Livret d'accueil – Projet Bonnier

Bienvenue dans le projet Bonnier !

Vous avez été sélectionné·es pour faire partie de beau projet, qui est bien plus qu'un dispositif de logement, et nous vous en félicitons.

Le projet Bonnier est né d'une rencontre entre le besoin des étudiant·es de Sciences Po Paris d'accéder plus facilement à un logement décent et celui de la Cité Bonnier de voir ses habitant·es se diversifier et s'investir dans la vie de ce quartier.

Il a été rendu possible par la rencontre entre divers partenaires, impliqués dans la mise en place et la réussite de ce projet.

Les différents aspects de ce projet (logement, engagement, etc.) et ses diverses parties-prenantes peuvent le rendre difficilement appréhendable pour vous, étudiant·es et locataires engagé·es. C'est pourquoi nous avons réalisé ce livret d'accueil pour tenter de répondre à toutes vos questions.

S'il en demeure, n'hésitez pas à nous contacter !

Nous vous souhaitons une bonne rentrée et une bonne année 2018-2019 !

L'équipe de l'ACLEF et les partenaires du projet Bonnier

Interlocuteurs et contacts

<u>L'ACLEF : Association d'intermédiation locative</u>

L'Association de Coopération pour le Logement des Etudiant·es de France (L'ACLEF) est la principale interlocutrice des étudiant·es en tant que gestionnaire du dispositif pour toutes les questions liées au logement. L'ACLEF assure le lien auprès de Paris Habitat pour les questions de gestion locative ou techniques qui relèveraient du bailleur.

Dans le cadre de l'intermédiation locative, les étudiant·es contractent un bail directement avec L'ACLEF, qui assume également un rôle de suivi.

Dans le dispositif « Cité Bonnier », L'ACLEF a deux rôles principaux :

1. La gestion de l'appartement et le bail

Avant et à votre arrivée :

- L'ameublement des logements,

- La souscription de contrats de fourniture de gaz et d'électricité au nom de l'association auprès d'EDF,
- La mise en service du gaz et de l'électricité en lien avec GRDF et ERDF,
- La réalisation des états des lieux d'entrée (logement et éventuels mobilier et équipements),
- La rédaction et la signature des baux de sous-location entre chaque étudiant·e locataire et l'association,
- L'encaissement de votre caution (correspondant au montant d'un loyer mensuel, hors provisions pour charges et prestation) et votre premier loyer.

Pendant votre occupation :

- L'accompagnement dans la prise en charge des équipements de l'appartement : usage du chauffage, usage de la chaudière, etc.,
- Le quittancement mensuel de votre loyer, des provisions de charges et de la prestation de gestion locative,
- L'ACLEF est votre interlocuteur sur les problèmes liés à la fourniture de gaz, d'électricité, ou de fonctionnement des équipements électroménagers, et des meubles,
- La régulation du montant des charges en fonction de la consommation réelle des appartements (pour le gaz et l'électricité) et des régulations effectuées par Paris Habitat (pour les autres charges locatives),
- L'ACLEF centralise les demandes à adresser aux gardien·nes.

A votre départ :

- La réalisation des états de lieux de sortie,
- Le relevé des compteurs de gaz et d'électricité,
- L'établissement d'un solde et le paiement ou l'encaissement des sommes éventuellement dues,
- La restitution de la caution à laquelle est éventuellement retenu le montant des réparations, remises en état ou ménage à la charge des locataires.

2. La coordination du projet social.

L'ACLEF gère la coordination du bénévolat en assurant la mise en lien entre les associations et les étudiant·es bénévoles.

- Mise en place du projet individualisé en octobre suite au *speed dating,*
- Bilan suite à la prise de poste en lien avec les étudiant·es et les associations,
- Bilan au printemps en lien avec les étudiant·es et les associations,
- Animation tout le long de l'année,
- Aide avec les difficultés rencontrées avec les associations (planning, etc.).

Pour toutes questions en lien avec les éléments ci-dessus vous pouvez contacter L'ACLEF.

