



# "réfugié cherche logement"

Un parcours du combattant !

septembre 2017

  
CIRÉ

# Sommaire

Introduction	3
De la difficulté croissante de se loger correctement (en particulier à Bruxelles)...	4
...aux écueils spécifiques en matière de logement que connaissent les réfugiés	5
Une transition de l'aide matérielle vers l'aide sociale compliquée	5
Un réseau social et familial limité et une connaissance de la langue nulle ou insuffisante	6
Une méconnaissance du marché locatif et du parc immobilier en Belgique	6
Des difficultés pour constituer la garantie locative, payer le premier mois de loyer et parer aux frais d'installation	6
Une nouvelle manière de gérer un budget familial	7
Une forte discrimination sur le marché locatif à l'égard des étrangers et des allocataires sociaux	7
Une situation administrative qui n'encourage pas les propriétaires	8
L'attractivité des (grandes) villes et le risque de ségrégation ethno-spatiale	8
Une nécessaire adaptation des espaces vu l'évolution rapide de la composition familiale	9
Un accès aux logements sociaux et aux agences immobilières sociales reporté	9
Des initiatives associatives pour aider les réfugiés à accéder au marché locatif ou acquisitif du logement	10
Conclusion	11

Cette analyse s'appuie notamment sur l'expérience en matière d'accompagnement au logement des réfugiés de Caritas International (service « Intégration ») et de Convivial (service « Logement »), deux organisations membres du CIRÉ que nous remercions ici pour leurs précieuses contributions et relecture.

## Introduction

L'insertion sur le marché du logement des réfugiés et des bénéficiaires de la protection subsidiaire (ci-après « réfugiés »<sup>1</sup>), arrivés en grand nombre dans les structures d'accueil pour demandeurs d'asile d'août 2015 à janvier 2016<sup>2</sup>, constitue un réel défi. Le haut taux de protection actuel (en moyenne 60% en 2015-2016 et 50% en 2017<sup>3</sup>) amène en effet ces personnes à devoir quitter les structures d'accueil pour s'installer en Belgique.

La recherche d'un logement constitue sans conteste une étape indispensable pour l'intégration sociale et administrative de ces personnes. C'est une fois installées dans un logement qu'elles vont pouvoir apprendre une langue, suivre une formation, se profiler au niveau professionnel, chercher du travail, bénéficier d'un revenu d'intégration sociale, régler leur situation administrative, se créer un réseau social, inscrire leurs enfants à l'école...

Mais, une fois leur statut en poche, elles entament généralement un parcours du combattant pour trouver un logement et doivent souvent se loger à un prix peu abordable, de manière peu qualitative ou peu durable. Avec l'arrivée des réfugiés, la crise du logement dans les grandes villes prend encore de l'ampleur et davantage de pression se fait ressentir sur le marché locatif. Tandis que les propriétaires, de plus en plus méfiants et sélectifs, craignent souvent de leur louer leur bien.

Aux difficultés pour certains publics de se loger en général s'ajoutent, pour les réfugiés, des difficultés spécifiques liées à leur statut.

- 1 Le statut de réfugié et le bénéfice de la protection subsidiaire sont deux formes de protection internationale juridiquement différentes, mais qui donnent lieu à des situations similaires en termes d'accès au logement. Sauf lorsque les termes sont clairement distingués, les deux formes de protection sont regroupées sous le terme « réfugiés » dans la présente analyse, dans le seul but d'en faciliter la lecture.
- 2 Entre 5000 et 6000 personnes sont entrées chaque mois dans le réseau d'accueil d'août à décembre 2015 (alors qu'en moyenne 1000 à 1500 personnes y entrent mensuellement en temps normal).
- 3 Chiffres publiés par le Commissariat Général aux Réfugiés et Apatrides (CGRA) sur son site : <http://www.cgara.be/fr/chiffres>

## De la difficulté croissante de se loger correctement (en particulier à Bruxelles)...

L'accès à un logement correct et durable est difficile pour les locataires vulnérables ou précaires. Or avoir un logement est primordial, car ce n'est pas seulement « avoir un toit »: un mauvais logement a une influence négative sur la santé mentale et physique de ses occupants.

Mais le manque de logements abordables et de qualité sur le marché privé, le trop grand nombre de logements vides, la discrimination et la stigmatisation à l'égard de certains locataires, le manque de logements sociaux et à loyer modéré, la difficulté de se constituer une garantie locative et l'absence de législation en matière de colocation<sup>4</sup> constituent autant d'obstacles pour les locataires vulnérables ou précaires désireux de s'installer dans un logement qualitatif et durable.

