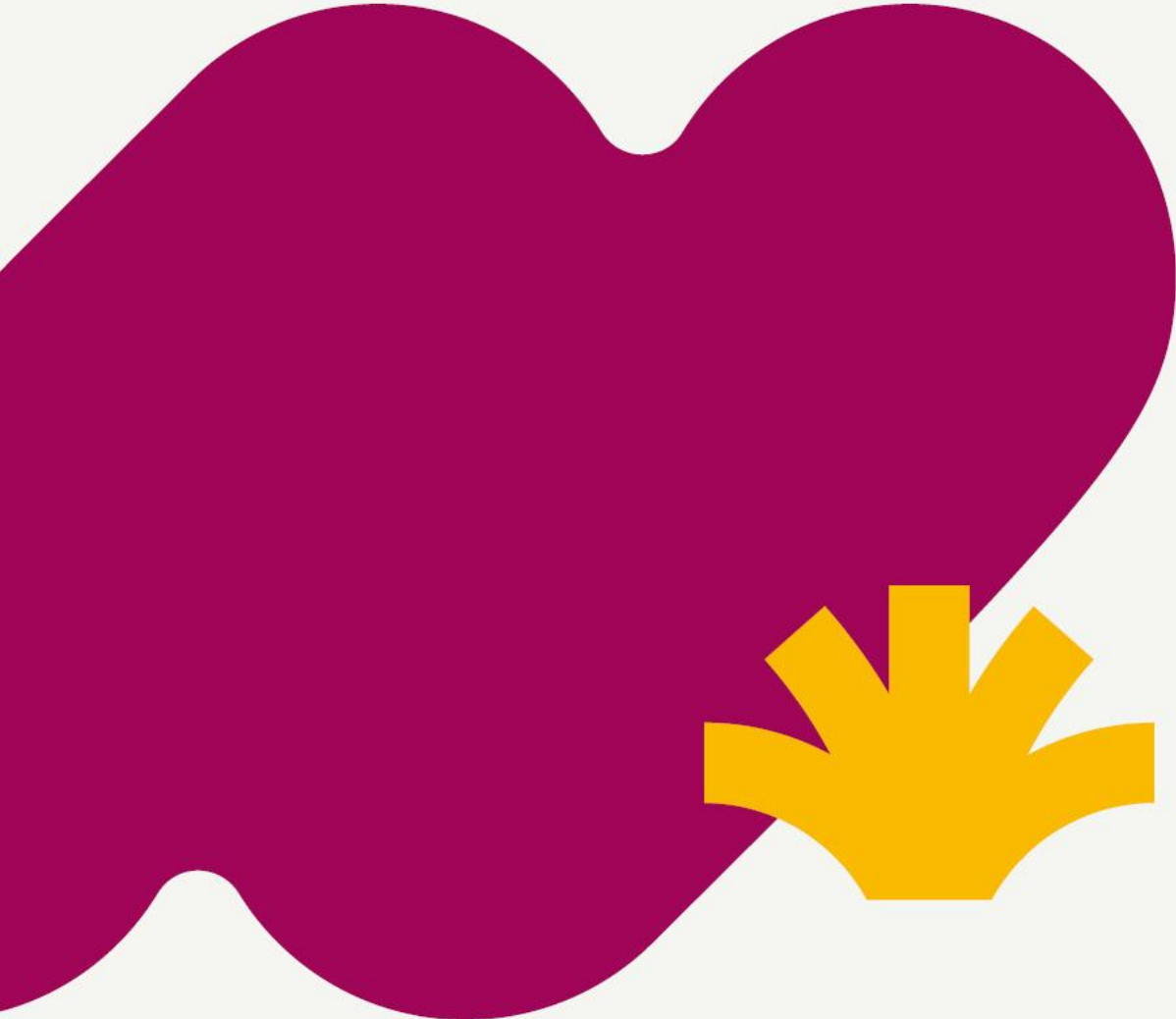




Un logement pour toutes et tous, quel rôle peut jouer la commune ?

Marie-Noëlle Anfrie & Anaïs Lefrère

AU PROGRAMME

-  Introduction : Qui est Unia ?
-  Comprendre la discrimination : Que dit la loi ?
-  Prouver la discrimination (Méthode du testing)
-  Zoom sur des études menées en Europe et en Belgique
-  Qui sont les plus touché-e ? Comparaison des publics
-  La discrimination : un phénomène urbain ?
-  Des solutions concrètes pour agir

Introduction : Qui est Unia ?



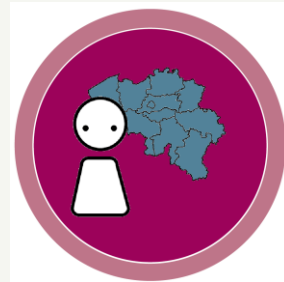
Qui est Unia ?

Un service public indépendant créé par la loi du 15 février 1993 créant un Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme.

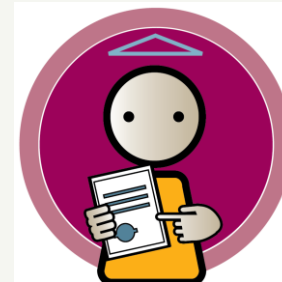
Notre Institution est :



publique



interfédérale

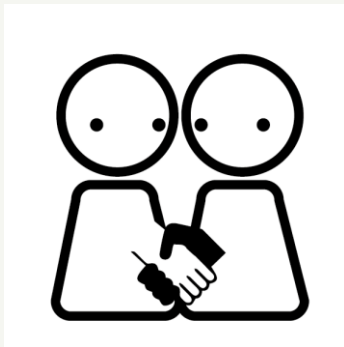


indépendante

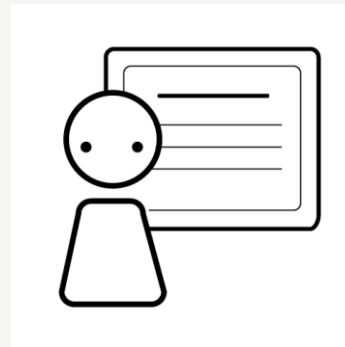


experte

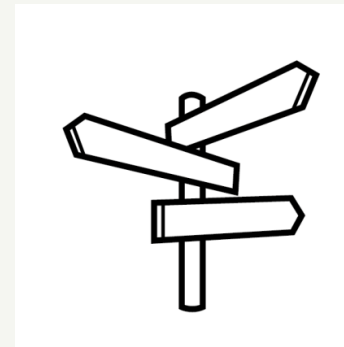
Que fait Unia ?



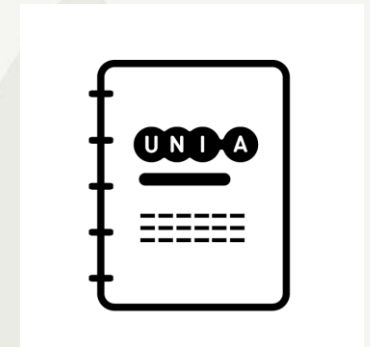
Traiter des
signalements
individuels



Informen,
former et
sensibiliser



Donner des avis et
recommandations



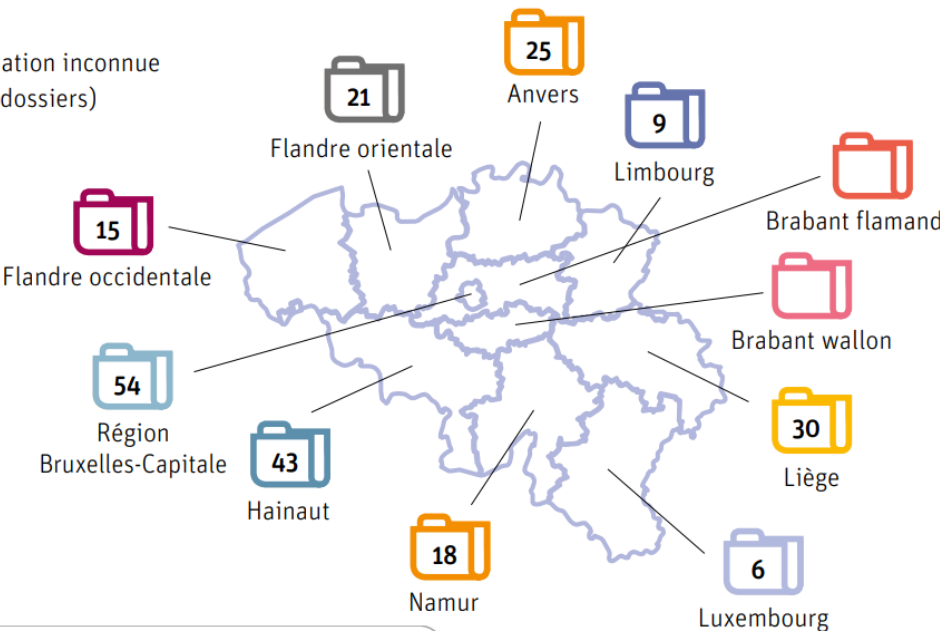
Faire des
recherches et
des études

Chiffres dossiers logement en 2023

Nombre total de dossiers logement

257

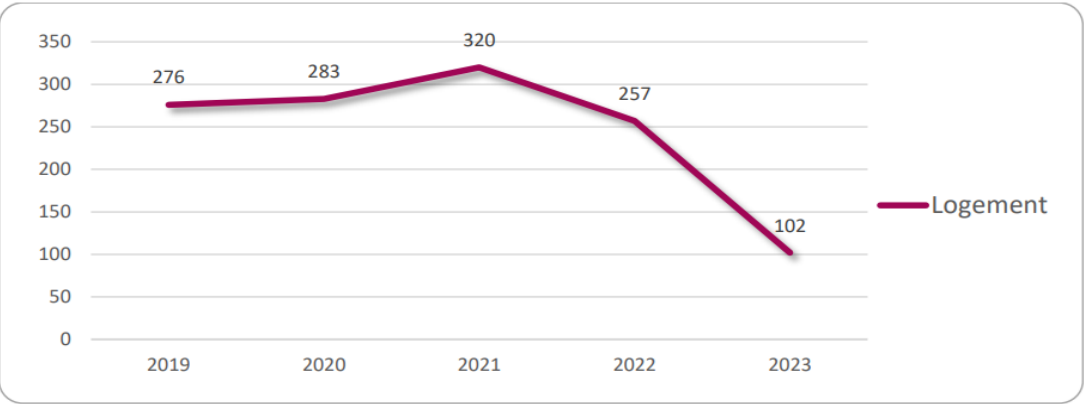
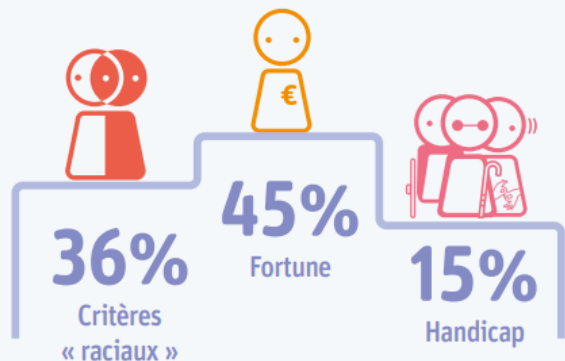
(localisation inconnue pour 8 dossiers)



