

QUESTIONS FREQUENTES SUR LE LOGEMENT

- **Q : Je suis un peu perdu(e), par quoi commencer ?**

La première étape de votre recherche sera d'établir votre budget, en prenant en compte tous les frais liés à la location : le loyer mensuel, le montant des frais annexes dont l'eau, l'électricité, les charges locatives liées à l'entretien de l'immeuble, le ramassage des poubelles, l'assurance habitation...

En parallèle, constituez-vous un dossier locataire complet afin de mettre toutes les chances de votre côté et préparez les justificatifs à l'avance.

La plupart des propriétaires vous demanderont d'avoir recours à une personne aux revenus stables qui se portera caution pour vous. Si vous n'en avez pas, prenez une garantie locative comme [Visale](#) (valable si vous avez déjà votre visa), celle proposée par la plateforme logement de l'ESC PAU BS [Studapart](#) ou [Garantme](#) par exemple.

- **Q : Comment prendre contact avec le bailleur ?**

Vous avez trouvé une offre qui vous intéresse ? Commencez par le contacter pour vous présenter, lui indiquer que vous n'êtes pas encore sur Pau mais que vous venez faire des études à l'ESC PAU BS et vous renseigner sur le logement.

S'il est d'accord pour poursuivre, envoyez-lui vos candidature par email en indiquant la date de rentrée et la période estimative de location (entre 9 et 12 mois, voire plus). Joignez aussi tous les documents justificatifs nécessaires (étudiant et garant).

S'il valide votre dossier, vous pourrez signer le bail par échange d'email et lui envoyer, par virement bancaire, le montant du 1^{er} loyer et de la caution (1 mois en général).

Petit conseil : ne commencez pas votre échange en disant que vous avez besoin d'un bail pour le visa. Il ne vous répondra jamais !

- **Q : Qu'est ce qui est important dans une annonce ?**

Voici les principaux critères à prendre en compte :

- L'emplacement (regardez Google Maps pour le situer et voir l'environnement)
- L'étage (un rez-de-chaussée sera par exemple moins cher)
- L'orientation de la chambre (côté rue ou cour)
- Les équipements (mobilier, literie, électroménager...)
- Le mode de chauffage (votre facture en dépendra)

- **Q : Comment l'ESC PAU BS peut m'accompagner ?**

Le service d'accueil pourra vous aider dans votre recherche en vous donnant des informations, des conseils, en vous proposant parfois des logements adaptés à votre projet ou en vous mettant en relation avec des propriétaires ou des agences mais c'est à vous de prendre en main votre recherche. Vous pouvez aussi envoyer les liens de vos annonces préférées (3 ou 4) pour qu'une personne de

l'équipe prene un premier contact avec le bailleur par téléphone. Nous pouvons aussi envoyer votre candidature par email si nous avons tous les papiers.

Si le bailleur est d'accord pour vous louer son bien, c'est à vous de prendre le relais, d'entretenir de bonnes relations avec lui et de suivre votre dossier.

Attention, la signature d'un contrat de bail de location vous engage, vous et votre garant. En cas de refus de visa par exemple, vous devrez vous acquitter des loyers dus même si vous n'avez pas pris possession de votre logement (prévenir de votre départ ou non venue au moins 1 mois à l'avance).

- **Q : Quand démarrer les recherches ?**

Nous ferons le maximum pour que vous ayez tous les documents nécessaires à la demande de visa au plus tôt. Cependant, cela dépendra aussi de vous, de votre implication dans la recherche, la fourniture des documents nécessaires et la rapidité de paiement pour réserver le logement. Nous pourrons commencer en juin mais la meilleure période pour trouver reste le mois de juillet.

- **Q : Est-ce mieux de choisir un logement qui a déjà les charges comprises ?**

Les prix affichés dans les annonces sont le plus souvent « charges comprises » - mention « CC ». Attention, dans 95 % des cas, l'électricité n'est pas comprise dans les charges. Vous devrez souscrire un abonnement auprès d'un prestataire un peu avant votre arrivée pour avoir accès à l'électricité et à l'eau chaude. Charges comprises ne veut pas dire tout inclus !

- **Q : Pouvez-vous m'expliquer ce que comprennent les charges ?**

Les charges locatives aussi appelées charges récupérables sont les dépenses que le propriétaire paie et qu'il peut répercuter auprès de son locataire.

Les charges sont fixées forfaitairement ou au réel. Si vous êtes au réel, vous paierez une estimation moyenne et une régularisation sera faite en fin d'année ou à votre départ, sur facture.

Soyez vigilant sur ce que l'on vous propose pour respecter votre budget !

Les charges comprennent souvent la consommation d'eau, une partie des dépenses d'entretien ou de réparation des parties communes, l'utilisation de l'ascenseur, parfois la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc. mais presque jamais l'électricité.

