

# Le Fonds BRUGAL

## Qu'est-ce que c'est ?

Une analyse de Julie Fanovard



---

## Introduction

En abordant les difficultés d'accès au logement à Bruxelles dans le cadre d'ateliers d'éducation permanente sur le logement et les lieux de vie, de nombreux groupes ont relevé la constitution de la garantie locative comme une problématique majeure.

*J'aimerais pouvoir déménager mais il faudrait pour ça que je récupère ma garantie locative de mon logement actuel. Ce qui n'est pas possible. Je suis donc bloquée en attendant d'avoir de l'argent de côté...*

### **Une participante d'un groupe de Bruxelles**

*Quand on dit au propriétaire qu'on est lié au CPAS pour la garantie locative, il rebrousse chemin et trouve des excuses pour ne pas signer avec nous le contrat de bail.*

### **Un participant d'un groupe de Bruxelles**

Que cela soit en raison du montant, des réticences des propriétaires à signer un contrat de bail en ayant une caution venant du CPAS, ou en raison des frais liés au déménagement, le public de locataires concernés voit ses chances d'accéder à un logement décent s'amenuiser.

Ces mesures et les aides pour constituer cette garantie locative ne semblaient pas suffisantes en Région bruxelloise. Cependant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, de nouvelles mesures sont apparues dont la mise en place du Fonds BRUGAL. On abordera, dans cet article, le rôle du Fonds BRUGAL, relativement à la constitution de garantie locative, ainsi que les mesures qui en découlent.

## I. Quelques constats

En Région bruxelloise (mais également en Région wallonne), la garantie locative fait systématiquement partie du contrat de bail à résidence principale. La plupart des bailleurs – pour ne pas dire tous – réclament au(x) locataire(s) la constitution de cette garantie locative.

S'élevant à l'équivalent de deux mois de loyer, elle vient s'ajouter au premier mois de location. À l'entrée du bail, les locataires doivent alors déboursier en une fois plus de 2 000 euros.<sup>1</sup> En effet, la valeur moyenne du loyer s'élève à 710 euros par mois à Bruxelles.<sup>2</sup> Rassembler une telle somme d'argent reste un frein pour une large partie des ménages locataires – et pas seulement ceux qui sont dans une situation de précarité. Sans compter le fait que certains locataires, par peur de se retrouver à la rue, souscrivent un nouveau contrat de bail pendant leur préavis de résiliation.

Il faut d'ailleurs préciser qu'en Région bruxelloise les locataires sont plus nombreux que les propriétaires – environ 60 % des Bruxellois sont sur le marché locatif. Pourtant, jusqu'ici, et alors qu'elle est compétente en matière de logement, la Région de Bruxelles-Capitale n'intervenait guère dans la garantie locative.

### 1. Les formules existantes

Avant de poursuivre, il est nécessaire de faire le point sur les différentes formules de constitution de garantie locative proposées au locataire. Depuis la réforme de 2007, qui visait déjà à améliorer le système de garantie locative, on en distingue trois<sup>3</sup>.

Le locataire a ainsi la possibilité de bloquer l'équivalent de deux mois de loyer sur un compte individualisé au nom du preneur. S'il n'a pas les moyens d'amasser une telle somme pour les raisons énoncées précédemment, il peut

<sup>1</sup> N. BERNARD, M. LELUBRE, *La garantie locative, premier obstacle à l'accès au logement pour les personnes précarisées*, 2015, [en ligne :] [https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/la\\_garantie\\_locative\\_premier\\_obstacle\\_a\\_lacces\\_au\\_logement.pdf](https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/la_garantie_locative_premier_obstacle_a_lacces_au_logement.pdf)

<sup>2</sup> Enquête 2016 de l'Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, p. 8.

<sup>3</sup> *Loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses. Titre VI, chapitre III.*

alors s'adresser à une institution bancaire. Celle-ci avance pour lui le montant de la garantie équivalant à maximum trois mois de loyer. Le preneur remboursera ensuite sous forme de mensualités la banque à laquelle le locataire s'est adressé. La troisième option pour le locataire est de faire appel au CPAS pour intervenir dans la constitution de la garantie locative.

