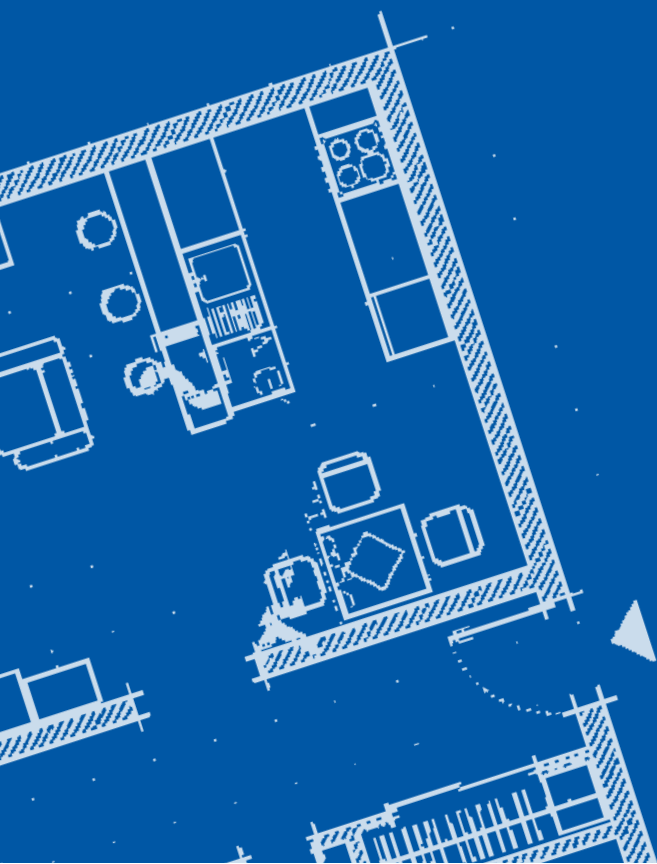


Informations destinées aux réfugiés
et à l'aide aux réfugiés
louer et se loger à Bonn



Conten

À quel moment suis-je autorisé de louer mon propre logement?	4
Qui va payer le loyer si je ne dispose pas de ressources suffisantes?	5
Aide supplémentaire pour les personnes à faibles revenus	7
Comment trouver un logement?	8
À quoi dois-je faire attention en étudiant les annonces de location?	9
Liste	10
Comment contacter l'auteur d'une annonce de location?	12
Conseils utiles pour la visite du logement	12
J'ai reçu l'accord pour louer le logement. Quelles sont les démarches suivantes?	13
Comment déclarer mon changement de domicile?	15
Quelles sont les démarches à effectuer si ma famille a été autorisée de s'installer avec moi?	15
Qu'est-ce qu'une demande de réexpédition (Nachsendeauftrag)?	16
Existe-t-il une aide financière pour l'achat de meubles et d'appareils ménagers?	16
Relations de bon voisinage.	17
Pourquoi autant de poubelles?	17
En cas de problème avec mon loueur, où puis-je trouver de l'aide?	18
Comment résilier mon contrat de location?	19

Une fois l'étape de la procédure d'asile franchie avec succès, vient enfin le grand moment d'aménager dans son propre logement! Or, la recherche d'un logement s'avère souvent difficile pour les personnes concernées et soulève toujours les mêmes questions: Comment trouver un logement? Qui va payer le loyer si je n'ai pas de revenus? À qui m'adresser si j'ai des questions?

La Direction de l'Intégration de la ville de Bonn, en collaboration avec le Service des affaires sociales et du logement (Amt für Soziales und Wohnen) et l'association de défense des locataires (Mieterbund) Bonn/Rhein-Sieg/Ahr, a réuni un certain nombre d'informations dont le but est d'apporter une aide aux réfugiés, mais également aux bénévoles travaillant dans l'aide aux réfugiés.

À quel moment suis-je autorisé de louer mon propre logement ?

