

LA CLE – procédure d’octroi de la garantie locative

La « **Clé** » est un fonds créé par l’ASBL DIACONIA en vue de permettre aux personnes les moins fortunées de payer la garantie locative exigée par les propriétaires de leur logement.

Ce fonds est constitué sous forme d’un investissement en capital auprès de la coopérative financière CREDAL, en vue de pouvoir constituer des garanties locatives demandées par le propriétaire. Parallèlement à la constitution de cette garantie, une épargne mensuelle est convenue avec le candidat locataire en vue de lui permettre de progressivement reprendre la garantie à son nom.

Ce fonds est mis à disposition des Unités Pastorales (UP) et des communautés locales à qui il est demandé d’assurer un accompagnement de première ligne des personnes aidées et de s’engager parallèlement à Diaconia à couvrir en partie et selon ses moyens le risque financier de la garantie octroyée.

Initialisation de la demande

1. Une personne en difficulté financière a besoin d’un soutien de « **La Clé** » en vue de constituer sa garantie locative. Elle s’adresse
 - a. Soit à un paroissien
 - b. Soit plus largement à l’Unité Pastorale ou à la communauté locale.
2. Dans le cas 1.a, le paroissien transmet la demande à l’UP ou à la communauté locale à laquelle il se sent rattaché
3.
 - a. Si l’UP dispose déjà d’une Entraide ou Service social local structuré, la demande est transmise à ce service
 - b. Si l’UP n’en dispose pas, elle mandate un paroissien ou un groupe de paroissiens pour accompagner la demande.
4. Nous appellerons initiateur(s) local (aux) (SEL) l’Unité pastorale, la communauté, l’Entraide (seuls ou ensemble) qui accueillent la demande. C’est lui (eux) qui prenne(nt) en charge la demande et rassemble(nt) tous les éléments nécessaires à la constitution du dossier préliminaire de candidature
5. Le ou les initiateurs fixent (seuls ou ensemble) le niveau de risque qu’ils s’engagent à assumer à côté de Diaconia, en cas de défaillance de la personne demanderesse en fin de bail.

Instruction du dossier

6. Le service d’entraide SEL transmet le dossier au « service social professionnel » (en abrégé le SSP) (BAPO ou ESG)
7. La personne demanderesse prend RV avec le SSP qui vérifie avec elle si elle a épuisé toutes les possibilités offertes par les différents fonds publics pour constituer la garantie locative. Il réalise ensuite avec la collaboration de la personne demanderesse l’enquête sociale : enquête de revenus, capacité d’assumer le loyer convenu avec le propriétaire, capacité d’assumer les charges du logement (eau, chauffage, électricité, charges communes d’immeuble, capacités d’épargne).
8. Le SSP explique également à la personne demanderesse la mécanique de l’avance qui serait consentie par « La Clé » en vue de constituer la garantie locative et la nécessité pour le locataire d’entrer dans un plan d’épargne mensuel en vue de reconstituer progressivement par elle-même la totalité du montant de la garantie locative.

9. Si le SSP estime que la personne demanderesse ne remplit pas les critères d'octroi de l'aide demandée, il en informe celle-ci et clôt le dossier.
10. Dans le cas contraire, le SSP établit un rapport qu'il transmet au « comité logement » de « La Clé » de Diaconia.

Décision d'octroi de l'aide

11. Sur base de ce rapport, le comité logement de La Clé décide ou non d'octroyer l'aide demandée. Cette décision est communiquée à la personne demanderesse, au SEL et au SSP.
12. En cas de décision négative, un recours est possible auprès de l'organe d'administration de Diaconia qui statuera en dernier ressort.
13. En cas de décision négative finale, le dossier est clôturé.
14. En cas de décision positive, le dossier est complété par le comité du logement de La Clé. A ce dossier est joint un engagement signé par la partie de demanderesse de constituer une épargne auprès de Crédal par un achat mensuel d'un nombre fixé de parts Credal, fixé en commun accord entre Diaconia et la personne demanderesse. Il a fait l'objet de discussions entre la personne demanderesse et le SSP durant la phase d'enquête sociale. L'objectif est qu'à l'échéance de la garantie locative (et au plus tard trois ans après son émission) l'épargne ainsi constituée soit au moins égale au montant de la garantie locative.

