

# Analyse



Caution mutuelle et  
garantie locative

Réseau

Financité

Ensemble, changeons la finance



FÉDÉRATION  
WALLONIE-BRUXELLES

*Le droit à un logement décent est largement conditionné à la capacité de chacun de constituer une garantie locative. Qui demeure aléatoire, voire inexistante, pour une large frange de la population. Après avoir rappelé le contexte économique, social et institutionnel dans lequel s'inscrit cette question, nous examinerons si et dans quelle mesure la constitution d'un fonds mutuel de garantie locative pourrait répondre aux exigences de l'heure.*

**En quelques mots :**

- Un quart de la population est incapable de faire face à un imprévu financier.
- Il est dès lors difficile pour ces personnes de constituer une garantie locative.
- Alors que les déclarations de politique régionale à Bruxelles et en Wallonie prévoient la création de Fonds de garanties locatives, il convient d'envisager la mise en place d'une caution mutuelle pour la garantie locative.

## 1 Contexte

**1 Belge sur 4 se déclare incapable de faire face à des dépenses financières imprévues**

Selon l'enquête SILC menée en 2013, 24,2 % des Belges se déclarent incapables de faire face à des dépenses financières imprévues.<sup>1</sup> Ceci vient d'être confirmé par une étude publiée en mars 2015 par la FSMA, l'Autorité des services et marchés financiers. À la question « Si vous deviez personnellement faire face à une dépense importante – environ l'équivalent de votre revenu mensuel –, pourriez-vous la payer sans emprunter ou demander de l'aide à la famille ou des amis ? », une personne sur quatre en Belgique répond par la négative, avec une surreprésentation des femmes, des bas revenus, des diplômés de l'enseignement primaire/secondaire, des sans emploi, des personnes en incapacité de travail, nées à l'étranger, issues de groupes sociaux bas ou moyennement bas, ou encore des personnes vivant à Bruxelles ou en Wallonie.<sup>2</sup>

Dans un pays comme la Belgique, où le revenu moyen est relativement élevé, un nombre important de personnes, un quart de la population, estiment donc ne pas pouvoir faire face à un imprévu financier en dehors de toute aide sociale, ce qui témoigne du creusement certain des inégalités entre les différentes couches de population.

1 Enquête 2013 sur les revenus et les conditions de vie (eu-silc).

2 FSMA, *Résultats de l'enquête sur les comportements en matière d'argent en Belgique*, mars 2015.

## Comment alors constituer une garantie locative ?

C'est que, pour les 20 % des ménages qui comptaient parmi les plus pauvres en 2010, l'actif financier médian ne s'établissait qu'à 4 000 euros. Et pour 2,7 % des ménages, le patrimoine était même négatif, ce qui signifie que le montant des dettes était supérieur à celui des actifs.<sup>3</sup>

Comment, dans ces conditions, est-il possible de constituer une garantie locative ? A fortiori lorsque la garantie du précédent logement n'a pas encore été remboursée et qu'il faut aussi payer le premier mois de loyer ? Poser la question, c'est évidemment y répondre. Selon le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale<sup>4</sup>, la constitution de la garantie est une tâche difficile pour beaucoup de candidats locataires et peut constituer un obstacle insurmontable à l'exercice du droit au logement.<sup>5</sup>

Pourtant, conformément à l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme, « Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ». La Constitution belge elle-même prévoit en son article 23 que « Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. À cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment : (...) 3° le droit à un logement décent ».

Pour atteindre cet objectif, la loi du 25 avril 2007 prévoit, au choix du locataire, diverses modalités possibles pour constituer une garantie :

1. Garantie versée sur un compte bloqué au nom du locataire : cette garantie ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer (à l'exclusion de toute charge ou provision).

---

3 Ph. Du Caju, *Structure et répartition du patrimoine des ménages : une analyse menée sur la base de la HFCS, Revue économique*, BNB, septembre 2013.

4 Le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale a été créé en 1998 par « l'Accord de coopération entre l'État fédéral, les Communautés et les Régions relatif à la continuité de la politique en matière de pauvreté » et fait partie du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme. Le Service formule des recommandations et les transmet aux différents gouvernements et parlements. Celles-ci sont élaborées en concertation avec des acteurs impliqués dans la lutte contre la pauvreté. Le rôle du Service est de favoriser le lien entre le terrain et les responsables politiques, et de fournir des informations et des analyses qui peuvent contribuer au débat et à l'action politiques.

