

**Etude concernant le secteur du logement public en Belgique,
dans le cadre du Baromètre de la diversité**

**Onderzoek van de publieke huisvestingmarkt in België
in het kader van de Diversiteitsbarometer**

RESUME ANALYTIQUE

BRAT sprl
COSMOPOLIS, Vrije Universiteit Brussel
METICES, Université Libre de Bruxelles



Vrije
Universiteit
Brussel



METICES



UNIVERSITÉ
LIBRE
DE BRUXELLES

I. Objet de l'étude

1. Axes et champ de la recherche

Cette étude porte sur les discriminations à l'accès au logement public en Belgique et s'articule autour de trois axes de recherche :

- une analyse de l'offre existante et des projets en cours de développement,
- une analyse des réglementations et pratiques (locales et régionales) en matière de gestion de la demande et des attributions, avec identification du potentiel discriminatoire de certaines dispositions ou pratiques ;
- l'élaboration de pistes de recommandations dans la perspective de construction d'un Baromètre de la diversité.

Les organismes actifs dans le secteur du logement public sont nombreux. L'étude concerne, outre le segment du logement social, les Fonds du Logement, les agences immobilières sociales, les communes et les CPAS, ainsi que Vlabinvest. Les logements de transit et d'urgence ne sont pas repris dans le cadre de cette étude.

Les discriminations analysées dans cette étude sont définies par les législations européennes, fédérales¹ et régionales. En ce qui concerne plus particulièrement la lutte contre les discriminations dans le logement public, celle-ci relève de la compétence des Régions. En Région bruxelloise, l'intégration des directives européennes a eu lieu par l'introduction d'un titre IX au sein du Code du logement du 19 mars 2009. La réforme du Code du logement du 11 juillet 2013 a repris ces dispositions dans le chapitre III du Titre X sur les principes d'égalité de traitement et justification des distinctions. En Région flamande, les directives ont été transposées dans le Décret du 10 juillet 2008 qui règle 'le cadre d'une politique flamande pour l'égalité des chances et le traitement égalitaire'. De son côté, la Région wallonne a transposé les directives européennes dans le Décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

Dans le cadre du Baromètre de la diversité développé par le Centre interfédéral pour l'égalité des chances sont ainsi pris en considération les motifs de discrimination suivants² :

- fortune,
- sexe,
- origine,
- nationalité,
- handicap,
- âge,
- orientation sexuelle,
- conviction philosophique et religieuse.

¹ Selon les termes des lois du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie (M.B. du 08.08.81), et des lois du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination et tendant à lutter contre la discrimination entre les femmes et les hommes (M.B. du 30.05.2007).

² Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, *Baromètre de la diversité. Emploi*, Bruxelles, 2012, pp.23-24.

2. Encadrement juridique et configurations régionales du logement public

Le secteur du logement public relève principalement d'une compétence régionale, néanmoins certaines missions sont réparties à d'autres niveaux : le fédéral, les provinces et les communes.

Les principaux textes législatifs qui, au moment de l'étude, encadrent l'organisation du logement public sont :

- l'article 23 de la Constitution, qui consacre le droit au logement;
- dans la Région de Bruxelles-Capitale, le Code du Logement, défini par l'Ordonnance du 17 juillet 2003, remplacée par l'Ordonnance du 11 juillet 2013 ;
- en Région flamande, c'est le 'Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het KSH (Kaderbesluit Sociaal Huur)', qui réglemente le secteur du logement public dans sa totalité (WoningFonds, Sociale huisvestingsmaatschappij, sociaal verhuurkantoor, et depuis 2012, communes et CPAS). Il a subi deux grands changements appelés « arrêtés d'optimisation » (14.03.08, 06.02.09) ;
- en Région wallonne, le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable (M.B. du 29.10.98, modifié par le décret du 09.02.12).

Etant donné ces différences, le fonctionnement du secteur du logement public présente dans chacune des trois Régions du pays une configuration particulière du point de vue réglementaire :

- en Région flamande, le fonctionnement est fortement harmonisé, les principaux opérateurs ayant le choix entre deux systèmes de régulation. Les communes et les CPAS offrent principalement des logements ciblés : logements de transit, d'insertion et pour personnes âgées ;
- en Région wallonne, à côté de la réglementation visant le logement social et assimilé, les Agences Immobilières Sociales connaissent une grande diversité de fonctionnement. Du côté des communes et CPAS, on trouve plusieurs modalités de gestion : la gestion de la part subsidiée du parc public est confiée aux sociétés de logement social, tandis que la part non-subsidiée de ce parc est gérée de manière totalement autonome (des plus collégiales aux plus discrétionnaires);
- en Région de Bruxelles-Capitale, chaque opérateur dispose de sa propre réglementation. Le Code du Logement impose néanmoins des conditions minimales de gestion et d'attribution. Par ailleurs, un règlement-type va dorénavant s'imposer à tous les opérateurs : les pratiques gestionnaires sont donc en voie d'harmonisation.

Par ailleurs, les réglementations régionales et locales peuvent promouvoir certaines actions visant à favoriser l'accès des plus précarisés au logement public (hors logement social proprement dit). La mesure la plus répandue est la détermination d'un plafond maximal de revenus.

II. Méthodologie de l'étude

1. Posture : localiser les risques de discrimination dans un système complexe

La perspective de cette étude sur les discriminations dans le logement public en Belgique envisage ce secteur comme un système complexe, et a pour but d'en identifier les principales tendances problématiques. Grâce à des analyses chiffrées, des recherches documentaires et de nombreux entretiens avec des acteurs du secteur, nous avons pu identifier des modalités potentiellement discriminatoires dans le fonctionnement général du secteur, mais aussi ce qui nous semble constituer de bonnes pratiques pour lutter contre les risques de discrimination. Autrement dit, cette étude ne vise ni à établir un diagnostic systématique pour chacun des nombreux dispositifs et opérateurs du secteur, ni à évaluer ou comparer les politiques régionales en la matière. Son objectif est de poser les jalons d'un Baromètre de la diversité dans le logement public en identifiant des situations typiques ou des mécanismes généraux qui s'avèrent (potentiellement) problématiques au regard de la législation antidiscriminatoire ou de critères de justice plus généraux. Ces relevés, répétons-le avec force, ne constituent donc pas un audit des opérateurs du secteur, mais visent à cibler les points d'attention, à susciter des idées, à faire exister des types de questions auprès des acteurs concernés, et à avancer des pistes pour une observation structurée du secteur.

