

Recherche de logements pour Digemer

Mai 2020

La politique migratoire restrictive du gouvernement et la mauvaise volonté de notre préfecture nous entraînent à rechercher toujours plus d'hébergements. Habitat et Humanisme nous en fournit régulièrement, mais ne peut assurer tous nos demandes.

Quelques pistes

1. Regarder d'abord du côté des institutions :

- ✓ **Mairies** : logements d'instits dans les écoles, bureaux de poste, etc. Ils sont très généralement loués en tant que logements sociaux, mais il pourrait y en avoir un vacant.
- ✓ **Diocèse** : déjà beaucoup sollicité. Repérer d'abord ce qui peut sembler possible, prendre contact avec le conseil pastoral et le curé responsable de la paroisse
- ✓ **Congrégations, écoles privées** : beaucoup sollicitées aussi. Repérer, prendre contact avec la communauté locale concernée.

2. Rechercher du côté du parc privé

d'abord directement de particulier à particulier: Le Bon Coin, journaux. Une annonce sur le bulletin communal donne parfois des résultats en précisant nos garanties ci-dessous.

3. En dernier ressort : les agences immobilières

Se prennent d'emblée pratiquement un mois de loyer plus des frais d'état des lieux d'entrée, souvent sommaires, puis de sortie, beaucoup plus prolixes pour ne pas rembourser la caution, relations rarement faciles, surtout avec les réseaux nationaux. Ne sont pas intéressées par les conventions.

Ensuite, quand nous avons trouvé une opportunité, nous pouvons essayer de discuter avec le propriétaire (sauf avec les agences) et lui proposer **2 procédures** :

1. Notre convention de mise à disposition à titre précaire pour 6 mois

voir *Convention type Digemer - propriétaire*

Pour tenir compte de la spécificité des familles que nous devons héberger, insolvables et souvent sans ressources fixes, nous avons adapté, avec l'aide des services de la Préfecture et avec les services juridiques du Diocèse, la procédure des conventions entre l'État et les propriétaires de logements à destination des populations fragiles.

La convention permet d'abord de lever les réticences vis-à-vis de nos familles : nous assumons toutes les responsabilités et nous sommes présents physiquement.

Elle permet également d'envisager des mises à disposition **temporaires** pour des propriétaires qui envisagent de vendre la maison ou l'appartement familial, ou d'y effectuer des travaux : le logement est occupé, chauffé, souvent amélioré par les bénéficiaires, nous pouvons verser un loyer pour couvrir les impôts et autres frais en attendant de prendre une décision ou de trouver un acheteur. Situation assez fréquente et intéressante. À mettre en avant quand on publie une recherche dans la presse ou les bulletins municipaux.

Elle est surtout très protectrice pour les propriétaires :

- ✓ Il s'agit d'une **mise à disposition temporaire à titre précaire**, c'est à dire non concernée par les obligations et responsabilités légales des propriétaires pour un bail : mise aux normes, bilans énergétiques, etc.
- ✓ La convention est signée entre le propriétaire et Digemer qui garantit le paiement du loyer et des charges, que le logement soit occupé ou pas. Nous gérons déjà 41 logements dans le Nord-Finistère, nous possédons une sérieuse expérience de ces modalités et nous avons toujours tenu nos engagements. Pas de risque de devoir aller en justice pour récupérer des impayés ou pour expulser.
- ✓ Nous garantissons le bon usage du logement. La famille occupante est suivie socialement par une équipe de bénévoles, et régulièrement visitée : interdiction de sur-occupation, suivi de l'entretien, remise en état assurée si nécessaire, pas de mauvaise surprise. S'il y a un changement de famille hébergée, le propriétaire est invité à rencontrer la nouvelle famille postulante.
- ✓ Le propriétaire peut récupérer le logement quand il le veut, avec un préavis d'un mois, sans avoir à se justifier.

En revanche, comme les AIVS (Agences Immobilières à Vocation Sociale) et les institutions délégataires de l'État, en échange de ces garanties hors normes, nous attendons des propriétaires un effort pour **rester dans des tarifs accessibles à nos populations**.

1. **Un bail classique**, durée 3 ans, avec toutes les conditions légales, si le propriétaire y tient. En général il dispose d'un formulaire type. Le bail peut être rédigé
 - au nom de la famille, si elle dispose de revenus suffisants et pérennes. Digemer peut être cautionnaire.
 - ou rédigé au nom de Digemer si la famille est prise en charge par un collectif « Cent pour un toit ». Souvent, le propriétaire exige que le bail soit signé par le président de Digemer, avec fourniture des statuts, n° SIRET, etc. Pas de problème là-dessus.
2. Si le logement est de qualité, lui suggérer d'envisager plutôt le **bail avec Habitat et Humanisme** qui a une envergure nationale et sous-louera le logement à Digemer. H&H lui apportera de nombreux avantages supplémentaires : garantie de location et de paiement, prime de 1000 euros, avantages fiscaux concernant les travaux et les loyers à déclarer, suivi social par Digemer etc. Et, comme ils ont des arguments pour négocier le loyer, c'est tout bénéfique pour nous. Plus de précisions :

<https://www.habitat-humanisme.org/devenir-proprietaires-solidaires/>

Dans tous les cas, **l'assurance locative** obligatoire est souscrite par Digemer. Les collectifs remboursent le compte principal dans la mesure de leurs moyens.

Nous souscrivons également une assurance responsabilité civile pour chaque famille hébergée qui les couvre pour les dégâts qu'ils pourraient causer lors d'activités scolaires, sportives, etc.

Si vous envisagez de publier une annonce dans la presse, les bulletins municipaux ou paroissiaux, il peut être judicieux de souligner les 2 options :

- Vous possédez un logement en attente d'une vente ou de transformation : Digemer peut vous proposer une mise à disposition temporaire avec des avantages.
- Vous disposez d'un logement en location : devenez propriétaire solidaire avec Habitat et Humanisme. Détailler les avantages.