- **Q : Puis-je garder mon logement plus d'un an ?**

Cela dépend du bail que vous allez signer. Les trois types de contrats de location meublés sont :

- Le contrat de location meublé d'une durée d'un an renouvelable (le plus courant) - reconduction automatique sauf si l'une des deux parties exprime le souhait de mettre fin au contrat.
- Le contrat de location étudiant d'une durée de neuf mois (le locataire doit mentionner et prouver qu'il est étudiant pour bénéficier d'un bail étudiant) - renouvellement non systématique.
- Le nouveau bail mobilité d'une durée de 1 à 10 mois et limité aux personnes de moins de 30 ans - reconduction non possible.

- **Q : Puis-je louer sur une courte durée ?**

Non, l'objectif de notre travail ensemble est de trouver une solution durable, au moins pour l'année scolaire entière. Une fois la rentrée et quelques démarches effectuées, votre priorité sera de vous concentrer sur vos cours et non de chercher un nouveau logement, qui supposera par la suite de prévenir tous les organismes de votre nouvelle adresse (Sécurité sociale, mutuelle, banque, CAF...).

Aussi, nous avons besoin d'entretenir de bonnes relations avec vos propriétaires pour aider les futurs candidats à se loger et cela passe par le respect de votre engagement de départ.

Par contre, si le logement ne correspond pas à l'annonce ou si vous ne pouvez pas rester pour quelque raison valable et motivée, vous pouvez toujours quitter le logement avec un préavis de départ donné au moins 1 mois avant pour un logement meublé.

- **Q : Combien dois-je prévoir pour l'électricité ?**

Pour un studio de 20m², cela vous coûtera environ 40€/mois en moyenne. Le montant de la facture dépendra principalement de votre consommation d'eau chaude, du réglage de la température ambiante dans votre logement, de l'efficacité de votre chauffage...

- **Q : Où puis-je me procurer une assurance habitation ?**

L'assurance habitation est obligatoire et disponible auprès d'un assureur comme Direct Assurance, Maaf, Allianz, Matmut, Axa, Macif... mais aussi de votre banque ou de votre mutuelle. Si vous réservez sur Studapart, une assurance habitation sera proposée.

- **Q : Je ne viens pas en France suite à un refus de visa, puis-je être remboursé ?**

Malheureusement non car le bail a très souvent déjà démarré. Le propriétaire vous garde le logement jusqu'à ce que vous le préveniez que vous ne venez pas en France. A cette date, vous devez payer le loyer encore pendant 1 mois (si meublé). Tenez vos engagements et référez-vous au bail.

- **Q : Quand dois-je informer le bailleur de mon départ ?**

Vous devrez annoncer votre départ au moins 1 mois avant par lettre recommandée avec accusé de réception (voie postale). Si vous louez un logement vide, le préavis sera de 3 mois.

- **Q : Dois-je prévoir des frais pour la recherche d'un logement ?**

Si vous avez recours aux services d'un professionnel, vous paierez des frais de gestion : agence immobilière, résidence étudiante privée ou plateforme Studapart par exemple. Ils sont toujours indiqués dans les annonces. En passant par un propriétaire en direct, il n'y en aura pas.

- **Q : Quel est l'avantage d'avoir un garant en France ?**

C'est plus rassurant pour le propriétaire car si vous ne payez pas votre loyer, le bailleur pourra se tourner vers ce garant en France et faire appliquer la législation française, au besoin.

Avoir un garant en France vous offre donc plus de possibilités. Vous pourrez postuler à toutes les offres : plateforme Studapart, Le BonCoin, propriétaire en direct, agences immobilières...

A l'inverse, cela ne veut pas dire que vous ne trouverez pas de logement si votre garant est à l'étranger. Il faudra juste être plus convainquant !

Pour rappel, avec la plateforme de l'école Studapart, vous pouvez trouver un logement sans garant en France.

- **Q : Quand devrais-je commencer à payer le loyer ?**

Il est préférable de réserver un logement tôt, c'est-à-dire en juin ou juillet. Cependant les cours ne commencent qu'en septembre. Si vous réservez à cette période, il faudra essayer de négocier un démarrage de bail en août. Souvent, les logements étudiants sont vides l'été donc le bailleur prend juillet à sa charge et le locataire le mois d'août. Pour les plus chanceux, vous commencerez le bail au 1er septembre. Il n'y a pas de règle... vous devrez vous adapter !

- **Q : Ai-je la possibilité de réserver une chambre universitaire ?**

Vous pouvez tout à fait faire une demande de logement en résidence universitaire mais vous ne serez pas prioritaire. Aussi, la réponse risque d'être un peu tardive (mi-août) si vous avez besoin d'un justificatif de logement pour votre demande de visa.

Si vous souhaitez postuler, créez un compte sur Messervices.etudiant.gouv.fr puis suivre les indications suivantes : <http://www.crous-bordeaux.fr/international/les-etapes-pour-effectuer-votre-demande/>

- **Q : Quels sont les avantages du CROUS ?**

L'avantage des résidences universitaires, c'est le prix ! Les loyers sont attractifs et comprennent : l'électricité, le chauffage, les charges locatives, Internet... Il faudra quand-même fournir une attestation d'assurance et investir dans des ustensiles de cuisine car les logements ne sont pas équipés. Aussi, vous devrez parfois partager les sanitaires ou la cuisine.