Si les changements législatifs intervenus en 2012 ou 2013 seront mentionnés, leurs effets concrets sur la situation du secteur n'ont pas pu faire l'objet d'une évaluation systématique dans le cadre de cette étude, étant donné le manque de recul temporel nécessaire à une telle évaluation.

2. Démarches et données

Les résultats présentés dans l'étude reposent sur trois types de sources :

- les réponses à un questionnaire standardisé envoyé à tous les intervenants institutionnels du secteur (1500 questionnaires envoyés, 363 complétés) ;
- les rapports d'activité et les bases de données statistiques existantes et accessibles ont été analysés. Il faut souligner que l'accès aux données chiffrées varie selon les acteurs concernés (formats différents et modalités de transmission variables) ;
- les données de 10 études de cas, c'est-à-dire de 10 territoires communaux (4 en Région flamande, 4 en Région wallonne et 2 en Région bruxelloise) sur lesquels les pratiques de l'ensemble des gestionnaires du parc de logements publics ont été étudiées.

Les communes ont été sélectionnées par la combinaison de quatre critères :

- la diversité géographique (grandes villes, villes moyennes, petites communes, communes de la périphérie bruxelloise),
- la diversité socioéconomique (niveaux de revenus et structures démographiques),
- la nature de l'offre en logements publics (offre multiple, offre réduite),
- la disponibilité des acteurs pour une collaboration à l'étude (exprimée dans le questionnaire initial).

Conformément à la volonté des commanditaires de l'enquête, les noms des communes sélectionnées comme cas d'étude ne sont pas révélés dans le rapport.

III. Résultats

La présentation des résultats est organisée en trois grands volets : le patrimoine locatif public (ou offre), les écarts entre offre et demande, et la gestion de la demande.

Le premier volet examine les risques de discrimination liés à l'état de l'offre de logements publics, et plus particulièrement à l'organisation, à la répartition, au volume et à la conception du patrimoine locatif public dans les différentes régions du pays.

Le deuxième volet présente une analyse des rapports entre l'offre et la demande de logement public, et précise les inégalités qui y sont associées.

Le troisième volet examine les risques de discrimination liés aux modalités de gestion de la demande de logements publics (conditions et pratiques en matière d'information, d'inscription, d'attribution et de radiation des candidats locataires).

1. Offre locative publique et risques de discrimination

1.1. La segmentation institutionnelle de l'offre de logements publics

Le patrimoine de logements publics en Belgique est réparti entre un nombre important d'acteurs institutionnels : sociétés de logement social, communes, CPAS, agences immobilières sociales, Fonds du Logement, Associations de Promotion du Logement (en Wallonie) et Vlabinvest (en Flandre). Cette répartition génère, directement et indirectement, une segmentation de l'offre effective de logements publics :

- les sociétés de logement social (Sociétés de Logement de Service Public, Sociétés Immobilières de Service Public et Sociale Huisvestingsmaatschappijen) sont celles qui gèrent la location de la majeure partie du parc de logements publics (entre 80 et 90%) ;
- les communes et CPAS sont les deuxièmes acteurs les plus importants dans l'offre locative en logements publics. Une partie de ces logements sans doute plus importante que pour les autres acteurs est composée de logements d'urgence, de transit ou d'insertion, qui relèvent d'un régime spécifique;
- les agences immobilières sociales (AIS/SVK), bien qu'actives sur la plupart des communes belges, gèrent un parc de logements encore assez limité au regard des sociétés de logement social et des communes/CPAS ;
- l'offre de logements publics locatifs des Fonds du Logement, des Associations de Promotion du Logement et du Vlabinvest est la plus limitée, tant quantitativement que géographiquement.

Par conséquent, on retiendra que chacun de ces acteurs pèse d'un *poids très différent dans la constitution de l'offre globale* accessible aux demandeurs potentiels; par conséquent, certains acteurs portent de fait une responsabilité plus grande que d'autres dans la lutte contre les discriminations en cette matière. Néanmoins, certains acteurs jouent un rôle central (sans lien proportionnel avec le volume du parc qu'ils gèrent réellement) en matière d'information et d'orientation des demandeurs : c'est le cas principalement des communes et des CPAS.

	RBC	VG	RW	Total
Communes/CPAS	7.980 (SLRB – 31/12/10)	Pas de base de données	11.411 (estimation au 25/02/2009) ³	19.391 (données incomplètes)
Fonds du Logement	1.061 (FLRBC – 31/12/12)	738 (VWF – 31/12/12)	1.011 (FLFNW – 31/12/12)	2.810
SLRB/VMSW/SWL (logement social)	39.404 (SLRB – 31/12/2012)	146.214 (VMSW – 31/12/12)	102.753⁴ (SWL – 31/12/11)	288.371
AIS	2.932 (FEDAIS – 31/12/12)	6.401 (VMSW – 31/12/12)	3.647 (FLFNW – 31/12/11)	12.980
APL	-	-	218 (FLFNW – 31/12/11)	218
Vlabinvest	-	258 (VLABINVEST – 31/12/12)	-	258
Total	51.377	153.611 (données incomplètes)	119.040	324.028 (données incomplètes)
Nombre de ménages au 01.01.2013⁵	539.702	2 688 876	1 534 159	4 762 737
% de logements publics par rapport au nombre de ménages	9,5%	5,7%	7,7%	6,8%

TABLEAU 1. VOLUME DU PARC DE LOGEMENTS PUBLICS, PAR ACTEUR ET RÉGION

1.2. Une couverture territoriale incomplète et inégale

En Belgique, à la segmentation du paysage institutionnel du logement public s'ajoute une disparité géographique de l'offre. En effet :

- l'offre de logements publics est géographiquement répartie de manière inégale, certains territoires bénéficiant d'une offre abondante, d'autres d'une offre restreinte, voire inexistante. Pour répondre à ce problème, les autorités régionales ont établi des objectifs visant à rendre l'offre de logements publics proportionnelle à l'état du parc résidentiel global dans chaque commune (15% à Bruxelles, en Flandre

³ Ce chiffre est une estimation basée sur le fichier suivant duquel ont été soustraits les logements des autres opérateurs publics au 31.12.2008 <http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/DwnLd/AncrageCommunal/InventaireLogPublics.pdf>

⁴ Au 31.12.2011, les SLSP gèrent 100.790 logements (99.634 logements sociaux, 822 logements moyens, 20 logements d'insertion, 12 logements de transit, 301 logements à loyer d'équilibre, 1 logement étudiant), ainsi que 1.963 logements pris en gestion auprès de propriétaires privés.