Une crise du logement sévit dans les trois régions du pays et certainement dans la plupart des grandes villes belges. Mais Bruxelles, dans laquelle les locataires sont plus nombreux que les propriétaires<sup>5</sup>, a une population qui a tendance à se paupériser et est un pôle d'attraction pour de nombreux publics, dont les étrangers. Le bâti y est plus dense que dans les deux autres régions et, face à la forte demande locative, les logements disponibles y subissent une forte pression foncière. De plus, une proportion importante des réfugiés reconnus se domicilient en Région bruxelloise. Ainsi, 22 % des réfugiés en juillet 2016 étaient domiciliés en Région bruxelloise, et environ un ménage de réfugiés sur 3 avait élu domicile dans l'une des 19 communes bruxelloises en 2015<sup>6</sup>. La proportion de réfugiés est de 9,8 pour 1000 habitants à Bruxelles, alors qu'elle est de 4,6 pour 1000 en Flandre et de 3,4 pour 1000 en Wallonie<sup>7</sup>.

En juillet 2017, le Parlement bruxellois a approuvé en séance plénière l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation<sup>8</sup> (suite au transfert de compétences du fédéral vers le régional en matière de réglementation du bail, prévu par la sixième réforme de l'État). Même si cette refonte du code du logement bruxellois a permis certaines avancées<sup>9</sup>, plusieurs acteurs du secteur du logement et de la lutte contre les discriminations<sup>10</sup>, ainsi que des partis de l'opposition<sup>11</sup>, attendaient des modifications majeures en faveur des locataires précarisés ou fragilisés (dont les réfugiés) et visant à faciliter leur accès au logement, comme l'instauration d'un fonds commun de garantie locative, la limitation des données exigibles des candidats locataires (principalement par rapport au montant des ressources), l'encadrement des loyers et le statut des colocataires (par rapport au taux cohabitant/isolé).

4 Alors que la colocation est souvent la seule manière pour des locataires ayant de faibles revenus de trouver un logement abordable, elle est actuellement problématique car les colocataires ne sont pas considérés comme « isolés », et voient leur allocation sociale ou de chômage diminuée.

5 60% de locataires à Bruxelles contre 30 % dans les deux autres régions (cf. Rapport écrit de la Commission Logement du Parlement bruxellois du 06/07/17, pp.3 et 43): <http://weblex.brussels/data/crb/doc/2016-17/132546/images.pdf#page>

6 Compte rendu intégral, Commission Logement du Parlement bruxellois, session 2016-2017 n°35, pp.51 et 54.

7 SPP Intégration sociale, Focus « Réfugiés reconnus et personnes en protection subsidiaire émergeant au CPAS », numéro 18, juin 2017, p.2.

8 Projet d'ordonnance A-488/1 – 2016/2017: <http://www.weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2016-17/131771/images.pdf#page>

9 Notamment en termes de lutte contre les discriminations ou contre les marchands de sommeil, de régulation du système de colocation ou de mise en place du dispositif du « bail glissant » permettant la cession automatique du bail (pour autant que celui-ci soit balisé et mobilisé uniquement en faveur du public cible).

10 Voir le communiqué de presse du RBDH (dont le CIRÉ est membre): [http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/cp\\_le\\_bail\\_bruxellois\\_-\\_aucune\\_avancee\\_fondamentale\\_en\\_faveur\\_des\\_locataires.pdf](http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/cp_le_bail_bruxellois_-_aucune_avancee_fondamentale_en_faveur_des_locataires.pdf) et l'avis de Unia 141/2 du 29 juin 2017: [http://unia.be/files/Documenten/Aanbevelingen-advies/2017\\_06\\_29\\_Avis\\_UNIA\\_141\\_2\\_sur\\_le\\_projet\\_dordonnance\\_logement\\_Bxl\\_%282%29.pdf](http://unia.be/files/Documenten/Aanbevelingen-advies/2017_06_29_Avis_UNIA_141_2_sur_le_projet_dordonnance_logement_Bxl_%282%29.pdf)

11 Voir le Rapport écrit de la Commission Logement du Parlement bruxellois du 06/07/17: <http://weblex.brussels/data/crb/doc/2016-17/132546/images.pdf#page>

## ...aux écueils spécifiques en matière de logement que connaissent les réfugiés

À ces difficultés générales en matière d'accès au logement s'ajoutent des difficultés spécifiques pour les futurs locataires réfugiés<sup>12</sup>. Celles-ci sont essentiellement liées à la difficulté de quitter les structures d'accueil dans les délais impartis, à la non-connaissance de la langue, à la limitation du réseau social et familial (du fait de leur arrivée récente sur le territoire), à l'absence de revenus et de moyens nécessaires à leur installation, et à la double discrimination qu'ils subissent sur le marché locatif.

### UNE TRANSITION DE L'AIDE MATÉRIELLE VERS L'AIDE SOCIALE COMPLIQUÉE

Le nouveau modèle d'accueil des demandeurs d'asile prévoit deux possibilités pour la sortie des réfugiés des structures d'accueil collectives.

