

GUIDE DE LA RECHERCHE DE LOGEMENT

Gagner du temps et optimiser votre recherche



Bienvenue ! Nous sommes Océane et Manon, chasseuses immobilières expertes du marché lyonnais. Après avoir accompagné plus de 700 clients dans leur recherche de logement, nous savons combien cela peut être stressant et difficile de trouver un logement, surtout dans des zones à forte tension locative. **Nous avons donc décidé de créer un guide de la recherche de logement** qui vous permettra de rassembler les informations et les bonnes pratiques à adopter afin de gagner du temps et d'optimiser votre recherche de logement.

Océane Flamme et Manon Cotton

Fondatrices Nido Home : service de recherche
de logement

www.nido-home.fr



Mais qu'est-ce qu'une GLI ?

Face à la montée des loyers impayés de nombreux propriétaires ont pris la décision de se couvrir contre ceux-ci en souscrivant à des garanties de loyers impayés (autrement dit des GLI). En échange d'une couverture en cas de non-paiement des loyers les assurances elles-mêmes vérifient la solvabilité des dossiers et exigent que les locataires respectent certaines conditions notamment que le locataire soit en CDI, couvre 3 fois le montant du loyer en salaire net avant impôt et qu'il ne soit plus en période d'essai. Certaines GLI acceptent toutefois les contrats en périodes d'essai.

ÉTAPE 1 : ANALYSER LE MARCHÉ ET DÉFINIR SES CRITÈRES

Avant de commencer activement votre recherche, il est très important d'étudier le marché et les offres.

- **Étudiez le marché local** via des sites tels que SeLoger, Bien'ici ou LeBonCoin.
- **Comparez les prix** au m² selon la localisation, les équipements, l'état du logement **et des caractéristiques de l'appartement** (balcon, cuisine équipée, cave, parking etc). Cela vous permettra par la suite d'établir vos propres critères de recherche.
- **Définissez et priorisez les critères importants** pour vous. Il est très rare qu'un bien couvre tous les critères dont vous rêvez. Gardez en tête ce qui est le plus important pour vous et soyez prêt à faire des concessions sur certains points.
- **Restez réaliste et flexible**, notamment en période tendue, et adaptez votre recherche aux conditions du marché.

Dans la plupart des grandes villes de France disposant d'un marché immobilier très tendu, des GLI (garantis de loyers impayés) sont mises en place sur les logements par les propriétaires.

LA GLI implique des critères stricts pour candidater :

- Être en CDI (hors période d'essai),
- Avoir un revenu net avant impôts $\geq 3x$ le montant du loyer,
- Ne pas être fiché Banque de France.

Si vous êtes en CDD, intérim, étudiant, ou en période d'essai, rassurez-vous il est tout à fait possible de trouver un logement mais la recherche peut s'avérer plus longue et plus contraignante. Il faudra souvent élargir vos critères et bien cibler les annonces sans GLI.

ÉTAPE 2 : CONSTITUER UN DOSSIER LOCATAIRE EN BÉTON

Un dossier complet, bien présenté et lisible est votre meilleur allié. Privilégiez un format PDF, avec des noms de fichiers clairs. Organisez votre dossier par ordre logique.

La concurrence est très forte, de ce fait les agences privilégieront les dossiers complets ! Prenez donc le temps de bien lire la liste des documents demandés (**Voir liste ci-dessous**) par les agences. Certains documents supplémentaires peuvent être demandés par les bailleurs

Pas de garant ? Pas de panique !

La plupart des agences et propriétaires vont privilégier des garants physiques (idéalement parent proche ou membre de votre famille). Il n'est pas toujours évident ou possible d'en obtenir. Il existe heureusement d'autres solutions pour proposer une garantie dans son dossier locatif :

- **La garantie visale** : Il s'agit d'une garantie gratuite mise en place par Action Logement. Elle est soumise à certains critères. <https://www.visale.fr/visale-pour-les-locataires/eligibilite/>
- **La garantie Garantme** : C'est une garantie payante à laquelle tout le monde peut souscrire s'il n'est pas éligible à la garantie visale. Il est possible d'effectuer une simulation sur leur site afin d'obtenir le coût de cette garantie.



