

Chapitre 2.8

Un foyer : l'accès à un logement sûr et abordable

Ce chapitre porte sur les stratégies visant à aider les réfugiés réinstallés à trouver un logement à long terme, sûr et abordable. Les questions liées aux frais d'établissement dans le nouveau logement sont discutées au chapitre 2.1.

Les dispositions d'hébergement avant l'obtention d'un logement permanent sont discutées au chapitre 2.2.

Étant donné que peu de réfugiés réinstallés ont les moyens d'acheter une habitation dans les quelques années suivant leur arrivée dans le nouveau pays, ce chapitre porte sur les possibilités de location.



LOGEMENT



UN FOYER :
L'ACCÈS À UN LOGEMENT SÛR ET ABORDABLE



La planification d'un logement sûr et abordable

En créant un programme de réinstallation, il convient de donner la priorité à :

- ✓ la création de partenariats avec les fournisseurs de logements du secteur institutionnel et du secteur privé;
- ✓ aider les réfugiés réinstallés à trouver un logement stable, dans le cadre de l'évaluation et de l'aide initiale à l'installation;
- ✓ planifier la mise à disposition de logements permanents avant l'arrivée des réfugiés.

À plus long terme, visez :

- ✓ l'inclusion d'information dans les programmes d'orientation sur l'accès aux logements à long terme;
- ✓ la participation de fournisseurs bénévoles et professionnels de soutien social pour aider les réfugiés réinstallés à trouver un logement;
- ✓ des initiatives visant à renforcer la capacité des services ethnoculturels, des agences de réinstallation, des agences non gouvernementales et des services de défense des locataires, à appuyer l'accès au logement pour les réfugiés réinstallés;
- ✓ la formation professionnelle des agents responsables de l'attribution de logement du secteur public, y compris la formation sur les questions de diversité culturelle et d'égalité d'accès;
- ✓ des orientations en matière de construction de logements répondant aux besoins des réfugiés réinstallés ayant des besoins spéciaux en matière de logement;
- ✓ une législation et des programmes visant à entraver la discrimination contre des réfugiés réinstallés sur le marché du logement;
- ✓ des subventions et des allocations de logement pour faire face aux coûts initiaux et réguliers de location.

Un logement sûr et abordable comme ressource pour la reconstruction

Outre qu'il est un droit fondamental de la personne, un logement sûr et abordable a un rôle crucial dans l'état général de santé et de bien-être, et fournit une base à partir de laquelle les réfugiés réinstallés peuvent chercher un emploi, rétablir leurs relations familiales et nouer des liens avec la communauté.

La plupart des réfugiés réinstallés ont fait l'expérience d'un départ forcé de leur foyer. Beaucoup sont restés assez longtemps dans les pays d'asile dans un hébergement peu sûr, de médiocre qualité ou surpeuplé et où ils n'avaient peut-être pas de garantie de permanence. S'installer dans la société d'accueil dans un logement où l'on puisse se sentir chez soi est donc un élément crucial du processus de reconstruction.

Facteurs affectant l'accès au logement

La possibilité qu'ont les réfugiés réinstallés de trouver un logement sûr dépend de divers facteurs, dont :

- leur revenu au début de la période de réinstallation, beaucoup d'entre eux ayant un revenu fixe de bas niveau. Ceci affecte à la fois la capacité à couvrir les coûts initiaux liés à l'emménagement et le paiement régulier du loyer;
- la connaissance du marché du logement dans le pays d'accueil, qui affecte directement la capacité à rechercher un logement;
- la connaissance de leurs droits et responsabilités en tant que locataires;
- la capacité à satisfaire aux exigences pour trouver un logement à louer (par exemple, on exige généralement de fournir des références personnelles et de prouver qu'on a travaillé régulièrement);
- la capacité à communiquer dans la langue du pays d'accueil;
- l'aide au logement de la part de la famille et des amis;
- la composition de famille et les besoins en matière de logement. Les familles nombreuses, les familles étendues, les personnes isolées et les réfugiés ayant des incapacités peuvent éprouver de plus grandes difficultés à trouver un logement adéquat;
- les points de vue culturels sur les divers types de logement. Par exemple, dans certaines cultures, un logement dans une construction en bois peut être perçu comme médiocre.

