

Guide

ASTUCES ET INDICATIONS POUR LA RECHERCHE DE LOGEMENT EN BASSE-SAXE

Contenu

1. Appartement ou collocation ?
2. Où trouver un logement ?
3. Où trouver un logement ?
Quel est le prix maximum ?
4. Quel doit être le prix maximum de la caution ?
5. Combien de temps un contrat de location doit-il durer ?
6. Check-list du dossier de candidature
7. À quoi devez-vous faire attention lors de la visite de l'appartement ?
8. Que faire en cas de discrimination ?
9. Demande de prise en charge des coûts
10. Check-list de prise en charge des coûts
11. Contrat de location et état des lieux
12. Check-list état des lieux
13. Quelles sont les prochaines étapes ?
14. Glossaire (explication des termes)

1. Appartement ou collocation ?

Dans votre propre appartement, vous avez

- un contrat de locataire principal
- beaucoup d'intimité et de liberté pour aménager ton intérieur

En collocation, vous avez

- souvent un contrat de sous-locataire, parfois limité dans le temps
- votre propre chambre
- de la compagnie à travers vos colocataires - les jeunes sont particulièrement concernés par la collocation
- un loyer moins cher - y compris dans le centre-ville
- un partage du travail (par ex. pour le ménage) et des achats (par ex. des appareils)
- des activités communes

Lorsque vous recherchez une collocation, le projet « Zusammenleben Willkommen (Cohabitation bienvenue) » peut vous aider



2. Où trouver un logement en collocation ? I

De nombreux appartements et collocations sont référencés sur des plateformes en ligne :

- www.immobilienscout24.de
- www.ebay-kleinanzeigen.de
- www.immowelt.de
- www.immonet.de
- www.wg-gesucht.de

Les locations mettent des appartements libres sur leur site web, ainsi que les projets de construction nouvelle

- www.vonovia.de
- www.deutsche-wohnen.com
- heimkehr-hannover.de (par ex. pour Hanovre)

et bien plus !

Pour la recherche en ligne, vous pouvez entrer les mots-clés suivants : "Wohnungsbaugesellschaft" (Société de logement), "Immobilien-gesellschaft" (Société immobilière), "Hausverwaltung" (Gestion des biens), "Immobilienverwaltung" (Gestion immobilière) + le lieu de résidence souhaitée



2. Où trouver un logement en collocation ? II

Il existe aussi des associations de logement. Il s'agit de locations sociales. Vous pouvez trouver un aperçu en ligne en tapant "Wohnungsgenossenschaft" (Association de logement) + le lieu de résidence souhaité.

- www.wbs-wohnung.de
- www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Vous trouverez des logements alternatifs solidaires dans les projets immobiliers :

- www.neues-wohnen-nds.de
- www.syndikat.org/projekte

Les locations privées se trouvent principalement sur ebay-kleinanzeigen.de, les collocations partagent généralement leurs annonces dans les groupes Facebook / Telegram / Signal locaux.



3. Quelle doit être la taille de l'appartement ? Quel est le prix maximum ? I

Quelle doit être la taille de l'appartement ?

Il faut compter une chambre et 12 mètres carrés par personne, pour les enfants de moins de 6 ans, 10 mètres carrés. Les couples et les frères et sœurs peuvent naturellement partager une chambre (les limites légales sont plus basses).

Quel doit être le prix maximum de la caution ?

- Sur vos propres revenus, la directive veut que le loyer ne dépasse pas 1/3 du salaire net.
- Si vous percevez des prestations de l'Agence pour l'emploi ou des services sociaux, les valeurs pour des dimensions correctes, tout comme les coûts de l'appartement sont déterminées par la loi et les coûts sont actualisés tous les ans. Ces valeurs sont souvent également appelées plafond de location. Celles-ci peuvent varier selon les lieux. Dans les grandes villes, les prix à la location sont plus élevés et les plafonds de location sont également plus hauts. Vous pouvez demander quels sont les limites en termes de coûts et de plafonds de loyer auprès de l'Agence pour l'emploi ou des services sociaux.



3. Quelle doit être la taille de l'appartement ? Quel est le prix maximum ? II

Plafonds de loyer avec exemple : Hanovre : 06/2022

Les services sociaux et l'Agence pour l'emploi vérifient pour la location : 1 et 2

1. Loyer brut sans chauffage = loyer net sans chauffage (loyer de base) + frais d'exploitation sans chauffage (cela inclut par ex. entretien du jardin, élimination des déchets etc.)

