



Union des Villes et
Communes de Wallonie
asbl



Fédération des CPAS

Vos réf. :
Nos réf. : LV/ALV/SDG/csk/2021-69
Votre correspond. : Stéphanie Degembe
081 24 06 69
stephanie.degembe@uvcw.be

Monsieur Christophe Collignon
Ministre du Logement, des Pouvoirs
locaux et de la Ville
Chaussée de Liège, 140-142
5100 Jambes
Christophe.collignon@gov.wallonie.be

Annexe(s) : /

Namur, le 14 juillet 2021

Monsieur le Ministre,

Concerne : Le prêt à taux zéro pour la garantie locative

En sa séance du 8 juillet 2021, le Comité directeur de la Fédération a décidé de vous adresser un courrier afin de vous faire part de ses premiers constats relatifs au dispositif de prêt à taux zéro en vue de constituer une garantie locative, accessible depuis le 3 mai dernier.

Ayant été associée en amont aux réflexions menées par votre cabinet, la Fédération des CPAS a déjà eu l'occasion de faire part de certaines remarques, positions ou encore, craintes concernant ce dispositif. Nous profitons d'ailleurs de ce courrier pour vous remercier d'avoir sollicité notre éclairage.

Toutefois, après analyse des textes définitivement adoptés et plusieurs semaines de mise en œuvre de ce prêt, nous souhaiterions attirer votre attention sur plusieurs éléments.

Tout d'abord, nous tenons à souligner positivement d'une part, l'anonymisation du processus dans la mesure où l'intervention de la Société Wallonne du Crédit Social n'est pas connue du propriétaire et d'autre part, la volonté de simplifier les démarches et les documents à transmettre en faisant appel aux sources authentiques dans le cadre de la constitution du dossier.

Ensuite, certains aspects du dispositif méritent que nous y portions une attention particulière.

C'est notamment le cas des causes d'exclusions en raison desquelles une partie du public précarisé ne pourra pas bénéficier d'un prêt auprès de la SWCS. Cette exclusion pourrait avoir comme conséquence de stigmatiser et discriminer davantage les personnes devant faire appel à l'aide du CPAS puisque, en plus de ne pas disposer des fonds personnels nécessaires, elles n'auraient a priori pas droit au prêt à taux zéro et devraient faire appel au CPAS. Il s'agit à notre sens du principal écueil de ce dispositif qui ne pourra trouver réponse que dans l'instauration d'un Fonds régional de garantie locative.

S'agissant d'une aide régionale et dès lors une aide « à la brique » et non à la personne, seuls les logements situés sur le territoire wallon sont concernés par ce dispositif. Cela est regrettable notamment pour les étudiants wallons devant se rendre à Bruxelles ou en Flandre pour la poursuite de leur cursus, mais pas que. En effet, il n'est pas rare par exemple qu'un CPAS du Brabant wallon attribue une garantie locative à un ménage ayant trouvé un logement sur le territoire de la Région bruxelloise. Les étudiants ou les ménages se trouvant dans cette situation n'auront d'autre choix que de continuer à s'adresser aux CPAS, faute de pouvoir obtenir un prêt auprès de la SWCS.

Les textes prévoient un remboursement sur une période de maximum 36 ou 24 mois, selon qu'il s'agit d'un prêt dans le cadre d'un bail de résidence principale/colocation ou d'un bail étudiant (avec dérogations possibles). Une analyse auprès des CPAS wallons a démontré que la période de remboursement, lorsque que la personne sollicite une aide à la constitution d'une garantie locative auprès d'un CPAS, est de 3 à 6 ans. Il est important de noter que dans certains cas, aucun remboursement n'est prévu en raison de la situation financière du demandeur. Les durées de remboursement prévues par ce dispositif semblent difficilement compatibles avec la réalité des personnes faisant habituellement appel aux CPAS.

Un dernier élément ayant fait couler beaucoup d'encre est celui de la rapidité avec laquelle ce prêt serait accordé. Nous espérons que le dispositif tiendra ses promesses mais cet élément ne pourra être apprécié qu'avec un peu de recul.

En raison des éléments évoqués ci-avant, la Fédération estime qu'une évaluation de ce dispositif doit être réalisée après une année d'utilisation pour mesurer son efficience. Nous sommes d'avis que cette évaluation soit effectuée tant auprès de la SWCS que des CPAS wallons afin de vérifier notamment auprès de ces derniers si l'on peut ou non constater un allègement de leur charge de travail et de leur charge financière suite à l'instauration du mécanisme.

A minima, cette évaluation devra porter sur les éléments suivants :

Auprès de la SWCS :

- le nombre de demandes introduites ;
- le nombre de prêts accordés ;
- le montant moyen du prêt accordé ;
- les profils des demandeurs (salariés, bénéficiaires d'une allocation de sécurité sociale, pensionnés,...) ;
- le nombre de demandeurs bénéficiant d'un RI ;
- le nombre de bénéficiaires d'un RI ayant obtenu le prêt ;
- la durée moyenne de remboursement ;
- les dérogations appliquées ;
- les causes d'exclusion ;
- le montant moyen des échéances ;
- les éventuels retards de paiement ;
- le pourcentage de dossiers en fonction du mode utilisé ;
- la durée moyenne entre l'introduction de la demande et l'octroi du prêt (selon les trois modes).

Auprès des CPAS :

- le nombre de demandes introduites pour une garantie locative ;
- le nombre d'aides à la constitution d'une garantie locative octroyées avant l'entrée en vigueur du dispositif ;
- le nombre d'aides à la constitution d'une GL octroyées depuis l'existence du dispositif ;
- la durée moyenne de remboursement (si remboursement il y a) ;
- le montant moyen de l'aide accordée ;
- la durée moyenne entre l'introduction de la demande et l'octroi du prêt ;
- l'impact de ce nouveau dispositif sur la charge administrative (il ressort des premiers retours reçus que de nombreuses personnes s'adressent au CPAS en vue d'obtenir de l'aide afin d'introduire une demande de prêt. La charge de travail est donc toujours bien présente).

Pour finir, à notre estime et en raison des éléments qui précèdent, ce prêt à taux zéro ne doit pas être vu comme l'aboutissement de ce chantier qu'est la constitution d'une garantie locative, mais plutôt comme une première étape menant vers l'instauration d'un Fonds régional de garantie locative, qui reste pour la Fédération des CPAS la solution à privilégier pour mettre un terme aux discriminations actuellement rencontrées par le public fragilisé lorsqu'il est question d'accéder à un logement décent.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre considération très distinguée.

A black ink signature consisting of a large, stylized loop with a horizontal stroke crossing it.

Alain Vaessen,
Directeur général

A blue ink signature consisting of a large, stylized loop with a horizontal stroke crossing it, followed by a small flourish.

Luc Vandormael,
Président