DOSSIER LOCATAIRE

- ✓ Pièce d'identité
- ✓ Avis d'imposition n-1 et n-2
- ✓ Attestation employeur et/ou contrat CDI
- ✓ 3 dernières fiches de paie
- ✓ Taxe foncière 2024 si vous êtes propriétaire
OU 3 dernières quittances de loyer si vous êtes locataire **OU** Attestation d'hébergement, pièce d'identité de l'hébergeur dernière quittance de loyer ou taxe foncière

DOSSIER GARANT

- ✓ Pièce d'identité
- ✓ Avis d'imposition n-1 et n-2
- ✓ Attestation employeur et/ou contrat CDI
- ✓ 3 dernières fiches de paie
- ✓ Taxe foncière si propriétaire ou 3 dernières quittances de loyer si locataire

ÉTAPE 3 : DÉMARRER LES RECHERCHES

Soyez réactif ! La concurrence est très forte dans les grandes villes : Premier arrivé, premier servi !

Mettez donc des alertes et regardez les annonces le matin avant l'ouverture des agences afin de les appeler en premier et de pouvoir ainsi obtenir une visite du logement. Vérifiez que les critères vous conviennent (localisation, cuisine équipée ou non, ascenseur etc) afin de ne pas vous déplacer inutilement.

Nous vous conseillons de toujours **demander aux agences les conditions requises** avant de vous rendre à une visite afin de vous assurer que votre dossier correspond aux conditions de location pour ne pas perdre du temps et éviter des visites inutiles et des déceptions.



ATTENTION AUX ARNAQUES

Même si les sites de recherches de logement tentent de détecter les annonces frauduleuses, vous n'êtes pas à l'abri de tomber sur une arnaque. Voici donc nos conseils pour éviter de tomber dans l'une d'elles :

- Méfiez-vous des annonces trop belles pour être vraies, postées par des particuliers avec de magnifiques photos et un prix beaucoup plus bas que la majorité des appartements.
- Si un propriétaire vous demande vos documents avant visite et vous promet de vous bloquer l'appartement : n'envoyez pas vos documents. Aucun propriétaire ne bloquera d'appartement sans avoir effectué une visite au préalable.
- Ne transmettez jamais d'argent avant la signature d'un bail.
- Privilégiez les agences ou les particuliers avec lesquels vous avez échangé par téléphone.



ÉTAPE 4 : VISITER UN LOGEMENT

La visite peut être individuelle ou groupée. Prenez le temps de faire attention aux détails.

Préparez une checklist des éléments à vérifier :

- Chauffage (type, état),
- Exposition,
- État des murs, plafonds, fenêtres,
- Prises, éclairages, sorties d'eau (lave-linge, lave-vaisselle),
- Présence de moisissures, bruit extérieur etc.

Prenez des photos et vidéos ! En cas d'acceptation du dossier, vous n'aurez souvent plus accès au logement avant l'état des lieux. Cela vous aidera donc à aménager l'espace par la suite.

ÉTAPE 5 : DÉPÔT DU DOSSIER

Préparez l'envoi de votre dossier à l'avance pour le transmettre immédiatement après la visite.

Lorsque vous le pouvez et si l'agence accepte, il est préférable de transmettre le dossier en amont de la visite (*attention : évitez de le faire avec les particuliers*) de sorte que si le logement vous convient vous n'aurez plus qu'à envoyer une confirmation à l'agence suite à la visite.

Certaines agences préfèrent tout de même recevoir le dossier à la suite de la visite de l'appartement pour éviter de surcharger leurs boîtes mails de documents inutiles au cas où vous ne seriez pas intéressé par le bien.

Suite au dépôt de votre dossier, vous pouvez relancer poliment après 48h sans réponse de l'agence, mais restez courtois et compréhensifs : les agences sont souvent débordées et n'ont pas toujours le temps de traiter tous les dossiers dans la journée.

Votre dossier a été validé ?

Félicitations ! Quelles sont les prochaines étapes ?

ÉTAPE 6 : SIGNATURE DU BAIL

La majorité des agences transmettent désormais le bail par voie électronique. Il n'est donc plus nécessaire de se déplacer pour signer son contrat de location.

- **Lisez attentivement le contrat de bail**, surtout si vous passez par un particulier (*Nous vous conseillons de faire relire le bail par un professionnel.*)
- **Souscrivez une assurance habitation AVANT l'entrée dans le logement (obligatoire)**
- **Souscrivez aux branchements des fluides** (électricité, eau et gaz). Ce n'est pas obligatoire pour la signature du bail en revanche, il est préférable de les activer pour l'état des lieux afin de pouvoir vérifier le bon fonctionnement de tous les appareils à ce moment-là.
- **Procédez aux paiements nécessaires** une fois que le bail a bien été signé par toutes les parties :
 - Frais d'agence (13€ /m²)
 - Caution (1 fois le montant de loyer HT pour un logement non meublé et 2 fois le montant du loyer HT pour un logement meublé)
 - Premier mois de loyer au prorata



