

## 2. Garantie Locative

L'un des premiers obstacles à l'accès à un logement dans le secteur locatif privé est la garantie locative. Sur une moyenne des loyers en Région wallonne hors charge et frais de 509€<sup>1</sup>, la garantie locative selon qu'elle soit de 2 ou de 3 mois varie de 1018 à 1527€ à laquelle le futur locataire devra ajouter 509€ d'un premier loyer. Une étude récente de 2015 par l'Autorité des services et marchés financiers (la FSMA)<sup>2</sup> au niveau belge confirme les chiffres européens (SILC-UE)<sup>3</sup> annoncés en 2013 : 25% de la population dit ne pas disposer d'une épargne suffisante pour pouvoir faire face à une dépense importante soit l'équivalent d'une fois leur revenu.

Les personnes dans cette situation cumulent les difficultés qui sont les mêmes que celles liées à la discrimination à la recherche d'un logement : femmes seules, personnes à faible revenu, allocataires sociaux, étrangers. Ces différents éléments se cumulent entre eux trop souvent.

La loi actuelle<sup>4</sup> qui régit la garantie locative est boiteuse et peu suivie. Elle ne remplit pas les objectifs qui la sous-tendaient à l'origine : éviter la stigmatisation, permettre l'étalement dans la constitution de la GL, rendre obligatoire le dépôt sur un compte bloqué. De nombreuses banques ne suivent pas la législation sur les garanties locatives et donc la constitution progressive sans intérêts de 3 mois de caution. Elles proposent d'autres services comme des prêts personnels, des cautionnements via Korfina ou encore demandent des frais de dossiers exorbitants. Le formulaire neutre prévu dans la loi et censé ne pas stigmatiser le candidat locataire n'est pas utilisé ou alors marginalement. Les CPAS assortissent parfois l'octroi de la garantie à d'autres conditions telles que la salubrité du logement ou rendent des lettres de caution ou des accords de principe stigmatisant directement le candidat locataire. A cela vient s'ajouter un délai de traitement qui, face à la pression de la demande, fait rater le coche au candidat locataire. Trop souvent, un candidat locataire qui annonce une garantie locative provenant du CPAS à un propriétaire bailleur se voit refuser le logement. Précisons qu'en outre, la somme n'est pas toujours versée sur un compte bloqué aux deux noms comme le précise la loi. De plus, il nous revient que dans de nombreux cas, la garantie locative est versée à la demande du propriétaire de la main à la main sans dépôt sur un compte bancaire. Celle-ci, a peu de chance d'être récupérée. Le locataire doit en plus réclamer les intérêts financiers. L'actuelle loi en vigueur est d'ailleurs discriminante en soi : selon le mode de constitution de la

<sup>1</sup> CEHD Cahier ... CEHD cahier d'étude et de recherche 2014-01

<https://drive.google.com/file/d/0B2DSr7OhrqEjOWh4QXZwYW9OWEE/edit?pli=1>

<sup>2</sup> La FSMA mesure les comportements financiers en Belgique 11/3/2015

[http://www.fsma.be/fr/Site/Repository/press/div/2015/2015-03-11\\_finvorming.aspx](http://www.fsma.be/fr/Site/Repository/press/div/2015/2015-03-11_finvorming.aspx)

<sup>3</sup> Enquête 2013 sur les revenus et les conditions de vie (SILC-UE).

<sup>4</sup> 3 mécanismes de constitution de la garantie locative sont prévus : jusqu'à 2 mois de loyer dès la prise en location, jusqu'à 3 mois en cas de constitution au travers d'un prêt sans intérêt par la banque ou en demandant la garantie au CPAS (en utilisant un formulaire neutre). Dans tous les cas, la somme doit être bloquée sur un compte aux noms du propriétaire et du locataire.

garantie, soit le locataire peut payer la garantie locative et verse 2 mois soit il doit faire un prêt bancaire ou une demande au Cpas et passe de 2 à 3 mois. C'est donc à des locataires à faibles ressources qu'on réclame davantage. Et cetera ...

La DPR qui a suivi la mise en place du Gouvernement wallon actuel et le Ministre Furlan à son tour, ont annoncé la volonté de mettre sur pied durant sa législature un mode de garantie sous la forme d'un fonds ou d'un système de mutualisation. Le Rassemblement bruxellois du droit à l'habitat et certaines de ses associations membres du RWDH travaillent cette question de longue date. La Ligue des familles a réalisé un colloque en février sur ce thème dans lequel le Ministre Paul Furlan a exprimé la volonté de créer un tel fonds d'ici fin 2016.

Le RWDH réclame :

- Que soit créé un fonds central de garantie locative ou un système de mutualisation en Wallonie. Pour être efficace toutefois, le système devra être bénéfique aux 2 parties.
- Pour combattre les écueils aujourd'hui rencontrés en la matière, que le système qui sera adopté réponde à des critères qui lui semblent essentiels, à savoir :
  - Être universel et obligatoire, ce qui permet de garantir le caractère non discriminatoire et la viabilité du système.
  - Déterminer un mode de sanction en cas de manquements.
  - Prévoir un système de portabilité d'un contrat de location à l'autre.
  - Mettre en place un mécanisme de concertation et de médiation permettant un règlement alternatif des conflits et une sécurisation des 2 parties (en s'inspirant par exemple des chambres de recours en matière d'attribution de logement public, ou des expériences de commissions paritaires locataires-propriétaires). Permettre une épargne complémentaire facultative à la garantie.
  - Couvrir à la fois les dégâts et les arriérés.
  - Être indépendant d'un contrôle préalable de salubrité du logement (pratique actuelle de certains CPAS).

Dans sa forme, il devrait se constituer en un organisme centralisateur, opérateur public ou semi-public avec des règles spécifiques telles qu'un mode de gestion transparent et paritaire composé des pouvoirs publics, de représentants de locataires et de propriétaires.

Il nous apparaît important de réfléchir à l'opportunité dans la création d'un tel organisme de pouvoir centraliser les données d'enregistrement du bail, de localisation des biens et les loyers demandés. Ceci permettrait de mieux connaître le secteur locatif privé, de répondre mieux aux difficultés qu'il rencontre et de travailler à l'élaboration d'une grille de loyer.