



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

Steunpunt tot bestrijding van armoede,
bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

Dienst zur Bekämpfung von Armut, prekären
Lebensumständen und sozialer Ausgrenzung

Les garanties locatives, clefs d'accès au logement?

Expériences de Belgique

Les journées du logement
Granges
9 novembre 2017


Henk Van Hootegem

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

henk.vanhootegem@cntr.be, 02/212.31.71



Plan

1. Présentation du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale
 2. Se loger en Belgique
 3. Garantie locative: système actuel
 4. Piste d'un fonds central de garanties locatives
 5. Entretemps... dans les régions
- 



1. Présentation du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale



Un service public interfédéral et autonome

- Créé par un Accord de coopération signé par les 6 gouvernements et approuvé par tous les parlements (1999)
<http://www.luttepauvrete.be/accordcooperation.htm>
- Pauvreté en tant que violation de droits de l'homme -> mission du Service = évaluer l'effectivité des droits en situations de pauvreté
- En concertation avec les associations dans lesquelles des personnes pauvres se rassemblent et divers autres acteurs



Mission du Service: évaluer l'effectivité des droits

- Organiser des processus de dialogue avec des acteurs concernés (avec beaucoup d'attention pour les personnes en situations de pauvreté et leur associations) -> résultats dans les rapports bisannuels

<http://www.luttepauvrete.be/publicationsservicerapportbisannuel.htm>

- Recueillir des informations qualitatives et quantitatives concernant la pauvreté (cfr. rubrique du site 'faits et chiffres') et stimuler des recherches (ex.: lien entre pauvreté et placement des enfants)

<http://www.luttepauvrete.be/chiffres.htm>

- Rechercher des décisions de justice intéressantes au niveau national et international

http://www.luttepauvrete.be/jur_intro.htm



Travaux du Service

- Thèmes traités dans le cadre des rapports bisannuels: protection sociale (2012-2013), services publics (2014-2015), citoyenneté (2016-2017)
- Instruments d'évaluation des politiques: ex ante évaluation (test impact pauvreté)
- Non-recours aux droits
 - Publication du livre 'Pauvreté et ineffectivité des droits : non-recours aux droits' (juillet 2017)
 - Vidéo 'Droits & "Non take-up"' (juin 2016)
<http://www.luttepauvrete.be/themenontakeup.htm>




2. Se loger en Belgique



Accès à la propriété

Beaucoup de soutien pour l'accès à la propriété

- Un pourcentage de propriétaires élevé
 - en Flandre: 71 %
 - en Wallonie 66 %
 - dans la Région de Bruxelles Capitale: 39 %
(en Suisse: 37 % ; source: OFS – Recensement fédéral de la population, relevé structurel (RS) 2014)
 - Soutien fiscale
- 



Logement social

Très faible part des logements sociaux:

- Pourcentage de logements sociaux du secteur locatif par rapport au parc total de logements
 - en Belgique: 7 %
 - en France: 17 %
 - aux Pays-Bas: 32 %
 - en Suisse: 3 % (source: Whitehead, Monk, Markkanen & Scanlon, 2012)



- Listes d'attente
 - en Flandre (2015): 117.681 candidat-locataires (150.904 maisons louées)
 - en Wallonie (2016): 39.464 candidat-locataires (101.589 maisons louées)
 - dans la Région de Bruxelles Capitale (2015) : 45.742 candidat-locataires (36.248 maisons louées)



Logement locatif privé

Un offre faible en logements de qualité pour les locataires à bas revenus

- Une forte hausse des prix locatifs dans le segment inférieur du marché des logements locatifs. Exemple en Flandre : plus 18 % en 2013 par rapport à 2005 chez les 20 % de revenus les plus bas
- Cette hausse des prix locatifs + des dépenses énergétiques élevées + un faible revenu
 - > une hausse du taux d'effort net en logement (le rapport entre les dépenses de logement et le revenu)




3. Garantie locative: système actuel



Garantie locative: un frein à l'accès au logement

Obstacles:

- 
- Disposer des moyens financiers nécessaires pour la garantie (l'équivalent de plusieurs mois de loyers) + payer le premier mois de loyer, alors que la garantie précédente n'est pas encore libérée
 - > l'accessibilité financière
 - La nature de la garantie peut représenter pour le propriétaire un signal de n'être pas suffisamment solvable
 - > risque de stigmatisation



Systeme actuel (fédéral)


Par la loi du 25 avril 2007, le législateur a voulu faciliter l'accès au marché locatif, en :

- limitant le nombre de mois de loyer pour la garantie – dans le cas d'un compte bloqué – à deux mois ;
- prévoyant la possibilité de constituer la garantie en tranches (chez sa banque), s'élevant à maximum trois mois de loyer sur une période de maximum trois ans ;
- prévoyant un formulaire neutre, ce qui permet d'anonymiser l'origine de la garantie ;
- prévoyant la possibilité que le service social local peut conclure un accord avec une banque et se porte garant du remboursement pas le locataire



... mais des problèmes subsistent

En pratique, plusieurs problèmes se sont posés au cours de ces dernières années :

- 
- la garantie bancaire (constitution par tranches) est peu appliquée (notamment en raison des frais de dossiers élevés souvent demandés) ;
 - le formulaire neutre n'est pratiquement pas utilisé ;
 - d'autres formes de garanties sont mises en place par le bailleur ; dans certains cas, il s'agit de garanties en espèces, ce qui est interdit légalement ;
 - les services sociaux locaux ont des pratiques différentes par rapport à la couverture de la garantie et son remboursement éventuel.



