



BAROMÈTRE
DE LA **DIVERSITÉ**
Logement

CENTRE
INTERFÉDÉRAL
POUR L'ÉGALITÉ
DES CHANCES







BAROMÈTRE
DE LA **DIVERSITÉ**
Logement



Introduction 10

I. Le Centre : un centre de connaissance et d'expertise	12
A. Contexte et objectifs	12
B. Un objectif concret et stratégique du Centre	13
II. Qu'est-ce que le baromètre de la diversité ?	17
A. Des premiers pas à la consolidation du projet	17
B. Les trois axes du Baromètre	19

Recommandations 26

I. La discrimination dans le domaine du logement vue du Centre	28
II. Recommandations du Centre dans le secteur du logement privé	30
A. Développer de nouveaux moyens pour lutter contre les discriminations	30
B. Adopter des mesures visant la régulation du marché	31
III. Recommandations du Centre dans le secteur du logement public	32
IV. Recommandations du Centre relatives à la mesure	34

Logement public 36

I. Objet, contexte et méthodologie de l'étude	42
A. Objet de la recherche	42
B. Contexte	43
C. Méthodologie	46
II. Présentation des résultats	54
A. L'offre : le patrimoine et ses risques de discrimination	54
B. Le parcours des candidats et les risques de discrimination : l'accès et l'inscription	70
C. La demande et l'offre	83
D. Le parcours du candidat et les risques de discrimination : les délais d'attente, les mutations et l'attribution	91

III. Conclusions	109
A. Situation générale du secteur	109
B. Dynamiques de gestion du logement social	110
C. Le logement public au regard des critères de discrimination	114
IV. Recommandations	116
V. Bibliographie et sources	120

Logement privé

134

Plan	143
Introduction	144
A. Le marché immobilier belge	144
B. Discrimination sur le marché immobilier	155
C. Approche et méthode	157
I. Les annonces	171
A. Introduction	171
B. Aperçu des annonces analysées en termes statistiques	172
C. Thésaurus : Les mots, formules et conditions discriminatoires	175
D. Analyse des techniques de discrimination dans l'annonce	180
E. Conclusion	187
II. La prise de contact	190
A. Motif racial : nom turc/marocain	190
B. Fortune + sexe : mère célibataire	192
C. Handicap : non-voyant ou malvoyant	192
D. Fortune	193
E. Conclusion	194



Table des matières



III. La visite à domicile	196
A. Motif racial	199
B. Fortune + sexe : mère célibataire	200
C. Handicap	201
D. Fortune	202
E. Conclusion	203
IV. Le bail et son exécution	206
V. Le rôle des agences immobilières	210
VI. Les motifs des bailleurs privés et des agents immobiliers	214
A. Sélection stricte : le candidat locataire idéal versus le candidat locataire peu attrayant	214
B. Conclusion	221
VII. Les expériences de discrimination des locataires	223
A. Colère, impuissance, résignation et espoir	223
B. Réagir à la discrimination	224
C. Éviter la discrimination	226
D. Le rôle des autorités et des organisations formelles	230
E. Le cumul des motifs de discrimination pour un profil socialement fragile	232
F. Conclusion	233
VIII. Conclusions et recommandations	235
A. Recommandations pour poursuivre le Baromètre de la diversité dans le domaine du logement	236
B. Recommandations politiques	237
IX. Bibliographie	240

Participation réelle et situation de logement **246**

I. Introduction	250
II. Propriétaires et locataires : qui sont-ils ?	253
A. Caractéristiques sociodémographiques des propriétaires et des locataires	253
B. Qualité des logements des propriétaires et des locataires	258
III. Les conditions de logement des différents groupes-cibles	261
A. Revenu	261
B. Composition familiale et genre	264
C. Nationalité	268
D. Âge	271
E. Handicap	273
F. Orientation sexuelle	276
IV. Bibliographie	277

I. AVANT-PROPOS

Au même titre que l'emploi et l'enseignement, le logement constitue l'un des piliers essentiels de l'insertion sociale des individus et de la gestion de la Cité. L'articulation de ces deux dimensions (individuelle et collective) et son importance croissante dans un monde en mutation économique et sociodémographique font du droit au logement l'un des enjeux majeurs des années à venir. L'actualité politique et les appels répétés des associations concernées, nous rappellent chaque jour l'urgence à consolider et à renforcer les efforts en la matière.