Intervention de l'organisme financier (CREDAL)

15. Ce dossier est transmis à Crédal accompagné d'une demande de réserver dans le capital déposé par Diaconia au sein de Crédal, les fonds nécessaires à la constitution de la garantie locative.
16. Si le solde disponible du capital de Diaconia auprès de Crédal est suffisant,
 - a. un document de garantie locative destiné au propriétaire du logement est émis par Crédal et la somme correspondante est bloquée par Crédal sur le Fonds de garantie de Diaconia ;
 - b. le document d'engagement à l'épargne est contresigné par Crédal et la personne demanderesse et remis à celle-ci par l'intermédiaire de Diaconia.
17. Au cas où le solde disponible du Fonds de garantie Diaconia auprès de Crédal est insuffisant, invitation est faite par Crédal à Diaconia de compléter ce capital par le montant approprié.

Suivi durant l'octroi de la garantie

18. Au cours du bail, et tant que la garantie locative n'a pas été reconstituée par la personne demanderesse, cette dernière satisfait sans défaillir à l'épargne à laquelle elle s'est engagée. Chaque mois, un décompte est remis par Crédal au comité logement de Diaconia, rendant compte de l'évolution de l'épargne de chacun des bénéficiaires.
19. En cas de défaillance de la personne demanderesse, le comité du logement de Diaconia lui envoie une lettre de rappel lui rappelant son engagement et l'invitant le cas échéant à prendre contact avec le comité en cas de difficultés.
20. En cas de défaillances répétées (plus de trois fois), le SEL est averti de la chose et est invité à le comité du logement de Diaconia à prendre contact avec le locataire pour tenter de corriger avec la situation. Si besoin, le montant de la mensualité peut être adapté en accord avec le comité du logement. Dans ce cas, le comité en avertira Crédal. Le SSP peut être sollicité par le SEL pour actualiser l'analyse sociale si besoin et rechercher des solutions.
21. Dès que l'épargne du locataire atteint le montant de la garantie locative, le locataire en est prévenu et il est alors libre de poursuivre ou non son épargne. Un montant équivalent au

montant de la garantie locative doit cependant rester sur le compte du locataire auprès de Crédal tout le temps de la durée du bail.

Fin de bail et liquidation de la garantie

22. En fin de bail, un état des lieux contradictoire est établi entre le locataire et le propriétaire. Cet état des lieux ne peut être signé par le locataire sans l'accord de Diaconia. Un décompte est établi prenant en compte les arriérés éventuels de loyer et les dégâts constatés au logement.
 - a. Si le décompte ne donne lieu à aucune retenue, la garantie est libérée purement et simplement sans donner lieu à aucun paiement par aucune des parties.
 - b. Si le décompte donne lieu à une retenue, cette retenue est faite par Crédal en priorité sur les parts de coopérateur du locataire et en cas d'insuffisance sur la partie réservée à cette garantie locative sur le compte Diaconia auprès de Crédal.
23. Le locataire peut ensuite, s'il le désire, récupérer le solde éventuel de son placement auprès de Crédal, ou poursuivre librement son investissement par l'acquisition de nouvelles parts de coopérateur.
24. Diaconia n'est jamais engagé vis-à-vis du propriétaire au-delà de la garantie locative qu'elle a constituée à son profit.
25. Au cas où, lors du décompte de fin de bail, il a dû être fait appel à tout ou partie de la garantie réservée par Crédal auprès du compte Diaconia, le SEL sera sollicité par Diaconia en vue du remboursement du montant retenu, à concurrence du maximum auquel s'était engagé le SEL au début du processus.