

Introduction

Terre souvent méconnue, avec des siècles d'histoire à l'origine de multitudes attractions culturelles, de sites archéologiques préservés et de monuments de toutes époques, l'Italie tout entière est un véritable musée, à la gloire de son passé, de ses villes remarquables et de ses campagnes réputées dans le monde entier.

L'Italie, pays de la mode, de l'élégance et de gastronomie - vous goûterez en effet rarement meilleure cuisine et meilleurs vins -, pays coloré, chaotique, désorganisé, à l'efficacité discutable, où l'histoire côtoie le moderne, terre aux mille beautés naturelles, Alpes enneigées, vallées verdoyantes, plages et mer - en Calabre, Sicile, Sardaigne, Pouilles, etc. - pays de la mafia et de la farce, l'Italie, c'est tout cela, mais encore beaucoup plus.

L'Italie n'est pas faite que de monuments et de sites, de pizzas et de glaces, de cappuccino et spaghettis. Elle s'exprime aussi dans les traditions et les rites religieux où l'on discerne des coutumes venues du fond des âges, des commémorations séculaires et la manifestation d'une foi inébranlable.

Pour une expérience d'expatriation, l'Italie est un pays très intéressant par ses contrastes. Le mode de vie et la qualité de vie peuvent varier considérablement selon la ville ou la région où vous vivez. Les difficultés liées à la circulation ne sont pas rares – circulation lente, congestion, problèmes de stationnement pollution de l'air, etc. – et la bureaucratie, – aux prises avec des systèmes lents et complexes – avec ses longues files d'attente, offre des pratiques et attitudes qui confinent à l'indifférence. Il faut garder patience en Italie et persévérer !

Mais il existe des raisons sous-jacentes qui rendent l'expérience d'un séjour en Italie presque toujours positive : les Italiens sont ouverts et traditionnellement très expansifs. Ils sont réputés pour parler fort, s'exprimer beaucoup avec les mains, et s'emporter facilement. Le caractère d'un Italien est

entier. Ses accès de colères sont aussi intenses et brefs que sa chaleur est omniprésente. Chaleureux, les Italiens nouent très facilement le contact, ce qui confère à l'Italie une réputation de pays très accueillant.

L'identité italienne s'exprime dans cette forte personnalité, et dans un immense goût de la vie. Ils sont traditionnellement de bons vivants, aiment les belles femmes, les grandes fêtes, les retrouvailles, les amours passionnés, et leur gastronomie reflète leur goût pour le plaisir. Les spécialités culinaires italiennes, délicieuses et conviviales, s'exportent internationalement.

Les Italiens ont tendance à prendre les choses avec une certaine « détente » qui se reflète dans la qualité des services, surtout dans l'Italie méridionale, où la mauvaise organisation des services publics entraîne files d'attente, informations peu fiables, contretemps et pertes de temps. De même, lorsqu'un italien vous donne sa parole ne vous y fiez surtout pas ! S'il vous propose un contrat, attendez de l'avoir signé avant d'y croire.

La famille est très profondément ancrée dans les traditions en Italie. Un Italien est très lié à sa famille, avec qui il entretient de nombreux contacts. La mamma en est généralement le centre, elle détient une autorité conséquente et un grand pouvoir d'influence.

En affaires, un Italien préférera toujours traiter avec un membre de sa famille, en qui d'emblée il a confiance, qu'avec un étranger. Les maisons italiennes hébergent de grandes familles, les enfants recueillant souvent leurs parents lorsque ceux-ci se font vieux. Cette tradition a néanmoins tendance à perdre du terrain au sein de l'Italie moderne.

L'environnement offre un climat doux, de beaux paysages, la culture est « à portée de main ». Si vous aimez la bonne cuisine, l'art, le divertissement, un verre au bar sur la place, l'histoire et la culture italiennes, vous ne vous ennuierez pas.

Pourtant un Français, quand il s'arrête en Italie pour y vivre, trouvera un monde qui, pour beaucoup d'aspects, n'est pas vraiment le sien et alors, très vite, peut s'installer un sentiment d'amour/désamour.

Et, s'il est vrai que l'idée d'une expatriation définitive peut susciter beaucoup de joie et d'engouement, surtout quand la décision est partagée par toute la famille, elle ne doit pas vous faire perdre de vue que vous aurez de multiples démarches à effectuer.

L'Italie, le pays de tous les plaisirs, mais aussi pays plein de contrastes, où les problèmes s'accumulent un peu comme les monuments historiques, te fait jouir et te fait bondir de colère, la difficulté est de trouver son équilibre.

L'Italie attire, l'Italie agace... mais elle ne laisse jamais indifférent.

Chapitre 3

Travailler en Italie

L'Italie a été durement touchée par la crise économique qui a conduit à une forte augmentation du chômage. Sur le front du travail, après une amélioration temporaire au début de 2011, le taux de chômage a de nouveau augmenté et on s'attend à ce qu'il continue à croître en 2013.

Le marché du travail y est assez statique compte tenu de l'incertitude politique et économique du pays, et se caractérise par son incapacité à endiguer le chômage des jeunes. Les dernières données sur le chômage montrent un niveau global de chômage de 11,1 %, avec un taux de chômage des jeunes de 37,1 %. Le taux de chômage de longue durée, indicateur adapté pour décrire les difficultés du marché du travail, a augmenté chez les jeunes et les travailleurs peu qualifiés, et dans une moindre mesure pour les hommes entre 25 et 54 ans. Dans le même temps, il est resté relativement stable chez les femmes et les travailleurs qualifiés.

Signe d'une forte incertitude dans l'avenir beaucoup d'emplois sont atypiques, saisonniers ou précaires. Il y a moins de recrutements à durée indéterminée, et plus de postes de travail « flexibles ».

En 2012, l'embauche des jeunes de moins de 30 ans a baissé de 31 %, même si quelques professions échappent au « naufrage » du marché du travail. Sont en effet toujours très demandés, les vendeurs dans la vente au détail, les magasiniers et les serveurs. Ces professions représentent la grande majorité des 200 000 nouvelles embauches¹.

Un rapport du CNEL - *Consiglio nazionale economia e lavoro* - présenté le 18 septembre 2012, souligne la réduction progressive du nombre de fonctionnaires, ce qui augmente le risque de contraction des services aux

1. Selon les enquêtes de Datagiovani, sur la base des données Unioncamere.

citoyens, et la « féminisation » du marché du travail, qui pourrait conduire à une expansion des possibilités d'emploi dans le secteur des services aux familles.

Autre phénomène à souligner : la croissance de la proportion de travailleurs étrangers, en particulier dans les tâches qui ne sont pas couvertes par les Italiens dans des secteurs à fort degré de travail manuel dans l'industrie manufacturière et la construction, et dans les services et l'assistance aux particuliers notamment dans la prise en charge des personnes âgées dans une population qui ne cesse de vieillir.

Les activités tertiaires liées aux services aux entreprises, à l'hôtellerie et établissements publics ont créé de nouveaux emplois, mais les gains les plus importants sont enregistrés dans les domaines de la santé, des services aux familles, de l'assistance sociale et de l'emploi à domicile. On recrute moins d'employés et plus de travailleurs domestiques.