Si les réfugiés ont une solution d'hébergement (ex : famille, amis...), ils perçoivent une aide au départ anticipé sous la forme de chèques-repas<sup>13</sup>. Dans ce cas, les personnes reçoivent peu d'accompagnement à la recherche d'un logement, ce qui peut les mettre en danger si la solution d'hébergement n'est en fait pas valable ou durable : ces logements ne s'avèrent très vite plus adaptés du point de vue de leur taille ou en raison du basculement du statut d'isolé vers celui de cohabitant pour les familles ou les amis qui hébergent.

Si les réfugiés n'ont pas de solution d'hébergement, ils peuvent être accueillis dans une initiative locale d'accueil (« ILA » de transition) pendant 2 mois (avec un sursis maximum de deux fois un mois), délai au terme duquel ils sont censés avoir trouvé un logement et s'y être installés. S'il n'est déjà pas évident pour les résidents d'accepter de quitter le logement dans lequel ils viennent à peine de s'installer, c'est le manque de clarté au niveau du rôle des ILA de transition dans l'accompagnement à la recherche d'un logement qui pose problème. Sans compter que leur rôle au niveau de l'intégration (tel que prévu dans le système d'accueil des demandeurs d'asile) se limite du coup trop souvent à devoir trouver une solution en termes de logement...

Certaines ILA offrent un réel accompagnement à la recherche d'un logement (contacts avec les propriétaires, articulation du travail avec le service logement du CPAS, collaboration avec des bénévoles qui visitent les logements...), alors que d'autres vont se contenter de laisser à disposition des résidents un ordinateur quelques heures par semaine pour consulter des offres sur le web sans leur donner accès à un téléphone ou sans leur remettre des titres de transport pour visiter les logements. Ce qui est largement insuffisant au regard de la vulnérabilité de certains résidents ou du manque de connaissance linguistique.

Et comme il n'existe toujours pas d'arrêté royal régissant la transition et la compétence des CPAS dans ce cadre, les ILA et les CPAS sont amenés à avoir des pratiques très différentes d'une commune à l'autre, avec de multiples combinaisons possibles (et donc aussi une confusion possible...) au niveau de l'octroi des aides (entre le CPAS de la commune de la structure d'accueil / ILA de transition et le CPAS de la commune du logement).

Enfin, la sortie de l'aide matérielle et les courts délais de transition mettent souvent les résidents dans une situation de stress et d'insécurité. S'ils n'ont pas d'alternative valable en matière de logement, et pour éviter de se retrouver à la rue au terme du délai d'accueil, certains seront la proie de propriétaires véreux, contents d'avoir déjà « trouvé quelque chose », ou seront prêts à payer des loyers exorbitants. D'autres se retrouveront à loger chez des amis ou des membres de la famille de façon temporaire, ou se retrouveront dans des centres d'accueil d'urgence pour sans-abri (avec une population marginalisée et autrement fragilisée).

12 Nous n'abordons pas ici les difficultés spécifiques que connaissent les réfugiés à la sortie d'un centre fermé. Voir Caritas International, *Accompagnement sur mesure : clé d'une intégration réussie, Rapport de deux ans d'expérience avec des réfugiés ayant obtenu leur statut en centre fermé, 2011* : [http://www.caritasinternational.be/wp-content/uploads/2017/08/accompagnement\\_sur\\_mesure.pdf](http://www.caritasinternational.be/wp-content/uploads/2017/08/accompagnement_sur_mesure.pdf)

13 280 euros/adulte et 120 euros/enfant mineur, ce qui correspond à un mois de chèques, un temps équivalent au délai d'attente d'une décision du CPAS suite à une demande d'aide. Cf. Instruction de Fedasil « Mesures pour les résidents des structures d'accueil collectives et accompagnement à la transition » du 20/07/2016.

---

## UN RÉSEAU SOCIAL ET FAMILIAL LIMITÉ ET UNE CONNAISSANCE DE LA LANGUE NULLE OU INSUFFISANTE

La barrière de la langue et l'absence de réseau social rendent les démarches de recherche de logement et les démarches administratives y afférentes (comme la domiciliation) plus difficiles.

Même si les personnes ont eu l'occasion, pendant leur séjour en centre d'accueil, d'avoir des contacts avec la société belge et de tisser des liens (via les initiatives de quartier ou les initiatives citoyennes), voire qu'elles ont eu la possibilité de suivre des cours de langue au sein du centre d'accueil, elles sont généralement livrées à elles-mêmes dans un contexte souvent très différent de ce qu'elles ont connu au pays d'origine.

Elles vont alors devoir convaincre des propriétaires de leur louer un bien alors qu'elles ne parlent (encore) aucune langue nationale et qu'elles ne sont pas accompagnées lors de leurs visites.