	= 458 €	50 m ²
	= 539 €	60 m ²
	= 640 €	75 m ²
	= 766 €	90 m ²
	= 869 €	105 m ²
+ 	+ 92 €	+10 m ²

2. Frais de chauffage

Les deux additionnés donnent le loyer brut avec chauffage.

Remarque importante : les loyers bruts sans chauffage et les coûts de chauffage doivent être individuellement appropriés et sont toujours examinés.

À la fin de ce guide, vous trouverez un tableau qui présente les valeurs en vigueur dans la région d'Hanovre à des fins d'illustration.



3. Quelle doit être la taille de l'appartement ? Quel est le prix maximum ? III

En cas de situations difficiles, des frais de locations plus élevés sont accordés.

À travers une majoration (de 10% à 40%), les plafonds de loyer de l'Agence pour l'emploi et des services sociaux sont calculés en votre faveur. Les plafonds de loyer sont adaptés à votre situation individuelle dans les cas suivants :

- si vous êtes sans abri ou que vous le serez bientôt, le loyer brut sans chauffage du nouveau logement peut coûter jusqu'à 20% plus cher
- Pour les cas de rigueur, par exemple pour les parents isolés, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap ou souffrant de maladie chronique et quelques autres, les coûts peuvent atteindre encore 10% de plus
- pour les appartements avec attestation d'autorisation de résidence, 10% supplémentaires

Si plusieurs motifs sont cumulés, vous pouvez additionner les montants :

20%+10%+10%=40% Cela signifie que votre loyer peut coûter jusqu'à 40% de plus.

Exemple : pour 1 personne à Hanovre avec les motifs cités ci-dessus : 458+(458x40%)=641,20€ au lieu de 458€



4. Quel doit être le prix maximum de la caution ? Comment recevoir l'aide au paiement ?

- Si vous ne pouvez pas subvenir à vos besoins par vos propres moyens, vous pouvez obtenir la caution auprès de l'Agence pour l'emploi et des services sociaux sous forme de prêt
- Si vous changez de lieu de résidence, l'Agence pour l'emploi en charge de votre dossier prend en charge la caution
- la caution ne doit pas dépasser le triple du loyer net sans chauffage.



5. Combien de temps un contrat de location doit-il durer ?

- Généralement, les contrats de location sont conclus pour une durée indéfinie.
- Les contrats avec durée minimum sont cependant monnaie courante aujourd'hui, par ex. 1 ou 2 ans. Cela signifie que vous ne pouvez pas résilier la location pendant cette période
- Les contrats de sous-location peuvent être limités dans le temps
- Les contrats de location temporaires sont souvent limités dans le temps

Nous conseillons de faire attention à la durée du contrat de sous-location ou du contrat de location temporaire et si besoin de négocier avec le/la locataire une durée de location qui vous convient mieux.



6. CHECK-LIST DU DOSSIER DE CANDIDATURE

IMPRIMÉ EN COPIE OU EN PDF POUR TOUS LES DOCUMENTS PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE



- Lettre de motivation:**
Moyen de vous présenter (avec votre famille) ainsi que d'exposer votre situation à la société de location
- Formulaire d'informations:**
Formulaire de la société de location - ce document vise à fournir des informations personnelles (en général, le formulaire vous est remis lors de la visite ou suite à celle-ci via un lien (par ex. par e-mail))
- Carte d'identité** ou passeport de tous les membres du foyer & **carte de séjour (des deux côtés)**
- Attestation d'absence d'arriérés de loyer:** Certificat attestant que vous n'avez pas d'arriérés de loyer. Vous l'obtiendrez auprès de votre locataire actuel dans votre logement.
- SCHUFA:** Déclaration relative à votre « solvabilité » (si vous êtes en mesure de payer vos factures et si vous pourrez encore probablement le faire à l'avenir) Vous la recevrez par la Banque postale allemande,, la Banque populaire allemande ou parInternet.
- Bulletin de paie des trois derniers mois** ou **l'avis de prestations** actuel de l'Agence pour l'emploi ou des services sociaux
- Si vous êtes étudiant ou que vous suivez une formation: **Attestation d'immatriculation** ou **contrat de formation**
- Attestation d'autorisation de résidence:** Pour les logements sociaux à loyer modéré, si besoin « avec besoin d'habitation particulier »

7. Que faire en cas de discrimination ?

Les discriminations sont malheureusement largement répandues sur le marché du logement. Vous trouverez plus d'informations à ce sujet dans cette [vidéo explicative](#).