5 Conférence de presse, *La loi sur la garantie locative ne fonctionne pas. Le parlement doit agir !*, 26 mai 2011.

2. Garantie bancaire constituée par le locataire en plusieurs tranches : le montant de la garantie peut porter sur trois mois de loyer maximum (à l'exclusion de toute charge ou provision). Le locataire s'engage à constituer cette garantie sur une durée maximale de trois ans. En d'autres termes, le locataire a le temps de constituer progressivement la garantie. Pendant ce temps, la banque garantit le montant total. Le locataire doit demander cette garantie auprès de l'organisme financier auprès duquel il détient ses comptes et sur lesquels ses revenus professionnels ou de réinvestissement sont versés. Si le locataire suspend le paiement de ses versements mensuels auprès de la banque, cette dernière pourra dans cette hypothèse exiger le paiement immédiat de l'intégralité du solde de la garantie.
3. Garantie bancaire découlant d'un contrat standard entre le CPAS et l'institution financière : cette modalité ne peut porter que sur trois mois de loyer maximum (à l'exclusion de toute charge ou provision). Le CPAS doit introduire la demande auprès de l'institution financière. Ce choix doit permettre au candidat locataire, quelle que soit sa situation, d'être en mesure de constituer une garantie locative.

Cette loi de 2007, qui avait pour intention de faciliter l'accès au marché locatif, n'est pas appliquée, du moins pour une partie, et de nombreux problèmes se posent. Des associations qui soutiennent en particulier des locataires plus fragiles ont rassemblé divers témoignages et expériences, mais aussi des chiffres sur cette problématique. Il en ressort que de nombreux problèmes sont constatés sur le terrain, notamment le fait que certaines formes de garantie prévues ne sont pratiquement pas proposées, en particulier la garantie bancaire, et que, dans un grand nombre de cas, on a recours à une autre forme de garantie que celles prévues par la loi, à savoir le paiement d'une garantie en espèces au propriétaire.<sup>6</sup>

Selon ces associations, soutenues par plusieurs organisations de la société civile, il convient dès lors d'améliorer de manière structurelle l'accès au marché locatif et, en particulier, la constitution de la garantie locative. Elles proposent d'instaurer un fonds central des garanties locatives.

À l'actualité de cette exigence de fond est venue s'ajouter une actualité institutionnelle puisque, depuis la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État, les compétences liées aux baux à loyer sont régionalisées. Les Régions peuvent donc légiférer sur le fonctionnement du marché locatif privé de leur territoire. En Wallonie, la Déclaration de Politique Régionale 2009-2014 mentionne la volonté de créer un « Fonds régional des garanties locatives qui se portera garant

---

6 Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, Conférence de presse, *La loi sur la garantie locative ne fonctionne pas. Le parlement doit agir !*, 26 mai 2011.

auprès du propriétaire du versement de la garantie complète même si elle n'est pas encore totalement constituée par le locataire auprès du fonds et dans ce cadre, permettre la portabilité de la garantie locative ».7 À Bruxelles, la Déclaration de Politique Régionale 2009-2014 évoque la mise en place d'un Fonds des garanties locatives « chargé de soulager les CPAS dans la prise en charge du financement des garanties locatives du public fragilisé accueilli par les CPAS ».8

## 2 Le principe de la caution mutuelle

Le mutualisme est bien connu. On le retrouve déjà en Grèce antique où des associations avaient une caisse commune que leurs membres alimentaient par le paiement d'une cotisation mensuelle destinée à offrir des secours à ceux qui avaient été atteints par une adversité quelconque. C'est ce système qui est à la base du système public de sécurité sociale, tel que nous le connaissons aujourd'hui.

Le cautionnement quant à lui est un contrat par lequel une personne se porte garante du paiement de la dette d'une autre personne. En d'autres termes, elle s'engage auprès d'un tiers à remplir l'obligation que le bénéficiaire de la caution a souscrit auprès de ce tiers, au cas où ce bénéficiaire resterait en défaut de s'exécuter. C'est la plus courante et l'une des plus anciennes sûretés, puisque le cautionnement était déjà pratiqué par les Romains.

### Un fonds mutuel de garantie ?

On parlera de caution mutuelle à propos d'un fonds mutuel de garantie. Ce dispositif repose sur le principe de la solidarité puisque les sommes récoltées servent à régler les éventuels problèmes des adhérents en difficulté : chaque souscripteur contribue à un fonds commun et celui-ci intervient en cas de défaillance d'un membre.

