

Guide pratique

Trouve ta location rapidement !

**Les conseils d'un PRO pour
éviter les pièges et
maximiser tes chances !**



MONTOITCONSEIL

Sommaire

Comprendre le marché et les règles du jeu

Chapitre 1 – Le marché locatif aujourd’hui : pourquoi c’est devenu si difficile

Chapitre 2 – Les codes du marché locatif privé

Construire un dossier qui passe

Chapitre 3 – La clé n°1 : constituer un dossier locatif solide, clair et cohérent

Chapitre 4 – Bien choisir son garant

Chapitre 5 – Les erreurs fatales à ne pas commettre dans un dossier

Adapter sa recherche à sa situation

Chapitre 6 – Adapter sa recherche à son dossier

Chapitre 7 – Stratégies concrètes selon votre situation

Faire les bons choix et passer à l’action

Chapitre 8 – Louer en meublé ou non meublé : quelle stratégie adopter ?

Chapitre 9 – Chercher auprès de particuliers ou d’agences ?

Chapitre 10 – Optimiser sa recherche et maximiser ses chances

Sécurité, urgence et situations spécifiques

Chapitre 11 – Conseils anti-arnaques

Chapitre 12 – Que faire en cas d’urgence ?

Chapitre 13 – Trouver un logement avec un petit budget

Mémos pratiques et réponses aux questions essentielles

Sommaire détaillé avec les liens

Chapitre 1 – État des lieux du marché locatif

Chapitre 2 – Comprendre les codes du marché locatif privé

Chapitre 3 : Construire un dossier locatif clair, complet et cohérent

Les pièces indispensables (vue d'ensemble)

Documents demandés pour les garants

Les Pièces recommandées selon le profil

-Étudiant / alternant

-Salarié

-Entrepreneur / Indépendant

-Retraité

Chapitre 4 – Bien choisir son garant

 Au secours, je n'ai pas de garant : que faire ?

Chapitre 5 – Les erreurs fatales à ne pas commettre dans votre dossier

Chapitre 6 – Adapter sa recherche à son dossier

Chapitre 7 – Conseils selon votre situation personnelle

- ♦ Nouvelle embauche – CDI en période d'essai
- ♦ Vous êtes muté(e)
- ♦ Vous venez de terminer vos études et êtes en recherche de votre premier emploi
- ♦ Étudiant
- ♦ Vous venez de lancer votre entreprise
- ♦ En reconversion professionnelle
- ♦ Couple avec deux situations différentes
- ♦ Bientôt à la retraite
- ♦ Vous divorcez
- ♦ Vous vendez votre appartement
- ♦ Famille nombreuse
- ♦ Vous arrivez de l'étranger
- ♦ Maman ou papa solo
- ♦ Vous êtes en CDD

- ♦ Vous êtes intérimaire
- ♦ Vous êtes au chômage
- ♦ Vous êtes intermittent du spectacle
- ♦ Vous avez des revenus proches du SMIC

Chapitre 8 – Louer en meublé ou non meublé : quelle stratégie adopter ?

Chapitre 9. Chercher auprès de particuliers ou d'agences ?

Chapitre 9 – Comment optimiser sa recherche et maximiser ses chances de succès

Chapitre 10 – Conseils anti-arnaques

Chapitre 11 – Conseils si vous êtes vraiment dans l'urgence

Chapitre 12 – Conseils si vous avez un tout petit budget

MÉMO

Les indispensables pour comprendre la location

- ① Les types de logements (repères rapides)
- ② Les principaux types de baux
- ③ Les garanties et sécurités

Questions fréquentes – Ce que vous devez absolument savoir

- Est-il obligatoire de gagner 3 fois le loyer ?
- Quels sont les pièges à éviter lors de la signature du bail ?
- Comment se déroule la signature d'un bail ?
- Quel est le montant des honoraires d'agence ?
- Combien vais-je payer à l'entrée dans un logement ?
- Puis-je annuler un bail que je viens de signer ?
- Quand payer la caution et le premier loyer ?
- Est-ce normal de payer la caution avant la signature du bail ?
- Quels sont les frais à l'entrée dans un logement ?
- Est-ce que l'état des lieux est payant ?
- Qu'est-ce qu'une zone tendue ?

Comprendre le marché et les règles du jeu

Chapitre 1 – État des lieux du marché locatif

Comprendre pourquoi louer est devenu si difficile

Je préfère être directe dès le départ : aujourd'hui, trouver un appartement est devenu difficile, parfois même décourageant, surtout dans les grandes villes.

Le marché locatif est extrêmement tendu. L'offre de logements est insuffisante face à une demande toujours plus forte, et les conditions d'accès se sont considérablement durcies ces dernières années. Sur le terrain, je constate que la concurrence est rude presque partout, en dehors de quelques biens très haut de gamme.

Les bailleurs recherchent désormais des profils très sécurisés. Ils exigent des garanties solides et sélectionnent les dossiers avec une grande rigueur. Quelle que soit votre situation — étudiant, salarié, entrepreneur, et même avec de très bons revenus — vous rencontrerez des difficultés à trouver un logement en location.

Après plus de trois ans et demi d'expérience dans la recherche de locations et plus de 120 clients accompagnés, j'ai rassemblé dans ce guide les conseils, méthodes et astuces que j'utilise au quotidien pour trouver plus facilement un logement pour mes clients. J'espère sincèrement que ce guide pourra vous être utile.

 *Mon objectif est simple* : vous donner les clés pour comprendre les règles du jeu et mettre toutes les chances de votre côté.

Je ne vous promets pas que la recherche sera facile.

Mais je peux vous assurer qu'elle sera plus stratégique, plus lucide et plus efficace.

Chapitre 2 – Comprendre les codes du marché locatif privé

Avant même de chercher un appartement, il faut comprendre une chose essentielle : le marché locatif privé fonctionne selon des règles bien précises.

Pour louer dans le parc privé, vous devez appartenir à l'une des trois catégories suivantes :

- étudiant
- actif avec des revenus réguliers
- bénéficiaire d'une pension (retraite, invalidité, handicap)

Si vous ne rentrez dans aucune de ces catégories — par exemple si vous venez de terminer vos études et êtes en recherche d'emploi, ou si vous percevez uniquement le RSA — l'accès au marché locatif privé sera extrêmement compliqué.

Les garanties : un passage obligatoire

Dans le marché locatif privé, un dossier ne peut être accepté que s'il est sécurisé par une garantie ou une assurance.

Il existe trois grandes formes de garanties :

1. Le garant physique

Une personne qui s'engage à payer le loyer en cas de défaillance du locataire.

C'est la forme de garantie la plus traditionnelle et encore aujourd'hui la plus rassurante pour de nombreux propriétaires.

2. Les garanties dites "morales"

Un organisme public ou privé qui se porte garant pour vous.

On retrouve notamment :

- La garantie Visale, proposée gratuitement par l'État via Action Logement.
- Des garanties payantes comme Garantme ou Cautioneo, à la charge du candidat locataire.

Dans la pratique, je constate que ces garanties morales ne sont acceptées que par une minorité d'agences et de particuliers, même si cela évolue progressivement.

3. La Garantie Loyers Impayés (GLI)

Il s'agit d'une assurance souscrite par le propriétaire.

Elle s'active en cas de loyers impayés.

Aujourd'hui, la proportion de logements couverts par une GLI est en constante augmentation. Toutes les grandes agences y ont recours.

Le problème ?

Les critères d'éligibilité sont très stricts.

La plupart des assurances exigent de gagner au moins trois fois le montant du loyer. Beaucoup refusent les périodes d'essai et ne prennent pas toujours en compte les revenus issus de la CAF.

Heureusement, il existe parfois des exceptions. Mais elles restent minoritaires.

Chaque agence a ses propres règles ou habitudes :

- Certaines agences travaillent uniquement avec des garants physiques,
- d'autres exigent systématiquement une GLI
- certaines sont plus souples et acceptent à la fois garant physique et garanties morales
- les agences en ligne de nouvelle génération privilégient souvent les garanties morales (Visale, Garantme...)

Les propriétaires particuliers, eux, privilégient encore majoritairement les garants physiques, par habitude et par sentiment de sécurité. Cela dit, je constate qu'ils sont de plus en plus nombreux à accepter la garantie Visale, qu'ils considèrent désormais comme fiable.

👉 *Mon conseil de pro :*

vous devez adapter votre stratégie en fonction de votre situation.

Si vous n'avez pas de garant physique, je vous déconseille fortement de commencer votre recherche auprès de particuliers. Vous risquez d'essuyer beaucoup de refus inutiles.

La garantie Visale : comment ça fonctionne vraiment ?

La garantie Visale est une caution locative gratuite proposée par Action Logement. Elle couvre les loyers impayés pour le propriétaire.

Vous pouvez être éligible si :

- Vous avez entre 18 et 30 ans (étudiant, alternant, salarié, demandeur d'emploi).
- Vous avez plus de 30 ans et êtes :
 - embauché depuis moins de 6 mois
 - muté depuis moins de 6 mois
 - ou avec un revenu inférieur à 1 710 €

Le logement doit être :

- votre résidence principale
- situé en France

À savoir :

La garantie Visale couvre un loyer jusqu'à environ la moitié de vos revenus.