En attente d'une décision au sujet de leur demande d'asile, les réfugiés sont logés dans des centres de premier accueil ou des centres d'hébergement collectif communaux. Sauf cas exceptionnels, il n'est pas possible d'emménager dans son propre logement avant qu'une décision soit rendue au sujet de la demande d'asile.

En revanche, dès que la demande d'asile est acceptée, il est possible de s'installer dans son propre logement, en respectant alors l'obligation de lieu de résidence. Cela signifie que l'on ne peut pas déménager dans une commune différente que celle indiquée qu'avec l'accord des autorités. En règle générale, l'obligation de lieu de résidence fait l'objet d'une information adressée en même temps que la décision de l'Office fédéral pour la migration et les réfugiés (BAMF) au sujet de la procédure d'asile. Il est possible également de se renseigner auprès du service des étrangers (Ausländerbehörde) quant à l'existence d'une telle obligation. Celle-ci ne peut être levée que dans de très rares cas, par exemple si quelqu'un a obtenu un emploi dans une autre ville ou souhaite rejoindre sa famille qui vit dans une commune différente. Dans tous les cas, le déménagement dans une autre commune doit faire l'objet d'une demande préalable.

En cas de déménagement sur le territoire de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie (NRW), l'autorité à contacter est l'administration du district (Bezirksregierung) d'Arnsberg. En revanche, si le lieu du déménagement est situé dans un autre État fédéré, le service des étrangers de la nouvelle commune est compétent.

Qui va payer le loyer si je ne dispose pas de ressources suffisantes ?

Toute personne désirant louer un logement, mais ne disposant pas de ressources suffisantes, devra contacter l'Agence pour l'emploi (Jobcenter). Celle-ci examine la possibilité d'une prise en charge du loyer (loyer de base + charges) par l'Agence pour l'emploi. Il est très important de clarifier cette question avant la signature du contrat de location, étant donné que l'Agence pour l'emploi ne prendra pas en charge le loyer de manière rétrospective. Pour que le loyer puisse être pris en charge par l'Agence pour l'emploi, les conditions suivantes concernant le nombre de personnes, la taille du logement et le loyer maximal doivent être réunies :

Nombre de personnes au foyer	Seuil de référence Loyer sans charges	Surface habitable minimale
1	487 €	35,0 m ²
2	620 €	45,5 m ²
3	760 €	56,0 m ²
4	901 €	66,5 m ²
5	1.041 €	77,0 m ²
6	1.181 €	87,5 m ²
7	1.321 €	98,0 m ²
8	1.461 €	108,5 m ²

Ce tableau montre à combien peut s'élever le loyer au maximum, **sans** les frais de chauffage ! En revanche, la surface habitable spécifiée n'a qu'une valeur indicative. Si l'on trouve un logement ne dépassant pas ces plafonds financiers, l'Agence pour l'emploi prend en

charge le loyer ainsi que les frais de chauffage dans une limite raisonnable.

Il est possible également que l'Agence pour l'emploi prenne en charge les frais de déménagement et de rénovation. Une telle prise en charge doit faire l'objet d'une demande séparée à déposer auprès de la personne en charge de votre dossier. Au-delà, l'Agence pour l'emploi se charge dans un premier temps de verser la caution (dépôt de garantie à fournir au propriétaire du logement), or celle-ci doit être remboursée par le locataire en plusieurs mensualités.

Si l'on trouve un logement dont le loyer dépasse le plafond autorisé, l'Agence pour l'emploi ne prend en charge que le loyer maximal indiqué. Le reste est à la charge du locataire, ainsi que l'intégralité des frais supplémentaires (par exemple caution, charges, frais de chauffage, équipement de base et frais de déménagement).

Si l'Agence pour l'emploi accepte l'offre de location et qu'il est procédé ensuite à la signature du contrat de location, c'est en principe au locataire de régler le loyer au loueur. Mais, l'Agence pour l'emploi peut aussi régler directement au loueur l'intégralité du loyer (loyer de base + charges). Pour cela, une « déclaration de cession » (« Abtretungserklärung ») doit être signée. Voici un exemple d'une telle déclaration : www.acquisas.de/vsk/1_abtretungserklaerung.pdf.