Nombre de dossiers	
Logement privé avec agence	119
Logement privé sans agence	93
Autre logement	25
Logement social	17
Agence immobilière sociale	3
Total	257

717
signalements

257 dossiers
concernant le logement



Brochure SPW logement



Brochure Bruxelles Logement



Formation des professionnels de l'immobiliers

- Collaboration avec l'**IPI** (Institut professionnel des agents immobiliers)
- Formation des agents immobiliers
- Engagement à veiller au respect du principe d'égalité et de non discrimination dans le logement
- Élaboration d'outils spécifiques pour aider les agents immobiliers à sélectionner sans discriminer

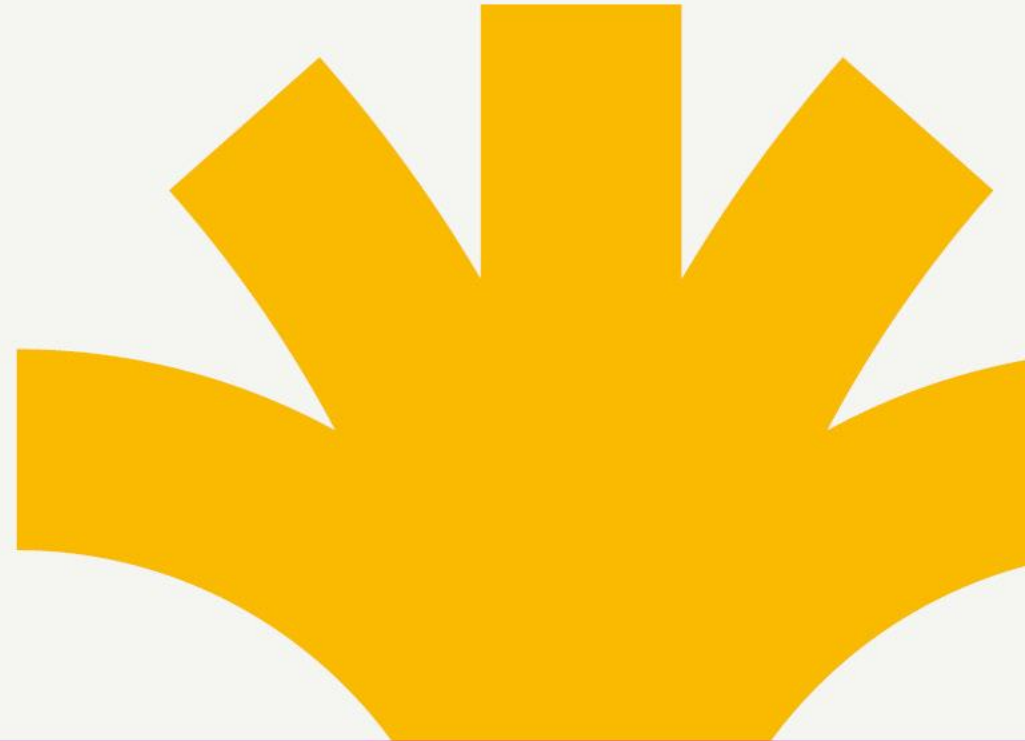


Faire un signalement à Unia



Signalement ≠ plainte

- Écoute, conseils, orientation si nécessaire
- Unia compétent + faits avérés = Traitement du dossier
- Éléments de preuves – analyse – contacts avec toutes les parties
- Résultat : dialogue et solutions négociées **avant la justice**



Déposer un signalement discrimination



Formulaire **en ligne** : sur www.unia.be



Par **téléphone** : au **numéro gratuit 0800 12 800** (du lundi au vendredi de 9h30 à 13h)



En **présentiel** : Au sein des **Espaces Wallonie**

Le Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie (CEHD)

- **Organisme public de recherche** créé en 2012 par le Gouvernement wallon
- **Intégré à la Société wallonne du Logement** par le décret du 28 septembre 2023
- Doté d'un **conseil scientifique** veillant à la **qualité scientifique des études** et composé :

de six experts issus des Universités actives en Région wallonne,

d'un représentant du pôle Logement du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie (CESE),

De l'Administrateur général de l'IWEPS

Nos activités en un coup d'œil

Observatoire des loyers

- Grille indicative des loyers
- Etudes sur l'indexation

Observation statistique générale du logement

- Chiffres-clés du logement
- Portail de données

Qualité de l'Habitat en Wallonie

- Baromètre de la performance énergétique du parc résidentiel
- Logement inoccupé : détection
- Enquête sur la qualité de l'habitat



Nos activités en un coup d'œil

Logement public

- Baromètre des candidatures
- Evaluation du système d'attribution
- Schéma régional de développement du logement public
- Plan stratégique du patrimoine, Simulations du calcul des loyers ...

Observatoire des prix immobiliers résidentiels

- Indicateurs d'accès à la propriété et zones de pression immobilière
- Stratégie de localisation des activités de crédit social

Analyse sociale du logement

- Besoins en logement des familles nombreuses
- Discrimination au logement : facteurs prédictifs

Formation

- Certificat universitaire en Gouvernance des territoires

**Comprendre la discrimination :
que dit la loi ?**



Cadre juridique



Philosophie des lois et décrets anti-discrimination

- ✓ Faire **cesser** les comportements discriminatoires volontaires ou involontaires
- ✓ **Prévenir** le plus grand nombre de comportements discriminatoires

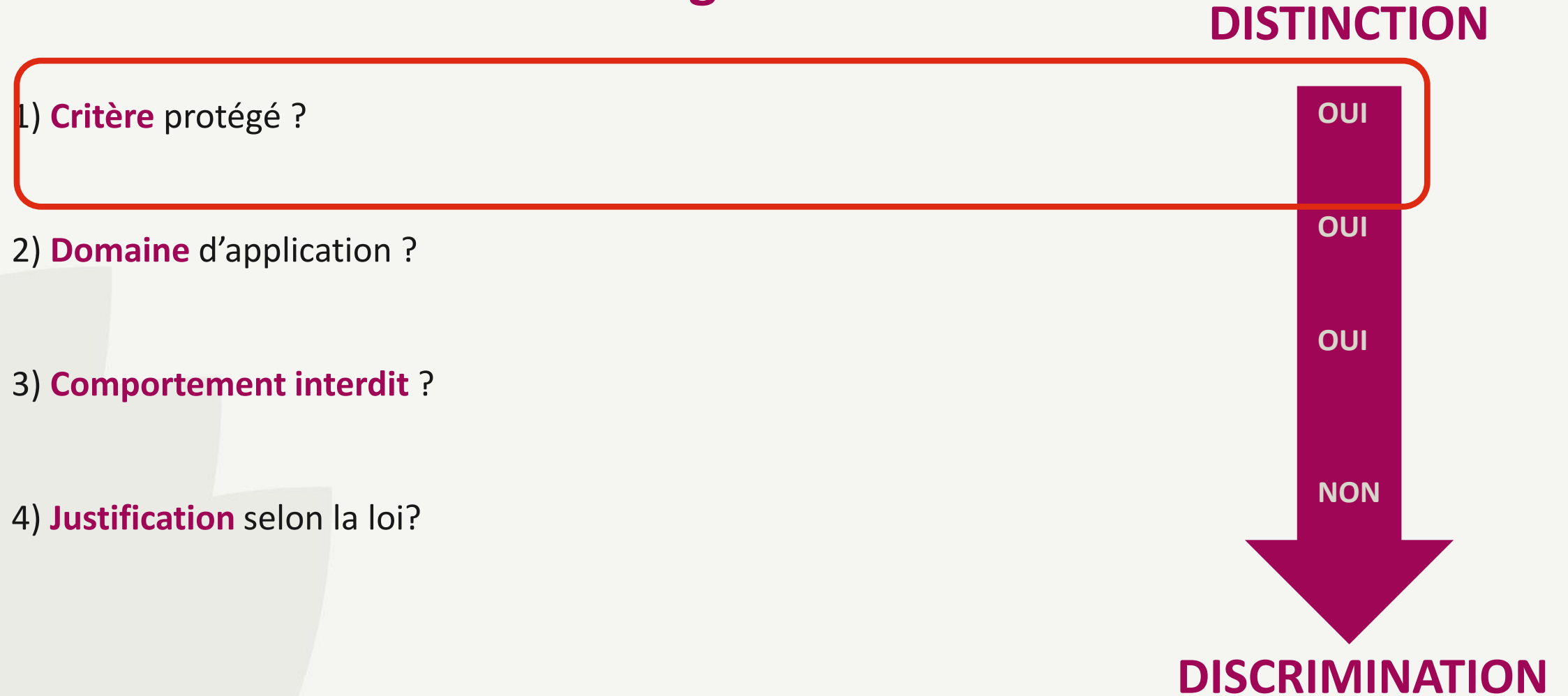


La discrimination : C'est quoi ?