---

## UNE MÉCONNAISSANCE DU MARCHÉ LOCATIF ET DU PARC IMMOBILIER EN BELGIQUE

Le niveau des loyers, les standards de qualité des logements (notamment l'organisation et la taille des espaces de l'habitation), l'existence d'un contrat de bail (reprenant les droits et devoirs des locataires), la législation (code du logement différent en fonction des régions), les aides à l'installation, la domiciliation sont autant d'aspects propres au contexte belge encore peu connus (voire acceptés) des réfugiés à leur sortie de la structure d'accueil.

A côté de la méconnaissance du marché locatif belge, c'est la perception même du logement qui est parfois problématique, surtout pour des personnes qui avaient une situation confortable au pays d'origine et qui se retrouvent d'un jour à l'autre à bénéficier de l'aide sociale. Leurs ressources, limitées, ne leur donnent souvent pas accès aux logements qu'elles auraient imaginé avoir, tant au niveau de la taille, de la configuration des espaces, de l'état général du bien que du quartier dans lequel se trouve le logement. Un processus d'acceptation de cette nouvelle réalité est nécessaire et peut prendre un certain temps...

---

## DES DIFFICULTÉS POUR CONSTITUER LA GARANTIE LOCATIVE, PAYER LE PREMIER MOIS DE LOYER ET PARER AUX FRAIS D'INSTALLATION

La constitution d'une garantie locative est compliquée : les réfugiés ont bénéficié jusqu'alors de l'aide matérielle et n'ont pour la majorité d'entre eux pas eu la possibilité de travailler, ce qui ne leur a généralement pas permis d'épargner en vue de constituer une garantie locative. Et, dans la plupart des CPAS<sup>14</sup>, les garanties locatives ne peuvent être octroyées qu'à partir d'un compte bloqué, alors que certains propriétaires demandent la remise des garanties en cash - pratique par ailleurs illégale - ou sur leur propre compte bancaire. Alors que l'ouverture d'un compte bancaire est souvent refusée en l'absence de carte d'identité électronique (les réfugiés n'en ont pas toujours au début), la garantie locative sous forme de « lettre de caution » des CPAS est, quant à elle, peu acceptée par les propriétaires.

Se posera aussi le problème du paiement du premier loyer, souvent demandé lors de la signature du bail comme engagement ferme du locataire et comme condition pour obtenir les clés du logement. Or, une fois la demande introduite, les futurs locataires réfugiés devront généralement attendre le délai nécessaire à l'enquête sociale (maximum 30 jours) pour obtenir la première aide financière du CPAS. Ils devront, ainsi, soit convaincre le propriétaire de percevoir son premier loyer avec du retard tout en étant déjà dans le logement, soit rassembler l'argent nécessaire par leurs propres moyens, à moins qu'ils puissent accéder à un fonds de prêt (comme celui de Convivial) ou à une avance par l'ILA de transition.

---

14 La compétence du CPAS pour l'octroi d'une garantie locative est déterminée par le domicile. Si les personnes sont encore en structure d'accueil (ou ILA) au moment de leur demande, c'est le CPAS de la commune dans laquelle se trouve le logement qui est compétent.

Par ailleurs, s'installer dans un premier logement nécessite l'achat de mobilier. Les réfugiés pourront bénéficier d'une intervention dans les frais (prime d'installation), octroyée par les CPAS aux personnes sans-abri ou quittant une structure d'accueil temporaire. Mais celle-ci, même si elle constitue une aide précieuse, n'est souvent pas suffisante pour parer aux frais d'installation<sup>15</sup>, quand elle est octroyée<sup>16</sup>... Cette aide n'est, par ailleurs, accessible dans la plupart des cas qu'après un certain délai (maximum un mois) après l'introduction de la demande auprès du CPAS de la commune d'installation. A moins d'un arrangement (sous forme d'avance contre remboursement entre les deux CPAS) ou de l'octroi exceptionnel d'une prime à l'installation conformément au droit à la dignité humaine, nombreux sont les réfugiés qui «campent» alors dans leur logement avec des moyens rudimentaires (voire dorment à même le sol) en attendant l'octroi de la prime, qui ne leur sera donnée, par certains CPAS, que contre justificatifs d'achat...

### UNE NOUVELLE MANIÈRE DE GÉRER UN BUDGET FAMILIAL

Les réfugiés, au même titre que d'autres étrangers, vont, en Belgique, devoir faire face à de « nouveaux » frais occasionnés (alors qu'ils ne l'étaient pas au pays d'origine) et dont ils vont devoir tenir compte dans la gestion du budget de leur ménage. C'est le cas, outre des frais liés aux demandes de regroupement familial, des frais de chauffage (notamment si les locataires viennent d'un pays où on ne l'utilise pas), de l'assurance habitation ou des taxes communales ou régionales.