Elle peut garantir jusqu'à 600 € de loyer sans justification particulière (800 € en Île-de-France).

Cela signifie concrètement qu'un étudiant peut obtenir une garantie jusqu'à 600 € (ou 800 € en Île-de-France), même sans revenus importants.

Astuce que je donne souvent :

La Visale peut être accordée à deux colocataires sur le même logement, dès lors que l'un des deux est éligible. Les ressources des deux colocataires sont alors prises en compte pour calculer le loyer maximum.

Attention à la réalité du terrain !

Même si la Visale est un excellent dispositif, je préfère être transparente : beaucoup d'agences et de propriétaires la refusent encore et privilégient la GLI ou un garant physique.

En revanche, elle fonctionne très bien :

- pour louer une chambre en colocation,
- pour des meublés auprès d'agences nouvelle génération / en ligne.

Mon conseil :

Ne vous contentez pas de "faire une Visale".

Si vous avez la possibilité d'avoir un garant, faites toujours un dossier garant en complément, afin d'augmenter les possibilités que votre dossier soit accepté.

Cette compréhension des règles est fondamentale.

Construire un dossier qui passe

Chapitre 3 : Construire un dossier locatif clair, complet et cohérent

Pourquoi le dossier est l'élément déterminant ?

Dans un marché locatif tendu, le dossier est la clé du succès.

Je le constate tous les jours : les agences reçoivent des dizaines, parfois des centaines de dossiers pour un seul logement.

Si le vôtre n'est pas clair, complet et cohérent, il sera simplement mis de côté — sans appel, sans explication.

👉 Un bon dossier ne garantit pas un logement.

👉 Mais un mauvais dossier garantit un refus.

Je le dis souvent à mes clients : le dossier n'est pas une formalité administrative. C'est votre carte d'identité locative.

Le dossier locataire aujourd'hui : 100 % numérique

Aujourd'hui, tout se joue en ligne.

Un dossier papier ne suffit plus. Il faut pouvoir le transmettre rapidement, proprement et de manière professionnelle.

Votre dossier doit être :

- ✓ Numérique : tous les documents scannés ou exportés en PDF
- ✓ Lisible : pas de photos floues, pas de captures d'écran
- ✓ Organisé : un fichier PDF par document, clairement nommé

✓ **Complet** : toutes les pages regroupées dans un seul fichier (ex : contrat de travail complet)

De plus en plus d'agences demandent un dossier téléversable via des plateformes sécurisées.

Le site officiel **DossierFacile** permet de créer un dossier reconnu par de nombreuses agences et bailleurs.

Mes conseils pratiques

Je recommande toujours de constituer votre dossier :

- sur votre ordinateur
- Et sur DossierFacile

Ainsi, vous pouvez répondre immédiatement à une annonce.

 *Astuce supplémentaire* : Ayez l'ensemble des documents en PDF clairement identifiés sur un drive pour les avoir à disposition où que vous soyez + un dossier compressé (typé zip) qui rassemble l'ensemble des fichiers prêt à être envoyé.

La cohérence du dossier : un point souvent négligé

Un dossier peut être complet... et pourtant rejeté.

Exemples fréquents :

- Adresse différente sur les fiches de paie et le justificatif de domicile
- Incohérence entre revenus actuels et avis d'imposition

 Au moindre doute, l'agence passe au dossier suivant.

Je le vois régulièrement : ce n'est pas forcément le meilleur dossier qui gagne, mais le plus clair et le plus cohérent.

Qualité des documents : un critère éliminatoire

Voici ce que les agences ne tolèrent plus :

- Photos floues
- Documents tronqués
- Captures d'écran
- Fichiers envoyés page par page
- Scans illisibles

⚠ Le pire : les screenshots pris sur téléphone.

👉 Utilisez uniquement des PDF propres et bien cadrés.

👉 Regroupez les documents multi-pages (contrat de travail, avis d'imposition).

Outil utile : iLovePDF pour fusionner vos fichiers.

Protéger votre dossier : le filigrane

Votre dossier contient des données sensibles. Il faut le protéger... sans le rendre inutilisable.

Bonnes pratiques :

- ✓ Filigrane discret sur les pièces d'identité
- ✓ Mention du type : « Document transmis exclusivement dans le cadre d'une recherche locative »
- ✓ Ne jamais masquer les informations essentielles (QR code, nom, dates)

👉 Un filigrane excessif peut rendre votre document inutilisable et entraîner un refus.

Le bon réflexe à adopter

💡 Ne commencez jamais une recherche sans dossier prêt.

Envoyer des messages, appeler des agences ou demander des visites alors que votre dossier n'est pas finalisé est une perte de temps et d'énergie.

Un dossier prêt = ✓ Réactivité + ✓ Crédibilité

Les pièces indispensables (vue d'ensemble)

Selon votre situation, le contenu exact variera, mais un dossier solide comprend généralement :

- Pièce d'identité
- Justificatif de domicile
- Justificatif de situation (ex. contrat de travail, attestation employeur, statut étudiant, Kbis...)
- Justificatifs de revenus (fiches de paie, relevés de pension, relevés URSSAF...)
- Avis d'imposition
- Éventuellement : garant et/ou garantie morale

Documents demandés pour les garants

Pour chaque garant, les documents suivants seront demandés :

- Pièce d'identité
- Coordonnées complètes (téléphone et email)
- RIB (peut être demandé exceptionnellement)
- Justificatif de domicile : 3 dernières quittances de loyer si locataire ou dernière taxe foncière si propriétaire

 un garant ne peut pas être hébergé, une facture seule n'est pas suffisante

- 3 dernières fiches de paie + contrat de travail
 - ou relevés de pension si retraité
 - ou 2 derniers bilans + Kbis si indépendant/entrepreneur
- Coordonnées de l'employeur (mail et téléphone) le cas échéant

Les Pièces recommandées selon le profil

Étudiant / alternant

Un dossier étudiant solide et complet comprend :

- Carte d'identité ou passeport ou passeport + visa étudiant
- Attestation de scolarité et/ou carte d'étudiant valide
- Alternants / étudiants en contrat d'apprentissage :
 - Attestation CERFA signée et tamponnée par l'employeur et l'école
- Justificatif de domicile :
 - quittance de loyer
 - ou attestation d'hébergement + pièce d'identité de l'hébergeur
- Avis d'imposition :
 - les 2 derniers avis personnels
 - ou, si rattaché au foyer fiscal des parents :
 - les 2 derniers avis des parents
 - attestation de rattachement fiscal
 - pièce identité parents
- Livret de famille si le nom de l'étudiant est différent de celui figurant sur l'avis d'imposition ou différent du nom du garant
- Garantie Visale : faire systématiquement une demande sur visale.fr
- Garant : mêmes pièces que celles décrites précédemment

Salarié

Un dossier salarié solide comprend :

- Pièce d'identité :
 - Carte nationale d'identité
 - passeport
 - carte de séjour
 - ou passeport + visa salarié
- Contrat de travail ou attestation employeur récente (moins d'un mois) (mentionnant : Ancienneté, Type de contrat : CDI, CDD et durée, Poste occupé, Éventuellement salaire brut annuel, Signature et tampon de l'employeur)
- 3 dernières fiches de paie
- 2 derniers avis d'imposition (l'ensemble des pages)
- Justificatif de domicile : quittance de loyer ou attestation d'hébergement + pièce d'identité de l'hébergeur ou taxe foncière si vous êtes actuellement propriétaire de votre résidence principale
- Autres justificatifs de revenus éventuels :
 - Attestation prime d'activité
 - Attestation allocations logement ou familiales
 - Attestations d'indemnités maladie
 - Simulation APL
 - Revenus fonciers : taxe foncière des propriétés
- Éventuellement : garantie Visale si éligible
- Livret de famille peut être demandé pour justifier des liens familiaux ou enfants à charge
- Garant pour salarié : mêmes pièces que celles décrites pour l'étudiant

Entrepreneur / Indépendant

- Pièce d'identité
- attestation de situation : Extrait Kbis ou inscription INPI ou carte professionnelle
- 2 derniers bilans si société (y compris si gérant salarié) ou 2 dernières années de déclarations URSSAF (déclaration de chiffre d'affaires année en cours et année précédente)
- 3 dernières fiches de paie si gérant salarié
- 2 derniers avis d'imposition et éventuellement déclaration fiscale
- Justificatif de domicile : quittance de loyer, ou taxe foncière ou attestation hébergement + pièce d'identité hébergeur
- Autres justificatifs de revenus éventuels : idem salarié
- Garant pour entrepreneur : mêmes pièces que celles décrites précédemment

Retraité

- Pièce d'identité
- Justificatifs de revenus : 3 derniers relevés de pension (ensemble des caisses) ou dernier relevé annuel
- 2 derniers avis d'imposition
- Justificatif de domicile : quittance de loyer, taxe foncière ou attestation d'hébergement + pièce d'identité
- Autres justificatifs de revenus éventuels : idem profil précédent
- Garant éventuel : enfants ou proches, mêmes pièces que celles décrites pour l'étudiant précédemment

 *Astuce pratique pour tous les profils et garants :*

- Préparer tous les documents en PDF
 - Un fichier par document
- prêts à être envoyés immédiatement à une agence ou téléversés sur DossierFacile

Chapitre 4 – Bien choisir son garant

Conseils pour trouver le bon (ou les bons) garant(s)

Le garant est l'un des éléments les plus scrutés par les agences et les bailleurs.