L'Italie, contrairement à la plupart des pays européens, présente une demande de main-d'œuvre très orientée vers les métiers manuels et élémentaires qui provoque un décalage entre le niveau de formation des travailleurs et les caractéristiques de la profession exercée. Ainsi 35,2 % des employés de moins de 35 ans occupent des emplois qui requièrent une qualification inférieure à celle possédée. Le taux de surqualification chute à 12,6 % pour les salariés âgés de 55 ans et plus. Le résultat est que la moitié des jeunes diplômés est sous-employée.

Quelques données statistiques

Selon les dernières données de l'ISTAT², la population active occupée est de 23 034 000 personnes, en légère augmentation par rapport à l'année précédente³.

Le taux d'emploi est de 57,1 %, tandis que le taux de chômage s'élève à 11,1 %, en hausse de 1,9 % par rapport l'année précédente. Le taux d'inactivité (c'est-à-dire de ceux qui ne travaillent pas et ne cherchent pas de travail) est de 36,5 %, en baisse de 1,4 % sur un an.

Le chômage augmente en corollaire avec la diminution du taux d'inactifs. Par rapport à 2011, plus de gens sont à la recherche d'un emploi.

2. Mai 2012. Taux de chômage (au sens du BIT) : 7,4 % en 2009, avec une forte disparité entre le Nord et le Sud du pays.

3. Hausse de 98 000 personnes soit de 0,4 %.

Reste qu'une personne sur trois n'a pas d'emploi et n'a aucun espoir d'en trouver un.

Secteurs d'activité	Part dans l'économie	Répartition des emplois
Agriculture	2 %	8,5 %
Industrie	27 %	31,5 %
Services	71 %	60 %

Présence française en Italie

La France est le second partenaire commercial de l'Italie après l'Allemagne. Les principales entreprises ou filiales françaises implantées en Italie sont : Alcatel-Alsthom, Michelin, Air-Liquide, Total, St-Gobain, GAN, Crédit Agricole, Parisbas, BNP, Danone, Auchan, Carrefour, Promodès, Décathlon, LVMH.



À noter que le travail au noir (*collaborazione*) concernerait un travailleur sur cinq.

Le marché de l'emploi en Italie

L'Italie a été durement touchée par la crise qui a également conduit à une augmentation du chômage.

Avec le ralentissement de l'activité économique, le marché du travail a également adopté une tendance à la baisse. Au cours du troisième trimestre 2011, il y a eu une réduction des heures travaillées par employé, qui s'est ensuite traduite par une contraction de l'emploi.

La détérioration du marché du travail est susceptible d'aggraver une situation déjà critique, non seulement dans le Sud, région où le taux de chômage est important notamment chez les jeunes, mais également de freiner la tendance à la reprise de l'emploi dans le Centre et le Nord⁴.

Pourtant, Jim O'Neill, économiste et président de Goldman Sachs Asset Management, et voit en l'Italie le potentiel « surprise » positif pour l'année à venir.

4. Dans le Sud (Mezzogiorno), le taux de chômage est de plus de 13 % comparativement à 6,1 % dans le Centre-Nord.

Dans les dix dernières années l'emploi a été soutenu presque exclusivement par le marché tertiaire⁵. Les secteurs les plus dynamiques sont l'immobilier, les services aux entreprises (informatique, la recherche, etc.), l'hôtellerie.

Selon des données récentes d'Unioncamere, il y a une forte baisse des recrutements dans les professions « intermédiaires » (travail de bureau), tandis que les professions d'encadrement, technique, intellectuel et à haute spécialisation, les professions libérales et les travailleurs non qualifiés sont un peu moins défavorisés.

Si nous regardons dans le détail les différentes professions, celles qui pourraient enregistrer une augmentation des recrutements sont les spécialistes de la formation, de l'éducation (enseignants) et de la recherche, les travailleurs qualifiés, les exploitants de l'industrie alimentaire, les opérateurs de la santé et des services sociaux, et dans une moindre proportion, les vendeurs et personnels qualifiés des commerces et services de gros, secrétariat et services généraux.

En ce qui concerne, en particulier les jeunes et l'attractivité des diplômés d'enseignement supérieur⁶, les docteurs en ingénierie, statistique, médecine et économie ont un taux de l'emploi et un salaire plus élevé que les docteurs en sciences, lettres, psychologie et sciences de l'éducation.

Les secteurs qui recrutent

Bien que le taux de chômage reste élevé, les entreprises ont des difficultés à recruter du personnel « stratégique ». Cela semble un paradoxe, au moment où le nombre de chômeurs augmente, de nombreuses entreprises ont du mal à trouver de la main-d'œuvre qualifiée disponible.

Le secteur des services reste le domaine majoritaire pour les recrutements, 75 % des embauches contre 25 % de l'industrie avec comme caractéristique moins d'embauche d'employés et plus de recrutement de travailleurs domestiques.

Les professionnels les plus recherchés sont les ingénieurs électrotechniciens, techniciens mécaniciens, contremaîtres et ouvriers, opérateurs de production. Juste derrière, se trouvent les professionnels de l'administration, de la finance et du contrôle de gestion, les spécialistes de la paie,

5. Source : Confcommercio-Imprese per l'Italia – Tendenze recenti di mercato del lavoro in Italia janvier 2012.

6. Selon les données de la base de données AlmaLaurea des diplômés, trois ans après l'obtention du diplôme.

comptables, responsables administratifs, gestionnaires de trésorerie, du crédit. À la troisième place, les professionnels dans le domaine de la recherche et du développement et de la technologie, suivis par les opérateurs du tourisme et puis ceux du commerce et de la vente.

Parmi les métiers manuels, la CGIA⁷ (Association générale interprofessionnelle des artisans) signale une très forte croissance des embauches dans les métiers de boucherie, boulangerie, pâtisserie, glacier et fabrication de pâtes, une forte demande d'installateurs électriques et électromécaniques et réparateurs de matériel, et enfin un manque de mécaniciens et réparateurs automobiles, d'installateurs de réfrigération, d'équipement et machinerie industrielle.

Méritent également d'être mentionnés pour leur prédominance en valeur absolue, surtout en été, les chiffres de la restauration, de l'hôtellerie et du tourisme (cuisiniers et serveurs en particulier), suivis par le personnel non qualifié des services et du commerce.

Pour les jeunes de moins de 35 ans, les professions qui offrent le plus de possibilités d'emploi sont, parmi les cols blancs, les ingénieurs, personnel de bureau et caissiers des banques et des compagnies d'assurances, et parmi les ouvriers, les agents de nettoyage, livreurs et chauffeurs.

Selon les données de l'Unioncamere, les filières ayant le plus de difficultés à recruter des professionnels sont, dans l'ordre : Textile et confection, Entretien et réparation d'installations, Industrie métallurgique, Transports, Caoutchouc et plastique.

