



Reinforcing Integration via
Sponsorship Enhancement
BE | IT | LT



Funded by
the European Union

LE COMMUNITY SPONSORSHIP: QUE PUIS-JE FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER?

pour les propriétaires - agences immobilières
courtiers soutenant l'accès au logement pour les nouveaux arrivants



 **IOM**
UN MIGRATION


RECEPTION AND INTEGRATION
AGENCY

Odisee
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES


Dipartimento di
SCIENZE DELLA
FORMAZIONE

Les opinions exprimées dans cette publication sont celles des auteurs et ne reflètent pas nécessairement les vues de l'Organisation Internationale pour les Migrations (OIM). Les appellations employées dans cette publication et la présentation des données qui y figurent n'impliquent de la part de l'OIM aucune prise de position quant au statut juridique des pays, territoires, villes ou zones, ou de leurs autorités, ni quant à leurs frontières ou limites.

L'OIM est attachée au principe selon lequel une migration humaine et ordonnée profite aux migrants et à la société. En tant qu'organisation intergouvernementale, l'OIM agit avec ses partenaires de la communauté internationale pour aider à relever les défis opérationnels de la migration, faire progresser la compréhension des questions migratoires, encourager le développement social et économique grâce à la migration et défendre la dignité humaine et le bien-être des migrants.

Cette publication a été financée par l'Union européenne à travers le Fonds Asile, Migration et Intégration 2021-2027, dans le cadre du projet RISE (Renforcement de l'Intégration par l'Amélioration du Community Sponsorship). Son contenu relève de la seule responsabilité de l'auteur et ne reflète pas nécessairement les opinions de l'Union européenne.

Éditeur :

Organisation Internationale pour les Migrations

A. Jakšto st. 12

01105 Vilnius

Lituanie

Courriel : iomvilnius@iom.int

Site web : <https://lithuania.iom.int/>

Cette publication a été publiée sans avoir été formellement éditée par l'OIM.

Cette publication a été publiée sans l'approbation de l'Unité des publications de l'OIM (PUB) pour ce qui est du respect de la marque et des normes de style de l'OIM.

Cette publication a été publiée sans l'aval de l'unité de recherche de l'OIM (RES).

Citation requise : Carbone, V., Portelli, S., et Pezzulli, F. - Université Roma Tre, Département des sciences de l'éducation (2025). *Il faut une communauté pour construire un foyer : renforcer l'intégration par l'amélioration du Community Sponsorship - Quatre toolkits pour l'action collective*. Organisation Internationale pour les Migrations (OIM), Vilnius.

© IOM 2025



Certains droits réservés. Ce travail est mis à disposition sous la [licence Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivs 3.0 IGO \(CC BY-NC-ND 3.0 IGO\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/igo/legalcode).*

Pour de plus amples informations, veuillez consulter les [droits d'auteur et les conditions d'utilisation](#).

Cette publication ne doit pas être utilisée, publiée ou redistribuée à des fins principalement destinées ou orientées vers un avantage commercial ou une compensation monétaire, à l'exception des fins éducatives, par exemple pour être incluse dans des manuels scolaires.

Autorisations : Les demandes d'utilisation commerciale ou d'autres droits et licences doivent être soumises à publications@iom.int.

* <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/igo/legalcode>

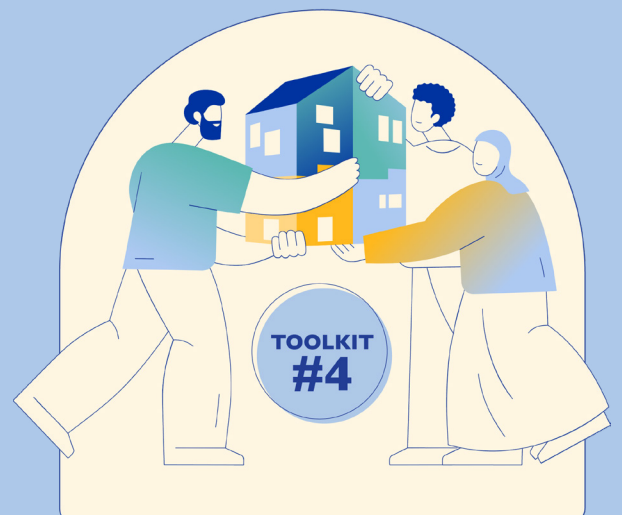
TABLE DES MATIÈRES

1. POURQUOI L'ÉCART ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS CONSTITUE UN DÉFI POUR TOUS LES ACTEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER ?

- 1.1. QUELS SONT LES AVANTAGES D'UN SYSTÈME DU MARCHÉ IMMOBILIER FERMÉ ?
- 1.2. LE LOGEMENT D'ABORD !
- 1.3. ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENT, RÉDUIRE LES PRÉJUGÉS
- 1.4. RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES

2 LE RÔLE DU COMMUNITY SPONSORSHIP

- 2.1. EXISTE-T-IL DES ASSOCIATIONS DE PROPRIÉTAIRES QUI PRATIQUENT DÉJÀ LE COMMUNITY SPONSORSHIP ?
- 2.2. COMMENT LES AGENCES IMMOBILIÈRES PEUVENT-ELLES CONCLURE DES ACCORDS AVEC DES ASSOCIATIONS TRAVAILLANT POUR LES PERSONNES RÉFUGIÉES ?
- 2.3. QUELLES SONT LES GARANTIES NÉCESSAIRES POUR LOUER UN LOGEMENT À DES PERSONNES RÉFUGIÉES ?
- 2.4. QUEL EST LE SOUTIEN DES POUVOIRS PUBLICS ?
- 2.5. CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS ET EXIGENCES MINIMALES
- 2.6. MÉDIATION DES SPONSORS EN CAS DE CONFLIT



3. SURMONTER LA DÉPENDANCE : D'UN PROGRAMME DE COMMUNITY SPONSORSHIP À UNE GESTION LOCATIVE AUTONOME

- 3.1. S'ORIENTER VERS LE LOGEMENT SOCIAL
- 3.2. S'ORIENTER VERS LE LOGEMENT PRIVÉ
- 3.3. EXEMPLES PRATIQUES DE DROITS AU LOGEMENT RÉALISÉS

4. EXEMPLES D'ACCORDS





1.

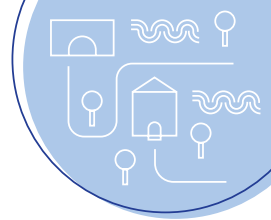
POURQUOI L'ÉCART ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS CONSTITUE UN DÉFI POUR TOUS LES ACTEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER ?

1.1. QUELS SONT LES AVANTAGES D'UN SYSTÈME DU MARCHÉ IMMOBILIER FERMÉ ?

Ce toolkit est destiné aux personnes possédant une ou plusieurs propriétés et cherchant des moyens d'aider les personnes dans le besoin. Le sans-abrisme et le manque de logements dignes sont des problèmes mondiaux qui ont fait l'objet de nombreux rapports et recommandations, notamment une résolution du Parlement européen début 2021, demandant aux États membres de faire tout leur possible pour les réduire.¹ La Déclaration de Liège, signée par les ministres de l'UE en mars 2024², reconnaît le logement comme un pilier fondamental de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. L'établissement d'un nouveau paradigme du logement au sein de l'UE a conduit à la création d'une Commission sur le logement, établie à la fin de l'année 2024. Parmi les documents pertinents à cet égard figurent les piliers européens des droits sociaux³, dont le principe 19 est "le logement et l'assistance aux sans-abris", la politique de cohésion pour 2021-2027⁴, qui fait également référence au logement, et l'initiative en faveur du logement abordable, l'un des fleurons de la nouvelle initiative Nouveau Bauhaus européen⁵. Cependant, les problèmes liés au manque de logements continuent de croître, alors que certaines villes d'Europe n'ont jamais eu autant de logements vacants. **Si ces logements vacants étaient mis à disposition**, il n'y aurait plus de sans-abri dans nos villes, et de nombreuses personnes pourraient obtenir un logement décent et sûr⁶. Ce n'est pas une tâche que les propriétaires individuels peuvent accomplir seuls ; cela nécessite des efforts concertés aux niveaux politique, communautaire et individuel. Les acteurs du logement peuvent contribuer à créer de nouvelles formes d'accès au logement, servant ainsi d'exemples pour tous.

Depuis la crise mondiale de 2008, les investissements dans le logement ont augmenté à l'échelle mondiale. Non seulement les fonds d'investissement privés, les sociétés immobilières, les fonds de gestion d'actifs et les fonds de pension ont réalisé d'énormes profits dans ce secteur, mais les petits et moyens investisseurs ont également préféré investir dans la location, l'achat et la vente de biens immobiliers plutôt que dans l'ouverture de magasins, d'usines ou d'entreprises productives⁷. Même les petits propriétaires participent à des activités d'investissement en proposant leurs maisons ou leurs chambres sur des plateformes de location à court terme. Cependant, cette augmentation globale des investissements dans le logement n'a pas amélioré l'accès au logement. Au contraire, à mesure que le marché immobilier se développe, les propriétés deviennent de plus en plus rares et inabordables.⁸⁹

Dans ce contexte, l'effet cumulatif des actions des investisseurs individuels exclut une partie importante de la population de l'accès au logement, y compris les personnes très vulnérables, comme les migrants forcés. En conséquence, certains principes fondamentaux du droit humanitaire, tels que la Convention de Genève - qui garantit à tous les réfugiés l'accès à un logement - deviennent impossibles à respecter en raison de ces investissements financiers. Les personnes sans logement peuvent être contraintes d'adopter des modes de vie précaires ou dangereux, augmentant ainsi le risque d'insécurité, de marginalisation et de tensions sociales. De plus, lorsque les villes deviennent inabordables, même les travailleurs ou les personnes ayant un salaire moyen peuvent avoir des difficultés à trouver un logement et sont poussés à vivre dans des zones où les opportunités d'emploi sont moindres. Cette dynamique nuit aux performances économiques, à la productivité, ainsi qu'à l'attrait et à l'habitabilité des villes.



Relever ces défis et œuvrer pour des villes accessibles et abordables est à la fois un intérêt commun et une responsabilité collective. Bien que l'action doive commencer par les gouvernements et les fonctionnaires, la société civile peut et doit jouer un rôle crucial. Fournir un logement aux nouveaux arrivants est un premier pas vers une participation active de la société à la résolution de ces problèmes.



LES FAITS : LA CRISE DU LOGEMENT¹⁰

“La crise du logement est l'un des défis les plus urgents de notre époque. Le coût de la location ou de l'achat d'un logement a largement dépassé la croissance des salaires dans tous les pays du monde, une tendance qui n'a fait que s'intensifier avec la pandémie. Cette situation est à l'origine d'inégalités et rend les villes inabordable pour les personnes qui les font prospérer. Les causes de cette crise mondiale sont nombreuses, mais la financiarisation du marché de l'immobilier résidentiel joue un rôle considérable. Dans le cadre du modèle actuel, les investisseurs utilisent les logements pour gagner le plus d'argent possible, tandis que les gouvernements sont souvent passifs, voire faussent les règles du marché pour favoriser les intérêts des grands investisseurs. Mais le logement ne doit pas être considéré comme un simple outil de spéculation ; c'est un droit humain fondamental et un élément essentiel de la vie de chacun”.

