

Bruxelles, le 28 octobre 2008

## **Garantie locative : la nouvelle loi ne réalise pas ses ambitions**

L'année dernière, la réglementation relative à la constitution de la garantie locative a été fondamentalement modifiée. Cette loi doit faciliter l'accès au marché locatif et en particulier à la garantie locative pour tous. Ce sont surtout les personnes qui disposent de revenus limités qui devraient en tirer bénéfice.

La loi prévoit aussi une évaluation après une année de mise en oeuvre. Quelques organisations qui soutiennent des locataires, surtout les plus démunis (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, Vlaams Overleg Bewonersbelangen, Solidarités Nouvelles, Réseau belge de lutte contre la pauvreté), n'ont pas attendu l'initiative des responsables politiques et ont elles-mêmes mené une enquête auprès de divers services sociaux, syndicats de locataires... pour voir si cette loi réalise ses ambitions.

Le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (qui fait partie du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, [www.luttepauvrete.be](http://www.luttepauvrete.be)) a suivi cette démarche avec intérêt. Il a organisé cette conférence de presse pour donner la possibilité à ceux qui en ont pris l'initiative de communiquer les résultats de l'enquête et leurs recommandations au grand public et aux responsables politiques.

L'enquête menée auprès de syndicats de locataires et de services sociaux a fourni des données relatives aux expériences de 300 personnes qui voulaient prendre en location un logement. En voici les résultats :

- les propriétaires ont demandé des informations complémentaires à près de 40% des candidats-locataires ; **dans 61% de ces cas, cela a conduit à refuser le candidat.** Les raisons les plus fréquentes de refus sont le revenu et l'origine du candidat-locataire. Aicha Dinguizli : « *Un grand nombre de locataires sont refusés avant même de négocier la garantie locative. Les bailleurs ont d'autres moyens de comparer les candidats locataires.* »
- Bien que la loi prévoit que le candidat-locataire peut choisir comment il veut constituer sa garantie, il semble que dans la pratique cette possibilité n'existe presque jamais pour le groupe interrogé. Seuls 35% des candidats-locataires rencontrés ont pu choisir la formule.
- La loi prévoit 3 systèmes. L'enquête a montré que **ces trois systèmes - légaux - sont utilisés pour moins de la moitié des garanties constituées** : 2 mois sur un compte bloqué (38,5%), garantie bancaire (0,5%), garantie bancaire via un CPAS (8,5%). Dans 23% des cas, le bailleur demande une garantie en argent comptant. En Flandre, **dans 17% des cas, le bailleur demande la garantie sous forme d'un produit d'assurance vie.**
- **La garantie bancaire**, la nouvelle formule qui prévoit que la banque avance la garantie et que le locataire concerné rembourse mensuellement le montant, **n'est donc pas effectivement une option.**

Ceux qui ont pris l'initiative de l'enquête demandent des adaptations de la loi à court terme sur quelques points :

- ne plus admettre qu'un produit d'assurance vie soit demandé comme garantie ;
- faire du formulaire neutre existant une obligation effective, afin que le bailleur ne sache pas de quelle manière la garantie a été constituée ;
- rendre contraignante la possibilité d'une garantie bancaire.

A long terme, les auteurs de l'enquête demandent une modification fondamentale, en concertation étroite avec les organisations représentatives (notamment associations de locataires et de propriétaires), avec le soutien du Service de lutte contre la pauvreté. Geert Inselegers, un des initiateurs : « *Nous continuons à préconiser un fonds central des garanties locatives. Il s'agit d'un fonds où sont versées toutes les garanties locatives de tous les locataires. Les banques peuvent y souscrire, la gestion étant confiée à la banque qui offre les meilleures conditions moyennant le contrôle d'un organe paritaire et d'une délégation du gouvernement compétent. Les avantages de ce système sont légion. Les usagers du CPAS ne sont plus étiquetés comme tels vis-à-vis de leur propriétaire. Étant donné la masse de liquidités plus importante et l'offre concurrentielle, le revenu des intérêts est plus élevé. Il est possible de mieux amortir les chocs des locataires moins nantis qui ont des difficultés à constituer leur garantie.* »

- **Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat / Brusselse Bond voor het Recht op Wonen**
- **Solidarités Nouvelles**
- **Réseau belge de lutte contre la pauvreté / Belgische Netwerk Armoedebestrijding / (collaboration de : Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen, Forum bruxellois de lutte contre la pauvreté et Réseau wallon de lutte contre la pauvreté)**
- **Vlaams Overleg Bewonersbelangen**
- **Samenlevingsopbouw Brussel**
- **Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale**

---

## **CONTACT PRESSE**

### **Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat**

- Aicha Dinguizli : 02/502.84.63

### **Solidarités Nouvelles**

- David Praile : 0497/30.35.07

### **Réseau belge de lutte contre la pauvreté**

- Vlaams Netwerk van Verenigingen waar Armen het Woord Nemen  
Jan Maris: 03/770.86.79
- Forum bruxellois de lutte contre la pauvreté  
Michel Pettiaux : 02/512.29.36
- Réseau wallon de lutte contre la pauvreté  
Christine Mahy : 081/31.21.17

### **Vlaams Overleg Bewonersbelangen**

- Geert Inselegers: 0494/86.06.03

### **Samenlevingsopbouw Brussel**

- Tineke Van Heesvelde: 0494/03.32.91

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

- Henk Van Hootegem (NL): 02/212.31.71
- Françoise De Boe (FR) : 02/212.31.61