

# **BRUGAL :** **un nouveau Fonds** **de garanties** **locatives à Bruxelles**



Une production du service Etudes  
et Action politique de la Ligue des familles

**Novembre 2017**

**la ligue**  
**des familles**  
**citoyenparent**

## Résumé

Le Gouvernement bruxellois a adopté un arrêté mettant en place un Fonds BRUGAL le 28 septembre 2017. Il s'agit d'un système de fonds de garanties locatives adressé aux personnes à revenus faibles ou modestes. Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale gérera ce nouveau système. Il devra être mis en œuvre pour le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Trois systèmes coexisteront donc dès 2018 :

- **Système 1 : un système de prêt à taux zéro** pour les personnes ayant les moyens de rembourser ce prêt et rentrant dans les conditions (notamment de revenus et d'endettement inférieur à 1000 euros).
- **Système 2 : un système assurantiel, nommé le Fonds BRUGAL**, dans le cas où le-la demandeur-se ne rentre pas dans les conditions du premier système.
- **Système 3 : Le Fonds BRUGAL mais avec une intervention des CPAS** qui se portent caution pour le versement des cotisations, si le-la demandeur-se n'entre pas dans les conditions des deux premiers systèmes.

**Un élément reste à discuter dans la mise en application du Fonds BRUGAL :**

- **Quels seront les délais pour obtenir la garantie locative une fois la demande fournie au Fonds du logement ?** Le Fonds du logement doit être rapide dans sa réponse afin que le ménage puisse entrer rapidement dans son logement sans que ce dernier ne soit octroyé à une autre personne qui dispose déjà de la garantie. Cette question se pose avec encore plus d'acuité lorsque le ménage doit d'abord passer par le CPAS pour qu'il se porte caution.

**Ce Fonds BRUGAL n'est pas à proprement parler un Fonds universel**, comme proposé par la Ligue des familles. Il ne s'adresse qu'aux personnes à bas revenus. Cependant, **il constitue une avancée manifeste pour les ménages qui n'ont pas la garantie locative et accélère les possibilités pour ces ménages d'entrer dans un logement décent**. La Ligue des familles continuera à plaider pour la création d'un Fonds universel pour l'ensemble des bruxellois-es et attend avec intérêt les résultats de l'étude programmée par la Ministre du logement, dont les résultats sont attendus en 2018.

## Table des matières

<b>Résumé .....</b>	<b>2</b>
<b>Un Fonds des garanties locatives en route à Bruxelles .....</b>	<b>4</b>
<b>Trois systèmes en présence au Fonds du logement dès 2018 .....</b>	<b>4</b>
Des prêts à taux zéro .....	4
Le Fonds BRUGAL .....	5
Un système assurantiel.....	5
Conditions pour obtenir l'aide.....	5
Un cautionnement par le CPAS pour BRUGAL.....	6
<b>Les avantages de ces trois types d'aides.....</b>	<b>6</b>
Anonymat de l'aide : un sérieux avantage ! .....	6
Si il y a changement de la situation du locataire.....	6
Prise en compte des collocations .....	6
Allègement des procédures pour les CPAS.....	6
<b>La moitié du chemin parcouru... à quand un fonds universel ? .....</b>	<b>7</b>

## Un Fonds des garanties locatives en route à Bruxelles

Le Gouvernement bruxellois a adopté un arrêté mettant en place un Fonds BRUGAL le 28 septembre 2017. Il s'agit d'un système de fonds des garanties locatives adressé aux personnes à revenus faibles ou modestes. Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale gèrera ce nouveau système. Il devra être mis en œuvre pour le 1<sup>er</sup> janvier 2018<sup>1</sup>.

Ce modèle est une avancée manifeste pour les familles, bien qu'il ne soit pas universel. En effet, **la Ligue des familles plaide depuis plus de 20 ans pour que soit mis en place un Fonds universel des garanties locatives**<sup>2</sup>. C'est-à-dire un fonds adressé à tous-tes, obligatoire, et basé sur une mutualisation des montants afin de générer des intérêts dans le but de pouvoir octroyer des prêts à taux zéro aux ménages. Un processus de médiation en cas de litige entre le bailleur et le locataire devrait également être créé.