La plateforme logement de l'ESC PAU BS : [Studapart](#)

- **Q : Pourquoi l'ESC PAU BS a-t-elle une plateforme pour le logement ?**

Nous avons mis en place un partenariat avec Studapart pour vous faciliter l'accès au logement. La plateforme est simple d'utilisation et vous permet de réserver en ligne, à distance. Elle vous propose aussi une garantie financière sur la durée totale de la location, une assurance habitation et un support multilingue 6j/7.

- **Q : Quels documents sont nécessaires ?**

Sur la plateforme, c'est simple :

- si votre garant est hors de France, vous devez indiquer que vous n'avez pas de garant et télécharger simplement une copie de votre pièce d'identité et la lettre d'acceptation de l'ESC PAU BS.
- Si vous avez un garant en France, téléchargez en plus tous ses papiers dans votre « Dossier de location » : identité, bulletins de salaire, avis d'imposition, de taxe foncière...

- **Q : Comment réserver et à quel prix ?**

Votre réservation sera effective quand vous aurez eu l'accord du propriétaire et que vous aurez réglé le 1er mois de loyer + les frais de réservation. Paiement possible par carte bancaire internationale ou éventuellement par virement mais le délai est beaucoup plus long.

Pour les étudiants qui n'ont pas de garant en France, la plateforme vous demandera 3.5% du montant du loyer sur la durée de la réservation, soit entre 100 et 150€ en moyenne pour un studio meublé à Pau.

A votre arrivée, vous devrez encore régler le dépôt de garantie, souvent 1 mois de loyer. En fonction de ce que vous aurez prévu avec le propriétaire avant, apportez ce qu'il faut en liquide ou prévoyez de faire un virement bancaire depuis votre compte en France.

Par la suite, vous lui verserez directement les loyers chaque mois, à la date prévue par le contrat, par virement bancaire. La plateforme ne fera pas l'intermédiaire pendant toute la durée de la location.

- **Q : Quelle période de location indiquer ?**

Estimez votre période de location au plus juste, soit entre 9 et 12 mois. Plus la période sera importante, plus le propriétaire sera rassuré et plus vous aurez de chances d'être accepté.

Si vous prenez la garantie, elle sera facturée en fonction de la période de location.

A l'issue de cette période, si vous souhaitez continuer à louer votre appartement, vous aurez 2 options :

1. Reprendre une nouvelle garantie,
2. Négocier avec le propriétaire de rester si l'année s'est bien passée.

- **Q : Dois-je faire plusieurs demandes en même temps ?**

Oui, prenez contact avec plusieurs propriétaires. En moyenne, il faut faire 7 demandes pour obtenir un accord. Pour ce faire, envoyez un message en cliquant sur le bouton « Envoyer un message au loueur » et présentez-vous. Posez des questions sur le logement et faites attention à la forme de vos messages. Aussi, soyez réactif car les propriétaires sont très sollicités l'été.

Si votre dossier est accepté, vous pourrez faire une réservation en ligne.

- **Q : Quelles sont les conditions d'annulation de la Garantie Studapart ?**

La non-obtention du visa avec fourniture d'un justificatif dans un certain délai.

- **Q : Est-il possible d'annuler la location de mon logement ?**

Si vous annulez votre réservation auprès d'un propriétaire plus de 30 jours avant la date d'entrée dans les lieux, vous serez remboursé(e) du 1er loyer versé. Moins de 30 jours avant la date d'entrée dans les lieux, vous ne pourrez pas obtenir remboursement des frais engagés.

En cas de refus de visa justifié, si vous annulez votre réservation auprès d'un propriétaire plus de 30 jours avant la date d'entrée dans les lieux, vous serez remboursé(e) du 1er loyer et des frais de réservation. Moins de 30 jours avant la date d'entrée dans les lieux, vous serez remboursé(e) du 1er loyer versé.

Dans le cas où le motif d'annulation relève d'un cas de force majeure au sens de la réglementation en vigueur, vous serez remboursé(e) du 1er loyer versé ainsi que des frais de réservation.

Voir les [Conditions Générales d'Utilisation Etudiant](#) de Studapart.

Cas particulier de la colocation

- **Q : Est-il possible de choisir un logement en colocation ?**

Oui ! Dans ce cas, il y a deux cas de figure :

- vous signez un bail individuel.
- vous signez un seul bail pour tout le logement et chaque colocataire est responsable indivisiblement du paiement de la totalité du loyer, des charges et de toutes sommes dues.
Attention, le départ d'un colocataire ne met pas fin au bail. Il se poursuit au profit des locataires restants et le colocataire qui a décidé de partir doit continuer à payer sa part pendant 6 mois à partir de la date de son préavis de départ (sauf s'il est remplacé par un nouveau colocataire). En cas de refus de visa, vous restez donc engagé au regard du contrat, sauf si vous trouvez quelqu'un pour vous remplacer.