

L'immobilier à Hamburg

Avec 30 000 nouveaux habitants chaque année et malgré un programme de construction engagé à hauteur de 6 000 logements par an, le marché de l'immobilier est très tendu. Les bailleurs et agences immobilières sont les rois du pétrole ! Si trouver un logement vacant n'est pas chose simple, trouver un bien à son goût à son goût devient assez difficile. A moins de disposer de beaucoup de temps ou d'un budget énorme, un appui (local) dans la recherche est extrêmement utile, voire indispensable.

Nous avons visité, avant de trouver notre appartement, une dizaine de logements. Ce qui nous a frappé avant tout, mais nous ne sommes pas les seuls, c'est leur manque de fonctionnalité. Du plus ancien au plus récent (à quelques exceptions près), aucun n'était doté de placards aménagés. Il est donc plus que nécessaire, quand on déménage, de prévoir plusieurs armoires. De la même manière les cuisines aménagées sont souvent assez pauvres en équipement et en rangement : par exemple les frigidaires intégrés sont souvent minuscules, quant au rangement il se limite très souvent à un seul linéaire! Par chance notre appartement déroge à ce constat !

Parfois certains appartements sont aménagés tellement étrangement qu'il n'est pas envisageable de faire cohabiter dans un séjour une table et un canapé !

Nous avons relevé également un manque d'optimisation de l'espace, la taille de certaines pièces pouvant parfois s'avérer disproportionnée. Par exemple, une salle de bains de 13m² dans un appartement de 90m² nous semble un peu surdimensionnée (alors que dans le même temps la 2nde chambre ne fait que 5m² et devient ainsi une « halbzimmer »!).

Nous avons, malgré tout, et suite à un heureux hasard, réussi à trouver un appartement plein de charme et a priori, typiquement hambourgeois : « Hamburger Knochen » (que l'on peut traduire littéralement par « l'os hambourgeois »). Il s'agit d'un appartement disposant d'un long couloir avec deux pièces à chaque extrémité.

Par ailleurs, nous n'en avons pas l'habitude en France, mais ici peu d'appartements ou de maisons disposent de volets, il faut donc s'équiper en conséquence (trois enseignes du géant de l'ameublement suédois sont présentes ici, dont une dans le quartier d'Altona, à proximité du centre). En revanche, il est inutile de poser des voilages dans les pièces de vie, à moins d'habiter un rez-de-chaussée, personne ne regardera chez vous de façon insistante !

Pour terminer sur une touche positive et agréable : les appartements proposés à la location ne sont pas dans un état aussi dégradé que ce que l'on peut parfois trouver en France. A minima, les peintures sont refaites.

Afin de compléter mon propos, pour ceux qui doivent chercher un appartement en Allemagne, voici quelques petits « trucs » utiles (et malheureusement mentionnés nulle part) pour compléter plus rapidement son dossier :

-récupérer avant d'aller sur place faire les visites auprès de la Banque de France des relevés Ficp et Fcp. C'est gratuit, l'opération prend 5 minutes au guichet (on ne peut pas le faire par internet mais par correspondance c'est possible). Ces relevés attestent que vous n'avez pas été soumis à une procédure liée au surendettement. Si un bailleur demande ces papiers à son locataire en France il encourt de la prison et une forte amende (jusqu'à 300 000 €). En revanche, en Allemagne, il existe un équivalent à ces relevés, il s'agit du Schufa. Ce document, produit par l'administration fiscale, atteste

de votre solvabilité et donc de votre capacité à payer un loyer. Personne ici ne semble choqué de la pratique qui pourtant, pour moi, conduit à une « double peine » en cas de surendettement.

-si on est locataire, demander à son agence immobilière ou à son propriétaire de produire une attestation du paiement des derniers loyers (quand on ne dispose pas des quittances) ET (c'est là que ça se corse), une attestation comme quoi vous entretenez votre logement correctement. Evidemment, sans état des lieux de sortie, les agences rechigneront à vous signer cette attestation, néanmoins, vous pouvez leur faire mentionner que vous avez par exemple, fait régulièrement entretenir votre chaudière comme stipulé dans votre bail. Pour le reste, c'est purement formel, une formulation évasive peut donc très bien convenir.

-venir lors de votre recherche d'appartement avec un maximum de copies de vos papiers d'identité, de vos derniers relevés bancaires, votre contrat de travail etc... (il manque seulement la prise de sang et l'analyse d'urine...). La paperasse est très contraignante ici, il y a toujours un papier supplémentaire à produire, il est donc important de s'y préparer. Maintenant que nous sommes installés nous avons pris le réflexe de demander à chaque fois à nos interlocuteurs : de quel papier avons-nous besoin ?

Enfin, vous ne pouvez pas résilier votre bail comme bon vous semble : une durée minimum de séjour dans les lieux est généralement imposée. Cette clause peut être tempérée en faisant préciser dans le bail qu'il vous est possible de quitter les lieux plus tôt en cas de mobilité professionnelle (naturellement si cette hypothèse venait à se présenter, une attestation de l'employeur devrait alors être produite).