

PROJET PROPRIÉTAIRES SOLIDAIRES, GÉNÉREUX ET MALINS



Contexte

La vague migratoire qui s'est fortement amplifiée cet été va conduire dans les mois qui viennent à une difficulté énorme pour reloger ceux qui seront officiellement reconnus comme réfugiés. En effet, dès qu'ils reçoivent un avis positif, ils doivent quitter dans les plus brefs délais les centres ou les logements d'urgence dans lesquels ils étaient hébergés durant la procédure. Ils libèrent ainsi des places permettant d'accueillir les nouveaux demandeurs d'asile. De plus, le travail d'intégration d'un réfugié reconnu ne peut commencer qu'au moment où celui-ci a trouvé un logement adéquat et durable (aide du CPAS, obtention de la carte d'identité, inscription à des cours de langues,...). Malheureusement, l'importante compétition sur le marché locatif, en particulier dans les grandes villes, a pour effet qu'il est extrêmement difficile pour un réfugié de décrocher un contrat de bail. C'est la raison pour laquelle Convivial est à la recherche de propriétaires solidaires et généreux qui acceptent de donner une chance aux réfugiés reconnus en leur louant leur logement.

Objectif du projet

Participer à l'accueil des réfugiés reconnus en leur louant un flat, un appartement ou une maison, à un prix raisonnable et dans un environnement favorable à leur insertion. Il est primordial que le réfugié puisse se domicilier à cette adresse, celle-ci étant obligatoire pour l'ouverture de tous ses droits.

Comment cela fonctionne en pratique ?

Deux cas de figure possibles:

1. Un propriétaire souhaite/accepte de louer son bien à des réfugiés suivis par Convivial

Il prend alors contact avec la cellule logement de Convivial qui recherche la solution la plus adaptée à sa situation (tél : 02/503 43 46 / mail : logement@convivial.be).

Convivial peut agir à la carte :

- **soit mise en relation** des bailleurs potentiels avec des réfugiés dont Convivial connaît les besoins. Dans ce cas, la relation propriétaire/locataire est tout à fait classique, Convivial joue un rôle de facilitateur.
- **soit prise en charge** de l'ensemble des tâches/obligations (en ce compris les travaux) incombant généralement au propriétaire. Dans ce cas, Convivial travaille au travers d'une agence immobilière sociale (l' AIS «Logement Pour Tous» partenaire de longue date).

2. Une personne dispose d'un capital et souhaite créer du logement pour des réfugiés

Dans ce cas, Convivial :

- **recherche le bien à acheter** : Convivial peut aider gratuitement dans la recherche de biens répondant aux critères du candidat propriétaire (quartier, budget,...)
- **accompagne le propriétaire dans les travaux de rénovation** : Convivial se fait assister par l' AIS «Logement pour Tous» qui dispose des compétences nécessaires pour accompagner les travaux de rénovation ne nécessitant pas de permis d'urbanisme (recherche et suivi des corps de métier, formalités pour l'obtention des primes à la rénovation et à l'économie d'énergie, information concernant les réductions d'impôt possibles (max 1100 €/an/unité d'habitation pour autant qu'il y ait eu au minimum pour 22.000 € de travaux par unité), ...). Pour ce travail, «Logement pour tous» demande entre 0 et 2 ou 2,5 % du coût des travaux en fonction du type d'interventions.

Comment se passent les relations propriétaires/locataires ?

1. Lorsque Convivial intervient en direct :

- Convivial **recherche le logement** qui convient le mieux aux profils et aux besoins des réfugiés.
- Convivial **négocie** avec les propriétaires **des loyers** qui sont en moyenne 15 à 20 % moins chers que ceux du marché.
- C'est le **réfugié** qui **paie le loyer** mensuel et la **garantie locative** mais il peut bénéficier d'une avance de Convivial lorsque le CPAS tarde à régler sa situation.
- Convivial s'arrange pour que les **vides locatifs** soient les **moins nombreux** et les **plus courts** possible.
- **Loyers pratiqués** : voir fiche annexe



2. Lorsque Convivial passe par l' AIS «Logement Pour Tous » (LPT):

- LPT **donne priorité aux publics de Convivial** pour l'occupation des biens qui ont été amenés par des sympathisants de Convivial.
- LPT **assure l'ensemble de la problématique « bâtiment »**, à charge pour le propriétaire de supporter les coûts facturés (prix coûtant + commission de gestion).
- LPT **garantit le loyer 12 mois/12** (donc garantie qu'il n'y aura pas de vide locatif)
- Loyers pratiqués: voir fiche annexe



Quels sont les aspects importants à prendre en compte ?

- Les **besoins du(es) réfugié(s) et de sa famille** : nombre de chambres, proximité des écoles, des transports en commun, des magasins...
- Le **niveau du revenu mensuel d'intégration sociale** touché par les bénéficiaires : voir fiche annexe
- Les exigences du **code du logement** : voir fiche annexe
- Les **localisations privilégiées par Convivial** (en raison du niveau des prix et de la proximité qui facilite grandement les interventions de nos équipes sur le terrain) sont : les quartiers moins favorisés d' Anderlecht, Saint-Gilles, Forest, Molenbeek , Schaerbeek et de la partie sud de Bruxelles-Ville. Mais nous sommes bien évidemment intéressés par des logements qui nous seraient proposés dans d'autres communes bruxelloises ou proches. N'hésitez donc pas à nous en parler.

Quels sont les atouts/la valeur ajoutée de Convivial en matière de logement ?

- Bonne **connaissance de tous les problèmes rencontrés** par les réfugiés qui doivent s'installer en Belgique
- **Expérience confirmée** dans l'**accompagnement** des réfugiés(20 ans) **et** dans la dynamique du **logement** (15 ans)
- Information/formation/accompagnement des réfugiés **dans leur langue maternelle** sur le fonctionnement du logement en Belgique et sur les points essentiels à respecter par un locataire
- **Facilitation pour la recherche et les démarches** administratives, contractuelles, de garantie locative, d'assurance (contrat type aux meilleures conditions),...Le réfugié qui cherche seul un logement a très peu de chances d'en trouver un à des conditions acceptables. Lorsque Convivial se charge des recherches sur base des annonces, seulement 1 appel téléphonique sur 30 débouche sur un rendez-vous pour visiter le bien !
- **Fourniture gratuite des meubles et objets nécessaires** pour une 1ère installation
- **Accompagnement de proximité** pour les réfugiés logés à Bruxelles + visite sur place après le 1er mois

- **Présence neutre entre** les propriétaires et les locataires avec la confiance des **2 parties**. En cas de difficultés, Convivial s'investit dans la recherche d'une solution.
- En cas de besoin, **Convivial peut prêter le 1er mois de loyer ou la garantie locative** si le CPAS concerné tarde dans l'étude du dossier (cette étude prend selon les cas entre 1 et 3 mois), ce qui sécurise les propriétaires.
- **Limitation du risque de vide locatif** compte tenu de la longue liste d'attente de personnes à (re)loger
- **Partenariat historique avec la plus grosse Agence Immobilière Sociale** de Bruxelles (15 ans)



En quoi le projet est-il solidaire, généreux et malin ?

- **Solidaire** : donner une chance à des réfugiés qui éprouvent les plus grandes difficultés à trouver un logement
- **Généreux** : accepter de faire des concessions en termes de loyers
- **Malin** : se décharger des problèmes liés aux vides locatifs et au travail de gestion (recherche de locataire, conclusion du bail, ...), voire même suivi du paiement des loyers et interventions en cas de problèmes techniques, dès lors qu'il y a intervention de Logement pour tous.

Intéressé(e)?

N'hésitez pas à contacter le service Logement (logement@convivial.be – 02/503 43 46).

Vous pouvez également visionner la vidéo présentant les propriétaires malins sur notre site www.convivial.be.

Pour en savoir plus sur Convivial

Inscrivez-vous à notre newsletter *L'Echo Convivial* sur www.convivial.be

Convivial fait partie de la fondation Donorinfo qui informe le public en toute impartialité et en toute transparence sur les activités et les moyens financiers des organisations philanthropiques belges qui viennent en aide aux personnes dans le besoin ici ou à l'étranger (www.donorinfo.be). Convivial est aussi membre de l'Association pour une Ethique dans les Récoltes de Fonds et adhère à son Code Ethique.

donorinfo.be
donner... mais à qui?