(The Shift, ONG financée par l'ancien rapporteur spécial des Nations unies sur le logement, Leilani Farha)

1.2. Le logement d'abord !

De plus en plus, le logement est considéré non pas comme le résultat final de l'inclusion sociale, mais plutôt comme son point de départ. Ce n'est que lorsque les individus disposent d'un logement stable qu'ils peuvent s'intégrer efficacement dans la société. Le logement devient le fondement de l'accès à l'éducation, à l'emploi, aux soins de santé et aux relations sociales. Sans logement, les personnes restent marginalisées et peuvent être perçues comme un fardeau pour l'ensemble de la communauté. C'est pourquoi les approches les plus récentes de la lutte contre le sans-abrisme adoptent un modèle appelé “le logement d'abord”.¹¹

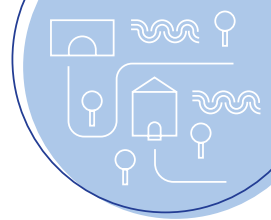
Ce toolkit vise à aider les propriétaires de biens immobiliers à offrir leurs maisons aux personnes réfugiées, qui risqueraient autrement de se retrouver sans abri ou dans des conditions de logement précaires. Pourquoi un propriétaire choisirait-il de louer à des personnes déplacées, même avec le soutien d'un programme de Community Sponsorship? Plusieurs raisons peuvent inciter les propriétaires à orienter leurs offres de logement vers les besoins de ces populations. Elles incluent, mais ne sont pas limitées à¹² :

- **Location stable** : les nouveaux arrivants reçoivent souvent un soutien de la part de programmes gouvernementaux ou d'organisations à but non lucratif, qui peuvent inclure une aide à la location. Les propriétaires peuvent ainsi disposer d'une source fiable de paiement des loyers.
- **Enrichissement de la communauté** : les nouveaux arrivants apportent des cultures, des compétences et des perspectives diverses qui peuvent enrichir la communauté locale. Cette diversité peut conduire à des quartiers plus dynamiques et plus inclusifs.

1. POURQUOI L'ÉCART ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS CONSTITUE UN DÉFI POUR TOUS LES ACTEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER ?

LE COMMUNITY SPONSORSHIP: QUE PUIS-JE FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER?





- **Impact social positif** : en louant à des personnes réfugiées, les sociétés immobilières peuvent contribuer à la cohésion sociale et faire preuve de responsabilité sociale. Cela peut améliorer leur réputation et leur position au sein de la communauté.
- **Incitations juridiques et financières** : dans certaines régions, les propriétaires qui louent à des personnes réfugiées peuvent bénéficier d'incitations financières, d'allègements fiscaux ou de subventions. Ces mesures peuvent compenser les risques perçus et en faire une option financièrement viable.
- **Locataires à long terme** : les personnes réfugiées recherchent souvent des solutions de logement à long terme, ce qui peut réduire le taux de rotation et les coûts associés pour les propriétaires.
- **Réseaux de soutien** : de nombreuses organisations offrent un soutien aux nouveaux arrivants et aux propriétaires, notamment des services de médiation, une assistance linguistique et une aide à la compréhension des lois sur la location. Ce soutien peut rendre le processus de location plus fluide et plus facile à gérer.

Louer un bien à des personnes réfugiées peut ne pas générer le rendement financier maximal possible ; par exemple, les locations à court terme à des touristes fournissent souvent un revenu plus immédiat et plus élevé. Cependant, le revenu ne doit pas être compris uniquement en termes monétaires. Les effets de la location d'une maison à une famille de réfugiés, qui vit en permanence dans la région, amène ses enfants à l'école locale et travaille dans la région, peuvent être beaucoup plus gratifiants pour la communauté à long terme que le flux constant de touristes, à peine enracinés ou peu liés au quartier, aux habitants et au contexte local. Un revenu net plus faible peut être compensé par une valeur globale plus élevée. La location à des réfugiés leur offre un environnement sûr et stable, condition essentielle à leur intégration réussie dans une nouvelle société. Cet acte de gentillesse et de solidarité peut améliorer considérablement leur qualité de vie.

CITATION : LES EMPLOYEURS FOURNISSENT UN MANDAT À LEURS TRAVAILLEURS

Souvent, les ONG opèrent des formes de médiation qui s'adressent aux propriétaires, comme dans ce cas rapporté en Toscane, où une fédération de municipalités locales a servi de médiateur avec un employeur, pour le convaincre de garantir directement ses employés auprès du propriétaire :

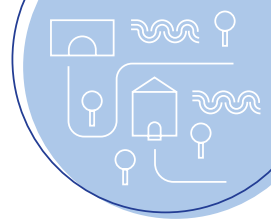
“Nous avons essayé de nous concentrer sur la question du logement ; et [la fédération] a essayé de combiner l'accès au logement, en s'appuyant sur le travail, donc en demandant si l'employeur pouvait jouer un rôle un peu actif, être dans la garantie, donner une couverture économique ; et aussi s'il pouvait faire de la médiation avec les propriétaires eux-mêmes. Les cas les plus réussis sont ceux où l'employeur se porte garant du contrat “

(UC 2B - entretien réalisé dans le cadre de la production du rapport d'évaluation de RISE)

1. POURQUOI L'ÉCART ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS CONSTITUE UN DÉFI POUR TOUS LES ACTEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER ?

LE COMMUNITY SPONSORSHIP: QUE PUIS-JE FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER?





CITATION : LES EMPLOYEURS FOURNISSENT UN MANDAT À LEURS TRAVAILLEURS

Parfois, c'est l'employeur qui joue le rôle de mandataire. Sinon, un outil que je commence à utiliser, et qui peut être utile, c'est l'échange logement-travail : le contrat de location implique une série de services équivalents. Je vous donne l'usage du bien immobilier, et je reçois un équivalent qui est presque toujours de l'argent, mais qui peut aussi être de la main d'œuvre.

(LL 4 - entretien réalisé dans le cadre de la production du rapport d'évaluation de RISE).

1.3. ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENT, RÉDUIRE LES PRÉJUGÉS

Très souvent, **l'argent n'est pas le principal obstacle** à la location d'un logement pour les personnes réfugiées. Les propriétaires exigent de solides garanties économiques, telles qu'un contrat de travail permanent et plusieurs mois de dépôt, et peuvent être réticents à louer à des personnes présentant moins de garanties économiques. La plupart des personnes déplacées n'ont pas de biens immobiliers, et même lorsqu'elles en possèdent dans leur pays d'origine, elles peuvent ne pas être en mesure d'en fournir la preuve : elles peuvent ne pas pouvoir retourner dans leur pays, le pays peut être en proie à des troubles, ou il peut être difficile d'accéder aux biens immobiliers ou à d'autres documents. De ce fait, la location à des personnes réfugiées peut paraître moins sûre que la location à des personnes pouvant fournir des garanties économiques.

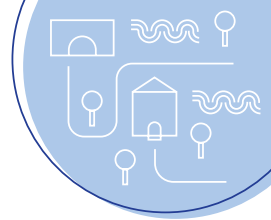
Cependant, il est important de comprendre que la situation des personnes réfugiées n'est pas comparable à celle des natifs du pays d'accueil : les préjugés découlent souvent d'inégalités sociales et de disparités économiques. En période de forte instabilité géopolitique, les personnes cherchant protection à l'étranger font souvent partie des populations les plus vulnérables sur le plan économique. Bien qu'ils aient un emploi permanent, de nombreux nouveaux arrivants déclarent rencontrer des difficultés à louer un logement, ce qui montre que l'offre de logement n'est pas encore adaptée aux besoins spécifiques de cette population.

L'intermédiation des ONG et des associations de la société civile, notamment par le biais du Community Sponsorship détaillé dans le chapitre suivant, permet de créer un réseau de confiance qui peut compenser le manque de garanties économiques souvent associé aux personnes réfugiées. De nombreux nouveaux arrivants sont accueillis dans des communautés qui leur apportent un soutien essentiel, notamment des services de traduction, une assistance dans les démarches administratives, ainsi que l'accès aux soins de santé, à l'éducation et aux activités culturelles. Ces communautés peuvent également aider ces personnes déplacées à accéder à un logement qui leur serait autrement inaccessible en raison des contraintes du marché immobilier traditionnel.

1. POURQUOI L'ÉCART ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS CONSTITUE UN DÉFI POUR TOUS LES ACTEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER ?

LE COMMUNITY SPONSORSHIP: QUE PUIS-JE FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER?





LES FAITS : ABSENCE DE RÉSEAUX DE CONFIANCE, RACISME SYSTÉMIQUE

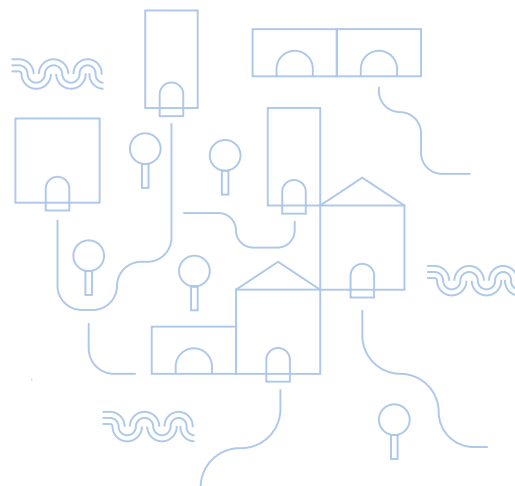
Comme le montre une étude de l'école polytechnique de Turin¹³, les personnes qui quittent le système d'accueil officiel ont normalement un emploi mais pas de logement : **leurs conditions de logement sont plus précaires que leurs conditions de travail**. De nombreux bénévoles affirment que la confiance est plus importante que l'argent pour surmonter la difficulté structurelle de louer à des personnes réfugiées : c'est aussi le manque de confiance, et pas seulement le manque de garanties économiques, qui empêche les propriétaires de louer à des nouveaux arrivants. Ce point de vue est partagé par de nombreux bénévoles et de nombreux opérateurs du marché immobilier :

“Le revenu n'est jamais un problème. Quand les étrangers ne trouvent pas de logement, le problème n'est pas le revenu, mais le racisme”

(W_V&O 6 - entretien réalisé lors de la production du rapport d'évaluation de RISE).

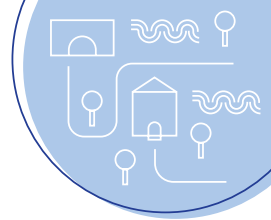
“Nous avons eu des réponses vraiment effrayantes, qui allaient toujours dans le sens du racisme : Nous ne voulons pas de Noirs [...]. Aujourd'hui, trouver un logement pour un réfugié ou un bénéficiaire de la protection internationale est pratiquement impossible. Sur l'ensemble des dossiers que j'ai traités, environ 70, j'ai réussi à obtenir un résultat positif dans moins de 10 % des cas [...]. De plus, il existe une méfiance culturelle, une méfiance raciale, qui s'est aggravée ces dernières années. Je savais qu'elle existait, mais je ne pensais pas qu'elle était si grave”

(LL 3 - entretien réalisé dans le cadre de la production du rapport d'évaluation de RISE).



1. POURQUOI L'ÉCART ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS CONSTITUE UN DÉFI POUR TOUS LES ACTEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER ?

LE COMMUNITY SPONSORSHIP: QUE PUIS-JE FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER?



1.4. RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES

Aujourd'hui, la communauté des investisseurs s'intéresse de plus en plus au **potentiel transformateur des investissements**¹⁴. L'idée que l'investissement doit être "socialement responsable" (c'est-à-dire qu'il ne doit pas nuire à la société) a conduit au développement du modèle ESG (Environnemental, Social, Gouvernance)¹⁵. De nombreux investisseurs comprennent désormais que le logement peut offrir des taux de rendement tout en favorisant le changement social et en améliorant les relations avec la communauté. Cette approche de la responsabilité sociale des entreprises inclut une attention particulière à la diversité, à l'équité et à l'inclusion, ainsi qu'au respect des résolutions de l'UE sur la durabilité environnementale et sociale¹⁶. Les droits humains et la valeur sociale du logement doivent être considérés comme des éléments essentiels des décisions et des pratiques d'investissement.

