

# LOUER EN TOUTE SÉRÉNITÉ À UN JEUNE

Vous envisagez de louer un logement ?

Nous pouvons vous aider !



## LE POINT INFO LOGEMENT JEUNES

Lorient et agglomération

Livret pratique

**PUBLIEZ  
UNE OFFRE**



[logement-jeunes-lorient.fr](http://logement-jeunes-lorient.fr)



# 1. AVANT : VÉRIFIER QUE TOUT EST PRÊT

Assurez-vous que votre logement soit conforme et décent, le logement doit respecter la loi.

**Surface du logement :** le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant :

- soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2m20
- soit un volume habitable au moins égal à 20m<sup>3</sup>

**Performance énergétique du logement :**

- Pour les nouveaux contrats de location conclus depuis le 1er janvier 2025, il est interdit de mettre en location un logement étiqueté G sur le diagnostic de performance énergétique (DPE). Le logement doit avoir la classe F au minimum

**Un logement décent doit avoir :**

- Une installation permettant un chauffage normal et aux normes de sécurité
- Un réseau électrique permettant un éclairage suffisant dans toutes les pièces et l'usage des appareils ménagers indispensables à la vie quotidienne
- Une pièce principale d'au moins 9m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond au moins égale à 2m20
- Des dispositifs d'ouverture et de ventilation permettant une aération suffisante...
- Une protection suffisante contre les infiltrations d'air, les parasites etc

*\*Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002*

## 2. PUBLIER VOTRE ANNONCE

**Préparer une annonce claire et attractive**

- Préparez des photos claires et lumineuses
- Indiquez la superficie et la description des pièces
- Précisez les mentions suivantes :
  - Si c'est meublé ou non, en colocation ou chez l'habitant...
  - Les équipements (machine à laver, plaques, lit, rangement)
  - Si Internet / Wi-Fi est compris dans les charges
  - Charges comprises ou non (bien détailler les charges)
  - Montant du dépôt de garantie
  - Type de chauffage
  - Proximité transports écoles/commerces
  - Dates de disponibilité
  - Votre contact



*Même en l'absence de texte interdisant formellement certaines mentions dans une annonce, le bailleur ne peut ni restreindre des droits que la loi reconnaît au locataire (animaux, vie privée, jouissance du logement), ni opérer une sélection discriminatoire. À ce titre, les mentions telles que « pas d'animaux », « non-fumeur » ou toute référence au sexe, à la situation personnelle ou à l'origine du candidat sont juridiquement infondées, risquées et fortement déconseillées.*

## Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) doit paraître dans votre annonce :

**Le DPE est une estimation de la consommation énergétique** d'un logement et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. C'est une grille avec 2 étiquettes, indiquant le résultat de l'évaluation par des échelons allant de "A" pour les logements économes jusqu'à "G" pour les plus énergivores. **Le DPE doit être mentionné** clairement sur l'annonce de logement. Il peut servir de critère de choix au locataire, par souci écologique ou financier. Ceux réalisés avant le 01/07/2021 ne sont plus valides. Plus d'infos : [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr) en recherchant l'information : DPE.

**Un annuaire des diagnostiqueurs certifiés est consultable** sur le site du ministère en charge du logement : <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R57710>

## Publier une annonce avec le Point Info Logement Jeunes

### Mode d'emploi :

Vous êtes propriétaire et souhaitez louer à un(e) jeune sur Lorient Agglomération ?

**Diffusez votre annonce sur notre site : [logement-jeunes-lorient.fr](http://logement-jeunes-lorient.fr)** pendant 6 mois pour une **adhésion de 15 €**.

**Les jeunes consultent les offres gratuitement et vous contactent** directement.

Dès réception de votre annonce, vous recevrez par e-mail :

- un **contrat de diffusion** à compléter
- notre RIB (si paiement par virement). Merci d'indiquer la mention « logement » dans le libellé de votre virement lors de votre paiement)

Ensuite renvoyez-nous la convention de diffusion :

→ par courrier (adresse ci-dessous)

→ ou par mail à : [logement@bij-lorient.org](mailto:logement@bij-lorient.org)

→ ou en venant au Point Info Logement Jeunes - ouvert du lundi au vendredi de 13h30 à 17h. L'annonce sera publiée après réception du contrat signé et du paiement.