Une sensibilisation au niveau de la gestion du logement et du coût des charges liées à la consommation d'énergie, notamment au niveau du chauffage, permettra généralement d'éviter le trop rapide (sur) endettement des ménages nouvellement installés.

<sup>15</sup> Alors que légalement, le CPAS devrait octroyer cette prime à chaque personne majeure faisant partie du ménage, dans les faits, le montant de l'aide à l'installation est identique pour une personne isolée ou pour une famille (alors que les besoins sont plus importants pour celle-ci) et les réelles possibilités d'introduire un recours contre le CPAS défaillant sont faibles. De plus, l'aide à l'installation est parfois déjà épuisée par le paiement de frais supplémentaires comme les lifts exigés par certains propriétaires ou les frais d'expert pour l'état des lieux du logement.

<sup>16</sup> Certains CPAS vont refuser l'octroi de la prime à l'installation s'ils considèrent que le logement est peu salubre ou inadapté. Dans d'autres cas, les futurs locataires ne vont pas obtenir de prime à l'installation car ils auront occupé d'abord un logement meublé (de manière transitoire) et ne seront plus considérés comme sans-abri lorsqu'ils entreront dans un deuxième logement (vide). Selon le SPP Intégration sociale (cf. Focus « Réfugiés reconnus et personnes en protection subsidiaire émargeant au CPAS », numéro 18, juin 2017, p.7), un peu plus d'une personne sur cinq aurait bénéficié de la prime à l'installation en 2016 parmi les réfugiés émargeant au CPAS.

### UNE FORTE DISCRIMINATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF À L'ÉGARD DES ÉTRANGERS ET DES ALLOCATAIRES SOCIAUX

La discrimination sur le marché locatif à l'égard des étrangers, même si elle n'est pas toujours intentionnelle ou qu'elle résulte simplement d'une méconnaissance de la part des bailleurs, n'est plus à démontrer<sup>17</sup>. Certains propriétaires ont ainsi des craintes liées à l'image qu'ils se font du mode de vie et des habitudes des personnes d'origine étrangère en matière de gestion du logement (telles que l'utilisation abusive du chauffage, les fortes nuisances sonores ou l'occupation du bien en surnombre, qui entraînerait une détérioration du bien).

Le marché locatif connaît aussi une forte discrimination et une diabolisation, par les propriétaires, des clients présumés « mauvais payeurs » du fait qu'ils émargent au CPAS. Les propriétaires refuseront de louer leur bien sous prétexte d'une mauvaise expérience préalable ou, empreints de préjugés à l'égard de ce public, préféreront se tourner prioritairement vers un public avec a priori davantage de moyens. Dans certaines villes flamandes, la commune demande aux propriétaires des attestations de conformité du logement aux normes du code régional du logement. Cette pratique, exclusivement appliquée aux logements loués à des bénéficiaires du CPAS, est discriminatoire : elle amène certains propriétaires à refuser de leur louer leur bien de peur d'être confrontés à des tracasseries administratives.

Or les réfugiés cumulent généralement ces deux profils, le revenu d'intégration sociale constituant dans la majorité des cas et pour un temps, un tremplin dès la sortie des structures d'accueil<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Voir les rapports d'Unia : <http://unia.be/fr/publications-et-statistiques/publications/barometre-de-la-diversite-logement> ou [http://unia.be/files/Documenten/Publicaties\\_docs/Evaluation\\_2e\\_version\\_LAR\\_LAD\\_Unia\\_PDF\\_%28Francophone%29.pdf](http://unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/Evaluation_2e_version_LAR_LAD_Unia_PDF_%28Francophone%29.pdf)

<sup>18</sup> Il semble, de l'expérience des associations qui accompagnent à la recherche de logement, que la discrimination à l'égard de ce public soit même plus souvent sociale que raciale.



## UNE SITUATION ADMINISTRATIVE QUI N'ENCOURAGE PAS LES PROPRIÉTAIRES

Les bénéficiaires de protection subsidiaire<sup>19</sup> ont un droit de séjour limité d'un an (renouvelable pendant 5 ans) en Belgique. Leur statut de protection peut ainsi être révisé chaque année: les propriétaires désireux de signer un bail de longue durée pourraient, théoriquement<sup>20</sup>, être réticents à louer leur bien à des personnes dont ils ne seraient pas sûrs, a priori, qu'elles pourraient encore être leurs locataires l'année qui suit la signature du bail.

Par ailleurs, l'attestation de réfugié ou de bénéficiaire de la protection subsidiaire n'est délivrée par le Commissariat Général aux Réfugiés et Apatrides (CGRA) que 30 jours<sup>21</sup> (minimum, cela peut être plus long si le CGRA accuse un arriéré) après la décision de reconnaissance du statut de protection. Or en l'absence de cette attestation, et même si les personnes peuvent montrer la décision du CGRA, les propriétaires refusent généralement de leur louer leur bien. Les futurs locataires perdent ainsi encore du temps dans leur recherche de logement alors qu'ils n'ont déjà que deux mois (sauf sursis) pour quitter leur logement de transition.