## 2. Et en pratique...

Ces formules laissent pourtant, dans les faits, peu d'alternatives aux locataires. En effet, « le secteur bancaire n'a jamais accroché, utilisant différents subterfuges pour décourager les demandeurs (comme imposer, par exemple, des frais d'ouverture de dossiers de plusieurs centaines d'euros) »<sup>4</sup>. Parallèlement, la garantie locative du CPAS prévue pour venir en aide aux ménages en difficulté, s'avère produire l'effet inverse. D'une part, le CPAS est débordé par les demandes, ce qui allonge le temps de décision d'octroi et laisse finalement les locataires dans une situation bancaire telle que le bien finit loué par une autre personne. D'autre part, le cautionnement est rejeté par les bailleurs parce qu'il n'y a pas d'argent bloqué au début du contrat et que la caution ne couvre pas toujours toutes les obligations locatives (les dégâts locatifs et/ou les loyers impayés par exemple).<sup>5</sup> Par conséquent, une garantie locative du CPAS réduit les chances de trouver un logement.

*La majorité des propriétaires rencontrés n'ont pas accepté ma garantie. Lorsqu'ils ont entendu : « garantie du CPAS », le logement était d'un coup « déjà pris » par quelqu'un d'autre ou une autre excuse de ce genre...*

### Un participant d'un groupe à Bruxelles.

De plus, une garantie locative estampillée CPAS amène son lot de stigmatisations sur les personnes émergeant au CPAS. Les propriétaires craignent de ne pas recevoir le loyer tous les mois et/ou que leur logement ne soit pas bien entretenu.

<sup>4</sup> Une garantie locative plus accessible grâce au fonds BRUGAL, Bruxelles : Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat, « Analyses et études », décembre 2017, p. 1, [en ligne :] <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1860>

<sup>5</sup> *Ibid.*

### 3. L'aide du Fonds du Logement

Avant novembre 2017, le seul dispositif régional était le prêt à taux zéro du Fonds du Logement. Ce prêt – accessible aux ménages à revenus limités (les conditions sont les mêmes que pour accéder à un logement social) – s'élève à deux mois de loyer et fonctionne sur la base d'un remboursement progressif et sans intérêt. Le montant de ce prêt est toutefois limité à 90 % de la garantie locative.

*Si tu veux, tu peux aller voir le Fonds du Logement pour t'aider à constituer ta garantie locative. Ils peuvent te prêter une partie du montant de ta caution et après tu les rembourses tous les mois.*

#### **D'un participant à un autre lors d'ateliers d'éducation permanente sur la thématique du logement et des lieux de vie à Bruxelles.**

Toutefois, cette aide est un prêt à tempérament ce qui équivaut à un crédit à la consommation. Cela signifie qu'en cas d'endettement du ménage, ce prêt est refusé. Pourtant, il est question ici de satisfaire un droit fondamental – l'accès à un logement décent – et non pas de consommer.<sup>6</sup> De plus, le délai de remboursement ne s'élevant qu'à 18 mois force les ménages à rembourser des mensualités parfois trop élevées par rapport à leurs ressources financières. On est donc dans un modèle d'entonnoir qui évince les ménages plus précaires.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Une garantie locative plus accessible grâce au fonds BRUGAL, *op. cit.*

<sup>7</sup> *Ibid.*

## 4. Un fonds universel de garantie locative

Face à ces différents constats, les acteurs de terrain qui luttent pour l'accès à un logement décent pour tous et contre le sans-abrisme revendiquent depuis plusieurs années déjà la mise en place d'un Fonds général de garantie locative.<sup>8</sup> Basé sur un système de solidarité, l'objectif serait alors de permettre à chaque locataire de verser sa garantie locative à l'aide de ce fonds sans pour autant que le propriétaire sache d'où vienne ce montant et éviter les stigmatisations. Ainsi, cette formule laisserait plus de chances aux personnes à plus faibles revenus d'accéder à un logement décent.<sup>9</sup> Généraliser ce système à l'ensemble de la population permettrait également de placer tous les candidats locataires sur un même pied et ainsi de diminuer les stigmatisations liées à la situation du locataire (CPAS, allocataires sociaux...).

## II. Des avancées majeures à bruxelles

### 1. Le Fonds BRUGAL

En ce début d'année 2018, à la réforme du contrat de bail s'ajoutent également d'autres mesures. Pour sortir de l'impasse et se rapprocher du principe de fonds général de garantie locative, la Région bruxelloise a créé le Fonds BRUGAL.