Ce type de mécanisme est idéal pour garantir des emprunts. Deux exemples illustrent cela : en Belgique, la caution mutuelle en vue de faciliter l'accès des commerçants ou titulaires de PME au crédit et, en France, la caution mutuelle pour garantir l'acquisition immobilière.

### 2.1 La caution mutuelle pour garantir le crédit professionnel

L'activité des sociétés de cautionnement mutuel peut s'apparenter à de l'assurance-crédit, même s'il existe des différences importantes. Ces sociétés limitent leurs opérations aux crédits accordés aux petites et moyennes entreprises et leurs membres sont eux-mêmes des commerçants ou titulaires de PME.

---

7 Déclaration de Politique Régionale 2014-2019, p. 58.

8 Accord de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 2014/2019», 2014, p. 44.

En Belgique, les sociétés de caution mutuelle sont des sociétés coopératives à responsabilité limitée et à capital variable.

L'article 57 de la loi-programme du 10 février 1998 pour la promotion de l'entreprise indépendante prévoit en effet ce qui suit :

« Par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, le Roi peut organiser le contrôle des sociétés constituées sous forme de sociétés coopératives à responsabilité limitée, visées à l'article 59, premier alinéa, 2°, de la loi coordonnée du 24 décembre 1996 portant organisation du secteur public du crédit et de la détention de participations du secteur public dans certaines sociétés financières de droit privé<sup>9</sup>, qui se portent caution d'un coopérateur conformément aux articles 2011 à 2039 du Code Civil, en vue de faciliter l'accès de celui-ci au crédit. »

Le capital de ces sociétés de caution mutuelle est constitué des souscriptions :

1. des coopérateurs obligés bénéficiant d'un cautionnement de la société ;
2. des coopérateurs participatifs dont les représentants des fédérations et organisations professionnelles, des ASBL ayant pour but la promotion des PME, des administrateurs et autres PME adhérant à l'objet social de la caution.

Depuis l'arrêté royal du 30 avril 1999 réglementant le statut et le contrôle des sociétés de cautionnement mutuel, celles-ci sont agréées par l'Office de Contrôle des Assurances (OCA), devenu Commission bancaire, financière et des assurances (CBFA) et actuellement la Banque Nationale de Belgique (BNB). Elles doivent respecter un ratio de solvabilité. Elles sont contrôlées semestriellement par un commissaire réviseur agréé par la CBFA.

Au 2 février 2015, il existait cinq sociétés de cautionnement mutuel agréées : Caution Mutuelle des Métiers et négoce à Liège, Caution Mutuelle du Centre à La Louvière, Caution Mutuelle du Tournaisis à Tournai, Maatschappij voor onderlinge borgstelling voor krediet aan de middenstand te Zele à Zele et SOCAME<sup>10</sup> à Mons.

## 2.2 La caution mutuelle pour garantir l'acquisition immobilière

---

<sup>9</sup> Actuellement article 165 de la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses.

<sup>10</sup> Société de caution mutuelle des entreprises.

En France, le recours à l'hypothèque lorsque l'on emprunte auprès d'une banque pour financer tant l'acquisition de biens immobiliers neufs ou anciens, d'un terrain que la réalisation de travaux peut être avantageusement substitué par le cautionnement d'une société spécialisée. Il s'agit là aussi de caution mutuelle.

Peu coûteuse et rapide à obtenir, la caution mutuelle permet avantageusement de garantir un emprunt immobilier auprès des banques qui, à la place d'une hypothèque, obtiennent une caution pour couvrir les échéances qui viendraient à ne pas être réglées.

Comment cela fonctionne-t-il ? Chaque souscripteur contribue à un fonds mutuel de garantie proportionnellement au montant du prêt souscrit. Cette contribution se décompose en deux parties distinctes :

1. La première (50 à 80 % du montant de la contribution) est restituée à l'emprunteur à la fin du crédit sous déduction des interventions réalisées par le fonds en cas de défaillance de l'emprunteur.
2. La seconde (au minimum 20 % de la contribution) correspond à la rémunération de la société de cautionnement et est définitivement acquise par celle-ci.

Quoi qu'il en soit, cette garantie permet de réaliser de précieuses économies. À la différence d'une hypothèque, la caution mutuelle est un acte sous seing privé. Ce qui signifie qu'elle ne nécessite pas le passage devant un notaire. Et ce n'est pas le moindre des avantages car cela permet de ne pas payer de frais d'entrée, ni de mainlevée en cas de remboursement anticipé ou de frais de conservation d'hypothèque.