⁵ Unité statistique: nombre de ménages. Source : SPF Economie - Direction générale Statistique et Information économique.

les communes disposant d'un taux de 9% sont exemptées d'un tel objectif, 10% en Wallonie). En Région bruxelloise, le taux d'emprise du parc public de logements varie de 5,4% à 21,5%. En Flandre, le taux d'emprise du parc de logements sociaux monte jusqu'à 15,79% dans certaines communes, tandis que deux communes ne disposent d'aucun logement social. Le Gouvernement Flamand a fait un monitoring de l'atteinte des objectifs sociaux des communes en 2012. Dans trente communes qui n'ont pas fait (assez) d'efforts pour atteindre l'objectif, la Région prend la régie de la réalisation de logements sociaux pour son compte, en désignant une Sociale Huisvestingsmaatschappij pour réaliser des logements sociaux sur le territoire de la commune en question. De son côté, le Gouvernement wallon a établi un mécanisme de subventionnement en vue d'atteindre la proportion souhaitée, mais également de sanction à l'encontre des communes qui ne produisent pas suffisamment de logements publics pour atteindre les seuils fixés.

- L'étendue des compétences des différents intervenants varie entre le communal, l'intercommunal et le régional. L'offre est donc assurée, selon les cas considérés, par un panel d'opérateurs plus ou moins étendu : par exemple, en Région de Bruxelles-Capitale, le nombre d'opérateurs agissant sur une même zone peut dépasser plusieurs dizaines, alors que, dans une commune étudiée de la Région wallonne, seul un opérateur (en l'occurrence le CPAS) est "physiquement" présent, la commune ne gérant pas de logements et le siège ou l'antenne locale des autres opérateurs (Agences immobilières sociales et Sociétés de logements sociaux) étant situé dans une autre commune. Par ailleurs, si la couverture des agences immobilières sociales augmente et s'étend aujourd'hui à 80% du territoire wallon, certains candidats locataires ne bénéficient pas encore de ce type d'offre.

1.3. Une offre en cours de rationalisation

Néanmoins, on observe des évolutions qui vont dans le sens d'une rationalisation de l'offre de logements publics, notamment par une volonté d'éviter les doublons et de fusionner un certain nombre d'entités pour rendre leurs actions plus efficaces. En Région bruxelloise, le Gouvernement régional a lancé un processus de fusion des Sociétés immobilières de service public (SISP), réduisant leur nombre de 33 à 19. Le même processus est en cours en Région wallonne depuis 2002, la plus grosse fusion a été réalisée en 2012 à Charleroi. En Flandre également, l'idée de fusionner règne autant parmi les Sociétés de logement social que les agences immobilières sociales, d'ailleurs contraintes, par un nouvel arrêté, d'éviter les doublons. Par ailleurs, les différents acteurs du secteur se réunissent de plus en plus régulièrement lors des Woontafels ou dans le cadre du Woonoverleg, où les différents projets de construction sont discutés et présentés.

Quoi qu'il soit, en raison du poids du passé et de la lourdeur des procédures, il faut souvent des années pour que ces mesures de rationalisation de l'offre deviennent effectives.

1.4. La rénovation d'un parc trop vétuste

Au cours des années '80 et '90, le logement public n'a pas constitué une priorité pour les différents gouvernements. Par conséquent, les acteurs se retrouvent devant un parc généralement vétuste qui demande des rénovations souvent lourdes. Pour ce faire, il est forcément nécessaire de reloger les locataires qui ont priorité sur les listes d'attente. Non seulement ce processus prend énormément de temps – tous les locataires ne peuvent être relogés en même temps- mais il crée également plus de pénurie, ce qui renforce encore la crise du logement. Ceci est spécialement le cas pour le logement social mais également pour les logements communaux et du CPAS.

Les logements privés pris en gestion par les agences immobilières sociales nécessitent également souvent d'être rénovés avant leur mise en location. L'accès aux aides financières pour ces travaux de rénovation constitue d'ailleurs un des atouts de ces agences mais impliquent qu'elles disposent de l'expertise nécessaire pour assurer cette tâche. En Région wallonne, une cellule technico-sociale a été mise en place au Fonds du Logement pour les soutenir dans cette tâche. Un dispositif équivalent n'existe pas en Région bruxelloise.

1.5. La production de nouveaux logements publics

Dans les trois Régions du pays, les gouvernements se sont récemment fixé des objectifs ambitieux en matière d'augmentation globale et d'homogénéisation territoriale de l'offre de logements publics. Pour atteindre ces objectifs, les Régions développent des actions directes (construction et rénovation de logements publics par les opérateurs régionaux) et indirectes (par l'établissement d'objectifs à atteindre par les acteurs locaux en matière de volume des parcs par commune). En ce qui concerne les logements adaptés ou adaptables (principalement pour personnes à mobilité réduite), les pratiques varient selon les Régions : à Bruxelles, les proportions dans les constructions annoncées en 2013 s'élèvent à 75% de logements accessibles, 20% de logements adaptables et 5% de logements adaptés ; en Région wallonne, 30% des nouvelles constructions réalisées par les opérateurs publics devront dorénavant être des logements adaptables⁶; en Région flamande, l'initiative est laissée principalement aux CPAS.

Ce mouvement global d'incitation engendre néanmoins un certain nombre d'effets pervers :

- Certaines communes respectant les objectifs régionaux cessent d'investir dans la production de nouveaux logements publics, même si la demande est présente ;

⁶ Selon les termes de l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon présenté en 2013, un logement *accessible* est un logement dont les parkings, les voies d'accès, les portes, les couloirs, les cages d'escalier, le niveau des locaux et les ascenseurs répondent aux caractéristiques techniques issues du CWATUPE pour permettre leur accès aisé par une personne à mobilité réduite ; un logement *adaptable* est un logement accessible pouvant être aisément transformé en logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne à mobilité réduite de manière à lui permettre d'y circuler et d'en utiliser toutes les fonctions de manière autonome ; un logement *adapté* est un logement dont la configuration permet une occupation adéquate par un ménage en raison du handicap d'un de ses membres. Signalons que la subvention destinée à soutenir la création de logements sociaux, de transit et d'insertion a été augmentée lorsque ces logements sont conçus pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'aux personnes âgées.