Un mauvais choix de garant peut suffire à faire rejeter un dossier, même si le reste est solide.

1. Qui peut réellement être garant ?

Un garant doit impérativement disposer de revenus stables et réguliers.

Sont considérés comme profils rassurants :

- Salarié en CDI confirmé (hors période d'essai)
- Retraité avec une pension suffisante
- Entrepreneur ou dirigeant avec au moins 2 bilans (entreprise existante depuis plusieurs années)

À l'inverse, sont en général refusés :

- Micro-entrepreneurs
- Personnes qui démarrent une activité
- Salariés en début de CDI ou en période d'essai

 Attention à une idée reçue très fréquente :

Ce n'est pas l'épargne, ni le nombre de biens immobiliers possédés qui compte en priorité.

 Ce que les agences regardent avant tout, ce sont les revenus mensuels réguliers.

Par exemple :

- Un parent propriétaire avec beaucoup de placements mais une petite retraite aura souvent du mal à être accepté comme garant.
- À l'inverse, un garant locataire mais avec des revenus plus confortables sera privilégié.

2. Privilégier des garants proches

Lorsque c'est possible, privilégiez toujours :

- Parents
- Grands-parents
- Frère ou sœur
- Oncle ou tante

👉 Il vaut mieux un garant proche avec des revenus corrects qu'un ami, même mieux rémunéré.

Les agences font davantage confiance aux liens familiaux, perçus comme plus solides et durables.

3. Les revenus exigés pour un garant

Les exigences varient selon les agences et les garanties utilisées, mais on retrouve des seuils récurrents :

- Minimum absolu : 3 fois le montant du loyer

👉 Dans la pratique, ce seuil est souvent jugé insuffisant.

- Le plus fréquent : 4 fois le loyer visé
- Autre cas courant : 3 fois le loyer après déduction du propre loyer du garant

Les agences privilégient également, lorsque c'est possible, les garants propriétaires, considérés comme plus sécurisants.

4. Le couple de garants : une solution efficace

Si un seul garant ne suffit pas, il est tout à fait possible de présenter :

- Un couple de garants (mariés ou pacsés idéalement, 1 seul foyer fiscal)

👉 Les revenus du couple sont alors cumulés, ce qui permet souvent de dépasser les seuils exigés.

C'est une solution très utilisée lorsque les revenus d'un garant seul sont jugés insuffisants.

Au contraire, les agences et propriétaires ne voudront pas en général cumuler les revenus de deux garants qui n'ont aucun lien entre eux.

SOS Au secours, je n'ai pas de garant : que faire ?

Pas de panique.

Aujourd'hui, la majorité des agences en ville utilisent une assurance loyers impayés (GLI), souscrite par le propriétaire.

1. Privilégier les agences qui acceptent les dossiers sans garant physique

Si vous n'avez pas de garant, orientez votre recherche vers des réseaux connus pour fonctionner avec la GLI, comme par exemple : Oralia, Foncia, Lamy, Citya, Orpi

👉 Ces agences peuvent accepter un dossier sans garant physique, à condition que vos revenus et votre situation correspondent aux critères de leur assurance.

2. La garantie Visale : une vraie opportunité

Si vous êtes éligible à la garantie Visale (Action Logement), vous pouvez également tenter votre chance auprès de certaines agences en ligne ou nouvelles générations, comme Neoloc, Plüsse, Oqoro, César & Brutus

👉 De plus en plus de propriétaires reconnaissent la solidité de Visale et l'acceptent volontiers.

À retenir

- Un bon garant, ce sont des revenus réguliers avant tout
- L'épargne ne remplace pas un revenu stable
- Les garants proches sont privilégiés
- Le couple de garants est souvent la solution
- Sans garant, il faut adapter sa stratégie d'agence et de garantie

Chapitre 5 – Les erreurs fatales à ne pas commettre dans votre dossier

Mettez-vous à la place des agences.

Elles reçoivent des dizaines de dossiers par jour, parfois des centaines pour un seul appartement.

Si votre dossier n'est pas parfaitement prêt, clair et cohérent, elles ne prendront pas le temps de vous rappeler pour demander un document manquant ou corrigé.

👉 Votre dossier sera simplement mis de côté.

Je vous partage ici les erreurs les plus courantes que je rencontre dans les dossiers.

❌ 1. Un dossier incomplet ou inexistant

Vous devez absolument avoir votre dossier prêt avant de commencer vos recherches.

- Le dossier doit être numérique
- Un dossier papier n'est plus suffisant, voire inutile aujourd'hui

👉 Sans dossier prêt, vous perdez des opportunités.

❌ 2. Des documents de mauvaise qualité

C'est une erreur éliminatoire très fréquente :

- Photos floues ou tronquées
- Documents illisibles
- Photos envoyées à la place de fichiers PDF

⚠️ Le pire : les captures d'écran des documents (screenshots) prises sur téléphone.

👉 Utilisez toujours des documents propres, bien cadrés, en PDF.

❌ 3. Envoyer des documents page par page

Exemple typique : le contrat de travail envoyé page par page.

 NON.

 Tous les documents multi-pages doivent être regroupés dans un seul fichier PDF.

 Astuce : utilisez des outils comme iLovePDF pour fusionner, scinder ou réorganiser vos fichiers facilement.

4. Un avis d'imposition non exploitable

Erreurs fréquentes :

- QR code illisible (à cause d'un filigrane ou d'une photo floue)
- Transmission de l'avis de situation déclarative au lieu du véritable avis d'imposition
- Envoi uniquement de la première page de l'avis d'imposition ou de la taxe foncière

 Le QR code doit être parfaitement lisible, car c'est le principal moyen de vérification pour les agences.

 Transmettez de préférence le fichier numérique d'origine, téléchargé directement depuis le site des impôts.

 Tous les avis doivent être envoyés dans leur intégralité.

5. Des adresses incohérentes dans le dossier

Par exemple :

- Une quittance de loyer ou une attestation d'hébergement qui ne correspond pas à l'adresse figurant sur l'avis d'imposition ou les fiches de paie.
- Pire, 1 adresse différente sur chaque document.

 Essayez d'avoir un dossier le plus cohérent possible :

- Faites modifier l'adresse sur vos fiches de paie si nécessaire
- Ou fournissez des quittances correspondant à l'adresse figurant sur vos fiches de paie ou votre avis d'imposition

6. Oublier le justificatif de domicile

Si vous êtes hébergé(e), votre dossier doit obligatoirement contenir :

- une attestation d'hébergement
- la pièce d'identité de l'hébergeur

 Pour les jeunes salariés ou jeunes diplômés, je recommande souvent une attestation à l'adresse des parents.

7. Présenter des fiches de paie avec des acomptes

 rédhibitoire.

Pour une agence, des acomptes sur les fiches de paie peuvent donner l'impression que :

- vous gérez difficilement votre budget
- vous n'êtes pas prêt à assumer les charges liées à une location

 Quel que soit le motif, attendez d'avoir 3 fiches de paie "propres", sans acompte, avant de démarrer les recherches.

8. Des quittances de loyer avec des retards ou des impayés

 Attention danger.

Un dossier avec :

- des arriérés de loyer
- des retards de paiement

👉 a très peu de chances de passer.

C'est souvent l'un des premiers réflexes de la nouvelle agence ou régie : appeler l'ancienne agence pour vérifier que vous êtes un bon payeur.

💡 Conseil :

- Régularisez vos retards avant de lancer une recherche
 - Si vous avez eu des difficultés par le passé, privilégiez :
 - une attestation d'hébergement
 - ou une recherche auprès de particuliers
- plutôt que de transmettre vos quittances

❌ 9. Un contrat de travail non signé ou incomplet

Un contrat de travail doit être :

- signé
- idéalement tamponné
- ou comporter une signature électronique valide

Si votre contrat n'est pas signé, fournissez à la place :

- une attestation employeur en bonne et due forme mentionnant :
 - l'ancienneté
 - le type de contrat
 - le poste occupé
 - éventuellement le salaire brut annuel
 - signée et tamponnée par l'entreprise

❌ 10. Des documents falsifiés

Fiches de paie ou avis d'imposition modifiés :

⚠ Très mauvaise idée.

Avec les QR codes et les outils de vérification, les agences et bailleurs peuvent facilement détecter une falsification.

👉 Ne trichez jamais.

Cela vous portera systématiquement préjudice, souvent de manière définitive.

✅ À retenir

- Les agences ne corrigent pas les dossiers
- Elles trient, éliminent et avancent
- Un seul détail peut suffire à vous faire sortir de la course

👉 Un dossier propre, cohérent et irréprochable est indispensable pour rester dans la sélection.

Adapter sa recherche à sa situation

Chapitre 6 – Adapter sa recherche à son dossier

La cohérence : la clé de la réussite

La règle d'or du marché locatif est simple :
votre recherche doit correspondre à votre dossier.

Je le répète souvent à mes clients :
un bon dossier ne suffit pas si vous ciblez des logements inaccessibles à votre profil.

Inversement, j'ai vu des dossiers moyens réussir simplement parce que la recherche était parfaitement adaptée. 

