

## **Dossier de presse: la loi sur la garantie locative ne fonctionne pas. Le parlement doit agir**

**Conférence de presse du 26 mai 2011**

### **1. L'impact d'une garantie locative dans la recherche d'un logement**

La garantie locative est un élément important dans la recherche d'un logement. Beaucoup de candidats locataires ont du mal à constituer cette garantie, ce qui peut entraver effectivement leur accès au marché du logement. Autant dire que la garantie revêt une importance cruciale dans l'exercice du droit à un logement décent.

Les personnes à revenus modestes et/ou ayant un statut particulier (par exemple, un bénéficiaire du revenu d'intégration, un chômeur) peuvent être confrontées à plusieurs problèmes :

(1) pour constituer la garantie, le locataire doit rassembler une somme équivalant à plusieurs mois de loyer, en plus du fait que la garantie du précédent logement n'a peut-être pas encore été remboursée et qu'il faut aussi payer le premier mois de loyer ;

(2) la nature de la garantie – dans le cas d'une (lettre de) garantie mise à sa disposition par le CPAS – peut représenter pour le propriétaire un signal indiquant que le candidat locataire ne dispose pas des moyens nécessaires pour constituer la garantie. Le propriétaire risque dès lors d'en déduire que le candidat locataire n'est pas suffisamment solvable, ce qui peut l'inciter à refuser de lui louer son bien.

### **2. La réglementation de 2007**

Avec la nouvelle loi<sup>1</sup>, le législateur voulait faciliter l'accès financier au marché locatif : d'une part, en limitant le montant de la garantie à deux mois maximum en cas de compte individualisé au nom du locataire ; d'autre part, en donnant la possibilité de constituer la garantie au moyen de versements mensuels réguliers pendant trois ans maximum et pour un montant maximal de trois mois de loyer.

Un deuxième objectif de la loi était de lutter contre une exclusion en raison de l'origine de la garantie grâce à un formulaire neutre. En effet, ce formulaire ne mentionne pas si la garantie a été avancée ou si elle a été constituée grâce à une intervention du CPAS.

#### **2.1. Trois formules de garantie**

Depuis l'instauration du nouveau système, les locataires ont le choix entre trois manières différentes de satisfaire à leur obligation de garantie locative :

---

<sup>1</sup> Loi portant des dispositions diverses (IV) du 25 avril 2007 (article 103), *Moniteur belge*, 8 mai 2007.

(1) le locataire verse la garantie sur un compte bloqué, ce qui implique qu'il dispose lui-même des moyens suffisants. Dans ce cas, la garantie s'élève à deux mois de loyer maximum ;

(2) le locataire demande à sa banque d'avancer la garantie, moyennant un remboursement mensuel pendant trois ans maximum. Dans ce cas, le montant de la garantie est fixé à trois mois maximum. Il doit s'agir de la banque où le locataire a son compte et où sont versés ses revenus professionnels ou ses revenus de remplacement ;

(3) le locataire passe par le CPAS. Le CPAS peut conclure avec une banque un accord par lequel c'est la banque qui accorde la garantie au bénéfice du bailleur. Le CPAS se porte garant du remboursement par le locataire.

## 2.2. Liberté de choix du locataire

La loi précise que le locataire a le choix entre les trois formes de garantie mentionnées, mais *"indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil"*. Cette liberté de choix n'est donc pas prévue s'il s'agit de sûretés (p.ex. des titres) autres que les trois formes de garanties décrites ci-dessus.

## 2.3. Formulaire neutre

Le législateur a prévu un formulaire neutre afin d'éviter le risque que le bailleur ne refuse le candidat locataire sous prétexte que la garantie a été constituée par l'entremise du CPAS. Ce formulaire, dont les formes ont été fixées par arrêté royal, indique uniquement que le locataire a satisfait à l'obligation de garantie, quelle que soit la manière dont cela a été fait.

## 2.4. Évaluation après un an

La loi prévoit une évaluation un an après l'entrée en vigueur du système. La Conférence Interministérielle du Logement a, bien après que la loi l'ait prévu, créé un groupe de travail intercabinets dans le cadre de cette évaluation. Ce groupe de travail a dû suspendre ses activités lorsque le gouvernement est tombé.

## 3. Constatations sur le terrain

### 3.1. Certaines formes de garantie prévues ne sont pas proposées

Sur le terrain, les organisations qui défendent les intérêts des locataires constatent que la garantie bancaire (formule 2 ci-dessus) n'est pratiquement pas appliquée.

