



**Logement** / Les associations de lutte contre la pauvreté chez Stefaan De Clercq

# Un fonds de garanties locatives ?

## L'ESSENTIEL

- La loi sur les garanties locatives n'aide pas les locataires à bas revenus.
- Les associations demandent sa révision.
- Courard appelle les banques à la respecter.

Il était une fois une famille à la recherche d'un logement qui pensait bénéficier de la loi sur la garantie locative... Les contes de fées ne se terminent pas toujours bien. Les associations de lutte contre la pauvreté l'ont rappelé mardi devant le cabinet du ministre de la Justice Stefaan De Clercq. Elles ont mené une action ludique pour ra-

conter la triste histoire des locataires à revenus modestes.

Il y a deux ans, la loi sur la garantie locative s'était donné pour objectif de favoriser leur accès au logement. En principe, le locataire peut choisir comment constituer la garantie locative. En bloquant l'argent sur un compte à cet effet (deux mois de loyer maximum), en empruntant l'argent sans intérêts auprès d'une banque ou via le CPAS. Dans ces deux cas, l'utilisation d'un formulaire neutre doit éviter que le bailleur sache comment s'est constitué la garantie, pour ne pas écarter d'office un locataire émergeant au CPAS.

La loi avait prévu une évaluation du système après un an. C'est ce qu'ont fait, en novembre 2008, les associations de lutte contre la pauvreté de tout le pays. Avec ce constat sans appel : la loi ne fonctionne pas. Elle est systématiquement contournée par les banques et certains

propriétaires. Il faut la revoir.

Un an plus tard, rien n'a changé ou presque. Un comité de concertation avec les Régions vient de se mettre en place pour évaluer la loi. Les associations de lutte contre la pauvreté voudraient que le ministre de la Justice mette le turbo en apportant quelques petites modifications légis-

latives en attendant une réforme plus fondamentale du système des garanties. L'idéal, disent-elles, serait la constitution d'un fonds centralisé de garanties. « *Ce serait une amélioration considérable tant pour les locataires que pour les propriétaires.* »

Si la révision de la loi a tellement traîné au niveau du minis-

tre de la Justice, c'est aussi parce que les baux font partie du paquet de compétences à régionaliser... un jour. Le Secrétaire à la lutte contre la pauvreté, Philippe Courard, rappelle de son côté que l'évaluation de la loi de 2007 fait partie du plan fédéral de lutte contre la pauvreté, accepté par l'ensemble du gouverne-

ment. Une modification du système de garantie locative pourrait être envisagée en 2010, estime Philippe Courard. En attendant, « *étant donné les importantes opérations de sauvetage dont ont bénéficié les banques, celles-ci pourraient au moins appliquer la loi* ». ■

MARTINE VANDEMEULEBROUCKE

## Une loi boycottée par les banques

En 2008, les associations de lutte contre la pauvreté avaient mené une enquête parmi les locataires et découvert que dans moins de la moitié des cas, les trois possibilités prévues par la loi pour constituer la garantie locative avaient été appliquées.

**Le compte bloqué.** C'est la forme de garantie locative la plus utilisée mais peu appréciée des propriétaires. Ce qui explique le succès de formules d'assurance-vie comme la garantie Korfina car ces bons d'assurances vie ne tombent pas sous le coup de la loi. Le bailleur n'est dès lors plus tenu de respecter

le montant maximum de deux mois de loyer.

**La garantie bancaire.** Cela devait être en principe un prêt sans intérêts. Les banques font tout pour ne pas rendre ce service et inventent mille prétextes pour renvoyer leur « client » ou les décourager. Ainsi ING et Fortis facturent des frais de dossier 250 euros.

**La garantie via le CPAS.** Les CPAS peuvent conclure une convention avec la banque pour que celle-ci avance la garantie. Le CPAS est alors coresponsable du rembourse-

ment du montant ainsi avancé. Les CPAS appliquent diversement cette solution. Certains utilisent une lettre de caution qui promet d'intervenir en cas de problème. Mais le propriétaire sait alors qu'il a affaire à un usager du CPAS.

**Le formulaire neutre.** Le législateur avait prévu un formulaire neutre à utiliser par les banques qui ne permettrait pas au bailleur de savoir comment s'est constituée la garantie. Ce formulaire n'est pas utilisé même par les rares banques qui avancent la garantie locative. ■