Étudier vos moyens et vos besoins

Avant de lancer la recherche, je vous invite vraiment à vous poser la question du montant du loyer envisageable par rapport à vos revenus.

Si vous êtes salarié ou retraité, la majorité des agences exigent que votre revenu soit au moins égal à **3 fois le loyer**.

Certaines accepteront de descendre à **2,7 fois** ou qu'il vous reste un minimum de **1100 euros après déduction du loyer**.

Si vous disposez d'un très bon garant, et que l'agence accepte les garants, les critères pourront être un peu plus souples, si votre reste à vivre est encore une fois suffisant.

Idem pour la garantie visale, elle peut être une chance car les garanties sont plus larges.

Néanmoins, même si la visale couvre jusqu'à la moitié de vos revenus, je vous déconseille de monter si haut, votre dossier serait refusé.

Même raisonnement pour les propriétaires qui louent en direct :

Dans la mesure du possible, essayez de respecter la règle de gagner **trois fois l'équivalent du loyer**, dans tous les cas au moins **2,5 fois**.

Si ce n'est pas le cas, il faudra rassurer le propriétaire par un très bon garant.

Je le dis souvent : **soyez réaliste**.

Ne visez pas un logement dont le loyer dépasse vos possibilités, même si vous avez un très bon garant.

Plus vous êtes raisonnable, plus votre dossier a des chances d'être accepté. 

En théorie, les limites ne s'appliquent pas pour les étudiants.

Dans la mesure où les revenus des garants couvrent bien 3 à 4 fois le loyer, le candidat étudiant peut louer en théorie ce qu'il veut.

En pratique, je constate que les agences et propriétaires auront tendance à réserver les T2/T3 aux couples et familles (sauf si le logement est destiné à une colocation d'étudiants...).



Composition familiale et besoins en surface

Les repères que je donne sont plein de bon sens :

- tant que vous êtes étudiante vous recherchez un studio étudiant
- quand vous commencez à travailler, cherchez un T1 ou T1 bis
- quand vous vous installez en couple cherchez un T2
- à partir du moment où vous avez deux salaires réguliers solides, vous pourrez commencer à chercher un T3

Je préfère être claire :

il ne faut pas chercher beaucoup plus grand que vos besoins.

Par exemple, c'est quand même assez difficile de trouver un T3 à la location quand on est seul.

Les agences et propriétaires ont tendance à privilégier des familles ou au moins un couple pour un T3 compte tenu de la pénurie d'offres.

Plus le loyer visé est bas, plus la recherche sera facile.

Soyez raisonnable.

Plus votre profil correspond à la taille du logement, plus votre dossier a des chances d'être accepté.

Si vous êtes une personne seule et que vous cherchez un T3, dites vous que vous risquez d'être systématiquement en concurrence avec des familles ou des couples avec deux salaires...

Secteur et budget

Dans les grandes villes tendues, je vous conseille d'être prêt à ajuster vos critères.

Une fourchette de prix réaliste augmente vos chances de trouver un appartement.

Je recommande toujours de faire une rapide étude de marché avant de définir vos critères.

Ne comptez pas seulement sur des "anomalies" de marché pour trouver un appartement.

Les biens sont déjà peu nombreux.

Si vous vous acharnez à trouver un T2 à Lyon centre à moins de 600 euros, vous risquez de passer des années à chercher...

Astuce pratique :

gardez en tête que plus vous cherchez un logement adapté à votre profil, plus vos chances sont élevées.

Chapitre 7 – Conseils selon votre situation personnelle

Chaque profil n'est pas perçu de la même manière par les agences et les bailleurs.

Comprendre comment votre situation est analysée permet d'adapter votre stratégie et d'éviter de perdre du temps inutilement.

◆ Nouvelle embauche – CDI en période d'essai

Rechercher un appartement en étant en période d'essai peut s'avérer délicat.

Beaucoup d'agences et de bailleurs particuliers refuseront votre dossier en raison des exigences des assurances loyers impayés (GLI).

Heureusement, il existe des exceptions :

- Certaines grandes agences, comme Orpi, Lamy, acceptent les périodes d'essai sous conditions, notamment si vous gagnez au moins trois fois le loyer visé.
- Les petites agences ou régies, qui fonctionnent avec des garants physiques, peuvent également être plus souples.

👉 Multipliez les pistes et adaptez votre cible.

👉 Commencez à chercher 6 semaines au plus tôt avant le début de votre contrat.

Autres stratégies possibles en attendant la fin de la période d'essai :

- sous-location temporaire
- hébergement chez un proche
- chambre en colocation de transition
- vous faire accompagner par un professionnel (chasseur d'appartement), surtout si vous changez de région

Si vous êtes salarié d'une entreprise de plus de 10 salariés, Action Logement propose des logements meublés en location temporaire.

♦ **Vous êtes muté(e)**

Il n'y a généralement pas de difficulté particulière, sauf si vous arrivez d'une région où les loyers sont beaucoup plus bas.

Si votre salaire n'a pas évolué, l'écart peut être brutal.

👉 Pensez à :

- vérifier que votre employeur a tenu compte du différentiel de loyers
- demander à votre service RH si un accompagnement mobilité (agence de relocation, chasseur d'appartement) est possible

La recherche à distance peut être compliquée.

Si vous ne pouvez pas faire facilement des allers-retours, l'aide d'un professionnel peut clairement faire la différence.

Si vous êtes salarié d'une entreprise de plus de 10 salariés, Action Logement propose des logements meublés en location temporaire (CDI, CDD, intérim, alternance ou stage rémunéré).

♦ **Vous venez de terminer vos études et êtes en recherche de votre premier emploi**

C'est malheureusement l'une des situations les plus compliquées.

Pour les agences, vous ne rentrez dans aucune case : ni salarié, ni étudiant.

Dans les grandes villes à forte tension, trouver un logement indépendant dans cette situation est mission impossible.

Quelques stratégies possibles :

- Priorisez absolument la recherche d'emploi avant celle du logement.

- Cherchez d'abord une promesse d'embauche : beaucoup d'entretiens peuvent se faire à distance. Une fois le CDI signé, la recherche devient beaucoup plus simple.

Si vous devez absolument bouger :

- sous-location temporaire
- hébergement chez un proche
- chambre en colocation de transition

Mettez votre énergie dans l'emploi, pas dans une recherche de logement vouée à l'échec.

♦ Étudiant

C'est une situation relativement confortable si vous avez un garant.

Avec un garant solide, vous pouvez en théorie louer :

- studio
- T1, T2
- parfois même T3

👉 À condition que le garant gagne au moins trois à quatre fois le loyer (exigences variables selon les agences et propriétaires).

👉 À condition également de ne pas être trop difficile : soyez souple sur le secteur, vos critères et la décoration.

Ne vous contentez pas de chercher un studio à moins de 500 m de votre école.

Pensez aux transports en commun ou au vélo.

Ce n'est pas la distance qui importe, mais la rapidité de connexion.

Attention à la saisonnalité :

- hiver / printemps : période plus favorable

- été : concurrence très forte, parfois décourageante
(les étudiants cherchent de plus en plus tôt leur logement, parfois dès le mois de juin)

Sans garant :

- privilégiez une chambre en colocation
- candidater auprès des agences en ligne qui acceptent la garantie Visale (type OQORO)

Attention : les prix sont souvent plus élevés et la concurrence avant la rentrée est très rude.

Avec uniquement une garantie Visale, trouver un studio non meublé à prix raisonnable dans le parc privé est mission impossible en zone tendue.

Je vous conseille de candidater dans les résidences Initiall (bailleur Alliade Habitat), réservées aux étudiants et jeunes actifs aux faibles ressources.

Dans certains cas spécifiques (arrivée de l'étranger, situations particulières), vous pouvez tenter une demande via Action Logement ou l'assistante sociale de votre école.

♦ **Vous venez de lancer votre entreprise**

C'est une situation délicate.

Dans l'idéal, il vaut mieux déménager avant de créer son entreprise.

Les agences exigent en général :

- au moins un an d'activité
- et/ou une année fiscale complète

👉 À défaut, certaines personnes choisissent :

- de conserver ou reprendre un CDI temporairement
- le temps de sécuriser une location

♦ **En reconversion professionnelle**

Si c'est possible, obtenir un statut étudiant peut grandement faciliter la recherche.

Autre solution :

- prendre un CDI quelques mois
 - sécuriser un logement
 - puis lancer son projet de reconversion ou de création d'entreprise
-

♦ **Couple avec deux situations différentes**

Exemples :

- 1 étudiant + 1 salarié
- 1 CDI + 1 intérimaire
- 1 CDI + chômage

👉 Règle d'or : présentez toujours la situation la plus favorable.

Quelques stratégies efficaces :

- Étudiant + salarié → dossier étudiant seul + parents en garants
- CDI + chômage ou intérim → bail signé par la personne en CDI uniquement

Ce n'est pas idéal, mais c'est souvent la seule manière d'obtenir un logement.

◆ **Bientôt à la retraite**

Si vous restez dans la même ville :

👉 Cherchez avant le départ à la retraite, tant que vous disposez de fiches de salaire complètes.