Par ailleurs, la prise en charge financière par le CPAS et le blocage de la garantie locative sur un compte (pratique généralement acceptée par le CPAS) peuvent prendre du temps. Pour bénéficier du revenu d'intégration sociale, les personnes devront généralement s'adresser au CPAS de la commune dans laquelle elles vont s'installer (elles ne peuvent pas le faire tant qu'elles sont en structure d'accueil car dans ce cas elles ne sont pas considérées comme indigentes). Il va donc leur falloir convaincre un propriétaire de leur louer un bien immobilier alors qu'elles n'ont pas (encore) de revenus, ce qui s'avère particulièrement difficile à l'heure où certains propriétaires exigent des fiches de paie des futurs locataires...

Enfin, une fois le logement trouvé, le temps nécessaire à la domiciliation et à l'inscription au registre des étrangers peut être très long dans certaines communes. Ce qui a pour conséquence de retarder l'ouverture d'un droit à l'aide sociale permettant, notamment, de s'acquitter de son loyer. Les propriétaires doivent donc être patients. S'ils ne le sont pas ou s'ils ont déjà vécu de telles expériences, ils décideront simplement de louer leur bien à un autre locataire...

19 Les réfugiés, eux, se voient octroyer un droit de séjour de 5 ans, renouvelable, avec une possibilité de retrait pendant ces 5 ans mais sans réexamen automatique.

20 La pratique semble néanmoins différer de la théorie. D'après l'expérience de Caritas International et de Convivial, soit les propriétaires ne connaissent en fait pas la durée du statut de séjour des bénéficiaires de protection subsidiaire, soit ils seraient demandeurs de signer un bail d'un an avec ce public locataire (comme période d'essai en quelque sorte).

21 Les 30 jours correspondent au délai de recours au Conseil d'État contre une décision du CGRA.

## L'ATTRACTIVITÉ DES (GRANDES) VILLES ET LE RISQUE DE SÉGRÉGATION ETHNO-SPATIALE

Les personnes réfugiées ont, comme tout le monde, le droit de s'établir dans la région linguistique et dans la commune de leur choix. Certaines villes ou communes sont davantage attrayantes parce que les personnes y trouvent des réseaux de compatriotes (et font ainsi plus facilement appel à leur communauté pour des informations et des services), parce que les logements y sont moins chers, ou parce que les propriétaires sont moins réticents à louer à des personnes d'origine étrangère (c'est le cas de villes très multiculturelles comme Anvers, Bruxelles ou Liège). Ainsi, ce sont dans les cinq grandes villes (12,1%) et les communes de grande taille (8,6%) que se trouve globalement la proportion la plus forte de réfugiés (contre 3,2 % dans les communes de taille moyenne et 1,5 % dans les communes de petite taille)<sup>22</sup>.

Le logement étant sans conteste un levier d'intégration pour les réfugiés, il leur faudra aussi être attentif aux possibilités d'ancrage local et d'accès aux services (formation, apprentissage de la langue, écoles...) dans l'environnement proche du logement<sup>23</sup>. Mais, dans la plupart des cas, et principalement s'agissant de familles nombreuses (pour lesquelles la recherche d'un logement adéquat avec un loyer abordable est très compliquée), la commune d'installation et le choix du logement seront essentiellement déterminés par les opportunités du marché locatif.

Enfin, dans les grands centres urbains, les personnes réfugiées vont généralement chercher à se loger dans les quartiers défavorisés dans lesquels les loyers seront plus accessibles et les critères de sélection des locataires moins stricts.

22 SPP Intégration sociale, Focus « Réfugiés reconnus et personnes en protection subsidiaire émergeant au CPAS », numéro 18, juin 2017, p.2.

23 Généralement non motorisés, il leur est plus difficile par exemple de s'établir dans une zone rurale.



Mais elles cumulent alors les handicaps : elles accéderont à des CPAS plus « compliqués » (dans le sens qu'ils ont un public allocataire social important et toujours croissant et sont surchargés alors que leurs fonds ne sont pas suffisants) qui, faute de moyens, seront a priori moins enclins à octroyer l'équivalent du premier mois de loyer<sup>24</sup> ou prendront du retard dans le traitement des demandes. Et c'est déjà dans les cinq grandes villes belges que la proportion de réfugiés est la plus élevée (21,2%) parmi les bénéficiaires d'un revenu d'intégration sociale (par rapport à 8,1 % dans les communes de petite taille)<sup>25</sup>.

