
1 Le logement

Pour séjourner en Italie, les citoyens étrangers doivent démontrer qu'ils disposent d'un logement. On peut demander l'hospitalité chez quelqu'un, ou bien habiter dans un logement en location ou de propriété. En cas de grande difficulté, il est possible de bénéficier d'un logement dans un centre d'hébergement (Centro di Accoglienza).

198. Je suis hébergé chez des membres de ma famille ou chez des amis, quelles sont mes obligations?

Vous n'avez rien à faire, mais vos hôtes oui. Quiconque héberge, pour une raison quelconque, un étranger chez lui, doit le communiquer aux autorités pour la sécurité publique (*autorità di pubblica sicurezza*) avec un certificat d'hébergement dans les cas suivants:

- quand on héberge une personne en échange d'un loyer ou à titre gracieux;
- quand on vend un logement, et il faut préciser les données personnelles du vendeur et de l'acquéreur;
- quand on cède, même partiellement, un logement qui se trouve sur le territoire national italien.

199. Cette obligation de déclaration d'hébergement concerne tous les citoyens/tous les organismes?

Oui, les citoyens ou les associations privée ou publiques doivent obligatoirement faire une déclaration d'hébergement aux autorités de sécurité publique (*autorità di pubblica sicurezza - PS*), même si les hôtes étrangers sont des membres de la famille ou des amis. Les seules exceptions concernent le Collège Cardinalice et le Corps Diplomatique ou consulaire.

200. De quelle façon faut-il faire la déclaration d'hébergement?

La déclaration (*comunicazione di cessione di fabbricato*) doit être envoyée sous 48 heures par écrit aux autorités de sécurité publique compétentes. On peut aussi envoyer un recommandé avec accusé de réception.

Attention: La loi n. 99/2013 prévoit que la déclaration obligatoire d'hébergement rédigée par les personnes qui hébergent un étranger en échange d'un loyer ou gratuitement, doit être faite au moyen de la déclaration obligatoire d'embauche, lorsque l'étranger est un travailleur qui a été embauché par le propriétaire du logement.

201. A qui faut-il envoyer la déclaration d'hébergement?

- A la Préfecture de Police (*Questura*) dans les villes qui sont chefs-lieux de province;
- A la mairie, dans les villes qui ne sont pas chefs-lieux de province;
- Au Centre pour l'emploi compétent pour le territoire, si le logement est mis à disposition par l'employeur. La déclaration d'hébergement doit être envoyée en même temps que la déclaration obligatoire d'embauche.

202. Quelles informations doivent figurer sur la déclaration d'hébergement?

- L'état civil de la personne qui héberge l'étranger (nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse);
- L'état civil de la personne étrangère qui est reçue (nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse, type de document d'identité, numéro du document, date et lieu de délivrance du document);
- L'adresse exacte du logement où les personnes étrangères seront hébergées;

- à quel titre la personne est hébergée, par exemple si le logement est loué, prêté, vendu ou autre, ou simplement la déclaration d'hébergement à titre gracieux.

Attention: La Loi 94/2009 prévoit que toute personne qui héberge, contre rétribution et afin de réaliser un injuste profit, un étranger en situation irrégulière de séjour ou un étranger dont le permis de séjour est expiré et qui n'en a pas demandé le renouvellement est passible d'une peine de prison allant de six mois à trois ans de prison. Une fois que le jugement a été prononcé et que la condamnation est définitive, le logement est confisqué à moins qu'il n'appartienne à une tierce personne.

1.1 La location d'un logement

203. Que dois-je faire pour louer un logement?

Il faut stipuler un contrat de location (*contratto di locazione abitativa, contratto di affitto*). Par ce contrat, le propriétaire s'engage à mettre à la disposition du locataire, un logement à usage d'habitation, pour un temps déterminé et en échange du paiement régulier d'un loyer. Le locataire verse généralement un loyer chaque mois au propriétaire. Le montant du loyer est réajusté chaque année sur la base de l'indice ISTAT et il subit une augmentation équivalente à 75% de l'indice.

