

Les bailleurs désireux de se prémunir contre les impayés de loyers et les dégradations locatives demandent aux étudiants de présenter une caution locative ainsi qu'un dépôt de garantie. Dans cette fiche, présentation des différentes aides possibles.



CAUTION LOCATIVE & DÉPÔT DE GARANTIE



La GRL est un dispositif pour faciliter l'accès au logement. Le site propose un mode d'emploi complet ainsi qu'une liste des centres partenaires par département.

www.grl.fr

Caution locative

Cette caution est la promesse d'une tierce personne de payer le loyer si l'étudiant n'était plus en mesure de le faire. On parle également de « garant ». La caution peut être celle des parents, d'une banque ou d'un autre organisme. La plupart des bailleurs privés demanderont aux étudiants un garant résidant en France depuis au moins deux ans, c'est-à-dire qui aura déjà émis une déclaration d'imposition française.

Dépôt de garantie

Ce dépôt de garantie (dit aussi « caution ») assure le respect des obligations du locataire, par exemple le paiement des réparations d'éventuels dégâts dans l'appartement. Pour les locations non meublées, le dépôt de garantie est l'équivalent d'un mois de loyer hors charges. Pour celles meublées, le montant est à négocier entre les parties. À la fin du bail, le propriétaire doit restituer ce dépôt de garantie, déduction faite des sommes justifiées que vous lui devez (dernier loyer, réparation, ...).

Certains organismes sociaux peuvent aider les étudiants à débloquer les fonds nécessaires à la caution d'entrée. Ils proposent également de se porter garant pour l'étudiant en cas d'impayés. Il faut se renseigner auprès d'eux sur leurs conditions.

En voici les principaux...

Garantie des Risques Locatifs (GRL)

La GRL est un dispositif destiné à faciliter

l'accès à un logement locatif. Pour cela, le bailleur doit accepter de signer un contrat de GRL auprès d'un assureur agréé. La seule condition d'accès à la GRL est que le loyer mensuel ne dépasse pas 50 % des ressources mensuelles du locataire, aides au logement comprises.

Si la GRL, soutenue par l'Etat et les partenaires sociaux, vise bien les étudiants, les revenus de ceux d'entre eux qui ne sont ni salariés ni boursiers sont souvent trop faibles pour respecter le plafond de 50 % de taux d'effort, ce qui les rend de fait inéligibles.

Loca-Pass

Autre dispositif fournissant à un futur locataire une caution locative et/ou un dépôt de garantie. Il se compose en deux parties distinctes mais complémentaires. Il est possible de postuler aux deux parties :

Avance Loca-Pass : avance gratuite du dépôt de garantie exigé à l'entrée dans les lieux, pour un logement locatif à usage de résidence principale, y compris meublé, pour un maximum de 500€.

Garantie Loca-Pass : garantie des loyers impayés par le locataire que celui-ci devra toutefois rembourser auprès de l'organisme gérant le Loca-Pass. Le Loca-Pass est uniquement accessible aux étudiants boursiers de l'Etat français, ou aux jeunes de moins de 30 ans en formation en alternance au sein d'une entreprise.



Site définissant l'ensemble des critères d'accessibilité au programme Loca-Pass, pour les étudiants boursiers de l'Etat.