- L'annonce de la création de nouveaux logements publics et en particulier de logements sociaux a souvent suscité au cours des dernières années des réactions d'opposition de la part de certains riverains, mobilisant à cette occasion des stéréotypes à l'égard des futurs locataires. Selon leur ampleur, de telles mobilisations sont susceptibles de modifier la programmation des logements à construire, à la fois en termes de volume global et de conception architecturale (en privilégiant les petits appartements au détriment des grands logements, supposés attirer des ménages « problématiques »).

En outre, deux tendances problématiques sont observables en matière de gestion du patrimoine foncier et immobilier public :

- la production de logements moyens (Région bruxelloise, Région flamande) ou l'accès au logement social pour les ménages à revenu moyen (Région wallonne), qui se font au détriment du logement social ou assimilé et à ses bénéficiaires prioritaires;
- le rôle des opérateurs privés qui se manifeste de deux manières différentes :
 - o en Région flamande, le foncier communal est valorisé sur le marché privé par des Entreprises Communales Autonomes (Autonome Gemeentebedrijven), ce qui soustrait des terrains à bâtir pour les entités publiques et limite ainsi les possibilités de construction de logements publics.
 - o Les gouvernements bruxellois et flamand ont créé respectivement un mécanisme de "charges d'urbanisme" ou de "charge sociale". Ces politiques, avec leurs particularités régionales, cherchent à obliger les opérateurs privés à construire dans certains cas un quota de logement public dans leurs propres projets ou à payer une contribution financière. En Région flamande, ce mécanisme n'a donné que des résultats limités en termes de construction de nouveaux logements publics et a été de surcroît aboli par des arrêtés de la Cour Constitutionnelle fin 2013 (7 novembre et 18 décembre). En Région bruxelloise, ce dispositif est trop récent pour évaluer son efficacité, tandis qu'il n'existe pas de politique similaire en Région wallonne.

2. Offre et demande : un parc structurellement insuffisant pour satisfaire une demande intarissable

Le déficit structurel de logements publics est connu de longue date. Il faut cependant constater que malgré les efforts de production de logements effectués ces dernières années, ce déficit ne se résorbe pas significativement, voire se creuse encore, en raison d'une demande sociale, réelle et potentielle, qui se montre intarissable.

Il faut souligner que l'estimation de l'écart entre l'offre et la demande pose des défis méthodologiques. On peut en effet considérer la demande réelle (nombre de demandeurs effectivement inscrits auprès des organismes gestionnaires) ou au contraire la demande potentielle (nombre total de ménages dont les revenus se situent dans les limites donnant droit à un accès au logement social) : dans le deuxième cas, l'écart entre l'offre et la demande serait encore plus criant. Le rapport entre ces deux chiffres (demande réelle et demande potentielle) est aussi un indicateur pour l'accès au logement public : il indique la mesure dans laquelle les ayant-droits arrivent effectivement à s'inscrire sur une liste

d'attente auprès des opérateurs du logement public. En outre, l'absence de registre centralisé pour les communes, les CPAS et les agences immobilières sociales ne permet pas d'estimer un rapport global entre offre et demande au niveau régional, ce qui constitue une limite de toute analyse à ce sujet.

La situation peut néanmoins être approchée à partir d'une mesure du ratio entre l'offre de logements publics et le niveau de la demande. Le tableau 2 ci-dessous détaille les chiffres en ce qui concerne les logements sociaux et ceux gérés par les Fonds des Familles, par région.

	RBC	VG	RW
Nbre de logements – Sociétés de logements sociaux (A)	39.280 ⁷	146.214	99.634 ⁸
Nombre de candidats (B)	37.050 ⁹	94.431	37.983
Ratio (B)/(A)	94,3%	64,6%	38.1%
Nombre de logements – Fonds du Logement, Fonds des Familles (C)	1061	961	1.011
Nombre de candidats (D)	6851	1392	739
Ratio (D)/(C)	692.7%	144.8%	73,1%

TABLEAU 2. OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS PUBLICS, PAR REGION AU 01.01.2011
(SOCIETES DE LOGEMENTS SOCIAUX ET FONDS DU LOGEMENT)

Ce tableau permet de conclure que la demande est structurellement supérieure à l'offre dans les trois Régions du pays, étant donné que les logements demandés sont évidemment occupés. En Région wallonne, il y a environ 38.000 ménages en attente d'un logement social, ce qui supposerait que 38% du parc se libère pour pouvoir satisfaire leur demande ! En Flandre, le ratio offre/demande de la Société de logement social est seulement de 64.6%, ce qui veut dire que le nombre de candidats locataires inscrits équivaut aux deux tiers du nombre de logements constituant son parc. A Bruxelles, fin 2011, 38.928 ménages étaient en attente d'un logement social, soit un nombre équivalent à l'offre de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale : il faudrait donc que l'ensemble de son parc se libère (ou encore que le volume de son parc double) pour que cette demande puisse être satisfaite. De même, fin 2012, le registre des candidats-locataires

⁷ Dont 3.397 inoccupés pour cause de rénovation ou vacances locatives.

⁸ Au 31.12.2011, les SLSP géraient 100.790 logements (99.634 logements sociaux ; 822 logements moyens ; 20 logements d'insertion ; 12 logements de transit ; 301 logements à loyer d'équilibre ; 1 logement étudiant). Les SLSP prennent aussi en gestion, pour les louer, 1.963 logements que leurs propriétaires mettent volontairement à leur disposition. Parmi ces logements, un peu moins de 600 appartiennent à la SWL qui en confie la gestion aux SLSP locales compétentes. 96.503 familles étant logées par la SWL, le nombre de logements inoccupés peut être estimé à 4.287 logements.

⁹ Nombre de candidats après radiations.

du Fonds du logement répertoriait 6.851 ménages, soit une demande six fois supérieure à l'offre.