**Le Fonds BRUGAL n'est adressé qu'aux personnes à revenus faibles et modestes, mais constitue tout de même un progrès manifeste pour les familles dont le versement de la garantie locative est un problème et freine l'accès à un logement décent.**

## Trois systèmes en présence au Fonds du logement dès 2018

Jusqu'à présent, le Fonds du logement de la RBC octroyait uniquement des crédits à taux zéro aux ménages. Cependant, ils ne pouvaient pas être conclus pour les personnes ayant un endettement supérieur à 1000 euros (depuis janvier 2015), en raison des normes établies par la Loi sur le crédit à la consommation<sup>3</sup>. Dès lors, de nombreuses personnes dans le besoin étaient exclues de ce processus.

Ce système de prêt à taux zéro restera disponible pour les ménages qui peuvent contracter un prêt. Cependant, pour les personnes ne disposant pas de ressources suffisantes ou endettées, un autre système est ajouté : le Fonds BRUGAL. Puis, pour ceux pour qui le versement de la cotisation au Fonds BRUGAL n'est pas finançable, un troisième système sera mis en place : l'intervention du CPAS qui se porte caution.

Trois systèmes coexisteront donc dès 2018 :

- **Système 1 : un système de prêt à taux zéro** pour les personnes ayant les moyens de rembourser ce prêt et rentrant dans les conditions (notamment de revenus et d'endettement inférieur à 1000 euros).
- **Système 2 : un système assurantiel, nommé le Fonds BRUGAL**, dans le cas où le-la demandeur-se ne rentre pas dans les conditions du premier système. Il doit par ailleurs devenir membre adhérent du fonds BRUGAL pour bénéficier du fonds de garantie.
- **Système 3 : Le Fonds BRUGAL mais avec une intervention des CPAS** qui se portent caution en vue de garantir le remboursement si le-la demandeur-se fait défaut. Dans le cas où le-la demandeur-se n'entre pas dans les conditions du premier ou du deuxième système.

## Des prêts à taux zéro

Le Fonds du logement octroie des prêts à taux zéro aux ménages ne disposant pas du montant de la garantie locative pour entrer dans leur logement. Cependant, le Fonds du logement est freiné dans ses possibilités d'aide car les demandeurs-ses sont de plus en plus endettés-es. La loi (en application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015) interdit **au Fonds du logement d'octroyer des prêts à la consommation aux ménages qui ont un découvert supérieur à 1000 euros**. En 2016, le Fonds a dû refuser 45 prêts à des familles se trouvant dans ces conditions. Le Fonds du logement explique dans son rapport annuel que « *Dans le contexte de durcissement du cadre légal, la formule d'aide consistant à contracter un prêt fût-il à taux zéro pour la constitution d'une garantie locative semble de moins en moins convenir aux ménages à (très) faibles revenus qui en sont pourtant la cible. C'est pourquoi, il est primordial de revoir cette aide et de proposer des alternatives au crédit à la consommation. C'est ainsi qu'une réflexion approfondie sur la problématique a été*

<sup>1</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement, le Moniteur Belge, 28 septembre 2017.

Pour la presse, voir : P. COULEE, « Brugal, le Fonds bruxellois des garanties locatives », 14 juin 2017, l'Echo. ou V. LHUILLIER, « Faciliter l'accès au logement en avançant la garantie locative, le Soir, 15 juin 2017, Le Soir.

<sup>2</sup> Voir à ce sujet : C. Daron, « Pour la création d'un Fonds universel des garanties locatives à Bruxelles et en Wallonie », 2015, www.liguedesfamilles.

<sup>3</sup> Art. VII. 77. §2, Loi du 19 avril 2014 portant insertion du livre VII « Services de paiement et de crédit » dans le Code de droit économique, portant insertion des définitions propres au livre VII et des peines relatives aux infractions au livre VII, dans les livres I et XV du Code de droit économique, et portant diverses autres dispositions.