4. Piste d'un fonds central de garanties locatives



Un fonds central

La création d'un fonds central pourrait résoudre un certain nombre de problèmes qui existent aujourd'hui , par

- la constitution de la garantie en tranches : la possibilité d'un paiement échelonné;
- la diminution du risque de stigmatisation et de discrimination : la manière de constituer la garantie n'est pas communiquée ;
- l'harmonisation du traitement et de la couverture des garanties (tant pour les locataires que les propriétaires): toutes les garanties locatives couvriraient tant les dégâts locatifs que les impayés de loyers, le mode de blocage et de libération des garanties serait harmonisé;



- la détermination des différentes formes possibles de garantie: un fonds éviterait les formes de garantie qui peuvent entraver l'accès au marché locatif ;
- la possibilité de transférer la garantie : en cas de déménagement, la garantie (totale ou partielle) pourrait être utilisée pour la garantie du nouveau logement locatif ;
- la création d'une plus-value des moyens destinés aux garanties locatives : l'ensemble de toutes les garanties peut générer un rendement qui pourra couvrir les frais et les risques du fonds et qui pourra – éventuellement – être investi dans le marché du logement.



Un fonds central: points d'attention

- La capacité du fonds de couvrir tous les risques financiers
- La question pour qui on prévoit la possibilité de constituer la garantie en tranches;
- La confiance des bailleurs dans un fonds public
- La question de savoir si une plus-value pourrait être générée pour l'investissement dans le marché du logement
- Comment il faudrait aborder les ménages confrontés plusieurs fois à des difficultés de paiement
- La crainte que les propriétaires n'utilisent d'autres moyens de sélection pour se rassurer quant à la solvabilité des candidats locataires



5. Entretemps... dans les régions



Transfert de la compétence

Transfert de la compétence relative à la garantie locative vers les régions (juillet 2014)

-> les gouvernements respectifs sont en train d'élaborer leur propre réglementation en la matière

les pistes explorées varient:



La Wallonie

- Projet d'un fonds régional des garanties locatives « *qui se portera garant auprès du propriétaire du versement de la garantie complète même si elle n'est pas encore totalement constituée par le locataire auprès du fonds et dans ce cadre, permettre la portabilité de la garantie locative* »
- Mais le gouvernement a changé ; à l'heure actuelle, il n'est pas encore clairement établi que le nouveau gouvernement retiendra la piste en question



La Flandre

Le gouvernement de la Région flamande prend des autres options (pas encore voté!):

- Revenir à trois mois de garantie.
- Le locataire pourra choisir parmi trois formes de garanties : soit un compte individualisé auprès d'une institution bancaire au nom du locataire, soit un cautionnement avec réserve auprès d'une institution financière au nom du locataire, soit une garantie bancaire découlant d'un contrat type conclu entre le service social local et une institution financière.



- Un formulaire à l'aide duquel l'institution financière confirmera l'octroi de la garantie, indépendamment de la manière dont celle-ci est constituée
- Un prêt de garantie locative sans intérêt pour certains groupes

mais les modalités ne sont pas encore connus...



La Région de Bruxelles Capitale

Le gouvernement de la Région de Bruxelles Capitales prévoit un nouveau système, avec deux volets (pas encore voté!):

- Le système existant de prêts à taux zéro sera modifié : il connaîtra un élargissement du groupe-cible et une adaptation des conditions (par exemple l'augmentation du délai de remboursement, passant de 18 à 24 mois)
- En outre, pour les personnes qui ne peuvent même pas bénéficier d'un prêt à taux nul, un fonds - qui avance la garantie moyennant remboursement mensuel du locataire (pour un montant allant de 5 à 30 euros maximum) - interviendra. Les montants versés seront ensuite restitués au terme du bail



- Dans les deux cas – prêt ou garantie du fonds – le locataire reçoit la garantie sur un compte bloqué à son nom, de sorte que le bailleur ne sache pas d'où provient l'argent.

mais les modalités ne sont pas encore connus...

- Etude concernant la faisabilité économique, juridique et technique d'un fonds central de garanties locatives



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

Steunpunt tot bestrijding van armoede,
bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

Dienst zur Bekämpfung von Armut, prekären
Lebensumständen und sozialer Ausgrenzung

Merci pour votre attention!

henk.vanhootegem@cntr.be

www.luttepauvrete.be

Tel. 02 212 31 71