Si vous changez de région :

- les revenus à la baisse peuvent compliquer la recherche
- vos enfants devront souvent se porter garants

Exemple concret :

Une future retraitée quittant la montagne pour rejoindre sa fille étudiante à Lyon.

La solution a été de louer un appartement au nom de la fille étudiante, avec le père en garant, et la mère occupant le logement.

👉 N'agissez jamais ainsi hors du cadre familial.

◆ **Vous divorcez**

Avec des enfants, retrouver un T3 ou T4 avec un seul salaire est compliqué.

Conseils :

- privilégier les agences tenant compte des allocations familiales
- ajouter au dossier les éléments justificatifs liés au divorce
- déposer rapidement une demande de logement social si vous êtes éligible
- rencontrer une assistante sociale

En dernier recours, et uniquement si l'entente est bonne :

- chercher un logement au nom des deux conjoints, comme si la séparation n'était pas encore effective

◆ Vous vendez votre appartement

N'attendez pas le dernier moment.

Faire coïncider vente et location est souvent complexe.

👉 Anticipez au maximum et ajoutez à votre dossier :

- les documents liés à la vente
 - votre dernière taxe foncière
-

◆ Famille nombreuse

La suroccupation d'un logement est souvent mal perçue.

Par exemple :

- 2 adultes + 3 enfants pour un T3 peut sembler juste aux agences

Conseil :

- mieux vaut chercher un petit T4 qu'un grand T3

Astuce 👉 Lorsque certains enfants sont majeurs, mieux vaut dire qu'ils ne vivent plus au domicile à temps plein.

◆ Vous arrivez de l'étranger

L'essentiel :

- contrat de travail ou promesse d'embauche
- visa de travail si vous n'êtes pas ressortissant européen

Les agences peuvent demander :

- des justificatifs d'imposition du pays d'origine

Sans contrat :

- sous-location temporaire
- location meublée courte durée via plateformes dédiées

♦ **Maman ou papa solo**

Si vos revenus sont trop justes pour un logement avec plusieurs chambres :

- contactez une assistante sociale
- déposez rapidement une demande de logement social

👉 Vous serez prioritaire si vous n'avez pas de solution pérenne.

Si vous avez la perspective d'être rémunéré(e) au SMIC, je déconseille fortement de venir s'installer seule avec des enfants dans des villes très tendues comme Paris, Lyon ou Bordeaux.

👉 Privilégiez des villes périphériques ou moyennes :

- Villefranche
- Mâcon
- Roanne
- Saint-Étienne

♦ **Vous êtes en CDD**

Si votre CDD touche bientôt à sa fin :

- privilégiez la colocation

Certaines professions seront plus facilement acceptées :

- contractuels de la fonction publique
- infirmiers
- aides-soignants
- métiers en tension

👉 Avec 10 à 12 mois de CDD restants, une recherche d'appartement auprès des agences est possible, mais la concurrence sera forte.

Si vous avez un bon garant, tentez également votre chance auprès des particuliers.

◆ Vous êtes intérimaire

Situation délicate, surtout si vous venez de démarrer vos missions.

En revanche, si vous avez 1 an de recul chez le ou les mêmes employeurs, il sera plus facile de démontrer la stabilité de vos revenus.

Dans ce cas, je conseille de joindre :

- tous les bulletins de salaire des 12 derniers mois
- le contrat d'intérim du mois en cours

Cela permet de démontrer la régularité de vos revenus.

Astuce : privilégier les agences / régies qui acceptent les garants ou les propriétaires en direct.

Si vous êtes salarié d'une entreprise de plus de 10 salariés, Action Logement propose des logements meublés en location temporaire (CDI, CDD et intérim).

◆ Vous êtes au chômage

Ce n'est clairement pas la meilleure période pour chercher un logement.

👉 Idéalement :

- attendez une promesse d'embauche
- ou, mieux encore, la signature d'un CDI

Certaines agences peuvent accepter un dossier si :

- il vous reste au moins 12 mois d'indemnisation

En couple :

- si votre conjoint est en CDI, cherchez un appartement à son nom uniquement, avec une demande d'ajout ultérieur
- les revenus chômage peuvent être pris en compte uniquement si la durée restante est suffisante

◆ Vous êtes intermittent du spectacle

C'est difficile, mais pas impossible.

J'ai déjà trouvé des appartements pour des intermittents :

- avec d'excellents garants
- beaucoup de pédagogie
- et beaucoup de persévérance

👉 Il faut expliquer, rassurer, recommencer...

... jusqu'à tomber sur des bailleurs sensibles au monde artistique 🤝👉

◆ Vous avez des revenus proches du SMIC

Il faut être clair : c'est très difficile de se loger avec un SMIC dans les grandes villes avec un marché locatif très tendu.

Mes conseils :

- évitez absolument de chercher dans l'hypercentre
- si vous êtes seul(e), cherchez un studio
- évitez si possible la période juillet à septembre

Si vous souhaitez absolument un 2 pièces, je vous invite à chercher dans les villes bien desservies par un RER.

Exemple de l'agglomération lyonnaise :

- Vienne
- Villefranche
- Lozanne
- Miribel
- Beynost
- La Verpillère

Les loyers y sont beaucoup plus raisonnables.

Faire les bons choix et passer à l'action

Chapitre 8 – Louer en meublé ou non meublé : quelle stratégie adopter ?

Lorsqu'on cherche un appartement, une question revient souvent : faut-il privilégier une location meublée ou non meublée ?

Il n'y a pas de réponse universelle.

👉 Le meilleur choix dépend de votre situation personnelle, de la durée envisagée et de votre niveau de flexibilité.

👉 Si la recherche s'annonce difficile, je vous invite à ne pas vous fermer à un seul type de biens.



La location meublée : souplesse et rapidité

Un logement meublé doit comporter l'ensemble des équipements permettant d'y vivre immédiatement (lit, table, chaises, vaisselle, électroménager, etc.).

Bail plus court : 1 an.

Idéal pour :

- une mobilité professionnelle
- une installation temporaire
- une première arrivée dans une ville
- un logement étudiant

👉 Sur certaines typologies, il peut y avoir moins de concurrence sur les meublés que sur les non meublés.

Avantages du meublé

- Prêt à l'emploi
- Souvent plus accessible dans certaines situations (CDD, mobilité, arrivée de l'étranger)

Inconvénients du meublé

- Loyer généralement plus élevé (en moyenne +100 € sur un T1, +200 € sur un T2, +400 € sur un T3...)
- Caution deux fois plus élevée
- Logement parfois moins personnalisable
- Propriétaires parfois plus exigeants sur les dossiers si le bien est en très bon état

Attention aux dégâts potentiels et aux retenues sur caution.

Il faut être plus vigilant sur l'entretien.

👉 Le meublé est souvent un excellent choix de transition lorsque l'on n'est pas encore totalement stabilisé.



La location non meublée : stabilité et projection

La location non meublée est régie par un bail classique de 3 ans.

Avantages du non meublé

- Bail long : 3 ans renouvelables
- Stabilité et projection sur le long terme
- Loyer souvent plus bas qu'un meublé équivalent
- Logement plus facilement personnalisable

Inconvénients du non meublé

- Installation plus coûteuse et plus longue
- Investissement initial plus important

Même si vous devez investir au départ, les dépenses sont souvent amorties par la différence de loyer sur la durée.

Mes recommandations

👉 Je recommande un meublé pour toute installation de moins d'un an.

👉 Je recommande un non meublé dès que vous envisagez plus de 18 mois de location.

⚠ Attention : refuser systématiquement les meublés ou les non meublés par principe peut être une erreur stratégique en zone tendue.

👉 Plus vous élargissez vos options (meublé + non meublé), plus vous augmentez vos chances de trouver rapidement.

Un bon compromis peut être de chercher un logement avec cuisine aménagée et équipée + grands placards.

Le reste s'installe facilement (IKEA, seconde main, Le Bon Coin...).

Il faut accepter que tout ne soit pas parfait immédiatement. Aménager son appartement à son goût fait aussi partie du plaisir.

Chapitre 9. Chercher auprès de particuliers ou d'agences

Avantages et inconvénients

Quand on cherche un appartement, une question revient systématiquement : faut-il passer par un particulier ou une agence ?

Les deux options existent. Les deux peuvent fonctionner. Les deux ont leurs limites.

Avec l'expérience, je peux vous dire qu'il n'y a pas de solution idéale, seulement une stratégie adaptée à votre situation.

Louer auprès d'un particulier : une stratégie parfois gagnante

Peut être une excellente option si vous avez un dossier rassurant, notamment si vous disposez :

- d'un garant proche et solide (parents, frère, sœur...)
- d'un revenu stable (CDI)
- d'un métier "en tension"

Les profils étudiant + parents garants avec revenus confortables sont également appréciés.

Sur le terrain, certaines professions sont perçues comme rassurantes : infirmière, aide-soignant, chauffeur routier, professions essentielles. Ce n'est pas officiel, mais c'est une réalité du marché.

Avantages :

- Relation plus directe et plus humaine
 - Absence de frais d'agence
 - Exigences souvent moins strictes sur la forme du dossier
-

Les dérives possibles chez les particuliers

Il existe des pratiques discriminatoires, parfois implicites.

La discrimination la plus fréquente concerne le genre. Certains propriétaires préfèrent louer à une femme seule plutôt qu'à un homme.