Dans l'artisanat, selon la Confartigianato, il est très difficile de recruter des carreleurs et poseurs de revêtements, des monteurs de charpentes métalliques et des serveurs. De nombreux postes restent disponibles dans l'industrie (27 % des demandes), la métallurgie (19 %) et l'hôtellerie (18,5 % pour les serveurs). Suivent dans l'ordre : la mécanique, la réparation et l'entretien des voitures, des machines-outils d'usinage, coupe et artisan tailleurs, chapeliers et modèle, etc⁸.

Les zones les plus actives

Les entreprises les plus dynamiques sont celles qui opèrent dans le Nord-Ouest, (Piémont, Vallée d'Aoste, Ligurie et Lombardie), situé autour du

7. CGIA : *Associazione Artigiani Piccole Imprese*.

8. Ces données, sont également confirmées par une étude récente de Fondimpresa de la Vénétie, selon laquelle il est impossible de trouver des cordonniers, des muletiers et même des infirmières.

triangle Milan-Turin-Gênes, très industriel et avec un PIB par habitant de plus de 30 000 € par an : 24 % des recrutements.

Les régions Nord-Est et Centre, (Trentin-Haut-Adige, Vénétie, Frioul-Vénétie Julienne, Emilie-Romagne, Toscane, Ombrie, Marches, Latium), où le PIB par habitant atteint 29 000 € par an, sont un peu en retrait avec respectivement 27 % et 16 % des recrutements.

Les entreprises du *Mezzogiorno*, composé du Sud et des îles (Abruzzes, Molise, Campanie, Pouilles, Basilicate, Calabre, Sardaigne et Sicile), recrutent beaucoup de saisonniers (32 % du total des recrutements) dans ces régions marquées par un retard économique et un chômage élevé, liés à un manque d'infrastructures et à une économie souterraine importante, et où le PIB par habitant n'y est que de 17 400 € par an.

La région qui recrute le plus, au niveau national, est la Lombardie, devant l'Emilie-Romagne, le Piémont, la Vénétie et le Latium, et au sud, les Abruzzes, devant la Campanie et les Pouilles.

Le marché de l'emploi pour un expatrié

La France est le second partenaire économique de l'Italie. Le français est avec l'italien, la langue de la mode, de la culture et de la gastronomie. C'est également la langue utilisée pour communiquer avec les pays méditerranéens.

Les secteurs où les Français peuvent espérer décrocher un emploi sont liés à l'import-export (vendeurs, contrôleurs de gestion, secrétaires de direction bilingues ou trilingues), les professions commerciales, à condition de parler couramment l'italien⁹, l'hôtellerie, les secteurs techniques, d'études et de l'informatique (analystes programmeurs, architectes systèmes et techniciens) et aussi le tourisme et la restauration (les Français ont une très bonne réputation dans ce domaine), l'enseignement et l'environnement (forêts). Parmi les professions libérales, les médecins français ont de sérieux atouts pour s'installer en Italie.



Les citoyens européens ne sont sujets à aucune restriction concernant l'accès au marché du travail italien.

9. Pour travailler en Italie, vous pouvez consulter le site : www.stranieriinitalia.it/annunci.html, spécialement dédié aux étrangers.

La recherche d'emploi

Pour trouver un emploi en Italie il est utile d'avoir des relations, le bouche-à-oreille est une méthode très employée, même si les méthodes classiques et traditionnelles de recherche d'emploi sont utilisées. L'un n'empêche pas l'autre.

Il faut en premier lieu s'inscrire au *centro per l'Impiego – ufficio di Collocamento* (Pôle emploi) de la ville dans laquelle vous vous trouvez, sans cela aucun employeur ne peut légalement vous employer. Sans vouloir vous décourager, sachez qu'il est particulièrement difficile de trouver un emploi, en Italie. Mais si vous êtes motivé et persévérant, les résultats peuvent être concluants.

De nombreux quotidiens italiens ont une rubrique offre d'emploi. Les plus importants sont : *Il Corriere della Sera* (www.corriere.it), *La Repubblica* (www.repubblica.it), *Il Sole 24 Ore* (www.ilsole24ore.com), *La Stampa* (www.lastampa.it), *Italia Oggi* (www.italiaoggi.it). Vous trouverez d'autres informations utiles sur l'hebdomadaire www.lavorare.net/.

De nombreux sites recensent les offres d'emploi disponibles sur tout le territoire, notamment celui du ministère du Travail (www.lavoro.org), les sites des mairies comme celui de Turin : (www.comune.torino.it – possibilité de consultation en français), Bologne (www.comune.bologna.it/lavoro/), et des sites spécialisés dans la recherche d'emploi (www.cercolavoro.com, www.stranieriinitalia.it/annunci.html) qui recensent les offres et annonces présentes sur toutes les régions d'Italie

Vous pouvez postuler en ligne via des sites d'emploi tels que StepStone mais aussi répondre à des annonces trouvées dans les journaux cités ci-dessus. Careerjet est un moteur de recherche d'offres d'emploi à l'étranger, dont l'Italie, compile les offres de nombreux autres sites.



N'hésitez pas à multiplier les contacts. Ne vous contentez pas d'une réponse orale qui n'engage que celui qui la reçoit. Une embauche est réelle seulement lorsque le contrat de travail est signé.

Postuler

Pour postuler mettez toutes les chances de votre côté, car si vous ne maîtrisez pas parfaitement l'italien à l'oral comme à l'écrit, vous réduisez considérablement vos chances de trouver un emploi dans le pays.

Des candidatures volumineuses sont peu communes en Italie. Il est suffisant d'envoyer une courte lettre avec votre CV avec, si possible, de bonnes références de travail. N'hésitez pas à mentionner vos intérêts personnels ou vos loisirs dans votre candidature s'ils peuvent offrir un avantage à l'emploi pour lequel vous postulez.

Prêtez une attention particulière à l'apparence externe, l'élégance et la propreté vous aideront à trouver le travail que vous désirez.

Si vous avez des connaissances personnelles dans l'entreprise que vous souhaitez rejoindre, n'hésitez pas à les utiliser.

Le CV en italien

On ne propose pas son CV en Italie comme en France, au Danemark ou en Australie. Le site Internet Europass (<http://europass.cedefop.europa.eu/fr/documents/curriculum-vitae¹⁰>) vous informe des usages en Italie.

Votre CV devra être bref, accompagnez-le des photocopies des diplômes que vous avez obtenus. Il n'existe pas de CV standard en Italie. Généralement le CV est peu soigné, pas très clair, la disposition des informations n'est pas très poussée. Il est écrit à l'ordinateur, souvent signé, et n'a pas de photo.

Les différentes parties du CV Italien

- *l'état civil* (Dati personali) ;
- *la formation* (Studi e formazione) ;
- *l'expérience professionnelle* (Precedenti lavorativi ou Esperienze professionali) ;
- *autres informations* (Altre informazioni).

Le CV chronologique inverse est le curriculum vitae le plus largement utilisé. Sa structure est constituée des données personnelles, expériences professionnelles, formations, écoles, en commençant par la plus récente et se terminant avec le plus éloigné dans le temps.

Précisez votre niveau de connaissances linguistique et informatique et toutes compétences spécifiques. Hobby et intérêts personnels sont à mentionner dans la dernière partie du curriculum vitae.

10. Sur www.europass.cedefop.europa.eu/fr vous trouverez également des informations sur les diplômes, la langue italienne, etc.