Contact : Arthur Delvigne – adelvigne@coopcoloc.fr – 07.82.88.34.41

Zoom sur l'ACLEF au-delà de Bonnier

Pourquoi l'ACLEF ?
L'association de Coopération pour le Logement des Etudiant.es de France et le dispositif CoopColoc sont issus d'un double constat portant d'une part sur la situation des étudiant·es francilien·nes dans leur accès au logement et d'autre part sur les difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux.
Dans un contexte de crise du logement, le marché locatif parisien ne répond pas au besoin des jeunes. Le prix élevé des logements, particulièrement ceux des petites surfaces, ainsi que les demandes de garantie souvent irrationnelles (Garant gagnant quatre fois le loyer !) font de l'accès au logement autonome un véritable parcours du combattant pour les jeunes.
Cette violence du marché locatif parisien condamne un grand nombre de jeunes à la précarisation (Le loyer est le premier poste de dépense des étudiant·es), au logement indécent et en fait des victimes potentielles pour les acteurs voyous du logement (Vendeur de listes, marchand de sommeil).
Le projet vise également à apporter une réponse à deux types de difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux partenaires du projet, la vacance de certain logements atypiques et la mixité des publics au sein de leurs parcs.

La genèse de l'association
Autour de ce constat, partagé par des étudiant·es engagé·es dans l'association, les bailleurs sociaux et la Ville de Paris, nous avons lancé en 2014 une expérimentation sur un modèle d'intermédiation locative à destination des étudiant·es parisien·nes avec la mise à disposition de 3 logements et logeant 9 étudiant·es.
Après cette année d'expérimentation, nous avons eu l'opportunité de développer le projet afin d'accueillir 45 étudiant·es durant l'année universitaire 2015-2016 et 75 durant l'année 2016-2017 répartie au sein de 20 appartements. En 2017-2018 et encore aujourd'hui, l'association loge 99 étudiant·es.

Le fonctionnement de l'association
L'ACLEF a été créée par des étudiant·es souhaitant trouver des solutions au problème de logement qu'ils et elles rencontraient. Les membres de l'association sont encore majoritairement étudiant·es, même s'ils ont été rejoints depuis par des membres partenaires.
Après avoir été gérée dans les premières années par des étudiant·es, le développement de l'association a nécessité l'embauche progressive de trois personnes. Pour autant, l'ACLEF reste attachée au fait d'être un cadre d'apprentissage et d'expérimentation par l'action, ainsi qu'à la « gestion par les pairs », et fait donc le choix de recruter des personnes jeunes et n'ayant pas forcément encore d'expérience professionnelle.
Les membres de l'ACLEF sont très attachés aux valeurs et principes de l'Economie Sociale et Solidaire et principalement le fonctionnement démocratique des organisations et la non-lucrativité.

Paris-Habitat : Bailleur social

Paris-Habitat est le propriétaire des 450 logements qui composent le parc immobilier de la Cité Bonnier. 21 logements sont attribués et loués à L'ACLEF. A ce titre, Paris Habitat assure l'entretien de plusieurs postes pour les logements étudiants et globalement tous les logements de la Cité Bonnier, notamment relatives aux parties communes et le bon fonctionnement des équipements. Les compétences de Paris Habitat concernent :

- La maintenance des ascenseurs,
- La gestion des ordures ménagères et leur tri,
- La gestion des sinistres tels que les fuites,
- Les désinsectisations,

- Les interventions relatives à l'entretien des chaudières, chauffages, ou réseaux de distribution d'eau,
- L'entretien des parties communes,
- Les problèmes de voisinage.

Si vous avez un souci avec les éléments cités ci-dessus vous devez contacter votre gardien (voir numéro ci-dessous).

