



Les garanties locatives, clefs d'accès au logement? Expériences de Belgique

Henk Van Hootegem, Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, Belgique

La garantie locative est un outil permettant d'offrir des garanties au propriétaire bailleur en cas d'arriérés de loyer ou d'éventuels dommages lorsque le locataire quitte l'habitation. Pour des personnes à faibles revenus, il s'agit là d'un réel obstacle dans l'accès au marché du logement: un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer – outre le loyer proprement dit le premier mois et au moment où la garantie d'un éventuel loyer précédent n'a pas encore été libérée – constitue une dépense considérable pour bon nombre de personnes.

Au cours de ces dernières années, le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (www.luttepauvrete.be) s'est penché activement sur la question de la garantie locative conjointement à diverses organisations de terrain. Lors de l'élaboration du régime des garanties locatives en 2007, l'objectif fixé était de faciliter l'accès au marché du logement. Le nombre de mois de loyer à verser pour la garantie – en cas de compte bloqué – a été limité à deux. La possibilité de constituer la garantie locative par tranches, pour un montant maximal de 3 mois de loyer sur une période maximale de 3 ans a été instaurée. Un formulaire neutre a également été prévu afin que la provenance de la garantie ne soit pas connue. Toutefois, en pratique, plusieurs problèmes se sont posés au cours de ces dernières années¹.

Sur la base de la concertation menée au sein du Service et auprès d'autres acteurs, la piste d'un fonds central des garanties locatives a été avancée, en vue de l'accessibilité financière de la garantie locative et de la suppression du risque de stigmatisation². La création d'un fonds central pourrait résoudre un certain nombre de problèmes qui existent aujourd'hui, grâce aux caractéristiques suivantes: la possibilité d'un paiement échelonné, la non-communication de la manière dont la garantie a été constituée, la couverture par toutes les garanties locatives tant des dégâts locatifs que des impayés de loyers, l'harmonisation des modes de blocage et de libération des garanties, en cas de déménagement, la possibilité d'utiliser la garantie (totale ou partielle) pour la garantie du nouveau logement locatif, le fait que 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, ...

En raison du transfert de la compétence relative à la garantie locative vers les régions (la Flandre, la Wallonie et la Région Bruxelles Capitale), les gouvernements respectifs sont en train d'élaborer leur propre réglementation en la matière. Les pistes explorées varient selon les régions.

Henk Van Hootegem, henk.vanhootegem@cntr.be, +32 (0)2 212 31 71

¹ Conférence de presse du 26 mai 2011:

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

² Note du Service relative à un fonds central de garanties locatives:

http://www.luttepauvrete.be/publications/note_garantielocative.pdf