

Louer un appartement en étant auto-entrepreneur

Description

Plus d'un [auto-entrepreneur](#) rencontre des difficultés pour louer un appartement. Quelle que soit la branche d'activité choisie ([artisan](#), [jardinier](#), fondateur d'une [entreprise de service](#), etc.), l'auto-entrepreneur est considéré comme un profil à risque. Présenter un dossier en béton est ainsi primordial ! Pour justifier la santé financière de l'entreprise, les documents de [comptabilité](#) sont requis à la place des dernières fiches de paie. Si l'activité est encore jeune, le propriétaire peut réclamer des garants à haut salaire. À défaut d'un bien d'appartement classique, l'auto-entrepreneur peut recourir à la colocation ou à un logement en famille d'accueil afin de se loger à petit prix.

[Créer mon auto-entreprise en ligne](#)

Comment louer (facilement) un appartement quand on est auto-entrepreneur ?

Pour réussir à trouver le logement qu'il vous faut, une bonne méthodologie est nécessaire.

- Choisir le mode de prospection ;
- Concourir pour les aides au logement offertes par les pouvoirs publics ;
- Chercher dans les hébergements alternatifs.

Location par agence immobilière ou location entre particuliers

Passer par une agence immobilière est la solution la plus rapide pour dénicher un appartement, mais ce n'est pas la moins chère. **Si votre situation financière vous le permet, le recours à un professionnel est conseillé.** Non seulement il saura trouver le logement qui répond le mieux à vos besoins, mais son expertise lui permettra d'identifier les vices cachés de l'appartement.

La location entre particuliers est intéressante si la ville où vous souhaitez vous fixer ne vous est pas inconnue ou, mieux encore, si vous avez des proches ou des amis qui peuvent démarcher à votre place.

Solliciter une aide au logement (APL)

Pour réduire le prix net du loyer, il est possible de demander l'aide de la **CAF**. Peu importe que l'auto-entreprise constitue la principale occupation ou soit cumulée avec le statut étudiant, **l'aide personnalisée au logement (APL)** reste ouverte à tous les auto-entrepreneurs.

Est-ce que devenir auto-entrepreneur peut changer le montant des APL ? Oui, puisque la CAF est attentive au fait que les aides versées correspondent aux besoins réels des bénéficiaires. Le montant des allocations sera ainsi réévalué sur la base des nouvelles ressources.

Pour prétendre aux [APL en auto-entrepreneur](#), il suffit d'envoyer à l'intention de la CAF une lettre recommandée lui annonçant officiellement que vous créez une micro-entreprise, accompagnée de **l'extrait K-Bis** ou **de l'attestation d'inscription à l'URSSAF** (pour les fournisseurs de services). La CAF accusera réception de cette lettre.

À part l'APL, **les dispositifs Action Logement (appelé également 1 % Logement) et le Loca-Pass** sont accordés aux micro-entrepreneurs sous certaines conditions, notamment si vous êtes salarié ou étudiant en même temps.

Colocation ou location en chambre partagée

Pour les jeunes actifs qui ont hâte de quitter la cellule familiale, la colocation est une option d'hébergement intéressante. Il s'agit de la solution idéale pour **baisser les frais de loyer**.

Principe

Chaque colocataire s'acquitte d'un loyer mensuel selon le prix fixé dans le contrat de location. Le plus souvent, **le montant de la location est divisé à parts égales**. Au moment de conclure la transaction, les futurs occupants peuvent signer un **contrat commun** ou un **contrat individuel**.

Inconvénients

L'auto-entrepreneur est obligé de partager son espace privé avec un voisin. Il doit faire preuve d'adaptation et de tolérance, en veillant à choisir une personne de

confiance. Celle-ci sera idéalement un collaborateur ou un employé de l'auto-entreprise.

Le cas échéant, le risque que la colocation entraîne des conséquences fâcheuses sur le développement de l'entreprise peut se poser, en particulier si l'entrepreneur exerce à domicile.

Avantages

Hormis ces réserves, la colocation en étant auto-entrepreneur a de nombreux atouts. Le tarif des loyers est extrêmement cher dans les métropoles. Trouver un logement entier à moins de 500 € par mois relève du parcours du combattant.

