

Projet propriétaires solidaires



- **Contexte :**

Dès qu'ils reçoivent un avis positif, les réfugiés doivent quitter dans les plus brefs délais les centres ou les logements d'urgence dans lesquels ils étaient hébergés durant la procédure d'examen de leur cas. Ils libèrent ainsi des places permettant d'accueillir les nouveaux demandeurs d'asile. Ensuite, ils sont orientés / dirigés vers les ILA (initiative locale d'accueil) pour une durée de 2 à 4 mois. 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, mutuelle, inscription à des cours de langues et ou formation, accès au marché de l'emploi, ...). Reste l'obstacle d'avoir un accès au logement ; c'est effectivement difficile et compliqué en particulier dans les grandes villes et c'est là que Convivial intervient afin pour décrocher un contrat de bail. Convivial est aussi à la recherche de propriétaires solidaires qui acceptent de donner une chance aux réfugiés reconnus en leur louant leur logement à un prix abordable.

- **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 ?**

Le propriétaire qui souhaite/accepte de louer son bien à des réfugiés suivis par Convivial peut contacter la cellule logement de Convivial (tél : 02/318.67.97 mail : logement@convivial.be) qui recherchera la solution la plus adaptée à sa situation.

Convivial peut agir à la carte :

- *Soit* Convivial se limite à la simple mise en relation des bailleurs potentiels avec des réfugiés dont elle connaît les besoins.
Dans ce cas, la relation propriétaire/locataire est tout à fait classique, Convivial jouant un rôle de facilitateur et accompagnant le réfugié pour les formalités d'entrée et le suivi dans les premiers mois.
- *Soit* Convivial prend en charge l'ensemble des tâches/obligations (en ce compris les travaux) incombant généralement au propriétaire.
Dans ce cas, la solution privilégiée par Convivial est de travailler au travers d'une des agences immobilières sociales partenaires (en particulier Logement pour tous - LPT)
- *Soit* solution mixte ad hoc en fonction des demandes du propriétaire ou du réfugié

- **Comment se passent les relations propriétaires/locataires ?**

- 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 abordable pour les réfugiés.

Le réfugié peut bénéficier d'un prêt de Convivial lorsque le CPAS tarde à régler sa situation pour le premier mois de loyer ou la garantie locative.

Convivial s'arrange pour qu'il n'y ai pas de vides locatifs ou les plus courts possible.

Ordre de grandeur des loyers hors charges pratiqués pour le parc actuel (ils dépendent évidemment du quartier et de la qualité du bien) :

- Chambre en colocation : 350 à 400 €
- Studio : 450€ à 550€
- Appartement 1 chambre : 600€ à 700€
- Appartement 2 chambres : 700€ à 800€
- Appartement 3 chambres : 900€ à 1100€
- + 150€ à 200€ par chambre supplémentaire
- Maison unifamiliale : variable

➤ **Lorsque Convivial passe par l' AIS (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 hors charges pratiqués par LPT (peu importe le quartier) :

- Studio : 360 €
- Appartement 1 chambre : 450 à 470 € (+ 100 € par chambre supplémentaire)
- Maison unifamiliale : 970 à 990 €

Durée minimale du bail : 3 ans (ou 9/10 ans s'il y a eu travaux de rénovation avec obtention de primes)

• **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, ...)
- Le niveau du revenu mensuel d'intégration sociale touché par les bénéficiaires (au 1/01/2021)
- Isolé : 1115.67€
 - Cohabitant : 743.78€
 - Chef de ménage : 1507.77€

Pour les familles avec des enfants à charge, il y a lieu d'ajouter les allocations familiales ordinaires qui sont fonction du nombre d'enfants, de leurs âges et de la région.