Ne pas oublier de reprendre à la fin du CV, l'expression de *Liberatoria* vie privée : « *Ai sensi del D.Lgs.196/2003 esprimo il consenso al trattamento dei dati personali* »⁷¹ et de signer votre curriculum vitae. Vous pouvez utilement consulter le site Internet : <http://www.modellocurriculum.com/>.

La photo d'identité se place en haut à gauche, seulement si nécessaire. Le CV est envoyé avec une lettre de présentation.

La lettre de présentation en italien

Comme en France, le CV est toujours accompagné d'une lettre de présentation/motivation.

Vous pouvez consulter des modèles de lettre de présentation sur le site Internet : www.cvlavoro.com/modelli-cv-e-lettere-di-accompagnamento-motivazionali-presentazione.html.

Le droit du travail en Italie

Le salarié expatrié en Italie doit respecter la réglementation du droit du travail italien. Cette dernière ne fait pas l'objet d'un code distinct comme en France ni d'un texte unique regroupant les différentes normes. Il faut donc rechercher dans la Constitution, dans les différentes lois (notamment le livre V du Code civil modifié à plusieurs reprises), dans les conventions collectives, dans les accords d'entreprises et les contrats de travail.

Le contrat de travail est une obligation légale. Les informations suivantes doivent y être mentionnées : état civil du travailleur, informations fiscales, diplôme, profil professionnel.

L'employeur doit obligatoirement informer le Service de l'emploi et remettre au salarié une déclaration signée contenant les données enregistrées.

Le temps de travail est de 40 heures par semaine et les congés sont de vingt-deux jours ouvrables par an.

Les conditions de travail

Les salaires des travailleurs italiens sont parmi les plus bas d'Europe, et leur temps de travail annuel est supérieur à la moyenne de l'OCDE, beaucoup plus élevé que celui de l'Allemagne. Problème de productivité ?

Il n'existe pas de salaire minimum. Seules, les conventions collectives (*contratti collettivi di lavoro - CCL*) définissent un salaire minimum par branche d'activité.



Les conventions collectives sont consultables auprès du CNEL (*Consiglio Nazionale Economia e Lavoro*) uniquement sur rendez-vous. Vous pouvez obtenir toutes les informations nécessaires (en italien) par Internet à l'adresse de contact suivante : archiviocontratti@cnel.it.

Enfin, l'Italie, malheureusement, est aussi championne de l'utilisation de contrats de travail temporaires.

Le temps de travail est de 40 heures par semaine. La durée maximum est de 10 heures par jour et de 52 heures par semaine, avec un ou deux jours par semaine de repos hebdomadaire. Les horaires de nuit sont décomptés à partir de 22 heures et jusqu'à 5 heures du matin.

Les congés payés sont de quatre semaines par an¹¹ auxquelles s'ajoutent en moyenne neuf jours fériés et des heures d'absence autorisées dans certaines professions¹². Le minimum est d'une semaine par an, mais cela dépend du type de contrat et du niveau de responsabilités.

Le salaire moyen net perçu est d'environ 1 100/1 200 € par mois (l'impôt sur le revenu est prélevé à la source en même temps que les cotisations sociales). C'est l'un des plus bas en Europe.

On assiste aussi à un développement marché du travail informel, celui du travail non déclaré. Le travail « au noir » en Italie représente 14 millions d'euros avec environ 2,9 millions de travailleurs non réguliers.

Le contrat de travail

Le contrat de travail est un accord entre l'employeur et le salarié, par lequel le salarié offre sa prestation de travail (intellectuelle ou manuelle) en échange de la rémunération versée par l'employeur. Comme en France, un lien de subordination doit exister entre l'employeur et son salarié.

Le contrat de travail n'a pas nécessairement une forme écrite, même si dans la pratique, cela est toujours préférable (et même recommandé¹³).

11. Les travailleurs italiens peuvent s'attendre à une moyenne de 28 jours de congés payés, au-dessus de la moyenne européenne de 25,4 jours.

12. Exemple : 88 heures d'absence autorisées dans l'industrie.

13. On peut vous faire croire que vous avez un contrat, mais que si " *La Guardia di Finanza (Le Fiamme gialle)*" arrive sur votre lieu de travail il vous faut déguerpir en vitesse... Alors c'est que vous

Toutefois, la forme écrite est obligatoire pour les contrats à durée déterminée, les contrats à temps partiel, les contrats d'apprentissage, la clause portant sur la période d'essai.



Pour éviter de travailler « au noir », demandez votre contrat de travail. Toute embauche doit être déclarée par l'employeur à l'*INPS* et au centre pour l'emploi dans les cinq jours (un jour avant l'embauche dans le bâtiment).

Le contrat de travail type est le contrat à durée indéterminée. Les CDD doivent faire l'objet d'un accord avec l'agence pour l'emploi. Tout contrat de travail doit être obligatoirement écrit.

Le contrat à durée indéterminée doit être fait par écrit et contenir toutes les informations essentielles sur la relation de travail : tâches à accomplir, c'est-à-dire l'ensemble des activités de travail requises, le niveau et la classification du salarié, la date de début de l'emploi, la durée de la période d'essai, le montant de la rémunération et de ses éléments constitutifs, avec une indication de la périodicité de paiement, le lieu et le temps de travail, les jours de congé et le délai de préavis.

Il peut renvoyer à une convention collective. La période d'essai¹⁴ est au maximum de six mois. L'employé reçoit, au cours de la période d'essai, un salaire qui n'est pas inférieur à celui prévu par la convention collective de travail.

Le contrat de travail prend fin lorsque l'intéressé peut prétendre à la retraite. La démission ou le licenciement doit être fait par écrit.

L'employeur peut licencier un employé permanent uniquement pour un motif valable, actes graves commis par l'employé qui ne permettent pas le déroulement normal de l'activité, pour juste cause (raisons liées à la production, l'organisation du travail et fonctionnement proprement dit), ou une raison subjective justifiée (non-exécution des obligations contractuelles de l'employé, moins grave que la juste cause). L'employé est libre de démissionner sans donner de raison.

Tant dans le cas de licenciement (sauf pour un motif valable) qu'en cas de démission, celui qui décide de mettre fin au contrat de travail doit donner un préavis dont la durée est généralement déterminée par la convention collective de référence.

travaillez au noir ! Si cela vous arrive, voir "Que faire en cas de travail au noir" p. 75
14. Période d'essai : de quinze jours à six mois.

En l'absence de préavis, celui qui se retire est tenu de payer à l'autre partie une indemnité égale au montant du salaire qui aurait été versé durant la période de préavis.

Le travailleur a le droit de se retirer immédiatement de la relation, sans obligation de préavis, en présence d'une violation grave de l'employeur qui ne permet pas la poursuite, même temporaire, de la relation (par exemple dans le cas de non-paiement du salaire).

Concernant le contrat de travail à durée déterminée, le travailleur a droit à un traitement égal avec les travailleurs à contrat à durée indéterminée qui exercent la même activité ou ont le même statut contractuel.