Diverses caractéristiques de la société d'accueil sont aussi pertinentes, par exemple :

- la structure du secteur du logement, en particulier, le taux d'accès de propriété et la répartition de la participation du secteur public et du secteur privé dans le marché locatif. Par exemple, dans les pays comme le Danemark et la Suède, le gouvernement a un rôle significatif dans l'offre de logements aux ressortissants, alors que dans d'autres pays comme les États-Unis et l'Australie, le secteur public est peu impliqué dans le secteur du logement, et cible les ressortissants ayant des besoins spéciaux;
- l'infrastructure destinée à aider les secteurs de la population ayant de forts besoins en logement (par exemple les services de défense des locataires);
- le coût du logement et en particulier la disponibilité d'habitations bon marché;
- la disponibilité de logements appropriés. Par exemple, dans divers pays de réinstallation, le tendance de la majeure partie de la population va dans le sens de petites familles. Ces pays ont eu des difficultés à fournir des logements aux familles nombreuses et aux familles étendues de réfugiés. Pour certains réfugiés réinstallés, la vie privée peut être particulièrement importante, notamment pour ceux qui ont



LOGEMENT



UN FOYER :
L'ACCÈS À UN LOGEMENT SÛR ET ABORDABLE



- longtemps séjourné dans un camp de réfugiés ou dans un autre type de logement collectif;
- la disposition des agents de location et propriétaires privés à offrir des locations aux réfugiés réinstallés et les dispositions existant en matière de prévention de la discrimination sur le marché du logement.

Des études réalisées dans divers pays de réinstallation indiquent que les réfugiés réinstallés tendent à être surreprésentés dans les logements peu sûrs et médiocres, à faire l'objet de discrimination sur le marché du logement, et à être relativement mobiles au cours de la période initiale de réinstallation¹.

La planification préliminaire visant à répondre aux besoins des réfugiés réinstallés en matière de logement, notamment dans les pays de réinstallation émergents, est importante pour éviter que les réfugiés réinstallés ne résident longtemps dans un hébergement de transition prévu seulement pour leur réception dans le pays (voir le chapitre 2.2).

Questions à prendre en compte pour la planification des possibilités de logement

Des programmes spéciaux de logement sont-ils nécessaires pour les réfugiés réinstallés?

L'accès des réfugiés réinstallés à un logement permanent sûr et abordable est peut-être l'un des problèmes les plus épineux et les plus complexes des pays de réinstallation. Conscients du rôle crucial du logement dans le processus d'intégration, le Danemark, la Suède, la Finlande et les Pays-Bas attribuent un logement à long terme aux réfugiés réinstallés peu après leur arrivée. Leur capacité à le faire dépend à la fois de la structure de la fourniture de logement dans ces pays (le gouvernement jouant un rôle significatif dans la fourniture de logements à ses ressortissants), et le fait que les réfugiés réinstallés sont confiés à des municipalités spécifiques suivant un système de quota. Ceci permet un plus grand degré de planification avancée que dans les pays où le placement des réfugiés est régi par d'autres facteurs (voir le chapitre 2.1).

Dans d'autres pays d'accueil, cependant, il existe d'importants obstacles à l'attribution de logements subventionnés aux réfugiés réinstallés; beaucoup d'entre eux ont un faible parc de logements sociaux du secteur public, une demande non satisfaite pour les logements bon marché parmi les ressortissants, et d'importantes populations sans domicile.

Dans cette situation, les gouvernements risquent de créer une certaine antipathie envers les réfugiés réinstallés s'ils leur donnent la priorité par rapport aux ressortissants en matière de logements subventionnés par le gouvernement. Dans certains de ces pays, les

autorités responsables du logement acceptent d'attribuer des logements aux réfugiés réinstallés, tandis que dans d'autres les nouveaux arrivants doivent chercher leur logement sur un pied d'égalité avec les ressortissants et sont soumis aux mêmes critères d'éligibilité et aux mêmes périodes d'attente pour les logements publics.