En optant pour un appartement partagé entre 2 ou 3 colocataires, vous pourrez vous installer en plein centre-ville. N'oubliez pas que **l'emplacement joue un rôle notable sur la visibilité et la gestion de la relation client.**

Location chez l'habitant

À part la location en chambre partagée, l'hébergement chez l'habitant est aussi une alternative. Si l'auto-entrepreneur entend se **loger à petit prix avec un confort satisfaisant**, il est difficile de trouver mieux.

Principe

Le principe de la location chez l'habitant est simple : le propriétaire des lieux accepte de **céder une partie de son habitation en échange d'un loyer**. Le locataire occupe une chambre à son usage exclusif, avec parfois une salle de bain et des toilettes privées. La cuisine et la blanchisserie sont des parties communes. Il existe également des parties privées auxquelles le locataire n'a pas accès.

Inconvénients

Le propriétaire a le droit de dresser **un règlement intérieur** de la maison : heure de couvre-feu, interdiction d'introduire un animal de compagnie, interdiction de faire la fête, nombre maximum d'invités... Naturellement, l'auto-entrepreneur doit le respecter.

La cohabitation implique **un frein à la liberté d'action.**

Avantages

Ce mode d'hébergement est répandu parmi les étudiants ou les jeunes entrepreneurs en herbe qui souhaitent s'établir en ville, à Paris comme en province. Il se décline en plusieurs formules :

- **Location contre services:** l'auto-entrepreneur ne paie qu'un loyer symbolique en échange de petites corvées comme jardiner, repasser, faire quelques courses pour le propriétaire, garder les enfants le soir, etc.
- **Location intergénérationnelle:** l'auto-entrepreneur offre assistance à une personne âgée qui accepte de l'héberger gratuitement ou contre un loyer réduit.
- **Location classique :** l'auto-entrepreneur paie un loyer raisonnable sans participer aux travaux de maison.

Quels sont les documents à fournir pour son dossier de location ?

Pour prouver qu'il sera bon payeur, l'auto-entrepreneur a tout intérêt à **réunir plusieurs pièces justificatives** relatives à sa situation économique d'une part, et à celle des cautions, d'autre part.

Les justificatifs pour le locataire (statut auto-entrepreneur)

Les pièces à fournir par l'auto-entrepreneur sont :

- Preuve d'identité : soit une copie légalisée de la carte d'identité nationale (CIN), soit une copie du passeport ou du permis.
- Attestation de résidence : soit les reçus de loyer des 3 derniers mois, soit la facture de téléphone mobile ; soit la facture d'électricité ou de gaz.
- L'avis d'imposition du mois précédent.
- **Document prouvant la reconnaissance de la micro-entreprise par l'administration :** la carte de visite ne suffit pas. Si vous êtes artisan, vous pouvez présenter l'extrait du D1 obtenu auprès de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat ; si vous êtes un agent commercial, le K-Bis remis par le Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) est une pièce à conviction ; si vous exercez une profession libérale, le numéro d'identification sur la carte INSEE en fait foi.
- Les états financiers de la micro-entreprise : le bilan et le compte de résultat des 6 derniers mois sont requis. Le propriétaire aura besoin de ces documents pour

s'assurer que l'activité dégage un revenu suffisamment stable et régulier pour régler le loyer.

- Les 3 fiches de paie les plus récentes, en cas de cumul du statut d'auto-entrepreneur et du statut de salarié.

Les pièces obligatoires pour les garants

Pour chaque garant qui s'engagera à payer le loyer en cas de défaillance du locataire, il faudra présenter :

- Un contrat de travail ;
- Un justificatif d'identité (copie du CIN ou du passeport) et de domicile ;
- La fiche de paie des 3 derniers mois.

Bon à savoir : Dans le cas où le propriétaire a souscrit une assurance [Garantie Loyer Impayé](#) ou GLI, les conditions requises sont très strictes et les auto-entrepreneurs se retrouvent souvent inéligibles à ce type de contrat.

Auto entrepreneurs : les critères à prendre en compte pour une location d'appartement

Pour mener à bien la recherche de maison ou d'appartement, il faut penser à déterminer le type d'appartement adapté à son goût, la nature juridique de la location et le budget affecté.

Choisir le type de logement adapté à ses besoins

Commencez par noter par écrit les critères souhaités pour votre logement.

- Les critères de base, c'est-à-dire les éléments de confort dont la maison doit être pourvue, sous peine de rejet : nombre exact de pièces à vivre, surface habitable d'au moins 15 ou 20 m², salle d'eau privée et toilette privée, logement en parfait état...
- Les critères de séduction, qui englobent les installations que vous souhaiteriez voir en plus et pour lesquelles vous acceptez de payer un prix supérieur.