En particulier, le salarié en CDD a droit aux vacances, à la prime de Noël, au treizième mois, aux indemnités de fin de carrière, et autres indemnités en vigueur dans l'entreprise, à moins qu'elle ne soit objectivement incompatible avec la nature de la durée du contrat.

Le travailleur engagé à durée déterminée bénéficie également d'une formation spéciale dans le domaine de la sécurité pour l'exécution des tâches pour lesquelles il a été embauché (principe de non-discrimination).

La durée du contrat de travail à durée déterminée ne peut être supérieure à douze mois. Il ne peut être prolongé qu'une fois. La durée totale de la relation de travail (durée initiale + extension) ne peut excéder trois ans, sauf s'il s'agit d'activités saisonnières.

Si la relation de travail se poursuit après l'expiration de la période initialement fixée ou est ultérieurement prorogée, l'employeur doit verser au travailleur une augmentation de la rémunération totale égale à 20 % du premier au dixième jour suivant l'expiration, et de 40 % à partir du onzième.

La relation de travail peut être maintenue au maximum trente jours, si le contrat à terme avait une durée de moins de six mois, et au maximum cinquante jours dans les autres cas. Si la relation de travail se poursuit au-delà, le contrat est considéré comme étant à durée indéterminée à l'expiration du délai et l'employeur doit en faire la communication au centre pour l'emploi (*centro per l'Impiego*).

Les obligations de l'employeur

Sauf quelques rares exceptions, l'embauche doit être toujours communiquée à l'INPS (Institut national pour la prévoyance sociale) et au centre pour l'emploi (*centro per l'Impiego* – ex-bureau de placement – *colloca-*

mento) du lieu où est situé le siège social de l'entreprise dans un délai de cinq jours à compter du début du travail (un jour avant dans le bâtiment).

L'employeur doit également remettre au salarié une déclaration signée dans laquelle sont indiquées les différentes informations concernant les conditions économiques et légales de travail qui s'appliquent au contrat.

Le rapport de travail doit obligatoirement être déclaré l'INAIL (Institut national d'assurance contre les accidents du travail) à l'aide d'un formulaire spécialement prévu à cet effet qui doit être transmis sous 24 heures à compter du début de la prestation.

En cas d'hébergement lié au rapport de travail, il faut communiquer, sous 48 heures à compter de l'entrée du travailleur¹⁵ dans la maison (24 heures si le rapport de travail est en colocation), à la préfecture ou au commissariat la « cession de l'immeuble ». Dans les communes où il n'y a pas de commissariat, la communication doit être faite aux gardiens de la paix ou au bureau de l'état civil.

La fin du rapport de travail doit être communiquée à l'INPS dans un délai de dix jours, à l'INAIL sous 24 heures et au centre pour l'emploi dans un délai de cinq jours, à la préfecture sous 48 heures (si colocataire, sous 24 heures) pour les travailleurs logés.

À la fin de chaque année, et à chaque rapport de travail même d'une durée inférieure à l'année, tous les employeurs doivent délivrer un certificat indiquant les revenus versés. Le certificat sert à faire la déclaration fiscale et, le cas échéant, au renouvellement du permis de séjour.

Le salaire

Le salaire que vous percevez en tant que travailleur étranger ne peut pas être inférieur à celui d'un travailleur italien qui exerce la même fonction. Il n'y a pas de salaires minimums déterminés au niveau national mais ils le sont, par contre, au niveau des contrats collectifs de travail.



Informez-vous de l'existence d'un contrat collectif de travail dans votre profession.

15. Concerne essentiellement les travailleurs extra-communautaires.

Chapitre 6

Se loger en Italie

Se loger en Italie n'est pas simple, surtout dans les grandes villes où les loyers sont souvent prohibitifs. Pour information, à Milan et à Rome, les tarifs sont sensiblement les mêmes qu'à Paris. Une solution consiste à co-louer (*co-inquilini*). C'est le système le plus prisé par les jeunes.



Les petites surfaces sont très recherchées, et, dans les villes universitaires, il n'est pas rare de voir proposer aux étudiants des lits (*posto letto*) à des prix exorbitants.

On peut bien sûr chercher un logement sur place où le « bouche-à-oreille » fait merveille, mais il est préférable de commencer ses recherches depuis la France car celles-ci peuvent prendre un certain temps.



Avant de vous expatrier, visitez la région où vous devez vous installer. Séjournez si possible dans la ville retenue. Repérez les quartiers. Et faites-vous assister et conseiller par un ami italien si possible.

Comme en France, l'usage est de verser une garantie locative équivalente à deux ou trois mois de loyer à la signature du bail. Cette caution peut être restituée entièrement ou partiellement, selon les contrats, au moment du départ (voir « Le bail de location » - page 157).

Surprise, le mode de paiement. Les chèques sont souvent refusés. L'usage du chèque n'est pas très répandu en Italie, et la carte de crédit n'est pas acceptée partout (voir « Les opérations bancaires et modes de paiement »

page 238). Les espèces sont la règle d'or (*pagare in contante*), y compris pour payer le loyer.



N'oubliez pas de demander un reçu, même si les loueurs particuliers rechignent à le faire.



À noter que les surfaces des logements annoncées incluent les murs, les balcons, voire quelquefois les parties communes. « *Un logement de 90 m² a ainsi vite fait de se transformer en 70 m²!* » Ceci est valable à la location comme à l'achat.

0 chercher ?

Les logements à louer (*affittasi*) ou à vendre (*vendesì*) sont généralement signalés par une affichette placardée sur l'immeuble. Comptez tout de même au moins deux mois pour trouver quelque chose de convenable.

Il existe de nombreuses agences immobilières (*agenzia immobiliare*), mais les frais d'agence sont élevés et correspondent généralement à un mois de loyer, plus 22 % de TVA (IVA) à verser au moment de la signature du bail.

Si vous ne souhaitez pas passer par une agence et si votre réseau de relations n'est pas encore très développé, il vous reste les annonces dans la presse et en ligne.

Les quotidiens *La Stampa*, *Il Corriere della Sera*, *La Repubblica*, *Il Giornale* proposent une rubrique appartements à louer. *Il Messaggero* publie chaque samedi son supplément immobilier *Casa*¹, *La Nazione* publie un supplément *Casa* jeudi et dimanche, *Il Mattino* édition du dimanche. Il en existe beaucoup d'autres : *Quattro Mura*, *Il Mattone* (locations), etc.

L'hebdomadaire *Solo Case*, qui paraît le samedi, est uniquement consacré au marché de l'immobilier, avec un chapitre spécial pour les locations. L'édition du mardi *Affitti di Solo Case* sort avec des annonces supplémentaires. Par ailleurs, *Panorama casa* et *Casa Dove* sont distribués gratuitement chez les marchands de journaux.

Les case delle studente ou les syndicats d'initiative (*ente provinciale per il turismo*) peuvent également vous aider dans votre recherche. Enfin, les étrangers en Italie peuvent demander un logement à la mairie.

1. <http://www.ilmessaggero.it/CASA>

De nombreux sites en ligne permettent la recherche d'agences immobilières dans tout le pays tel que www.agenzieimmobiliari.com. D'autres proposent des annonces comme www.affitto.it, www.affittasi.com, www.casa.it, www.portaportese.it, etc. Enfin, www.ecoinquilini.it est exclusivement consacré à la colocation.