- Traiter différemment une personne ou un groupe dans une situation égale...



La discrimination au sens légal



1) Critères de discrimination



Critères „raciaux“ :

- Prétendue race
- Couleur de peau
- Nationalité
- Ascendance
- Origine nationale ou ethnique



Handicap



Fortune



Âge



État de santé



Convictions philosophiques & religieuses



Orientation sexuelle



État civil et composition familiale



Caractéristiques physiques



Conviction syndicale



Naissance



Conviction politique



Origine sociale ou situation



IEFH



Genre & critères apparentés (11)

Pas d'organisme compétent



Langue

La discrimination fondée sur un critère supposé

La discrimination au sens légal

1) **Critère** protégé ?

2) **Domaine** d'application ?

3) **Comportement interdit** ?

4) **Justification** selon la loi?

DISTINCTION

OUI

OUI

OUI

NON

DISCRIMINATION

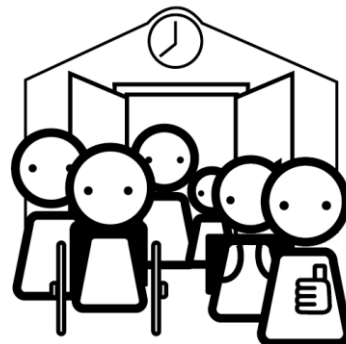
2) Les domaines



Emploi



Médias et internet



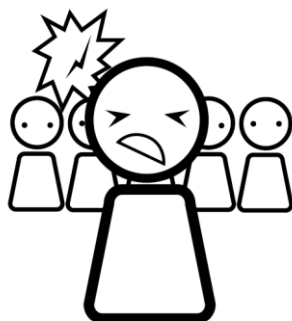
Enseignement



Logement



Biens et services



Vie en société



Police et justice

Pas la sphère privée (Sauf droit pénal)

La discrimination au sens légal

1) **Critère** protégé ?

2) **Domaine** d'application ?

3) **Comportement interdit** ?

4) **Justification** selon la loi?

DISTINCTION

OUI

OUI

OUI

NON

DISCRIMINATION

3) Comportements interdits



**Discrimination
directe**



**Discrimination
indirecte**



**Injonction à
discriminer**



**Refus
d'aménagements
raisonnables**



Harcèlement

3) Comportements interdits – Les délits



**Incitation à la
haine**



Délit de haine

Les comportements interdits

1. **Discrimination directe** : même situation, traitement différent



Les comportements interdits

2. **Discrimination indirecte** : mesure d'apparence neutre qui défavorise certains groupes





Les comportements interdits

3. Injonction de discriminer : donner l'ordre à quelqu'un de discriminer



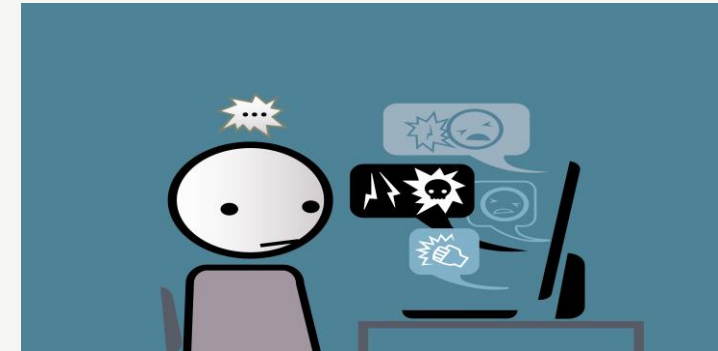
Les comportements interdits

4. Refus d'aménagements raisonnables : discrimination !



Les comportements interdits

5. **Harcèlement moral ou Intimidation** : comportement qui porte atteinte à la dignité de la personne et crée un environnement intimidant, hostile, dégradant, humiliant ou offensant



Hors travail,

→ Législations anti-discrimination

Dans le travail,

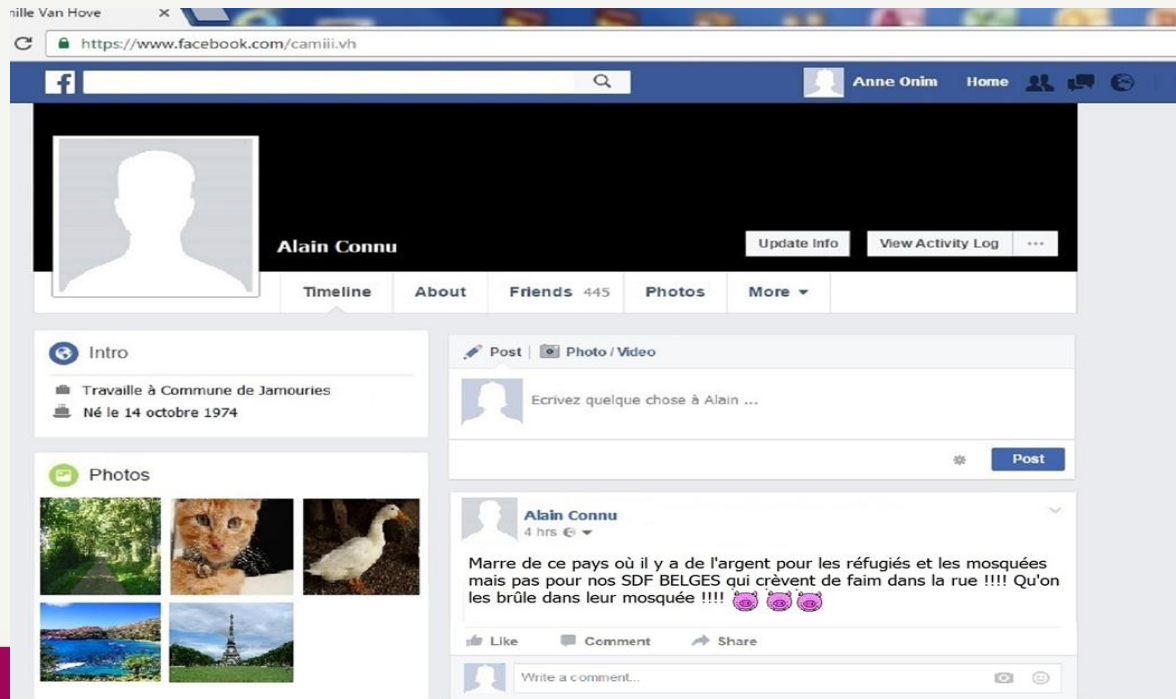
→ Lois sur le bien-être au travail :

Les contacts entre collègues
pendant leur temps libre peuvent
être pris en considération.



Les comportements interdits

6. **Délits** : Incitation à la haine, incitation à la discrimination raciale, délit de haine, comportement discriminant de la part d'un fonctionnaire.



La discrimination au sens légal

1) **Critère** protégé ?

2) **Domaine** d'application ?

3) **Comportement interdit** ?

4) **Justification** selon la loi?

DISTINCTION

OUI

OUI

OUI

NON

DISCRIMINATION

critères raciaux en B&S



Aucune justification n'est possible

Justification objective et raisonnable



But **légitime**

Mesure **appropriée et nécessaire** (proportionnée)

Exigence professionnelle essentielle et déterminante.

(Uniquement pour emploi)

La discrimination au sens légal

- 1) **Critère** protégé ?
- 2) **Domaine** d'application ?
- 3) **Comportement interdit** ?
- 4) **Justification** selon la loi?



Pas d'intention nécessaire !

DISTINCTION

OUI

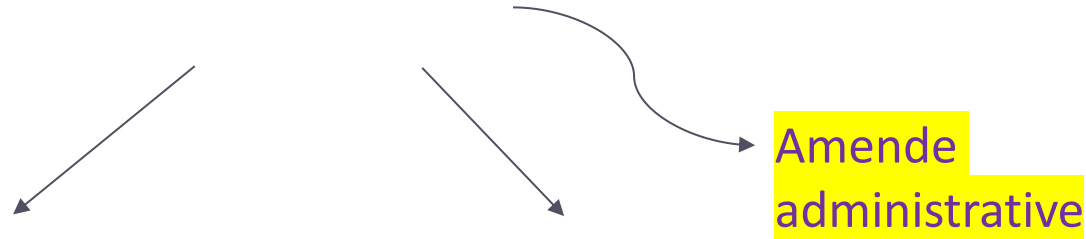
OUI

OUI

NON

DISCRIMINATION

Sanctions



Procédure disciplinaire

Avertissement
Blâme
Suivi formation
Suspension
Radiation

Action en cessation : Pdt du Trib 1^{ère}
instance comme en référé

- Constat et cessation
- Dommages et intérêts forfaitaires (1300€) - 6 mois de loyer à Bxl
- Astreinte
- Affichage ou publication



Glissement de la charge de la preuve
Intention

Quelles informations?

art. 6 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation:

« le cas échéant, les justificatifs y afférents :

- 1° **nom et prénom** du ou des candidats preneurs;*
- 2° **un moyen de communication** avec le candidat;*
- 3° **l'adresse** du candidat;*
- 4° **la date de naissance** ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;*
- 5° **la composition de ménage**;*
- 6° **l'état civil** du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;*
- 7° **le montant des ressources financières** dont dispose le candidat-preneur;*
- 8° **la preuve du paiement des trois** derniers loyers.*

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie. »

Logement : un nouveau formulaire-type pour sélectionner les locataires sans discriminer en Wallonie | Unia