Définir la nature juridique de la location

- Location nue ou meublée ;

- Location indépendante ou logement chez l'habitant ;
- Location avec bail commercial : le bail locatif en auto-entrepreneur est envisageable sous réserve de l'inscription au répertoire des métiers (artisanat) ou au registre du commerce et des sociétés (achat-revente).

Fixer le budget disponible

En dernier lieu, l'auto-entrepreneur doit estimer le montant de son budget hébergement. Cette étape lui fera gagner un temps précieux et évitera des déboires.

Le budget s'obtient en déduisant des ressources les frais auxquels doit faire face la micro-entreprise ainsi que les dépenses courantes :

- Les consommations intermédiaires ;
- Les frais de déplacement ;
- Les frais de port ;
- Les forfaits d'appel et de crédit internet ;
- Les cotisations sociales : réglées par mois ou par trimestre et réduites si l'auto-entrepreneur reçoit les aides de l'ACRE ;
- Les impôts : réglés une fois par an ou simultanément avec les cotisations sociales dans le cas d'un versement libératoire. À noter que l'auto-entrepreneur jouit de la franchise de la TVA ;
- Les taxes foncières : obligatoires lorsque le chiffre d'affaires dépasse le seuil de 5 000 € ;
- L'assurance de responsabilité civile ;
- Les dépenses vivrières et de loisirs.

Trouver un appartement : une mission souvent compliquée pour les indépendants

La joie d'exercer une profession à titre individuel, sans contraintes ni souci de discipline, avec un planning de travail adapté à sa vie personnelle, est un argument majeur qui pousse les Français à [devenir auto-entrepreneur](#).

Absence de capital minimum, enregistrement gratuit, poursuite des études en qualité d'[étudiant auto-entrepreneur](#)... [Le statut se vante d'offrir un grand nombre d'avantages](#) que vient renforcer la [loi Pacte de 2019](#). En revanche, l'auto-entrepreneur a du mal à justifier la stabilité de ses finances. Le [salaire de l'auto-entrepreneur](#) est fluctuant, car l'activité connaît un caractère saisonnier. Cela pose problème au moment de rechercher un appartement.

L'auto-entrepreneur n'est pas le client favori du propriétaire d'un bien d'appartement. Sa crainte est simple : que l'activité tourne à l'échec et que cela engendre **des retards de paiement**.

Il faut avouer que cette crainte n'est pas sans fondement, même si elle est parfois excessive. Si vous créez une marque de vêtement, rien ne garantit que les ventes d'aujourd'hui seront les mêmes que celles de l'année prochaine. La mode évolue beaucoup, bien que vous ayez acquis une solide réputation. Par contre, si vous avez ouvert une boutique d'alimentation, par exemple une boucherie, la sécurité financière est facile à établir.

À noter : si vous souhaitez plutôt vous orienter vers l'achat d'un bien immobilier, il existe également des astuces pour [obtenir un crédit immobilier](#) en tant qu'auto-entrepreneur.

FAQ

Comment louer un appartement quand on est indépendant ?

Pour louer un appartement en tant que travailleur indépendant, nous vous conseillons de constituer un dossier solide (relevés de comptes, justificatifs de revenus). De plus, si votre activité est récente, il vous faudra probablement envisager des garants. Il est aussi conseillé de solliciter des aides au logement (APL) et/ou d'explorer des solutions comme la colocation ou la location entre particuliers pour maximiser vos chances.

Est-il possible pour un auto-entrepreneur de se domicilier dans un logement social ?

Entant que micro-entrepreneur, l'accès à un logement social est possible mais conditionné à plusieurs critères : un revenu fiscal de référence inférieur à un certain plafond, la stabilité de votre activité, et parfois des conditions locales supplémentaires liées à votre situation personnelle ou familiale.

Qu'est-ce que le dispositif 1 % logement pour auto-entrepreneurs ?

Le dispositif 1 % logement, devenu Action Logement en 2009, a été mis en place initialement pour soutenir les salariés dans leur accès au logement. Aujourd'hui il est accessible aux auto-entrepreneurs et se traduit par une gamme d'aides et de services destinés à faciliter la location ou l'acquisition d'un bien immobilier (prêts à taux avantageux, garanties locatives...).