D'autres critères subjectifs peuvent entrer en jeu : âge, situation familiale, origine perçue.

Plusieurs candidats m'ont également rapporté des annulations de dernière minute. En cas de désistement, vous n'avez aucun recours.

Et bien sûr, le risque d'arnaque existe (voir chapitre 11).

Louer via une agence : plus cadré, plus fiable, mais plus exigeant

Passer par une agence immobilière offre un cadre plus structuré et juridiquement sécurisé.

Les avantages

- Des annonces vérifiées et conformes à la réalité du marché.
 - Respect strict de l'encadrement des loyers dans les villes concernées.
- Les agences doivent impérativement appliquer la réglementation lorsqu'elle est en vigueur.
- Plus de chances d'accéder à des appartements à loyers modérés (type PINEL). Dans ce cas, les honoraires d'agence peuvent être rapidement amortis.
 - Il y a souvent un peu moins de concurrence sur les offres proposées par les agences que sur certaines annonces entre particuliers.
 - Une gestion professionnelle des visites et des dossiers : pas d'annulation de dernière minute.
 - Une sélection basée sur des critères plus objectifs, avec moins de place à la discrimination.
 - Un bail et des états des lieux conformes à la réglementation.

- Les agences sont fiables : vous pouvez verser les fonds sans risque.
- Plus de facilité à récupérer sa caution à la fin du bail.

Les inconvénients

- Des frais d'agence à prévoir.
- Des critères parfois stricts, surtout en zone tendue.
- Peu de marge de négociation.
- Un processus souvent plus impersonnel.

Les agences reçoivent un grand nombre de candidatures.

Un dossier incomplet ou mal présenté est souvent écarté sans retour, ce qui peut être décourageant.

Mon conseil de professionnel

Ne vous limitez pas à une seule voie.

Les candidats qui réussissent le mieux sont ceux qui diversifient intelligemment leurs recherches.

- Un dossier solide et classique trouvera souvent sa place en agence.
- Un profil plus atypique peut parfois convaincre un particulier.

Dans tous les cas, la qualité de votre dossier et votre posture font la différence.

Ce que j'observe sur le terrain, c'est que ce n'est pas tant le canal de recherche qui détermine la réussite, mais votre capacité à comprendre les attentes en face et à vous y adapter, sans jamais vous dévaloriser.

Au final, la stratégie gagnante repose sur trois éléments :

- lucidité sur votre profil
- adaptation de votre cible
- solidité de votre dossier

Chapitre 9 – Comment optimiser sa recherche et maximiser ses chances de succès

Trouver un appartement dans un marché tendu ne repose pas sur la chance, mais sur une méthode, de la rigueur et beaucoup de réactivité. La recherche vous demandera aussi beaucoup de disponibilité et de flexibilité dans votre emploi du temps.

Vous n'aurez pas trop le choix des créneaux de visite.

Ils sont en règle générale imposés par les conseillers locations ou les propriétaires.

1 Préparer son dossier avant toute recherche

C'est la règle numéro un.

Votre dossier doit être prêt, complet et irréprochable avant même de commencer à chercher.

Un dossier solide est la clé du succès.

👉 Inutile :

- d'envoyer des messages
- de contacter des agences
- ou de demander des visites

tant que votre dossier n'est pas finalisé.

👉 Reportez-vous aux chapitres dédiés à la constitution du dossier et aux erreurs à ne pas commettre :

Sans dossier prêt, vous perdez du temps et de l'énergie.

2 Quand commencer à chercher ?

Je vous recommande de chercher au plus tôt 6 semaines avant la date d'emménagement souhaitée.

En zone tendue, les préavis sont de 1 mois.

Les bailleurs ont donc rarement connaissance des départs des locataires plus d'un mois avant.

Mieux vaut une recherche intensive concentrée sur 3 semaines que de la diluer dans le temps.

3 Ne pas être trop restrictif dans ses critères

Plus vous multipliez les critères, plus vous réduisez l'offre.

Quelques conseils pratiques :

- Définir une typologie de bien et un budget en cohérence avec votre dossier (voir chapitre 6, 7 et 8)
- Évitez d'être trop strict sur la surface ou l'emplacement
- Travaillez avec une fourchette de prix et de surface, pour éviter de faire ressortir toutes les annonces de colocation
- Définir votre cible : agences, régies, particuliers ?

👉 Soyez stratégique et réaliste, dès le début de la recherche.

4 Utiliser les bons outils et activer les alertes

Enregistrez vos critères sur les principales plateformes :

- Leboncoin
- SeLoger
- Bien'ici

Activez les alertes en temps réel pour recevoir les annonces dès leur publication.

👉 Vous pouvez aussi utiliser des agrégateurs d'annonces comme Jinka, Moteurimmo, très efficaces pour gagner du temps et centraliser les offres.

5 Répondez systématiquement à toutes les annonces qui répondent à vos critères et budget

N'attendez pas de tomber sur la perle.

Ne vous fiez pas trop aux photos qui peuvent dater de quelques années. L'appartement peut très bien être en bien meilleur état ou au contraire être dégradé par rapport aux photos présentées sur l'annonce.

Essayez de faire abstraction de l'aménagement et de la décoration si l'appartement n'est pas à votre goût.

Les qualités intrinsèques d'un appartement sont les plus importantes :

- quartier
- environnement immédiat
- calme
- absence de vis à vis
- lumière
- volume des pièces
- possibilité de rangements
- isolation
- type de chauffage

La couleur du mur ou le design de la salle de bains n'est pas forcément le critère le plus important pour se sentir bien dans un appartement.

N'oubliez pas que c'est rarement l'appartement de votre vie que vous vous apprêtez à louer.

Beaucoup d'appartements ne paient pas de mine de prime abord mais avec un bel aménagement et une jolie décoration, on peut en faire un très confortable et joli cocon.

Parfois, il vaut mieux opter pour un appartement moins cher pour cause de murs à rafraichir mais bien placé, bien agencé, et un extérieur sympathique.

Sur le long terme, vous ne regretterez jamais d'avoir eu un coup de peinture à donner.

Mes conseils pratiques

Soyez organisé :

Notez dans un carnet ou tableau excel toutes les démarches que vous faites.

Enregistrez au minimum :

- l'adresse
- le montant du loyer
- les coordonnées du contact

Sinon vous risquez rapidement d'être perdu.

Il arrive souvent que les annonces disparaissent des portails une fois que le bailleur a reçu trop d'appels.

6 Appeler plutôt qu'écrire

Prenez votre téléphone.

Ne vous contentez pas d'envoyer des messages écrits, surtout lorsqu'un numéro est disponible.

Dès qu'un numéro apparaît :

 appelez l'agence ou le particulier.

Meilleurs créneaux pour appeler les agences :

- le matin à l'ouverture : entre 9h et 11h
- en début d'après-midi : entre 14h et 16h

Beaucoup d'agences ferment tôt le soir.

Si vous voyez une annonce le soir, mettez des rappels sur votre téléphone pour ne pas oublier d'appeler.

 L'objectif : appeler le plus tôt possible après la publication de l'annonce, d'où l'importance des alertes.

Il arrive souvent que :

- vous soyez redirigé vers une plateforme en ligne
- on vous demande de déposer votre dossier en amont (1 fois sur 2)

👉 Faites-le nécessaire.

7 Poser les bonnes questions dès le premier contact

Avant d'aller plus loin, de programmer une visite ou d'envoyer votre dossier, demandez systématiquement :

- Y a-t-il une GLI (garantie loyers impayés) sur ce bien ?

Si oui :

- faut-il gagner 3 fois le loyer ?
- la GLI accepte-t-elle les périodes d'essai ?
- Faut-il un garant physique ?
- Quels types de garants sont acceptés ?
- Quand l'appartement est-il disponible ?

👉 Ces questions vous permettent de savoir immédiatement si votre dossier est éligible, et d'éviter de perdre du temps.

8 Réussir sa visite : attitude et erreurs à éviter

Chaque agence / propriétaire a ses habitudes :
ce sont soit des visites qui s'enchaînent et espacées de 10 à 15 minutes chacune, soit des visites groupées, beaucoup moins confortables.

Soyez ponctuel, voire légèrement en avance.

Il arrive souvent qu'un candidat soit absent ou en retard : être là en avance peut jouer en votre faveur.

Pendant la visite :

- Restez positif
- Évitez les commentaires négatifs
- Ne testez pas tous les robinets, placards ou équipements
- Ne donnez pas l'impression d'être un locataire difficile ou exigeant
- Ne traînez pas trop, la propriétaire ou agence a sans doute d'autres visites derrière vous

Questions à poser :

- Qu'est ce qui est inclus dans les charges ?
- Type de chauffage ?
- Date d'entrée possible ?
- Voisinage calme ?

👉 Montrez que l'appartement vous plaît, soyez courtois et souriant.

Si le locataire est encore en place :

- faites preuve de discrétion
- demandez toujours si vous pouvez lui poser une question

Si l'appartement vous plaît, faites le savoir. Demandez bien la procédure de candidature, le délai de réponse attendu.

9 Se positionner rapidement après la visite

Ne vous contentez pas d'une réponse orale.

👉 Envoyez un mail de confirmation rapidement après la visite pour indiquer clairement que vous souhaitez vous positionner.

