

SUR LA GARANTIE LOCATIVE RECOLTÉS ENTRE JANVIER ET MARS 2011

La nouvelle réglementation sur la garantie locative, entrée en vigueur en 2007, voulait rendre cette garantie accessible à tous. Le Groupe de travail Garantie locative a interrogé ses organisations partenaires. Les observations faites sur le terrain ont été classées en cinq grands problèmes. Ces témoignages et ces expériences démontrent que, dans la pratique, la réglementation ne répond pas aux attentes et qu'elle peut même engendrer un certain nombre de difficultés supplémentaires.

1. On ne propose pas toutes les formes de garantie prévues

Samenlevingsopbouw Oost Vlaanderen

- Un CPAS m'a envoyé à la banque avec un papier pour demander une garantie. La banque m'a renvoyé au CPAS en me disant: 'Nous ne faisons pas ça, vous devez retourner au CPAS.'
- Quand on se trouve sur la liste noire des organismes de crédit, il est impossible d'obtenir une garantie bancaire auprès d'une banque. En effet, les banques considèrent cela aussi comme une forme de crédit.

Vlaams Overleg Bewonersbelangen

- Je reviens de la banque où j'ai demandé s'ils pouvaient éventuellement nous avancer la garantie locative. Mais on m'a fait une réponse négative.
Nous sommes clients depuis deux ans auprès de cette banque pour tout: les assurances, les salaires,... Ont-ils le droit de refuser purement et simplement?
La réponse qu'on m'a donnée est que les banques refusent le projet de loi qui a été approuvé par le pouvoir politique.

De Keeting Mechelen

- Le CPAS demande d'abord un exemplaire du contrat de bail et la signature pour accord du propriétaire. La demande est ensuite adressée au Conseil du CPAS, qui doit donner son accord. Comme il y a une forte demande d'habitations à bas prix, le logement est généralement déjà loué avant que la procédure ne soit achevée. C'est pourquoi l'un de nos visiteurs s'est informé auprès de sa banque.

J'étais là quand il a posé la question par téléphone. Il a clairement précisé qu'il parlait d'un remboursement mensuel ultérieur. On lui a donné rendez-vous. 'De Woonwijzer' à Malines nous a averti que beaucoup de banques refusaient cette demande, mais a trouvé que le simple fait de nous recevoir pour un entretien était déjà un signal positif. Nous y sommes allés aujourd'hui et la réponse de la banque a été qu'elle ne faisait pas ce genre de choses et qu'en plus, ce serait beaucoup trop cher. On nous a dit de nous adresser au CPAS. Nous avons insisté, sinon on se serait retrouvé dehors après deux minutes. On nous a aussi proposé de

convenir d'un remboursement avec le propriétaire, mais avec une agence immobilière, il y a peu de chances.

On nous a fait savoir que les revenus de monsieur étaient insuffisants pour un crédit, qu'il devait gagner au moins 1200 € et que seule la partie des revenus supérieure à ce montant pouvait être utilisée pour rembourser un crédit. Et que moi, comme assistante, je devrais savoir cela. J'ai répondu que je trouvais dommage qu'on nous avait donné un rendez-vous alors qu'on avait clairement indiqué au téléphone de quoi il s'agissait. Cela a été mis en doute. Nous avons confirmé tous les deux que cela avait été clairement dit au téléphone. La personne que j'accompagnais a même précisé: oui, la dame au bout du fil m'a demandé si je voulais aussi souscrire une assurance incendie ici. Ce n'est qu'à ce moment-là que l'employée s'est levée et a dit qu'elle allait voir ce qu'elle pouvait faire.

Elle est revenue au bout d'un moment avec des documents d'information. Cela nous coûterait un pont: 250 € pour ouvrir le carnet et 2% de commission annuelle avec un minimum de 25 €. Il s'agit d'une garantie locative de trois mois, à rembourser à raison de minimum 1/36 par mois pendant trois ans au maximum. Inconvénient en cas de décès prématuré: le propriétaire peut récupérer auprès des héritiers le solde non remboursé. Le document qui doit être signé par le locataire et le propriétaire, ressemble à celui qui est utilisé pour un compte bloqué ordinaire, à la différence que l'article 2 précise que le compte est ouvert avec zéro euro. L'employée de la banque a conservé les documents. Si c'est notre choix définitif, elle peut effectuer l'opération.