Ce n'est pas le fruit du hasard si le législateur, encouragé par les acteurs de terrain, l'a introduit au cœur même de notre Constitution. Son article 23,3° énonce, en effet, que : « Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine {et} le droit à un logement décent ».

Néanmoins et malgré les efforts consentis, la politique du logement est confrontée à de nombreuses problématiques : vieillissement du parc de logement social, offre publique insuffisante, insalubrité, marchands de sommeil, paupérisation de la population, augmentation du nombre de personnes vivant seules et des familles monoparentales (femmes seules avec enfant(s)), manque de logements adaptés, flambée des prix,.... et discriminations.

A cela s'ajoute la régionalisation des matières relevant du logement privé, ce qui va constituer un défi et des opportunités pour mener des politiques renouvelées.

Conformément à ses compétences et dans le cadre de son projet « Baromètre de la diversité », le **Centre interfédéral pour l'Égalité des chances** a initié, en collaboration avec **la ministre fédérale pour l'Égalité des chances, les trois ministres régionaux en charge du Logement et l'Institut pour l'égalité entre les femmes et les hommes**, un programme de recherche tendant à évaluer l'ampleur de la discrimination dans le secteur du logement tant public que privé.

Le Baromètre de la diversité tend ainsi à combler un manque de données statistiques et qualitatives relatives aux discriminations et à ses mécanismes afin d'outiller les acteurs sociaux en mettant à leur disposition des données objectives utiles et nécessaires à une analyse de leur secteur d'activité et de doter les responsables politiques d'un outil d'évaluation et d'orientation des politiques mises en œuvre.

Si nous voulons lutter plus efficacement contre les discriminations (individuelles et structurelles) et définir au mieux les politiques d'accompagnement nécessaires, ces nouveaux outils de connaissances sont, certes, insuffisants mais incontournables.

Le présent rapport est le fruit d'un long travail réalisé par deux consortiums universitaires en dialogue avec le Centre, l'Institut et les responsables politiques. Qu'ils soient tous ici remerciés pour leur engagement et la mise à disposition de leur expertise.

Gageons que nos efforts respectifs porteront leurs fruits.

Patrick CHARLIER
Directeur adjoint f.f.

Jozef DE WITTE
Directeur

II. LE BAROMÈTRE DE LA DIVERSITÉ DANS LE LOGEMENT : STRUCTURE DU TEXTE

Cette publication expose tout d'abord le contexte et les objectifs qui ont mené à la création du Baromètre (chapitre 1) et aborde ensuite les recommandations formulées par le Centre à partir de son expérience dans le domaine du logement et de l'ensemble des résultats des différentes recherches et approches qui composent le Baromètre (chapitre 2).

Dans la mesure où le secteur du logement est en réalité scindé en deux, le marché du logement privé et le secteur du logement public, dont les spécificités respectives imposent des approches différentes, il a été abordé par le biais de deux recherches distinctes qui se focalisent essentiellement sur la mesure du degré de discrimination (comportements) et de tolérance (attitudes).

Le chapitre 3 aborde le secteur du logement public, approché par une équipe regroupant l'ULB, la VUB et le Brat. Le chapitre 4 présente quant à lui le marché du logement privé, dont l'analyse a été réalisée par un consortium rassemblant l'Université de Gand, la KULeuven, l'ULg, la Sint-Lucas Hogeschool et Ipsos.

Le 5ème chapitre, consacré à la mesure de la participation réelle des groupes cibles qui nous préoccupent a, quant à elle, été réalisée par le Centre.



Chapitre 1

Introduction





I. LE CENTRE : UN CENTRE DE CONNAISSANCE ET D'EXPERTISE

Les instruments juridiques sont des éléments essentiels dans la lutte contre les discriminations et la promotion de l'égalité des droits (des chances). Malgré un éventail très développé d'instruments juridiques, dont le premier jalon a été posé en 1981 avec l'adoption de la loi contre le racisme et la xénophobie, les discriminations demeurent un problème de société, tant en Belgique que dans les pays environnants. Elles constituent même l'une des formes les plus fréquentes de violation des droits humains en Europe. Chaque année, un (trop) grand nombre de personnes sont victimes de discriminations. Sans compter tous ceux qui, par crainte d'être discriminés, s'imposent eux-mêmes des limites dans leur comportement et leur participation à la vie sociale (autodiscrimination).