Au final, le coût total de cette caution mutuelle varie entre 0,5 % et 2 % du montant du prêt.

### 3 La caution mutuelle pour la garantie locative

Ce mécanisme de caution mutuelle pourrait-il trouver à s'appliquer pour la garantie locative ?

Deux remarques préalables. D'abord, notre système légal actuel de garantie locative ne repose sur aucun mécanisme de solidarité : chacun constitue comme il le peut sa garantie sans égard pour ce que fait son voisin. Seule exception à ce principe : la garantie bancaire découlant d'un contrat entre le CPAS et l'institution financière qui

fait donc appel à des mécanisme d'aide sociale publique. Mais donc, fondamentalement, ce mécanisme de caution mutuelle se substituerait au système actuel de garantie individuelle.

Deuxième remarque : dans le cadre législatif actuel, en dehors des hypothèses d'une garantie réglementée, les parties restent libres de prévoir une garantie constituée sous forme de nantissement de titres, de dépôt de biens en gage ou de cautionnement d'un tiers. Ces garanties ne répondant à aucune des formes réglementées, les parties peuvent fixer librement l'importance de cette garantie. Rien n'empêcherait donc aujourd'hui la constitution d'une société de caution locative mutuelle. Mais quel en serait le mécanisme ?

### 3.1 Quel est le mécanisme ?

Dans le schéma le plus simple, le candidat locataire devient membre de cette société de cautionnement mutuel et lui verse une somme chaque mois, calculée proportionnellement au montant du loyer.

En contre-partie,

1. la société garantit son bailleur : elle lui paie, jusqu'à un plafond à déterminer, les montants dus par le locataire et non payés par celui-ci ;
2. en fin de contrat, la société rembourse au locataire la totalité des sommes versées par celui-ci sous déduction :
  - des montants qu'elle a dû payer au bailleur ;
  - d'une quote-part destinée à couvrir la société de cautionnement ;
  - des sinistres, c'est-à-dire de la partie des paiements qu'elle a réalisés dans le cadre de son obligation de caution et qu'elle n'a pu récupérer auprès du locataire concerné (principe de la solidarité), et
  - de ses frais de gestion.

Rien n'empêche évidemment qu'à ce schéma de base s'ajoutent des aspects d'aide sociale pour permettre à tous de participer au bénéfice de ce mécanisme, à l'extension de la garantie locative en cas de non paiement du loyer pour éviter les expulsions des locataires en difficulté à un moment de leur parcours de vie ou encore des mécanismes pour réduire la facture énergétique des locataires.



### 3.2 Quel est l'avantage ?

L'avantage majeur de ce mécanisme de caution mutuelle par rapport à la constitution d'une garantie en espèces consiste dans le fait que la solidarité entre les membres permet de pouvoir réduire l'immobilisation du capital nécessaire pour garantir les bailleurs et, au moins, de la dilater dans le temps.

Imaginons que l'on fasse appel à la garantie locative dans 10 % des cas. Le chiffre importe peu, nous donnons celui-là à titre d'exemple, pour fixer les esprits. Il est bien sûr facile d'extrapoler cet exemple avec d'autres pourcentages.

**Diminuer le versement par le locataire pour la garantie locative et/ou le diluer dans le temps**

Dans le système actuel de garantie individuelle, chacun constitue sa garantie et donc, globalement, dans le cas d'une garantie versée sur un compte bloqué au nom du locataire, l'équivalent de deux mois de l'ensemble des baux est bloqué sur un compte alors que, *in fine*, seuls 10 % seront nécessaires. En d'autres termes, 90 % du montant global est bloqué inutilement.

Prenons un exemple simplifié : 100 contrats de bail de 6 ans avec une garantie équivalente à deux mois de loyer, soit 800 €, avec une défaillance dans 10% des cas. Dans le système de la garantie en espèces, sous quelque forme que ce soit, on va immobiliser 100 contrats de bail multipliés par 800 €, soit 80000 €, alors que la défaillance finale ne va représenter que 100 contrats de bail multipliés par 10 % de défaillance multipliés par 800 €, soit 8000 €!

Dans un système de caution mutuelle, il ne faudra réunir que les montants nécessaires pour les 10 % de défaillance, à savoir 8 000 €. Sur nos 100 contrats de bail de 6 ans, cela représente une contribution de 8 000 € divisés par 100 contrats, c'est-à-dire 80 € payés sur 6 ans, soit 13,33€ par an, ou encore 1,11 € par mois. À cette somme s'ajoute une participation aux frais de gestion du système.