Le candidat locataire relativise les 250 €: 'j'ai déjà perdu tellement d'argent et cela vaut toujours mieux que de dormir sous les ponts'. Quand il va visiter un logement, il préfère évoquer cette forme de garantie qu'une garantie via le CPAS parce que cela fait meilleure impression auprès d'une agence immobilière. Mais cela reste un très gros montant à déboursier tout de suite. Avec une allocation de 800 €, dont 300 € pour le loyer, il ne reste plus beaucoup s'il faut encore payer 250 €... Il espère que la garantie de son logement actuel lui sera remboursée entièrement et rapidement, mais comme il y a eu un changement de propriétaire, le nouveau propriétaire risque de contester cela et cela peut prendre du temps...

Bonnevie Bruxelles

- Les garanties locatives en générales, en entretien individuel, on en parle de moins en moins, puisque l'on sait que le système ne fonctionne quasiment pas. Quand on informe sur les garanties locatives de la banque, on n'a quasiment pas de retour. Une chose encore que je trouve vraiment très injuste et au sujet de laquelle j'ai déjà interpellé le CPAS et les AIS, c'est le fait que certaines AIS n'acceptent pas la garantie morale du CPAS si celle-ci ne peut pas couvrir des arriérés de loyers.

FEDAIS Bruxelles

- Malgré la législation du Code Civil qui prévoit qu'une garantie accordée par un CPAS soit équivalente à 3 mois de loyer, certains CPAS constituent des garanties dont le montant est inférieur :
Un CPAS, par exemple, fait des garanties locatives qui valent deux mois de loyer, au lieu de trois.

RIMO Limburg

- Certaines agences immobilières continuent à demander trois mois de garantie au lieu de deux.

Samenlevingsopbouw Brussel

- À Bruxelles, un certain nombre de CPAS se contentent de donner une lettre de caution, une sorte d'engagement moral où il est souvent précisé de manière très explicite que le CPAS n'interviendra pas dans les arriérés de loyer mais couvrira uniquement les éventuels dégâts locatifs. La plupart des propriétaires refusent une telle garantie. Si les gens s'adressent alors à leur banque pour solliciter une garantie locative, ils font également chou blanc. Les banques refusent d'accorder un prêt sans intérêt, essaient de dissuader les gens qui font cette demande et comptent d'importants frais de dossier (250 euros n'est pas une exception).

Solidarités Nouvelles (Wallonie)

- Les dispositions légales ne sont respectées ni par les bailleurs, ni par les CPAS au point que les habitants ne nous interrogent que très rarement sur cette question. Aussi bien à Liège qu'à Charleroi, ils nous informent régulièrement des difficultés qu'ils rencontrent auprès des propriétaires privés (demande de versement en mains propres, montant équivalent à trois mois de loyers en cas de paiement direct, refus des garanties locatives des CPAS ou des lettres de caution...). En ce qui concerne les garanties bancaires, les tests réalisés ont montré la méconnaissance ou le refus d'application des dispositions légales par l'ensemble des compagnies bancaires. Seule une banque a, après insistance et recherche d'information, admis qu'elle pouvait constituer une telle garantie. Pour les autres banques, les clients sont dans le meilleur des cas dissuadés de recourir à ce système, notamment par des frais de dossier prohibitifs (250€). Quand elles ne précisent pas qu'elles n'appliquent pas la garantie bancaire, ce sont plutôt les mécanismes de crédits à la consommation qui sont promus pour les clients solvables.
- Les pratiques des CPAS sont très différentes d'une ville à l'autre, voire d'une antenne à l'autre. Les CPAS utilisent très rarement la garantie bancaire et le formulaire neutre. Au contraire, ils privilégient les lettres de caution (pas de décaissement a priori) et des mécanismes d'accord de principe du bailleur et du Conseil de l'Aide Sociale, avec des délais allant d'une à trois semaines pour obtenir l'accord définitif. De plus, des conditions supplémentaires à celles imposées par la loi sont souvent ajoutées, en particulier des visites d'évaluation de la qualité du logement. Ces pratiques conditionnent encore davantage le droit à la garantie locative, limitent totalement la liberté de choix des bénéficiaires et réduisent les possibilités d'accès au logement. Une pratique répandue également concerne la limitation de la garantie du CPAS aux seuls dégâts locatifs (ce qui est contraire à la loi).
- Le mécanisme des assurances-vie (type « Korfina ») a également fait son apparition en Région wallonne. Cette pratique, résultat d'une interprétation large des failles de la loi, y est cependant minoritaire et est le fait d'agences immobilières.