Gardien.ne	MAIL	Bureau	Logements
Monsieur LAGO	simon.lago@parishabitat.fr	29, rue Hélène Jakubowicz	885
			871
			779
			768
			916
Madame AHOYO	perpetue.ahoyo@parishabitat.fr	29, rue Hélène Jakubowicz	899
			622
			644
			649
			660
			904
			918
			946
			673
Monsieur MERAD	mohamed.merad@parishabitat.fr	29, rue Hélène Jakubowicz	681
			719
			725
			746
			837
Monsieur CARRERA LOPEZ	calixto.carreralopez@paris-habitat.fr	93, rue Pelleport	809
			814
			837

Sciences Po :

Sciences Po se charge de communiquer en amont auprès de ses étudiant·es sur l'existence du projet Cité Bonnier. Chaque année, elle contacte les étudiant·es désirant intégrer le dispositif et centralise l'ensemble des dossiers de candidature.

Sciences Po est également responsable de l'accompagnement général de ses étudiant·es et répondra à vos questions sur les bourses, le logement, l'aide sociale et les titres de séjour.

Contact : Caroline Johnson services.etudiants@sciencespo.fr

Site web : https://www.sciencespo.fr/students/fr

Mairie de Paris :

La Mairie de Paris est en charge du suivi de projet. Elle gère également la coordination des partenaires.

Mairie du 20ème arrondissement :

La Mairie du 20ème s'occupe également du suivi du projet et est en lien avec les associations partenaires du projet, c'est un interlocuteur à destination des associations.

Numéros d'urgence :

Pompier - Incendies, fuite de gaz, accidents et urgences médicales. Signaler une situation dangereuse.	..... **18**
SAMU - Urgences médicales, détresse vitale. Le Samu traite aussi les demandes de transport ambulancier et de soins vers les permanences.	..... **15**
Police secours ou **gendarmerie**	..... **17**
Allo enfance maltraitée	**119**
Enfants Disparus	**116**
Samu Social - Secours aux sans abris	Numéro national départementalisé **115**
Numéro d'appel d'urgence SMS Fax pour les personnes muettes, malentendantes	**114**
Centre anti-poison	Paris : 01.40.05.48.48
SOS Médecin 24H/24	Paris/ RP 01.47.07.77.77

Foire aux questions

Au départ

A partir de quelle date puis-je entrer dans le logement qui m'est destiné ?

J'entre dans mon logement le jour de l'état des lieux d'entrée, qui sera fixé par une date convenant à l'ACLEF et moi-même.

A quoi correspond l'état des lieux ?

L'état des lieux est un temps qui permet de vérifier en détail l'état du logement et des meubles dont vous allez bénéficier durant l'année. Il consiste à vérifier d'éventuelles dégradations déjà présentes dans le logement pour ne pas vous en tenir responsable. Ils sont réalisés en deux exemplaires, l'un pour vous que vous devez conserver, l'autre pour l'ACLEF.

Avant l'état des lieux :

Pour l'état des lieux, j'ai besoin de ramener les pièces suivantes :

- Justificatif de scolarité
- Photocopie de carte d'identité ou de passeport
- Chèque de dépôt de garantie (montant = loyer – provisions pour charges et frais de prestation)
- Chèque correspondant au premier loyer et au montant mensuel prévisionnel des charges
- Attestation d'assurance
- Déclaration de caution
- Attestation de domicile des personnes se portant caution
- Photocopie d'une pièce d'identité des personnes se portant caution
- Le relevé d'imposition des personnes se portant caution
- Le RIB du ou de la locataire
- 2 exemplaires du bail signé par le/les garant(s) et le ou la locataire
- La charte d'engagement signée

Comment obtenir une attestation d'assurance ?

Pour obtenir une attestation d'assurance, il faut se rapprocher d'un assureur (MAIF, MACIF, etc.) et souscrire à un contrat d'assurance habitation.

Lors de cette démarche, vous devez vous prémunir de l'adresse exacte de votre logement et de sa surface. A la suite, votre assureur est dans l'obligation de vous donner une attestation d'assurance.

Un contrat d'assurance habitation coute entre 60€ et 200€ en fonction du niveau de l'assurance et de l'assureur.

