

## L'application de la “nouvelle” réglementation relative à la garantie locative: tendances pour Bruxelles

À Bruxelles, les services ne tiennent pas spécifiquement à jour les données relatives à la garantie locative. Tous les services contactés<sup>1</sup> perçoivent un certain nombre de tendances générales :

- un grand nombre de propriétaires demandent une garantie en espèces ou versée sur leur compte en banque. La majorité des logements ne sont donc pas accessibles à ceux qui ne peuvent pas recourir à ces moyens.
- la plupart des propriétaires se méfient de la garantie proposée par le CPAS. Il y a plusieurs raisons à cela: notamment le fait que tous les CPAS (des 19 communes bruxelloises) n'adoptent pas le même système de garantie, mais aussi le fait que la couverture de la garantie diffère d'un CPAS à l'autre. C'est dans les communes où le CPAS ne veut accorder qu'une “lettre de caution” que les locataires éprouvent le plus de difficultés. Il est rarissime qu'un propriétaire donne son accord avec ce système.
- la plupart des services ne fournissent même plus d'informations sur la garantie bancaire parce qu'ils ne veulent pas perdre leur temps et qu'ils veulent éviter aux usagers des frustrations supplémentaires.

Les chiffres qui nous ont été transmis par Convivence-Samenleven, une organisation active dans le centre de Bruxelles, confirment cette tendance.

Sur 392 usagers dont on connaît la composition de ménage, les revenus, le loyer, le type de logement occupé et la garantie locative, et qui représentent 84% du total des usagers, il apparaît que :

- étonnamment, 53 usagers n'ont pas eu à constituer de garantie locative, et 18 ne s'en souviennent pas,
- restent 321 locataires qui ont constitué une garantie locative et concernant ceux-ci il s'avère que :
  - o la majorité des propriétaires-bailleurs (197) réclame le montant de la garantie en espèces,
  - o le principe de demander l'équivalent de 2 mois de loyer (au lieu de 3) se généralise (236),
  - o la garantie octroyée par le CPAS reste très rare (28), et l'intervention du Fonds du Logement encore plus (5),
  - o la garantie bancaire (garantie de 3 mois via une institution bancaire) est inexistante (0),
  - o la garantie constituée par le locataire sans aide publique est de loin la plus répandue (201).

---

<sup>1</sup> Buurthuis Bonnevie /maison de quartier ; CAFA Saint-Gilles; CAW-Archipel Groot-Eiland ; CAW-Mozaiek Woonbegeleiding ; Ciré-Bruxelles; Convivence/Samenleven; Habitat et Rénovation Ixelles; Lhiving; PagAsa; Samenlevingsopbouw Brussel – huisvestingsdienst; Union des locataires Anderlecht-Cureghem/ Huurdersunie Anderlecht-Kuregem; Union des locataires Schaerbeek/Huurdersunie Schaarbeek