le mineur non émancipé ne peut contracter (CC : [art. 1146](#))

Pour les mineurs non émancipés, le bail doit être signé par au moins l'un des parents, représentant légal ou par le tuteur (CC : art. 388-1-1)

LES LOCATIONS SOUMISES À LA LOI N°89-462 DU 06/07/1989

- LA LOCATION VIDE (Titre 1er)
- LA LOCATION MEUBLÉE (Titre 1er bis)
- LE BAIL MOBILITÉ (Titre 1er ter)

- La loi n89-462 du 6 juillet 1989 régit les locations à usage de résidence principale
- Le logement des études est considéré comme la résidence principale de l'étudiant décohabitant

RAPPEL

COMPARATIF DES DIFFÉRENTS RÉGIMES JURIDIQUES

	VIDE	MEUBLÉ	MEUBLÉ ÉTUDIANT	BAIL MOBILITÉ
CONCLUSION DU BAIL	CONTRAT TYPE ET NOTICE			NON
DOCUMENTS OBLIGATOIRES	BAIL, ÉTATS DES LIEUX, DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES			
	PAS D'INVENTAIRE	INVENTAIRE DU MOBILIER		
DURÉE	3 ANS	1 AN	9 MOIS	1 à 10 MOIS
	RECONDUCTION TACITE		SANS RECONDUCTION TACITE	
CONGÉ & PRÉAVIS	LRAR, HUISSIER, ou REMISE EN MAIN PROPRE (contre émargement ou récépissé)			
	PB 6 MOIS	PB 3 MOIS	PAS DE CONGÉ DU PB	
	LOC 3 MOIS (ou 1 mois)	LOC 1 MOIS		
DÉPOT DE GARANTIE	1 MOIS HC	2 MOIS HC		PAS DE DDG
PROVISIONS AVEC RÉGULARISATION	OUI			NON
CHARGES FORFAITAIRES	NON	OUI		
PROCÉDURES	CDC COMPÉTENTE JCP			CDC NON COMPÉTENTE JCP



LA COLOCATION

DEFINITION (art. 8-1 loi 6 juillet 1989) : « Location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat. »

SOLIDARITE

- Possible en cas de bail unique si prévue expressément au bail
- La solidarité entre les locataires prend fin:
 - Au moment où un autre locataire figure au bail
 - Au plus tard 6 mois après la date d'effet du congé

CAUTIONNEMENT

- Possibilité de cautionner un ou plusieurs colocataires
- Obligation de mentionner le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution (nullité)
- Si prévue au bail, la solidarité de la caution prend fin:
 - Au moment où un autre locataire figure au bail
 - Au plus tard 6 mois après la date d'effet du congé

LOCATION D'UNE CHAMBRE CHEZ LE PROPRIÉTAIRE

- **Exonération d'impôts (art.35 bis CGI)** « *les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu pour les produits tirés de cette location lorsque les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables »*
- Pour 2023, les plafonds annuels de loyer par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, sont fixés par l'administration fiscale à 199 euros en région d'Île-de-France et à 147 euros dans les autres régions.
- **Exemple :**
 - **chambre meublée de 11 m2 louée à Nice.**
 - **Pour ne pas être imposable, le loyer ne devra pas dépasser 134,75€/mois HC**
 - **11 m2 X 147€ = 1617€ ÷ 12 = 134,75€**

LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE SOLIDAIRE



« contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste » (CCH : L.631-17).

Objectifs:

- le renforcement du lien social
- la solidarité est au cœur du dispositif (contrepartie modeste et services)

arrêté du 30.1.20:

- Définit une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire
- précise le cadre général et les modalités pratiques

Lorsque le sénior est locataire:

- Il doit informer préalablement le bailleur de son intention de sous-louer une partie de son logement à un jeune de moins 30 ans dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire
- Le bailleur ne peut s'y opposer (CCH : L.631-17).

Tiers intervenants:

- Œuvrent à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle solidaire
- favorisent la mise en relation des jeunes et des personnes âgées

LES AIDES ActionLogement

L'AVANCE « LOCA PASS »: une aide pour avancer le montant du dépôt de garantie

- Salarié d'une entreprise privée quel que soit l'âge
- En recherche d'emploi pour les moins de 30 ans
- Étudiant boursier
- Étudiant salarié (si CDD en cours de 3 mois minimum, ou cumuler au moins 3 mois en CDD (avec un ou plusieurs CDD) au cours des 6 mois qui précèdent la demande ou avoir une convention de stage en cours de 3 mois minimum)
- Apprenti ou alternant

Pas de cumul avec une autre AVANCE LOCA-PASS® ou une aide de même nature accordée par le FSL (FSL accès)

Montant et remboursement:

- Aide de 1 200 € maximum
- Un prêt à taux zéro remboursable en 25 mois maximum sans intérêts ni frais de dossier
- En cas de colocation le montant du dépôt de garantie est réparti entre chaque signataire au bail.
- L'avance ne peut couvrir que la quote-part du dépôt de garantie de chaque colocataire

L'AIDE « MOBILI JEUNE »: une subvention permettant de prendre en charge une partie du loyer et des charges