*réalisée par le Fonds, à la demande de la Ministre Céline Fremault, en partenariat avec une représentation des CPAS »<sup>4</sup>.*

Depuis lors, les discussions ont avancé vers la volonté de créer BRUGAL (système 2, voir ci-dessous). De plus, le Fonds du logement a aussi proposé des mesures permettant d'élargir ces conditions de crédit à la consommation au premier système afin de faciliter l'accès des ménages à ces crédits :

- La totalité du remboursement doit se faire durant la durée du bail, le bail conclut ne peut être inférieur à 1 an;
- 100% de la somme peut être octroyée, contre 90% auparavant ;
- Extension des barèmes aux revenus modestes ;
- Prise en compte des colocations : les prêts seront individualisés.

Cependant sont exclus de ces aides :

- Les personnes possédant un droit réel sur une habitation, hormis la nu-proprétaire ;
- Les personnes prenant en location un logement social ;
- Les personnes bénéficiant de deux aides simultanément et dont une, au moins, n'est pas entièrement remboursée ;
- Les personnes ayant deux mois de mensualité de retard dans le remboursement d'aide sous forme de crédit<sup>5</sup>.

## Le Fonds BRUGAL

### Un système assurantiel

Pour ceux qui n'entrent pas dans les conditions de revenus pour l'octroi de prêts à taux zéro du Fonds du logement mais qui sont trop endettés ou pour qui le remboursement du prêt serait trop élevé, le Fonds BRUGAL sera mis en place en 2018.

Dans ce processus, la personne paye une cotisation tous les mois au Fonds du logement. Cette cotisation est inférieure à ce qu'un prêt à taux zéro aurait nécessité comme remboursement. Le niveau de ces cotisations dépend des revenus du ménage et du nombre de personnes à charge ainsi que du loyer. **Le montant de la cotisation ne peut pas excéder 30 euros pour l'adhérent-e pendant les trois premières années d'adhésion du bénéficiaire au Fonds BRUGAL. Il ne peut pas être supérieur à 5 euros par mois à partir de la quatrième année d'adhésion.** Ces montants sont indexés annuellement. La cotisation se verse durant toute la durée du bail à partir de la date d'adhésion au fonds BrUGAL.

A la fin du bail, **le-la locataire rembourse le montant de la garantie locative et perçoit en retour l'entièreté des cotisations qu'il-elle a versées au Fonds du logement (100%)**, déduction faite des sommes dues au Fonds. En cas d'insuffisance de restitution, le Fonds peut recouvrer la différence chez le membre. Le Fonds peut décider que maximum deux garanties locatives seront octroyées dans le cas où le-la locataire ne se soumet pas au contrat et ne paye pas les montants dus.

### Conditions pour obtenir l'aide

Pour pouvoir obtenir une aide du Fonds BRUGAL, le-la demandeur-se doit remplir les conditions suivantes :

- **Des conditions d'octroi :** Le-la demandeur-se ne doit pas être en mesure de contracter un crédit à taux zéro du Fonds du logement (le premier système décrit ci-dessus).
- **Des conditions administratives :**
  - Être âgé de 18 ans ou être mineur-e émancipé-e ;
  - S'engager à conclure ou avoir conclu le bail pour lequel la garantie locative est demandée ;
  - S'inscrire à l'adresse du registre de la population ou du registre des étrangers dans les 3 mois de la signature du bail.

<sup>4</sup> « Rapport annuel 2016 », Fonds du logement (2017). [www.fondsdulogement.be](http://www.fondsdulogement.be).

<sup>5</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement, le Moniteur Belge, 28 septembre 2017, chapitre II, section 4, art.7.

- **Des conditions de revenus :**

- Avoir un revenu disponible du ménage qui n'excède pas certains montants (calculés sur les montants relevant de la catégorie du logement social). Les plafonds sont plus élevés pour les jeunes de 35 ans ou moins. Le revenu disponible est l'ensemble des ressources du-de la demandeur-se, déduit du loyer à payer. Les revenus pris en compte sont ceux établis par l'avant-dernier avertissement extrait de rôle ou par l'attestation fiscale en matière d'impôt des personnes physiques.
- Les plafonds de ressources pris en compte sont majorés de 3000 euros par personne à charge (et un enfant handicapé compte double).