Toute modification du montant du loyer par le loueur doit être signalée immédiatement à l'Agence pour l'emploi !

Aide supplémentaire pour les personnes à faibles revenus

Les logements étant très chers à Bonn, il y a de plus en plus de personnes qui font une demande d'allocation de logement (Wohngeld). Il s'agit d'une aide financière accordée par la ville de Bonn pour payer un loyer, qui peut être demandée par toute personne non inscrite à l'Agence pour l'emploi ou ne bénéficiant d'aucune prestation sociale prévue par la loi sur les prestations destinées aux demandeurs d'asile. Pour savoir si l'on peut bénéficier de cette aide, il faut s'adresser au **Service des affaires sociales et du logement (Amt für Soziales und Wohnen)**, Hôtel de ville, Berliner Platz 2, étage 3 C, téléphone 0228 – 77 29 30 ou par mail à l'adresse wohngeld@bonn.de. Pour obtenir plus d'informations, on peut consulter la page Internet de la Direction de l'Intégration www.integration-in-bonn.de

Les personnes à faibles revenus ou bénéficiant de prestations versées par l'Agence pour l'emploi ont la possibilité d'habiter un logement social. Il s'agit de logements à loyer modéré, réservés exclusivement aux personnes disposant de ressources modestes. Pour louer un logement social, on doit avoir obtenu un certificat intitulé «Wohnberechtigungsschein», permettant de prétendre à ce type de logement. Celui-ci doit être demandé au **Service des affaires sociales et du logement, Hôtel de ville, Berliner Platz 2, étage 3 B, téléphone 0228 – 77 24 54.**

Dans tous les cas, le loyer doit être versé sans retard avant le troisième jour ouvré de chaque mois! À défaut de respecter cela, le locataire peut recevoir une première mise en demeure du loueur. En cas de deuxième mise en demeure, le contrat de location peut être résilié!



Comment trouver un logement ?

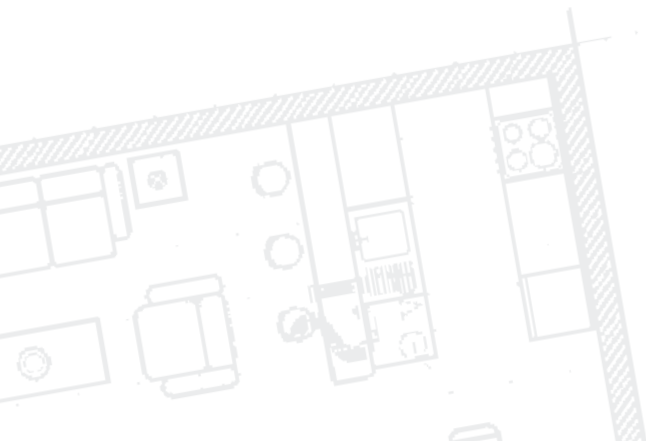
La meilleure façon de chercher un logement est sur Internet ou dans les journaux locaux. Le soutien de personnes travaillant dans l'aide aux réfugiés ou d'amis connaissant bien la ville de Bonn et maîtrisant la langue allemande peut s'avérer une aide précieuse. Lorsque l'on cherche un logement, on peut s'adresser également au **Service d'accès au logement (Wohnungsvermittlung) de la ville de Bonn (Amt für Soziales und Wohnen), Hôtel de ville, Berliner Platz 2, étage 3 B, téléphone 0228 – 77 29 37**, pour s'inscrire sur la liste des personnes prioritaires à l'accès au logement, à condition d'avoir obtenu un «Wohnberechtigungsschein». Le mieux, c'est de demander un «Wohnberechtigungsschein» et, par la même occasion, de passer au Service d'accès au logement – les deux services étant situés au même étage de l'hôtel de ville. La liste des personnes prioritaires étant très longue, il est fortement conseillé de continuer sa recherche de logement par ses propres moyens.