FICHE DE CANDIDATURE – WALLONIE		
RENSEIGNEMENTS CANDIDAT.E.S LOCATAIRE.S À COMPLÉTER APRÈS LA VISITE DU BIEN		
CE FORMULAIRE NE CONSTITUE PAS UN CONTRAT ET N'ENGAGE EN RIEN LE LOCATAIRE, L'AGENCE ET LE PROPRIÉTAIRE DU BIEN.		
ETAPE 1 – Suite à la visite du bien		
ADRESSE DU BIEN VISITÉ :		
LE/LA/LES CANDIDAT.E.S (SUIVANT LE CAS)		
Renseignements	Candidat.e A	Candidat.e B
NOM		
PRENOM		
ADRESSE DE CONTACT : mail ou postale		
TEL. FIXE OU GSM		
• Composition du ménage : ○ Nombre d'adulte(s) : _____ ○ Nombre d'enfant(s) : _____ ○ Animaux de compagnie¹ : _____ (nombre et sorte)(hors animaux d'assistance) • Ressources financières? (joindre les justificatifs au choix du locataire comme par exemple : fiche de salaire, avis d'imposition, preuves de revenus de remplacement, attestation de solvabilité de la banque, extraits de compte, etc....) ○ Candidat.e A : _____ ○ Candidat.e B : _____ Si vos revenus sont plutôt limités par rapport au montant du loyer, vous pouvez renforcer votre candidature en demandant différentes références à votre bailleur actuel, en s'assurant de son accord préalable, ou en apportant une caution.		
¹ Concernant les informations relatives à la détention d'animaux domestiques, le bailleur justifie d'un intérêt légitime visant à déterminer si une telle détention permet le maintien du bien en l'état et/ou n'est pas en mesure de créer des nuisances pour le voisinage. En aucun cas, le bailleur ne pourra utiliser ces informations pour exclure directement tout candidat locataire détenant un animal de compagnie, sans un examen circonstancié.		
² En ce compris les allocations familiales et rentes alimentaires.		

Les preuves du paiement des loyers :

- o Les preuves du paiement des trois derniers mois de loyer (à joindre)

Fait à _____, le _____

Signature du ou des candidat.e.s locataire.s

RGPD :

Pour certaines catégories de bailleurs, afin de vous conformer aux obligations en matière de protection des données à caractère personnel, nous vous invitons à joindre à la présente une information relative au(x) traitement(s) de données à caractère personnel.

Un modèle est téléchargeable sur le site *****.

ETAPE 2 – SI VOTRE CANDIDATURE EST RETENUE, LES INFORMATIONS SUIVANTES VOUS SERONT DEMANDEES EN VUE DE LA CONCLUSION DU CONTRAT

Date de naissance, Numéro de registre national, marié.e.s / cohabitant.e.s légaux/les

Certaines informations, telles que le lieu et la date de naissance sont requises par la législation anti-blanchiment³. Elles ne seront demandées qu'au(x)/à la candidat.e.s retenu.e.s pour conclure le bail. Les références du Registre national sont quant à elles imposées par le SPF Finances pour procéder à l'enregistrement du contrat de bail

Formulaire réalisé en collaboration avec



**Prouver la discrimination :
Méthode du testing**



Prouver les discriminations: difficultés

Exemples:

1. Une personne noire a RDV pour visiter un bien, mais l'agent immobilier ne vient pas au RDV et ne répond plus à ses appels.
2. L'agent immobilier prétend à une personne ayant un nom à consonance étrangère que le bien est déjà loué, alors que l'annonce est toujours sur immoweb.
3. Après avoir envoyé son dossier de candidature, un allocataire social ne reçoit plus de réponse, l'agence ne répond pas à ses appels.

QUE FAIRE?

Prouver les discriminations - solutions

⇒ Glissement en cas de **présomption** de discrimination (aménagement de la charge de la preuve mais modif code civile → moins d'intérêt)

Mais:

- « *Je n'ai pas donné de réponse parce que je suis débordé* »
- « *je n'ai pas pu aller au RDV, entre-temps, le bien est loué* »

→ blocage

Solution: enregistrement téléphonique ou par mail

[Lien vers site unia.be: validité juridique des enregistrements](http://unia.be)

Objectif: constater l'existence d'une discrimination

- ✓ admis en matière de discrimination et confirmée par plusieurs décisions en justice
- ✓ Si la conversation vise une relation en tant que candidat·e locataire et bailleur·eresse/agents, banquier·ère/client·e,...

Décret – 30/11/23 – entrée en vigueur 01/01/24

Test de discrimination envisageable si:

- 1° **pas de caractère provoquant** : Il doit se borner à créer l'occasion de mettre à jour une pratique discriminatoire en reproduisant, sans excès, un processus de transmission d'informations dans le cadre de l'accès au logement;
- 2° Le test de discrimination peut être réalisé **d'initiative, sur la base de plaintes, de signalements ou d'indices sérieux de pratiques** susceptibles de constituer une infraction au sens du présent décret.

Attention: nomination des agents

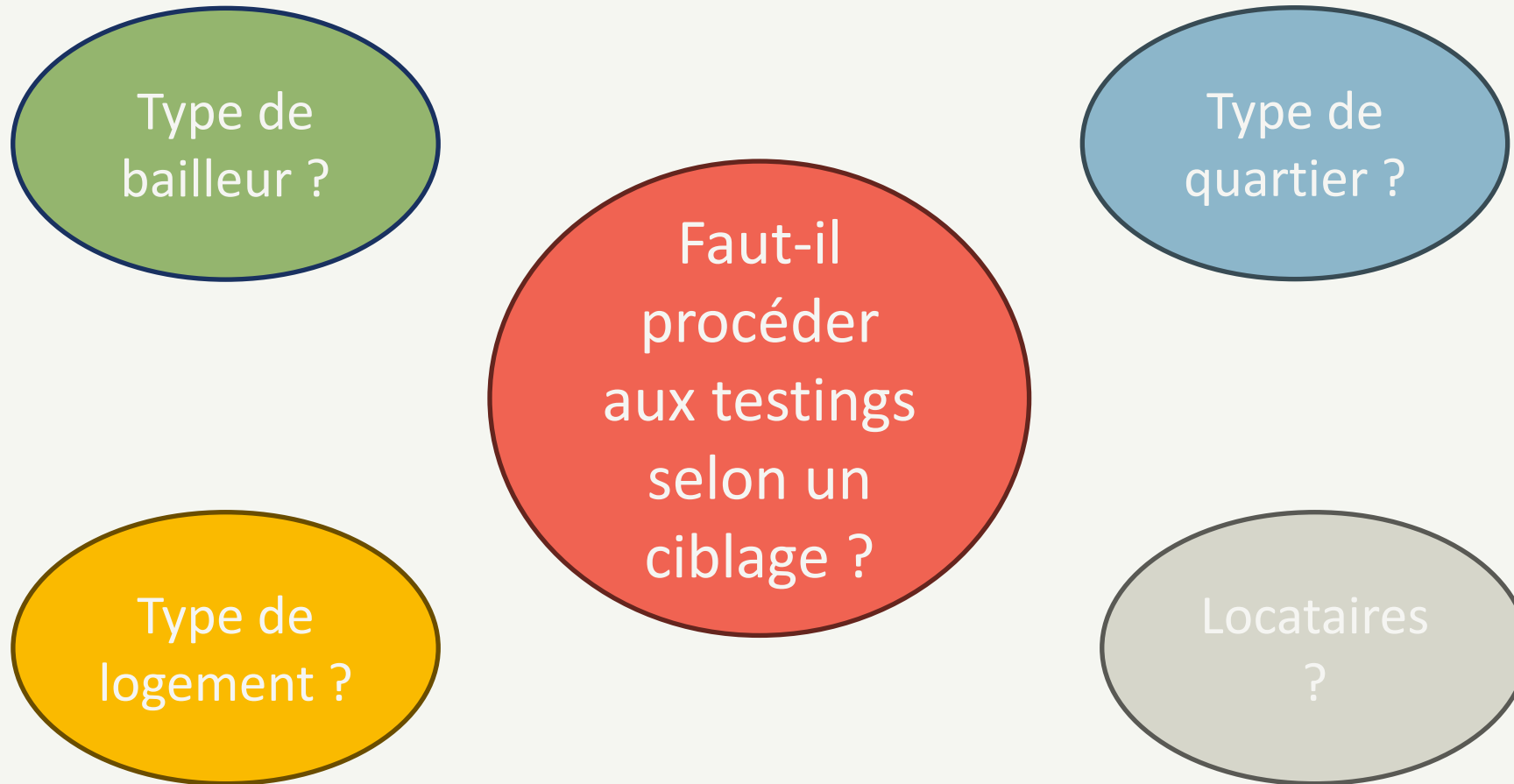
Amende

- 125 euros et 6 200 euros
- Peut être doublé en cas de récidive dans les 5 ans
- Circonstances atténuantes peuvent faire diminuer en dessous seuil minimum
- Sursis possible entre 1 et 3ans (si pas amende/sanction pénale dans les 5ans précédant)
- Amende réduite de moitié si suivi d'une formation (pour tout le personnel)

Discrimination – Les enseignements de la littérature scientifique

- **Décembre 2020** : Le Gouvernement wallon approuve la note d'orientation relative à la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement. Cette décision prévoit notamment de **mettre en place des contrôles-mystères**.
- **30 décembre 2023** : Décret visant à lutter contre la discrimination dans l'accès au logement
- **1^{er} janvier 2024** : Entrée en vigueur des contrôles-mystères
- **Janvier 2021** : le CEHD est chargé d'une étude sur les « **critères objectifs** qui permettraient de mener des contrôles-mystères **d'initiative** ».

Discrimination – Les enseignements de la littérature scientifique



Discrimination – Les enseignements de la littérature scientifique

- **Méthodologie :**

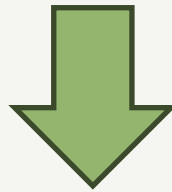
Réalisation d'une méta-analyse des études scientifiques portant sur le testing

- Comparaison de 32 études et rapports indépendants dont 3 méta-analyses portant sur les tests de correspondances ou « testing » réalisés en Amérique du Nord et Europe
- 9 pays étudiés : Belgique, Canada, Espagne, États-Unis, France, Italie, Norvège, Royaume-Uni, Suède
- Les résultats analysés courent sur la période 2000-2020

Discrimination – Les enseignements de la littérature scientifique

- Résultats

La discrimination est présente pour tous les types de logements, de bailleurs, de quartiers ou de locataires



Pas d'exclusion possible de
certains types de bailleurs,
logements, quartiers, locataires
du scope de testing

La discrimination est **plus fréquente** dans certaines situations que d'autres.

