

### **Un Fonds de garantie locative centralisé : un 1er droit au logement décent.**

La garantie locative reste, pour de nombreux locataires, un écueil financier parfois infranchissable pour pouvoir se loger. Sans compter qu'à la garantie, viennent s'ajouter d'autres dépenses comme le premier mois de loyer ou des frais liés au déménagement. Le plus souvent, le locataire n'a pas la possibilité d'utiliser la garantie précédente pour faire face à ces dépenses, puisqu'il ne l'a pas encore récupérée.

Réunir la garantie locative et le premier mois de loyer représente, en Wallonie, pour un loyer moyen de 509€, la somme de 1527€. A Bruxelles, où le loyer moyen s'élève à 709€, on atteint la somme de 2127€. Or, en Belgique, une personne sur quatre ne dispose pas de 1000€ d'épargne. C'est dire combien la situation est critique pour nombre de locataires<sup>1</sup>.

Avant 2007, les locataires devaient le plus souvent bloquer, en une fois, l'équivalent de trois mois de loyer sur un compte individualisé. Le législateur fédéral de 2007 va changer la donne en réduisant le montant maximal de la garantie à deux mois de loyer. Il va permettre, en outre, aux locataires plus démunis de constituer progressivement leur garantie auprès d'une banque ou de demander à un CPAS d'être leur garant auprès de cette banque.

Cette législation partait certes d'une bonne intention - améliorer l'accès global au logement- elle s'est cependant avérée être un échec cuisant ! Non consultées, les banques ont refusé de respecter la loi, en "déboutant" parfois purement et simplement les demandeurs, parfois plus subtilement, en tentant de les dissuader par des frais d'ouverture de dossiers prohibitifs (250€). Certains CPAS n'ont pas, de leur côté non plus, activé la garantie bancaire, préférant parfois recourir à des garanties morales (lettres de caution), mal accueillies par les propriétaires et source de discriminations à l'égard des "bénéficiaires". Par ailleurs, le marché locatif a vu se développer d'autres formes de garanties, comme des produits d'assurance-vie, non-encadrées par la loi et donc non-plafonnées et ce, au détriment des locataires. Enfin, les garanties de main à main, pourtant illégales n'ont pas disparu, loin de là !

Aujourd'hui, nous sommes à un moment charnière : les Régions sont désormais compétentes dans les matières du bail. Une occasion unique pour réformer en profondeur le système des garanties locatives ! Les associations liées au droit au logement, réceptacles de la détresse des locataires, plaident depuis de nombreuses années déjà, pour l'instauration d'un système unique, solidaire, **celui d'un fonds régional, centralisé, de garanties locatives.**

L'idée que nous défendons, et que le Service Fédéral de lutte contre la pauvreté appelle aussi de ses vœux, a déjà été éprouvée par des analyses et études. Il s'agit de mettre en commun toutes les garanties, de mutualiser des moyens permettant ainsi une solidarité entre tous les locataires et

---

<sup>1</sup>Ils sont 410.000 en Wallonie et 325.000 à Bruxelles.

singulièrement à l'égard des plus démunis. Le passage par un fonds permettrait par ailleurs d'en finir avec la discrimination liée à l'origine de la garantie, dont sont victimes les usagers des CPAS. Mais les avantages du fonds ne s'arrêtent pas là. Ils concernent en fait l'ensemble des locataires, de même que les bailleurs.

Pour être efficace et profitable à tous, ce fonds de garanties locatives devrait :

*être universel et obligatoire*, c'est-à-dire s'adresser à tous les locataires sans exception, pour activer la solidarité, éviter le recours à des systèmes parallèles et en finir avec la complexité du régime actuel.

Ce pot commun permettrait, en outre, de générer des intérêts supérieurs à la faible marge dégagée actuellement par un compte bloqué ;

*généraliser la constitution progressive de la garantie*. Si le fait de pouvoir réunir la garantie, petit à petit, est une mesure salubre pour les locataires les plus pauvres, elle est aussi utile à ceux qui, sans être précarisés, éprouvent néanmoins des difficultés à déboursier la garantie en une fois et préfèrent l'échelonner dans le temps pour parer à d'autres dépenses. Ce principe ne porterait pas atteinte à la viabilité du fonds, dans la mesure où on sait aujourd'hui, qu'une grande majorité des sommes bloquées pour les garanties ne sont jamais utilisées ;

*introduire la portabilité de la garantie*, pour mettre un terme à une difficulté que la majorité des locataires connaît au moment de déménager, à savoir réunir une nouvelle garantie sans pouvoir toucher à la précédente. La portabilité, c'est donc un mécanisme par lequel la garantie suit le locataire au fil de ses locations, sans devoir être à chaque fois déboursée ;

*assurer l'indemnisation des bailleurs en cas de problèmes*. Le Fonds interviendrait en faveur des bailleurs, pour des dégâts locatifs ou des arriérés de loyers (plafond à fixer) et ce, même si le locataire n'a pas encore constitué l'entièreté de sa garantie ;

*être géré paritairement*, par les pouvoirs publics, des représentants des locataires et des propriétaires et jouer ainsi le cas échéant, un rôle de médiation entre les parties prenantes au contrat en cas de litiges en fin de bail.

La Région wallonne a prévu, dans sa Déclaration de politique régionale, de créer un fonds de garanties locatives. Le projet du Gouvernement, qui vient d'être adopté, intègre le caractère obligatoire du fonds régional pour les garanties en espèces mais le système assurantiel est maintenu. A ce stade, le fonds n'est donc pas universel, moyen unique pour éviter la stigmatisation de certains locataires. A ce jour, à Bruxelles, il n'est pas question d'instaurer un fonds, mais juste un mécanisme de cautionnement public pour les usagers du CPAS. Une mesure qui risque encore de renforcer la discrimination des plus pauvres dans l'accès au logement. Notons pourtant que le Conseil économique et social bruxellois, soutient la création d'un « véritable Fonds de garanties locatives ».

Un Fonds de garanties locatives universel et obligatoire doit être, tant en Wallonie qu'à Bruxelles, l'option privilégiée par les gouvernements pour avancer sur cette matière. Il est temps d'opérer un changement de paradigme pour aider, structurellement, ceux qui n'arrivent plus à se loger décemment. Nous demandons aux mandataires politiques de prendre le temps d'analyser nos propositions. C'est bien le droit au logement pour tous qui doit être moteur de leur action !

## Cosignataires

- Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat et ses 49 associations et fédérations membres
- Le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat et ses 22 associations et fédérations d'associations membres
- Action Vivre Ensemble
- L'Atelier des Droits Sociaux
- Brussel Platform Armoede
- Michel Colson et Jean Spinette, coprésidents de la Fédération des CPAS Bruxellois
- Luc Vandormael, président de la Fédération des CPAS Wallons
- CSC Bruxelles
- CSC Wallonne
- Le Conseil Bruxellois de Coordination Socio-politique (CBCS)
- FGTB Bruxelles
- FGTB Wallonne
- Fédération francophone des travailleurs sociaux de rue (TSR)
- Financité
- Le Forum : Bruxelles contre les inégalités
- La Ligue des Droits de l'Homme
- La Ligue des Familles
- Netwerk tegen Armoede
- L'Observatoire des Inégalités
- Le Réseau Belge de Lutte contre la Pauvreté (BAPN)
- Le Syndicat des locataires