En Allemagne, il existe de nombreuses colocations (Wohnungsgemeinschaften – WG), au sein desquelles cohabitent plusieurs personnes qui partagent les espaces communs (salle de bain, cuisine et éventuellement séjour), tout en disposant chacune de sa propre chambre ! Les colocations offrent l'avantage de partager les frais, mais aussi de tisser des liens, permettant par exemple d'apprendre plus rapidement la langue allemande.

À quoi dois-je faire attention en étudiant les annonces de location ?

- ▶ Il est important de lire très attentivement les annonces de location et de visiter le logement pour être sûr de ce à quoi l'on s'engage.
- ▶ Il est fortement recommandé d'insister sur le fait de pouvoir visiter le logement que l'on souhaite louer.
- ▶ L'intérieur du logement doit lui aussi être vérifié minutieusement.
- ▶ Le dépôt de garantie, tout comme le loyer, ne sera versé qu'après avoir réglé tous les détails et signé le contrat de location.
- ▶ Un contrat de location verbal est une source d'insécurité, raison pour laquelle il est déconseillé d'accepter un tel contrat ! Un contrat de location écrit constitue un fondement indispensable pour le locataire tout comme pour le loueur.

Sachez que si quelqu'un exige le paiement d'une commission pour un logement, cela est en règle générale illégal !



Les annonces de location sont truffées d'informations. La liste suivante vous montre les points qui méritent une attention particulière :

Liste

- ▶ Montant du loyer (il s'agit du loyer de base sans charges)
- ▶ Montant des charges (ce sont les charges pour l'eau et le chauffage, les taxes pour l'évacuation des eaux usées et la collecte des ordures ménagères et autres frais éventuels)

! Si le montant des charges paraît particulièrement bas, il faut s'attendre à une régularisation supplémentaire. Si l'on consomme moins que ce que l'on a payé, le trop-perçu vous est remboursé à la fin de l'année. Cet argent revient à l'Agence pour l'emploi, vous ne pouvez donc pas le garder.

Très important : L'électricité, l'accès Internet et le téléphone ne sont pas compris dans les charges et doivent être réglés en plus.

- ▶ Montant du dépôt de garantie (la caution est une garantie pour le loueur et ne doit pas dépasser trois fois le loyer mensuel, c.-à-d. trois fois le loyer de base sans charges)
- ▶ Loyer échelonné (cela signifie que le loyer augmente régulièrement)

- ▶ Durée du contrat de location, à vérifier impérativement : Les contrats de locations à durée déterminée excluent souvent la possibilité d'une résiliation anticipée.

Pensez à demander suffisamment à l'avance le renouvellement de votre contrat ou à chercher un nouveau logement.



- ▶ Logement social (ne peut être loué qu'avec un «Wohnberechtigungsschein»)
- ▶ Obligation de travaux de rénovation : Est-ce que l'annonce contient des précisions à ce sujet ?

Les obligations de travaux de rénovation sont régies par la loi. D'où l'importance de vérifier méticuleusement l'annonce et le contrat de location et de demander conseil en cas de doute.



Comment contacter l'auteur d'une annonce de location ?

Lorsque vous avez trouvé une offre en ligne ou dans un journal, il faut appeler le loueur pour fixer un rendez-vous de visite. Il est possible également de le contacter par e-mail. Sachant qu'une annonce génère souvent la réponse d'un grand nombre de personnes, il est préférable d'inclure dans votre e-mail ou conversation téléphonique quelques brefs détails personnels. Si l'on souhaite emménager dans le logement avec des membres de sa famille, on indique leur nombre.