Qu'est-ce qu'un bail ?

Le bail correspond au contrat d'habitation entre le gestionnaire du logement (L'ACLEF) et le locataire (vous). Il fixe les principes de droit sur l'utilisation du logement et les contraintes qui y sont liées (le loyer, les modalités de paiement, l'état des lieux, etc.).

A quoi correspond la charte ?

En tant que bénéficiaire du dispositif de colocation Cité Bonnier, vous vous devez de signer la charte d'engagement qui acte certains principes que vous devrez respecter en tant que résident de la Cité Bonnier.

Comment ouvrir ma ligne internet ?

Une fois dans le logement, vous aurez surement besoin d'ouvrir une ligne internet. Pour cela, vous devez contacter un fournisseur d'accès à internet (FAI) de votre choix et de lancer une demande d'activation de ligne. Le FAI vous demandera alors l'adresse exacte de votre logement. A la suite de cette démarche, vous devrais suivre les consignes du votre FAI pour finaliser l'activation de votre ligne internet.

Comment bénéficier des APL ?

La CAF (caisse des allocations familiales) a mis en place une aide pour le logement (APL). Cette dernière vous permet de bénéficier d'un montant relatif à votre loyer pour vous aider à payer votre loyer.
Pour bénéficier de cette aide vous devez vous constituer un dossier CAF (cela se fait sur le site de la CAF – www.caf.fr). Une fois votre dossier CAF effectué, vous trouverez sur le site un onglet dédié aux APL qui vous permet d'effectuer une demande d'APL. Vous avez juste à suivre les consignes du site pour bénéficier des APL.

Lors de votre état des lieux, nous fournirons un document que la CAF vous demanderas pour vous faire bénéficier des APL. Ne perdez pas ce document !

ATTENTION ! : Les APL ne sont pas rétroactives, cela veut dire que vous bénéficierez des APL à partir du moment où vous effectuerez la demande d'APL mais pas pour le temps où vous avez payé un loyer sans faire de demande. Il faut donc faire la demande dès la signature de votre bail, tout en sachant que les versements peuvent commencer quelques mois après votre demande suite aux délais de traitement du dossier.

Problèmes dans le logement

Mon chauffage ne marche pas ou je n'ai plus d'eau chaude ?

Il s'agit vraisemblablement d'un problème de chaudière ! Je vais voir mon gardien d'immeuble et j'envoie un mail à l'ACLEF.

Un meuble est cassé, que faire ?

Si un des meubles est cassé, je préviens au plus tôt l'ACLEF pour pouvoir envisager une réparation où un remplacement.

Si la casse est liée à une utilisation quotidienne, la réparation ou le remplacement sera à la charge de l'ACLEF. S'il s'agit d'un accident d'utilisation, dans ce cas une discussion sera ouverte avec l'ACLEF pour définir le cadre de remplacement et une facturation peut vous être imposée.

J'ai une fuite d'eau dans mon appartement, que dois-je faire ?

En cas de fuite d'eau, je coupe l'eau immédiatement, je préviens le plus rapidement possible mon gardien d'immeuble pour limiter l'écoulement et je préviens l'ACLEF. Si des dégâts des eaux sont constatés, j'appelle au plus vite mon assureur pour qu'il puisse prendre les mesures nécessaires.

J'ai un problème avec l'électroménager, que faire ?

De la même manière que pour les meubles, je préviens au plus tôt l'ACLEF pour pouvoir envisager une réparation où un remplacement.

Si le mauvais fonctionnement ou la casse est lié à une utilisation quotidienne, la réparation ou le remplacement sera à la charge de l'ACLEF. S'il s'agit d'un accident d'utilisation, dans ce cas une discussion sera ouverte avec l'ACLEF pour définir le cadre de remplacement et une facturation peut vous être imposée.

La porte d'entrée, vigik, ou ascenseur ne fonctionnent pas, que faire ?

J'informe l'ACLEF et mon gardien simultanément.