Discrimination – Les enseignements de la littérature scientifique

- Y a-t-il un « effet logement » ?

Est-ce qu'il y a plus de discrimination pour les petits logements vs grands logements ?
Logements chers vs bons marchés ?

Réponse :

- Type de logement : **plutôt non**
- Prix du logement : **oui**
 - Discrimination plus forte lorsque les prix sont bas ou dans la moyenne, notamment envers les populations considérées comme « Arabes » ou « musulmanes »

Segment du marché où la demande est la plus forte,
donc où les bailleurs peuvent se montrer sélectifs

Discrimination – Les enseignements de la littérature scientifique

- Y a-t-il un « effet bailleur » ?

Est-ce qu'il y a plus de discrimination parmi les bailleurs privés ou parmi les agents immobiliers ?

Réponses :

- Les bailleurs privés discriminent plus que les agents immobiliers, notamment sur des critères ethniques
- Lorsque les agents immobiliers discriminent, ils le font plus sur les critères de revenus

Discrimination – Les enseignements de la littérature scientifique

- Y a-t-il un « effet bailleur » ?
 - Les jeunes agents immobiliers discriminent plus que les plus âgés
 - Plus l'agence immobilière est grande, moins il y a de risques de discrimination

Les agents immobiliers ont moins tendance à discriminer lorsqu'ils ont une **clientèle bien installée**. Ils se sentent moins obligés d'accéder aux demandes de leurs clients (les propriétaires)

Discrimination – Les enseignements de la littérature scientifique

- Y a-t-il un « effet bailleur » ?
 - Les pratiques discriminatoires des agents immobiliers varient selon la composition ethnique des quartiers. Ils privilégient soit une ethnie soit une autre (USA)

Les agents immobiliers anticipent une attitude discriminatoire de leur clientèle future et discriminent pour cette raison

Discrimination – Les enseignements de la littérature scientifique

- Y a-t-il un « effet quartier » ?

Réponse : OUI

- Il y a **plus de discriminations** dans les zones :
 - où la population est très homogène du point de vue de l'origine ethnique;
 - où il y a une forte proportion de propriétaires-occupants;
 - où les biens immobiliers ont une valeur élevée;
 - dans l'urbain très attractif;
 - dans les zones périurbaines par rapport aux zones urbaines.

Effet de ségrégation spatiale et « d'entre-soi ».
Moins il y a de différences entre les habitants d'une zone, plus il y a de discriminations envers les personnes qui veulent s'y installer

Discrimination – Les enseignements de la littérature scientifique

- **Locataires**

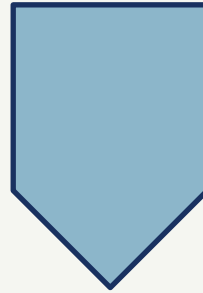
La littérature focalise sur les discriminations liées aux critères raciaux (origine nationale ou ethnique, couleur de peau, nationalité...). Les autres discriminations (handicap, genre, orientation sexuelle, etc.) ne sont pas ou peu investigués

Deux populations apparaissent davantage discriminées à travers la littérature analysée:

- Les hommes perçus comme « arabes » ou « musulmans » : lorsqu'il y a discrimination, sont plus discriminés que les autres (taux de refus plus important)
- Les personnes perçues comme « noires » : toutes les études se penchant sur les discriminations vis-à-vis de ce groupe concluent qu'il y a effectivement discrimination

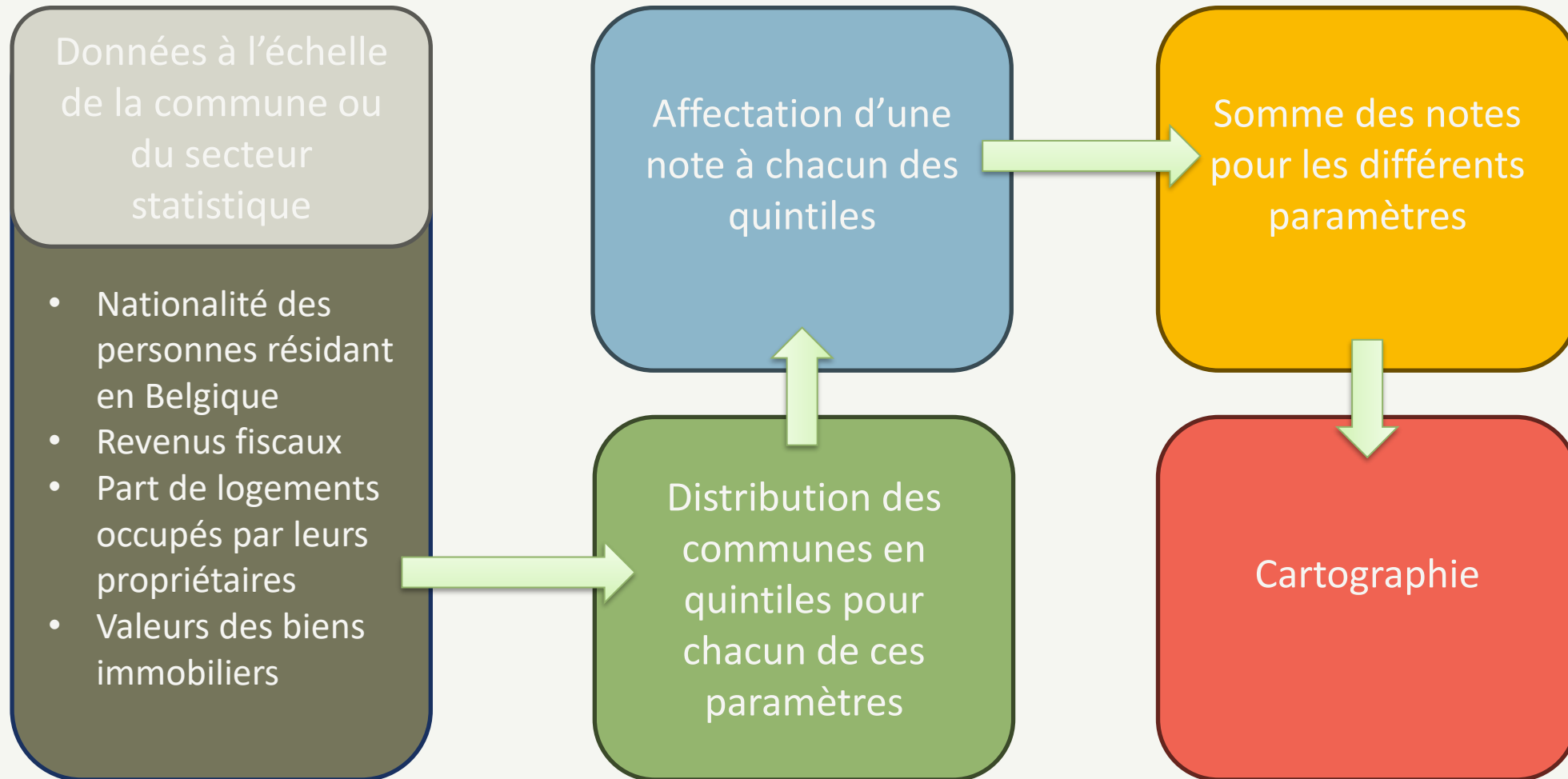
Essai d'une cartographie des « risques de discriminations »

Puisqu'il existe une « effet quartier » basé sur « l'entre-soi », serait-il possible d'identifier des zones où il y a un plus grand risque de discrimination en Wallonie ?



Tentative pour qualifier l'hétérogénéité sociale d'une zone à partir de données statistiques

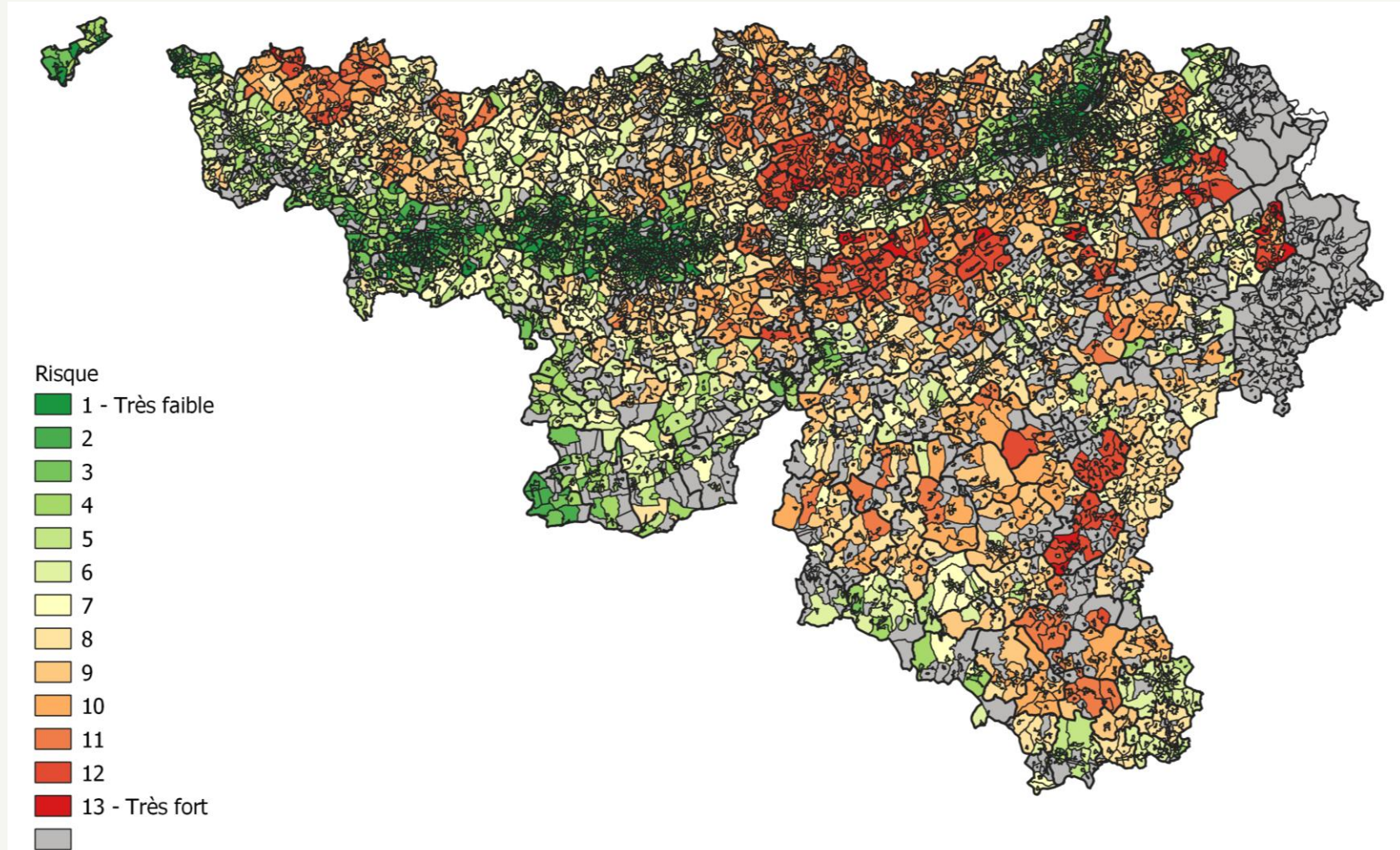
Essai d'une cartographie des « risques de discriminations »