*Info Jeunes Lorient (BIJ) - Esplanade du Moustoir - Rue Sarah Bernhardt - 56100 Lorient*



## 3. VOS OBLIGATIONS

### Vos obligations

- Louer un logement conforme et sécurisé
- Fournir les diagnostics obligatoires
- Respecter la vie privée du locataire
- Faire les réparations liées à la vétusté ou à l'entretien important
- Fournir un bail conforme à la loi
- Fournir un état des lieux d'entrée et de sortie à la remise des clés

### Ce que la loi vous interdit :

- Discriminer dans l'annonce ou dans le choix du locataire
- Demander des documents privés ou interdits
- Réclamer un chèque de réservation
- Couper l'eau ou l'électricité
- Imposer des visites intempestives

## 4. ORGANISER LES VISITES

### Conseils pratiques

- Notez nom, prénom, téléphone, mail des jeunes intéressés
- Proposez plusieurs créneaux de visite
- Prévoyez 15-20mn par personne
- Préparez un dossier d'information prêt (charges, règles de copro, équipements...)

### Rassurez un jeune locataire :

Un jeune peut être stressé ou peu expérimenté. Expliquez comment se déroule la visite et les pièces demandées : cela met tout le monde à l'aise.

## 5. CHOISIR SON LOCATAIRE ET SIGNER LE BAIL

### Le dossier du locataire :

Pour le **dossier de locataire**, vous pouvez orienter les candidats vers la plateforme sécurisée : **dossierfacile.fr**

### Les pièces autorisées

- Carte d'identité
- Justificatif de situation (attestation de scolarité, contrat de travail, avis de situation France Travail...)
- Attestation Visale : la garantie visale est un dispositif gratuit d'Action logement. Pas besoin de garant physique ou moral. Ce dispositif couvre les loyers (charges comprises) en cas d'impayés et d'éventuelles dégradations. Plus d'infos : [Visale.fr](http://Visale.fr)

Le locataire crée son espace visale et vous donne son numéro VISA. A vous ensuite de le renseigner sur votre espace bailleur.

### Le dépôt de garantie

- 1 mois (location vide)
- 2 mois (meublée)
- Pas de dépôt de garantie en bail mobilité
- Restitution sous 1 mois si pas de dégâts

### L'état des lieux

- Description précise des sols, murs, meubles, appareils
- Photos datées
- Signature des deux parties
- Version papier ou numérique



### Les pièces interdites

- Relevés bancaires
- Extrait de casier judiciaire
- Dossiers médicaux
- Chèque de réservation

*"Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal"*

Article 1 de la Loi du 06/07/1989 modifiée par la loi du 24/03/2014

**L'avance Loca-Pass** : le jeune locataire peut avoir recours à cette aide d'Action Logement. Il s'agit d'un prêt à taux 0 pour régler le dépôt de garantie. Le locataire rembourse ensuite petit à petit Action Logement, sur une durée maximale de 25 mois. Son montant est de 1 200 € maximum.

Voici un site où vous trouverez des modèles de contrat, état des lieux entrée/sortie... [www.uncllaj.org/](http://www.uncllaj.org/)

Achetez vos documents : baux + état des lieux d'entrée/ de sortie dans des librairies ou magasins spécialisés.

À savoir



Le bailleur qui exigerait du candidat locataire ou de la personne qui se porte caution pour lui, des documents autres que ceux figurant dans la liste établie par le décret du 5 novembre 2015, est passible d'une amende administrative de 3000 €.

## Les différents types de baux

Type de bail	Durée du bail	Renouvellement	Public concerné	Dépôt de garantie	Préavis du locataire	Mobilier obligatoire
Bail meublé étudiant	9 mois	✗ Non renouvelable automatiquement	Étudiants	2 mois de loyer (hors charges)	1 mois	Oui (liste légale)
Bail meublé classique	1 an	✓ Tacite reconduction	Tout public	2 mois de loyer (hors charges)	1 mois	Oui (liste légale)
Bail mobilité	1 à 10 mois	✗ Non renouvelable	Étudiants, salariés en mission, alternants, stagiaires	✗ Aucun dépôt autorisé ✓ Possibilité de demander la garantie visale	1 mois	Oui (liste légale)
Bail non meublé	3 ans (6 ans si bailleur personne morale)	✓ Tacite reconduction	Tout public	1 mois de loyer (hors charges)	3 mois (1 mois en zone tendue)	✗ Non

- Le bail mobilité ne peut pas être transformé en bail classique en cours de bail, ni prolongé au-delà de 10 mois.
- Le bail étudiant ne peut être prolongé au-delà de 9 mois.
- La location meublée implique un logement immédiatement habitable.
- Le bail non meublé offre plus de stabilité sur le long terme.
- Si vous optez pour **la clause de solidarité** dans le contrat, en cas de colocation ou de location à des concubins : chaque locataire est tenu solidairement au paiement du loyer et des charges jusqu'à la fin du bail.