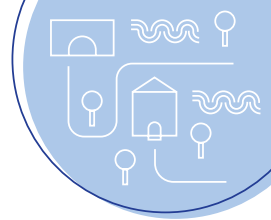
Cette approche est plus courante chez les grands propriétaires, mais les petits propriétaires ont également une responsabilité légale, éthique et sociale de fournir un logement sûr et adéquat à leurs locataires. Ils doivent notamment s'assurer que les biens qu'ils louent respectent les normes de base en matière de santé et de sécurité et ne présentent aucun danger. De plus, les petits propriétaires peuvent jouer un rôle crucial dans les programmes de Community Sponsorship, qui favorisent l'intégration des personnes réfugiées et d'autres groupes vulnérables dans la société. En participant à ces programmes, les petits propriétaires peuvent contribuer au changement social et améliorer les relations au sein des communautés.



LES FAITS : AVANTAGES DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES (RSE) POUR LES PROPRIÉTAIRES¹⁷

- Une meilleure réputation : Les propriétaires qui s'engagent dans des activités de RSE jouissent souvent d'une meilleure réputation au sein de leur communauté. Cela peut se traduire par une confiance et une bienveillance accrues de la part des locataires et du grand public.
- Attraction de locataires de qualité : les biens immobiliers gérés par des propriétaires socialement responsables sont souvent plus attrayants pour les locataires qui accordent de l'importance à la durabilité et aux pratiques éthiques. Cela peut conduire à des taux d'occupation plus élevés et à une plus grande fidélisation des locataires.
- Durabilité environnementale : la mise en œuvre de pratiques respectueuses de l'environnement, telles que des appareils à haut rendement énergétique et des programmes de recyclage, peut réduire les coûts d'exploitation et attirer les locataires soucieux de l'environnement.
- Engagement communautaire : en participant à des initiatives communautaires et en soutenant des projets locaux, les propriétaires peuvent favoriser un sentiment d'appartenance à la communauté et améliorer la qualité de vie de leurs locataires.
- Augmentation des possibilités d'investissement : un programme de RSE solide peut attirer des investisseurs qui recherchent des possibilités d'investissement socialement responsable, ce qui peut entraîner une augmentation des financements et de la croissance.
- Conformité réglementaire : s'engager dans la RSE peut aider les propriétaires à rester en avance sur les exigences réglementaires et à éviter les amendes potentielles ou les problèmes juridiques liés aux normes environnementales et sociales.
- Satisfaction des employés : pour les propriétaires de grandes entreprises, un engagement en faveur de la RSE peut améliorer le moral et la productivité des employés, qui se sentent souvent plus motivés lorsqu'ils travaillent pour une entreprise qui donne la priorité à la responsabilité sociale et environnementale.
- En intégrant la RSE dans leurs pratiques commerciales, les propriétaires peuvent avoir un impact positif sur leurs communautés tout en bénéficiant de leurs propres activités.





Un logement décent, sûr et abordable a des effets positifs dans les domaines de la santé, de l'éducation et de l'emploi. Il contribue à une meilleure santé, encourage les travailleurs à vivre près de leur lieu de travail, leur laissant ainsi plus de temps pour des activités extraprofessionnelles, et améliore les résultats scolaires des étudiants qui vivent dans des logements dignes.

CITATIONS : PRINCIPES DIRECTEURS SUR L'IMMOBILIER ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE¹⁸

“[L]a directive 2024 de la Commission européenne sur le développement durable des entreprises et le devoir de diligence exige des entreprises qu'elles mettent en œuvre des politiques de diligence raisonnable en matière de droits humains, qu'elles identifient les impacts négatifs potentiels, qu'elles s'attaquent à ces impacts et qu'elles établissent des procédures de plainte tout au long de leurs chaînes de valeur mondiales”

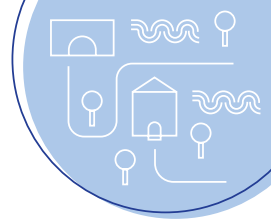
“Le secteur immobilier contribue de manière significative au changement climatique, générant “37% des émissions de CO2 liées à l'énergie et aux processus et plus de 34% de la demande d'énergie au niveau mondial”[XVII]. [La reconnaissance de la valeur sociale du logement exige que l'on se concentre sur le logement durable. L'adoption d'une approche fondée sur les droits humains permettrait de concentrer les investissements du marché privé sur des pratiques plus respectueuses du carbone, telles que la réutilisation et la rénovation[xviii], plutôt que sur de nouvelles constructions, tout en garantissant l'accessibilité financière et la sécurité des locataires”.

“Les logements conformes aux droits humains se traduiront par des locations plus stables et des locataires plus heureux, ce qui contribuera à minimiser les risques pour les investisseurs. Pour ceux qui investissent dans le logement locatif, cela aidera à éviter les coûts associés au turnover des locataires ou aux dommages réputationnels causés par les protestations des locataires. Les nouveaux locataires seront plus susceptibles d'être attirés par des entreprises qui respectent les droits humains.”

1. POURQUOI L'ÉCART ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS CONSTITUE UN DÉFI POUR TOUS LES ACTEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER ?

LE COMMUNITY SPONSORSHIP: QUE PUIS-JE FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER?





RESSOURCES UTILES SUR LES ENTREPRISES ET LES DROITS HUMAINS

Directive (UE) 2024/1760 du Parlement européen et du Conseil relative au devoir de diligence des entreprises en matière de développement durable et modifiant la directive (UE) 2019/1937 et le règlement (UE) 2023/2859 (13/06/2024)

Principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits humains - Approuvés par le Conseil des droits de l'homme des Nations unies, ces principes sont destinés aux gouvernements et aux entreprises afin de prévenir et de traiter les violations des droits humains commises dans le cadre d'activités commerciales : https://www.ohchr.org/sites/default/files/documents/publications/guidingprinciplesbusinesshr_en.pdf

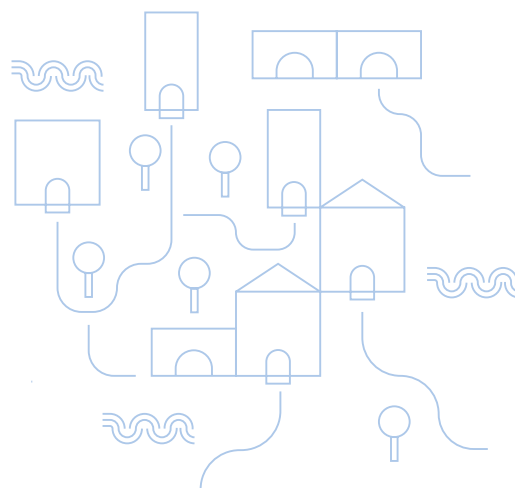
Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales sur la conduite responsable des entreprises

Recommandations des gouvernements aux entreprises multinationales pour encourager les entreprises à apporter une contribution positive au progrès économique, environnemental et social : <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/81f92357-en.pdf>

Investors for Affordable Cities - Investissement responsable dans le logement : Principes généraux et cadre progressif - Développé par SHARE pour aider les investisseurs dans le logement locatif à transformer leurs pratiques commerciales quotidiennes pour qu'elles soient conformes aux droits de l'homme : Pour plus d'informations, veuillez contacter Tamara Herman ou Gabriela Ruiz.therman@share.ca, gruz@share.ca

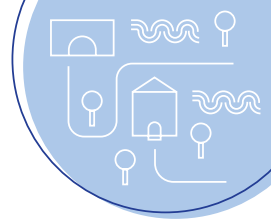
<https://www.unpri.org/human-rights/why-and-how-investors-should-act-on-human-rights/6636.article>

<https://www.unpri.org/introductory-guides-to-responsible-investment/an-introduction-to-responsible-investment-human-rights/12026.article>



1. POURQUOI L'ÉCART ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS CONSTITUE UN DÉFI POUR TOUS LES ACTEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER ?

LE COMMUNITY SPONSORSHIP: QUE PUIS-JE FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER?



ETUDE DE CAS : ENTREPRENEURIAT POPULAIRE DANS LE SUD DE L'ITALIE

Dans le sud de l'Italie, dans la plaine de Gioia Tauro, le "Dambe So", qui signifie "maison de la dignité" en bambara, est un foyer social qui offre des conditions de vie dignes aux travailleurs agricoles migrants marginalisés pendant la saison des récoltes et promeut le tourisme solidaire pendant la saison morte. Il a été créé par Mediterranean Hope, un programme de la Fédération des églises évangéliques, avec diverses sources de financement. Le projet s'attaque à l'exploitation permanente et aux mauvaises conditions de vie des travailleurs migrants temporaires dans la région, mises en évidence par l'émeute de Rosarno en 2010¹⁹. Malgré le cycle des camps de fortune et des ghettos, des initiatives locales ont soutenu les travailleurs migrants, notamment par la création d'une école de langue italienne et d'un parc commémoratif pour les travailleurs décédés. Les travailleurs migrants contribuent à hauteur de 90 euros par mois pour leur hébergement, promouvant ainsi la solidarité, la durabilité et l'économie circulaire. Le foyer a pour objectif de faire passer les travailleurs de l'emploi informel à l'emploi formel, en s'attaquant à des problèmes tels que les journées de travail sous-déclarées et le manque d'accès aux avantages sociaux. Pendant la basse saison, l'auberge s'ouvre aux touristes responsables, en collaborant avec des organisations locales à but non lucratif pour promouvoir les produits locaux et le tourisme durable. Ce projet représente un effort significatif pour améliorer la vie des travailleurs migrants et promouvoir la justice sociale dans la région.

Plusieurs bénévoles et travailleurs d'ONG ont expliqué comment ils ont réussi à gagner la confiance des propriétaires pour obtenir un logement pour les migrants forcés, en offrant souvent un soutien, une médiation ou des garanties en échange de la disponibilité d'appartements qui ne seraient pas loués sur le marché immobilier normal. Cette approche permet de surmonter l'inaccessibilité du marché. L'auberge Dambe So à Rosarno est un exemple de la manière dont une initiative locale financée par l'Église valdese a permis d'accéder à la location d'une grande installation dans un contexte difficile : une zone dépeuplée du sud de l'Italie où vivent des travailleurs temporaires marginalisés, principalement des hommes célibataires originaires d'Afrique subsaharienne ou d'Asie de l'Ouest.

Par exemple, lorsque nous avons loué l'auberge, parce que nous avons une auberge très grande, nous avons dit au propriétaire : "Si vous rendez l'auberge habitable et que vous la rénovez avant ce mois-ci, afin de nous donner la possibilité d'offrir l'hospitalité, nous vous donnons 21 000 euros de caution". Donc, un premier loyer de 21.000 euros. Parce que nous avons la chance d'avoir de l'argent. Cela nous permet d'avoir une certaine solidité, parce que nous ne sommes pas une agence de médiation ; nous louons les chambres, nous les hébergeons, et éventuellement nous les sous-louons. Parce que sinon, ils ne leur loueraient pas de maisons [...]. Nous disons : nous louons la maison, puis nous concluons un accord, puis avec les travailleurs nous faisons une déclaration d'hospitalité, ils donnent un montant, nous payons le loyer, le loyer est payé par l'Église valdese au propriétaire, le propriétaire dit ok, l'Église valdese est une structure sérieuse et solide, donc il est content."

(entretien W_V&O 10 réalisé lors de la production du rapport d'évaluation de RISE).



1. POURQUOI L'ÉCART ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS CONSTITUE UN DÉFI POUR TOUS LES ACTEURS DU MARCHÉ IMMOBILIER ?

LE COMMUNITY SPONSORSHIP: QUE PUIS-JE FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER?



2.

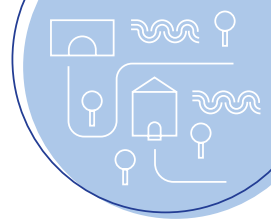
LE RÔLE DU COMMUNITY SPONSORSHIP

2.1. 2.1. EXISTE-T-IL DES ASSOCIATIONS DE PROPRIÉTAIRES QUI PRATIQUENT DÉJÀ LE COMMUNITY SPONSORSHIP ?

