

## Introduction

*par Henk Van Hootehem,*

*Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale*

Le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale a été créé en 1998 par 'l'Accord de coopération entre l'État fédéral, les Communautés et les Régions relatif à la continuité de la politique en matière de pauvreté' et fait partie du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme.

Le Service formule des recommandations et les transmet aux différents gouvernements et parlements. Celles-ci sont élaborées en concertation avec des acteurs impliqués dans la lutte contre la pauvreté. Le rôle du Service est de favoriser le lien entre le terrain et les responsables politiques, et de fournir des informations et des analyses qui peuvent contribuer au débat et à l'action politiques<sup>1</sup>.

Il n'est pas étonnant que le Service travaille déjà depuis plusieurs années sur la question de la garantie locative. Nous savons en effet qu'une grande majorité des personnes qui vivent dans la pauvreté ou la précarité sont locataires. La garantie locative est un élément important dans la recherche d'un logement. Mais la constitution de cette garantie est une tâche difficile pour beaucoup de candidats-locataires et peut constituer un obstacle insurmontable à l'accès au marché du logement. Cela signifie que la garantie locative est 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, alors 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 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.

Une nouvelle loi a été adoptée en 2007. L'intention du législateur était de 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 par des versements mensuels réguliers pendant trois ans maximum et pour un montant maximal de trois mois de loyer.

---

<sup>1</sup> C'est dans cette perspective que se situent les rapports bisannuels du Service. Ils sont élaborés sur la base d'échanges qui ont lieu dans des groupes thématiques organisés par le Service, et sont transmis aux Gouvernements et Parlements. Voir <http://www.luttepauvrete.be/publicationsservicerapportbisannuel.htm>

Un deuxième objectif de la loi était de lutter contre l'exclusion d'un candidat-locataire 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.

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

(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.

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. 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.

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 intercabineaux dans le cadre de cette évaluation. Ce groupe de travail a dû suspendre ses activités lorsque le gouvernement est tombé, sans résultats.

Les problèmes sur le terrain persistent. Quelques associations qui soutiennent en particulier des locataires plus fragiles ont rassemblé divers témoignages et expériences, mais aussi des chiffres. En organisant cette conférence de presse, le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale veut donner à ces associations un canal de diffusion et sensibiliser ainsi les responsables politiques à cette problématique.

Différents acteurs, parmi lesquels le Service, plaident en faveur d'un fonds central de garantie locative. Après les vacances d'été, le Service organisera un séminaire pour avancer dans le débat sur cette piste de solution avec de nombreux acteurs.

[www.luttepauvrete.be](http://www.luttepauvrete.be)