Conseils utiles pour la visite du logement

- ▶ Au rendez-vous fixé pour visiter le logement, on constate souvent la présence de plusieurs voire d'un grand nombre d'intéressés. Malgré cela, prenez votre temps pour tout regarder et pour vous présenter personnellement au loueur, afin de laisser une bonne impression. Important : Soyez à l'heure !
- ▶ Apporter tous les documents importants. (copie du passeport, justificatif de revenus ou attestation de l'Agence pour l'emploi)
- ▶ Si le logement vous intéresse, vous devez souvent remplir un questionnaire de renseignements personnel appelé « Selbstauskunft ». Pour savoir à quoi ressemble un tel questionnaire et connaître les informations que le loueur souhaite obtenir :
www.wohnungsboerse.net/files/Mieterselbstauskunft.pdf

J'ai reçu l'accord pour louer le logement. Quelles sont les démarches suivantes ?

Avant de signer le contrat de location, vous devez vous procurer d'autres documents comme par exemple :

- ▶ Un renseignement SCHUFA (renseignement sur la solvabilité du locataire à télécharger en ligne et qui permet au loueur de s'assurer que le locataire n'est pas endetté)
- ▶ Attestation d'absence de dette locative (fournie par les services sociaux)
- ▶ Attestation de prise en charge du loyer établie par l'Agence pour l'emploi ou justificatif de revenus pour les personnes prenant en charge elles-mêmes le loyer
- ▶ Copie du titre de séjour

Il est fortement conseillé également de vérifier si le contrat de location précise quoi que ce soit au sujet d'éventuelles obligations de travaux de rénovation. Il faut impérativement indiquer dans le contrat de location si le logement a fait l'objet de travaux de rénovation au moment de l'emménagement. En cas de doute, faites vérifier les exigences du loueur par un professionnel.

Le contrat de location devrait contenir en pièce jointe un état des lieux d'entrée, pour éviter, à la sortie des lieux, d'être tenu responsable pour des dommages déjà présents au moment de l'entrée.

Bien entendu, cela ne dispense pas le locataire de son obligation de conserver le logement en bon état !

Dès que le contrat de location a été signé par le loueur et le locataire, le dépôt de garantie doit être versé. Il est possible également de régler la caution en trois fois échelonnées sur une période de trois mois, à condition d'en avoir convenu au préalable avec le loueur.

Au début de la location, le locataire doit effectuer également les démarches pour être fourni en électricité et avoir accès à Internet. Il existe en ligne des portails de comparaison pour trouver les fournisseurs les moins chers. Des informations sont disponibles également à [l'association des consommateurs \(Verbraucherzentrale\), Thomas-Mann-Straße 2.](#)

En Allemagne, on doit s'acquitter également d'une redevance audiovisuelle. Cela signifie que l'on doit payer pour la télévision et la radio même si l'on ne possède ni de téléviseur, ni de poste radio.

Toute personne bénéficiaire de prestations versées par le Service des affaires sociales et du logement (Amt für Soziales und Wohnen) ou par l'Agence pour l'emploi peut demander [l'exonération](#) de la redevance audiovisuelle, pour ne pas avoir à la payer. Pour cela, une demande doit être déposée. Cette démarche peut être effectuée en ligne. Toutes les informations nécessaires sont disponibles en cliquant sur le lien suivant : www.rundfunkbeitrag.de/buergerinnen_und_buerger/informationen/empfaenger_von_sozialleistungen/index_ger.html

Il est fortement recommandé de souscrire une assurance de responsabilité civile. Si, par inadvertance, vous détériorez ou cassez un bien appartenant à une tierce personne, l'assurance de responsabilité civile prend en charge le dommage. Une telle assurance coûte entre 40 et 120 € par an et peut être souscrite sur Internet.

Comment déclarer mon changement de domicile ?

Après avoir trouvé un nouveau logement, vous disposez de deux semaines à compter du déménagement pour déclarer votre nouvelle adresse. Cette démarche s'effectue auprès du **Pôle de service (Dienstleistungszentrum) de la ville de Bonn, Hôtel de ville, Berliner Platz 2**. Pour connaître les documents à fournir et la procédure pour obtenir un rendez-vous : www.bonn.de/rat_verwaltung_buergerdienste/buergerdienste_online/buerger-service_a_z/00551/index.html?lang=de.

