



Fédération
des CPAS

RECOMMANDATIONS DE LA FEDERATION DES CPAS EN MATIERE DE GARANTIE LOCATIVE - novembre 2019

Préambule

En décembre 2018, la Commission Logement de la Fédération des CPAS faisait un état des lieux de « bonnes pratiques » en matière de garantie locative¹.

Suite à cet état des lieux, une série de différences pouvant exister entre les CPAS ont été mises en lumière. La thématique du logement étant centrale dans les missions des CPAS, la Fédération des CPAS souhaiterait tendre vers une harmonisation des pratiques et ce, afin d'établir un juste équilibre entre les intérêts tant des bénéficiaires sociaux, des propriétaires bailleurs que des CPAS.

Le parc locatif public ne permettant pas de rencontrer l'ensemble des demandes, le secteur privé est un acteur essentiel. Il est donc primordial de pérenniser une relation de confiance avec les propriétaires bailleurs qui passent au-delà des préjugés en mettant en location leur logement au profit des bénéficiaires du CPAS.

C'est la raison pour laquelle, la Fédération des CPAS a souhaité aller un cran plus loin qu'en 2018 en publiant à l'attention de ses membres des recommandations en matière d'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative.

Bien entendu, en vertu de l'autonomie locale, il appartiendra à chaque CPAS de suivre ou non, en totalité ou en partie seulement, les recommandations énoncées ci-après. La Fédération des CPAS n'a pas pour intention de s'immiscer dans le mode de fonctionnement de ses membres.

Par ailleurs, malgré la publication de ces recommandations en matière de garantie locative, la Fédération maintient sa position quant à la nécessité qu'un mécanisme facilitant le paiement des garanties locatives soit mis en place par la Région wallonne.

Il est important de noter que les recommandations édictées par la Fédération ne recouvrent pas l'ensemble des paramètres entrant en ligne de compte lorsque le CPAS est amené à examiner une demande d'aide à la constitution d'une garantie locative. En effet, nous nous sommes focalisés sur les points pouvant mener à un consensus entre les CPAS wallons. Les éléments repris sont, à nos yeux, les plus importants dans le cadre d'une demande mais ne sont pas exhaustifs. En effet, ne sont visés ici que les cas classiques, rencontrés dans la majorité des demandes. Toutefois, notre intention n'est en aucun cas d'exclure de la réflexion les cas les plus problématiques, ni de se substituer à l'indispensable enquête sociale.

Pour finir, ces recommandations ne sont pas figées. En effet, elles ont vocation à évoluer en fonction des besoins rencontrés par les acteurs de terrain ainsi qu'au fil des changements législatifs en Wallonie.

¹ S. Degembe, *Garantie locative : relevé « de bonnes pratiques »*, CPAS+, 12/2018, pp. 10 et 11.

Recommandation n°1 Analyser, de manière préalable à l'octroi, une série de points d'attention

Au moment de l'analyse d'une demande d'aide à la constitution d'une garantie locative, la Fédération des CPAS recommande aux CPAS d'être, *a minima*, attentifs à :

- l'état du logement pris en location ;
- le respect des normes en vigueur en Région wallonne :
 - la détention d'un permis de location en règle (lorsque cette mesure est applicable au logement mis en location),
 - le respect des règles en matière d'urbanisme et la détention d'un permis d'urbanisme en cas de modification du logement nécessitant un tel permis,
 - le respect des règles en terme de sécurité et de salubrité² ;
- la conformité du logement au regard de la composition de ménage du preneur ;
- la conformité du montant du loyer et des charges avec les ressources du ménage du preneur ;
- l'analyse du projet de contrat de bail si le bénéficiaire en dispose, notamment pour vérifier la possibilité pour le locataire de se libérer de ses engagements locatifs en cours de bail à l'amiable, le cas échéant.

Par ailleurs, lorsque le CPAS intervient dans le cadre de la constitution d'une garantie locative, le moment est idéal pour entamer le dialogue avec le propriétaire-bailleur du logement afin de le sensibiliser, notamment en lui fournissant des conseils/informations dans le but d'effectuer de menus travaux qui permettront de rendre le logement moins énergivore (fournir des informations sur les primes de la Région wallonne, p.e.). L'avantage premier sera évidemment pour le locataire qui verra diminuer le montant des charges et, *de facto*, augmenter son pouvoir d'achat. Pour le propriétaire, cela signifie qu'au plus le revenu disponible du bénéficiaire augmente, au plus il s'assure du paiement effectif du loyer. Du côté du CPAS, le bénéfice est présent également car cela pourrait entraîner une diminution des demandes d'aide complémentaire, du contentieux locatif et des litiges.

Recommandation n°2 Octroyer la garantie locative sous la forme d'une garantie bancaire

Pour la Fédération des CPAS, la garantie locative sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre le CPAS et une institution financière comporte de nombreux avantages et est, actuellement, la plus utilisée : plus pratique, plus souple, entraînant moins de sortie d'argent pour les CPAS et n'empêchant pas de prévoir une reconstitution de celle-ci par le bénéficiaire.

Malheureusement, cette forme de garantie fait clairement apparaître l'intervention du CPAS, ce qui est créateur de stigmatisation à l'égard du preneur. C'est pourquoi, la Fédération des CPAS insiste sur la nécessité d'un contact entre le propriétaire bailleur et le CPAS afin que ce dernier l'informe suffisamment, notamment sur l'accompagnement qu'il fournit au preneur.

