

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 locataires¹.

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 (jusqu'à 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 !²

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.**

¹Ils sont 410.000 en Wallonie et 325.000 à Bruxelles.

² En 2009, le service de lutte contre la pauvreté affirmait qu'à Bruxelles, 1/3 des garanties étaient entre les mains du bailleur, en toute illégalité. On imagine que la situation n'a pas dû beaucoup évoluer depuis.

Source : «Lutte contre la pauvreté. Rapport 2008-2009 », disponible en ligne :

<http://www.luttepauvrete.be/rapportbisannuel5.htm>

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 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 utilisées³ ;

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. Ce qui nous fait dire que le fonds ne sera pas universel, pourtant l'unique moyen 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

³ D'après une estimation du Service de lutte contre la pauvreté, les litiges (non-restitution partielle ou totale de la garantie), ne représentent pas plus de 10% des montants immobilisés en garantie. Nicolas Bernard, souligne que dans le logement social, le taux est d'environ 20%.

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.

Le RBDH, la Ligue des Familles et Financité ont pris, à plusieurs reprises, l'initiative sur cette matière, en proposant des pistes concrètes, de nouveaux modèles qui font le pari de la solidarité et qui plus que tout, n'excluent pas⁴. Ces trois associations plaident aujourd'hui pour que le Gouvernement Bruxellois entende ces options et les étudie. Aussi, plutôt que de se borner à chiffrer et évaluer les coûts engendrés par la formule du cautionnement public pour les usagers du CPAS, nous demandons d'élargir l'étude annoncée sur les garanties locatives à Bruxelles en prévoyant une analyse comparative approfondie des différents modèles possibles, enfin d'évaluer celui qui représente le meilleur rapport coûts/bénéfices pour notre société.

Une analyse fine pour donner des éléments objectifs qui permettent de choisir le système le plus efficace, en questionnant au préalable les systèmes existants (garantie bancaire, garanties des CPAS, garantie du Fonds du Logement, dispositifs mis en place par certaines associations (Ciré notamment) ; en comparant les systèmes développés dans d'autres pays ou pour d'autres secteurs (un fonds centralisé, un système assurantiel, un cautionnement mutuel, un cautionnement public...). Pour chaque système, différents scénarios doivent être envisagés ; les coûts, avantages et inconvénients éclairés⁵.

Nous pensons avec conviction que l'étude qui va être menée sur la garantie locative, constitue une opportunité pour approfondir, aussi, les propositions associatives et les comparer, au même titre que le système de cautionnement privilégié par l'exécutif régional. C'est bien le droit au logement pour tous qui doit être moteur de l'action de nos décideurs !

⁴ Pour plus d'informations concernant le modèle développé par Financité :

<https://www.financite.be/fr/reference/caution-mutuelle-et-garantie-locative>

Pour plus d'informations concernant le modèle développé par la Ligue des Familles :

<https://www.laligue.be/association/analyse/analyse-pour-la-creation-d-un-fonds-regional-des-garanties-locatives-a-bruxelles-et-en-wallonie>

⁵ Plusieurs facteurs doivent être analysés : le public cible, la forme la gestion et la gouvernance du fonds, la portabilité de la garantie, son mode de constitution, la médiation entre locataires et bailleurs que le fonds peut assumer, les coûts de lancement, de roulement et de gestion, les risques couverts, l'intervention éventuelle de subsides régionaux, leur hauteur, le contrôle de la qualité des logements.