Aussi indispensables soient-ils, les instruments juridiques ne suffisent donc pas. Un engagement et des choix politiques clairs sont tout aussi nécessaires pour lutter efficacement contre les discriminations et garantir des droits égaux à tous les citoyens. Des efforts supplémentaires doivent être entrepris : l'évaluation des dispositifs existants, l'identification et l'analyse des mécanismes de discrimination, le suivi ciblé des infractions à la législation antidiscrimination, la réalisation de campagnes d'information et de sensibilisation, la mise en œuvre d'un arrêté royal relatif à l'action positive, etc.

Toutes ces actions et ces mesures ont un dénominateur commun : une connaissance scientifique et solidement étayée de la capacité de notre pays à garantir à tous les citoyens, les conditions nécessaires à l'exercice du droit au logement, à l'emploi, à l'enseignement, etc. Les données fournies par les statistiques démographiques et les recherches scientifiques sont un premier

moyen pour révéler des processus de discrimination souvent invisibles. Elles permettent de s'attaquer à ce problème de société de manière plus efficace, plus ciblée et surtout plus informée.

Le Centre interfédéral pour l'égalité des chances entend jouer un rôle de pionnier dans ce domaine. Convaincu que les décideurs politiques ont besoin de données fiables, il table sur une approche multidisciplinaire réunissant des éléments de connaissance provenant de différentes disciplines des sciences sociales.

A. Contexte et objectifs

1. Les missions légales du Centre

Conformément à la loi du 15 février 1993 créant le Centre, confirmée par l'Accord de coopération créant un Centre interfédéral pour l'égalité des chances, ses missions sont de promouvoir l'égalité des chances et de combattre toute forme de distinction, d'exclusion, de restriction ou de préférence fondée sur : la nationalité, la prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, l'âge, la conviction religieuse ou philosophique, l'état de santé actuel ou futur, le handicap, la conviction politique, la caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale.

Par ailleurs, l'article 3 de la loi, confirmé par les articles 3 à 7 de l'Accord de coopération indique de quelle manière et avec quels instruments le Centre doit remplir sa mission légale :

Le Centre exerce ses missions en toute indépendance. Le Centre est habilité :

- 1. à effectuer toutes les études et recherches nécessaires à l'accomplissement de sa mission ;*
- 2. à adresser des avis et recommandations aux pouvoirs publics en vue de l'amélioration de la réglementation en application de l'article 2 de la présente loi ;*
- 3. à adresser des recommandations aux pouvoirs publics et aux personnes et institutions privées sur la base des résultats des études et des recherches visées sous le 1° ; (...)*

Ces dispositions légales constituent le socle pour le rôle que le Centre veut jouer dans le développement et la diffusion de connaissances et d'une expertise en matière de discrimination et d'égalité des chances. Elles soulignent la nécessité de disposer de données objectives, éléments d'une politique basée sur des faits. Par ailleurs, les obligations supranationales auxquels la Belgique a souscrit en matière de lutte contre les discriminations et de promotion de la diversité obligent le Centre à développer ces missions d'expertise.

2. Mesurer pour mieux évaluer :

Il est très difficile de quantifier correctement le degré réel de discrimination dans la société. Les cas de discrimination qui sont rapportés au Centre ne constituent que la partie visible du phénomène – ce que l'on appelle la pointe de l'iceberg. Réduire cet « effet iceberg » est donc un objectif central du Centre. Cela implique non seulement d'améliorer l'enregistrement des signalements, mais aussi de compléter ces données par des études et recherches.

Par ailleurs, des statistiques fiables révélant à la fois le taux de participation des minorités et le degré de discrimination revêtent une importance croissante dans un contexte juridique. Ainsi, dans le cadre des possibilités offertes par la loi de partager la charge de la preuve, des données statistiques indiquant une nette

sous-représentation de l'une ou l'autre catégorie de personnes dans un secteur particulier peuvent constituer l'un de ces éléments de présomption.

Il est également indispensable de pouvoir s'appuyer sur des recherches quantitatives et qualitatives pour mener des campagnes de promotion de l'égalité des chances. Une bonne connaissance et une bonne compréhension des processus de discrimination, des préjugés actifs, du degré de tolérance, etc. contribuent à alimenter un débat public nuancé sur ces sujets.

Enfin, la possibilité de disposer de statistiques fiables sur certains publics spécifiques aide les organisations, les entreprises et les institutions publiques à mener une politique de diversité efficace et solidement étayée. Une entreprise ou une organisation peut utiliser ces statistiques comme d'un outil d'évaluation de sa diversité interne.