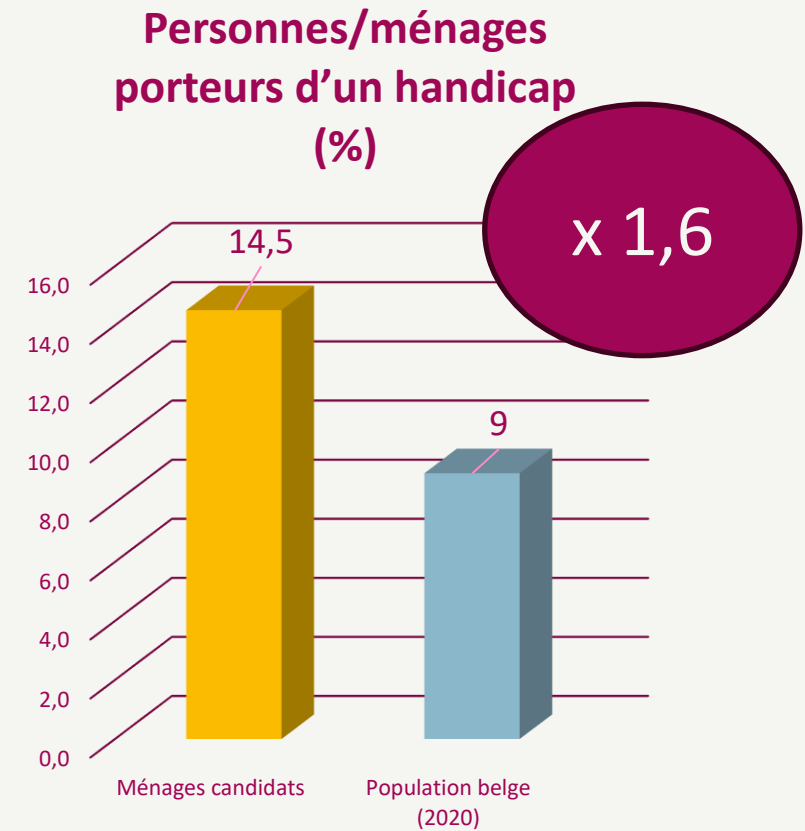
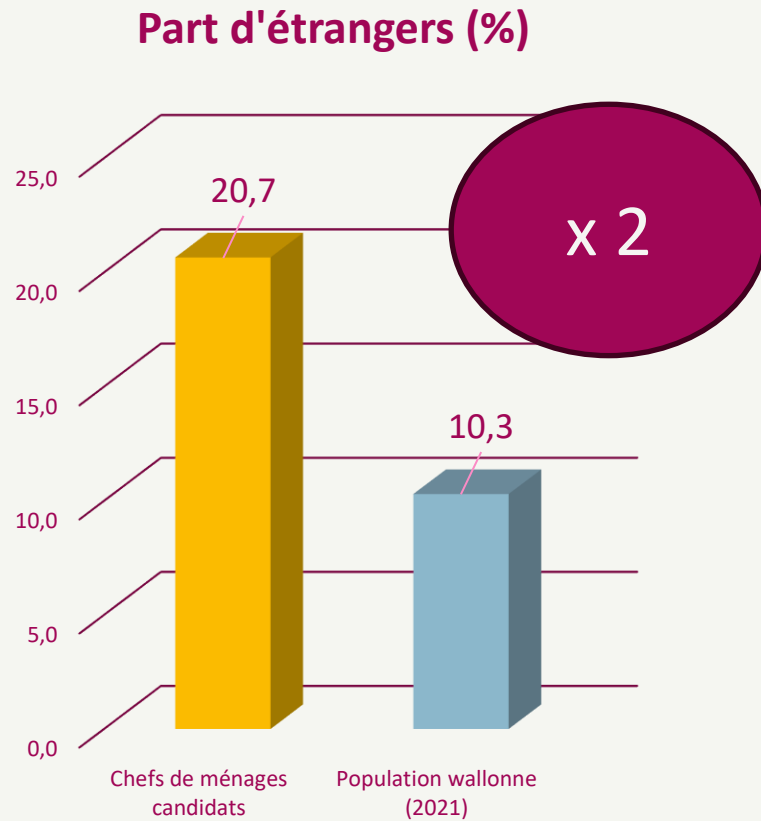
Essai d'une cartographie des « risques de discriminations »

L'entre-soi est beaucoup plus présent dans les zones péri-urbaines que dans les zones urbaines

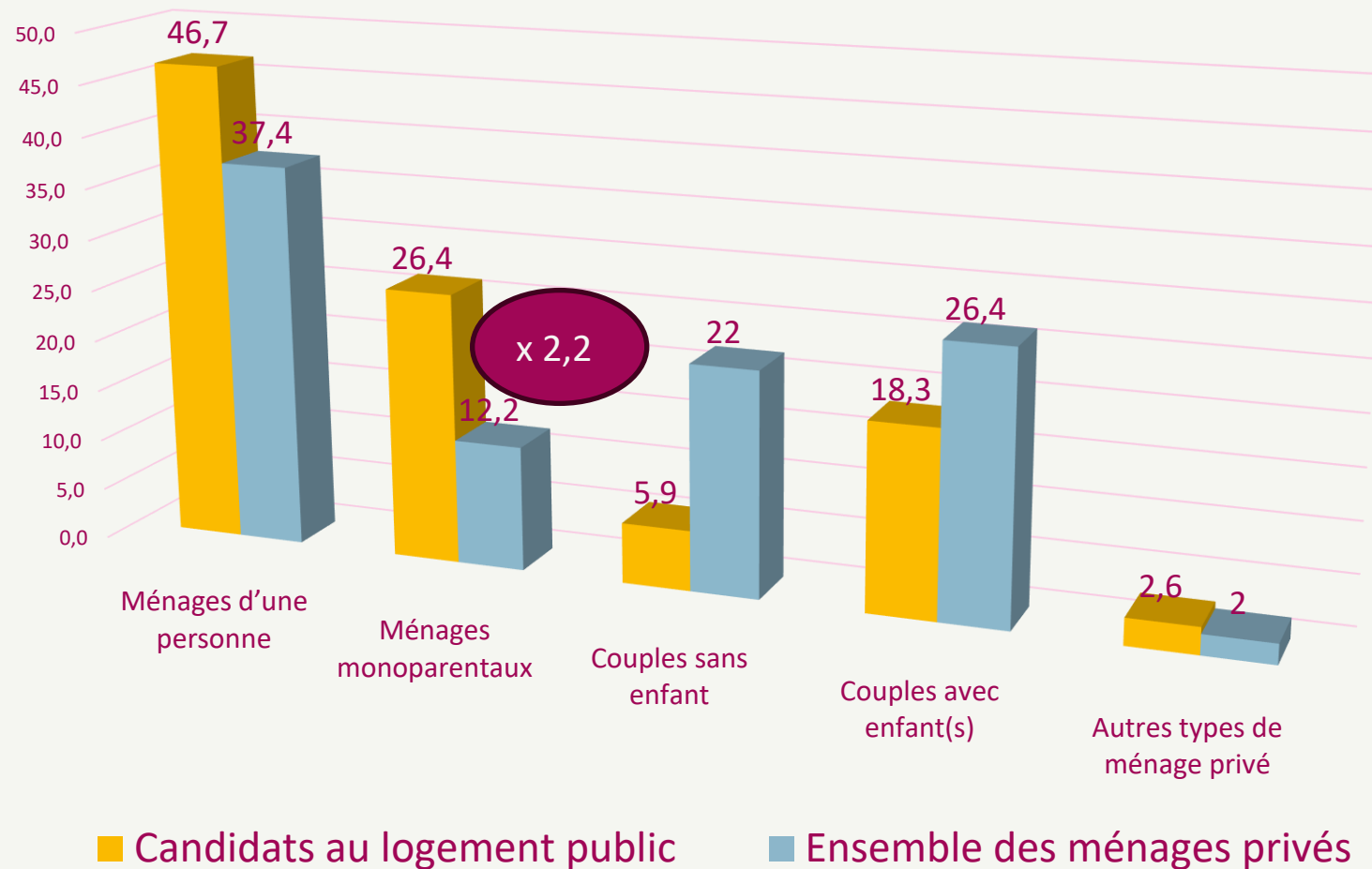
Y a-t-il plus de discriminations dans ces zones ?
A vérifier par le testing !