CAW Mozaiek Woonbegeleiding Brussel

- Une locataire a droit à l'aide du CPAS : elle trouve un studio et demande la garantie au CPAS. Le CPAS répond tout simplement qu'il n'intervient pas pour la garantie locative. Après avoir trouvé un appartement, la locataire devait faire une demande au CPAS (donc présenter le bail, ce qui n'est pas évident), qui mettrait alors sur pied un comité spécial. Celui-ci prendrait une décision négative et obligerait la banque à accorder une garantie bancaire.

Cela n'a jamais marché parce qu'un propriétaire ne donne pas de bail s'il n'est pas sûr d'obtenir une garantie locative. De plus, la complexité de la procédure rebute aussi le propriétaire, qui craint de devoir attendre la garantie trop longtemps et qui préfère donc louer à un candidat qui lui donne plus de certitudes à ce niveau-là.

Nous avons dû accueillir cette personne chez nous jusqu'à ce qu'elle ait épargné suffisamment d'argent pour pouvoir constituer une garantie locative avec ses propres moyens.

2. En pratique, tout le monde n'a pas la liberté de choix

Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen

- Tel CPAS fonctionne avec une lettre de caution, mais il n'y a pratiquement aucun propriétaire qui l'accepte (et certainement pas les agences immobilières). Il est tout simplement impossible d'obtenir le logement.
- 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).

PagAsa Brussel

- ... De plus, peu de propriétaires font confiance à une personne qui est financièrement dépendante du CPAS. Nous constatons qu'un grand nombre de nos usagers essuient un refus avant même que l'on négocie à propos d'une garantie locative. Plusieurs facteurs peuvent intervenir (nationalité, être dépendant du CPAS,...).
- Nous avons récemment constaté qu'un CPAS avait refusé d'accorder une avance sur la garantie locative et le premier loyer parce qu'il estimait que le loyer (540 euros tout compris) n'était pas proportionnel à l'aide financière pour isolé.

CIRE Bruxelles

- Le CIRE, avec ses associations membres, a créé un Fonds de garanties locatives en 1995 pour aider les demandeurs d'asile à sortir des centres d'accueil. Depuis lors, on octroie des prêts sans intérêt uniquement pour une garantie sur compte bloqué (2 mois). Le Fonds de garanties locatives du CIRE intervient lorsqu'aucun autre moyen de constitution de la garantie n'a été possible (CPAS, Fonds du Logement...).

Les bénéficiaires remboursent un montant mensuel en accord avec leurs revenus (souvent on dépasse la durée du bail pour ne pas demander une mensualité impossible à rembourser). Pendant ces années, le fonds s'est adapté à la situation des demandeurs : demandeurs d'asile recevables, réfugiés, protection subsidiaire, régularisés....

Marqué par la crise de l'accueil des demandeurs d'asile en Belgique, le fonds est sollicité pour un public de plus en plus fragilisé.

Samenlevingsopbouw Brussel

- Il y a des CPAS qui proposent uniquement la lettre de caution. En outre, ils limitent la couverture de cette garantie pour ne devoir intervenir qu'en cas de dégâts locatifs et pas pour des arriérés de loyer. Selon la VSGB, c'est justifié: les CPAS ne doivent pas intervenir dans les dettes de leurs usagers.

CAW Mozaiek Woonbegeleidindg Brussel

- Cas d'une famille irakienne, les parents et trois enfants, dont deux en âge d'école primaire et un en âge d'école maternelle. Arrivés en Belgique en 2009, demande d'asile introduite et logés dans un hôtel en raison du manque de possibilités d'accueil. En janvier 2010, ils sont hébergés dans une initiative d'accueil temporaire pour demandeurs d'asile. Entre-temps, ils passent leur interview et ils se voient attribuer un statut de protection subsidiaire vers la fin mars. Ils ne sont pas reconnus comme réfugiés, mais ne peuvent pas non plus retourner dans leur pays d'origine. Cette protection subsidiaire leur donne droit à un permis de séjour d'un an qui doit être renouvelé chaque année. Après cinq ans, ils ont la possibilité d'obtenir un statut de séjour permanent. À partir de la fin mars, ils ont eu deux mois pour trouver un logement. En tant qu'assistante sociale, je me suis consacrée presque à temps plein à cette recherche, avec la famille. Fin mai, nous n'avions toujours rien trouvé et nous avons donc demandé à Fedasil de reporter le départ (entre autres pour que les enfants puissent achever leur année scolaire jusqu'à la fin juin). Cela ne nous a pas été accordé, on nous a dit que leur code 207 serait supprimé à partir du 31 mai 2010. Après une seconde demande et des arguments supplémentaires, on leur a malgré tout accordé un délai jusqu'au 12 juillet.