Le Community Sponsorship (CS) représente une approche collaborative où un soutien social, pratique et émotionnel est fourni volontairement par les résidents du pays d'accueil, contribuant à l'intégration des personnes réfugiées tout en complétant les mesures d'intégration offertes par l'État. Identifié par les universitaires et les décideurs politiques comme un moyen alternatif de faciliter l'accès au logement pour les nouveaux arrivants, le Community Sponsorship permet aux communautés - qu'il s'agisse de groupes confessionnels, d'associations culturelles ou de groupes d'amis - de s'occuper d'un réfugié ou d'une famille de réfugiés en créant les conditions nécessaires à la fourniture d'un logement. Cela peut inclure l'offre de leur propre maison ou l'aide à l'accès à un logement à louer, parfois en collaboration avec les administrations locales. Le Community Sponsorship repose sur l'implication d'organisations de la société civile, favorisant ainsi la création de nouveaux liens de confiance et de collaboration au sein des communautés d'accueil.

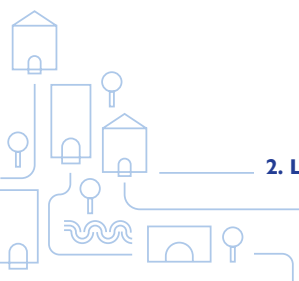
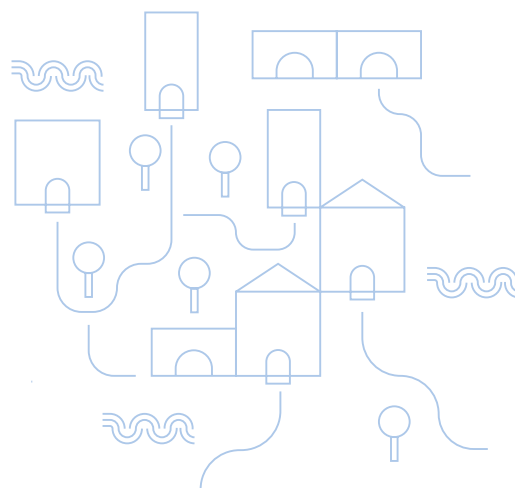
Certaines agences immobilières collaborent déjà avec des ONG qui gèrent des projets de Community Sponsorship. En général, lorsque des organisations à but non lucratif gèrent des maisons pour des personnes réfugiées, elles ont tendance à les louer en leur nom, mais avec des contrats enregistrés au nom de l'association et, parfois, elles peuvent couvrir la garantie. Après quelques transactions de location sans problème pour les propriétaires, l'agence immobilière peut confirmer aux propriétaires qu'une relation de confiance a été établie avec l'association, qui offrirait une garantie pour les personnes déplacées. **La relation de confiance créée entre l'agence immobilière et le sponsor peut jouer un rôle crucial en garantissant aux propriétaires que la location de leurs maisons à des nouveaux arrivants ne comporte pas de risque significatif.** Avec le soutien des ONG, des maisons peuvent être louées à des personnes réfugiées qui auraient des difficultés à accéder à ces ressources sans cette médiation à différents niveaux.

Il n'existe pas de données fiables sur le nombre d'agences ou d'associations de propriétaires réellement engagées dans le Community Sponsorship, mais il est prouvé que les accords territoriaux entre les associations de propriétaires et les ONG constituent un moyen viable de garantir aux propriétaires qu'ils loueront leurs maisons.



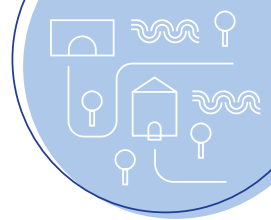
ETUDE DE CAS : LES ORGANISATIONS DE COMMUNITY SPONSORSHIP JOUENT LE RÔLE DE MÉDIATEUR AVEC LES PROPRIÉTAIRES

En Belgique²⁰, la ville de Gand collabore avec le CPAS (service social) et une organisation locale “VZW Thope” pour aider les réfugiés réinstallés à trouver un logement sur le marché privé. “Lasbl Thope agit comme un groupe de sponsors à cet égard. Elle recherche un logement approprié pour les réfugiés à réinstaller et leur fournit un “omarmen” (copain). Lorsque “VZW Thope” a trouvé un propriétaire disposé à louer un logement à des réfugiés, le bureau d’aide sociale sur le territoire duquel se trouve le logement, le bureau de la politique d’asile et des réfugiés et Fedasil en sont informés. Fedasil fournit un certain nombre de profils de réfugiés déjà sélectionnés pour la réinstallation. “LASBL Thope, l’OCMW Gent Welzijnsbureaus+ et le Dienst Asiel- en Vluchtelingenbeleid décident, en concertation, lequel des profils convient le mieux à la maison trouvée. La date à laquelle la famille réinstallée peut être logée est fixée d’un commun accord. “LASBL Thope fournit un “omarmen” par famille réinstallée. Chaque fois qu’une maison est trouvée par “VZW Thope”, une famille à reloger peut être transférée, avec un maximum de 3 séances de conseil simultanées par les bureaux d’aide sociale du CPAS de Gand. “Lasbl Thope fait le lien entre les propriétaires et les locataires, louant et sous-louant elle-même les biens, si nécessaire, jusqu’à ce que les résidents puissent reprendre le bail¹. Ils soutiennent les résidents en tant que bons voisins et les aident à s’adapter à leur nouvel environnement.



2. LE RÔLE DU COMMUNITY SPONSORSHIP

LE COMMUNITY SPONSORSHIP: QUE PUIS-JE FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER?



2.2. COMMENT LES AGENCES IMMOBILIÈRES PEUVENT-ELLES CONCLURE DES ACCORDS AVEC DES ASSOCIATIONS TRAVAILLANT POUR LES PERSONNES RÉFUGIÉES ?

Les agences immobilières qui relèvent le défi d'offrir un logement aux personnes déplacées peuvent être considérées comme effectuant un travail "social". Cela leur permet non seulement d'aider les personnes dans le besoin, mais aussi de recevoir une reconnaissance pour le soutien qu'elles apportent aux groupes vulnérables de la société. Ces défis ne concernent pas uniquement les personnes réfugiées ; toute action en leur faveur peut être vue comme une inclusion des individus les plus vulnérables de la société.

Les avantages pour une agence immobilière de soutenir l'accès au logement pour les nouveaux arrivants incluent : l'amélioration de sa réputation, la possibilité de devenir un partenaire dans des projets d'inclusion, et l'accès à des financements ou à des soutiens dans le cadre des lignes de financement de l'UE.

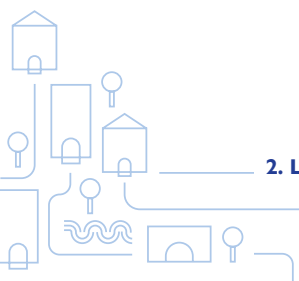
Les exemples de relations fructueuses entre nouveaux arrivants et propriétaires peuvent encourager d'autres propriétaires à surmonter les stéréotypes et à approcher les organisations impliquées dans le Community Sponsorship pour les aider à trouver des logements pour les nouveaux arrivants. L'établissement d'une relation permanente avec une agence partenaire de Community Sponsorship peut représenter pour un propriétaire la garantie d'accéder à une base de données de locataires garantis par une partie de confiance.

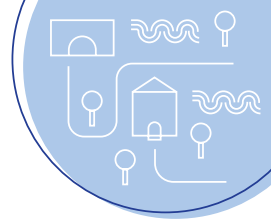


CITATION : UNE AGENCE IMMOBILIÈRE À ROME S'ASSOCIE À UN GROUPE DE SPONSORS (UNE ONG)

V. [président de l'ONG] donne une sensation de grande fiabilité, c'est clair, nous avons demandé les documents, puisque nous avons une relation avec cette ONG, et nous avons commencé par un premier contrat de location. Ensuite, V. m'a demandé de les avoir comme référence à chaque fois que nous avons un nouvel appartement ; je leur ai dit que ce serait difficile mais que j'étais disponible pour le faire. Évidemment, ce sont eux qui ont créé leur fiabilité ; maintenant je propose à [l'ONG] tous les appartements qui m'arrivent, précisément parce que j'ai confiance en la fiabilité, la fiabilité humaine, dans le sens où tout n'est pas écrit, il y a une relation personnelle."

(Agent immobilier travaillant avec une ONG qui fournit des logements aux bénéficiaires des couloirs humanitaires)





2.3. QUELLES SONT LES GARANTIES NÉCESSAIRES POUR LOUER UN LOGEMENT À DES PERSONNES RÉFUGIÉES ?

Si les propriétaires d'un ou de plusieurs biens immobiliers ont l'intention de louer l'appartement à un nouvel arrivant, ils peuvent se mettre en relation avec un groupe de sponsors et obtenir les garanties dont ils ont besoin. Les expériences de Community Sponsorship protègent les propriétaires en ce qui concerne les garanties légales, économiques et contractuelles de location, généralement exigées dans les différents États membres de l'UE.



Garanties légales

Selon la législation en vigueur dans le pays d'accueil, un ressortissant d'un pays tiers doit être en possession des documents suivants pour louer un appartement dans l'un des États membres de l'UE :

- Certificat de résidence du pays d'accueil
- Permis de séjour du pays d'accueil

Garanties contractuelles

Le respect de la législation nationale en matière de location aux ressortissants de pays tiers garantit le propriétaire à plusieurs égards. En outre, il peut exister des accords territoriaux pour les locataires à bas salaires, qui garantissent aux propriétaires la possibilité de louer leur logement, par exemple :

- Réduction des coûts d'enregistrement du contrat de location.
- Réduction des coûts fiscaux liés à la propriété.
- Réduction du revenu imposable généré par le loyer.

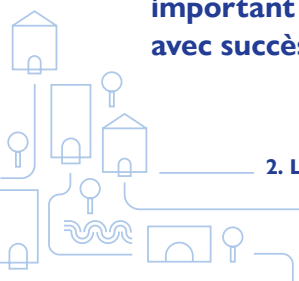
Garanties économiques

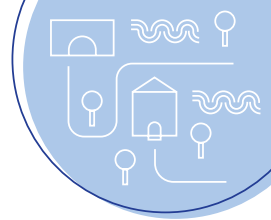
Le propriétaire qui loue son bien à un bénéficiaire de la protection internationale peut bénéficier de garanties supplémentaires pour le paiement du loyer :

- Contributions publiques au logement, telles que des subventions pour les arriérés de paiement sans faute.
- Organisations du secteur tertiaire engagées dans la fourniture de garanties de logement pour les réfugiés.
- Employeurs souhaitant maintenir leurs employés dans une région spécifique.

Les propriétaires peuvent également se référer à d'autres formules pour obtenir des garanties adéquates lorsqu'ils louent leur maison à des personnes réfugiées. Par exemple, une ONG fournissant des logements aux nouveaux arrivants peut agir en tant que médiateur ou garantir le paiement en cas d'arriérés ou de conflits. Dans ce cas, la maison peut être louée directement par l'association, qui la sous-loue ensuite à ces personnes déplacées.

Louer un bien à des nouveaux arrivants peut être une expérience enrichissante, mais il est important de prendre certaines précautions pour que la location se déroule sans heurts et avec succès.





BELGIQUE : Y a-t-il des risques à signer un contrat avec un migrant non-documenté ?

“D’une part, “quiconque aide ou tente d’aider sciemment une personne extérieure aux États membres de l’UE à entrer ou à séjourner sur le territoire d’un État membre [...] en violation de la législation de cet État” [2] est passible d’une peine de prison (de huit jours à un an) et/ou d’une amende (de 1 700 à 6 000 euros). En revanche, ces sanctions pénales sont annulées si “l’aide est offerte pour des raisons essentiellement humanitaires” [3]. Tout dépend du montant du loyer ; ce montant peut dépasser (largement) les plafonds généralement admis [4] dans la mesure où le bailleur serait condamné pour exploitation de la misère d’autrui, tombant ainsi sous le coup de la législation du 10 août 2005 relative aux marchands de sommeil. En revanche, un loyer équitable, conforme au marché (et à la qualité du logement), ne devrait pas donner lieu à des poursuites à l’encontre du bailleur”.