## Les garanties possibles :

**Afin de sécuriser le paiement des loyers, vous pouvez :**

- **Demander le cautionnement** d'une personne physique (parents, amis...)
- **Demander la garantie VISALE**, si votre locataire est éligible et créez votre espace bailleur sur [visale.fr](http://visale.fr) : dispositif d'Action logement, plus d'infos page 4.
- **Souscrire une assurance "loyers impayés"**, dans ce cas, vous ne pouvez pas exiger en plus un cautionnement (sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti).
- Lorsque le locataire bénéficie d'une aide personnelle au logement (APL ou AL), le bailleur peut transmettre à la CAF **la demande de versement direct** afin de

percevoir **l'aide en tiers payant**, celle-ci étant déduite du loyer, sous réserve que le logement réponde aux critères de décence. Retrouvez plus d'informations sur le site [Caf.fr](http://Caf.fr) → rubrique : "Vous êtes un bailleur".

### Comment fixer le loyer ?

Le montant du loyer **se fixe en fonction de plusieurs critères**, notamment **la taille** du logement, **son état** (neuf ou plus ancien) et **sa localisation**. Nous conseillons fortement de pratiquer des loyers qui seraient **en cohérence avec le budget des jeunes**. Vous pouvez consulter **la grille indicative des loyers du parc privé - Lorient Agglomération**, que vous trouvez facilement sur internet ou sur le site de l'adil 56. A titre d'exemple, en 2025, le loyer médian à Lorient pour un 1 pièce est de 374 € et pour 2 pièces : 483 €.

## 6. DE BONNES RELATIONS PENDANT LA LOCATION

### Qui fait quoi en matière de réparations ?

**Le locataire** : petites réparations et entretien courant.

**Le propriétaire** : gros travaux, vétusté, réparations importantes.

### Comment ça se passe en cas d'impayés de loyers ?

- Discutez calmement (souvent suffisant)
- Ecrivez / proposez un plan d'apurement de la dette du loyer
- Contactez le garant si il y en a un
- Rédigez une lettre de mise en demeure au locataire et à son garant - envoi par courrier recommandé avec accusé de réception
- Si assurance loyers impayés : déclaration à effectuer - si garantie VISALE : déclaration sur votre espace VISALE.
- Dernier recours : vous devez vous rapprocher d'un huissier de justice afin de faire délivrer un commandement de payer au locataire et à sa caution.
- Le locataire et sa caution ont alors 2 mois pour s'exécuter, à défaut vous pouvez agir en justice afin d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

### Vie privée

Le bailleur ne peut pas entrer sans le consentement du locataire. En cas de non respect c'est une violation du domicile punie par la loi.

*N'hésitez pas à contacter l'ADIL 56 pour plus d'information. Coordonnées en fin de document.*

### Assurance habitation ?

Obligatoire pour le locataire, Vous devez la demander.

### Quittance de loyer

Vous devez remettre ce document à votre locataire si il le demande.

## 7. LOUER UN MEUBLÉ

### La liste des meubles obligatoires selon la législation

- Literie complète
- Plaques de cuisson
- Four ou micro-ondes
- Réfrigérateur + congélateur
- Table + sièges
- Rangements
- Luminaires
- Ustensiles de cuisine



## Particularités du meublé

- Bail plus court
- Dépôt de garantie possible jusqu'à 2 mois
- Amortissement du mobilier
- Fiscalité différente (LMNP : loueur meublé non professionnel)

## Astuces

*Optimisez l'agencement pour que le locataire ait accès à tout facilement. N'hésitez pas à rajouter des équipements pour plus de confort.*

## 8. IMPOTS ET FISCALITES

La fiscalité applicable dépend également du type de location choisi, qu'il s'agisse d'une location vide ou meublée, chaque régime présentant des règles et avantages spécifiques.

### Location vide (revenus fonciers)

- Si les revenus fonciers sont inférieurs ou égaux à 15 000 € par an, le propriétaire peut choisir entre le **régime micro-foncier** (abattement de 30 %) ou le régime réel.
- Au-delà de 15 000 € de revenus fonciers par an, le **régime réel** s'applique obligatoirement.