204. La caution (*deposito cauzionale*): qu'est-ce que c'est?

Il s'agit d'une somme d'argent que le locataire verse au propriétaire et qui représente une garantie en cas de dommages causés au bien loué. La somme versée ne peut pas dépasser la somme de 3 mois de loyer. Si l'appartement reste en bon état, la caution est alors intégralement restituée à la fin du contrat. Elle est majorée des intérêts aux bénéfices du locataire, calculés selon le taux d'intérêt légal en vigueur.

205. Comment le contrat de location doit-il être rédigé?

La loi impose que les contrats de location soient stipulés par écrit et qu'ils soient encadrés par des règles précises.

Le contrat de location établit:

- la somme d'argent que le locataire doit payer chaque mois au propriétaire du logement;
- la durée pendant laquelle le locataire pourra occuper le logement;
- le jour du mois où le loyer doit être payé, la manière dont il est versé et le lieu.

Les deux principaux types de contrats prévus par la Loi 431/98 sont:

- le contrat libre qui suit la tendance du marché des locations, et qui est déterminé par l'offre et la demande. Il a une durée de 4 ans. S'il n'est pas résilié 6 mois avant l'échéance du contrat, il peut être tacitement reconduit pour 4 années supplémentaires aux mêmes conditions. Il peut être résilié avant 4 ans, si le propriétaire ou un parent au deuxième degré en ont besoin pour eux-mêmes, ou s'il est nécessaire d'effectuer des travaux.
- le contrat est défini par un accord entre les organisations syndicales des propriétaires et des locataires et avec la participation des mairies. La durée prévue est de 3 ans plus 2 années supplémentaires. En choisissant ce type de contrat, le propriétaire et le locataire peuvent bénéficier de déductions fiscales prises en compte dans leur déclaration de revenus, d'une réduction de 30% de la taxe d'enregistrement. La mairie propose une prime qui prévoit un abattement de la taxe foncière sur la résidence principale ou bien son annulation (*Imposta Municipale Unica-IMU*).

206. Est-il obligatoire d'enregistrer le contrat?

Oui, la loi oblige le propriétaire à enregistrer le contrat de location au bureau de l'enregistrement (*Ufficio del Registro*), dans les 30 jours à compter de la signature ou de la stipulation du contrat. La taxe d'enregistrement correspond à 2% du loyer annuel. Les frais correspondant à la taxe d'enregistrement sont réglés à parts égales entre le propriétaire et le locataire. L'enregistrement doit être renouvelé chaque année. Pour les contrats pluriannuels, la taxe d'enregistrement peut être versée en une seule fois pour toutes les années du contrat. On bénéficie alors d'une réduction sur les frais d'enregistrement.

Si le contrat est régulièrement enregistré, il est également possible de faire une demande d'allocation logement au bénéfice des personnes défavorisées proposée par les communes. Cette aide économique dépend du revenu du foyer et de l'incidence des dépenses de loyer sur celui-ci.

Attention: Si le contrat n'a pas été enregistré, il ne peut pas être utilisé pour le renouvellement du permis de séjour comme preuve que l'étranger dispose d'un logement adapté.

1.2 *L'achat d'un logement*

207. Puis-je acheter un logement?

Les étrangers qui possèdent un permis de séjour régulier pour raisons de travail ou pour raisons familiales ou une carte de résident de longue durée-CE, peuvent acheter un appartement aux mêmes conditions que les citoyens italiens.

Les autres, par contre, ne peuvent acheter un logement que s'il existe un accord spécifique entre leur pays et l'Italie.

Des réductions d'impôts sont prévues s'il s'agit de l'achat du premier logement.