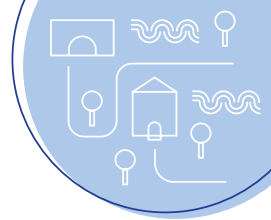
(Housing Right watch)

<https://www.housingrightswatch.org/content/migrants%E2%80%99-right-housing-belgian-and-international-law>

Voici quelques mesures clés à prendre pour garantir la régularité de la location lorsque l’on loue à des nouveaux arrivants :

- 1. Vérifier le statut juridique :** assurez-vous que les nouveaux arrivants disposent des documents légaux nécessaires pour résider dans le pays concerné. Il peut s’agir de demander des permis de séjour, des permis de travail ou d’autres documents pertinents.
- 2. Etablir un partenariat avec des agences de réinstallation/de services sociaux :** collaborez avec des agences de réinstallation ou des ONG réputées. Ces organisations peuvent fournir un soutien et des ressources, telles qu’une aide financière, une formation des locataires et des services de médiation.
- 3. Effectuer un contrôle approfondi des locataires :** si les contrôles de solvabilité traditionnels ne sont peut-être pas applicables, vous pouvez tout de même vérifier les antécédents et les références. Les agences de réinstallation peuvent souvent fournir des références et se porter garantes de la fiabilité des personnes réfugiées.
- 4. Comprendre le soutien financier :** de nombreux nouveaux arrivants reçoivent une aide financière de la part de programmes gouvernementaux ou d’ONG. Il peut être utile de bien comprendre la nature et la durée de cette aide afin d’évaluer la capacité à payer un loyer.
- 5. Assurer une communication claire :** établissez des canaux de communication clairs et fournissez des informations dans une langue que les locataires comprennent. Cela permet d’éviter les malentendus et de s’assurer que les locataires sont conscients de leurs responsabilités.





6. **Proposer un contrat de bail** : rédigez un contrat de bail clair et complet qui décrit les conditions de la location. Assurez-vous que les locataires comprennent le contrat, éventuellement avec l'aide d'un traducteur.
7. **Inspecter régulièrement le logement** : effectuez des inspections régulières du logement, évidemment en accord avec votre locataire, pour vous assurer que le logement est correctement entretenu. Cela permet de régler rapidement les problèmes éventuels et de maintenir une bonne relation entre le propriétaire et le locataire.
8. **Apporter un soutien au locataire** : soyez prêt à offrir un soutien supplémentaire, en particulier au cours des premières étapes de la location. Il peut s'agir d'aider les locataires à comprendre les services locaux, les transports publics et les ressources communautaires.

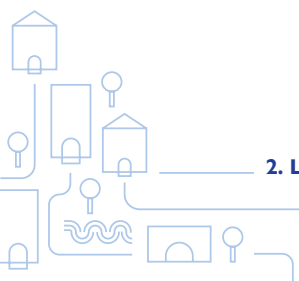
En prenant ces mesures, les propriétaires peuvent créer un environnement positif et solidaire avec les locataires, tout en protégeant leurs biens et leurs intérêts. Il est très important de s'assurer que tous les contrats de location sont conformes à la loi et qu'aucune partie du loyer n'est payée "au noir". L'absence de contrat en bonne et due forme est synonyme d'absence de garanties juridiques, en particulier pour le locataire. La qualité du logement doit également être décente et saine. De plus, les garanties demandées aux locataires potentiels ne doivent pas dépasser les exigences légales et ne doivent pas constituer une intrusion dans la vie privée des locataires potentiels.

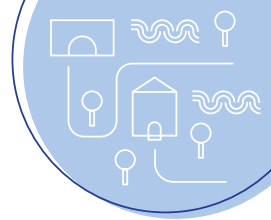
CITATIONS : GARANTIES, UNE VOIX D'ITALIE

Certains courtiers du marché de l'immobilier mettent en avant le problème des garanties économiques que leurs clients demandent lorsqu'ils louent à des réfugiés. Un agent immobilier qui collabore avec une ONG qui gère les couloirs humanitaires, a déclaré que :

"Dans le domaine de la location, il faut se rappeler que ce qui se passe dans ce pays ne se passe pas dans d'autres pays. Il est donc très difficile de donner un logement à des personnes qui n'ont aucun revenu ou aucune solidité - parce que vous pouvez aussi avoir un revenu, mais si vous n'avez pas d'emploi permanent, vous ne trouverez pas de loyer ; car que se passera-t-il si la personne perd son emploi ? Il est très difficile de louer, sachant que si cette personne a un problème et ne me paie pas... elle peut payer le loyer, mais personne ne se porte garant pour moi. Le problème n'est pas de les placer quelque part, le problème est que les lois ne défendent pas le propriétaire".
(LL 1 entretien réalisé dans le cadre de la production du rapport d'évaluation de RISE).

"Le problème [du logement] est certainement dû au fait qu'ils ont peur que [les réfugiés] n'aient pas de continuité dans leurs revenus. Il y a la peur qu'ils puissent endommager la maison. Et il y a la peur en général, parce qu'ils sont noirs, parce qu'ils sont des migrants... il y a une sorte de xénophobie, alors peut-être que ceux qui ne sont pas xénophobes ont le problème de 'qui me garantit'. Évidemment, c'est encore plus complexe lorsqu'il y a des enfants en bas âge."
(entretien W_V&O 3 réalisé lors de la production du rapport d'évaluation RISE)





2.4. QUEL EST LE SOUTIEN DES POUVOIRS PUBLICS ?

Le droit au logement de tous les citoyens, y compris les réfugiés, est considéré par les institutions européennes comme primordial, comme en témoignent les différents traités, conventions et résolutions qui reconnaissent et promeuvent des politiques pour un logement sûr et digne.²¹

En d'autres termes, les autorités publiques locales des différents États membres de l'UE soutiennent de différentes manières les propriétaires de biens immobiliers qui louent à des personnes réfugiées à des loyers subventionnés. Les nouveaux arrivants reçoivent souvent une aide financière de la part de programmes fédéraux, ce qui contribue également à assurer le paiement des loyers en temps voulu, constituant ainsi une garantie pour les propriétaires.

Par ailleurs, les propriétaires ou les agences immobilières peuvent s'appuyer sur les ressources suivantes pour améliorer leurs relations avec leurs locataires :

- Services d'interprétation et de langues : ces services peuvent faciliter la communication entre les propriétaires et les locataires réfugiés, en aidant à résoudre les problèmes qui peuvent survenir.
- Soutien des agences de réinstallation : les agences locales de réinstallation apportent un soutien continu aux réfugiés, ce qui peut inclure de les aider à comprendre leurs droits et leurs responsabilités en tant que locataires.

Ces canaux créent une relation mutuellement bénéfique, offrant une stabilité de logement aux personnes réfugiées et des locataires fiables aux propriétaires.



LES FAITS :

TRAITÉS ET CONVENTIONS SUR LE DROIT AU LOGEMENT

Déclaration universelle des droits de l'homme (1948)

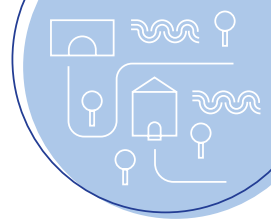
Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté (article 25).

Charte sociale européenne (1961)

En vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les Parties s'engagent à prendre des mesures destinées à :

1. promouvoir l'accès à un logement d'un niveau adéquat ;
2. prévenir et réduire le sans-abrisme en vue de son élimination progressive ;
3. rendre le prix du logement accessible à ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes (art. 31).





Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (1966)

Les États parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les États parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit, reconnaissant à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie. (Art. 11, c.1)

Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (1979)

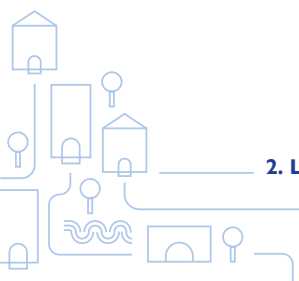
Jouir de conditions de vie adéquates, notamment en ce qui concerne le logement, l'assainissement, l'approvisionnement en eau et en électricité, les transports et les communications (art. 14 h)

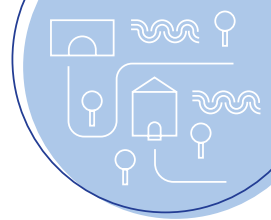
Convention relative aux droits de l'enfant (1989)

Les États parties prennent, en fonction des conditions nationales et selon leurs moyens, les mesures appropriées pour aider les parents et autres personnes ayant la charge de l'enfant à mettre en œuvre ce droit et offrent, en cas de besoin, une assistance matérielle et des programmes d'appui, notamment en ce qui concerne l'alimentation, l'habillement et le logement (art. 27 c.3).

Charte des droits fondamentaux de l'UE (2012)

Afin de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté, l'Union reconnaît et respecte le droit à une aide sociale et à une aide au logement destinées à assurer une existence décente à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes, conformément aux règles fixées par le droit de l'Union et les législations et pratiques nationales. (Art. 34, c.3)





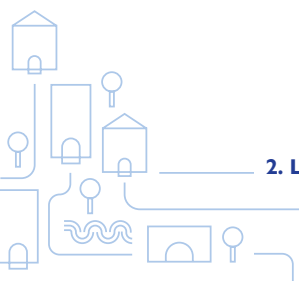
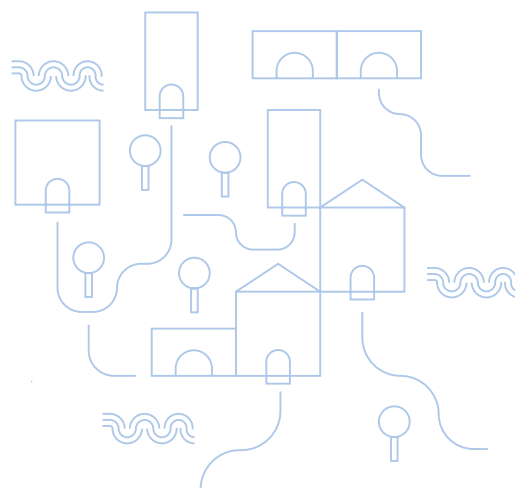
2.5. CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS ET EXIGENCES MINIMALES

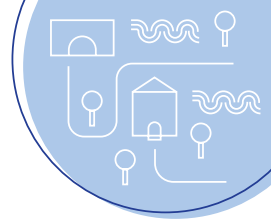
Le propriétaire d'un bien immobilier doit vérifier que le logement est adéquat et convenable, conformément aux recommandations internationales telles que les lignes directrices de l'OMS sur le logement et la santé²², c'est-à-dire qu'il répond à certaines exigences générales.

Sur la base d'une résolution du Parlement européen de 2021, les organes compétents de chaque État membre de l'UE sont tenus de définir les "exigences minimales obligatoires pour les maisons habitables" auxquelles les propriétaires doivent se conformer.²³

Par exemple, en Italie, la Conférence des régions et des provinces autonomes a formulé, sur la base de dispositions ministérielles, des lignes directrices sur les normes minimales en matière de logement, qui incluent:^{24,25}

- **Abordabilité** : le logement doit être abordable pour tous les niveaux de revenus, en veillant à ce que le loyer ou les paiements hypothécaires ne représentent pas une part excessive du revenu des ménages ;
- **Sécurité et santé** : les logements doivent répondre à des normes de sécurité et de santé, notamment en matière d'hygiène, de ventilation et de protection contre les risques environnementaux ;
- **Accessibilité** : le logement doit être accessible à tous, y compris aux personnes handicapées. Cela inclut la disponibilité des adaptations nécessaires et la suppression des obstacles physiques ;
- **Efficacité énergétique** : les logements doivent être économes en énergie afin de réduire les coûts énergétiques et l'impact sur l'environnement. Cela inclut une bonne isolation, des systèmes de chauffage efficaces et l'utilisation de sources d'énergie renouvelables ;
- **Durabilité** : les politiques de logement doivent promouvoir le développement durable, y compris l'utilisation de matériaux et de pratiques respectueux de l'environnement dans la construction et la rénovation ;
- **Protection juridique** : les locataires et les propriétaires doivent bénéficier d'une protection juridique contre les pratiques déloyales, notamment de contrats de location clairs et applicables et d'une protection contre l'expulsion ;
- **Inclusion sociale** : les politiques de logement doivent promouvoir l'inclusion sociale, en veillant à ce que les groupes vulnérables tels que les ménages à faibles revenus, les jeunes, les personnes handicapées, les migrants et les réfugiés aient accès à un logement adéquat.