À défaut de déclarer votre déménagement dans un délai de deux semaines, vous risquez une amende et éventuellement des conséquences négatives quant à votre statut de résident.



Quelles sont les démarches à effectuer si ma famille a été autorisée de s'installer avec moi ?

Si vous habitez seul un logement et que votre famille a été autorisée de s'installer avec vous, il est important de respecter les points suivants : Dans tous les cas, il faut d'abord obtenir l'accord du loueur, faute de quoi on risque un avertissement ! D'une manière générale, le loueur doit accepter à ce que la famille la plus proche (conjoint et enfants qu'ils soient mineurs ou majeurs) emménage dans le logement. Seul cas d'exception : si le nombre de personnes est trop élevé, le loueur peut refuser. Or, la question de savoir à partir de combien de personnes ce nombre est considéré comme trop élevé nécessite une appréciation au cas par cas.

Qu'est-ce qu'une demande de réexpédition (Nachsendeauftrag)?

Une demande de réexpédition a pour but de transférer automatiquement et pendant une période déterminée les colis et courriers de votre ancienne à votre nouvelle adresse. La demande de réexpédition coûte environ 20 € et peut être déposée en ligne. <https://www.efiliale.de/efiliale/nachsenden-lagern/nachsendeservice.jsp?deeplink=true>. La période couverte par la demande de réexpédition doit être utilisée pour signaler votre nouvelle adresse à toutes les autorités, administrations, à la banque, caisse d'épargne, à votre médecin, à l'école, au jardin d'enfants et à votre employeur. N'oubliez pas non plus l'Office fédéral pour la migration et les réfugiés (BAMF).

Existe-t-il une aide financière pour l'achat de meubles et d'appareils ménagers?

Oui, pour l'acquisition d'un équipement de base en meubles et appareils ménagers, une aide financière peut être demandée à **l'Agence pour l'emploi de Bonn (Jobcenter), Rochusstraße 6 et 12 à Duisdorf, téléphone 0228 – 85 49 0**. Cette demande est intitulée « demande d'équipement de base (Antrag auf Erstaustattung) ». La demande doit être déposée avant l'achat de meubles ou d'appareils ménagers. En effet, l'Agence pour l'emploi commence par vérifier l'équipement existant du logement en meubles et appareils ménagers, pour calculer ensuite l'aide financière. Il existe par ailleurs des magasins de produits d'occasion accueillant spécialement les réfugiés et toute autre personne dans le besoin. On y trouve des meubles et appareils ménagers, mais également des

vêtements à moindre frais. Une liste de magasins de produits d'occasion à Bonn peut être consultée sur www.integration-in-bonn.de/fluechtlinge-in-bonn/gebrauchte-kleidung-haushaltsgeraete-baby-und-kinderbedarf.html.

Relations de bon voisinage.

En Allemagne, la loi prévoit des heures de repos entre 22 heures et 6 heures du matin durant lesquelles tout bruit est interdit. Le dimanche ainsi que les jours fériés, cette période de repos concerne même toute la journée.

Même en dehors de ces périodes de repos, il est d'usage en Allemagne de veiller à limiter ses nuisances sonores. La plupart des loueurs appliquent par ailleurs un règlement interne que les locataires s'engagent à respecter. Ce règlement définit les périodes de repos, le nettoyage de la cage d'escalier ou par exemple les heures et la nature d'utilisation d'espaces communs. Le règlement est souvent joint au contrat de location ou sinon, vous demandez au loueur si un tel règlement existe.

Pourquoi autant de poubelles ?

Le tri sélectif est un sujet d'une importance majeure en Allemagne et a pour objectif de préserver l'environnement. À défaut de trier vos déchets, les poubelles ne seront pas vidées et vous risquez même de devoir payer une amende. Voici plus d'informations sur le tri sélectif : www.integration-in-bonn.de/fileadmin/user_upload/Redaktion/Arbeitshilfen/2015_fb_getrenntsammlung_deutsch-web.pdf.