Attention qu'il est essentiel de signaler au propriétaire-bailleur que le CPAS n'est qu'un facilitateur, qui peut jouer le rôle d'un intermédiaire, dans la relation entre le locataire et le bailleur. En effet, le CPAS n'a aucune obligation, ni responsabilité dans la mesure où il n'est pas partie prenante au contrat de bail. Il est important de clarifier le rôle du CPAS dès l'amont de la relation afin d'éviter toute forme de malentendu.

² La Fédération des CPAS a bien conscience des difficultés que peuvent rencontrer les CPAS dans la collecte de tels informations. Toutefois, elle souhaite rappeler aux CPAS qu'ils doivent être particulièrement vigilants à l'état du logement pour lequel ils octroient une garantie locative. En effet, si le logement est considéré comme inhabitable et qu'il constitue un danger pour ses occupants, en cas de survenance d'un accident, la responsabilité du CPAS pourrait être mise en cause.

Recommandation n°3 Octroyer une garantie d'un montant équivalent à deux mois de loyer

Le montant de la garantie locative peut aller jusqu'à trois mois de loyer maximum lorsqu'elle prend la forme de la garantie bancaire. Cependant, le plus couramment, le montant est limité à deux mois de loyer. La Fédération des CPAS est d'avis que deux mois de loyer permettent de rencontrer l'intérêt de chacune des parties en cause.

Recommandation n°4 Adopter une procédure permettant d'octroyer une aide à la constitution d'une garantie locative dans les plus brefs délais

Un reproche qui est souvent fait à l'encontre des CPAS est celui du temps nécessaire à la prise de décision. En effet, le temps que le CPAS prenne sa décision, le locataire voit souvent le logement lui passer sous le nez, faute d'avoir pu apporter rapidement les garanties nécessaires au bailleur.

Dès lors, pour agir rapidement, la Fédération des CPAS recommande aux CPAS d'instaurer une procédure permettant au locataire d'obtenir une réponse rapidement en matière de garantie locative.

À cette fin, le CPAS a la possibilité de définir dans son règlement général relatif à l'octroi des aides sociales, dans ses lignes directrices ou même dans son règlement d'ordre intérieur, les conditions auxquelles une garantie locative peut être octroyée moyennant une procédure accélérée.

Exemples : délivrance d'un accord de principe, décision urgente prise par le président, accord octroyé par le chef de service, etc.

Recommandation n°5 Combiner l'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative avec une aide relative au paiement du premier loyer

Lors de l'emménagement dans un nouveau logement, le locataire doit faire face à de nombreux frais. En plus de la garantie locative, il doit également payer le premier mois de loyer, ce qui n'est pas toujours évident pour les personnes en situation de précarité.

La Fédération des CPAS recommande aux CPAS d'envisager la possibilité d'octroyer, de manière complémentaire à l'aide relative à la constitution de la garantie locative, une aide financière permettant de payer le premier loyer.

En vertu de leur devoir d'information, les CPAS veilleront également à informer leurs usagers de l'existence d'autres primes, notamment celles octroyées par la Région wallonne (ex. : primes ADEL).

Recommandation n°6 Prendre en compte la capacité contributive du bénéficiaire lorsque le remboursement de l'aide est envisagé par le CPAS

La reconstitution de la garantie par le bénéficiaire engendre des effets positifs sur ce dernier. Notamment, elle permet d'une part de le responsabiliser et d'autre part, de le rendre plus autonome.

- Responsabilisation : il y a fort à penser que le locataire prendra davantage soin du bien loué dans la mesure où, en cas de dégât, c'est son argent qui servira à rembourser le propriétaire. Il sera encouragé de la sorte à occuper le bien en bon père de famille.
- Autonomisation : cela permet de replacer le bénéficiaire à sa place d'acteur.

Par ailleurs, lorsque la garantie est entièrement reconstituée et que sa libération n'est pas réclamée par le propriétaire bailleur en fin de bail, le bénéficiaire quitte son logement tout en ayant les fonds nécessaires au financement d'une prochaine garantie locative. Il s'agit là d'une épargne utile pour le bénéficiaire.

Pour le CPAS, il y a également un avantage. En effet, cela permet de diminuer son intervention financière en cas de libération de la garantie en faveur du propriétaire bailleur en fin de bail.

Dans l'hypothèse de la libération d'une première garantie n'ayant pas encore été reconstituée par le bénéficiaire, la Fédération des CPAS est d'avis de ne pas conditionner l'octroi d'une seconde garantie à l'apurement de la première dette. En effet, réclamer le recouvrement de la dette préexistante pourrait mettre la personne en difficulté. Attention, cela ne signifie pas pour autant que le CPAS doit systématiquement renoncer au recouvrement de la dette lorsqu'une nouvelle demande est introduite. Il appartiendra au CPAS de procéder à une analyse au cas par cas.

Bien entendu, le remboursement de l'aide doit être compatible avec les ressources du ménage et le solde disponible afin que le bénéficiaire puisse continuer à mener une vie conforme à la dignité humaine. Dans ce cadre, le CPAS veillera à modaliser le remboursement afin que celui-ci corresponde à la capacité contributive de la personne pour ne pas lui générer de difficultés qui la mettraient dans l'incapacité d'honorer ses autres charges.

Le remboursement ou non de l'aide devra faire l'objet d'une analyse au cas par cas.