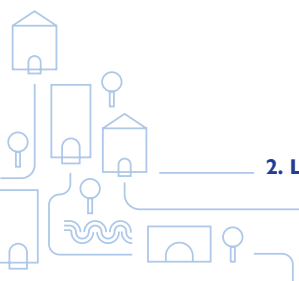


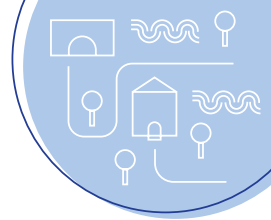
LES FAITS : LIGNES DIRECTRICES DE L'OMS SUR LE LOGEMENT ET LA SANTÉ²⁶

L'amélioration des conditions de logement peut sauver des vies, prévenir les maladies, améliorer la qualité de vie, réduire la pauvreté et contribuer à atténuer le changement climatique. Le logement devient de plus en plus important pour la santé compte tenu de la croissance urbaine, du vieillissement de la population et du changement climatique.

Les lignes directrices de l'OMS sur le logement et la santé rassemblent les données les plus récentes afin de fournir des recommandations pratiques visant à réduire la charge de morbidité due aux logements dangereux et insalubres. Basées sur des études systématiques récemment commandées, ces lignes directrices fournissent des recommandations concernant l'espace de vie inadéquat (promiscuité), les températures intérieures basses et élevées, les risques de blessures à la maison et l'accessibilité des logements pour les personnes souffrant de déficiences fonctionnelles. En outre, les lignes directrices identifient et résument les lignes directrices et recommandations existantes de l'OMS relatives au logement, en ce qui concerne la qualité de l'eau, la qualité de l'air, les bruits de voisinage, l'amiante, le plomb, la fumée de tabac et le radon. Les lignes directrices adoptent une perspective globale et intersectorielle sur la question du logement et de la santé et mettent en évidence les avantages connexes des interventions portant sur plusieurs facteurs de risque à la fois.

Les lignes directrices de l'OMS sur le logement et la santé visent à éclairer les politiques et les réglementations en matière de logement aux niveaux national, régional et local. Elles sont également pertinentes pour les activités quotidiennes des acteurs de la mise en œuvre qui sont directement impliqués dans la construction, l'entretien et la démolition des logements et qui ont une influence sur la santé et la sécurité des personnes. Les lignes directrices soulignent donc l'importance de la collaboration entre le secteur de la santé et les autres secteurs, ainsi que des efforts conjoints à tous les niveaux de gouvernement pour promouvoir un logement sain. La mise en œuvre des lignes directrices au niveau national contribuera notamment à la réalisation des objectifs de développement durable relatifs à la santé (ODD 3) et aux villes durables (ODD 11). L'OMS aidera les États membres à adapter les lignes directrices aux contextes et priorités nationaux afin de garantir un logement sûr et salubre pour tous.





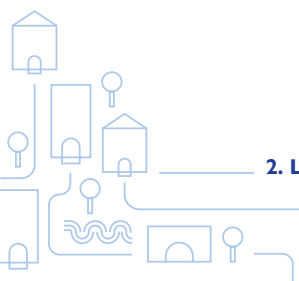
2.6. MÉDIATION DES SPONSORS EN CAS DE CONFLIT

Pour un propriétaire qui a l'intention de louer son bien à une personne réfugiée participant à un programme de Community Sponsorship, les inconvénients et les problèmes critiques sont atténués par la présence de sponsors et/ou d'organisations intermédiaires. Les sponsors sont formés pour faire face à des situations difficiles, ce qui permet d'alléger le fardeau qui pourrait peser sur le propriétaire en cas de problèmes liés à la location. Voici les tâches que les sponsors peuvent aider à mettre en œuvre²⁷ :

- **Communication claire** : établir des lignes de communication ouvertes dès le départ. Utiliser un langage simple et, si nécessaire, fournir des services de traduction pour garantir la compréhension.
- **Définition des attentes** : Définir clairement les règles et les responsabilités dans le contrat de location. Cela comprend le calendrier de paiement des loyers, les responsabilités en matière d'entretien et le règlement intérieur.
- **Sensibilité culturelle** : Être conscient des différences culturelles et respecter les origines des locataires. Cela permet d'instaurer un climat de confiance et d'éviter les malentendus.
- **Contrôles réguliers** : Planifier des contrôles réguliers pour discuter de tout problème ou préoccupation. Cette approche proactive permet de résoudre les problèmes avant qu'ils ne s'aggravent.
- **Fournir des ressources** : Offrir des informations sur les ressources locales, telles que les centres communautaires, les cours de langue et les services d'emploi, afin d'aider les personnes réfugiées à s'intégrer dans la communauté.
- **Résolution des conflits** : Disposer d'un processus clair de résolution des conflits. Il peut s'agir de services de médiation ou de l'intervention d'un tiers pour aider à trouver une solution équitable.
- **Entretien et réparations** : Veiller à ce que les demandes d'entretien et de réparation soient traitées rapidement. Cela montre aux locataires que leur bien-être est une priorité.
- **Réseaux de soutien** : Collaborer avec les agences locales de réinstallation et les réseaux de soutien qui peuvent apporter une aide supplémentaire aux propriétaires et aux locataires.

Grâce au Community Sponsorship, les propriétaires peuvent créer un environnement positif et solidaire pour leurs locataires, favorisant ainsi une situation de vie harmonieuse pour toutes les parties concernées. De leur côté, les propriétaires peuvent contribuer à la compréhension mutuelle en suivant les conseils suivants :

- Respecter les accords territoriaux signés par les institutions nationales et locales, les syndicats et les associations du pays où se trouve l'appartement ;
- Définir et partager avec le locataire un "accord de gestion" dans lequel les droits et les devoirs de chacun des contractants sont décrits en détail, tout en étant conscient de la sensibilité humaine que des accords fermés peuvent parfois avoir sur des personnes qui ont vécu des situations difficiles ;
- Définir et partager les conditions contractuelles et les méthodes de gestion de l'hébergement avec les groupes de sponsors et les organisations intermédiaires responsables de l'inclusion sociale de la personne réfugiée ;
- Confier la sélection du locataire à une agence immobilière "sociale" qui peut définir les conditions contractuelles et les modalités de gestion du logement.

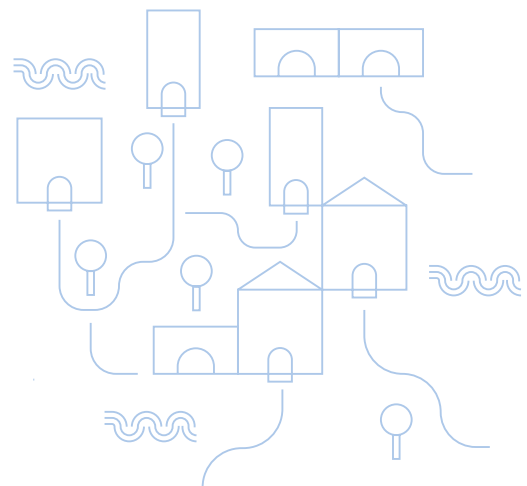




CITATION : LOGEMENTS ILLÉGAUX

En Italie, on trouve toujours un propriétaire qui loue une maison construite illégalement [casa abusiva], ou sans contrat, sans déclaration, parce qu'il ne veut pas payer d'impôts, et qui vous permet de vivre avec dix autres personnes dans la même maison. Mais il faut voir les conditions de logement. Il n'y a pas de lumière, beaucoup de choses manquent, il peut y avoir des conditions très dangereuses ou précaires, mais le propriétaire les accepte ou s'en moque. Ce qui l'intéresse, c'est de gagner de l'argent, de toutes les manières possibles. Nous trouvons beaucoup d'étrangers dans les régions du sud, parce qu'ils parviennent à avoir un plan B, ils parviennent à contacter ces citoyens italiens qui ne se soucient pas de la loi, ce qui n'arriverait pas dans de nombreuses régions d'Europe.

(entretien AC 3 réalisé pendant la production du rapport d'évaluation de RISE)





3.

SURMONTER LA DÉPENDANCE : D'UN PROGRAMME DE COMMUNITY SPONSORSHIP À UNE GESTION LOCATIVE AUTONOME

3.1. S'ORIENTER VERS LE LOGEMENT SOCIAL

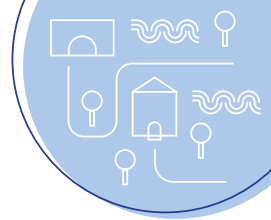
Le Community Sponsorship **n'est pas destiné à être une solution permanente**. Lorsque le logement est fourni par les sponsors, c'est toujours dans le cadre d'accords à durée limitée, généralement pas plus de deux ans. Pendant cette période, les sponsors aident les nouveaux arrivants à s'intégrer, notamment en les aidant à accéder à un logement autonome. L'émancipation, l'un des objectifs du programme de Community Sponsorship, implique également l'indépendance vis-à-vis des réseaux de soutien et le développement de la capacité à naviguer de manière autonome sur le marché immobilier. Cependant, en période de crise du logement, cet objectif peut s'avérer plus difficile à atteindre.

Les **logements sociaux** constituent une structure d'aide essentielle. Au cours de l'expérience de Community Sponsorship, le réseau de soutien et les ONG devraient aider les personnes réfugiées à déposer des demandes de logement public, même si les listes d'attente peuvent être très longues. Les propriétaires peuvent parfois négliger le rôle crucial des logements sociaux, qui fournissent un abri aux personnes ayant des difficultés à maintenir des loyers stables. Lorsque les logements sociaux sont nombreux, les propriétaires peuvent être plus confiants que leurs locataires auront la possibilité d'accéder à un logement convenable, même s'ils ne peuvent pas payer le loyer. Les difficultés d'accès au logement public devraient être résolues par la médiation des syndicats de locataires et d'autres organisations favorables au logement, qui s'intéressent également aux épisodes de discrimination ou de racisme institutionnel dans l'accès au logement.

3.2. S'ORIENTER VERS LE LOGEMENT PRIVÉ

La deuxième manière d'accéder au logement après avoir quitté les programmes de Community Sponsorship est de louer ou d'acheter une maison privée sur le marché immobilier ordinaire. C'est le résultat le plus courant du parrainage communautaire : les personnes réfugiées acquièrent une connaissance suffisante du contexte local et des garanties économiques suffisantes pour accéder au marché immobilier privé et parvenir à l'inclusion dans le logement. Cependant, ce résultat n'est pas toujours satisfaisant. Les logements loués par les nouveaux arrivants peuvent être inférieurs aux normes ou inadéquats, obtenus par la médiation de courtiers à but lucratif, y compris les communautés de la diaspora, ou être soumis à des contrats précaires ou des loyers du marché noir. Il est essentiel pour les propriétaires de s'assurer que les accords illégaux et injustes ne sont jamais soutenus et, au contraire, de plaider pour l'accès des personnes réfugiées à un logement décent et abordable, comme le prévoit la résolution du Parlement européen de janvier 2021.