Pour être éligible :

- Avoir moins de 30 ans
- Être salarié d'une entreprise du secteur privé ou assimilé (Epic par exemple)
- Être en contrat d'alternance, c'est-à-dire en [contrat d'apprentissage](#) ou en [contrat de professionnalisation](#)
- Avoir un salaire brut mensuel à l'embauche inférieur ou égal au Smic en vigueur. Le salaire à prendre en compte est celui inscrit sur le contrat d'alternance

Montant et durée :

- entre 10€ minimum et 100€ maximum chaque mois et pour une durée maximale d'un an (nouvelle demande possible tant que le demandeur est éligible)
- Le calcul est effectué à partir du loyer (charges comprises) après déduction des diverses aides au logement perçues
- en cas de colocation ou de concubinage calcul à partir de la quote-part de loyer (charges comprises)

- **âgé de 18 ans jusqu'au 31ème anniversaire** : quelle que soit la situation professionnelle y compris demandeur d'emploi, bénéficiaires de minima sociaux, étudiant et alternant
- **âgé de plus de 31 ans** :
 - Être salariés d'une entreprise du secteur privé ou du secteur privé agricole (hors cdi confirmé, ou salaire maximum net mensuel de 1500€, ou Jusqu'à 6 mois après une mutation professionnelle ou avec une promesse d'embauche de moins de 3 mois)
 - Un stagiaire ou un étudiant de plus de 30 ans est éligible uniquement dans le parc privé
- **Quel que soit l'âge** dans le cadre d'un bail mobilité
- **Cautionnement gratuit des loyers et des charges locatives ainsi que des dégradations**
 - 36 impayés de loyers et charges locatives dans le parc locatif privé sur toute la durée d'occupation, 9 impayés de loyers et charges locatives dans le parc locatif social (ou assimilé loué à un étudiant).
 - Les dégradations dans la limite de 2 mois de loyers charges comprises inscrits au bail
 - Visale ne prend pas en charge le dépôt de garantie
- **Peut-on conclure un bail entre membres d'une même famille ?** Non si le bail est signé avec ses ascendants ou descendants directs
- **Tester son éligibilité et faire sa demande** sur <https://www.visale.fr/>
 - La demande doit intervenir avant la signature du bail et l'entrée dans le logement
 - Seul le contrat d'adhésion souscrit par le bailleur fait foi du cautionnement Visale
 - La durée de validité du visa est de 6 mois pour les étudiants et alternants (3mois pour les autres demandeurs)

➤ **Quand le bailleur peut-il bénéficier de Visale ?**

- Le bailleur, muni du visa remis par le locataire, doit formaliser sa demande de cautionnement avant (ou le jour même) la signature du bail.
- Aucune caution ne pourra être délivrée si le bail est déjà signé

➤ **Garantie exclusive de toute autre garantie** (assurance Loyers impayés, caution familiale ou bancaire)

➤ **En cas de colocation par deux personnes**

- La colocation n'est composée que de deux colocataires : un bail unique et une seule garantie Visale sont suffisants. Le locataire éligible se déclare demandeur et le colocataire co-titulaire. Dans ce cas l'ensemble du ménage sera couvert par le dispositif
- Les revenus des deux colocataires sont pris en compte pour calculer le loyer maximum

➤ **En cas de colocation par plus de deux personnes**

- Bail unique : Le contrat sort du champ d'application de Visale
- chaque colocataire doit faire une demande individuelle et doit signer un bail individuel respectant les plafonds de loyers garantis par Visale.

Le fonds de solidarité pour le logement vise à aider les populations en difficulté à accéder à un logement ou à s'y maintenir

Depuis le 1er janvier 2017 la compétence du fonds de solidarité pour le logement a été scindée au sein du département des Alpes-Maritimes et est gérée :

- par la Métropole Nice Côte d'Azur pour les communes entrant dans son périmètre, <https://www.nicecotedazur.org/services/logement/fonds-de-solidarite-pour-le-logement/>
- par le Conseil départemental pour les communes hors périmètre de la Métropole Nice Côte d'Azur. <https://www.departement06.fr/insertion-emploi/fsl-2607.html>
- chaque FSL dispose de son propre règlement intérieur
- Pour être éligible, les prêts FSL précédemment accordés doivent être soldés

Les aides:

- Dépôt de garantie dans la limite d'1 mois de loyer hors charges
- 1er mois de loyer
- prise en charge de la dette de loyer et/ou de charges locatives
- étendu aux dettes en matière d'eau et d'énergie

Aide accordée sous forme de prêt ou de subvention

Les Conditions d'octroi et les formalités diffèrent selon la localisation du logement entre les communes de la métropole NCA et le reste du Département
Chaque FSL dispose de son propre règlement intérieur et de ses propres critères d'attribution.

Le montant de l'aide octroyée peut dépendre des plafonds de ressources des bénéficiaires ; plafonds de loyer, respect d'un plan d'apurement, montant et antériorité de la dette...