<sup>8</sup> R. LEBRUN, *Une appréhension de la sinistralité dans le cadre de l'activation d'un régime de garantie locative*, rapport CEHD, Charleroi, 2017, [En ligne :] [http://www.cehd.be/media/1109/lebrun\\_2017\\_gl\\_rapport\\_final.pdf](http://www.cehd.be/media/1109/lebrun_2017_gl_rapport_final.pdf)

<sup>9</sup> Pour plus d'informations sur le Fonds Universel de Garanties Locatives : D. GREIMERS, *Le fonds de garanties locatives*, Bruxelles : CPCP, « Au Quotidien », octobre 2016, [en ligne :] [http://www.cpcp.be/medias/pdfs/publications/fonds\\_garantie\\_locative.pdf](http://www.cpcp.be/medias/pdfs/publications/fonds_garantie_locative.pdf)

### a. Comment ça marche ?

En pratique, le Fonds BRUGAL avance la garantie qui sera versée au bailleur sur un compte bloqué au nom du preneur. Contrairement au prêt à taux zéro du Fonds du Logement, l'avance octroyée n'est pas à rembourser mensuellement par le locataire. Le montant de la caution locative est récupéré par le Fonds en fin de bail. C'est donc un avantage pour les locataires plus précaires qui n'ont de toute façon par les moyens de s'acquitter des mensualités.<sup>10</sup>

Néanmoins, si les candidats n'ont pas à rembourser des mensualités, ils doivent marquer leur adhésion au Fonds en payant des cotisations mensuelles. Les locataires sont donc adhérents au Fonds. Le montant de ces cotisations est calculé sur la base du revenu des candidats et ne peut pas excéder 30 euros par mois durant les trois premières années et 5 euros par mois à partir de la quatrième année.<sup>11</sup>

**Tableau 1 :**  
**Montant des contributions dues en vertu de l'adhésion à BRUGAL<sup>12</sup>**

Contributions pendant les 3 premières années par ménage	Contribution après 3 ans d'adhésion
Ressources disponibles* $\geq$ à 1500,00€ = 30,00€/mois (= 360,00 €/an)	5,00 €/mois (60,00 €/an)
Ressources disponibles $\geq$ à 1000,00€ = 25,00€/mois (= 300,00 €/an)	
Ressources disponibles $\geq$ à 750,00€ = 20,00€/mois (= 240,00 €/an)	
Ressources disponibles $\geq$ à 500,00€ = 15,00€/mois (= 180,00 €/an)	
Ressources disponibles $\geq$ à 250,00€ = 10,00€/mois (= 120,00 €/an)	
Ressources disponibles $<$ à 250,00€ = 5,00€/mois (= 60,00 €/an)	

\*L'ensemble des ressources financières dont bénéficie le demandeur, quelles que soient leurs origines, déduction faite du loyer du logement visé.

<sup>10</sup> Une garantie locative plus accessible grâce au fonds BRUGAL, op. cit.

<sup>11</sup> Pour plus d'informations : C. DARON, *BRUGAL : un nouveau Fonds de garanties locatives à Bruxelles*, Bruxelles : La Ligue des Familles, novembre 2017, [en ligne :] <https://www.laligue.be/Files/media/491000/491557/fre/brugal.pdf>.

<sup>12</sup> *Le fonds mutualiste d'aide à la constitution d'une garantie locative BRUGAL*, Prospectus d'information à destination des acteurs concernés, Bruxelles : Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 1<sup>er</sup> janvier 2018, p. 8.

Toutes les cotisations versées seront mutualisées au Fonds BRUGAL. L'objectif de cette adhésion est de responsabiliser les locataires. Il est prévu, en effet, que le locataire récupère le montant des cotisations versées au Fonds à la fin du bail. À la condition, cependant, que le Fonds ait perçu la totalité de la garantie locative qu'il avait versée au début du contrat de bail. En revanche, lorsque le montant de la garantie restitué est insuffisant, les cotisations éparpillées serviront à couvrir la différence. Par ailleurs, si le locataire venait à ne plus verser ses cotisations, il se verrait exclu du dispositif.<sup>13</sup>

### Exemple

*Un couple signe un contrat de bail pour une durée de 4 ans. Le loyer est de 700 euros, leur garantie locative s'élève à 1 400 euros. N'ayant pas d'économies pour la constituer, et ne pouvant pas accéder au prêt à taux zéro du Fonds du Logement, ils se tournent vers le Fonds BRUGAL. La somme octroyée par le Fonds est déposée sur un compte bancaire individualisé au nom du ménage demandeur.*

*Ayant des ressources financières s'élevant à 1 000 euros par mois (déduction faite du loyer visé), le couple versera au Fonds une cotisation s'élevant à 25 euros par mois pendant les trois premières années (soit 300 euros par an) et de 5 euros à partir de la quatrième année (soit 60 euros par an).<sup>14</sup>*

*À la fin du contrat de bail, le Fonds récupérera le montant de la garantie locative. En contrepartie, le Fonds versera le montant des quatre années de cotisations (soit 960 euros) au ménage. Dans le cas où la garantie n'est pas (entièrement) restituée – dégâts locatifs ou loyers impayés par exemples – le locataire, à l'aide de ces cotisations mensuelles et de ses propres deniers si le montant des cotisations n'est pas suffisant, remboursera l'avance au Fonds.*

<sup>13</sup> BRUGAL, *L'intérêt dans l'attente d'un fonds universel ?*, Bruxelles : Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat, « Analyses et études », décembre 2017, [en ligne :] [http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/brugal\\_-\\_l\\_interim\\_dans\\_l\\_attente\\_d\\_un\\_fond\\_universel.pdf](http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/brugal_-_l_interim_dans_l_attente_d_un_fond_universel.pdf).