208. Quels documents dois-je signer pour acheter un logement?

- La proposition d'achat (*proposta d'acquisto*), qui définit le prix de vente qui a été convenu, l'acquéreur s'engage ainsi à acheter le bien immobilier en versant des arrhes (un acompte sur le prix);
- la promesse de vente ou le compromis de vente, un contrat préliminaire qui engage l'acquéreur et le vendeur à stipuler un contrat de prévente (*rogito, contratto di compravendita*) à une date précise, même s'il n'est pas possible de signer immédiatement le contrat de vente. Il est d'usage, même si ce n'est pas obligatoire, de verser un acompte sur le prix du logement au moment de la signature du compromis;
- l'acte public de vente, le contrat qui mentionne le transfert de propriété (*contratto di compravendita*), est stipulé devant un notaire (*rogito notarile*), en présence du vendeur et de l'acquéreur.

209. Qu'est-ce qu'un emprunt (*mutuo*)?

Si vous ne disposez pas de la somme totale nécessaire pour acheter le logement, vous pouvez demander un emprunt à la banque (*mutuo ipotecario*). La banque, en garantie du prêt impose sur le bien acquis une hypothèque (*ipoteca*). Si les revenus ne sont pas suffisants pour payer le remboursement de l'emprunt, la banque demande qu'une personne ou un organisme garantissent le remboursement sur leurs propres biens (*fideiussione*). Cette personne ou cet organisme s'engagent ainsi à garantir personnellement le remboursement de votre dette. L'hypothèque est une formule qui permet à la banque, si les mensualités ne sont pas payées, de s'approprier l'appartement et de le vendre afin de récupérer l'argent qu'elle a avancé.

Pour l'achat du premier bien immobilier, vous pouvez bénéficier d'un prêt simplifié qui prévoit des taux d'intérêts plus bas par rapport à ceux qui sont généralement appliqués par les banques.

Attention: Si vous décidez de prendre un emprunt, vérifiez avec la banque que vous avez les conditions requises pour obtenir le prêt de la somme qui vous sert, avant de faire une proposition d'achat.

210. A quelles conditions la banque peut-elle accorder un prêt ou un emprunt?

La banque demande des garanties pour accorder un prêt ou un emprunt:

- la déclaration de revenus;
- le versement du salaire sur le compte courant (ce n'est pas obligatoire dans certains cas);
- des garanties personnelles ou sur les biens.

211. Que faut-il spécifier dans le contrat pour souscrire un emprunt immobilier?

Les principales conditions spécifiées dans un contrat d'emprunt sont:

- l'échéance pour le remboursement de l'emprunt (de 5 à 30 ans), en tenant compte de l'âge du demandeur;
- le taux d'intérêt appliqué. Le taux d'intérêt maximum est fixé par la loi qui interdit d'appliquer un taux d'usure; les taux d'intérêts sont fixés avec différentes échéances (mensuelles, trimestrielles, etc.) sur la base des indices de référence publiés sur les principaux journaux (par exemple l'indice EURIBOR, EURIRS), plus un taux supplémentaire que la banque applique et qui varie selon la banque qu'on appelle le SPREAD;
- la mensualité à payer et le plan de remboursement (la fréquence avec laquelle sont versées les mensualités). La mensualité à payer varie selon les revenus du demandeur;
- le montant des pénalités si l'emprunt est remboursé avant terme.

212. Qui est chargé de rédiger le contrat pour l'emprunt ou pour l'achat d'un logement?

Le contrat de vente du logement et le contrat pour l'emprunt doivent être rédigés et enregistrés chez un notaire.

213. Quels sont les impôts et les frais auxquels je devrai faire face si j'achète un logement?

- Frais d'enregistrement (*Imposta di registro*), s'il s'agit de l'achat de votre premier logement, ces frais sont réduits;
- si vous achetez un logement à une entreprise, vous devez également payer la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA);
- frais d'hypothèque;
- frais d'enregistrement au Cadastre;
- honoraires de Notaire pour les deux contrats de vente et d'achat et pour l'ouverture du prêt.