Dans certains cas, les nouveaux arrivants parviennent à accéder à la propriété d'une maison, notamment dans les petits villages où les maisons sont moins chères. L'achat d'une maison peut être un résultat très positif du processus de Community Sponsorship. Les nouveaux arrivants ayant un contrat permanent peuvent également accéder à un prêt bancaire, leur permettant d'obtenir de meilleures solutions de logement. Cependant, il est important de noter que la propriété immobilière a été promue pendant des décennies comme la meilleure solution pour naviguer sur le marché immobilier, notamment grâce à des subventions publiques ou des facilités



hypothécaires. Ces dernières années, les politiques publiques évoluent pour considérer la location comme une solution de logement acceptable et décente, à condition que le marché immobilier soit stable. Les propriétaires ont la responsabilité de contribuer à la stabilisation du marché immobilier en maintenant des prix abordables et des conditions accessibles, afin de progresser vers un logement équitable pour tous, y compris les personnes réfugiées.

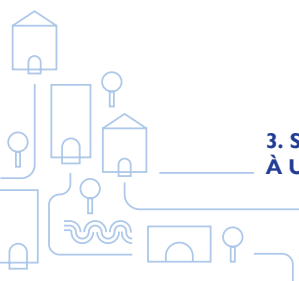
3.3. EXEMPLES PRATIQUES DE DROITS AU LOGEMENT RÉALISÉS

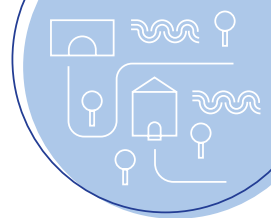
Les exemples suivants mettent en évidence l'impact positif des efforts de collaboration pour garantir les droits au logement des personnes réfugiées en **Italie** :

- Un réfugié du village de Camini, dans le sud de l'Italie, qui a participé à un projet du Système d'accueil et d'intégration (SAI²⁸) après son arrivée dans la région, a finalement obtenu un emploi permanent et a pu acheter une maison dans le village pour lui et sa famille. Il a atteint l'indépendance grâce au précieux travail de Community Sponsorship développé par l'association.
- Les travailleurs temporaires hébergés dans le foyer Dambe So à Rosarno, dans le sud de l'Italie, grâce à un projet de Community Sponsorship géré par l'église de Valdese, ont la possibilité de vivre dans un espace de co-habitation décent et abordable, partagé par plusieurs travailleurs. Grâce à leur engagement avec l'agence de médiation, ils parviennent également à obtenir des conditions de travail équitables, à créer des coopératives de production et à surmonter ainsi l'exploitation et la soumission dont souffrent la plupart des réfugiés qui travaillent dans l'agriculture.

Les exemples suivants mettent en évidence l'impact positif des efforts de collaboration pour garantir les droits au logement des nouveaux arrivants en **Belgique** :

- Le voyage de Bassel vers la sécurité : Bassel, un réfugié syrien, a trouvé la sécurité et un nouveau foyer en Belgique. Après son arrivée, il a été pris en charge par une famille d'accueil qui lui a fourni non seulement un abri, mais aussi un soutien pour s'intégrer dans la communauté. Bassel est depuis devenu musicien et copropriétaire d'un café, démontrant ainsi le pouvoir de la solidarité et du soutien de la communauté pour aider les réfugiés à reconstruire leur vie. (Source : <https://www.unhcr.org/>)
- Le nouveau départ de Stella : Stella, réfugiée érythréenne, est arrivée en Belgique après un long et difficile voyage. Elle a été accueillie par un groupe local de Community Sponsorship qui l'a aidée à trouver un logement stable. Grâce à leur soutien, Stella a pu trouver un emploi et s'inscrire à des cours de langue. Aujourd'hui, elle est un membre actif de sa communauté, contribuant aux initiatives locales et aidant d'autres nouveaux arrivants. (Source : <https://www.unhcr.org/>)
- Protection communautaire pour les réfugiés ukrainiens : Face à l'afflux de réfugiés en provenance d'Ukraine, la Belgique a mis en œuvre des approches de protection à base communautaire. Des organisations dirigées par des réfugiés ont été habilitées à gérer des abris collectifs, garantissant ainsi l'accès des réfugiés à des logements sûrs et adaptés. Cette initiative a permis non seulement de fournir un abri immédiat, mais aussi d'impliquer les réfugiés dans la conception et la mise en œuvre de leurs solutions de logement, ce qui a favorisé un sentiment d'appartenance et d'appartenance à la communauté. (<https://www.unhcr.org/>)





ETUDE DE CAS : LE COMMUNITY SPONSORSHIP, UNE MÉDIATION AVEC LES PROPRIÉTAIRES

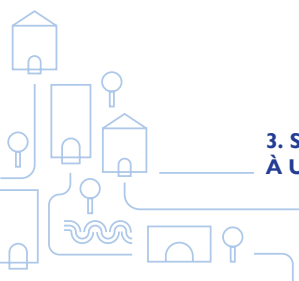
Le HCR et les associations locales de logement : Dans plusieurs régions, le Haut Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés (HCR) collabore avec des associations locales de logement afin de garantir aux réfugiés des logements abordables à long terme. Ces partenariats impliquent souvent des accords dans le cadre desquels les propriétaires reçoivent des garanties contre les pertes potentielles de loyers et un soutien dans la gestion des locations. Par exemple, les propriétaires peuvent recevoir des allocations de loyer ou des subventions pour couvrir les coûts de logement des réfugiés, ainsi qu'une aide à la gestion et à l'entretien de la propriété.

Source : Accès à un logement sûr et abordable | Manuel d'intégration du HCR

Refugee Housing Solutions et Community Sponsors (USA) : Refugee Housing Solutions, un projet de Church World Service (CWS), travaille avec des sponsors communautaires et des propriétaires pour fournir des logements aux réfugiés. Cette initiative comprend des contrats de bail principaux dans le cadre desquels les ONG louent des propriétés qu'elles sous-louent ensuite à des familles de réfugiés. Cet accord réduit le risque pour les propriétaires et garantit que les propriétés sont bien entretenues. En outre, les propriétaires se voient souvent proposer des incitations telles que des réductions d'impôts ou un soutien financier pour l'amélioration des propriétés.

Source : A Sponsor's Guide to Housing Newcomers (Guide du sponsor pour le logement des nouveaux arrivants) : Naviguer dans le processus de logement, de la pré-arrivée à l'installation - Refugee Housing Solutions

Dans de nombreux cas, c'est le prestige de l'organisation qui permet de surmonter la méfiance et de convaincre les propriétaires de louer à des réfugiés ; c'est le cas d'une agence de Rome qui a établi une relation stable avec une organisation à but non lucratif et qui propose directement à ses clients la possibilité de louer un appartement à l'association, qui l'utiliserait ensuite pour loger des réfugiés. Dans un marché immobilier concurrentiel comme celui de Rome, où chaque appartement proposé à la location fait immédiatement l'objet de nombreuses demandes, une médiation comme celle-ci peut représenter une amélioration cruciale des chances de trouver des logements pour les réfugiés.





4.

EXEMPLES D'ACCORDS

Les exemples suivants, tirés de Belgique, d'Italie et de Lituanie, peuvent servir de modèles aux propriétaires de logements ou d'entreprises désireux de s'engager dans des formes plus stables de collaboration avec des acteurs institutionnels ou non gouvernementaux afin de fournir un logement décent et abordable aux nouveaux arrivants.

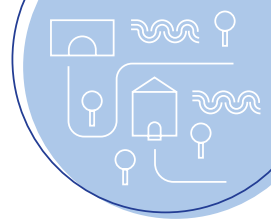


MEMORANDUM D'ACCORD POUR PROMOUVOIR L'INTÉGRATION SOCIALE ET PROFESSIONNELLE DES DEMANDEURS ET DES TITULAIRES DE LA PROTECTION INTERNATIONALE

(Ministère du travail, de l'intérieur, syndicats, association des entrepreneurs du bâtiment)

Le protocole vise à améliorer le logement et l'insertion professionnelle des citoyens non européens, en particulier ceux qui vivent dans des conditions vulnérables. Il promeut :

- des actions conjointes avec des entités du troisième secteur et tout autre organisme mettant en œuvre des politiques de logement et d'intégration pour les citoyens non européens ;
- l'expérimentation de nouvelles interventions dans le secteur de la construction, en collaboration avec les agences signataires, à financer également par des fonds nationaux et européens ;
- la connaissance des initiatives lancées dans le cadre de ce protocole parmi les associations et les entités qui travaillent en faveur des immigrants



PROTOCOLE RÉGIONAL SUR L'IMMIGRATION, LE DROIT AU LOGEMENT ET AU TRAVAIL

(Regione Emilia Romagna, Administrations locales, ONG, Forum du troisième secteur)

Le protocole se concentre sur le droit des citoyens immigrés à accéder aux avantages des logements publics, des logements privés subventionnés et des contributions du Fonds pour soutenir l'accès au logement locatif pour les citoyens non européens titulaires d'un permis de séjour. En général, il est structuré en fonction d'objectifs spécifiques :

- Stimuler autant que possible l'utilisation et la récupération du parc de logements existant et disponible, en rendant le marché locatif privé accessible aux citoyens immigrés à des loyers viables, y compris par des initiatives visant à promouvoir, par des interventions sur la fiscalité locale, la disponibilité de logements vacants.
- Soutenir l'engagement des municipalités qui mettent à disposition des espaces publics et des bâtiments dont elles sont propriétaires pour la construction de logements à bas prix ; favoriser les initiatives de logements subventionnés à louer
- Offrir un système de garanties et d'avantages fiscaux aux locataires, y compris par la création d'agences de logement à vocation sociale qui peuvent également mener une action d'orientation-accompagnement des usagers étrangers, en favorisant l'implication des différentes parties intéressées.



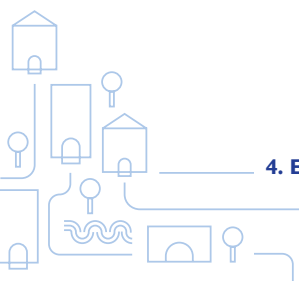
ACCORD DE CONCESSION IMMOBILIÈRE

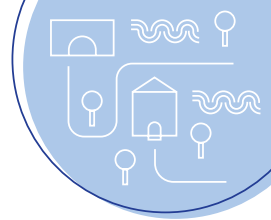
(Conseil municipal de Vérone, Association du troisième secteur, Agence immobilière sociale)

La municipalité de Vérone accorde une concession d'espace public à la "Cooperativa Energie Sociali" pour accueillir une colocation et le siège d'une agence immobilière sociale. En collaboration avec les administrations municipales, cette agence proposera une série d'activités visant à informer et à soutenir le logement et l'inclusion sociale des citoyens non européens et italiens qui éprouvent des difficultés à trouver un logement.

4. EXEMPLES D'ACCORDS

LE COMMUNITY SPONSORSHIP: QUE PUIS-JE FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER?