### UNE NÉCESSAIRE ADAPTATION DES ESPACES VU L'ÉVOLUTION RAPIDE DE LA COMPOSITION FAMILIALE

Les réfugiés arrivés seuls en Belgique et en procédure de regroupement familial vont généralement faire face à des problèmes en termes d'occupation du logement. Ceux-ci sont dus soit au manque d'anticipation du moment de l'arrivée des autres membres de la famille (parfois, leur venue ne sera annoncée que quand elles sont aux portes de l'Europe ou prêtes à monter dans un avion pour la Belgique), soit au fait que les revenus dont dispose une personne isolée ne lui permettent pas de louer un logement avec plusieurs chambres pouvant accueillir le reste de la famille.

Dans les situations de regroupement familial, les personnes sorties des structures d'accueil vont devoir faire face à des déménagements successifs rapprochés dans le temps. Comme l'aide sociale ne sera recalculée qu'une fois que l'ensemble des membres de la famille seront domiciliés, la famille « regroupée » devra souvent rester, pour un certain laps de temps, dans le logement de départ (la plupart du temps un studio) du parent « regroupant » avant de pouvoir déménager. La sur-occupation du logement (même temporaire) doit alors être négociée avec le propriétaire, qui devra se montrer compréhensif et patient...

### UN ACCÈS AUX LOGEMENTS SOCIAUX ET AUX AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES REPORTÉ

Les logements à bas prix destinés aux personnes à faibles revenus et proposés par les agences immobilières sociales (présentes dans de nombreuses villes) ou par les sociétés de logements sociaux ne sont, dans la pratique, pas (facilement) accessibles aux réfugiés.

Pendant la période de transition de l'aide matérielle à l'aide financière, l'accès au logement social est totalement impossible, tandis que l'accès aux logements des agences immobilières sociales n'est possible que dans des cas très exceptionnels. Ces logements ne sont donc accessibles aux réfugiés qu'après l'occupation d'un logement sur le marché locatif privé.

D'une part, les listes d'attente sont souvent très longues et d'autre part, pour pouvoir en faire la demande, les candidats doivent répondre à des critères d'accès ou de priorité spécifiques, tant pour les logements sociaux que pour les agences immobilières sociales.

A titre d'exemple, en région flamande, l'inscription dans une société de logement social nécessite souvent de répondre au critère d'ancrage local, ce qui implique que le candidat locataire séjourne sur le territoire depuis plusieurs années, ou de connaître le néerlandais, ce qui n'est a priori pas le cas des personnes récemment arrivées sur le territoire et qui vont donc se retrouver en bas des listes d'attente. Et si, légalement, l'attestation de réfugié/bénéficiaire de la protection subsidiaire ou la décision positive du CGRA suffit à s'inscrire comme candidat pour ces logements, il apparaît qu'une inscription dans le registre des étrangers ou une carte de séjour est requise en pratique.

24 Ainsi, dans les communes belges de grande taille, la proportion de bénéficiaires du CPAS réfugiés ayant perçu une prime d'installation (19%) est inférieure à celle des communes de petite taille (28,7%) (cf. SPP Intégration sociale, Focus « Réfugiés reconnus et personnes en protection subsidiaire émargeant au CPAS », numéro 18, juin 2017, p.7). A contrario, certaines communes plus riches (et moins attractives au départ pour ce public) peuvent être peu enclines à voir des allocataires sociaux s'installer sur leur territoire, et du coup mettre des bâtons dans les roues des futurs locataires...

25 SPP Intégration sociale, Focus « Réfugiés reconnus et personnes en protection subsidiaire émargeant au CPAS », numéro 18, juin 2017, p.3.

## Des initiatives associatives pour aider les réfugiés à accéder au marché locatif ou acquisitif du logement

Différentes associations mènent des actions visant à aider les réfugiés à accéder au marché locatif du logement, par le biais de subsides régionaux (initiatives spécifiques à l'égard de ce public en matière de logement<sup>26</sup>) ou sur fonds propres (via des financements structurels). C'est le cas, notamment, de Caritas International et de Convivial, organisations membres du CIRÉ.

Caritas International<sup>27</sup> a créé des « Housing café » sur Bruxelles, Liège et Anvers (et est en passe d'en démarrer un à Gand) : des coachs à l'intégration et des bénévoles y accompagnent le public visé dans sa recherche de logement, depuis le premier contact avec le propriétaire jusqu'à l'installation dans le logement et les premières démarches administratives (comme le changement d'adresse à l'administration communale ou l'inscription au CPAS). L'association propose également un accompagnement aux réfugiés les plus vulnérables après l'installation dans le logement ainsi que des logements de transit pour les personnes vulnérables (en alternative d'un accueil en ILA).