En cas de problème avec mon loueur, où puis-je trouver de l'aide ?

Pour toute question sur le droit de la location, les interlocuteurs suivants sont à votre disposition :

- ▶ Conseils juridiques en matière de location et de logement fournis par **l'Association de défense des locataires (Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.)**, Noeggerathstr. 49, téléphone 0228 – 94 93 090. Pour bénéficier de ces conseils, il faut être membre de l'association. L'adhésion coûte 90 € pour une année. Si vous rencontrez des problèmes en tant que locataire et bénéficiez de prestations versées par l'Agence pour l'emploi, ces frais d'adhésion peuvent dans certains cas être pris en charge par l'Agence pour l'emploi. Il existe également des adhésions dites de courte durée. Celles-ci durent deux mois, coûtent 25 € et incluent une consultation juridique.
- ▶ Conseils juridiques en matière de location fournis par **l'Association des consommateurs (Verbraucherzentrale NRW e.V.)**, Thomas-Mann-Straße 2, téléphone 0228 – 88 68 38-01, sur RDV uniquement. Une consultation juridique en matière de location coûte pour chaque cas individuel 20 € pour 15 minutes.
- ▶ Chaque jeudi à partir de 16 heures, une **session de questions-réponses** réservée aux locataires est organisée dans le bâtiment Altes Rathaus am Markt, entrée Rathausgasse. Il est important d'arriver à l'heure et de s'inscrire dans une liste, en fonction de laquelle chacun à son tour peut exposer son problème.

Quel que soit l'endroit où vous souhaitez consulter, pensez à apporter tous les documents utiles (par exemple le contrat de location) et venez, si nécessaire, accompagné d'un interprète.

Comment résilier mon contrat de location ?

Toute personne bénéficiaire de prestations versées par l'Agence pour l'emploi qui souhaite résilier son contrat de location, doit obligatoirement d'abord avertir l'Agence pour l'emploi de cette résiliation pour en discuter les détails. Mais aussi les personnes qui s'acquittent elles-mêmes de leur loyer ont certaines règles à respecter :

- ▶ Pour un contrat de location à durée indéterminée, le préavis légal de résiliation est de 3 mois.
- ▶ Si le contrat de location à durée indéterminée prévoit un préavis plus court, le locataire dispose de ce délai réduit pour résilier le contrat.
- ▶ La résiliation doit être reçue par écrit par le loueur au plus tard le troisième jour ouvré du mois.

Racisme sur le marché du logement

On entend souvent parler de discrimination raciale sur le marché allemand du logement. Pour savoir comment réagir face à de tels incidents, une brochure a été créée par Doris Liebscher et Alexander Klose de la Commission de lutte contre la discrimination de Brandebourg : www.antidiskriminierungsberatung-brandenburg.de/sites/default/files/attachements/ADB_Broschuere_web.pdf



Cette information a été rédigée par la Direction de l'Intégration de la ville de Bonn en collaboration avec le Service des affaires sociales et du logement (Amt für Soziales und Wohnen) et l'association de défense des locataires (Mieterbund) Bonn/Rhein-Sieg/Ahr.

Si vous constatez des erreurs ou souhaitez apporter des remarques, veuillez vous adresser à :

Bundesstadt Bonn

Stabsstelle Integration

Altes Rathaus/Rathausgasse 5 – 7
53111 Bonn

Téléphone 0228 – 77 53 77

(Hot-line aide aux réfugiés)

E-Mail integrationsbeauftragte@bonn.de

Internet **www.integration-in-bonn.de**

www.bonn.de | éditeur : Le maire de la ville fédérale de Bonn, Direction de l'Intégration, Service des affaires sociales et du logement, Service de la communication ; novembre 2018, tirage : 200, imprimé sur papier d'environnement, écolabel allemand « L'ange bleu ».