Est considéré comme étudiant: le demandeur âgé de moins de 28 ans au 1er septembre de l'année en cours et qui poursuit ses études

Type d'allocation

- APL si le bailleur a établi une convention avec l'État;
- ALS ou ALF dans le cas contraire (selon la situation familiale)
- L'aide est calculée à partir de plusieurs éléments (situation familiale, personnes à votre charge, nature et lieu du logement occupé, montant du loyer, l'application d'un plancher de ressources,

Parenté : Pas de lien de parenté direct avec le propriétaire (lorsque le propriétaire est un ascendant ou un descendant du locataire, son conjoint ou son partenaire).

Ressources prises en compte dans le calcul des droits

- Revenus imposables personnels de l'étudiant demandeur (salaires, bourses de recherche, pensions alimentaires ainsi que tous les autres revenus imposables qu'il perçoit)
- les revenus des parents n'ont pas à être mentionnés

cas des colocataires

- Chaque colocataire doit faire une demande d'aide distinctement
- Le nom de chaque colocataire doit figurer sur le bail (ou faire des baux distincts)
- Le calcul de l'AL tient compte de la part de loyer versée par chacun

Cas particulier des enfants à charge:

- En percevant des aides au logement, l'étudiant n'est plus considéré à la charge de ses parents
- si les parents touchent des allocations familiales (dont l'allocation logement) leurs prestations pourront diminuer, voire être supprimées.
- Le choix est possible entre toucher une aide au logement ou rester à la charge de ses parents.

Les droits prennent effet au 1er jour du mois suivant l'entrée dans le logement.



VOS CONTACTS

Faire une demande de changement d'usage d'un logement
nicedazur.org/habitat-urbanisme/le-logement/autorisations-changement-d-usage

PLUS D'INFOS

Prendre rendez-vous avec la Mission Protection des Logements

Tél. : 04 89 98 10 50 (uniquement le matin)
changement.usage@ville-nice.fr
5, rue Gabriel Fauré - 5^e étage - 06000 Nice



CRÉER UN COMPTE HÉBERGEUR

taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/metropole-nca

PLUS D'INFOS

taxedesejour@nicedazur.org
Tél. : 04 97 13 43 64 (mardi et jeudi de 9h à 11h30)



La location mixte : LOUER SON LOGEMENT AUX ÉTUDIANTS ET AUX TOURISTES À NICE

LES DÉMARCHES POUR ÊTRE
EN RÈGLE À COMPTER
DU 1^{ER} AOÛT 2022




Métropole Nice Côte d'Azur - ST - @ lelook - 0722


Vous êtes propriétaire
d'un logement à Nice et souhaitez
le **louer pendant l'année à un
étudiant** et **l'été à des touristes** ?

UN NOUVEAU DISPOSITIF VOUS EST PROPOSÉ : LA LOCATION MIXTE

LES AVANTAGES


**NOMBRE
D'AUTORISATIONS
ILLIMITÉ**


**PAS DE
COMPENSATION
EXIGÉE**


**OUVERT AUX
PERSONNES
PHYSIQUES ET
MORALES**

La Ville de Nice encadre la location meublée touristique depuis 2014.
En effet, louer un logement quelques semaines l'été à des touristes nécessite
l'obtention d'une autorisation préalable de changement d'usage.

En vue de développer la création d'une offre locative abordable pour
les étudiants, la Ville a choisi de proposer aux propriétaires un dispositif
leur permettant de concilier **deux types de location en toute légalité**.
Celle à l'attention des touristes et celle aux étudiants.



Ce dispositif expérimental sera
reconduit s'il donne satisfaction.

LA LOCATION MIXTE

QUELS SONT LES PROPRIÉTAIRES ÉLIGIBLES ?

Aussi bien les personnes physiques* que morales.

QUELLES SONT LES CONDITIONS



Le propriétaire doit s'engager
à pratiquer un loyer maximum
pour les étudiants :

LOYERS HORS CHARGES	MONTANT MAXI
T1	500 €
T2	650 €
T3	800 €
T4 ET +	1 200 €

Signer une convention spécifique
engageant le propriétaire et son
locataire avant le 31 décembre
de l'année précédant la
location touristique,

Le règlement de copropriété
doit autoriser la location
meublée touristique,

La location touristique est
autorisée seulement :
juin, juillet, août ou
juillet, août, septembre,

Respecter les obligations liées
à la taxe de séjour.



L'étudiant doit être
allocataire CAF,

L'étudiant doit occuper
le logement pendant
minimum **5 ou 6 mois**
de l'année universitaire,

L'étudiant ne doit
pas sous-louer le logement
qu'il occupe.

Tout manquement à ces
obligations vous expose à des
contrôles et sanctions prévus
par les articles L651-4 du
Code de la Construction et de
l'Habitation et L324-1-1 du
Code du Tourisme.

*La location mixte est possible au bout
de 6 ans pour un 1^{er} meublé touristique
autorisé ou pour des logements
supplémentaires.



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Alpes-Maritimes

Pour plus d'informations :

Agence Départementale d'Information
sur le Logement des Alpes-Maritimes

Contact Pôle Études :

Emmanuel Poulard, Directeur
Stéphanie Ghibaud, Chargée d'études
Sandrine Tonta, Conseillère Juriste

pole.etudes@adil06.org