Si vous subissez, ressentez ou êtes témoin de discriminations au cours de votre recherche de logement, vous pouvez vous adresser à un organisme de lutte contre les discriminations. Les conseillers/les conseillères peuvent établir des solutions d'actions avec vous et vous soutenir dans la mise en place. Le conseil est confidentiel, anonyme et gratuit.

Organisme anti-discrimination à Hanovre
Blumenauer Straße 5-7, 30449 Hannover
Tél.: 0511 - 168 31045
E-Mail: ADS@hannover-stadt.de

Organisme anti-discrimination Oldenbourg
Klävemannstr. 16, 26122 Oldenburg
Tél.: 0441 920582 28
E-Mail ads@ibis-ev.de



Organisme anti-discrimination fédéral

11018 Berlin
Tél: 0800 546 546 5
Heures d'ouverture des centres de conseil
Lundi au jeudi de 9h à 15h

E-Mail: beratung@ads.bund.de
www.antidiskriminierungsstelle.de

Point de contact pour les victimes de violences d'extrême-droite, racistes et antisémites en Basse-Saxe :

www.betroffenenberatung.de

8. À quoi devez-vous faire attention lors de la visite de l'appartement ?

L'idéal est de réunir les documents de la « check-list des documents de candidature » dans un dossier et de l'amener avec vous (copie).

Demandez à la société de location de vous transmettre une offre.

Il faut souvent remplir un formulaire d'informations. Demandez comment accéder au formulaire (en main propre ou dans un e-mail).

Vérifiez si le prix de location, le nombre de chambres et la taille de l'appartement figurent dans l'offre.

Les fenêtres et les portes ferment-elles ?

Voyez-vous de la moisissure quelque part (des traces d'humidité) ?

Les câbles électriques sont-ils en bon état ?

Les robinets fonctionnent-ils ?

Faites-vous accompagner par quelqu'un qui parle allemand.



9. Demande de prise en charge des coûts

Pour les services sociaux :

- soumission de la demande avec offre personnelle : auprès du service social compétent
- Ne signer le contrat de location qu'après cela
- À envoyer avec confirmation et invitation au rendez-vous + contrat de location à l'équipe pour le versement du loyer et de la caution

Pour l'Agence pour l'emploi :

- obtenir la prise en charge des coûts avec une offre personnelle
- Signer le contrat de location avec la prise en charge des coûts
- Établir une demande des coûts du logement avec le contrat de location (annexe KdU, Kosten der Unterkunft) et établir une demande de prise en charge de la caution.

Pour l'équipement de base pour les meubles, le réfrigérateur et la machine à laver, il faut établir une demande supplémentaire.



10. CHECK-LIST DE PRISE EN CHARGE DES COÛTS



DE QUELS DOCUMENTS AVEZ-VOUS BESOIN POUR UNE DEMANDE DE PRISE EN CHARGE DES COÛTS AUPRÈS DES SERVICES SOCIAUX ?

- Offre personnelle:** Cette offre contient toutes les informations pertinentes relatives au logement
 - Adresse du logement
 - Début de la location
 - Taille de l'appartement (de la chambre)
 - Nombre de chambres
 - Une attestation d'autorisation de résidence est-elle nécessaire ?
 - Loyer net sans chauffage
 - Frais d'exploitation (frais annexes sans chauffage)
 - Frais de chauffage
 - Caution
 - Type de chauffage et taille du bâtiment
 - Le logement est-il prêt à l'emploi ?
 - Il y a-t-il une cuisinière et un évier ?
 - L'appartement est-il (partiellement) meublé ?

- Pour les sociétés de location privées:** Justificatif de propriété (déclaration ou extrait du Registre foncier)

- Pour les sous-locations:** Autorisation de sous-location par la société de location & contrat de location principal pour comparaison
 - Votre loyer est-il « raisonnable » dans son secteur ?
 - Comment la durée de location est-elle déterminée ?
 - Qui est votre locataire principal(e) ?
 - Est-ce que tout le monde a bien signé ?

11. Contrat de location & état des lieux - que devez-vous savoir ? I

Que dit le contrat de location ?