À la fin des six ans, chacun récupère les 80 € qu'il a payé sous déduction de sa quote-part dans les sinistres, c'est-à-dire les paiements qui ont été faits par la société de caution locative mutuelle mais qu'elle n'a pu récupérer auprès du locataire concerné (principe de la solidarité). La participation aux frais de gestion du système n'est quant à elle pas récupérable.

Cet exemple simplifié se base sur des hypothèses qui ne sont fondées sur aucune étude quelconque et vise seulement à expliquer les caractéristiques fondamentales du mécanisme qui sont doubles :

1. ne pas devoir immobiliser des montants importants pour constituer une garantie locative en espèces, ce qui peut constituer une difficulté, en particulier pour les ménages à revenus modestes ;
2. en contrepartie, accepter un mécanisme de solidarité qui a comme conséquence que l'on accepte de perdre une partie de ses paiements pour couvrir les défaillances d'autrui.

### 3.3 Aléa moral

L'aléa moral désigne pour l'économiste Adam Smith un effet pervers qui peut apparaître dans certaines situations de risque, dans une relation entre deux agents ou deux parties contractantes : c'est plus précisément la perspective qu'un agent, isolé d'un risque, se comporte différemment que s'il était lui-même totalement exposé au risque. Ainsi, l'actionnaire d'une entreprise n'est pas justiciable si l'entreprise qu'il a financée et dont il tire ensuite bénéfice a un comportement non éthique, voire franchement dommageable pour l'économie, la société ou l'environnement. C'est en quelque sorte le contraire du principe pollueur-payeur.

Pourquoi en parler ici ? Car, dans le système simplifié repris ci-dessus, le locataire ne doit finalement cotiser qu'au maximum 10 %, hors frais de gestion, du montant de sa propre garantie locative et dès lors, il pourrait être tenté de laisser la société de caution locative mutuelle indemniser le bailleur sans la rembourser par la suite. Certains n'auront pas la capacité de rembourser et cela sera couvert par la solidarité ou par une intervention sociale publique mais on ne peut exclure une zone grise de locataires qui pourraient rembourser le fonds mais s'en abstiendraient.

Pour éviter cet aléa moral, il serait sans doute judicieux de prévoir des cotisations qui, sur une durée moyenne de bail, couvrent non pas 10 % mais la totalité de la garantie. Si nous reprenons l'exemple ci-dessus, cela représente 11,1 € par mois pour un loyer de 400 €, c'est-à-dire moins de 3 % du montant du loyer.

Qu'en penser ?

- Cette cotisation mensuelle qui s'ajoute au loyer n'est probablement pas prohibitive.
- La société de caution locative mutuelle aurait dans ce cas des réserves importantes générant des intérêts permettant de couvrir au moins en partie les frais de gestion et les sinistres (les interventions non entièrement récupérées auprès du locataire concerné).

- En fin de bail et dans le cas où la garantie n'a pas été appelée, le locataire peut soit récupérer les montants cotisés sous déduction de sa quote-part dans les frais de gestion et les sinistres, soit laisser la somme pour couvrir un bail ultérieur, ce qui le dispensera dans ce cas de devoir encore cotiser.

Il va de soi que des modalités intermédiaires entre une cotisation équivalente à 10 % de la garantie et une cotisation équivalente à 100 % peuvent être envisagées. Il en va de même d'une intervention publique dans le dispositif, de nature à couvrir tout ou partie des frais de gestion et les sinistres.

### 3.4 Universalité de la caution mutuelle

Il nous paraît en tous cas que ce système de caution locative mutuelle gagnerait à être généralisé pour plusieurs raisons.

D'abord, cela permettrait de faciliter l'accès au logement pour tous en réduisant les discriminations observées lorsque des canaux spécifiques de constitution de garantie locative sont réservés aux moins nantis. Cela induirait une plus grande équité entre les locataires à haut et bas revenus.

Ensuite, un système unique, facile et rapide joue également un rôle positif pour les bailleurs et permet dès lors d'atténuer les tensions entre locataires et propriétaires-bailleurs. Cette caractéristique pourrait d'ailleurs être renforcée par la mise en place au sein ou à côté de la société de caution locative mutuelle de modes alternatifs de résolution de conflit comme la médiation qui évitent les lourdeurs caractéristiques des procédures ou processus contentieux.