ACCORD ENTRE LA FEDERATION NATIONALE DES AGENTS IMMOBILIERS ET L'OFFICE PUBLIC CONTRE LES DISCRIMINATIONS RACIALES

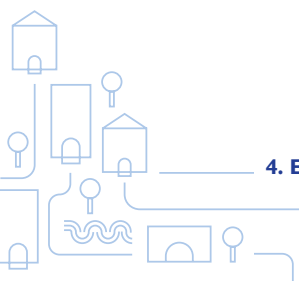
(Ufficio Nazionale per la Rimozione delle discriminazioni fondate sulla razza ; Federazione Nazionale di Agenti Immobiliari Professionali)

En juin 2021, le bureau national italien contre la discrimination raciale, qui fait partie du ministère de l'égalité des chances, a signé un accord avec une fédération d'agents immobiliers, stipulant qu'ils s'engageraient dans des activités de formation, de communication et de diffusion pour faire campagne contre la discrimination raciale dans l'accès au logement, notamment en mettant en place un organe de discussion permanent [Tavolo tecnico di coordinamento]



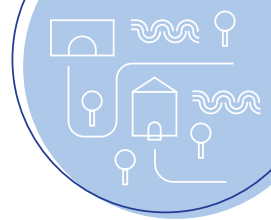
PLAN D'ACTION FLAMAND POUR UNE POLITIQUE ANTIDISCRIMINATOIRE SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ (FLANDRE, BELGIQUE)

Le 20 juillet 2018, le Gouvernement flamand a reçu le Plan d'action pour une politique antidiscriminatoire sur le marché locatif privé. Ce plan vise à s'attaquer aux causes de la discrimination sur le marché de la location, en se concentrant sur l'information et la sensibilisation des locataires, des propriétaires et des agents immobiliers. Pour mettre en œuvre ce plan, le ministre du logement et les organisations représentant les propriétaires et les agents immobiliers ont signé un accord par lequel ils s'engagent à lutter contre la discrimination. À partir du 1er janvier 2020, les nouveaux projets devront informer les citoyens, recevoir les rapports de discrimination par l'intermédiaire des bureaux locaux du logement et, éventuellement, appliquer les obligations en matière de publicité.



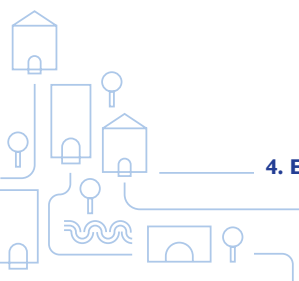
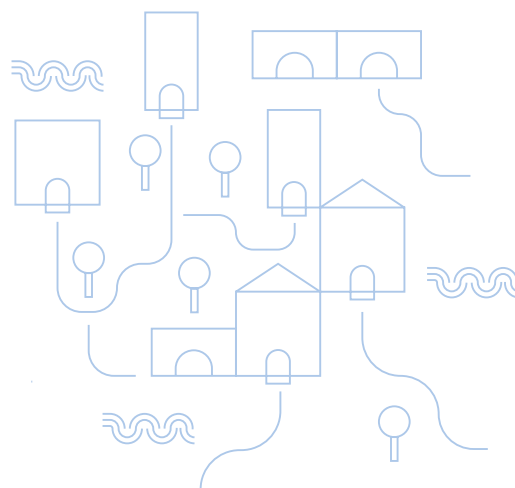
4. EXEMPLES D'ACCORDS

LE COMMUNITY SPONSORSHIP: QUE PUIS-JE FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER?



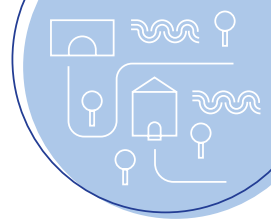
DÉCRET WALLON : CADRE LÉGAL POUR LES CONTRÔLES MYSTÈRES (WALLONIE, BELGIQUE)

Le 30 novembre 2023, la Région wallonne a adopté un décret visant à lutter contre les discriminations dans l'accès au logement. Le décret établit un cadre juridique pour la réalisation de tests de discrimination et introduit des amendes administratives pour les cas de discrimination confirmés. Pour lutter contre les pratiques discriminatoires persistantes, la Wallonie a commencé à mettre en œuvre des 'contrôles mystères' au début de l'année 2024. Ces contrôles, effectués par le Service public de Wallonie (SPW), comprennent des tests de situation et des visites et appels de clients mystères. Par exemple, les agents du SPW peuvent se faire passer pour des propriétaires ou des locataires bénéficiant de l'aide sociale lorsqu'ils contactent des agences immobilières ou des propriétaires. Ces tests sont menés dans le but d'identifier d'éventuels comportements discriminatoires.



4. EXEMPLES D'ACCORDS

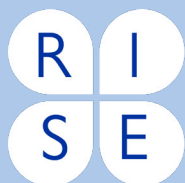
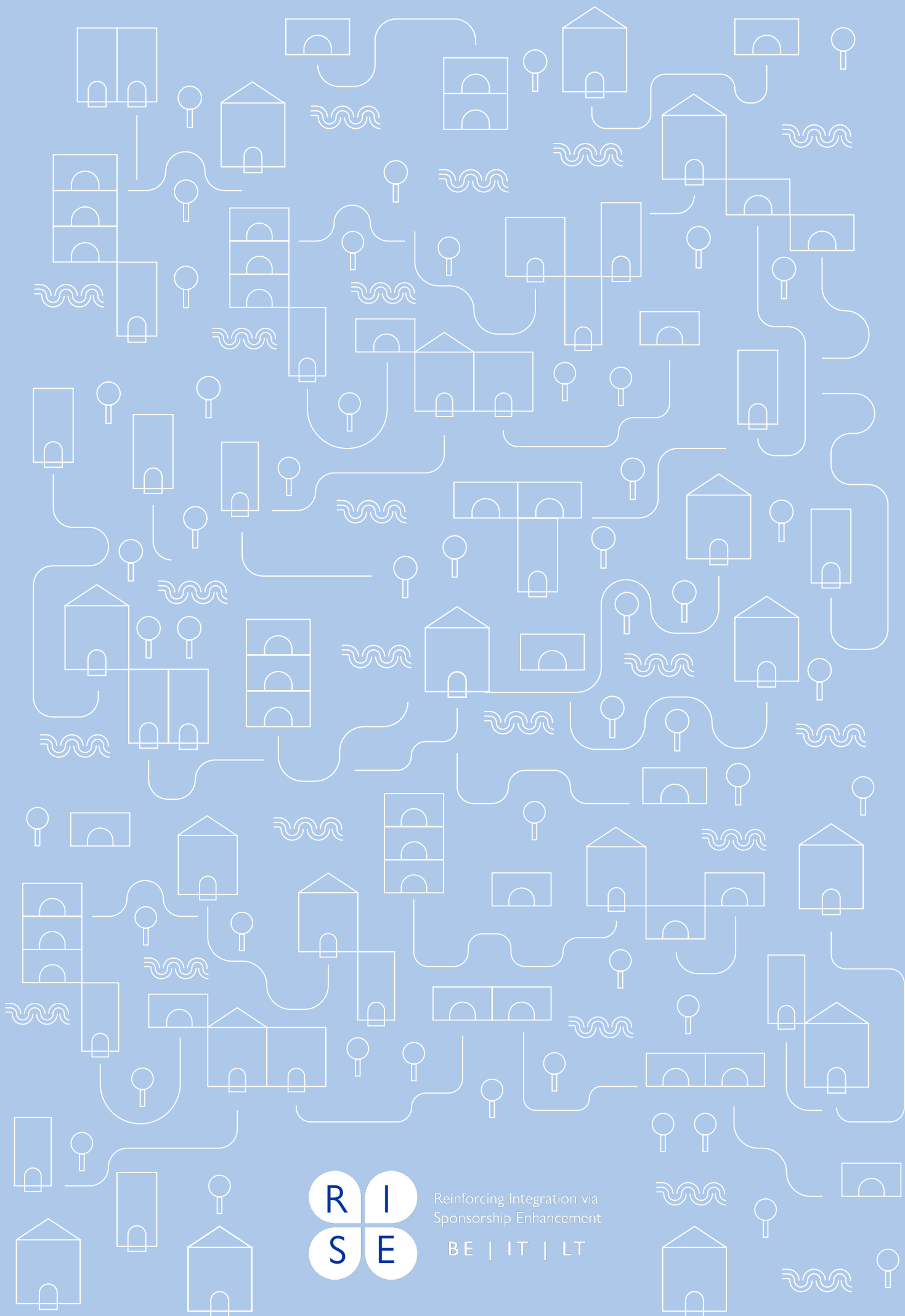
LE COMMUNITY SPONSORSHIP: QUE PUIS-JE FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER?



RÉFÉRENCES

- ¹ Parlement européen, Résolution du Parlement européen du 21 janvier 2021 sur l'accès à un logement décent et abordable pour tous,
- ² Conseil de l'Union européenne - Présidence belge, Déclaration de Liège : Vers un logement abordable, décent et durable pour tous, 05 mars 2024 <https://belgian-presidency.consilium.europa.eu/en/news/liege-declaration-towards-affordable-decent-and-sustainable-housing-for-all/>
- ³ Le pilier européen des droits sociaux, Le pilier européen des droits sociaux en 20 principes - Commission européenne
- ⁴ Commission européenne, Priorités pour 2021-2027, 2021
- ⁵ Commission européenne, Initiative en faveur du logement abordable, 2023
- ⁶ Commission européenne, Vacant real estate : seizing opportunity to find affordable housing solutions in Europe, 2016 https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/long_version_en.pdf ; Observatoire européen du logement, Vol. 7 de la série "Housing in the post-2020 EU", 2023.
- ⁷ Fields, D. J., et Hodkinson, S. N. (2017). La politique du logement en crise : An International Perspective. Débat sur la politique du logement, 28(1), 1-5.
- ⁸ Housing Europe, 2024, l'année où le logement a occupé le devant de la scène dans l'UE, 19 décembre 2024 ; Parlement européen, Rising housing costs in the EU : the facts (infographics), 03 février 2025
- ⁹ Business Insider, Real-estate-housing-market-outlook-buydowns-mortgage-rates-affordability, 2025
- ¹⁰ Le changement, La directive sur le changement - Du logement financiarisé au logement fondé sur les droits de l'homme, 2025
- ¹¹ Atherton I & Nicholls CM (2008) 'Housing First' as a means of addressing multiple needs and homelessness. European Journal of Homelessness, 2, pp. 289-303 ; Housing First Europe, Final Report, 2013 ; Housing Matters, Housing First Is Still the Best Approach to Ending Homelessness, 14 février 2024.
- ¹² Reset UK, Why you should rent your property to a refugee family through Community Sponsorship (Pourquoi vous devriez louer votre propriété à une famille de réfugiés par le biais du Community Sponsorship), 24 avril 2025.
- ¹³ Campagnaro et al, Re-Orienting the Turin Reception System to Address Homelessness. Findings from an Italian Participatory Action-Research Study. European Journal of Homelessness Volume 16, No. 2, pp.97-119, 2022
- ¹⁴ Cathy Clark, Jed Emerson, Ben Thornley, 2014, Collaborative Capitalism and the Rise of Impact Investing, Wiley & Sons ; Pour une critique de l'investissement d'impact : Urban Institute, Impact Investing and Critiques of Philanthrocapitalism, 2021.
- ¹⁵ Chicago Southland Housing Providers Association, The Role of Social Responsibility : Landlords Making a Positive Impact, 20 novembre 2023
- ¹⁶ Commission européenne, Égalité et inclusion - Commission européenne, 23 avril 2025
- ¹⁷ The shift, The shift Directive - From financialized to human rights-based housing, p.03, 2025
- ¹⁸ Commission européenne, Activités de notation ESG, 23 avril 2025
- ¹⁹ BBC, African migrants riot over 'racist' attack in Italy, 08 janvier 2010
- ²⁰ Thope VZW, Nieuwsbrief_Thope_najaar2020, 2020 ; Urbact, Solidarité avec les réfugiés. Gand : une ville inspirante pour l'Europe, 2 janvier 2025
- ²¹ Voir le tableau ci-dessous.
- ²² Organisation mondiale de la santé, Directives de l'OMS sur le logement et la santé, 2018
- ²³ Parlement européen, Résolution du Parlement européen sur l'accès à un logement décent et abordable pour tous, 2021
- ²⁴ OIM, projet RISE, rapport d'évaluation RISE, 2025
- ²⁵ Organisation mondiale de la santé, Directives de l'OMS sur le logement et la santé, 2018
- ²⁶ OIM, rapport d'évaluation RISE, 2025
- ²⁷ Système italien d'accueil et d'intégration, page d'accueil du site web, 21 mars 2025





Reinforcing Integration via
Sponsorship Enhancement

BE | IT | LT