Il convient cependant ici d'être prudent : nous ne pouvons pas conclure de ce tableau des comparaisons régionales strictes. D'une part, les caractéristiques socio-économiques des Régions sont différentes. En ne considérant que le seul indice du risque de pauvreté ou d'exclusion sociale tel qu'utilisé par Eurostat, on constate que le taux de la population concernée par ce risque est, en 2011, de 40% en Région bruxelloise (soit le double de la moyenne nationale), alors qu'il est de 25% en Wallonie et de 15% en Flandre (tableau 3). On constate également que la crise économique d'après 2008 a un impact plus important sur ce taux à Bruxelles, c'est-à-dire dans une région exclusivement urbaine, où se concentrent les franges les plus fragilisées de la population. On comprend ainsi pourquoi la Région de Bruxelles-Capitale connaît un public éligible relativement plus important que les deux autres Régions. Le défi du logement social en Région de Bruxelles-Capitale est donc plus crucial encore que dans les autres Régions. Par ailleurs, les conditions d'inscription (notamment les critères de revenus) ne sont pas nécessairement équivalentes, ce qui peut renforcer ou diminuer le poids du profil socioéconomique des ménages dans l'estimation de la demande potentielle.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Belgique	21.6	22.6	21.5	21.6	20.8	20.2	20.8	21.0
RBC	38.9	40.5	36.3	37.4	34.6	35.2	40.2	40.4
VG	16.6	17.0	16.5	15.9	15.2	14.6	14.8	15.0
RW	25.5	27.1	26.1	26.8	26.6	25.4	25.7	25.4

TABLEAU 3. PERSONNES EN RISQUE DE PAUVRETE OU D'EXCLUSION SOCIALE PAR REGION NUTS 2 –
% DE LA POPULATION TOTALE (DONNÉES EUROSTAT¹⁰)

En outre, on constate dans les trois Régions un décalage important entre la structure architecturale du parc (types de logements et nombre de chambres) et la structure familiale de la population des candidats locataires. Parmi les constats les plus problématiques, citons le manque de studios et de logement 1 chambre répondant aux besoins des personnes isolées et des couples sans enfant, ainsi que le déficit de grands logements de 4 et 5 chambres, notamment dans les grandes villes où par ailleurs ce sont également les isolés et grandes familles qui éprouvent les plus grosses difficultés pour trouver un logement sur le marché locatif privé.

La conclusion est évidente : cette pénurie de logements publics engendre une situation d'injustice sociale généralisée, les pouvoirs publics ne pouvant assurer une égalité des chances à tous les ayants droit, ni même à tous les candidats locataires (principalement si l'on se place au niveau d'une comparaison interrégionale).

¹⁰ Source:

<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=fr&pcode=tgs00107>.

3. Le parcours des candidats locataires et les risques de discrimination

3.1. Les opérateurs, les publics-cibles et le traitement des candidats locataires

Le patrimoine de logements publics en Belgique est réparti entre un nombre important d'opérateurs institutionnels. Cette répartition génère, directement et indirectement, une segmentation de l'offre effective de logements publics mais également des traitements distincts des ayants-droit selon qu'ils correspondent ou non au public-cible défini par chaque opérateur.

Le secteur du logement social est caractérisé par une « *politique centralisée et uniforme d'attribution de logements à un public cible limité, en laissant peu de place à la différenciation locale* »¹¹. Les Fonds du Logement, organismes régionaux, ont également une approche régionale. L'encadrement réglementaire de l'offre locative des communes, des CPAS et des agences immobilières sociales, s'il tend à se renforcer et à harmoniser les pratiques, laisse encore une certaine autonomie de gestion et d'attribution. Les pratiques que nous avons rencontrées dans nos études de cas montrent de grandes différences pour des mêmes opérateurs au sein d'une même région.

La situation et les caractéristiques personnelles des ménages candidats à la location interviennent de la sorte de manière différente dans les processus d'inscription, d'attribution et de la régulation des loyers suivant l'opérateur considéré. Ainsi le rapport Bervoets & Loopmans précise : « *de manière générale le renforcement des règles d'attribution et du contrôle du respect de celles-ci a fortement réduit les abus et les discriminations dans le secteur du logement social. Auparavant, les pratiques d'intervention politique et de discrimination institutionnalisée, comme les quotas ethniques, étaient encore très répandues. En principe, la nouvelle législation exclut de telles dérives.* »

La définition des publics-cibles se traduit concrètement par la fixation de conditions de revenus maximum suivant le type de logements. Il s'agit d'une mesure d'action positive, limitant l'accès à un logement public aux ménages à revenus limités. Diverses évolutions sont cependant à relever. Les revenus des locataires des sociétés de logement social ont fortement baissé depuis la régionalisation du secteur, créant un déficit financier structurel du secteur. La situation financière des communes et CPAS s'est également dégradée. Ces évolutions ont eu pour conséquence d'ouvrir le débat sur la question de la mixité sociale au sein des politiques publiques de logements et de créer des contraintes de gestion financière, notamment celui de l'équilibre financier. Une des réponses apportées par les pouvoirs publics à ces problématiques est la production de logements moyens, ou l'accès au logement social pour les ménages à revenus moyens.

¹¹ Bervoets W., Loopmans, M., *Diversité et discrimination dans le logement social : pour une approche critique de la « mixité sociale » - Diversiteit en discriminatie in de sociale huisvesting. Een kritische benadering van sociale mix*, Bruxelles/Brussel, Centre pour l'Égalité des chances et la lutte contre le racisme/Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestijding, 2010, p.9.

Par ailleurs, comme le soulignait déjà le rapport Bervoets & Loopmans, « *les revenus locatifs des sociétés de logement social ne cessent de diminuer et il leur manque souvent les moyens nécessaires pour financer des travaux de rénovation et de nouveaux projets. Tout ceci donne une image négative au logement social, qui ne bénéficie plus du même soutien dans la population* ». Les efforts de production de nouveaux logements publics et particulièrement sociaux provoquent des réactions de type discriminatoire auprès des riverains des sites retenus.

3.2. La (non-)maîtrise de l'information par le candidat-locataire

Le candidat locataire qui désire obtenir un logement public est confronté à une offre plurielle dont la maîtrise et la compréhension n'est pas nécessairement évidente. On constate également que les informations essentielles (parc et règlements d'attribution) de certains acteurs locaux ne lui sont pas toujours accessibles facilement, ce qui renforce l'influence et la responsabilité des agents de terrain, en matière d'information et d'orientation, mais aussi d'accompagnement social des demandeurs. Néanmoins, certains opérateurs n'ont pas d'expertise dans l'accompagnement social bien que ce soit indirectement ce qu'on attend d'eux, le besoin étant toujours plus accru. En outre, la diversité des opérateurs engendre pour le candidat locataire une multiplication des démarches, puisqu'il doit se présenter auprès de chacun d'entre eux s'il veut augmenter ses chances d'accéder au logement public.