J'ai des problèmes avec mon ou mes colocataires

La vie en colocation n'est pas toujours simple et il arrive que des conflits éclatent entre colocataires. Si une bonne communication et des règles de vie décidées collectivement sont la base nécessaire à une bonne entente, certaines problématiques peuvent nécessiter une médiation extérieure.

Pour en solliciter, contactez l'ACLEF qui tâchera de trouver des solutions avec vous et convenant à chaque colocataire.

J'ai un autre problème, que faire ?

Si vous avez un problème dont la réponse ne se trouve pas dans cette FAQ, vous devez contacter l'ACLEF et nous ferons de notre mieux pour vous aider.

Avec mon association ?

J'ai des problèmes avec mon association, que dois-je faire ?

En cas de soucis avec l'association d'accueil, vous devez contacter l'ACLEF qui cherchera à trouver une solution pouvant convenir à l'association et à vous-même.

Je ne suis pas disponible après le second semestre parce que mon emploi du temps a changé, comment vais-je pouvoir continuer mon engagement ?

Dans un premier temps, vous pouvez discuter avec votre association pour trouver un moyen de continuer votre bénévolat malgré des changements horaires.

Dans tous les cas, avant la rentrée de janvier, vous serez contacté·e par l'ACLEF pour savoir si des indisponibilités sont à prévoir suite au changement de semestre. L'ACLEF se chargera dans ce cas de trouver une association correspondant à vos nouvelles disponibilités.

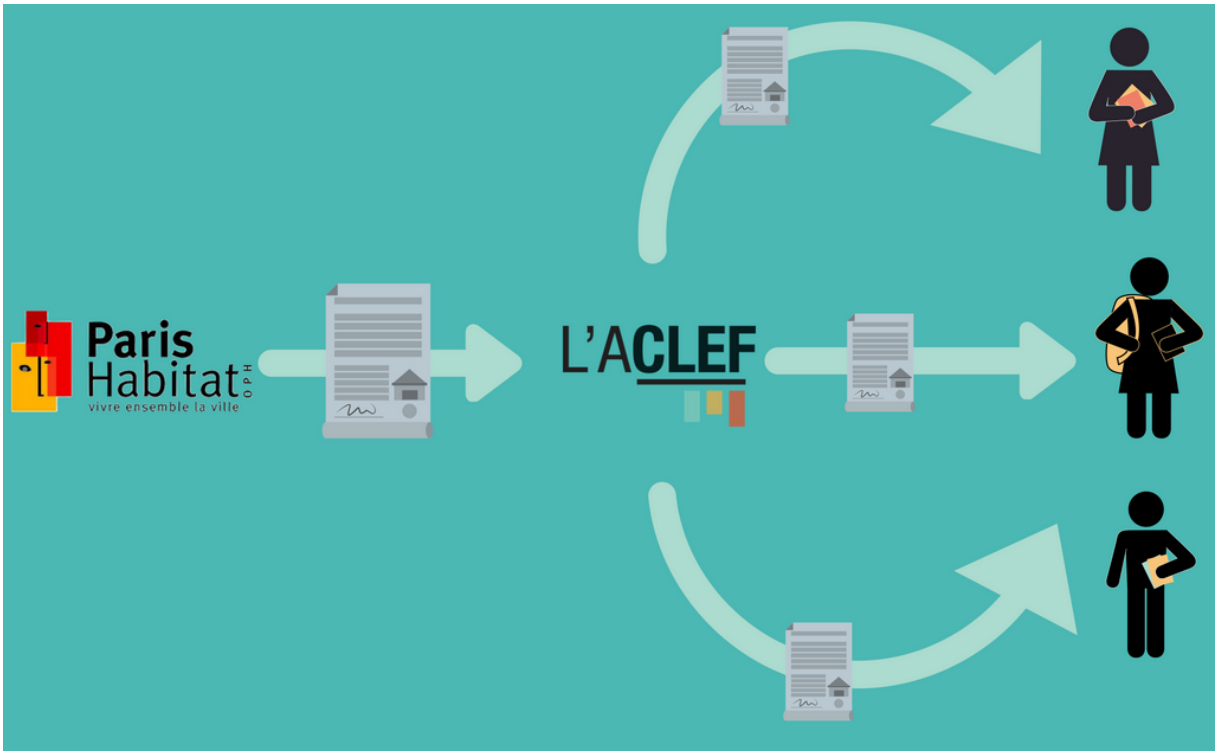
L'intermédiation locative

Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?