Problème 1:

J'ai contacté toutes les agences immobilières dans les Pages d'or de la ville de Gand, mais je n'ai obtenu aucune réponse positive. La réponse-type était que 'les propriétaires ne veulent pas de locataires avec une garantie du CPAS' et 'nous, les agences immobilières, nous fonctionnons selon les souhaits des propriétaires'. Après cette recherche, nous n'avons pu visiter qu'un seul logement, mais il y avait malheureusement plusieurs candidats.

Problème 2:

Après ces recherches frustrantes, nous avons tout de même trouvé un logement. Tout heureux, nous avons contacté le CPAS de cette commune, mais celui-ci a refusé tout net de traiter cette demande. J'ai alors soumis la demande à la VVSG et au helpdesk VMC. Au bout du compte, ce logement nous a filé sous le nez.

Problème 3:

On nous a fait remarquer (surtout les agences immobilières mais aussi certains propriétaires) qu'une habitation avec deux chambres ne satisferait pas aux exigences du Code flamand du logement: en effet, celui-ci exige au minimum trois chambres à coucher pour un couple avec trois enfants. Avec le revenu d'intégration que cette famille obtiendrait, il lui serait pourtant impossible de trouver un tel logement. Quant aux CPAS, ils nous ont dit que le loyer ne pouvait pas dépasser un tiers des revenus totaux. En pratique, cela reviendrait à un peu plus de 300 euros pour une famille avec trois enfants... Les allocations familiales n'étaient pas considérées comme un revenu et n'étaient donc pas intégrées dans le calcul.

3. Le formulaire neutre n'est guère utilisé

Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen

- Les agences immobilières fonctionnent généralement avec la garantie Korfina, mais on perçoit alors moins d'intérêt et parfois elles ont encore l'audace de demander trois mois de garantie (même si on paie en une seule fois).

Samenlevingsopbouw Brussel

- 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 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.
- En pratique, je n'ai encore jamais vu le formulaire neutre. Je pense d'ailleurs qu'il n'est tout simplement pas utilisé, sauf peut-être à titre très exceptionnel.

4. Des précisions sur le profil socio-économique entraînent souvent un refus

Samenlevingsopbouw Brussel

- Ces dernières années, les propriétaires demandent presque systématiquement, après un premier contact (téléphonique), quels sont les revenus du candidat locataire. On considère généralement que les gens ne peuvent pas consacrer plus d'un tiers de leurs revenus au loyer. Dans le contexte des prix des loyers à Bruxelles, cela signifie qu'un isolé a souvent besoin de revenus d'environ 1500 euros par mois pour pouvoir louer quelque chose.
- Il est aussi très fréquent que cette demande soit déjà formulée dans l'annonce: quelqu'un qui travaille ou, de manière moins indirecte, les trois dernières fiches de salaire.
- 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.
- Et en plus, il y a aussi les discriminations raciales: on donne beaucoup moins souvent rendez-vous à des personnes qui ont un accent "africain". Il arrive régulièrement, lors de nos permanences collectives, que l'on dise à un Africain que "le logement est déjà loué" et qu'un Belge obtienne un rendez-vous pour ce même bien cinq minutes plus tard.
- Ces dernières années, le nombre de rendez-vous groupés est en augmentation sensible. On constate alors que celui qui apporte la garantie en espèces a plus de chances de louer le bien.
- On demande parfois, lors de ces rendez-vous groupés, de constituer un "petit dossier": en plus de la composition du ménage, on demande par exemple les références de l'ancien propriétaire, des preuves de paiement du loyer, les fiches salariales des derniers mois...

5. Les autres formes de garantie sont extrêmement fréquentes

PagAsa Brussel

- Nous constatons que beaucoup de propriétaires demandent une garantie locative en espèces ou versée sur leur compte en banque, même si ce n'est pas légal. Le candidat locataire ne peut qu'accepter la proposition, s'il veut obtenir le logement. Comme ces arrangements ne sont pas légaux, les CPAS ne sont pas non plus enclins à intervenir.