Les étudiants peuvent consulter le site www.affitti-studenti.it ou se renseigner auprès des cités universitaires, même si les places ne sont pas très nombreuses. L'Institut culturel italien de Paris dispose de la liste de ces établissements.

Outre appartements et maisons individuelles, pour des séjours de courte durée, il est possible de loger en auberges de jeunesse, généralement bien entretenues et d'un bon rapport qualité/prix². Il est également possible de loger chez l'habitant grâce à l'organisme Bed & Breakfast Italia³.

L'hôtellerie italienne est relativement chère, surtout en été dans les grandes villes et les centres touristiques. Le nombre d'étoiles n'a pas la même valeur qu'en France : un hôtel 3 étoiles italien en vaudrait 2 en France. *La lista degli alberghi* est disponible auprès des offices de tourisme.

Pour avoir des informations concernant le logement sur une ville précise, vous pouvez vous connecter au site Internet de la ville (en suivant le modèle suivant : www.comune.nomdelaville.it), à celui des offices de tourisme en Italie (www.enit.it) ou au site Internet de l'ambassade de France, rubrique services consulaires > vie pratique > vivre en Italie > logement⁴.

La location

Le vocabulaire de location

Affitto : location.

Servizi : cuisine et salles de bain, w.-c.

Foresteria : location de préférence aux étrangers.

Spese condominiale : charges.

2. Une carte de membre s'achète dans n'importe quelle auberge. Il est préférable de réserver à l'avance en haute saison.

3. www.bbitalia.it

4. Vous trouverez plus détails et beaucoup d'informations intéressantes en téléchargeant le « Dossier pays » de la MFE sur <http://www.mfe.org/index.php/Portails-Pays/Italie>

Les conditions de location

L'usage en Italie est de verser au moment de la signature du bail une garantie locative équivalente à trois mois de loyer d'avance. La caution est placée sur un compte bancaire et doit être restituée, entièrement ou partiellement, selon les cas, au moment du départ.

Le contrat de location doit mentionner la durée, le loyer mensuel de location, l'obligation de préavis en cas de révocation du contrat, les obligations relatives aux charges d'entretien ordinaire et extraordinaire de la maison. Les charges sont en supplément du loyer. La durée du bail est généralement de quatre ans, reconductible une fois. La loi n° 431 du 9 décembre 1998 régit les contrats de location immobilière et prévoit les règles encadrant les relations entre le propriétaire et le locataire. Il existe trois principaux contrats de location d'immeubles à usage résidentiel en Italie :

- les contrats à usage résidentiel dont la durée est de quatre ans, renouvelable une fois ;
- les contrats à usage transitoire dont la durée est comprise entre 1 et 18 mois, non renouvelable, et qui ne peuvent être conclus que dans certains cas (nécessité du propriétaire ou CDD de la part du locataire) ;
- les contrats destinés aux étudiants universitaires dont la durée est comprise entre 6 et 36 mois.



À noter que les aides au logement n'existent pas.

Il est conseillé de procéder à l'enregistrement du bail auprès des Autorités fiscales (*l'ufficio del registro*/bureau du registre foncier) dans les vingt jours qui suivent la conclusion du contrat : les droits d'enregistrement s'élèvent à 2 % du loyer par an et sont payables pour moitié par le locataire, pour moitié par le propriétaire. Ce dernier doit obligatoirement faire parvenir au locataire un contrat portant mention des droits payés. Chaque année, l'enregistrement doit être renouvelé. Si le contrat n'est pas enregistré, il sera impossible, tant pour le propriétaire que pour le locataire, de bénéficier des aides et déductions fiscales prévues par la loi.

En cas de difficulté avec les propriétaires, il est possible de faire appel au syndicat des locataires *SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari* — Syndicat unitaire national des locataires et des bénéficiaires) dont le siège se trouve via Galilei, 55 à Rome. Moyennant une cotisation annuelle, cet organisme peut vous aider dans vos démarches.



Pour éviter de désagréables surprises, au moment de la signature du bail, faites-vous bien spécifier que les charges sont incluses. Ce n'est pas automatique.



À noter que, souvent, les Italiens déménagent avec leurs sanitaires, leurs éviers, l'équipement de cuisine. Quand on arrive ça peut surprendre ! Les appartements anciens, même réhabilités récemment ne comportent que rarement des placards ou des rangements intérieurs. En outre, même si la plupart des immeubles locatifs sont dotés de caves et parfois de garages, les propriétaires hésitent à les inclure dans les locations.

Le bail de location

Les baux de location ne sont valables qu'écrits⁵. Si le propriétaire vous impose un bail non écrit pour frauder le fisc, la loi vous permet de vous adresser au juge pour faire constater et déclarer un bail de location avec un loyer (en général plus bas) établi sur la base d'accords territoriaux⁶.

La loi⁷ admet uniquement quatre types de bail : le bail de quatre ans renouvelable une fois, le bail à loyer plafonné, le bail transitoire, le bail pour étudiants non-résidents. Le bail fixe généralement les échéances auxquelles doit être payé le loyer. En cas de non-paiement à l'échéance, et après un délai de vingt jours le bail peut être résilié si le paiement n'a pas été effectué.

Le bail libre de quatre ans + quatre

Ce bail dit « libre » est d'une durée de quatre ans, renouvelable pour quatre années supplémentaires, avec possibilité pour le propriétaire et pour le locataire d'établir librement le montant du loyer. Cela signifie que le loyer et les clauses établies restent intacts pendant huit ans, à moins qu'après les quatre premières années, le propriétaire ayant des motifs de nécessité de logement (de type personnel ou familial) reprenne son bien soit pour le vendre, soit pour effectuer des rénovations.

Le propriétaire, sur la base de ce bail, ne pourra pas exiger, sauf si c'est expressément prévu, ni l'augmentation ISTAT (Institut Central de Statistique), ni le pourcentage d'intégration pour travaux urgents de maintenance extraordinaire effectués durant la location.

5. Le syndicat italien CGIL a mis en ligne sur son site un guide (en français) pour les locations entre les citoyens italiens et les étrangers.

6. Par la sentence de condamnation, le juge imposera au propriétaire de vous restituer les sommes encaissées au noir au-delà de ce montant.

7. La loi 431 de 1998 qui règle le secteur des habitations en location admet uniquement quatre types de bail.

Ce bail qui a l'avantage d'avoir une durée plus longue, ne garantit pas un loyer à un prix raisonnable et suppose une libre détermination du montant du loyer par négociation entre locataire et le propriétaire du logement.

Ce type de bail ne permet pas au propriétaire de bénéficier des avantages fiscaux que la loi prévoit pour le propriétaire qui loue à un loyer plafonné.

Le bail à loyer plafonné

Ce bail d'une durée de trois ans est défini par application d'accords stipulés au niveau municipal. Pour toutes les communes à haute densité d'habitants, une fourchette de prix est établie selon la zone d'habitation, la typologie du logement, ses équipements et services, dépendances, conditions de maintenance⁸. Le loyer ainsi obtenu est un véritable loyer légal et, donc, tout pacte établissant un loyer supérieur à cette mesure est nul et donne droit au remboursement des sommes payées en plus.