Voir les exclus du logement – les candidatures au logement public



Voir les exclus du logement – les candidatures au logement public



Conclusion

Lutte contre la discrimination passe :

- Des **actions de prévention**, notamment de sensibilisation, auprès des bailleurs (agents immobiliers)
- Des **actions de contrôles** : testing
- Une mise en place d'un **monitoring des testings** : compter, c'est faire voir
- Mais aussi des actions plus structurelles comme **l'augmentation du parc de logements disponibles**, tant **public** que **privé**

La tension sur le marché favorise la discrimination

Veiller à la création de petits logements (personnes seules), de logements adaptés aux personnes porteuses de handicaps

Étude disponible sur :

<https://www.cehd.be/publications/rapports-de-recherche/>



Centre d'Études en Habitat
Durable de Wallonie

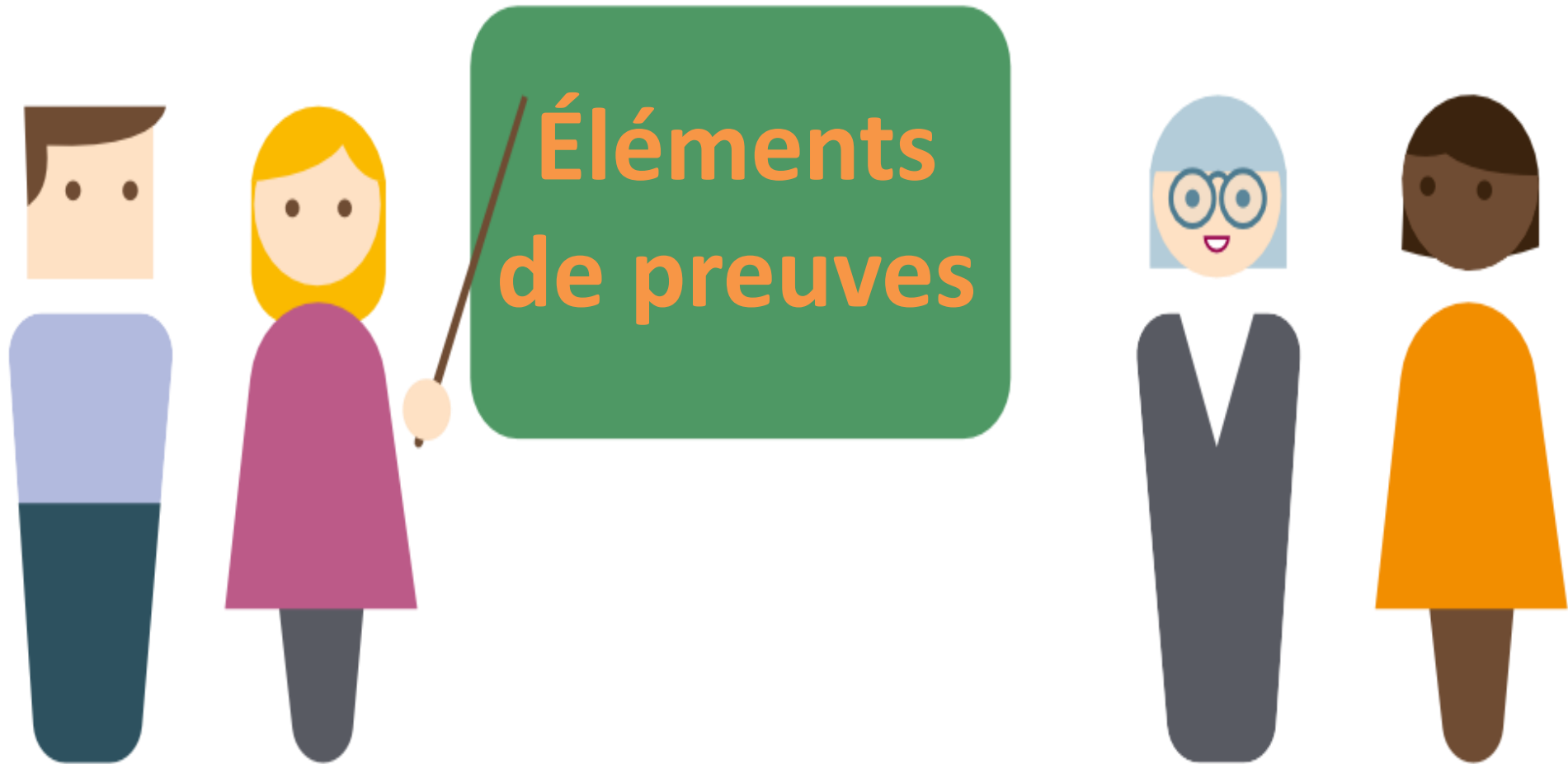
DISCRIMINATION DANS LE SECTEUR RÉSIDENTIEL LOCATIF



AIDE À L'ÉLABORATION D'UNE STRATÉGIE
DE TESTING PAR CORRESPONDANCE

RAPPORT

FAIRE UN BON SIGNALEMENT

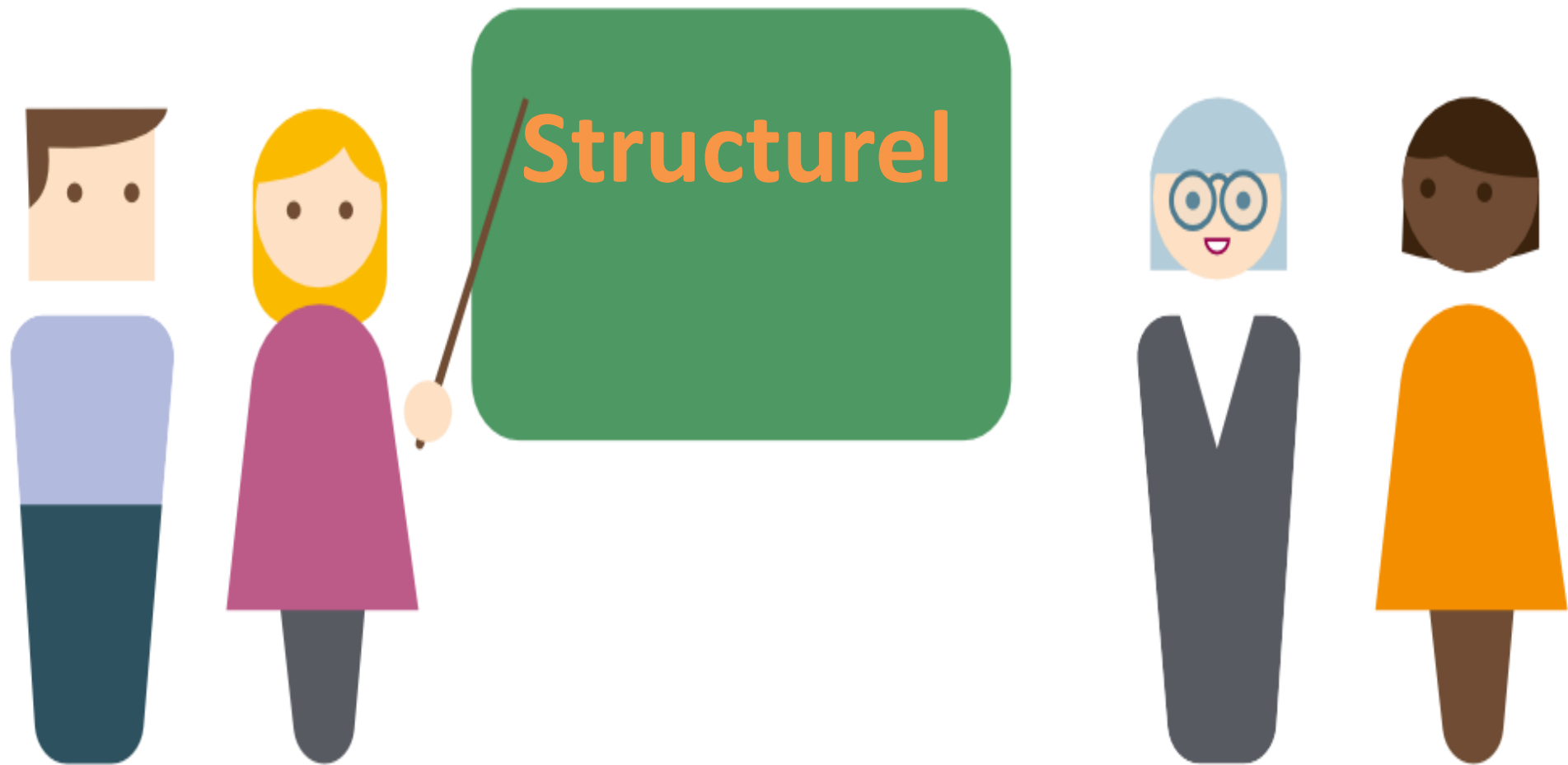


Dans quels cas Unia intervient?

Dossiers logement :

Unia intervient si :

- Victime + éléments de preuve + accord du requérant pour intervention d'Unia
- En possession des coordonnées du propriétaire (Prénom, nom, email ou adresse du logement)



Recommandations/mémoire

✓ Adaptez et augmentez l'offre de logement public et social :

- o Adoptez des politiques publiques corrigeant les effets du marché en investissant dans le logement social, afin que l'offre se calque davantage sur la demande.
- o Lors de la construction/rénovation de logements publics, prévoyez un quota suffisant de logements publics adaptés et adaptables pour les personnes handicapées et âgées.
- o Tenez compte de la grande diversité des familles ayant recours aux logements publics/sociaux, en prévoyant de petits logements et de grands logements pour familles nombreuses.
- o Simplifiez les procédures d'accès aux logements sociaux (one-stop-shop).