<sup>14</sup> Prospectus d'information à destination des acteurs concernés : *Le fonds mutualiste d'aide à la constitution d'une garantie locative BRUGAL*, Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 1er janvier 2018, [en ligne :] [http://www.fondsdulogement.be/sites/default/files/files/Prospectus%20brugal%20fr%202018\\_.pdf](http://www.fondsdulogement.be/sites/default/files/files/Prospectus%20brugal%20fr%202018_.pdf).

## b. Pour qui ?

Ce nouveau fonds est à destination des ménages qui n'entrent pas dans les conditions de revenus pour l'octroi d'un prêt à taux zéro proposé par le Fonds du Logement. Plusieurs conditions d'octroi doivent être remplies par le demandeur afin de pouvoir souscrire au Fonds BRUGAL<sup>15</sup> :

- Conditions administratives : être majeur ou mineur émancipé, s'engager à conclure un contrat de bail d'au moins un an ou s'inscrire à l'adresse du registre de la population ;
- Conditions de revenu : avoir un revenu de ménage imposable disponible n'excédant pas un certain montant autorisé par le Fonds<sup>16</sup> ;

**Tableau 2 :**  
**Revenus maximum pour pouvoir adhérer à BRUGAL**

Nombre d'enfants à charge	Revenus maxima d'admission (EUR)/an		
	Personne vivant seule	Ménage ne disposant que d'un revenu	Ménage disposant d'au moins 2 revenus
0	22 562,35	25 069,29	28 650,65
1	/	27 218,08	30 799,44
2	/	29 366,87	32 948,23
3	/	31 515,66	35 097,02
4	/	33 664,45	37 245,81
5	/	35 813,24	39 394,60
6	/	37.962,03	41.543,39

Ces montants sont augmentés de 4 297,59 euros par personne majeure handicapée composant le ménage.

Un enfant handicapé à charge est assimilé à deux enfants.

<sup>15</sup> C. DARON, *op. cit.*

<sup>16</sup> Montants calculés sur la base des montants relevant de la catégorie du logement social. De plus, les plafonds sont plus élevés pour les jeunes de 35 ans ou moins.

### Tableau 3

Toutefois, lorsque le(s) demandeur(s) a (ont) moins de 35 ans, les revenus ne peuvent excéder les montants indiqués dans le tableau suivant.

Nombre d'enfants à charge	Revenus maxima d'admission (EUR)/an		
	Personne vivant seule	Ménage ne disposant que d'un revenu	Ménage disposant d'au moins deux revenus
0	28 000,00	34 000,00	43 000,00
1	/	37 000,00	46 000,00
2	/	40 000,00	49 000,00
3	/	43 000,00	52 000,00
4	/	46 000,00	55 000,00
5	/	49 000,00	58 000,00
6	/	52 000,00	61 000,00

Ces montants sont augmentés de 6 000 euros par personne majeure handicapée composant le ménage.

Un enfant handicapé à charge est assimilé à deux enfants.

*Source : Prospectus d'information à destination des acteurs concernés : Le fonds mutuelliste d'aide à la constitution d'une garantie locative BRUGAL, Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 1er janvier 2018, p. 6*

- Conditions d'affiliation : le locataire doit s'affilier au Fonds BRUGAL et payer ses cotisations mensuellement.

L'adhérent au Fonds peut contracter deux aides en même temps. Dans la réalité, en cas de déménagement, le locataire peut se retrouver à devoir constituer une seconde garantie locative pour son nouveau logement avant d'avoir récupéré celle du précédent contrat de bail. C'est pourquoi les demandeurs pourront donc solliciter deux aides simultanément afin de faciliter l'accès à un logement décent.

Néanmoins, le Fonds BRUGAL n'est pas ouvert à tout le monde. Ne sont ainsi pas éligibles :

- les propriétaires ;
- les personnes locataires d'un logement social ;
- les personnes bénéficiant déjà de deux aides simultanées du Fonds dont une n'est pas entièrement remboursée.