3.3. L'ancrage local

L'inclusion du critère dit d'ancrage local dans les conditions d'accès au logement public reste potentiellement problématique, principalement au niveau communal, mais aussi dans le cas de Vlabinvest. Certains règlements réservent les logements communaux aux personnes qui ont un lien préexistant avec la commune. Il s'agit alors d'une condition nécessaire pour que l'inscription soit effective. D'autres accordent des points de priorité aux personnes domiciliées dans la commune. Il s'agit dans ce cas d'un critère d'attribution d'un logement. La position du Centre interfédéral pour l'égalité des chances est que l'application de ce critère en matière de condition d'accès au logement public est disproportionné, et que son appréciation en matière de condition d'attribution doit tenir compte à la fois de la légitimité du but poursuivi, de sa cohérence avec cet objectif et de sa proportionnalité, car, à ce titre, le lien reposant sur la domiciliation, le lieu de travail, l'âge, la maîtrise de la langue régionale ou la prise en charge par le CPAS est potentiellement susceptible d'engendrer une discrimination indirecte¹². Récemment, la Région de Bruxelles-Capitale a interdit le recours à la condition d'ancrage local dans la gestion des candidatures pour le logement public (réformes des Codes du logement de 2012 et 2013 respectivement). En Région wallonne, toute priorité liée à l'ancrage local est supprimée des règlements d'attribution des logements sociaux, mais il en subsiste dans des règlements communaux. En Flandre, Vlabinvest opère un système de priorité pour l'ancrage local tandis que les autres opérateurs en Région flamande ont la possibilité d'inclure la priorité pour l'ancrage local

¹² Centre pour l'Égalité des chances et la lutte contre le racisme, *Rapport annuel*, Bruxelles, 2012, p.112.

dans leurs règlements d'attribution, ce qui se constate notamment dans les communes en périphérie de Bruxelles.

3.4. Modes de calcul des loyers et risques de discrimination

Le calcul du loyer des logements publics peut reposer sur une comparaison avec le marché privé (logements du parc « privé » de certaines régies foncières ou CPAS en Régions wallonne et bruxelloise), sur le coût de revient ou canon des logements (par exemple, les loyers des logements moyens en Région bruxelloise) ou sur une combinaison du coût de revient et des revenus du ménage (logement social par exemple). Seules les AIS proposent un autre mécanisme, reposant sur une négociation avec le propriétaire privé, plafonné par une grille de référence régionale (Région bruxelloise) ou une grille déterminée par l' AIS (Région wallonne). La grille de référence régionale est également en vigueur pour les logements subsidiés des communes et CPAS en Région bruxelloise.

Les mécanismes de calcul de loyer qui ne prennent pas en compte les revenus des locataires rendent problématique l'accessibilité aux logements publics pour les candidats aux plus faibles revenus. Par ailleurs, tenus par des contraintes financières de plus en plus fortes, de nombreux gestionnaires tentent en effet d'éviter « préventivement » les candidats-locataires qui pourraient éprouver des difficultés à assumer le loyer.

Certains gestionnaires plafonnent le taux d'effort demandé à leurs locataires, mesure qui vise à lutter contre des formes à venir d'endettement. Cette mesure se traduit par l'imposition d'un pourcentage maximum des revenus du locataire consacré au paiement du loyer, ce qui exclut *de facto* certains candidats-locataires à faibles revenus de ces logements. On constate également certaines pratiques discriminatoires comme l'exigence de preuves du paiement de loyers antérieurs - condition qui, loin de rompre avec d'éventuelles situations problématiques des candidats, ne fait qu'en prolonger les effets, en leur refusant l'accès au logement public. Autrement dit, l'application de conditions visant à « garantir » la solvabilité du candidat soulève de sérieux problèmes au regard du principe de l'égalité de traitement. Les catégories les plus susceptibles d'être victimes d'une discrimination par le revenu (et son mode de calcul) sont les ménages à très faibles revenus, les familles monoparentales, les personnes âgées avec petites pensions, ainsi que les grands ménages. Ce critère est cependant parfois appliqué de manière souple ou compréhensive par certains gestionnaires locaux.

3.5. Délais d'attente et exigences de renouvellement de la demande

Le contraste entre les délais d'attente pour obtenir un logement public (en moyenne entre 3 et 10 ans) et les échéances administratives (annuelles ou bisannuelles) de renouvellement des demandes est frappant et, selon nous, disproportionné. Dans les systèmes d'attribution privilégiant l'ancienneté de l'inscription, le non-renouvellement de la demande a des conséquences immédiates et radicales pour le candidat locataire, soit qu'il oblige le candidat à recommencer l'ensemble de la procédure, soit qu'il allonge encore les délais d'attribution. Il apparaît clairement qu'un nombre non négligeable des radiations est lié à un manque d'information ou de suivi des candidats, notamment les plus démunis, dont l'accès au logement public (déjà extrêmement long) est ainsi mis en péril. Certains opérateurs ont néanmoins aboli cette obligation de renouvellement régulier de la demande, estimant qu'il s'agissait d'une exigence disproportionnée vis-à-vis du candidat.

IV. Recommandations

Créer du logement public

La demande de logements publics excède fortement l'offre existante. Après des décennies de très faible production de logements sociaux, les gouvernements régionaux ont lancé des programmes de constructions neuves. Aussi ambitieux soit-il, le rythme de production est encore insuffisant pour répondre à court ou moyen terme à la demande. Par conséquent, les délais d'attente pour que les candidats accèdent au logement public restent incroyablement longs. Les mesures à développer (ou à poursuivre) de manière prioritaire sont principalement les suivantes : assurer la construction d'une proportion plus grande de petits (studios et 1 chambre) et de grands (3 chambres et plus) logements, dont la pénurie est structurelle ; diminuer les taux de sous-occupation des grands logements existants, en encourageant les mutations à l'intérieur des parcs ; raccourcir les procédures administratives qui encadrent la production de nouveaux logements ; ou encore favoriser le développement de tout dispositif d'aide à l'accès au logement sur le marché privé.

Assurer la rénovation du parc public

Le parc social est vieillissant et une partie conséquente des logements font ou devraient faire l'objet de travaux de rénovation pour être en conformité avec les normes de confort minimales actuelles (double vitrage, salle de bain, chauffage central). D'importants programmes de rénovation sont d'ailleurs en cours: il s'agirait de s'assurer de leur pérennité. Un des rôles des AIS est également de contribuer à la rénovation de biens privés, en contrepartie de quoi ceux-ci deviennent accessibles à des conditions similaires à celles du logement public. Ces mesures de rénovation du parc contribuent à combattre les risques indirects de discrimination liés au phénomène de relégation de populations stigmatisées ou défavorisées dans les parties les moins salubres des parcs locatifs.