Cependant, presque tous les pays sont conscients du fait que les réfugiés réinstallés sont en situation défavorable sur le marché du logement, et leur offrent donc un appui supplémentaire pour l'accès au logement permanent.

Identification des principaux fournisseurs de logements

La participation de divers acteurs sera crucial pour que les réfugiés réinstallés obtiennent un hébergement sûr et abordable, et en particulier :

- les propriétaires et agents de location du secteur privé;
- les autorités gouvernementales responsables du logement;
- les agences de réinstallation à base communautaire, les services d'appui ethnoculturel et les ONG. Dans beaucoup de pays, ces agences fournissent des services de défense juridique de conseil et d'aide du locataire, et peuvent aussi participer à la fourniture de logements subventionnés aux populations ayant des besoins spéciaux;
- les bénévoles : dans de nombreux pays, les bénévoles assurent une aide concrète dans la recherche d'un logement ;
- les communautés des réfugiés, leur famille et leurs amis.

Initiatives destinées à faciliter l'accès à un logement sûr et abordable

Information et aide au logement

La plupart des pays intègrent l'information sur le logement dans les programmes d'orientation et offrent un appui individuel à la recherche d'un logement sûr à long terme dans le cadre de l'appui à réception et de la phase initiale d'installation.

Certains réfugiés réinstallés ont besoin d'aide, d'information, de défense juridique et de conseils en matière de logement plus tard dans la période de réinstallation, sur des questions de location ou lors de la recherche d'une maison dans le cas où ils doivent déménager de nouveau. Diverses dispositions existent dans les pays de réinstallation établis pour assurer cet appui, par exemple :

- le financement des agences ethnoculturelles, d'aide à la réinstallation et non gouvernementales apportant aux immigrants et aux réfugiés des conseils et un appui en matière de logement;
- la promotion de l'accès de la part des réfugiés réinstallés à des services d'aide au logement, de défense juridique du locataire et



LOGEMENT



UN FOYER :
L'ACCÈS À UN LOGEMENT SÛR ET ABORDABLE

Pour trouver un logement abordable et de bonne qualité, les nouveaux arrivants devront savoir :

- si le logement est fourni aux réfugiés réinstallés par le pays d'accueil;
- quelles sont les caractéristiques du marché du logement (par exemple les proportions de logements publics et privés, taux de propriété);
- les coûts de logement dans le pays d'accueil;
- la disponibilité des logements (sera-t-il difficile d'en trouver un?);
- des informations réalistes sur la qualité des logements abordables et les caractéristiques des quartiers susceptibles de comporter des logements disponibles;
- les droits et les obligations des locataires en matière de logement;
- la disponibilité des services fournissant des conseils et un appui en matière de location et de recherche de logement;
- la disponibilité de l'aide financière pour couvrir les coûts de logement par exemple allocations logement, prêts remboursables, aide pour les coûts initiaux);
- les façons de trouver et de demander une location;
- la façon de demander un logement subventionné par le gouvernement.

d'information sur le logement destinés aux ressortissants défavorisés sur le marché du logement (par exemple en fournissant des informations sur ces services aux réfugiés réinstallés; en sensibilisant les services aux expériences et aux besoins des réfugiés réinstallés; et en créant des partenariats entre les services d'aide à l'intégration et les agences de logement spécialisées);

- la création des services spéciaux d'informations et d'aide juridique en matière de logement pour les immigrants et réfugiés.

Comment répondre aux objections possibles envers la location des logements aux réfugiés réinstallés

Les agents privés de location peuvent être réticents à louer des logements aux réfugiés réinstallés parce qu'ils manquent de familiarité avec eux et parce que peu de réfugiés réinstallés ont un domicile bien établi ou un historique d'emploi dans le pays d'accueil. Ils peuvent aussi être préoccupés par l'intolérance possible des voisins envers les nouveaux arrivants (par exemple des odeurs de cuisines différentes ou une musique différente). Diverses stratégies ont été adoptées par les pays d'accueil pour y répondre, par exemple :