### c. Et pour financer ce Fonds ?

En plus des cotisations de ses membres, le Fonds bénéficiera d'une subvention de la Région de deux millions d'euros pour le lancement du dispositif et la constitution du fonds, ainsi que pour des frais de fonctionnement. Selon la ministre bruxelloise en charge du logement, Céline Frémault, le système devrait permettre d'aider progressivement 2 000 candidats locataires.<sup>17</sup> Au-delà de ces moyens, le Fonds du Logement ne pourra plus répondre à ces demandes.

## 2. Mais pas seulement...

La réforme sur les garanties locatives a été conçue en différentes étapes. Ainsi, le Fonds BRUGAL n'est pas l'unique aide en matière de garantie locative : il s'intègre dans un processus d'aide qui vise un plus large public.

Plusieurs systèmes coexistent actuellement. On a déjà évoqué le premier système mis en place – le Fonds du Logement – avec son prêt à taux zéro et les limites de son action. Or, depuis novembre 2017, certains points ont été améliorés en vue d'une action plus efficace et de réduire l'effet « entonnoir ». Les délais de remboursement sont passés de 18 à 24 mois, ce qui permet d'alléger le montant mensuel pour les ménages concernés. Les conditions pour y avoir accès sont les suivantes :

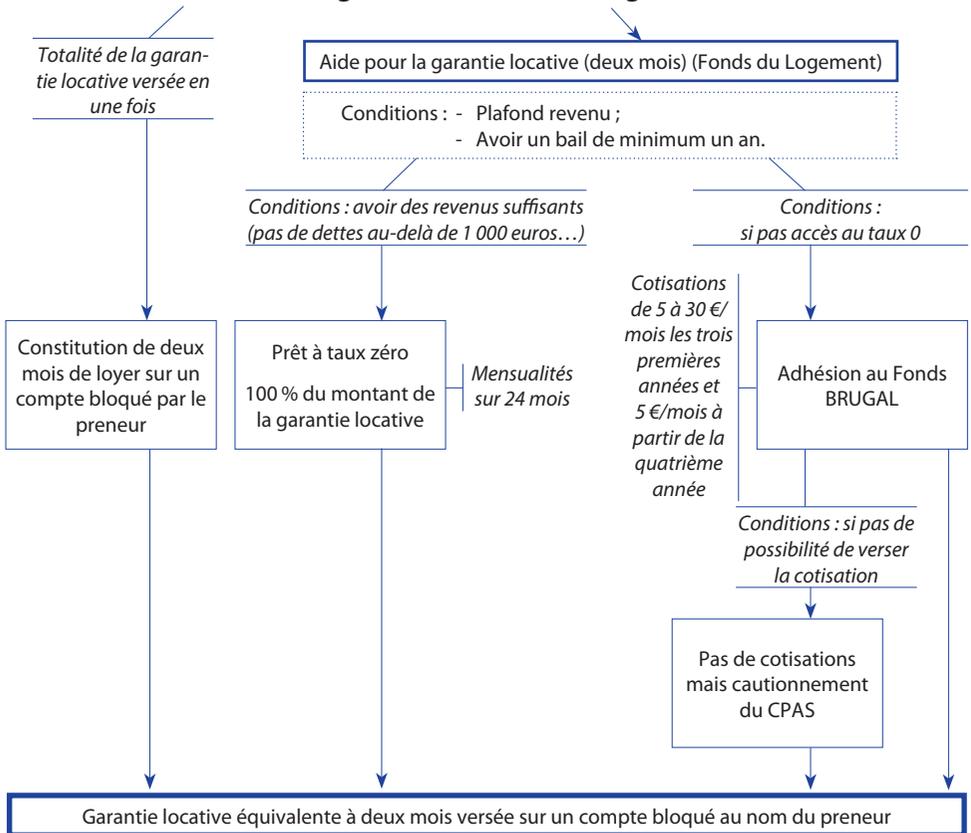
- Entrer dans les conditions de revenus prévues par le Fonds du Logement (voir tableau 2 et 3) ;
- Avoir des ressources suffisantes pour payer le loyer. Ne pas avoir un endettement supérieur à 1 000 euros ;
- Signer un contrat de bail de minimum un an.

<sup>17</sup> Voir à ce sujet la réponse de la ministre bruxelloise en charge du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie, Céline Frémault, en Commission du Logement, *Compte rendu intégral des interpellations et des questions. Commission du logement, réunion du 13 juillet 2017*, Bruxelles : Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, CRI COM (2016-2017) n°134, 13 juillet 2007, p. 39-45, [en ligne :] <http://weblex.irisnet.be/data/crb/biq/2016-17/00134/images.pdf>.