Convivence-Samenleven Bruxelles

- 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 :
 - la majorité des propriétaires-bailleurs (197) réclame le montant de la garantie en espèces,
 - le principe de demander l'équivalent de 2 mois de loyer (au lieu de 3) se généralise (236),
 - la garantie octroyée par le CPAS reste très rare (28) et l'intervention du Fonds du Logement encore plus (5),
 - la garantie bancaire (garantie de 3 mois via une institution bancaire) est inexistante (0),
 - la garantie constituée par le locataire sans aide publique est de loin la plus répandue (201).

UL Schaerbeek

- En 2010, à Union des Locataires Schaerbeek, sur 10 enquêtes au logement
 - dans 1 cas, la garantie n'était pas demandée
 - dans 1 cas, la garantie était bloquée (sur compte bancaire)
 - dans 8 cas, la garantie était "donnée de la main à la main"
 Et sur ces 10 cas venus à l'UL pour s'inscrire comme candidats au logement à l' AIS Quartiers (et donc objet de cette enquête), 8 n'étaient pas informés des modifications de la loi sur les baux à loyer de 2007 qui doit leur faciliter la constitution d'une garantie.

CIRE Bruxelles

- Bon nombre de locataires sont confrontés au paiement de la garantie de la main à la main et cela pose un problème majeur pour trouver un logement.
- Certains CPAS proposent une lettre de garantie que les propriétaires n'acceptent pas. D'autres propriétaires exigent la garantie en liquide (on connaît tous cela et aucune sanction n'est donnée aux propriétaires alors que les locataires ont du mal à récupérer leur garantie après)

6. D'autres problèmes

Lhiving Brussel

- Un incident récent qui nous a fort surpris : un locataire qui venait de déménager d'un logement du Fonds du Logement et qui l'avait laissé en bon état, avec une garantie sur un compte bloqué, n'avait toujours pas reçu de décompte de l'état des lieux après deux mois et la garantie n'avait donc pas encore été libérée. Deux mois après l'état des lieux, on lui a demandé par courrier de donner son accord pour que la totalité du montant de la garantie bloquée soit versée sur le compte du Fonds du Logement, sans avoir un aperçu des frais

réalisés! Le Fonds du Logement pourrait ensuite faire le décompte et lui reverser le solde après déduction des frais de réparation encourus.

Face à cette curieuse manière de procéder, la réponse du Fonds du Logement est qu'il s'agit de leur procédure interne, à laquelle ils ne peuvent pas déroger.

Nous trouvons que toute infraction à la législation sur la garantie locative de la part de n'importe quelle partie (locataire ou propriétaire) est regrettable et doit être dénoncée, à plus forte raison quand on constate que les instances qui ont pour mission de garantir un logement de qualité à des personnes à faibles revenus ne respectent pas les cadres légaux qui protègent ces personnes en situation de vulnérabilité.

CAW Mozaïek Woonbegeleiding Brussel

- Pour les demandeurs d'asile qui doivent quitter un centre après avoir reçu un avis positif, il est très difficile d'obtenir une garantie parce qu'aucun CPAS ne veut les prendre à sa charge. En effet, comme ils résidaient dans un centre, ils n'avaient pas encore de domicile et ils ne peuvent donc pas s'adresser au CPAS de leur lieu de résidence.

PagAsa Brussel

- Un certain nombre de propriétaires acceptent toutefois la proposition du candidat locataire. Il s'agit en général du système qui consiste, pour le CPAS, à verser le montant sur un compte bloqué. Ou encore d'un système comme celui d'un autre CPAS : l'usager s'engage à constituer progressivement la garantie locative au moyen de versements mensuels sur un compte bloqué tandis que le CPAS reste garant tant que le montant de la garantie n'est pas complet. C'est plus difficile avec les CPAS qui fonctionnent encore uniquement avec une lettre de caution. Celle-ci est rarement acceptée par les propriétaires.
- Nous constatons qu'il faut souvent compter au moins deux semaines avant que le CPAS donne son accord pour intervenir par rapport à la garantie et prenne les dispositions nécessaires pour verser l'argent sur le compte bloqué. Mais évidemment, un propriétaire n'est pas disposé à attendre si longtemps. Pour remédier à ce problème, un CPAS fonctionne régulièrement avec un accord de principe: lors du traitement de la première demande, le comité décide déjà s'il interviendra pour la garantie locative au cas où l'usager déménage dans un autre appartement.
- Il s'avère malheureusement que lorsqu'un propriétaire est d'accord pour que le CPAS verse la garantie sur un compte bloqué, il y a souvent des difficultés qui font qu'il doit attendre des semaines avant que tout soit réglé. La prochaine fois, ces propriétaires y réfléchiront certainement à deux fois avant d'accepter le système de garantie via le CPAS.