Si votre dossier n'a pas été adressé avant la visite, faites-le à ce moment-là.

Présentez-vous rapidement dans le corps du mail (situation, revenus, garantie...), dites pourquoi le bien vous intéresse, confirmez la date d'emménagement souhaitée (qui coïncide avec la date de disponibilité du bien), l'objectif en termes de durée de la location, justifiez si possible.

Évitez :

- de poser des questions sur d'éventuels travaux ou réparations à ce stade

Cela peut donner l'impression que votre accord est conditionnel.

👉 Les demandes de réparation se font après la signature, lors de l'état des lieux.

Pensez également à demander qu'on vous envoie une confirmation de bonne réception de votre mail et dossier.

10 Relancer au bon moment

Une relance bien placée peut faire toute la différence.

Exemple concret :

J'ai moi-même obtenu mon appartement grâce à une relance au bon moment, après le désistement du candidat précédent.

👉 Si l'agence annonce une réponse sous 48 heures :

- appelez juste après ce délai
- par exemple : visite le lundi → appel le mercredi fin de journée ou jeudi matin

Cela montre :

- votre motivation
- votre sérieux
- votre réel intérêt pour le logement

Si vous envoyez votre dossier par email ou si vous le téléchargez directement sur la plateforme en ligne :

👉 demandez toujours une confirmation de bonne réception.

J'aime bien le faire par téléphone, cela permet de créer un contact "humain", parfois directement avec le gestionnaire.

Ce que les agences redoutent le plus :

👉 faire tout le travail de sélection, faire valider le dossier par le propriétaire et au moment de l'appel de confirmation, le candidat se désiste ou pire, préparer le bail et devoir annuler au dernier moment.

C'est beaucoup de temps perdu.

L'agence ou le propriétaire pourra préférer un dossier un peu moins bon si la motivation ne laisse pas de place au doute.

11) Au moment de la signature du bail

Être disponible et flexible sur la date d'entrée proposée.

Le bailleur ne pourra pas reculer la date de remise des clés de plus de quelques jours.

Car en règle générale son intérêt est de louer le plus rapidement possible et donc de faire démarrer le bail le plus tôt possible (le bail démarre le jour de l'état des lieux et remise des clés).

Faites bien toutes les signatures et virements dans les temps, pensez à bien relancer votre garant le cas échéant.

Si cela traîne trop, l'agence pourrait prendre la décision d'annuler votre dossier en cours.

L'agence demandera toujours le virement quelques jours avant l'état des lieux, contrairement aux particuliers, où il est d'usage d'attendre le jour de l'état des lieux pour remettre les chèques ou faire les virements.

L'agence demandera toujours une preuve du virement au plus tard la veille de l'état des lieux.

Avec un particulier, on les fait en général en direct en présence du propriétaire et on lui adresse une preuve du virement.

Astuces pour limiter la concurrence

Quelques stratégies efficaces :

- cibler les annonces sans photos ou avec une seule photo
- repérer les annonces comportant des erreurs (mauvais typologie, surface mal indiquée)
- repérer les annonces avec des “défauts” qui peuvent freiner un certain nombre de candidats, mais peut-être pas vous : 5ème étage sans ascenseur, cuisine vide, rez-de-chaussée, peinture défraîchie, appartement mansardé
- surveiller les annonces en ligne depuis longtemps : elles ne ressortent parfois plus comme “nouvelles”

👉 Moins d'attractivité = souvent moins de candidats.

★ L'astuce qui peut faire la différence

👉 Se déplacer en agence.

Aller directement en agence permet de créer un contact humain, d'être identifié et mémorisé.

Dans un marché très concurrentiel, cela peut clairement faire la différence.

Faites le tour des agences des quartiers qui vous intéressent.

Ce qu'il faut retenir

- Alignez votre recherche avec votre dossier et vos moyens
- Soyez réaliste et flexible
- Gardez vos critères clairs et cohérents
- Réactivité, fiabilité et persévérance sont vos meilleurs atouts

Sécurité, urgence et situations spécifiques

Chapitre 10 – Conseils anti-arnaques

Les réflexes essentiels d'un professionnel

Si vous cherchez un appartement aujourd'hui, surtout en ligne, vous devez savoir une chose : les arnaques sont devenues courantes.

J'en vois régulièrement passer, et elles touchent le plus souvent les personnes pressées, stressées ou peu habituées au marché locatif.

La bonne nouvelle, c'est que les arnaques suivent presque toujours les mêmes schémas. Une fois qu'on les connaît, elles deviennent faciles à repérer.

Ce qui doit immédiatement vous alerter

Un prix trop attractif par rapport au bien et au quartier est le premier signal d'alerte.

Sur le terrain, un logement de qualité au bon prix ne reste jamais longtemps disponible. Quand une annonce semble trop belle, c'est rarement une bonne affaire.

Autre point très courant : des photos floues, peu cohérentes ou manifestement récupérées ailleurs.

Un vrai propriétaire n'a aucune raison de masquer son bien ou de proposer des images approximatives.

Je vous conseille aussi d'être prudent face aux mails très longs et trop flatteurs dès le premier contact.

Quand un message vous explique en détail à quel point votre dossier est parfait, avant même une visite ou un échange réel, c'est souvent une tentative de mise en confiance artificielle.

L'arnaque classique que je vois le plus souvent

Le scénario est presque toujours le même :

Le “propriétaire” explique qu’il n’habite pas sur place, parfois même à l’étranger, et qu’il demande une avance financière pour réserver le logement, sécuriser sa venue ou organiser la remise des clés.

Je le dis très clairement :

👉 un propriétaire sérieux ne demande jamais d’argent avant la visite. Jamais.

Aucun versement — dépôt de garantie, loyer, frais ou avance — ne doit être effectué avant d’avoir visité le logement et signé un bail.

C’est une règle simple, mais essentielle.

Vérifier l’identité : un réflexe sain, pas une méfiance excessive

Dans mes conseils, j’insiste toujours sur ce point :

vous êtes en droit de vérifier à qui vous avez affaire.

Demandez :

- une pièce d’identité
- la taxe foncière du logement, qui prouve la propriété

Un vrai propriétaire comprendra parfaitement cette demande.

À l’inverse, un refus, des réponses floues ou une tentative de vous culpabiliser sont des signaux d’alerte immédiats.

Mon conseil de pro

Avec le recul, la règle est simple :

- pas de visite → pas d'argent
- pas de documents → pas de confiance

Rester vigilant, ce n'est pas être paranoïaque.

C'est se protéger intelligemment.

Ces quelques réflexes peuvent vous éviter des pertes financières importantes et transformer votre recherche en une démarche beaucoup plus sereine.

Chapitre 11 – Conseils si vous êtes vraiment dans l'urgence

Quand quelqu'un me dit qu'il est dans l'urgence, je commence toujours par recadrer une chose essentielle :

L'objectif n'est plus de trouver le logement parfait.

L'objectif est de trouver une solution **rapide, fiable et temporaire**.

Dans ces situations, il faut changer de stratégie.

Miser sur des solutions immédiates

Je conseille presque systématiquement de se tourner vers :

- la sous-location
- une chambre en colocation

L'offre est très importante dans la plupart des villes, et ce sont souvent les seules solutions permettant d'emménager en quelques jours.

Vous trouverez des offres de sous-location dans les groupes Facebook dédiés à la recherche de logement de la ville concernée.

Plusieurs plateformes proposent également des annonces de colocation :

- lacartedescolocs.com
- appartager.com

Des agences spécialisées permettent aussi la réservation en ligne de chambres, moyennant des honoraires raisonnables, comme Oqoro.fr.

Ce ne sont peut-être pas des solutions idéales à long terme, mais elles permettent de sécuriser rapidement une situation.

Et parfois, c'est tout ce dont vous avez besoin : gagner du temps.

Le logement social ou d'urgence : une piste à ne pas écarter

Même si les délais sont souvent longs, certains dispositifs permettent une attribution accélérée dans les situations prioritaires :

- mutation professionnelle
- séparation
- reprise d'emploi
- situation familiale fragile

Vous pouvez notamment contacter Action Logement pour étudier les possibilités.

Dans certains cas, une assistante sociale peut également orienter vers des solutions adaptées.

Mon conseil de pro

Dans l'urgence, la réactivité fait toute la différence.

- Ayez votre dossier prêt.
- Répondez vite.
- Soyez disponible.
- Soyez clair sur votre situation.

Plus vous facilitez la vie de la personne en face, plus vos chances augmentent.

Et surtout : considérez cette étape comme transitoire.

Une solution provisoire peut être le tremplin vers quelque chose de plus stable.

Chapitre 12 – Conseils si vous avez un tout petit budget

Quand le budget est très serré, je préfère être honnête :

Chercher un appartement T1 ou T2 proche du centre n'est souvent pas réaliste, surtout dans les zones tendues.

Ce n'est pas un manque de volonté.
C'est une réalité de marché.

Plus tôt vous l'acceptez, plus vous gagnez du temps.