- l'établissement des relations entre les agences de réinstallation et les agents de location. On a constaté que grâce à ces relations les réfugiés réinstallés reçoivent l'appui de l'organisation d'aide à la réinstallation pour maintenir une location solide et sûre;
- activités de sensibilisation en direction des propriétaires privés et des agents de location;



- la promotion de l'accès des réfugiés réinstallés à des services de médiation et de défense juridique au travers des services ethnoculturel et des agences non gouvernementales ou des services de défense des locataires destinés aux ressortissants;
- des services de garantie. Par exemple, le Refugee Council britannique a proposé un cadre dans lequel il fournit (entre autres) une garantie écrite protégeant les locataires réfugiés d'une saisie de leurs biens. Au Bénin, le loyer est payé aux propriétaires au nom des réfugiés réinstallés par l'agence d'aide à l'installation six mois à l'avance, l'équivalent étant prélevé sur les paiements des allocations versées aux personnes réinstallées. En Espagne, une agence non gouvernementale loue des maisons des propriétaires privés et les sous-loue aux réfugiés réinstallés. À travers des expériences positives avec les réfugiés locataires, les propriétaires participant aux programmes de garantie semblent plus disposés à concéder des logements à des réfugiés réinstallés que sans l'intervention de l'intermédiaire;
- une législation visant à prévenir la discrimination sur le marché du logement sur la base de la race, de la culture ou de l'appartenance ethnique (voir le chapitre 2.11).

Améliorer l'accès aux logements publics

Les logements subventionnés par le gouvernement sont une possibilité importante pour les réfugiés réinstallés, dont beaucoup ont probablement des revenus limités au cours des années suivant immédiatement leur arrivée. Les pays de réinstallation ont



LOGEMENT



UN FOYER :
L'ACCÈS À UN LOGEMENT SÛR ET ABORDABLE

L'INTÉGRATION EN PRATIQUE

La flexibilité du logement au Chili et en Suède

- En 2001, on a proposé à un groupe de réfugiés afghans et irakiens de se réinstaller au Chili. Les autorités gouvernementales responsables du logement leur ont proposé deux endroits. Les familles ont choisi des appartements situés dans une petite agglomération proche de la ville.
- Bien que les maisons suédoises aient été prévues pour de petites familles, certains propriétaires ont permis à des familles nombreuses de se retrouver ensemble en leur attribuant deux appartements adjacents.

cherché à améliorer l'accès des réfugiés réinstallés aux logements publics en prenant les mesures suivantes :

- informer les réfugiés réinstallés sur le logement public. Dans beaucoup de pays, les réfugiés réinstallés sont systématiquement invités à demander un logement public dans le cadre du processus de réception et d'orientation. Ceci est important, compte tenu de longs délais d'attribution des logements publics dans beaucoup de pays;
- faire en sorte que les systèmes d'attribution des logements publics sur des critères d'urgence ou de priorité soient sensibles aux particularités des réfugiés réinstallés, notamment ceux d'entre eux ayant des besoins spéciaux;
- donner une formation professionnelle aux agents de logement pour qu'ils aient une bonne compréhension des expériences et des besoins des réfugiés réinstallés, se reflétant dans leurs décisions de placement et dans les processus administratifs;
- attribuer des logements spécifiques aux réfugiés réinstallés. Par exemple, au Chili, le Ministère du logement attribue un certain nombre de logements par an aux réfugiés qui s'installent dans le cadre du programme d'intégration national;
- encourager l'administration responsable du logement à faire leur planification en fonction des réfugiés réinstallés ayant des besoins spéciaux en matière de logement (par exemple les familles nombreuses et les familles élargies ou les réfugiés handicapés).

Subventions au logement

Divers pays offrent des subventions, des allocations et des prêts remboursables pour aider les gens à faire face aux coûts initiaux de la location privée (par exemple le paiement à l'avance, caution). Dans certains cas, ces programmes concernent spécifiquement les réfugiés réinstallés, mais souvent ils font partie d'un programme plus large de soutien du revenu pour les ressortissants.