- Toutes les personnes signataires au contrat avec leur nom
- Montant du loyer et caution
- Tous les espaces loués (cuisine, salle de bain, ...)
- Début du contrat de location et si besoin limitation de durée
- Protocole relatif aux manquements, valeurs des compteurs, ...
- Règlement
- Arrangements personnels entre la société de location et les locataires

Points à surveiller particulièrement:

- Limitation de durée du contrat de location ?
- Le loyer est-il échelonné ou bien des augmentations de loyer sont-elles prévues ?
- Définir les mesures de modernisation au préalable

Ne pas verser d'argent sans quittance et contrepartie !
Tout consigner par écrit ! Ne pas signer de contrat que vous ne comprenez pas.



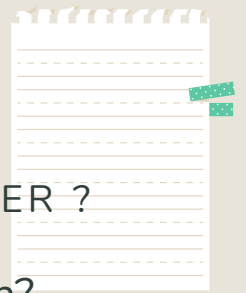
11. Contrat de location & état des lieux - que devez-vous savoir ? II

État des lieux

- Inspection de l'appartement avec la société de location et vous-même (si besoin avec un accompagnant)
- L'état actuel de l'appartement est consigné dans un protocole
- Les deux parties signent le protocole Lors du déménagement, on décide sur la base du protocole, si vous récupérez la caution pour l'appartement ou si vous devez payer pour les nouveaux dégâts survenus.
- Le protocole fixe par écrit les dommages ou les défauts que la société de location doit encore réparer
- Faites-vous accompagner d'une personne capable de se faire comprendre de la société de location
- Les associations de locataires peuvent vous aider en cas d'ambiguïtés et vous accompagner.



12.CHECK-LIST ÉTAT DES LIEUX



À QUOI DEVEZ-VOUS FAIRE ATTENTION ?
QUELLES QUESTIONS DEVRIEZ-VOUS VOUS POSER ?

- Usure** L'appartement a-t-il besoin d'une rénovation?
De petites réparations sont-elles encore en attente?
Le chauffage et les appareils fonctionnent-ils?
Les dommages ou les défauts peuvent par ex. inclure des tâches sur la moquette, des carreaux cassés, des sols en PVC ou en bois endommagés.
Est-ce que toutes les portes ferment?
Dans quel état sont les lavabos, les toilettes, les douches, la baignoire, ...? Il y a -t-il des signes de moisissures ou de dégâts des eaux? La cave est-elle vide et l'appartement propre / peint de couleur neutre?

- Que dit le protocole ?**
 - Date, nom et adresse de la société de location et du/de la locataire/ des locataires
 - Adresse de l'appartement
 - Tous les dommages, défauts et accords y afférents
 - Notice et état des compteurs (compteurs d'eau, radiateurs et courant)
 - Remarque sur les clés remises (porte d'entrée, appartement, boîte aux lettres)
 - Engagements d'intentions futures
 - Signatures des deux parties

- Astuces :**
Tout vérifier et coucher sur un exemplaire. Faites attention aux conditions de luminosité lors de l'inspection de l'appartement. Vérifiez tout et prenez le temps dont vous avez besoin. Faites-vous accompagner d'une personne comme témoin.

13. Quelles sont les prochaines étapes ?

Premier équipement de l'appartement

- Argent reçu pour le premier aménagement de l'appartement de la part de l'Agence pour l'emploi et des services sociaux
- Vous devez établir une nouvelle demande
- Faites une liste des meubles dont vous avez besoin.

Meubles bon marché

- www.ebay-kleinanzeigen.de
- Magasins solidaires et marchés aux puces
- Groupes Facebook
- Groupes de voisins comme www.nebenan.de

Conclure les contrats

- Courant, internet, gaz pour cuisiner
- Assurances comme l'assurance de propriétaire ou assurance responsabilité civile
- Vous devez payer ces contrats vous-même

Déclaration du domicile à la mairie et transmission de l'adresse à des organismes tels que l'Office Fédéral pour l'Immigration et les Réfugiés, la banque, l'assurance maladie ...