Exemples sur Bruxelles :

➔ Depuis le 1er janvier 2020, un nouveau régime a été mis en place :

- Si enfant unique/ pas handicapé et ménage gagnant plus de 31.000 euros/an : allocation mensuelle de base de 150 €
- Dans les autres cas, les allocations varient en fonction de :
 - 1) Âge des enfants : -0 à 11 ans : 150 €, 12 à 17 ans : 160 €, 18 à 24 ans : 170 € (ou 160 si pas inscrit dans l'enseignement supérieur)
 - 2) + Supplément social en fonction : a) des revenus du ménage : - si gagnent moins de 31.000 €/ an, entre 31.000 euros/ an et 45.000 euros/ an, + 45.000 euros/an. b) si famille monoparentale ou non. c) du nombre d'enfants.
 - 3) Moins 10 € si enfant né avant 1/01/2020
 - 4) + supplément si enfant handicapé en fonction du degré d'autonomie
 - 5) + supplément différent si enfant orphelin d'un ou des deux parents (coefficient du montant de base)

- 6) + prime de scolarité payée en août en fonction de l'âge de l'enfant (entre 20 et 80 €) !
Montant forfaitaire de 64,28 € si placement chez un particulier via une autorité publique
- ➔ Pour les enfants nés avant le 1er/1/2020 → Montant de base en 2020 minoré de 10 € (jusqu'au 31/12/2025) :

➤ Les exigences du code du logement :

- Le Code du Logement prévoit trois catégories de normes impératives auxquelles doivent répondre les logements loués en Région de Bruxelles Capitale.
 - 1) Le logement doit satisfaire à des normes de sécurité. Ceci concerne la stabilité du bâtiment (escaliers, fondations, toit, plancher,) mais aussi la conformité des installations électriques et de gaz aux normes en vigueur, le raccordement du bien à l'égout (ou éventuellement la présence d'une station d'épuration du bien) et la conformité du chauffage aux normes.
 - 2) Le logement doit être salubre. Ceci signifie qu'il doit notamment être étanche, ne pas être infesté de parasites (comme des insectes, rongeurs, champignons) qui pourraient nuire à la santé, qu'il doit comporter un certain éclairage naturel et une aération suffisante et qu'il doit avoir une surface minimale en fonction du nombre de personnes occupantes.
 - 3) Le bien doit présenter un équipement minimal. Ceci signifie que des conduites doivent être prévues pour l'électricité, l'eau et le gaz ; que le bien doit comporter des installations sanitaires minimales ; qu'il doit être doté d'un minimum de prises et de points lumineux ; d'un chauffage ou d'un raccordement permettant de chauffer jusqu'à 19 ° en cas de gel à -10 ° (et 22 ° dans la salle de bains) ; d'une arrivée de gaz ; d'une alimentation en électricité pour la cuisine.
- Le Code prévoit également un certain nombre de règles (Surface minimale selon le nombre de personnes, hauteur minimum sous plafond, nombre de chambres minimum en fonction de l'âge des enfants)

- Le service logement de Convivial intervient et accompagne sur les 19 communes de Bruxelles et ses alentours. Mais nous sommes bien évidemment intéressés par des logements qui nous seraient proposés en Wallonie et en Flandre. 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 que rencontrent les réfugiés qui doivent s'installer en Belgique
- Expérience confirmée dans l'accompagnement des réfugiés (26 ans) et dans la dynamique du logement
- 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. Il faut savoir que

lorsque Convivial se charge des recherches, seulement 1 appel téléphonique sur 30 débouche sur un rendez-vous pour visiter le bien !! Alor, pas besoin de faire un dessin si les réfugiés sont seuls pour leur recherche

- Fourniture gratuite des meubles et objets nécessaires pour une 1 ère installation
- Accompagnement de proximité pour les réfugiés logés à Bruxelles + visite sur place après le 1 er 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 1 er mois de loyer ou la garantie locative si le CPAS concerné tarde dans l'étude du dossier (durée légale de 30 jours)
- Partenariat historique avec la plus grosse Agence Immobilière Sociale (AIS) de Bruxelles (Logement Pour Tous- LPT)

Intéressé ?

N'hésitez pas à contacter logement@convivial.be – 02/318.67.97

Visionnez sur notre site (www.convivial.be) le clip « propriétaire malin »

En connaître plus sur Convivial ?

Inscrivez-vous sur www.convivial.be pour recevoir régulièrement notre News Letter



Photo : Coordinatrice du Projet Recherche Logement et un propriétaire solidaire.