Rationaliser l'offre

Les acteurs du logement public sont nombreux. Cependant, leur offre de logements répond parfois aux mêmes objectifs. Par conséquent, il conviendrait de spécialiser l'offre de logements publics entre les différents intervenants (publics-cibles et situations sociales) et, soit de diminuer le nombre total d'opérateurs, soit d'assurer une meilleure coordination entre eux afin de conserver une proximité entre les dispositifs et les réalités des demandeurs et locataires.

Harmoniser l'attribution tout en se donnant les moyens de répondre aux situations sociales les plus critiques

Les critères d'attribution utilisés par les sociétés de logement social, les communes, les CPAS et les agences immobilières sociales convergent vers un système de points objectifs même si cette objectivité peut se réduire, dans beaucoup de systèmes, à un ordre chronologique pur et simple, ce qui déforce les possibilités du secteur de lutter de manière réactive contre les discriminations effectives du marché du logement. Cette évolution est à poursuivre. Il s'agit également d'harmoniser et de rendre plus transparent encore le fonctionnement des comités d'attribution dans les différents segments du logement public - dont certains permettent encore des pratiques largement discrétionnaires. Mais une attribution sur la base exclusive des points de priorité n'est pas toujours adéquate, dans la mesure où elle enlève toute compétence d'appréciation aux intervenants spécialisés, pour répondre aux situations d'extrême urgence. Par ailleurs, la pondération des critères qualitatifs (état du logement, situation de famille, handicap) par rapport aux points obtenus en fonction de l'ancienneté de la demande joue un rôle structurant dans l'attribution d'un logement public. La pondération actuellement en vigueur pour l'attribution d'un logement social en région bruxelloise privilégie fortement les points d'ancienneté au détriment des points "sociaux". La législation wallonne, en plafonnant les points d'ancienneté à 6 maximum, assure un meilleur équilibre entre ces points de nature différente. En Région flamande, l'attribution de logements sociaux dépend de l'ordre chronologique de l'inscription avec des critères de priorité pour certains groupes, tandis que dans le secteur des Agences Immobilières Sociales (SVK's) l'attribution repose sur un système de points. Il appartient aux législateurs régionaux d'adapter leurs critères à cette réalité, tout en rappelant que la (re)définition du poids de chaque critère a des effets, sur les publics-cibles affectés par ces critères.

Deux scénarios pour repenser l'offre de logements publics dans sa globalité

Assurer une meilleure coordination des opérateurs du logement public répond à un objectif précis : mieux répondre aux besoins de l'ayant-droit en les envisageant dans un parcours résidentiel. Parler de parcours résidentiel nécessite de considérer les passages possibles d'un dispositif public à un autre (de l'agence immobilière sociale au logement social, du logement social au logement moyen, par exemple) mais également les passages – dans les deux sens – des pourvoyeurs publics ou socialisés (agences immobilières sociales) aux marchés locatif ou acquisitif privés. Deux scénarios peuvent être envisagés pour répondre à cette exigence de coordination : le premier insiste sur une séparation stricte des rôles des opérateurs alors que le second chercherait plutôt à faciliter les passages entre des dispositifs aux attributions susceptibles de se recouper.

Le premier scénario (scénario « gouvernement ») prend acte du fait suivant : le parc de logements publics est majoritairement constitué de logements sociaux. Par conséquent, l'organisation du secteur devrait viser à rendre les opérateurs complémentaires autour d'un objectif social central : l'accès des candidats locataires au logement social. Le premier niveau serait celui des communes, des CPAS et des agences immobilières sociales : il aurait pour fonction principale de gérer les urgences sociales et les situations transitoires, avec la possibilité de travailler avec des publics-cibles spécifiques. Les situations faisant

actuellement l'objet de dérogations dans le secteur du logement social seraient désormais gérées à ce niveau. Le niveau suivant serait celui du logement social proprement dit, en tant que réponse structurelle à un problème (non urgent) de logement. Afin de favoriser les passages d'un dispositif d'urgence au logement social, lier l'attribution d'un logement du circuit transitoire à l'inscription dans une société de logement social, comme une AIS en Région wallonne l'expérimente déjà, pourrait être généralisé. Enfin, la production et l'offre de logements moyens pourrait s'adresser aux ménages qui sortent du logement social ou qui se situent dans une tranche de revenus légèrement supérieure à celle donnant accès au logement social : il constituerait une zone tampon entre le logement social et le marché privé.

Le second scénario (scénario « gouvernance douce ») ne suppose pas de centralisation définitive autour d'un acteur central, mais tend à une meilleure coordination des acteurs dans la prise en charge des besoins sociaux de logements publics. Il mise pleinement sur les autonomies relatives des acteurs du secteur (y compris les communes) et sur les possibilités d'ajustements et marges impliquées par ces logiques institutionnelles (et financières) variables. Ce scénario suppose à des échelles locale, puis régionale voire fédérale, la mise en place de commissions de coordination de la politique du logement. Il s'agirait, périodiquement, d'y déterminer collégialement les priorités d'accès modulées selon les diagnostics locaux, de répartir l'action en conséquence, voire d'inciter certains ménages à une mobilité résidentielle entre dispositifs, selon les moyens effectifs des acteurs et leurs marges de manœuvre. L'évolution de l'action est alors nécessairement de type « ex post ». Ce scénario suppose un échange accru d'informations au sujet des listes d'attente : une inscription unique à plusieurs dispositifs en faciliterait la mise en œuvre.

Dans ces deux scénarios, la question du passage du logement public ou socialisé au marché privé reste posée. Dans un contexte de pénurie en effet, l'accès au logement public peut constituer un sésame. Parallèlement, le refus ou le départ de ces dispositifs pourrait s'avérer plus risqué encore qu'il ne l'est aujourd'hui. C'est particulièrement le cas du logement social dans lequel les délais d'attente rendent irréaliste un « retour » en cas de sortie. Cette situation est d'autant plus problématique que les carrières professionnelles sont devenues hautement flexibles – certains ménages entrant et sortant rapidement des catégories d'octroi (divorces, pertes d'emploi, familles recomposées). Dans le second scénario, des modalités locales de discussions autour de critères pourraient envisager une réponse (en termes de points de priorité, d'incitants, etc.) qui adoucisse les conséquences d'un départ du logement public (locatif moyen, social ou socialisé), faisant le pari suivant : aux possibilités de retour facilitées dans le logement social ou socialisé pourrait correspondre une plus grande mobilité interne et externe dans ce secteur.