Les solutions les plus adaptées

Dans ces situations, je recommande de privilégier :

- une chambre en colocation
- une chambre chez l'habitant
- des petits studios meublés (18 m² environ) en résidences étudiantes privées ou publiques, souvent accessibles aux actifs
- candidater dans les résidences Initiall (du bailleur Alliade Habitat), réservées aux étudiants et jeunes actifs aux faibles ressources
- chercher dans des petites villes de la périphérie accessibles en TER

Il faut parfois accepter de s'éloigner légèrement pour gagner en stabilité financière.

Le logement intergénérationnel : une option encore méconnue

De plus en plus de villes développent des solutions de logement transgénérationnel.

J'en parle souvent, car ces dispositifs restent peu connus, mais ils sont très efficaces.

Ils permettent de se loger à moindre coût, dans un cadre encadré, parfois en échange d'une présence ou de petits services.

C'est une solution intelligente, humaine, et souvent rassurante pour les deux parties.

Mon conseil de pro

Quand les moyens sont limités, je conseille toujours de viser la stabilité avant le confort.

Une solution simple, mais tenable dans la durée, vaut mieux qu'une recherche trop ambitieuse qui n'aboutit pas.

L'important n'est pas d'avoir le logement idéal immédiatement.

L'important est d'avoir un toit sécurisé et compatible avec votre réalité financière.

Le reste viendra.

MÉMO

Les indispensables pour comprendre la location

1 Les types de logements (repères rapides)

Studio

→ 1 seule pièce pour vivre, dormir et cuisiner.

T1

→ 1 pièce principale + cuisine séparée.

T2

→ 1 salon + 1 chambre.

T3

→ 1 salon + 2 chambres.

T4

→ 1 salon + 3 chambres.

T5

→ 1 salon + 4 chambres.

2 Les principaux types de baux

Bail classique

→ 3 ans (vide) / 1 an (meublé)

✓ Le plus courant, stable.

Bail mobilité

→ 1 à 10 mois

✓ Temporaire, sans dépôt de garantie.

Bail étudiant

- ➡ 9 mois
- ✓ Réservé aux étudiants, non renouvelable.

Sous-location

- ➡ Durée variable
 - ⚠ Accord écrit du propriétaire obligatoire.
-

3 Les garanties et sécurités

GLI – Garantie Loyers Impayés

- ➡ Assurance du propriétaire contre les loyers impayés.
- ⚠ Généralement incompatible avec un garant.

Garantie Visale

- ➡ L'État se porte garant gratuitement pour le locataire.
 - ✓ Idéal si vous n'avez pas de garant personnel.
-

4 Règles d'or à retenir

- ✓ Pas de visite = pas d'argent
 - ✓ Dossier prêt = plus de chances
 - ✓ Urgence = solutions temporaires
 - ✓ Petit budget = colocation ou chambre
 - ✓ Méfiez-vous des offres trop belles pour être vraies
-

Questions fréquentes – Ce que vous devez absolument savoir

Est-il obligatoire de gagner 3 fois le loyer ?

Non, ce n'est pas une obligation légale.

C'est une règle appliquée par de nombreux propriétaires et agences pour se rassurer, mais elle n'est inscrite dans aucun texte de loi.

Mon conseil de pro :

Si vous ne gagnez pas 3 fois le loyer, un garant solide ou une garantie Visale peut faire la différence.

Quels sont les pièges à éviter lors de la signature du bail ?

Avant de signer, soyez attentif à :

- un loyer ou des charges mal expliqués
- des clauses abusives (interdiction de recevoir, pénalités excessives...)
- un montant de dépôt de garantie supérieur à la loi
- un bail imprécis ou incomplet

Mon conseil de pro :

Prenez toujours le temps de lire le bail, même si vous êtes pressé.

Comment se déroule la signature d'un bail ?

Location auprès d'un particulier

La signature du bail se fait généralement en même temps que :

- la remise des clés
- l'état des lieux d'entrée
- le paiement du dépôt de garantie et du premier loyer

Le bail peut être signé en version papier ou électronique.

Location par l'intermédiaire d'une agence

- 1° Fixation du rendez-vous d'état des lieux
 - 2° Signature du bail quelques jours avant l'état des lieux (en règle générale)
 - 3° Règlement par virement du dépôt de garantie + honoraires d'agence + 1er mois de loyer au prorata du nombre de jours occupés (il arrive que l'agence demande le virement avant la signature du bail)
 - 4° Rendez-vous d'état des lieux et remise des clés
-

Quel est le montant des honoraires d'agence ?

Les honoraires d'agence sont encadrés par la loi et dépendent :

- de la zone géographique
- de la surface du logement

Ils sont calculés au mètre carré et partagés entre le propriétaire et le locataire.

 Pour le locataire, les honoraires pour la rédaction du bail, les frais de visite et l'état des lieux ne peuvent pas dépasser :

- 15 € / m² en zone très tendue (ex : Paris, Lyon...)
(12 €/m² pour rédaction + visites + 3 €/m² pour état des lieux)

- 13 € / m² en zone tendue
- 11 € / m² ailleurs

Mon conseil de pro :

Les honoraires doivent être clairement indiqués avant la signature.

Si le montant vous semble flou ou mal expliqué, demandez le détail avant de payer.

Combien vais-je payer à l'entrée dans un logement ?

À l'entrée dans un logement, les frais sont limités et encadrés par la loi.

Les frais obligatoires possibles

1 Le dépôt de garantie (caution)

Logement vide : maximum 1 mois de loyer hors charges

Logement meublé : maximum 2 mois de loyer hors charges

2 Le premier loyer

À payer au moment de la signature du bail ou à la remise des clés

Calculé au prorata si vous entrez en cours de mois

3 Les honoraires d'agence (si agence)

Selon le barème légal vu ci-dessus.

Exemple concret

Appartement de 30 m² en zone très tendue

Logement vide

Loyer : 850 €

Bail signé le 15 janvier

Dépôt de garantie = 850 €

Premier loyer : 17 jours / 31 × 850 = 459 €

Honoraires d'agence : 15 € × 30 m² = 450 €

→ Total honoraires d'agence : 450 €

→ Total à l'entrée : 850 + 459 + 450 = 1 759 €

Mon conseil de pro

Anticipez votre location en estimant en amont le montant maximum à sortir.

Si vous passez par une agence :

- pour un meublé : comptez au maximum l'équivalent de 4 mois de loyer
- pour un non meublé : comptez environ 3 mois de loyer

Puis-je annuler un bail que je viens de signer ?

En location vide ou meublée, il n'existe normalement pas de droit de rétractation après la signature.

👉 Une fois signé, le bail vous engage.

👉 Sauf si l'état des lieux révèle un problème grave ou non conforme.

Dans ce cas, vous pouvez refuser les clés au moment de l'état des lieux.
Le bail pourra être annulé si les raisons sont suffisantes.

Sinon, la seule solution est de donner congé en respectant le préavis légal :

- 1 mois pour un logement meublé
- 3 mois pour un logement vide (1 mois en zone tendue)

Quand payer la caution et le premier loyer ?

Ils sont généralement payés :

- au moment de la signature du bail
 - ou au plus tard à la remise des clés
-

Est-ce normal de payer la caution avant la signature du bail ?

Certaines agences exigent le versement de la caution et des honoraires avant la signature du bail. Cela reste une exception.

Quels sont les frais à l'entrée dans un logement ?

Vous pouvez avoir à payer :

- le dépôt de garantie
- le premier loyer
- les frais d'agence (si vous passez par une agence)

Aucun autre frais ne peut être exigé.

Est-ce que l'état des lieux est payant ?

Avec une agence : oui, les frais sont encadrés par la loi (3 €/m²).

Avec un particulier : normalement, il est gratuit. Néanmoins, dans certains cas, le propriétaire préfère faire appel à un prestataire extérieur.

Mon conseil de pro :

L'état des lieux est une étape essentielle.

Prenez le temps de tout vérifier et de noter chaque détail. Faites un compte rendu par mail à l'agence s'il y a des points importants à signaler ou à corriger.

Qu'est-ce qu'une zone tendue ?

Une zone tendue est une ville ou une agglomération où il y a beaucoup plus de demandes de logements que d'offres.

Résultat : les logements partent vite et les conditions sont souvent plus strictes.



Ce que cela change pour le locataire

1) Préavis réduit

→ En logement vide, le préavis est de 1 mois (au lieu de 3).

2) Encadrement des loyers (dans certaines villes)

→ Le loyer peut être plafonné selon des règles locales.
(Exemples : Paris, Lille, Lyon, Bordeaux...)

3) Frais d'agence encadrés

→ Honoraires plafonnés :
10 € / m² en zone tendue
3 € / m² maximum pour l'état des lieux

4) Forte concurrence

→ Dossiers nombreux, sélection rapide et exigeante.

Conclusion

Chercher un logement peut être une étape stressante, parfois décourageante, surtout quand on ne connaît pas bien les règles du jeu.

Si ce guide a un seul objectif, c'est celui-ci :
vous aider à avancer avec plus de clarté, de confiance et de sérénité.

Je vous souhaite sincèrement bonne chance dans votre recherche d'appartement.

Restez vigilants, préparés, et surtout ne vous découragez pas : la bonne opportunité finit toujours par arriver.

Et si des questions subsistent, je reste disponible par Messenger, WhatsApp ou mail pour répondre à toutes les questions subsidiaires que vous pourriez vous poser.

Bonne continuation dans vos démarches.

Hélène Poilvet