Le public ne possédant pas de ressources financières suffisantes pour faire appel au taux zéro du Fonds peut demander à souscrire au système assurantiel BRUGAL.<sup>18</sup>

Si le candidat locataire n'a pas les ressources nécessaires pour verser le montant des cotisations à BRUGAL, il peut ne pas verser de contribution mais doit pour cela obtenir le cautionnement d'un CPAS.<sup>19</sup>

### Schéma 1 : Constitution d'une garantie locative en Région Bruxelloise



<sup>18</sup> Prospectus d'information à destination des acteurs concernés : *Le fonds mutuelliste d'aide à la constitution d'une garantie locative BRUGAL*, Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 1<sup>er</sup> janvier 2018, [en ligne :] [http://www.fondsdulogement.be/sites/default/files/files/Prospectus%20brugal%20fr%202018\\_.pdf](http://www.fondsdulogement.be/sites/default/files/files/Prospectus%20brugal%20fr%202018_.pdf).

<sup>19</sup> *Ibid.*

### 3. Avantages de ce dispositif

#### a. Perméabilité

Cette nouvelle formule d'aide de constitution de garantie locative est un système en cascade et perméable. Ce dispositif comprend plusieurs types d'intervention, ce qui permet au candidat de faire des allers-retours entre les types d'aides. Cette perméabilité prend en compte les changements possibles de situations financières des candidats et répond ainsi au mieux à leurs besoins. En cas de changement de situation, le candidat qui bénéficie du prêt à taux zéro du Fonds du Logement peut en effet devenir adhérent au Fonds BRUGAL. Son remboursement mensuel diminue et se mue en une cotisation moins conséquente. Si, par après, le locataire n'a plus les moyens de payer le montant des adhésions, il peut obtenir un cautionnement du CPAS qui se portera garant pour lui.

#### b. Anonymat

L'avance fournie par le Fonds BRUGAL est déposée sur un compte bloqué au nom du preneur. Le dispositif garantit l'anonymat du locataire demandeur. Le bailleur n'a donc pas connaissance de l'intervention du Fonds ce qui permet d'éviter le risque de stigmatisation, et ce, même en cas de cautionnement du CPAS.<sup>20</sup>

*Lorsque la problématique de la garantie locative est abordée dans nos groupes, la question de l'anonymat est un point essentiel pour nos participants. Cette condition semble importante afin d'éviter les réticences et toutes formes de discriminations sur ce sujet.*

**Formateur au sein d'un ASBL à Bruxelles**

<sup>20</sup> C. DARON, *op. cit.*

### c. Déplacement du centre de gravité des CPAS vers le Fonds du Logement

Décharger les CPAS des demandes de garantie locative était une autre résolution lors de la mise en place de ce nouveau dispositif. Croulant la plupart du temps sous les demandes, les CPAS éprouvent des difficultés à répondre rapidement et de manière efficace aux sollicitations des locataires. De plus, les pratiques varient d'un CPAS à l'autre, ce qui rend aléatoire l'obtention d'un logement en fonction des communes. Face à cela, le Fonds permet l'uniformité des demandes. Avec ces nouvelles mesures, le centre de gravité devrait progressivement se déplacer des CPAS vers le Fonds du Logement.<sup>21</sup>

### d. Solidarité et responsabilité des adhérents

Comme le souligne le RBDH, un autre avantage du Fonds BRUGAL est qu'il permet de mutualiser les cotisations « créant ainsi une forme de solidarité entre adhérents, cependant plus symbolique que déterminante dans le financement du fonds »<sup>22</sup> ; les montants de ces cotisations sont trop faibles cependant pour permettre de faire face aux défaillances des preneurs ou de verser les garanties locatives. C'est majoritairement l'intervention publique qui va couvrir ces dépenses.

En outre, derrière ce système de cotisations, l'idée serait de susciter une forme de solidarité et de responsabiliser l'adhérent. Si les cotisations ne sont pas versées, le locataire est exclu du dispositif. Ensuite, si la totalité de la garantie locative n'est pas reversée à la fin du contrat de bail, les cotisations cumulées constituent une épargne pour rembourser le Fonds.<sup>23</sup> Dans un scénario où le montant des dégâts locatifs serait plus élevé que le montant des cotisations, le locataire devrait alors rembourser le Fonds du Logement avec ses propres deniers. Cette perspective incite donc l'adhérent-locataire à respecter le bien qu'il occupe durant le contrat de bail afin de pouvoir récupérer la totalité de la garantie locative.