Améliorer l'information et l'accompagnement

Si la demande de logements est énorme, elle est aussi accueillie de manière très disparate. Une première réponse, apparue au niveau communal, consiste à mettre à disposition un guichet logement, qui permet l'inscription sur plusieurs listes distinctes (en termes de compétences fonctionnelles et territoriales). Même si certains opérateurs émettent des réserves par rapport au concept de guichet unique en matière de logement, ceci nous semble constituer un pas important vers une plus grande lisibilité du système, et donc une

réduction de la fracture sociale de connaissance. Une autre exigence incontournable doit être la publicité et l'accessibilité systématique des règlements et, si possible, d'une description du parc. L'amélioration de l'accompagnement social en matière d'accès au logement (par exemple par la création de « cellules logement », par la désignation de personnes-ressources mobilisables par différents opérateurs si nécessaire, par une collaboration efficace avec le secteur associatif, etc.) contribuerait également à aider les personnes les plus démunies face à la complexité du secteur.

Alléger la charge des inscriptions multiples et répétées

Entre les candidats qui s'inscrivent auprès de plusieurs opérateurs et ceux qui ne le font qu'auprès d'un seul, les chances de se voir attribuer un logement public ne sont pas égales. Cette inégalité pratique pourrait être réduite si un dispositif d'inscription unique ou un dispositif d'information centralisé était mis en place dans les trois Régions. Par ailleurs, l'obligation de renouvellement annuel ou bisannuel de la demande devrait être assouplie, dans la mesure où son irrespect entraîne des conséquences radicales pour les candidats concernés. Il nous semble que le dispositif le plus équilibré est celui de la mise en veille des demandes non explicitement renouvelées mais qui n'annule pas les inscriptions et les points de priorité qui y sont liés au cas où ces demandes sont réactivées par les candidats.

Améliorer le formatage et l'accessibilité des données : recommandations pour des indicateurs pour l'établissement d'un Baromètre de la diversité dans le logement public

Au vu des grandes disparités de pratiques dans ce domaine, voire parfois à l'absence d'informations essentielles chez certains opérateurs, il semble indispensable, dans la perspective du fonctionnement d'un monitoring régulier du secteur du logement public, de systématiser, professionnaliser et standardiser la constitution des bases de données et, parallèlement, d'assurer aux observateurs accrédités un accès rapide et complet à ces bases. Cet objectif doit être poursuivi au sein de chacune des Régions du pays et encadré d'emblée par les instances fédérales concernées en vue d'une harmonisation interrégionale, potentiellement utile au niveau international également.

Plus concrètement, une estimation du rapport entre l'offre et la demande est l'information essentielle à obtenir pour faire fonctionner un Baromètre du logement public. Plusieurs options méthodologiques existent pour construire une mesure robuste de ce rapport. Nous proposons ici une liste idéale d'indicateurs, dont l'implémentation suppose nécessairement une systématisation et harmonisations des bases de données gérées par les opérateurs du secteur :

- le rapport entre le nombre de logements publics et le nombre de ménages inscrits sur les listes d'attente ;
- le rapport entre la composition du parc (types de logement en termes de nombre de pièces et de statut d'adaptabilité) et la composition des ménages candidats et occupants (nombre d'adultes et nombre de mineurs) ;
- le taux de ménages ayant droit à un logement public (hors logement moyen) selon leurs revenus en regard des revenus maximaux fixés par les différents opérateurs

(une harmonisation des revenus maximaux faciliterait la composition d'un tel indicateur) ;

- Le rapport entre les deux indicateurs précédents donne la mesure du taux d'accès au logement public : il indique la mesure dans laquelle les ayants-droits arrivent effectivement à s'inscrire sur une liste d'attente ;
- la distribution des revenus, le revenu moyen et le revenu médian par région : ces données socioéconomiques, utilisées sous forme de séries temporelles, expliqueraient les différences en termes d'ayants droits entre les différentes régions, et pourrait mettre en perspective les différences et convergences régionales sur d'autres indicateurs.

En ce qui concerne la nationalité, le handicap ou l'âge, la disponibilité de ces données aiderait à estimer des possibles discriminations structurelles. Sur la question de la nationalité, par exemple, la plupart des opérateurs nous ont opposé une fin de non recevoir : la disparition du critère de leurs dossiers ou bases de données est censée lutter contre la discrimination au moment de l'octroi du logement. Il nous semble envisageable et souhaitable de répondre à ce souci légitime en découplant une base de données statistiques et une base de données opérationnelles : les gestionnaires – nous pensons ici au logement social principalement – pourraient alors ne pas disposer de ces données afin d'en éviter l'usage. De même, des rapports d'activité de tous les acteurs (crucial également en ce qui concerne les acteurs gérant moins de logements) devraient pouvoir rendre publiques non seulement ces données statistiques mais également les manières par lesquelles ils luttent activement ou passivement contre les discriminations directes et indirectes.

Synthèse des recommandations

Pour réduire les risques de discriminations dans le logement public, les mesures suivantes sont à prendre :

- proscrire l'inclusion de toute condition d'ancrage local dans l'accès au logement public, et considérer sa proportionnalité en matière d'attribution,
- proscrire l'inclusion de toute condition linguistique ou d'apprentissage d'une langue dans l'accès ou l'attribution des logements publics,
- interdiction de définir des marges de dérogation (c'est-à-dire des pourcentages d'attributions où il est dérogé aux règles d'attribution fixées sur la base de priorités, de l'ordre chronologique et/ou d'un système de points) trop élevées dans l'attribution des logements publics (10% devrait être une limite maximale) et obligation de motiver les dérogations dans les rapports annuels des opérateurs,
- harmoniser et assouplir la procédure d'enregistrement et de renouvellement de la candidature, en vue de protéger les droits des candidats locataires et d'éviter les effets cumulatifs de circonstances souvent liées à la précarité des ayants-droit,
- obligation d'officialiser et de publier son règlement d'attribution pour tout opérateur gérant du logement public ou subventionné par des fonds publics.