Ce bail qui doit obligatoirement utiliser un formulaire type de contrat, prévoit des avantages fiscaux et des loyers plus bas par rapport à la moyenne des prix du marché.

Les caractéristiques les plus importantes de ce contrat sont les suivantes : tacite renouvellement en l'absence de résiliation, possibilité de résiliation anticipée pour le locataire, Istat inférieur à 75 %, recours à une commission d'arbitrage en cas de litiges, intérêts légaux sur le dépôt⁹, rappel des accords sur les charges de copropriété, une description détaillée de l'état des lieux et des installations.

Si lors de la première échéance, vous ne réussissez pas à trouver un accord avec le propriétaire pour obtenir un renouvellement du contrat, la location est prolongée de deux autres années aux mêmes conditions, vous donnant donc la possibilité de chercher un autre logement.

Le bail transitoire

Les baux transitoires ont souvent représenté une échappatoire aux règles et au fisc et une situation de désavantage substantielle pour de nombreux locataires, obligés de payer des loyers périodiquement augmentés en l'absence de garanties légales.

8. Les tableaux contenant les valeurs établies par les négociations et les paramètres correspondants pour établir le loyer effectif sont disponibles à la mairie ou aux sièges des organisations syndicales des locataires et des propriétaires.

9. Actuellement de 2,5%.

La loi discipline précisément ce type de baux qui ne peuvent pas durer plus de dix-huit mois et doivent concerner des exigences territoriales réelles ou du propriétaire ou du locataire expressément indiquées.

Ce bail a les mêmes caractéristiques que celui dit libre. Cependant, le loyer dans les zones métropolitaines et dans tous les chefs-lieux de province, ne peut pas dépasser celui établi par les accords territoriaux de concertation.

Les baux de ce type, en plus de la forme écrite, doivent obligatoirement utiliser un formulaire type de bail annexé au Décret Ministériel du 30 décembre 2002 et transposé par les accords territoriaux.

Une garantie spéciale contre les simulations et les fraudes est fournie par le fait que le propriétaire est tenu de confirmer à nouveau, à l'échéance du bail, les motifs du caractère transitoire. S'il ne le fait pas, le bail se transforme en un bail normal « quatre plus quatre » à loyer toutefois plafonné.

Le bail pour étudiants non-résidents

Ce bail pour étudiants est établi sur la base d'un « bail-type » dans les communes ayant une université. Ce type de bail a une durée qui ne peut pas dépasser 36 mois. Il est automatiquement renouvelable en faveur de l'étudiant locataire. À la première échéance le propriétaire ne peut pas résilier le bail.

Le loyer est défini par les accords municipaux entre les organismes pour le droit aux études, les associations des étudiants, les syndicats des locataires et ceux des propriétaires qui devront également tenir compte de la durée, de la présence des meubles, de clauses particulières et des modalités de délivrance éventuelles.

Le bail doit être stipulé par écrit et utiliser obligatoirement un formulaire type de bail annexé au Décret Ministériel du 30 décembre 2002 et transposé par les accords territoriaux. Ce bail a les mêmes caractéristiques du bail dit libre.

La sous-location

La sous-location totale et la cession du bail à des tiers est interdite et peut déterminer un motif d'expulsion avec résiliation pour non-respect grave de la part du locataire qui a sous-loué.

La sous-location partielle – qui permet à d'autres personnes d'utiliser une partie de l'appartement pendant que l'autre continue à être utilisée par le

locataire principal – est par contre admise, sauf si le bail contient une clause qui l'interdit expressément.

Dans le cas d'une sous-location admise, le locataire est tenu de communiquer au propriétaire le nom sous-locataire, la durée du bail et les différentes sous-locations.

Le prêt à usage ou commodat

Le prêt à usage permet l'usage gratuit d'un logement et donc, contrairement à la location, il ne prévoit pas le paiement d'un loyer.

Lorsque le propriétaire fait recours à un prêt d'usage pour échapper à ses obligations fiscales, alors que vous versez un loyer et que vous êtes en mesure d'en prouver le paiement régulier, vous pouvez vous adresser au juge pour demander que soit vérifiée et constatée la location, pour obtenir le remboursement de toutes les sommes payées dépassant les loyers établis par les accords locaux.

L'enregistrement du bail

Tous les baux doivent être enregistrés dans un délai de trente jours à compter de la date de la signature ou de la date d'entrée dans le logement, si précédente. En cas d'enregistrement tardif, la loi prévoit une pénalité de retard.

Une taxe d'enregistrement de deux pour cent du loyer annuel, à charge pour moitié du locataire et pour moitié du propriétaire doit être payée.

L'enregistrement permet au locataire et au propriétaire d'obtenir les aides et les déductions fiscales prévues par la loi (déduction sur la taxe d'enregistrement, déductions de la déclaration d'impôts, etc.).



L'enregistrement du bail, même s'il est coûteux, constitue une garantie et permet d'obtenir certains avantages. Veillez au respect de la législation italienne en la matière.

La répartition et le paiement des charges

Le nettoyage, la gestion courante de l'ascenseur, l'électricité des parties communes, la gestion courante du chauffage et les frais de gardiennage sont à la charge du locataire à 90 % (cf. annexe 3 : « La répartition des dépenses entre propriétaire et locataire », page 335).

Les baux peuvent éventuellement prévoir le rappel des accords collectifs entre les syndicats des locataires et les associations des propriétaires pour une répartition différente des frais.

Toutes les autres réparations nécessaires, à l'exception de celle de petite maintenance et de maintenance ordinaire, sont à la charge du propriétaire qui assume toute responsabilité pour les défauts et les pannes de l'immeuble et des installations.

Le paiement des charges accessoires doit avoir lieu dans les deux mois à compter de la date de la demande. Le non-paiement des charges et frais accessoires peut être un motif de résiliation du bail lorsque le montant non payé dépasse celui de deux mensualités du loyer.

Quelques exemples de prix¹⁰

Rome

On constate une baisse de l'offre de biens disponibles alors que la demande augmente en particulier dans le centre historique et en corollaire, une forte augmentation des prix des loyers résidentiels, cette hausse s'avérant plus sensible encore dans les quartiers centraux de la ville.

Les quartiers résidentiels se situent à Prati, Parioli, Porta Pia, Aventino, Camilluccia et dans certains quartiers du centre historique (Via Veneto, quartier de Pincio).

Les charges sont généralement exclues du prix du loyer, à celles-ci s'ajoutent les charges de copropriété (qui comprennent parfois le chauffage et l'eau). Certains appartements possèdent un système de climatisation. Les charges, notamment d'électricité sont plus élevées qu'en France.

Quartiers	Prix du m ² /mois	Studio (50 m ²)	3 pièces (90 m ²)	5 pièces (110 m ²)
Centre (Place Navone)	42,30 €	2 112 €	3 802 €	4 647 €
Quartier résidentiel (Parioli)	27 €	1 350 €	2 430 €	2 970 €
Banlieue (Trionfale1)	19,70 €	982 €	1 768 €	2 161 €

Source : estimations de l'ambassade de France à Rome - 2010 (données *Agenzia del Territorio*).