Enfin, un mécanisme unique et obligatoire permettrait de faire des économies d'échelle et de limiter dès lors les coûts de gestion en comparaison de tout autre mécanisme particulier et limité. Cet effet d'échelle autorisé par un système universel peut être profitable pour les locataires mais aussi pour les bailleurs en autorisant, le cas échéant, une extension de la garantie offerte à ceux-ci.

### 3.5 Participation à la société de cautionnement mutuel

Un tel système, s'il veut atteindre son objectif, doit être simple, transparent et efficace. Ces impératifs et les équilibres nécessaires entre la volonté de faciliter l'accès au logement pour tous et celle d'éviter le piège de l'aléa moral nécessitent une analyse fine du mécanisme que l'on veut mettre en place. Comme souvent, le diable se cache dans les détails.

Une modélisation doit donc être réalisée avec soin pour ne trahir ni la philosophie, ni la puissance intrinsèque d'un tel système.

Par ailleurs, il convient également de réfléchir de manière minutieuse à la dynamique d'une telle société de caution locative mutuelle. Au-delà des sociétaires qui cotisent pour voir leurs obligations de locataires garanties, il convient peut-être de créer une catégorie de coopérateurs participatifs qui seraient issus d'organisations dont l'objet social est en lien avec la caution locative, à l'instar de ce qui se fait en matière de coopératives de crédit.

Ceci permettrait d'intégrer des structures qui ont pour objet social la promotion du droit au logement dans la gestion et l'administration du fonds mais peut-être également des organisations qui défendent les intérêts des bailleurs. Cela serait de nature à renforcer la transparence du système et la confiance de l'ensemble des parties prenantes dans celui-ci.

#### 4 Conclusions

*Et si c'était l'occasion de passer d'une logique de garantie individuelle à celle d'une logique de garantie mutuelle ?*

Le droit à un logement décent consacré dans notre Constitution et dans nos engagements internationaux demeure un vœu pieux s'il n'est pas trouvé une solution à l'incapacité ou à la difficulté d'une partie croissante de la population de se constituer une garantie locative individuelle. Si le contexte économique et social actuel engendre la nécessité d'agir au plus vite pour trouver cette solution, le contexte institutionnel en fournit sans doute l'opportunité : tant en Wallonie qu'à Bruxelles, les déclarations de politique régionale prévoient la création de Fonds de garanties locatives.

Et si c'était l'occasion de passer d'une logique de garantie individuelle à celle d'une logique de garantie mutuelle ? Cette dernière a fait depuis longtemps ses preuves en matière de soins de santé ou encore de crédits professionnels ou immobiliers. L'appliquer à la garantie locative permettrait de faciliter l'accès au logement pour tous et de réduire les pratiques discriminatoires mais aussi de renforcer la confiance entre le locataire et le bailleur grâce à un système qui offre des avantages aux deux parties. Sa mise en œuvre, si elle est universelle, offrirait en outre l'avantage, non négligeable, d'une économie dans sa mise en œuvre.

*Bernard Bayot  
Mars 2015*

*Si vous le souhaitez, vous pouvez nous contacter pour organiser avec votre groupe ou organisation une animation autour d'une ou plusieurs de ces analyses.*

*Cette analyse s'intègre dans une des 3 thématiques traitées par le Réseau Financité, à savoir :*

***Finance et société :***

*Cette thématique s'intéresse à la finance comme moyen pour atteindre des objectifs d'intérêt général plutôt que la satisfaction d'intérêts particuliers et notamment rencontrer ainsi les défis sociaux et environnementaux de l'heure.*

***Finance et individu :***

*Cette thématique analyse la manière dont la finance peut atteindre l'objectif d'assurer à chacun, par l'intermédiaire de prestataires « classiques », l'accès et l'utilisation de services et produits financiers adaptés à ses besoins pour mener une vie sociale normale dans la société à laquelle il appartient.*

***Finance et proximité :***

*Cette thématique se penche sur la finance comme moyen de favoriser la création de réseaux d'échanges locaux, de resserrer les liens entre producteurs et consommateurs et de soutenir financièrement les initiatives au niveau local.*

Depuis 1987, des associations, des citoyens et des acteurs sociaux se rassemblent au sein du Réseau Financité pour développer et promouvoir la finance responsable et solidaire.

Le Réseau Financité est reconnu par la Communauté française pour son travail d'éducation permanente.