Le Groupe de travail Garantie locative a chargé dix personnes, clientes auprès de quatre banques différentes, de téléphoner à leur banque pour s'informer sur la garantie bancaire. Ces entretiens téléphoniques ont été filmés<sup>2</sup> et illustrent plusieurs constats:

- des frais de dossier élevés, en général 250 euros, qui vident de son sens l'objectif poursuivi (instaurer une formule qui permet à des personnes à faibles revenus et disposant de peu de réserves de constituer une garantie locative)
- des informations rares, floues, voire incorrectes (par exemple sur les intérêts...)
- des conditions supplémentaires posées par les banques, comme un revenu suffisant, un travail, un critère d'âge, un remboursement en 12 mois (le délai légal est de 36 mois),...
- la négation de cette possibilité: "Cela n'existe pas..."
- des "malentendus" entre les enquêteurs et les employés de banque, qui en reviennent chaque fois au système du compte bloqué ou à un système de prêt à usage personnel (avec intérêt).

Les chiffres des fédérations flamandes de locataires pour 2010<sup>3</sup> (basés sur 12.052 dossiers) confirment que le recours à ces garanties bancaires est lamentablement bas et constant (autour de 1,5 %), sans compter que la majorité de ces garanties bancaires résulte d'une convention type avec le CPAS (formule 3 ci-dessus).

Les chiffres de 'Convivence – Samenleven Bruxelles' corroborent ces constats: aucun des usagers n'a pu constituer sa garantie au moyen d'une garantie bancaire<sup>4</sup>.

La récolte d'expériences et de témoignages d'organisations de terrain<sup>5</sup> fait également apparaître que la garantie bancaire, l'une des trois possibilités offertes, est une option purement théorique.

### 3.2. En pratique, tout le monde n'a pas les mêmes possibilités de choix

Certaines personnes se voient contraintes d'accepter la forme de garantie qui est proposée par le propriétaire ou de refuser le contrat de bail si cette proposition ne correspond pas à leurs souhaits: *"La loi nous laisse soi-disant le choix pour constituer notre garantie, mais dans l'agence immobilière à laquelle mon fils s'est adressé, c'était une garantie Korfina, à prendre ou à laisser (mais dans ce cas, il ne pouvait pas louer la maison)."*<sup>6</sup>

### 3.3. Le formulaire neutre n'est guère utilisé

- Le formulaire neutre qui a été prévu par le législateur n'est pratiquement pas utilisé: *"Il y a des CPAS qui donnent aux candidats locataires un papier avec le logo du CPAS qu'ils doivent montrer au propriétaire. Ce document mentionne par exemple le type*

<sup>2</sup> À consulter sur: <http://www.vob-vzw.be/HB/Nieuws/GetuigenissenPersconferentie/tabid/515/Default.aspx>

<sup>3</sup> En annexe

<sup>4</sup> En annexe

<sup>5</sup> En annexe

<sup>6</sup> En annexe

*de garantie à laquelle ils ont droit. Selon nous, ceci va tout à fait à l'encontre de l'esprit de la loi, puisque le formulaire neutre doit précisément dissimuler l'origine de la garantie*<sup>7</sup>.

#### 3.4. Les renseignements complémentaires sur le profil socioéconomique conduisent souvent à un refus

- Il est fréquent que des propriétaires demandent des renseignements complémentaires sur le profil socioéconomique des candidats locataires, ce qui peut les conduire à refuser certains d'entre eux: *"Il y a des agences immobilières qui ont une assurance contre les loyers non payés. Pour pouvoir faire appel à cette assurance, elles doivent démontrer que le locataire possède des revenus du travail et gagne au moins trois fois le loyer. Elles invoquent cela comme raison pour refuser des personnes qui n'ont pas de revenus du travail"*.

#### 3.5. Dans un grand nombre de cas, on a recours à une autre forme de garantie

Les chiffres des fédérations flamandes de locataires montrent que, dans ces dossiers, 19 % des garanties sont payées en espèces aux propriétaires. Selon les chiffres de l'association bruxelloise 'Convivence – Samenleven', c'est même le cas de 197 garanties locatives sur 321 (61 %). Bien que cette forme de garantie soit manifestement en contradiction avec les exigences légales, depuis d'ailleurs déjà 1984, il semble que près d'un propriétaire sur cinq continue à exiger que la garantie locative soit payée de la main à la main. L'inconvénient est que, si à la fin du bail le propriétaire retient (indûment) la garantie ou une partie de celle-ci, c'est au locataire qu'il incombe de prendre l'initiative pour la récupérer. De plus, l'expérience montre qu'à l'issue de la location les deux parties parviennent plus rapidement à un accord sur le remboursement total ou partiel de la garantie locative si celle-ci se trouve sur un compte bloqué étant donné qu'aucune des deux parties ne peut toucher cet argent sans l'accord de l'autre.