<sup>21</sup> Une garantie locative plus accessible grâce au fonds BRUGAL, *op. cit.*

<sup>22</sup> BRUGAL, *L'intérim dans l'attente d'un fonds universel ?*, Bruxelles : Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat, « Analyses et études », décembre 2017, p. 1, [en ligne :] [http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/brugal\\_-\\_l\\_interim\\_dans\\_l\\_attente\\_d\\_un\\_fond\\_universel.pdf](http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/brugal_-_l_interim_dans_l_attente_d_un_fond_universel.pdf)

<sup>23</sup> *Ibid.*

### e. Prise en compte des colocations

Le phénomène des colocations est en augmentation constante à Bruxelles. Dans cette situation, le loyer est partagé entre les différents locataires. Le Fonds BRUGAL n'exclut pas ce cas de son action : un des colocataires peut le solliciter sans pour autant que les autres soient demandeurs. Le montant de l'aide octroyée est calculé sur la partie du loyer que devra payer le colocataire et non sur la totalité du loyer du logement en question<sup>24</sup>.

#### *Et en Région wallonne ?*

*Le gouvernement wallon sous l'ère Magnette réfléchissait à la création d'un fonds de garantie unique pour le versement des garanties locatives sur le marché locatif privé. Inscrit dans la Déclaration de Politique Régionale (2014-2019), la volonté de création d'un fonds régional avait comme objectifs de faciliter l'accès au logement pour les ménages précaires (d'un point de vue économique mais aussi pour diminuer les discriminations sur la base de l'origine du revenu) et également d'offrir aux propriétaires bailleurs une forme de sécurité en cas de loyers impayés ou de dégâts locatifs.*

*Mais qu'en est-il aujourd'hui ? Le changement de majorité a apporté des changements de priorité. Même si les réflexions ne reprennent pas de zéro, une réévaluation du projet est à l'ordre du jour. Au sein de la rédaction d'une étude réalisée par le CEHD sur l'« appréhension de la sinistralité dans le cadre de l'activité d'un régime de garantie locative », Robin Lebrun nous explique que « les discussions afférentes à la mise en œuvre d'un tel fonds se sont cristallisées notamment sur sa couverture (universelle ou facultative) et son financement »<sup>25</sup>. La question de la sinistralité représente une crainte pour les pouvoirs publics wallons.*

*La création d'un fonds régional de garantie locative ne verra donc pas le jour avant d'avoir un éclaircissement sur ces questions.<sup>26</sup>*

<sup>24</sup> Pour plus d'informations : C. DARON, *op. cit.*

<sup>25</sup> R. LEBRUN, *Une appréhension de la sinistralité dans le cadre de l'activation d'un régime de garantie locative*, rapport CEHD, Charleroi, 2017, p. 8, [en ligne :] [http://www.cehd.be/media/1109/lebrun\\_2017\\_gl\\_rapport\\_final.pdf](http://www.cehd.be/media/1109/lebrun_2017_gl_rapport_final.pdf).

<sup>26</sup> *Fonds régional : on va réévaluer*, L'Avenir, le 27 septembre 2017.

### III. Évaluation et questionnements pour le futur

Au moment d'écrire ces lignes, il n'y a pas encore eu d'évaluation réalisée pour les premiers mois de mise en application de cette nouvelle mesure. Quelques chiffres cependant ont été publiés concernant les aides octroyées. Entre janvier et mai 2018, 207 aides ont été accordées dont 76 via le Fonds BRUGAL – les autres relevant du prêt à taux zéro. La Région bruxelloise a comme objectif, à terme, de pouvoir octroyer les 2 000 aides par an.<sup>27</sup>

Afin d'y parvenir, il semble important de maintenir certaines conditions notamment celle de la rapidité des demandes – en théorie le Fonds du Logement dispose de quinze jours pour répondre à la demande – pour que le ménage puisse entrer rapidement dans le logement sans que celui-ci ne soit octroyé à quelqu'un d'autre. Il importe donc que ce délai soit scrupuleusement respecté.

Il faut par ailleurs s'interroger sur le montant de deux millions d'euros débloqué par le gouvernement régional pour alimenter le Fonds. En effet, comme le souligne la Ligue des Familles, « une fois ces moyens consommés, le Fonds du Logement ne pourra plus répondre aux demandes »<sup>28</sup>.

Un autre point pour lequel nous n'avons pas encore de réponse, en raison de la jeunesse du dispositif, concerne les CPAS. Le cautionnement du Fonds BRUGAL permettra-t-il aux CPAS d'être moins surchargés qu'actuellement ?