- **Conditions d'affiliation.** Le-la locataire doit s'affilier au Fonds BRUGAL et payer ses cotisations mensuellement.

## Un cautionnement par le CPAS pour BRUGAL

Si le-la demandeur-se ne peut pas payer sa cotisation au Fonds BRUGAL en raison de ressources trop faibles, il en est dispensé à condition qu'un **CPAS se porte caution auprès du Fonds du logement** (système 3) en vue de garantir le remboursement des cotisations en cas de défaut du-de la bénéficiaire. Un accord-cadre entre le Fonds et le CPAS compétent, la commune du-de la locataire, doit être établi. Cet accord-cadre fixe les personnes visées (le ou les bénéficiaires), les conditions de l'allocation de l'aide et l'engagement du CPAS à rembourser le Fonds du logement de la garantie locative en fin de bail.

Dans ce cas, un cautionnement du CPAS pour le-la locataire et au bénéfice du Fonds du logement est acté. Lorsque les cotisations ont été versées par le CPAS, le remboursement est versé à ce dernier. Si un-e des adhérents repasse dans le premier système de crédit à la consommation, il ne verse plus de cotisation, mais rembourse son prêt à taux zéro.

## Les avantages de ces trois types d'aides

### Anonymat de l'aide : un sérieux avantage !

**La somme versée pour la garantie locative par le Fonds du logement est anonyme et bloquée sur un compte en banque**, comme le prévoit la loi. Ceci permet d'éviter les discriminations de certains-es propriétaires à l'égard des personnes à bas revenus et des bénéficiaires de l'aide sociale. Le-la propriétaire ne sera pas au courant de la demande d'aide du-de la locataire par le Fonds du logement, peu importe le système suivi (du premier au troisième). En effet, même en cas de cautionnement du CPAS, la stigmatisation du bailleur à l'égard du-de la locataire est évitée puisque le CPAS s'adresse directement au Fonds du logement.

### S'il y a changement de la situation du-de la locataire

**Tout membre du Fonds BRUGAL qui justifie une perte de ressources financières peut demander une réduction de la cotisation à payer** au Fonds du logement. De plus, dans le cas où le ménage bénéficie d'un crédit à taux zéro (système 1), il peut devenir membre du Fonds BRUGAL (système 2) s'il n'arrive plus à payer, voir obtenir un cautionnement du CPAS (système 3). Ces éléments sont étudiés et validés par le Fonds du logement pour chaque situation et chaque dossier.

### Prise en compte des collocations

Les trois systèmes tiennent compte des personnes qui vivent en collocation. Le Fonds peut octroyer un montant de garantie locative proportionnel à ce que le-la colocataire devrait verser. De plus, le montant de la cotisation à verser au Fonds BRUGAL dépendra également des ressources du-de la demandeur-se mais pas de celles des autres colocataires.

### Allègement des procédures pour les CPAS

Actuellement, la gestion des dossiers de garanties locatives est difficile pour les CPAS. Ceux-ci doivent toujours se porter caution auprès d'une banque. Certains octroient même la garantie locative de la main à la

main (ce qui est en principe interdit)<sup>6</sup>, afin que le-la locataire ne soit pas stigmatisé par le bailleur. Ils prélèvent parfois le remboursement sur le Revenu d'Intégration Sociale, ce qui est également interdit<sup>7</sup>. Pour pallier à ces problèmes, et grâce à la création du Fonds BRUGAL, **un véritable partenariat sera d'application entre les CPAS et le Fonds du logement**. Sur simple papier à remplir, par le CPAS ou le-la demandeur-se, le Fonds du logement activera l'aide et vérifiera les conditions à remplir pour le-la locataire. Ceci constitue un moyen **d'alléger les charges des CPAS par rapport aux garanties locatives**, ce qui se retrouve pleinement dans la Déclaration de politique régionale 2014-2019 (DPR) : « *Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement mettra en place un fonds de garantie locative régional chargé de soulager les CPAS dans la prise en charge du financement des garanties locatives du public fragilisé accueilli par les CPAS* »<sup>8</sup>.

