

## Prêt à 0 % pour la garantie locative élargi aux conventions d'occupations précaires

La Région Wallonne octroie, via la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS), un prêt à tempérament à taux zéro, destiné à des candidats locataires, dans le but de constituer leur garantie locative et de promouvoir l'accès au logement (SWCS, mai 2021).

Initialement, les bénéficiaires de ce prêt étaient les suivants :

- Les candidats locataires pour un logement à titre de résidence principale ou de colocation, ne disposant pas de fonds nécessaires pour la constitution de la garantie locative ;
- Les candidats locataires pour un logement d'étudiant, ne disposant pas de fonds nécessaires pour la constitution de la garantie locative.

Depuis septembre 2021, le prêt a été élargi aux « conventions d'occupations précaires » (SWCS, septembre 2021).

En d'autres termes, face aux inondations survenues en juillet 2021, le gouvernement wallon décide d'inclure toute personne devant se reloger, dont le bien est reconnu « inhabitable », et, ne disposant pas d'une épargne suffisante pour faire face à la constitution de la garantie locative. Cette dernière devra être remboursée en 36 mois **maximum**.

Toutefois, le prêt étant actuellement en phase d'expérimentation, certains paramètres restent à ce jour encore méconnus :

- La date limite d'introduction de la demande ;
- Les revenus imposables annuels ;
- L'épargne du demandeur.

La SWCS invite toute personne pouvant rentrer dans les conditions dudit prêt, à introduire la demande afin d'analyser sa situation. Le dossier sera traité et un suivi y sera accordé.

Finalement, toutes les informations relatives au prêt 0 % pour la garantie locative se retrouvent dans l'article « [Prêt à 0% pour la garantie locative](#) », présent sur le site internet du Créno (cf. *Médiation > Articles > Logement*).

## Le droit à l'oubli pour l'assurance solde restant dû ouvert à d'autres pathologies

Tout d'abord, avant d'entrer dans l'explication des nouvelles mesures, il paraît important de rappeler ce qu'est exactement ce droit à l'oubli.

Initialement, le droit à l'oubli est apparu depuis une vingtaine d'années dans la jurisprudence belge et se définit comme « *la faculté accordée à tout ex-inculpé(e) ou ex-condamné(e) qui a purgé sa peine de pouvoir « être oublié(e) » par le public » (Code de déontologie journalistique, mai 2016)*. Ce qui signifie que le passé judiciaire de ces personnes ne doit plus être évoqué sans raison impérieuse afin, notamment, de faciliter leur réintégration dans la société.

Le droit à l'oubli a été étendu à la matière des assurances depuis le 1<sup>er</sup> février 2020 : « *les personnes déclarées guéries d'une pathologie cancéreuse, au terme d'un délai (variant en fonction de l'âge et de la pathologie) après la fin d'un traitement réussi (et en l'absence de rechute dans ce délai), peuvent bénéficier d'un "droit à l'oubli" dans le cadre de la souscription d'une assurance solde restant dû (ASRD)*. » (L'écho, novembre 2021).

Par le passé, les personnes souffrant de pathologie se voyaient refuser ou obligées de payer une surprime (surcoût payé par l'assuré présentant un risque jugé trop élevé par rapport à la moyenne) (*Empruntis, août 2021*). Cette loi est donc appliquée à tous les nouveaux contrats depuis février 2020 pour permettre à ces personnes de bénéficier de cette assurance garantissant le remboursement d'un crédit hypothécaire ou d'un crédit professionnel.

Malgré ce droit à l'oubli, l'assuré est dans l'obligation de transmettre toutes ses informations médicales et les évolutions à son assureur, néanmoins, celui-ci reste dans l'obligation de proposer et/ou maintenir cette ASRD.

Alors que ce droit ne concernait, initialement, que les personnes guéries d'un cancer, ce droit à l'oubli sera, à partir de février 2022, étendu aux patients atteints de certaines maladies chroniques comme le diabète de type I ou encore la sclérose en plaques, à condition que la maladie soit sous contrôle.

La liste complète des pathologies doit encore être élaborée par le Centre fédéral d'Expertise des Soins de Santé (KCE) (Rtbf, novembre 2021).

## Expertise obligatoire pour l'accord d'un crédit hypothécaire

Alors que jusqu'ici les expertises d'un bien immobilier étaient une pratique exercée par quelques banques, celle-ci va devenir une obligation pour la conclusion d'un crédit hypothécaire, en théorie, à partir de janvier 2022.

En effet, afin d'octroyer davantage de sécurité au secteur bancaire, les potentiels acquéreurs ne pourront avoir accès au crédit hypothécaire qu'à condition d'avoir fait expertiser le bien immobilier. Le montant du crédit octroyé sera donc basé sur la valeur de l'expertise et non plus sur la valeur de la vente (*L'écho, septembre 2021*).

Les frais liés à cette expertise seraient à la charge du futur acquéreur et ne seraient pas fixes, mais varieraient d'un dossier à l'autre. La valeur de la maison ayant, notamment, un impact sur ces frais. Quant aux experts, ceux-ci feraient partie d'une liste de professionnels agréés dont dispose la banque, l'acquéreur n'aurait donc pas le choix de cet expert.

Concrètement, il est difficile, à ce jour, de savoir quels seront les impacts de cette mesure. D'autant qu'après le retour de certaines banques, il semblerait que la plupart des banques ne bénéficient, à ce jour, d'aucune information relative à un changement par rapport à leurs pratiques actuelles.

Cependant, une conséquence évidente de cette pratique serait que les futurs acquéreurs devraient apporter davantage de fonds propres si l'expert estime que le bien immobilier a moins de valeur que le prix de vente. Gros effet néfaste lorsqu'on se souvient que ceux-ci doivent déjà constituer une belle épargne pour accéder au crédit hypothécaire.

Pour rappel, à ce jour et dans plusieurs banques, il est désormais nécessaire de posséder en fonds propres : l'intégralité des frais liés à l'achat et 10 à 20% du prix d'achat (sauf quelques exceptions).

Comme précisé ci-dessus, la théorie prévoit donc le début de cette mesure en janvier 2022 alors qu'en pratique, les banques ne sont pas préparées à ce changement, sauf celles qui prévoient déjà cette expertise. Il sera sans doute nécessaire de refaire le point sur la situation en la matière dans quelques mois.