L'intermédiation locative est le cadre de la gestion locative de votre appartement. C'est un dispositif encadré par l'Etat (l'ACLEF dispose pour ce faire d'un agrément ministériel) visant à rendre le logement accessible à des personnes en difficulté, telles que les étudiant·es.

Cela signifie que la structure qui vous loue votre appartement et en assure la gestion – en l'occurrence l'ACLEF – n'en est pas propriétaire, mais elle-même locataire auprès d'un bailleur social – en l'occurrence Paris Habitat.

Avant de signer un bail avec vous, l'ACLEF a donc signé des baux avec Paris Habitat pour chacun des appartements du projet Bonnier et qu'elle lui verse un loyer et des provisions pour charges.



Qu'est-ce qu'une quittance et comment la comprendre (voire la réduire…) ?

La quittance est un document qui vous est envoyé tous les 20 du mois par courriel et qui vous informe des sommes à verser à l'ACLEF en règlement du loyer du mois suivant.

Elle détaille les différentes composantes du loyer comme dans le tableau suivant :

Désignation	Montant
Loyer	[1]
Provisions pour charges	[2]
Prestation	[3]
Montant de l'échéance du 01/10/2018 AU 31/10/2018	[4] = [1] + [2] + [3]
Solde antérieur au 20/09/2018	[5]
Total à régler au 13/03/2019	[6] = [4] + [5]

Toutes ces sommes sont calculées en fonction des frais réels de l'association comme suit :

[1] : Correspond au loyer que l'ACLEF verse tous les mois à Paris Habitat pour l'espace que vous occupez.

[2] : Correspond à la somme :

- Des provisions charges locatives que l'ACLEF paie tous les mois à Paris Habitat qui comprennent :
  - Provision charges communes
  - Redevance détection fumée
  - Provision ascenseurs
  - Redevance câble
  - Provision charges individuelles
  - Provision location compteur d'eau froide
  - Provision taxe ordures ménagères
  - Provision taxe balayage
- Des provisions de charges électriques et de gaz que l'ACLEF paie tous les mois à EDF.

[3] : Correspond au coût de la prestation de gestion locative qui couvre (ou plutôt participent à couvrir) :

- Le salaire et les cotisations du chargé de médiation locative dédié à Bonnier
- Une petite partie des frais courants de l'association (loyer d'un bureau, téléphone, etc.)
- L'amortissement des meubles.

[5] : Correspond au solde précédent l'édition de la quittance :

- Si la somme est négative : vous avez trop versé à l'association, qui vous doit donc cette somme, qui est alors déduite de votre échéance du mois
- Si la somme est positive : vous devez de l'argent à l'association et cette somme est ajoutée à ce que vous devez payer pour le mois suivant
- Si la somme est zéro : vous êtes à jour du paiement de votre loyer. Vous pouvez utiliser ce document pour le prouver si nécessaire.

Zoom sur les provisions

Qu'est-ce qu'une provision pour charges locatives ?

Le principe consiste à faire porter par le locataire certaines dépenses qui sont à sa charge mais au départ payées par le bailleur. Ces dépenses payées par le bailleur sont refacturées au locataire par l'intermédiaire de provisions sur charges.

Ces provisions sur charges apurées une fois par an permettent de lisser sur l'année des charges locatives dont le poids, si elles étaient payées en une seule fois serait trop lourd.