Plusieurs organismes, dont la Ligue des Familles, plaident depuis longtemps pour la création d'un fonds universel de garanties locatives à destination de tous les publics. Il est important de souligner que les nouvelles mesures mises en place au sein du Fonds BRUGAL touchent un plus large public. Cependant, ce nouveau dispositif touche les plus démunis mais ne cible pas l'ensemble des ménages.

La jeunesse de ce dispositif ne nous donne actuellement aucune indication quant à la résiliation des baux. La majorité des garanties locatives versées seront-elles intégralement remboursées ? Dans le cas contraire, quelles seront

<sup>27</sup> Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale. Compte-rendu intégral des interpellations et des questions. Commission du logement. Réunion du jeudi 5 juillet 2018. Compte-rendu provisoire, p. 10-15, [en ligne :] <http://weblex.irisnet.be/data/crb/biq/2017-18/00138/images.pdf>.

<sup>28</sup> C. D'ARON, *op. cit.*, p. 7.

les conséquences pour les locataires concernés puisque ceux-ci n'auront plus droit à une deuxième aide ? Et pour le Fonds BRUGAL ? Le système devra donc être évalué et adapté au fil du temps.

Ce dispositif aura-t-il un réel impact sur la problématique d'accès au logement sur Bruxelles ? Permettra-t-il de réinstaurer une confiance entre propriétaire et locataire et d'absorber les discriminations sociales qui y sont liées ? On peut aussi aller plus loin en se demandant si, à terme, il pourrait être un modèle transposable à la Région wallonne ? Affaire à suivre...

\* \*

Julie Fanovard est collaboratrice au sein du pôle Éducation permanente – « Lieux de vie » du CPCP. Elle est sociologue et oriente ses recherches sur la question de la crise du logement en Région wallonne et bruxelloise.

---

## Pour aller plus loin

- *BRUGAL, L'intérim dans l'attente d'un fonds universel ?*, Bruxelles : Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat, « Analyses et études », décembre 2017.
- DARON C., *BRUGAL : un nouveau Fonds de garanties locatives à Bruxelles*, Bruxelles : La Ligue des Familles, novembre 2017, <https://www.laligue.be/Files/media/491000/491557/fre/brugal.pdf>.
- LEBRUN R., *Une appréhension de la sinistralité dans le cadre de l'activation d'un régime de garantie locative*, rapport CEHD, Charleroi, 2017.
- *Une garantie locative plus accessible grâce au fonds BRUGAL*, Bruxelles : Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat, « Analyses et études », décembre 2017.
- Prospectus d'information à destination des acteurs concernés : *Le fonds mutualiste d'aide à la constitution d'une garantie locative BRUGAL*, Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 1<sup>er</sup> janvier 2018.

FANOVARD Julie, *Le Fonds BRUGAL : qu'est-ce que c'est ?*, Bruxelles : CPCP, Analyse n°338, 2018, [en ligne :] <http://www.cpcp.be/publications/fonds-brugal>.

DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !

Animation, conférence, table ronde... n'hésitez pas à nous contacter,  
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.

**[www.cpcp.be](http://www.cpcp.be)**



Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles

En Région wallonne, la constitution de la garantie locative représente une difficulté majeure pour une partie du public locataire. Les formules existantes (garantie bancaire, garantie via le CPAS) pour la constituer n'ont pas montré une grande efficacité. Pour faire face à cette problématique et dans l'optique de se rapprocher du principe de Fonds général de Garantie locative défendu par toute une série d'acteurs de terrain, la Région bruxelloise a créé une première tentative d'aide pour sortir de l'impasse avec le Fonds BRUGAL. Ouvert à un public plus large, dans l'optique de décharger les CPAS des nombreuses demandes ou encore de répondre plus rapidement aux demandes des candidats et donc de permettre d'accéder plus facilement à un logement, ce nouveau dispositif semble être en bonne voie. Encore trop récent pour être évalué et pour en mesurer l'efficacité, ce projet mérite qu'on lui accorde de l'attention pour évaluer, à terme, s'il offre une solution concrète à la crise du logement bruxellois.

## Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation

Rue des Deux Églises, 45 – 1000 Bruxelles

02 238 01 00 – [info@cpcp.be](mailto:info@cpcp.be)

[www.cpcp.be](http://www.cpcp.be)



Chaque jour, des nouvelles du front !

[www.facebook.com/CPCPasbl](https://www.facebook.com/CPCPasbl)

Toutes nos publications sont disponibles  
en téléchargement libre :

[www.cpcp.be/etudes-et-prospectives](http://www.cpcp.be/etudes-et-prospectives)