L'INTÉGRATION EN PRATIQUE

Un logement sûr et abordable à Baltimore, aux États-Unis

LORS DE la création d'un nouveau site de réinstallation à Baltimore en 1999, les agences de réinstallation des réfugiés ont formé un partenariat avec la Community Development Corporation (CDC) afin d'assurer un logement sûr, propre et abordable aux réfugiés réinstallés.	constant de réfugiés réinstallés en demande de logement, et en tablant sur le fait que les locataires deviendraient à terme propriétaires, la CDC a acheté les logements vides, les a rénovés et les a loués au prix du marché aux réfugiés. Les agences d'installation utilisaient les fonds d'assistance et les subventions de location pour garantir le paiement des loyers durant les trois ou quatre premiers mois du bail du réfugié. De son côté, la CDC a accepté de renoncer à la garantie classique de deux mois de loyer sur les baux à court terme et de réduire la durée des baux d'un an à six mois.	systematique avec eux, les agences ont été à même d'intervenir auprès de la CDC en faveur des familles qui ont eu des difficultés à payer leur loyer après la période couverte par les prestation. Le paiement des loyers a été rééchelonné et les agences d'installation ont davantage aidé les réfugiés concernés à chercher un emploi. Les agences d'installation ont aussi offert une orientation aux familles réfugiées quant aux responsabilités des occupants, à l'utilisation des appareils domestiques, la notion de bail, et les avantages à long terme d'être propriétaire de son logement.
La CDC, financée par le gouvernement fédéral et diverses fondations, a pour but de revitaliser une communauté de niveau socioéconomique faible à moyen, antérieurement stable. La pièce-maîtresse de la stratégie de revitalisation était un important ensemble de logements au nord d'un parc de la ville, construit dans le style de maisons attenantes typique de Baltimore. Ces logements avaient été entièrement occupés dans le passé mais beaucoup de résidents avaient déménagé depuis dix ans et certains appartements avaient été achetés par des familles. Certains des appartements vides étaient utilisés pour des activités criminelles.	Malgré certains problèmes au départ, ce partenariat a été globalement avantageux pour les réfugiés et a donné lieu à une expérience positive de réinstallation et d'acculturation.	Le partenariat entre les agences d'installation et la CDC a réduit le stress et les tâtonnements qui accompagnent la réinstallation des réfugiés et a fourni un environnement confortable pour les réfugiés pour s'installer dans leur nouvelle vie à Baltimore. Un des quartiers de transition s'en est trouvé transformé et revitalisé, ce qui a profité à tous : les réfugiés, leur communauté et la ville de Baltimore.
Les agences de réinstallation ayant donné l'assurance d'un flux	Le succès de cette approche était dû dans une large mesure au fait que les agences de réinstallation ont aidé les réfugiés réinstallés à s'adapter aux responsabilités légales de leurs baux de location. En gardant un contact	



LOGEMENT



UN FOYER :
L'ACCÈS À UN LOGEMENT SÛR ET ABORDABLE



ASSURER L'ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE, DE BONNE QUALITÉ ET SÛR

UN PROGRAMME D'INTÉGRATION DEVRAIT FAIRE EN SORTE :

- qu'il existe des protocoles et des ressources appropriés pour fournir ou faciliter l'accès à des logements à long terme abordables, sûrs et de bonne qualité dès que possible après l'arrivée;
- que les acteurs pertinents participent au processus de planification, en particulier les communautés de réfugiés, les organisations non gouvernementales, l'administration responsable du logement et le secteur privé;
- que les besoins de réfugiés réinstallés ayant des besoins particuliers en matière de logement soient pris en compte (par exemple les familles nombreuses et les familles étendues, les gens seuls ou les réfugiés réinstallés handicapés).

SPÉCIFIQUEMENT, LES SERVICES ET PROGRAMMES DE LOGEMENT DEVRAIENT :

- fournir une assistance linguistique;
- fournir des conseils et un soutien en matière de logement, en reconnaissant l'importance des autres facteurs affectant la réinstallation tels que le soutien du revenu et le soutien social;
- reconnaître et chercher à corriger le désavantage relatif quant au logement des personnes venues comme réfugiés.