Ces provisions sont donc des estimations d'un coût réel mesuré une fois par an et sont idéalement fixées au plus près de la réalité, ce qui est plus facile lorsque le bailleur peut se baser sur les chiffres réels de l'année écoulée.

Qu'est-ce qu'une régulation ?

Chaque année, le bailleur est tenu de régulariser ses charges locatives. Cette régularisation s'effectue en comparant la somme des provisions pour charges perçue auprès des locataires aux dépenses annuelles relatives aux charges locatives engagées par le bailleur au cours de l'année. S'il y a un excédent sur la somme récoltée, le bailleur doit le rembourser à ses locataires, dans le cas contraire, il demande un supplément afin de combler le montant manquant.

Pour la provision pour charges énergétiques (gaz et électricité) par exemple, EDF effectue un relevé de compteur une fois par an afin de mesurer la consommation réelle des locataires. Suite à ce relevé, EDF procède à une régularisation par rapport aux provisions qu'elle a perçue durant l'année. Si vous avez moins consommé que l'année précédente, cette régulation (= consommations réelles – provisions payées) sera négative et EDF remboursement l'ACLEF, qui vous remboursera à son tour. A l'inverse, si vous avez davantage consommé, la régulation sera positive et EDF prélèvera la différence sur le compte de l'ACLEF, qui a son tour l'impactera sur votre quittance.

Moralité ?

Être attentif·ve à sa consommation d'énergie, en ayant par exemple un bon usage du chauffage, peut permettre d'avoir une bonne surprise sur sa quittance à la fin de l'année universitaire !

Si vous avez des retards de loyer, une relance vous sera envoyée, puis si la situation ne se résout pas une mise en demeure par lettre recommandée vous sera adressée et enfin l'association devra se tourner vers vos garants.

Comme expliqué plus haut, l'ACLEF ne réalise pas de bénéfice sur vos loyers, ce qui veut dire que chaque loyer ou partie du loyer non payé met l'association en difficulté pour régler ses propres charges (par exemple le salaire de ses salarié·es ou encore les loyers qu'elle doit à ses bailleurs).

Nous avons donc une approche humaine des impayés et souhaitons dans la mesure du possible trouver des aménagements adaptés à toutes les situations (voir ci-dessous), mais en dernier recours l'association peut enclencher des procédures de contentieux envers un·e locataire pour recouvrir une dette qui la mettrait en danger.

Quand et comment dois-je payer mon loyer ?

Vous avez la possibilité de payer votre loyer de plusieurs manières.

1- De préférence par virement bancaire sur le compte de l'ACLEF en précisent **votre référence client XXXXX20BO: RIB : 10278 06050 00020895601 39**
IBAN : FR76 1027 8060 5000 0208 9560 139
Votre référence cliente correspondant aux 5 premières lettres de votre nom suivie de « 20BO »

2- Par chèque à l'adresse suivante : L'ACLEF – A ESS'pace – 15 rue Jean-Antoine de Baïf 75013 PARIS
Le chèque doit être adressé à : L'ACLEF

Dans ce deux premiers cas et conformément aux baux, le loyer est dû au dernier jour du mois précédent le mois de l'échéance.

Une solution de prélèvement automatique va bientôt être mise en place. Vous en serez informé·es et si vous optez pour ce mode de paiement, votre loyer sera dû au 7 du mois de l'échéance.

Récapitulatif des dates limites en fonction du mode de paiement Exemple : Loyer d'octobre 2018		
Mode de paiement	*Date d'envoi de la quittance*	*Date limite de paiement*
Virement ou chèque	20/09/2018	30/09/2018
Prélèvement automatique	20/09/2018	07/10/2018

<u>J'ai des difficultés financières pour payer mon loyer, que dois-je faire ?</u>

En cas de difficulté financière, vous devez prévenir rapidement l'ACLEF. Nous pouvons mettre en place un échéancier pour faciliter les paiements. De plus, nous vous aiderons à entrer en lien avec des services sociaux et le CROUS qui peuvent également vous aider à surpasser d'éventuelles difficultés financières.