### Location meublée (LMNP – BIC)

- Micro-BIC : abattement de 50 % tant que les recettes locatives ne dépassent pas 77 700 € / an. pour la location meublée d'habitation principale.
- Régime réel simplifié : déduction des charges réelles + amortissement du bien et du mobilier ; obligatoire au-delà de 77 700 € / an ou sur option.
- Régime réel normal : CA > à 254.000€

*Pour mieux comprendre, rdv sur le site de l'ADIL 56 rubrique "vous êtes propriétaire, bailleur", rubrique "la fiscalité" ou prenez rendez-vous gratuit avec un conseiller juridique auprès de l'ADIL 56 - coordonnées en fin de document.*

## 9. FIN DU BAIL - COMMENT ÇA SE PASSE ?

### Si le locataire part

- Pour les meublés : préavis de 1 mois
- Pour les location non meublée : préavis d'1 mois possible dans certains cas (perte d'emploi, mutation, zone tendue, raisons de santé...) sinon 3 mois
- Etat des lieux de sortie
- Restitution du dépôt de garantie sous 1 ou 2 mois

### Si le propriétaire donne congé :

Très encadré légalement.

#### Motifs autorisés :

Reprise pour y habiter

Vente

Motif légitime et sérieux (impayés répétés, nuisances...)

#### Préavis :

6 mois avant la fin du bail vide

3 mois avant la fin du bail meublé

Doit être notifié par lettre recommandée, acte d'huissier ou remise en main propre avec signature.



# 10. CONTACTS UTILES

## CSF

La Confédération Syndicale des Familles du Morbihan **peut vous aider à vous défendre en tant que consommateur. Cette association aide aussi les locataires.** Elle propose des permanences.

Maison de la Famille  
2, rue Professeur Mazé - Lorient  
02 97 21 56 26 - 06 50 95 21 81  
udcsf56@la-csf.org - [lacs56.fr](http://lacs56.fr)

## Adil

L'agence Départementale d'Information sur le Logement **conseille gratuitement** sur les **questions juridiques, financières ou fiscales liées à l'habitat.**

Espace Info Habitat : 6, rue de l'Aquilon,  
Quai du Péristyle - Lorient - 02 97 47 02 30 -  
[www.anil.org](http://www.anil.org)

## Izilo

Izilo, c'est le réseau de transport urbain de Lorient Agglomération, il **joue un rôle structurant dans l'organisation des déplacements sur le territoire** de Lorient Agglomération.

Maison des mobilités : Galerie L'Orientis Cours de Chazelles - Lorient  
[contact@izilo.bzh](mailto:contact@izilo.bzh) - 0297212829 - [izilo.bzh](http://izilo.bzh)

[logement-jeunes-orient.fr](http://logement-jeunes-orient.fr)



## Action Logement

**Accompagne les jeunes de - 31 ans dans leur mobilité résidentielle** par des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement : Aide Mobili-jeunes® pour les jeunes en alternance / apprenti. Avance Loca-pass pour financer le dépôt de garantie, la garantie visale pour couvrir les loyers impayés et les dégradations locatives.

17, Boulevard du Général Leclerc - Lorient  
02 22 21 20 27 - [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

## Espace Info Habitat

Service proposé par Lorient Agglomération, qui regroupe les **services habitat et urbanisme** de Lorient Agglomération, **L'ADIL** (Agence Départementale d'Information sur le Logement), **ALOEN** (Agence Locale de l'Energie et du Climat de Bretagne sud). Ce **guichet unique** accompagne les nouveaux arrivants et les habitants souhaitant rénover, acheter, construire ou louer un logement.

Rue de l'Aquilon - Esplanade du Péristyle (à côté de la Maison de l'Agglomération) - 56100 Lorient.  
[accueil-eih@agglo-orient.fr](mailto:accueil-eih@agglo-orient.fr)

## Le Point Info Logement Jeunes

**Informe, conseille et accompagne** les jeunes dans **toutes les démarches de recherche d'un logement** sur le territoire de Lorient agglomération.

Esplanade du Moustoir, Rue Sarah Bernhardt - Lorient  
[logement@bij-orient.org](mailto:logement@bij-orient.org)  
02 97 84 94 50 - [logement-jeunes-orient.fr](http://logement-jeunes-orient.fr)

**Sans rendez-vous**

du lundi au vendredi  
13h30/17h

**Avec rendez-vous**

du mardi au jeudi  
9h/12h30