10. Source : <http://www.mfe.org/index.php/Portails-Pays/Italie/Vie-pratique/Logement>

Naples

Le plus souvent les propriétaires proposent des locations de gré à gré sans contrat ou avec des contrats ne reflétant pas les conditions réelles. Deux mois de caution sont exigés. Généralement les baux sont signés pour des périodes allant de un à quatre ans.

Il est difficile de louer par le biais des agences immobilières. Le plus souvent c'est par le bouche-à-oreille que les ressortissants français trouvent à se loger dans cette ville. En cas de location par une agence, la commission est de 10 % du loyer annuel ou deux mois de loyer.

D'une manière générale, l'eau, l'électricité et le gaz font l'objet de factures individuelles qui s'ajoutent aux charges de l'immeuble (*condominiales*). Le chauffage et la climatisation sont rarement collectifs. Il faut compter entre 150 € et 350 € par mois de charges, selon la qualité et les dimensions de l'appartement loué.

Quartiers	Studio	3 pièces	5 pièces
Quartier résidentiel	1 200 €	2 500 €	3 500 €
Banlieue		650 €	800 €

Source : estimation du consulat de France à Naples – 2009.

La communauté française est réduite : familles françaises des militaires de l'Otan, quelques expatriés civils, personnel de l'école française, du consulat, et des Françaises mariées à des Napolitains.

Les familles de l'Otan se sont regroupées par nation et habitent à l'extérieur de Naples dans des quartiers récents mal aménagés, mais offrant un large choix de villas avec jardin. Le quartier de Licola accueille les Français, tandis que les Américains et les Anglais choisissent plutôt Varcaturò et Lago Patria. Les expatriés français civils habitent surtout dans Naples autour du consulat dans les quartiers chics de Chiaia, Vomero, Posillipo, Monte di Dio, voire Arenella, les autres quartiers étant considérés comme peu sûrs.

Milan

Le marché locatif, extrêmement tendu à Milan et dans sa proche banlieue, ne permet pas de discussion sur le montant des loyers dont la variation est assez faible entre les différents quartiers de la ville. Veillez à ne pas entreprendre vos recherches de logement au mois d'août (tout est fermé).

Les quartiers résidentiels se situent dans le centre-ville (Duomo, Corso Sempione), l'Ouest et le Sud-Ouest.

	Loyer mensuel	Loyer mensuel	Loyer/an/m ²	Loyer/an/m ²
Zones	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Centre historique	750 à 1 000 €	850 à 1 300 €	140 à 230 €	140 à 230 €
Centre	550 à 750 €	650 à 800 €	110 à 195 €	100 à 190 €
Centre proche	450 à 650 €	500 à 750 €	65 à 100 €	65 à 100 €
Banlieue	350 à 450 €	480 à 600 €	70 à 90 €	70 à 85 €

Source : estimations du consulat de France 2010.

Il est possible de trouver des villas en banlieue. Les appartements sont généralement dépourvus de cuisine équipée, souvent même l'évier peut manquer. Milan étant une ville universitaire, certains meublés sont le plus souvent aménagés pour des étudiants.

Le loyer est payable par trimestre d'avance, avec un dépôt de garantie de trois mois de loyer hors charges, placé sur un compte bloqué rémunéré au profit du locataire.

Les agences immobilières sont très chères (jusqu'à trois mois de loyer). Pour une place de parking, prévoir un supplément mensuel de 150 à 250 €.

Les charges sont très variables en fonction du standing du logement et du niveau des prestations assurées. Elles comprennent généralement l'eau froide, l'entretien des parties communes, le gardiennage (coût élevé), le chauffage collectif (coût élevé). Les charges en gaz et en électricité sont plus élevées qu'en France (prévoir entre 150 et 500 €/mois). En été un système de climatisation peut s'avérer nécessaire.

Le « casse-tête » de Milan est de trouver la bonne équation entre le logement, le travail et l'école. Beaucoup de Français vivent à proximité du lycée français dans le quartier de San Siro. On trouvera là des appartements, peu de maisons individuelles. Si on veut un peu de verdure, il faudra aller vers Arese¹¹ où des résidences (souvent avec piscine) offrent des villas avec jardin à des prix très compétitifs.

11. Arese est désormais la communauté où les français sont les plus nombreux.

Pour les jeunes expatriés le quartier Navigli est le plus sympa. C'est le quartier branché de la ville avec des bars, des showrooms de créateurs, etc. mais les loyers sont élevés (environ 1 200 € pour un deux-pièces).

Turin

Les baux sont en général de trois à quatre ans avec versement d'une caution de deux à trois mois. La commission des agences immobilières oscille entre un et deux mois de loyer.

Les appartements peuvent être livrés sans évier, et en général ne disposent pas de meubles de cuisine et de placards. Il arrive que leur état nécessite d'importants travaux et les frais de remise en état (peinture, sols, sanitaires, électricité) sont, le plus souvent, à la charge des nouveaux locataires.

Les loyers sont élevés¹² et les charges de copropriété, incluant l'eau, sont généralement élevées, sans compter d'importantes charges de chauffage, généralement collectif, six à huit mois par an.

Type de logement	Quartier résidentiel	Banlieue
Studio	650 €	400 €
3 pièces 60 m ²	800 - 900 €	700 €
5 pièces 80-110 m ²	2 000 €	1 100 €
Villa	3 000 - 3 500 €	2 000 - 2 500 €

Source : Maison des Français de l'Étranger – juillet 2011.

Disponibilité en électroménager

À Rome comme à Turin, les cuisines sont très rarement équipées, l'évier peut même parfois manquer dans certains appartements en location.

À Milan et à Naples l'équipement électroménager commence à faire son apparition dans les appartements proposés à la location.

12. Les loyers ont quasiment doublé en quatre ans.

Exemples de prix moyen de l'électroménager (varie selon les marques) :

Réfrigérateur	299 € et +
Micro-ondes	150 € et +
Lave-vaisselle	189 € et +
Lave-linge	250 € et +

Source : site Internet Carrefour Italie - juillet 2011.

Recommandations

Ne confondez pas bilocale avec un « deux pièces ». En effet, un bilocale se compose, en général, d'une chambre et d'une cuisine.

Faites-vous assister d'un ami italien lors de l'état des lieux et de la signature du bail. Dans tous les cas, mettez-vous bien d'accord avec le propriétaire à propos du délai de préavis (*la dédit*).

Ne tombez pas dans le piège de certaines associations comme Asia, qui vous proposent des appartements insalubres à prix d'or !



Voyez les prestations offertes avant de décider. N'hésitez pas à vous faire assister dans vos démarches.



La « Multirisque risques habitation » n'étant pas obligatoire en Italie, pensez à vous assurer pour les dommages aux biens, pour votre responsabilité civile en tant que locataire (si vous êtes responsable des dommages causés aux biens loués ou causés à des tiers) et pour votre responsabilité civile « Vie privée¹³ ».

13. Au titre de laquelle l'assureur se substitue au responsable pour indemniser la victime.