Recommandations/mémoire

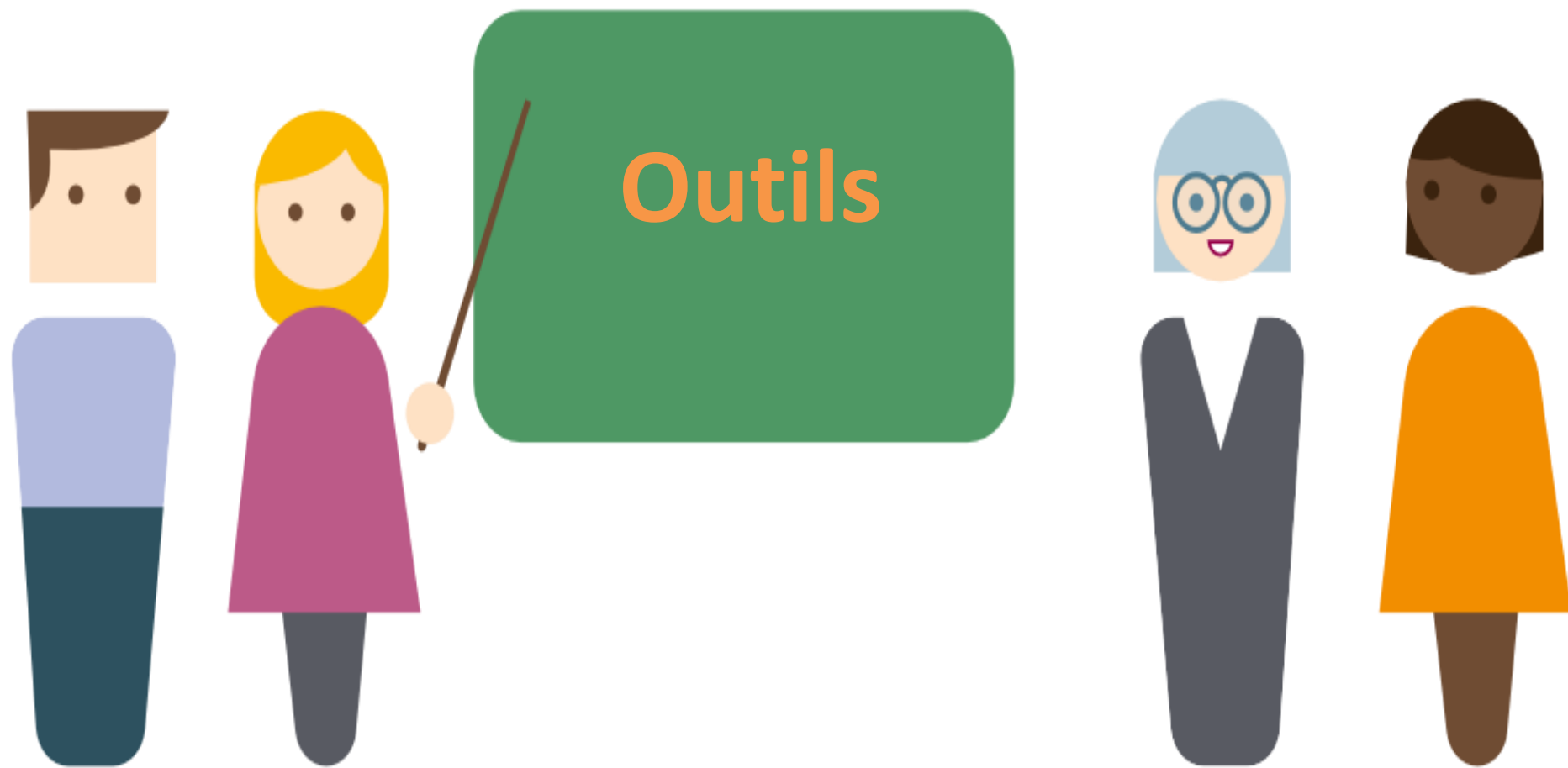
✓ Prenez des mesures pour lutter contre les discriminations dans le logement privé :

- o Sensibilisation des propriétaires privés et les professionnels de l'immobilier
- o Mise en place de testings
- o Informez les bailleurs de leurs obligations en termes d'affichage des loyers et des frais communs,
- o Contrôlez la conformité des projets de construction/rénovation d'immeubles à appartements aux prescriptions régionales en matière d'accessibilité.
- o Imposez aux promoteurs immobiliers privés de prévoir un quota de logements adaptables pour les personnes handicapées et âgées (construction d'immeubles à appartements, création de lotissements, etc.).

Recommandations/mémoire

- ✓ **Créez un dispositif du type guichet unique ou cellule logement**

Ce service permettrait ainsi d'améliorer la lisibilité du système d'aides publiques pour les ménages susceptibles d'y avoir recours.



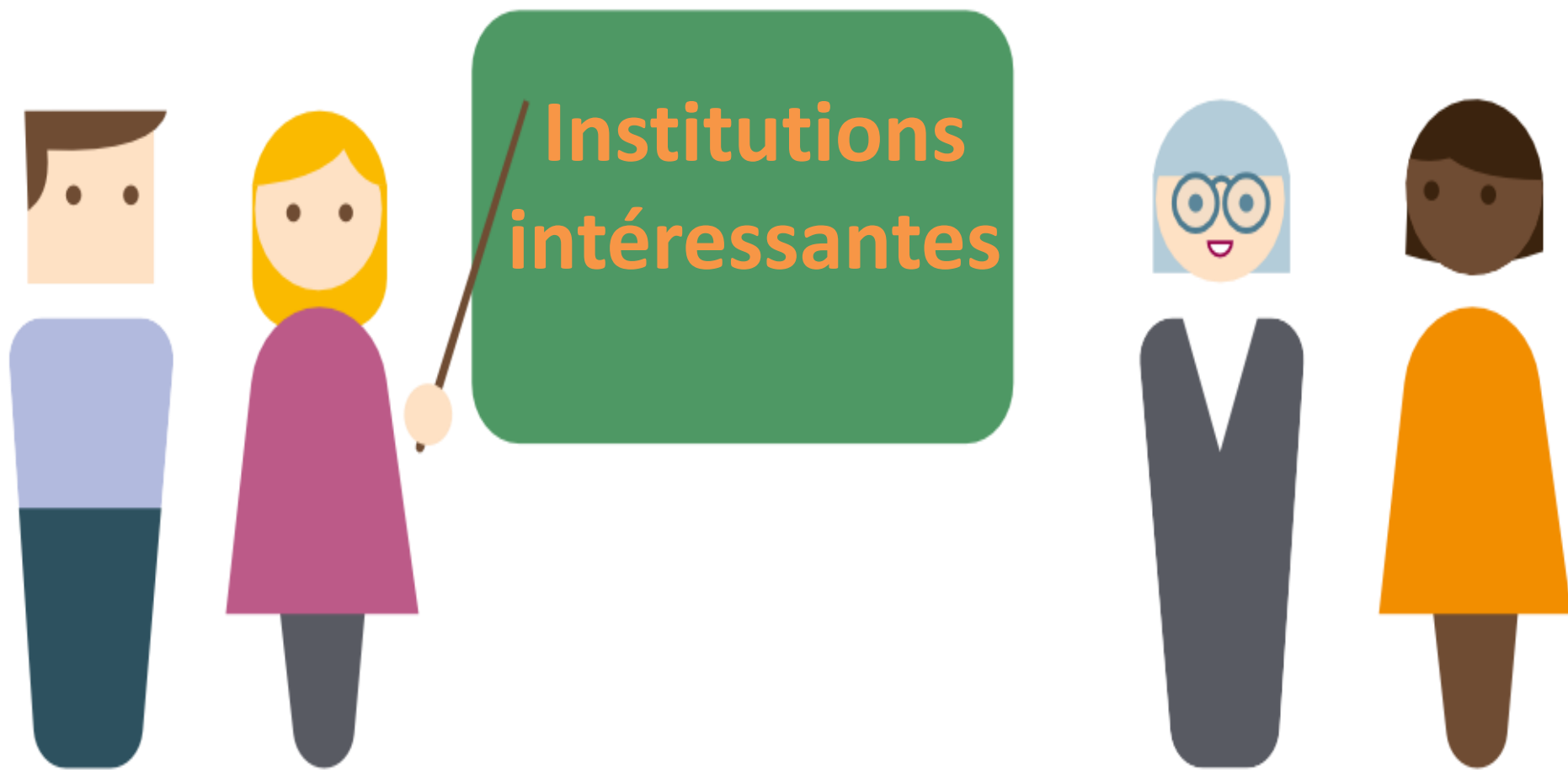
Outils intéressants

- Brochures SPW logement et Bruxelles logement réagir? »



- Formulaire-type à destination des agences immobilières et propriétaires privés

[Logement : un nouveau formulaire-type pour sélectionner les locataires sans discriminer en Wallonie | Unia](#)



Quelques institutions intéressantes:

Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale

❖ **thèmes: cohabitation, indicateurs de pauvreté...**

[Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale](#)



Myria (Centre Fédéral Migration)

❖ **droits fondamentaux des étrangers**

[Accueil | Myria](#)



APD (Autorité de la Protection des données)

❖ **Protection des données à caractère privé**

[Autorité de protection des données](#)



Quelques institutions intéressantes:

SPW logement

permanence à l'Espace Wallonie de Namur)

❖ **cohabitation, normes de salubrité, surpeuplement...**

[Info-Conseils Logement](#)



RWDH

❖ **Travail de plaidoyer du logement en RW**



IPI (Institut Professionnel des agents Immobiliers)

❖ **Si agent immobilier impliqué dans le processus de location**



Quelques institutions intéressantes:

Droits quotidiens

- ❖ Appui juridique aux travailleurs sociaux

[Droits Quotidiens](#)



Aviq

- ❖ Aide financière aux aménagements spécifiques pour les personnes en situation d'handicap

[Construire adaptable | AVIQ](#)







unia.be   