FEDAIS Bruxelles

- Les AIS membres de notre Fédération constatent que plusieurs CPAS refusent encore et toujours de couvrir l'ensemble des obligations du preneur, via la garantie locative : Certains CPAS limitent la garantie locative aux seuls dégâts locatifs et excluent les arriérés des locataires. Or, la législation en matière de garantie locative (Article 103 de la loi du 25 avril 2007 qui modifie l'Article 10 de la loi sur le bail) précise que le preneur donne une garantie pour « assurer le respect de ses obligations ». Les CPAS qui n'appliquent pas ce principe se mettent donc en porte-à-faux vis-à-vis de la loi.

Dans ce contexte, les AIS réaffirment leur décision de ne plus accepter les lettres de garantie locative des CPAS, si ces dernières ne couvrent pas l'ensemble des obligations du preneur. Cela est regrettable, d'autant que les locataires peuvent en subir les conséquences. Isabelle Jennes en témoigne : l'AIS IRIS (dont elle est gestionnaire) est actuellement sur le point de refuser l'entrée d'une personne dans un logement à cause de ce problème. En effet, alors que le CPAS refuse de couvrir l'ensemble des obligations du locataire, l'AIS ne trouve pas d'alternative (le Fonds du Logement n'intervient pas parce que la personne a un contrat de transit ; elle n'a pas de liquidités ; son service social n'a pas les moyens de constituer une garantie, même morale ; etc.).

- Des CPAS octroient des garanties qui ne couvrent pas toute la durée du bail du locataire.
- De plus en plus souvent, les CPAS font reconstituer au preneur la garantie locative. Cela engendre des situations particulièrement floues.
Une procédure de transfert de la garantie vers l'AIS, par dépôt sur un compte bloqué, devrait être prévue lorsque celle-ci a entièrement été reconstituée par le preneur.
- Le montant des garanties morales devrait être indexé.
- Par ailleurs, les AIS souhaiteraient que toutes les garanties locatives soient toujours équivalentes à trois mois de loyer (même celles qui n'émanent pas des CPAS).
Une garantie représentant deux mois de loyer n'est pas assez élevée et reste peu confortable pour l'AIS.

Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen

- J'ai pu constituer la garantie par l'intermédiaire du Fonds de garantie locative du CAW de Saint-Nicolas. Je ne pouvais pas la payer en une seule fois. Maintenant, je peux économiser pour rembourser en plusieurs tranches au CAW.

CIRE Bruxelles

Quand le demandeur d'asile sort du centre d'accueil, il doit trouver un logement pour pouvoir s'inscrire dans la commune et pour avoir droit au CPAS. Etant donné qu'il n'y a plus de code 207 (le droit à l'accueil financier par Fedasil s'arrête), la personne doit demander l'aide au CPAS de la commune du logement qu'elle désire louer.

Le CPAS demande une adresse, mais le bail n'est pas signé lorsque la garantie n'est pas constituée (cercle infernal).

Dans beaucoup de cas, l'octroi de la garantie locative par le CIRE permet donc l'accès au logement pour ensuite avoir droit à l'aide du CPAS.

Samenlevingsopbouw Brussel

- X est originaire de Vilvorde et réside pour l'instant dans une maison d'accueil à Bruxelles, où il est aussi domicilié. Depuis son accident, il vit d'une allocation d'invalidité. Comme il n'a pas assez d'argent pour payer la garantie locative, il a essayé plusieurs pistes. Sa banque lui a dit qu'elle ne participait pas à la nouvelle loi et qu'il devait s'adresser au CPAS. Là, on l'a envoyé

au Fonds bruxellois du logement: le CPAS ne veut intervenir qu'en cas de refus du Fonds du logement. Mais le Fonds du logement n'examine un dossier que si on a trouvé un logement, si bien qu'il ne sait vraiment pas aujourd'hui sur qui il peut compter. Il est vraiment très difficile d'expliquer à un propriétaire comment la question de la garantie sera réglée. La situation serait tout à fait différente s'il cherchait un logement en Flandre: en effet, le Fonds bruxellois du logement n'intervient pas en Flandre et dans ce cas le CPAS peut lui avancer le montant de la garantie...

- CAW Mozaiek – Woonbegeleiding
- Réseau belge de lutte contre la pauvreté (BAPN, coopération du: 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