Une partie importante des dossiers des fédérations flamandes de locataires (12,7 %) concerne d'une part un compte Korfina et, dans une moindre mesure, une garantie écrite du CPAS. Le compte Korfina est un produit d'assurance-vie qui permet aux héritiers du locataire, en cas de décès de celui-ci, de percevoir un montant majoré des intérêts. Ce montant varie en fonction de l'âge et de la cause du décès. C'est une forme de garantie qui est assez couramment appliquée par des agences immobilières. Une partie des propriétaires (environ 20 à 25 %) qui recourent également à cette forme de garantie en profitent pour la porter à l'équivalent de trois mois de loyer, même si le montant est payé dès le début en une seule fois. La deuxième forme de garantie non légale – beaucoup moins fréquente en Flandre, mais très souvent appliquée à Bruxelles – est une garantie écrite par laquelle le CPAS se porte caution auprès du propriétaire à concurrence d'un certain montant. Certains CPAS optent pour cette formule parce qu'elle leur évite de devoir libérer des liquidités ou payer une rémunération à la banque. Mais cette forme de garantie a également un grave inconvénient étant donné qu'elle permet au propriétaire de savoir que le candidat locataire est un usager du CPAS et qu'il a dû faire appel à celui-ci pour pouvoir constituer sa garantie. Ceci va à l'encontre de la nouvelle loi et de la volonté du législateur de créer un document

---

<sup>7</sup> En annexe

neutre, dès le moment où le locataire constitue sa garantie selon l'une des trois formules légales. Le législateur a voulu éviter que certains candidats locataires soient étiquetés comme usagers du CPAS, ce qui rend généralement plus difficile la recherche d'un logement.

#### 4. Ce que nous demandons

Le Groupe de travail Garantie locative demande que les responsables politiques agissent pour améliorer de manière structurelle l'accès au marché locatif, et en particulier à la constitution de la garantie locative. Le Parlement a un rôle important à jouer à cet égard. Plusieurs organisations de la société civile appuient cette demande du Groupe de travail (voir liste ci-dessous).

##### 4.1. Instaurer un fonds central des garanties locatives

Un fonds central reste, pour bon nombre d'acteurs, le meilleur moyen de régler le problème de la garantie. Dans ses rapports bisannuels précédents, le Service du lutte contre la pauvreté a déjà mis en évidence la pertinence d'un tel fonds, comme piste pour aider les locataires à constituer leur garantie et afin de ne plus permettre de faire une distinction en fonction de l'origine de la garantie. Des associations (voir entre autres les memoranda des fédérations de CPAS), des instituts de recherche et des parlementaires (voir les différentes propositions de loi) se sont également déjà penchés sur la création d'un tel fonds. L'idée est d'ailleurs mentionnée dans les programmes de gouvernement de la Région bruxelloise et de la Région wallonne, mais n'a pas encore été concrétisée.

Le Groupe de travail Garantie locative élabore pour le moment de façon très concrète le concept d'un Fonds central des garanties locatives.

##### 4.2. A court terme, modifier la législation afin de résoudre les problèmes sur le terrain

Dans l'attente de la réalisation du fonds central des garanties locatives, une modification de l'article 10 de la loi sur les baux à loyer peut permettre, à plus court terme, de mettre la pratique davantage en conformité avec les objectifs du législateur.

Le groupe de travail a développé différentes propositions afin d'adapter le texte.

\*\*\*\*\*

Liste des participants au groupe de travail

- CAW Mozaïek - Woonbegeleiding
- Réseau belge de lutte contre la pauvreté (BAPN, coopération de: Vlaams netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen, Brussels Platform Armoede, Forum bruxellois de lutte contre la pauvreté, Réseau wallon de lutte contre la pauvreté)
- Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
- Samenlevingsopbouw Brussel

- Solidarités Nouvelles
- Vlaams Overleg Bewonersbelangen

- ACW
- Credal
- Gezinsbond
- Les Equipes Populaires
- Ligue des familles
- MOC
- OIVO – CRIOC
- Réseau Financement Alternatif (RFA)
- Sector Samenlevingsopbouw
- Socialistische Mutualiteiten
- Steunpunt Algemeen Welzijnswerk
- Vivre Ensemble Education
- Vlastrov
- Welzijnszorg