214. Quels sont les frais auxquels je devrai faire face en tant que propriétaire ou locataire d'un logement?

Vous devez payer les factures mensuelles ou bimensuelles pour les charges fixes (gaz, électricité, eau, chauffage, téléphone -s'il est installé-, charges de copropriété) ainsi que les taxes d'enlèvement des ordures ménagères qu'il faut payer une ou deux fois par an, l'IMU ou un autre impôt sur la propriété de biens immobiliers.

1.3 Les Centres d'Accueil (*Centri di Accoglienza*)

215. Les Centres d'Accueil (*Centri di Accoglienza*), qu'est ce que c'est?

Ce sont des structures qui garantissent, dans la limite des places disponibles, une série de services sociaux de base. Ils offrent une solution temporaire de logement aux étrangers qui ne sont temporairement pas en mesure de trouver un logement ou de subvenir à leurs besoins par leurs propres moyens, dans le but de favoriser leur insertion sociale le plus rapidement possible.

216. Puis-je être logé dans un Centre d'Accueil?

Uniquement si vous êtes un ressortissant étranger avec un permis de séjour en cours de validité pour des raisons professionnelles, familiales ou parce que vous êtes en recherche d'emploi et que vous n'êtes pas en mesure de trouver un logement par vos propres moyens.

217. Qui n'a pas le droit d'être logé dans les Centres d'Accueil?

- Les étrangers qui n'ont pas de permis de séjour, c'est-à-dire les clandestins, à moins qu'il ne s'agisse de situations particulières d'urgence (les conditions sont fixées par le maire);
- les étrangers qui ont un permis de séjour pour tourisme, études, affaires, soins médicaux et autres titres de séjour délivrés pour de courts séjours.

218. Le logement auprès des Centres d'Accueil est gratuit?

Il peut être gratuit ou moyennant le paiement d'un loyer.

219. Quelles sont mes devoirs quand je suis hébergé dans un Centre d'Accueil?

Vous devez respecter le règlement du centre.

Logements sociaux (*Edilizia Residenziale Pubblica*) et coopératives de construction (*Cooperative Edilizie*)

220. Les logements sociaux, qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit de logements qui ont été construits avec des financements publics et qui appartiennent donc à des organismes publics.

221. Qui peut avoir accès à un logement social ?

Les étrangers qui ont une carte de séjour et les étrangers qui bénéficient d'un permis de séjour d'une durée supérieure ou égale à 2 ans et qui exercent une activité professionnelle en tant que salariés ou travailleurs autonomes peuvent avoir accès aux logements sociaux, aux services des agences sociales qui peuvent servir d'intermédiaires dans certaines régions, ou aux services des organismes locaux qui favorisent l'accès au logement et aux prêts à tarifs spéciaux pour la construction, la restauration, l'achat et la location de la résidence principale, au même titre que les citoyens italiens. (conformément à l'art. 40 du décret législatif 286/1998.)

222. Comment faire pour bénéficier d'un logement social ?

Les personnes qui veulent accéder à un logement social (on les appelle *case popolari* en italien) doivent présenter une demande en remplissant un formulaire prévu à cet effet et en envoyant celui-ci en recommandé avec accusé de réception à leur Commune de résidence. Les logements sont attribués sur la base d'un classement qui est établi en fonction de la situation économique, familiale et sociale des personnes/des familles qui ont présenté une demande. Pour plus d'informations, adressez-vous au Bureau des relations avec le public (*Ufficio Relazioni con il pubblico*) de la mairie.

223. Les coopératives de construction, qu'est-ce que c'est ?

Une coopérative de construction est un organisme qui a pour but la construction ou l'achat de logements destinés à ses associés. Les associés doivent remplir certaines conditions (résidence dans la Commune, revenus bas, ne pas être propriétaire d'un autre logement, etc.).

Les conditions économiques pour acheter un logement par le biais d'une coopérative sont généralement très avantageuses car les coopératives bénéficient de réductions d'impôts et de prêts à taux privilégiés.

224. Puis-je adhérer à une coopérative de construction ?

Oui, les citoyens étrangers peuvent adhérer à une coopérative de construction.