www.actionlogement.fr

RÉCAPITULATIFS DES FORMULES D'AIDE

Nom	Type de Logement	Frais	Caution	Dépôt de garantie	Conditions Spécifiques
Garantie Risques Locatifs (GRL) www.grl.fr	Tout logement du parc privé destiné à la résidence principale du locataire dont le loyer mensuel, charges comprises, ne dépasse pas 2 000 €	Aucun frais de dossier. Prêt des sommes dues et remboursement à l'amiable calculée entre l'assureur, le bailleur et le locataire.	Avance des loyers impayés sur la durée du bail, dans la limite maximale de 70 000 €	Pas d'avance du dépôt de garantie avec la GRL	Le loyer mensuel ne doit pas dépasser 50 % des ressources mensuelles du locataire, aides au logement comprises
Loca-Pass www.actionlogement.fr	Logements, à usage de résidence principale appartenant à une personne morale et faisant l'objet d'une convention APL	Aucun frais: Prêt à taux nul, accordé sans frais de dossier, sans garantie et sans assurance, et sous certaines conditions de remboursement.	Avance possible de 18 mensualités de loyers maximum, limitées à 2300€ par mois.	Avance limitée à 500€	Pour les étudiants boursier d'Etat de moins de 30 ans uniquement. Présentation de la demande au plus tard deux mois après l'entrée dans les lieux. Non cumulable avec GRL
Passeport Logement Etudiant www.cnous.fr	Tout logement du parc privé destiné à la résidence principale du locataire et ayant reçu la « labellisation CROUS »	Une participation maximum de 1,5% du loyer mensuel (environ 3 à 5 euros)	Pour les impayés de loyer jusqu'à cinq mois de loyer et dans la limite de 400€	Financement du mois de loyer déposé par le locataire au propriétaire au moment d'entrer dans le logement	Les étudiants s'adresseront au CROUS afin de bénéficier du Passeport Logement Etudiant
Cautions Bancaires	Tout logement du parc privé destiné à la résidence principale	Frais de dossier (entre 20 et 100€) et une participation annuelle de 1 ou 2 % du loyer annuel	Conditions variables selon la banque	Prêt du mois de loyer déposé par le locataire au propriétaire au moment d'entrer dans le logement	Dossier soumis à évaluation par les autorités bancaires selon des critères variables

Passeport Logement Etudiant



Dispositif lancé à la rentrée 2011, spécifique au logement des étudiants, proposant une caution solidaire pour un maximum jusqu'à cinq mois de loyers impayés et dans la limite de 400€, ainsi qu'un prêt pour le

dépôt de garantie.

Les étudiants souhaitant obtenir une caution locative et/ou un dépôt de garantie pourront se tourner soit vers le réseau des CROUS soit vers les banques partenaires de l'opération qui les orienteront vers la solution la plus adaptée, le Passeport Logement Etudiant ou l'offre commerciale qu'elles proposent. Pour protéger les étudiants contre les abus de certains bailleurs, les logements proposés devront satisfaire aux critères de qualité du label CROUS (voir plus de détails sur notre "**fiche CROUS-CNOUS**"). Afin de couvrir les frais de gestion engendrés pour les CROUS, les étudiants contribueront pour un montant maximum de 1,5% du loyer mensuel (environ 3 à 5 euros).

Ce dispositif est d'abord testé en 2011 dans l'académie de Lille et de Lyon. Son extension à l'ensemble de la France pourra se faire dans un second temps, en fonction du retour de cette expérience.

Le Passeport Logement Etudiant s'inspire d'une expérience similaire menée en région Aquitaine depuis 2006. Le Conseil régional

d'Aquitaine y a mis en place les garanties « CLÉ Aquitaine » afin d'aider les étudiants (Français, étranger UE ou hors UE) à avancer la caution, et à présenter un garant aux bailleurs.

Caution bancaire

Plusieurs banques proposent une formule de caution bancaire pour une location immobilière. Concrètement, une banque s'engage à régler les loyers non payés par le locataire, en échange le locataire dépose une certaine somme sur un compte bloqué. Il s'agit de formules commerciales comportant des frais de dossier (le plus souvent entre 20 et 100€) ainsi qu'un coût annuel équivalant souvent à 1 ou 2 % des douze mois de loyer pour un an de caution bancaire. Les dossiers sont soumis à évaluation par les autorités bancaires selon des critères variables. Des formules spécifiques aux jeunes étudiants (souvent moins de 28 ans) peuvent également exister. Ne pas hésiter à se renseigner auprès de ces banques, sur leur site ou en agence directement.

Ces formules sont réservées aux détenteurs d'un compte dans une agence de ladite banque et entraîne le blocage d'une certaine somme d'argent. Ce montant est éventuellement négociable, variant énormément d'une banque à l'autre (de quelques mois à la durée du bail).



La région accepte sous certaines conditions de se porter garant pour l'étudiant inscrit dans un établissement d'enseignement supérieur en région Aquitaine. En 2010, ce programme a été étendu aux stagiaires, apprentis et post-doctorants.

www.cle.aquitaine.fr