## Fonds BRUGAL : maintenant, il faut parier sur l'efficacité

Un élément reste à discuter encore dans la mise en application du Fonds BRUGAL, mais qui est de grande importance. La Ligue des familles sera attentive aux points suivants :

- **Les délais.** Le Fonds du logement dispose de 15 jours pour rendre un avis favorable ou défavorable quant à l'attribution de la garantie locative. Or il devrait être rapide dans sa réponse afin que le ménage puisse entrer rapidement dans son logement sans que celui-ci ne soit pas octroyé à une autre personne qui dispose déjà de la garantie. Cette question se pose avec encore plus d'acuité lorsque le ménage doit d'abord passer par le CPAS pour qu'il se porte caution.
- **Les moyens disponibles.** Quel que soit le type de système demandé, le Fonds du Logement sera limité par les moyens mis à sa disposition : avance régionale prévue dans le Code bruxellois du Logement et les cotisations de ses membres. Une fois ces moyens consommés le Fonds du Logement ne pourra plus répondre aux demandes. La Ligue des familles s'interroge sur les montants qui seront accordés au Fonds ainsi que sur la possibilité d'un nombre de demandes excédentaires par rapport aux montants. Quoiqu'il en soit, la Ligue des familles restera attentive aux moyens mis à disposition du Fonds du logement.
- **Quid des beaux qui ont une durée inférieure à un an ?** Le décret bail habitation bruxellois prévoit que des baux de courte durée puissent être contractés pour une durée inférieure ou égale à 3 ans. La Ligue des familles s'interroge sur le choix du gouvernement bruxellois de ne pas permettre l'accès aux systèmes pour les personnes contractant des baux de moins d'un an.

## La moitié du chemin parcouru...

Ce Fonds BRUGAL n'est pas à proprement parler un Fonds universel puisqu'il ne s'adresse qu'aux personnes à bas revenus. Cependant, il **constitue une avancée manifeste pour les familles** qui ne disposent pas du montant de la garantie locative. Cela crée la possibilité pour ces ménages d'entrer dans un logement décent.

La Ligue des familles continuera à plaider pour la création d'un Fonds universel pour l'ensemble des familles bruxelloises et attend avec intérêt les résultats de **l'étude programmée par la Ministre du logement sur un Fonds universel prévus pour 2018**.

En attendant, la Ligue des familles suivra ce dossier important, mais peut déjà d'emblée dire que **ce nouveau système à de beaux jours devant lui pour fournir un meilleur accès un logement aux familles les plus démunies**.

Novembre 2017

Daron Cécile

[c.daron@liguedesfamilles.be](mailto:c.daron@liguedesfamilles.be)

sous la direction de Delphine Chabbert

<sup>6</sup> Voir les actes du colloque de la Ligue des familles : C. DARON, « Actes de l'Université de printemps de la Ligue des familles du 17 mars 2015 (partie 2) », 27 mai 2015, [www.liguedesfamilles.be](http://www.liguedesfamilles.be) (voir aussi la partie 1).

<sup>7</sup> Voir les actes du colloque de la Ligue des familles : C. DARON, « Actes de l'Université de printemps de la Ligue des familles du 17 mars 2015 (partie 2) », 27 mai 2015, [www.liguedesfamilles.be](http://www.liguedesfamilles.be) (voir aussi la partie 1).

<sup>8</sup> « *Projet d'accord de majorité 2014/2019* », Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, p44.

Avenue Emile de Béco, 109 1050 Ixelles  
**02/507 72 11**  
 **Le Ligueur des parents**

info@liguedesfamilles.be  
[www.liguedesfamilles.be](http://www.liguedesfamilles.be)  
 **@LigueDfamilles**