Convivial<sup>28</sup> construit un réseau de propriétaires solidaires sensibilisés à la question des réfugiés<sup>29</sup>, accompagne à la recherche de logement, depuis le premier contact avec le propriétaire jusqu'à l'installation dans le logement et les premières démarches administratives, joue le rôle d'intermédiaire avec le propriétaire pendant les deux premières années de la location, donne des séances d'information sur le logement (droits et devoirs des propriétaires et des locataires, entretenir son logement, économiser l'énergie, sécurité dans le logement, tri des déchets...), propose des prêts pour les garanties locatives ou les premiers mois de loyer et met, pour une durée d'un an, des logements de transit à disposition de personnes isolées vulnérables et des familles en situation d'urgence.

Dans les deux cas, ces associations se posent en garants sociaux ou comme intermédiaires pour toute difficulté que le propriétaire rencontrerait avec ses locataires.

Cette année, ces deux associations mènent aussi une recherche-action (de 15 mois, démarrée en octobre 2016) sur la transition vers l'autonomie des réfugiés reconnus. L'objectif est de partir de l'expérience des deux associations et d'une quinzaine d'ILA réparties sur les 3 régions pour dégager des bonnes pratiques et des outils de référence, en soutien des ILA dans leur nouveau rôle dans la transition des réfugiés devant s'installer de manière autonome.

Le CIRÉ met à disposition d'un public étranger (dont les réfugiés) un fonds de prêt pour des garanties locatives. Du côté du marché acquisitif, l'association propose également des groupes d'épargne collective et solidaire (pour permettre aux candidats-acquéreurs de payer l'acompte au moment de la signature de l'acte d'achat) et participe au Brussels Community Land Trust, deux initiatives destinées notamment (mais pas exclusivement) au public réfugié.

26 Par exemple, subsides « Insertion par le Logement - IPL crise » octroyés en 2015 et 2016.

27 <http://www.caritasinternational.be/fr/integration/logement/>

28 <http://www.convivial.be/logement/>

29 <http://www.convivial.be/je-mengage/>

## Conclusion

L'accès au logement de certains publics précarisés, socialement ou financièrement, est délicat. Surtout quand le logement est en crise. À côté des difficultés « classiques » pour ces publics précarisés de se loger, les réfugiés vont faire face à des difficultés spécifiques, liées à leur statut et à leur arrivée récente en Belgique.

Éviter la précarisation des personnes devant se loger implique de mener une politique offensive en matière de logements. Celle-ci passe par un encadrement des loyers, la lutte contre les discriminations sur le marché locatif, une sensibilisation des propriétaires et des agences immobilières (sociales ou non), une augmentation de l'offre de logements sociaux et à loyers modérés (et un assouplissement des critères d'accès) et la multiplication (donc le financement) de dispositifs visant à faciliter l'achat ou la location d'un logement décent.

S'agissant des réfugiés, une meilleure transition vers l'aide financière et l'installation dans un logement durable (impliquant notamment un renforcement des moyens à disposition pour la recherche de logement) est nécessaire<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Caritas International et Convivial formuleront des recommandations à l'issue de leur recherche-action (fin 2017) et Fedasil a, en principe, prévu une évaluation du nouveau modèle d'accueil des demandeurs d'asile (dont la question de la transition et de la sortie de la structure d'accueil)...



## Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers

Créé en 1954, le CIRÉ est une structure de coordination pluraliste réunissant 24 organisations aussi diversifiées que des services sociaux d'aide aux demandeurs d'asile, des organisations syndicales, des services d'éducation permanente et des organisations internationales. L'objectif poursuivi est de réfléchir et d'agir de façon concertée sur des questions liées à la problématique des demandeurs d'asile, des réfugiés et des étrangers.

### CIRÉ asbl

rue du Vivier, 80-82 | B-1050 Bruxelles

t +32 2 629 77 10 | f +32 2 629 77 33

cire@cire.be | www.cire.be

 Votre soutien compte ! Faites un don

IBAN : BE91 7865 8774 1976 - BIC : GKCCBEBB

### Les organisations membres

- Aide aux personnes déplacées (APD)
- Amnesty international
- Association pour le droit des étrangers (ADDE)
- BePax
- Cap migrants
- Caritas international
- Centre d'éducation populaire André Genot (CEPAG)
- Centre social protestant
- Convivium
- Croix-Rouge francophone de Belgique (département accueil des demandeurs d'asile)
- CSC Bruxelles-Hal-Vilvorde
- CSC Nationale
- Équipes populaires
- FGTB Bruxelles
- Interrégionale wallonne FGTB
- Jesuit refugee service – Belgium (JRS)
- Médecins du Monde
- Mentor-escale
- Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie (MRAX)
- Mouvement ouvrier chrétien (MOC)
- Présence et action culturelles (PAC)
- Point d'appui
- Service social de Solidarité socialiste (SESO)
- Service social juif (SSJ)