Nouvelle inscription à l'école



14. GLOSSAIRE (EXPLICATION DES TERMES)

- **Limitation de durée** : doit être justifiée dans le contrat de location. Plus d'informations.
- **Caution** : Plus d'informations Au maximum égal à trois fois le loyer net sans chauffage.
- **Loyer net sans chauffage** : Loyer sans frais d'exploitation, par mètre carré de surface louée
Loyer brut sans chauffage : loyer total avec frais d'exploitation sans chauffage et frais de chauffage
Frais annexes : sans chauffage = frais d'exploitation // avec chauffage = frais de chauffage
- **Commission de courtier/courtière** : une autre personne sert de médiateur pour la société de location de l'appartement. Le « principe du donneur d'ordre » s'applique. Cela doit donc généralement être payé par la société de location. Attention aux fraudes !!!
- **Indemnités** : pour les meubles ou le mobilier de l'appartement, qui ont été emportés par le/la locataire précédent(e).
- **Attestation d'autorisation de résidence**: Les logements sociaux à loyer modéré, réservés aux personnes percevant de faibles revenus ou des transferts sociaux (Agence pour l'emploi, services sociaux) et disposant d'une autorisation de séjour - pour une durée d'au moins un an. « Avec besoin d'habitation particulier », par exemple pour les personnes sans domicile fixe ou autres cas de rigueur. Les conditions pour l'attribution de l'attestation d'autorisation de résidence vérifiées par le Service du logement.

LIMITE D'ADÉQUATION ACTUELLES POUR L'AGENCE POUR L'EMPLOI ET LES SERVICES SOCIAUX EXEMPLE RÉGION HANOVRE (VERSION JUIN 2022)

Anlage 1 zur BDs 0668 (V)

Angemessenheitswerte für Bedarfe für die Unterkunft ab 01.06.2022 in Euro

Kommune	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
Barsinghausen	418,00	516,00	613,00	648,00	713,00	75,00
Burgdorf	444,00	491,00	615,00	662,00	757,00	80,00
Burgwedel	436,00	501,00	585,00	708,00	791,00	84,00
Garbsen	470,00	510,00	606,00	727,00	760,00	80,00
Gehrden	394,00	459,00	581,00	702,00	762,00	81,00
Hannover	458,00	539,00	640,00	766,00	869,00	92,00
Hemmingen	404,00	543,00	630,00	681,00	818,00	87,00
Isernhagen	450,00	570,00	669,00	748,00	841,00	89,00
Laatzten	438,00	497,00	613,00	757,00	855,00	90,00
Langenhagen	413,00	528,00	637,00	760,00	853,00	90,00
Lehrte	420,00	485,00	557,00	664,00	740,00	78,00
Neustadt	400,00	445,00	539,00	618,00	667,00	71,00
Pattensen	388,00	454,00	541,00	674,00	732,00	77,00
Ronnenberg	364,00	459,00	615,00	697,00	741,00	78,00
Seelze	382,00	461,00	566,00	675,00	796,00	84,00
Sehnde	367,00	442,00	553,00	681,00	813,00	86,00
Springe	372,00	438,00	526,00	598,00	695,00	74,00
Uetze	381,00	429,00	551,00	580,00	645,00	68,00
Wedemark	433,00	503,00	593,00	690,00	829,00	88,00
Wennigsen	373,00	461,00	539,00	636,00	689,00	73,00
Wunstorf	382,00	444,00	576,00	689,00	754,00	80,00

Quelle: <https://www.asg-hannover.de/wp-content/uploads/Mietobergrenzen-Region-Hannover.pdf> (appellé à partir du 15.11.2022)

IMPRESSUM

Copyright 2022 Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V. & Interaxion

Version : Novembre 2022

Cette brochure a été créée dans le cadre du projet de réseau AMBA 3: Aufnahmemanagement und Beratung für Asylsuchende 3 (Gestion de l'accueil et conseil pour les demandeurs d'asile 3). Le projet de réseau AMBA est co-financé par le Fonds Asile, Migration et Intégration de l'Union européenne ainsi que par le Land de Basse-Saxe et l'Aide aux réfugiés de l'ONU.

Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V.

Röpkestraße 12 | 30173 Hannover

Tél: 0511 98 24 60 30 | Fax: 0511 98 24 60 31

Online:

<http://www.nds-fluerat.org>

<http://www.facebook.com/Fluechtlingsrat.Niedersachsen>

https://www.instagram.com/fluechtlingsrat_nds

https://twitter.com/FlueRat_Nds



Dieses Projekt wird aus Mitteln des Asyl-, Migrations- und Integrationsfonds kofinanziert.



Gefördert durch:



Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung

