

25/5/2016



Louer sa maison à un réfugié

De nombreux demandeurs d'asile ayant obtenu un titre de séjour, sont à la recherche d'une habitation à louer. Vous souhaitez louer votre habitation mais ne savez pas trop comment ou quoi faire? Dans ce cas, la présente brochure peut vous intéresser.

TABLE DES MATIERES

1.	Définition de certains termes	3
1.1.	Qu'est-ce qu'un demandeur d'asile?	3
1.2.	Qu'est-ce qu'un réfugié?	3
1.3.	Qu'est-ce qu'un réfugié de guerre ou protégé subsidiaire?	3
2.	Pénurie de logements en Belgique	3
3.	Se loger : un défi pour le réfugié reconnu	3
4.	Pratiquement parlant.....	4
4.1.	Un réfugié en tant que locataire	4
4.2.	La garantie locative	4
4.3.	Louer à un client du CPAS	4
4.4.	Les réfugiés reconnus sont-ils soutenus ?	4
4.5.	Sur quel soutien puis-je compter tant que propriétaire?	5
5.	Puis-je louer à un mineur étranger non accompagné?	5
6.	La colocation	5
7.	Intéressant à savoir	5
8.	D'autres questions?	6

1. DÉFINITION DE CERTAINS TERMES

1.1. QU'EST-CE QU'UN DEMANDEUR D'ASILE?

Les personnes qui fuient la guerre, la violence ou les persécutions peuvent demander la protection (l'asile) dans notre pays. Dans ce cas, ces personnes introduiront une demande d'asile auprès de l'Office des Etrangers. Suite à quoi le Commissariat-général aux Réfugiés et Apatrides examinera leur demande. Les personnes demandant l'asile sont appelées, au cours de leur procédure d'asile, des demandeurs d'asile. Les demandeurs d'asile ont droit à un accueil et un accompagnement. Ils résident dans des centres d'accueil collectif ou dans des habitations individuelles.

1.2. QU'EST-CE QU'UN RÉFUGIÉ?

Les demandeurs d'asile répondant aux conditions de la Convention de Genève sont reconnus en tant que réfugiés. Ils reçoivent une carte de séjour spéciale et ne peuvent être renvoyés dans leur pays natal. Jusqu'il y a peu, les réfugiés recevaient un permis de séjour de durée indéterminée. Dernièrement, le parlement a cependant approuvé une modification légale pour changer cela, suite à quoi le permis de séjour est désormais limité à cinq ans. Si les raisons de reconnaissance du réfugié sont toujours actuelles après cinq ans, le permis sera dès lors modifié en permis de séjour de durée indéterminée. Cette modification légale entrera en vigueur dès publication au Moniteur Belge.

1.3. QU'EST-CE QU'UN REFUGIE DE GUERRE OU PROTEGE SUBSIDIAIRE?

Les personnes qui fuient la guerre ne sont généralement pas comprises dans la définition de la Convention sur les Réfugiés (Convention de Genève). Leur vie est cependant également en danger, ce qui fait qu'ils peuvent obtenir une protection subsidiaire. Les protégés subsidiaires reçoivent un permis de séjour d'un an, prolongeable de deux ans à deux reprises. Le permis sera prolongé au cas où la situation à laquelle ils ont fui au pays d'origine est toujours problématique. Après cinq ans, ils reçoivent un statut de séjour de durée illimitée¹.

2. PÉNURIE DE LOGEMENTS EN BELGIQUE

Depuis de nombreuses années, les organisations de la société civile tirent la sonnette d'alarme au sujet du manque d'habitations locatives. Cela constitue un problème pour tous les locataires vulnérables.

En 2015, le nombre de demandes d'asile a fort augmenté en Belgique. Le taux de reconnaissance² était également supérieur. Cette situation a conduit en 2016 à une hausse du nombre de réfugiés reconnus et de protégés subsidiaires devant quitter l'accueil de demandeurs d'asile. Ils doivent partir à la quête d'une habitation locative. Suite à quoi le segment payable du marché de location ressent une pression accrue.

3. SE LOGER : UN DEFI POUR LE REFUGIE RECONNU

De nombreux réfugiés menaient une vie comme vous et moi dans leur pays d'origine: ils travaillaient, avaient une maison, les enfants allaient à l'école... De crainte pour leur vie, ils ont tout abandonné et ont dû fuir leur pays natal par la force des choses.

Toute personne obtenant un statut de séjour à l'issue de la procédure d'asile, a la chance et la tâche de se bâtir une nouvelle vie ici. On attend de leur part qu'ils quittent l'accueil de demandeurs d'asile après à peine deux mois et qu'ils trouvent une habitation sur le marché privé du logement. Ils doivent le faire sans réseau

¹ Vous trouverez plus d'info sur les droits de séjour sur <http://www.kruispuntmi.be/thema/vreemdelingenrecht-internationaal-privatrecht/verblijfsrecht-uitwijzing-reizen/asiel/verblijfsrecht-en-asiel>

² Le taux de reconnaissance est le pourcentage de demandeurs d'asile obtenant un statut de séjour. Ces chiffres sont publiés mensuellement par le Commissariat-Général aux Réfugiés et Apatrides.

social ou avec un réseau social limité, ne connaissant que très peu de notre marché de la location et ne disposant que de faibles revenus.

Le fait de trouver une maison constitue un premier pas dans leur processus d'intégration. Sans habitation, il est quasi impossible de s'inscrire à des cours de langue, de faire appel à un accompagnement du CPAS, de trouver une école pour les enfants, etc. En tant que propriétaire louant votre maison, vous pouvez leur donner la chance de prendre un nouveau départ.

4. PRATIQUEMENT PARLANT

4.1. UN REFUGIE EN TANT QUE LOCATAIRE

Un réfugié ou protégé subsidiaire dispose en général des mêmes droits et devoirs qu'un locataire habitant depuis plus longtemps en Belgique. Ils peuvent travailler, aller à l'école, etc.

Il n'est pas toujours évident de trouver du travail. Les réfugiés reconnus qui viennent de quitter l'accueil de demandeurs d'asile sont généralement toujours en train d'apprendre la langue et n'ont pas encore pu faire homologuer leur diplôme. Qui n'a pas encore trouvé de travail, peut s'adresser au CPAS pour obtenir un accompagnement ainsi qu'un revenu d'insertion (équivalent).

Le CPAS peut les aider en différents domaines, en fonction de la demande du client. Si vous le souhaitez, vous pouvez vous rendre au CPAS avec le candidat locataire, où l'un des assistants vous expliquera quel accompagnement est prévu. Ils peuvent également vous aider à établir un contrat de location bien clair.

4.2. LA GARANTIE LOCATIVE

Si le candidat locataire ne peut pas payer la garantie locative lui-même, le CPAS peut intervenir. Chaque CPAS a sa propre façon de faire mais, en général, soit ils versent la garantie locative à un compte bloqué soit ils établissent une lettre de garantie. Dans une lettre de garantie, le CPAS se porte garant à l'égard du propriétaire, par le biais ou non d'une garantie bancaire. Le fait de se porter garant en tant que CPAS, demande toujours une approbation interne préalable. Certains CPAS procèdent de façon accélérée à l'approbation de garanties locatives, d'autres prennent un peu plus de temps.

4.3. LOUER A UN CLIENT DU CPAS

L'avantage de louer sa maison à un client du CPAS réside dans le fait que le locataire est accompagné par un assistant social. En cas de paiement tardif ou d'autres soucis, vous pouvez vous rendre ensemble au CPAS. Il faut du temps aux CPAS pour attribuer tous les droits à un candidat locataire. Un réfugié reconnu ayant trouvé une habitation, doit d'abord demander au CPAS local s'il a droit à un revenu d'insertion et/ou une garantie locative. Suite à cela, le CPAS mènera une enquête sociale. Cela peut prendre, par conséquent, quelques semaines avant que le candidat locataire puisse effectivement louer la maison.

4.4. LES REFUGIES RECONNUS SONT-ILS SOUTENUS ?

Tout primo-arrivant en Belgique n'est pas encore tout à fait au courant de toutes les règles écrites et non écrites. Une aide de la part de services sociaux ou de bénévoles peut aider ces personnes à s'y retrouver plus facilement. Comment recyclons-nous? Quand est-ce que la benne à ordures passe ramasser quels déchets? À partir de quelle heure faut-il respecter le silence dans un quartier résidentiel? Y a-t-il un entretien spécifique de l'habitation à respecter? Comment établir des contacts avec les nouveaux voisins?

Toute personne recevant un revenu d'insertion, se fait automatiquement accompagner par l'assistant social du CPAS.

Il est en outre possible de demander un accompagnement sur base volontaire auprès d'autres services, si telle offre est proposée dans votre région. Divers CAW (CASG) proposent un service d'accompagnement logement. Celui-ci consiste à soutenir les personnes ayant trouvé une habitation, en matière de logement.

Cette aide peut aller de l'explication de la façon de recycler à la médiation en cas de problèmes de logement.

4.5. SUR QUEL SOUTIEN PUIS-JE COMPTER TANT QUE PROPRIÉTAIRE?

En tant que propriétaire, vous pouvez vous affilier à l'asbl Propriétaires Réunis pour de l'aide, de l'information et une assistance juridique (www.ve-pr.be). De même, les boutiques logement et guichets logement locaux ont une offre d'information et de soutien aux propriétaires (www.wonenvlaanderen.be/huren/u-zoekt-een-betaalbare-huurwoning).

Le CAW pourra également répondre à de nombreuses questions. Ils vérifient s'ils peuvent vous aider ou s'ils peuvent éventuellement vous aiguiller ailleurs. Le service d'accompagnement logement peut, si nécessaire, servir d'intermédiaire entre votre locataire et vous (www.caw.be/caw-in-je-buurt).

Si le locataire est assisté par le CPAS, vous pouvez aussi vous adresser à eux pour toute demande de médiation. Les collaborateurs du CPAS sont tenus au secret professionnel et ne peuvent par conséquent pas transmettre d'information au sujet de leurs clients, mais ils peuvent bien les contacter. Si vous avez de bons contacts avec le locataire, vous pouvez vous rendre ensemble au CPAS pour discuter de la situation. Dans ce cas, le processus avance généralement plus vite.

5. PUIS-JE LOUER A UN MINEUR ETRANGER NON ACCOMPAGNE?

Oui, c'est possible. Le bail devra être signé par le mineur et par son tuteur. Pour d'autres questions concernant la location aux mineurs non accompagnés, veuillez contacter la Platform Kinderen op de vlucht (plateforme enfants en fuite) (www.kinderenopdevlucht.be).

6. LA COLOCATION

Habitez-vous dans une maison communautaire, dans le cadre d'un projet de cohousing ou suivant un autre type de cohabitation et souhaitez-vous louer une partie de l'habitation à un réfugié reconnu? C'est possible. Attention, un réfugié reconnu doit pouvoir se faire domicilier. Si plusieurs personnes sont domiciliées à la même adresse et si l'un des habitants reçoit une indemnité (complémentaire), ce fait peut avoir un impact sur l'indemnité de cette personne.

7. INTÉRESSANT À SAVOIR

Connaissez-vous le **fonds de garantie locative**? Ce fonds garantit (partiellement) le paiement du loyer en cas d'arriérés de paiement. Cela évite aussi de devoir mettre le locataire à la porte. Le fonds de garantie locative est peu connu. Vous trouverez plus d'info sur le fonds de garantie locative sur le site www.wonenvlaanderen.be/premies/het-vlaams-huurgarantiefonds-bescherm-uzelf-tegen-huurachterstand.

Évitez les malentendus et frustrations en expliquant bien tout au préalable. Comment faire pour recycler? Où peut-on garder les ordures en attendant qu'elles soient ramassées? Quand et à partir de quel moment peut-on sortir les sacs poubelles? Y a-t-il certains points d'attention concernant le nettoyage de la maison (comme concernant l'entretien d'un parquet ou d'un carrelage poreux)?

La communication est-elle difficile en raison de différences linguistiques? Vérifiez auprès du **CAW** s'ils peuvent vous aider au niveau de la médiation et de l'interprétation.

Vous pouvez louer votre maison à des locataires vulnérables par le biais **d'un bureau de location sociale**. Le fait de louer par le biais d'un bureau de location sociale présente l'avantage que votre loyer est payé à temps tous les mois, que vous avez moins de travail administratif, que vous pouvez bénéficier de diverses

subventions et que les locataires sont accompagnés par le bureau de location sociale. En échange de ces avantages, le bureau de location attend certaines concessions de la part du propriétaire comme un loyer équitable et une location de longue durée.

Vous trouverez plus d'info sur la location à un bureau de location sociale sur les sites:

<https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Verhuren-aan-een-sociaal-verhuurkantoor>

<https://www.wonenvlaanderen.be/verhuren/verhuren-aan-een-sociaal-verhuurkantoor-svk>

8. D'AUTRES QUESTIONS?

Renseignez-vous auprès des organisations suivantes:

Vluchtelingenwerk Vlaanderen (Action sociale Réfugiés):

www.vluchtelingenwerk.be/huisvesting

www.mijnhuisjouwthuis.be/fr

Orbit vzw – project Woning gezocht – burens gevonden (projet de quête de logement pour réfugiés reconnus et protégés subsidiaires) : www.woninggezocht.be

Platform Kinderen op de Vlucht (plateforme enfants en fuite): www.kinderenopdevlucht.be

Centrum Algemeen Welzijnswerk (Centre d'Action Sociale Globale): www.caw.be/caw-in-je-buurt

Wonen Vlaanderen (agence de logement du gouvernement flamand): www.wonenvlaanderen.be

Propriétaires réunis: www.ve-pr.be

La présente brochure a été réalisée avec le soutien de Fedasil et de l'Agentschap Jongerenwelzijn (Fonds d'Aide aux Jeunes).