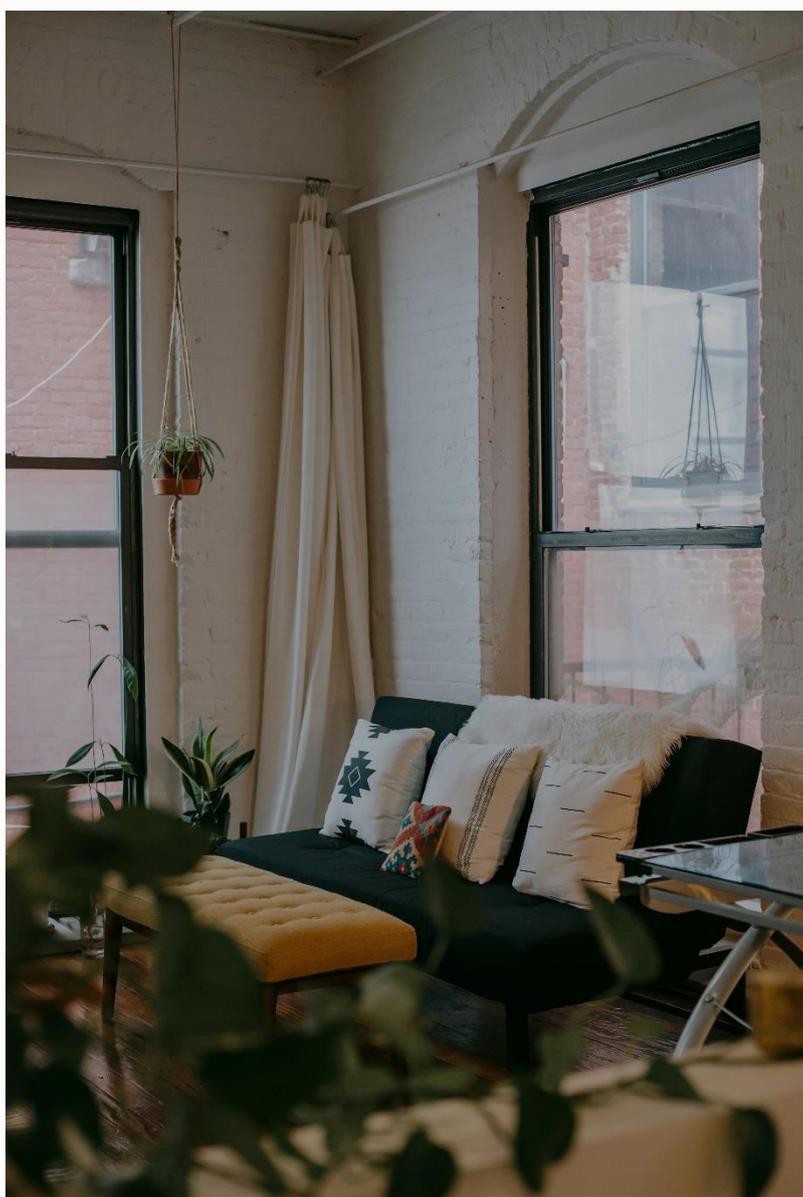
ÉTAPE 7 : ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux est un moment extrêmement important. Tout ce qui ne figure pas sur votre état des lieux n'existe pas !

Si certaines dégradations ou dommages ne sont pas indiqués à l'entrée dans l'appartement vous en serez tenu responsable à votre sortie ce qui signifie que vous serez facturé à votre sortie de l'appartement. (Pris sur caution).

Soyez méticuleux pendant l'état des lieux : état du sol, taches sur les murs, joints jaunis, trous dans les murs etc. Absolument tout doit figurer dans le document.

Suite à votre emménagement, vous pouvez tout de même constater des dysfonctionnements non visibles pendant l'état des lieux. Pas de panique, **vous disposez d'un délai légal de 10 jours suite à l'état de lieux pour prévenir l'agence ou le propriétaire.**



Nous espérons que ce guide vous sera utile !

Si toutes ces étapes vous semblent trop contraignantes ou si vous n'avez pas de temps à accorder à votre recherche, n'hésitez pas à nous contacter pour échanger à ce sujet, nous serons ravies de vous accompagner dans la recherche de votre futur petit nid.

Océane : oceane.nidohome@gmail.com

Manon : manon.nidohome@gmail.com

www.nido-home.fr

Vous avez besoin d'aide dans votre recherche ?
www.nido-home.fr