B. Un objectif concret et stratégique du Centre

Parmi les quatre objectifs stratégiques constitutifs du plan stratégique triennal du Centre 2011-2013 (prolongé jusqu'au 31.12.2014), l'un d'eux concerne spécifiquement le développement d'un centre de connaissance et d'expertise :

Pour mener une politique à moyen et à long terme et pour en évaluer les résultats, il faut définir exactement ce dont on parle. Le Centre veut, dans le cadre de ses missions légales, produire (commanditer) et diffuser des informations, données, statistiques et analyses pour informer les pouvoirs publics et le monde académique sur la réalité et la complexité de la discrimination, de la diversité (...).

Cet objectif se traduit notamment par la mise en œuvre de divers projets de recherche, tels que :

- Le Baromètre de la diversité – Emploi
- Le Monitoring socio-économique du marché de l'emploi
- Des études ciblées et complémentaires relatives à toute matière découlant des missions légales du centre

1. Le Baromètre de la diversité - Emploi

Le premier rapport paru en 2012 a abordé les questions relatives à la discrimination, la tolérance et la participation sur le marché du travail à la lumière de trois études commanditées par le Centre et réalisées par la KULeuven-HIVA et l'ULB-METICES. Le rapport final s'appuie également sur les résultats de recherches antérieures réalisées à l'échelon régional ou européen. Il a été réalisé en collaboration avec les pouvoirs fédéral, régionaux et communautaires.

Les résultats et les rapports du Baromètre sont destinés en premier lieu aux responsables politiques, mais aussi aux partenaires sociaux et à la société civile et enfin aux instances supranationales afin de respecter les obligations de monitoring et d'évaluation qui découlent des conventions relatives aux droits humains.

2. Le monitoring socio-économique

Le Centre, en partenariat avec le SPF Emploi, Travail et Concertation sociale, la Banque carrefour de la Sécurité sociale, le Registre national, les organismes régionaux pour l'emploi et des experts universitaires, s'est lancé, en 2006, dans la construction d'un outil pérenne appelé « Monitoring socio-économique » visant à mesurer l'importance de l'ethnostratification du marché du travail (voir le 1er rapport-09/2013). Le Monitoring Socio-économique permet de montrer si, et dans quelle mesure, la position des travailleurs sur le marché du travail reflète, pour partie, une distribution basée sur leur origine nationale, mettant ainsi en évidence l'ethnostratification du marché du travail.

Certes, la stratification du marché du travail selon l'historique de nationalité ne relève pas toujours de la discrimination. Néanmoins, toute chose étant égale par ailleurs (compétences et formation, notamment), la sur- ou sous-représentation systémique (et systématique) de certaines catégories de travailleurs, les risques accrus de chômage qu'ils encourent et la répartition inégale des statuts, des salaires et des régimes de travail qu'ils connaissent peuvent être le signe de discriminations directes ou indirectes. Ce que les statistiques de genre permettent de mettre en évidence aujourd'hui pour les femmes - plafond de verre, écart salarial, sur-/sous-représentation dans des secteurs particuliers et discriminations diverses – le Monitoring le peut pour les personnes d'origine étrangère.

Le Centre et le SPF Emploi, Travail et Concertation sociale en assurent à présent son développement.

3. Recherches thématiques

Si le Baromètre de la diversité et le Monitoring socio-économique permettent de détecter et d'analyser des tendances générales à l'œuvre dans la société belge, un grand nombre de phénomènes spécifiques et de nouvelles tendances méritent qu'on s'y intéresse aussi. C'est pourquoi, le Centre initie régulièrement des recherches plus ciblées dans le but d'étoffer ses connaissances et son expertise et d'alimenter le débat de société. Ainsi a-t-il initié différentes études reprises ci-dessous :

3.1 En matière d'emploi :

- deux études relatives à la situation des lesbiens sur le marché de l'emploi :

« *Situation des lesbiens dans le monde du travail* » (2008) a été réalisée par feu le prof. John Vincke. Malgré la surreprésentation de travailleurs qualifiés dans l'échantillon, elle a fourni un grand nombre de résultats intéressants. Il a été difficile de toucher des lesbiens peu qualifiés, probablement parce qu'ils militent beaucoup moins dans des associations de défense des minorités sexuelles et qu'il y a encore un tabou sur l'orientation sexuelle dans leur environnement de travail.

« *Situations au travail des personnes homosexuelles exerçant une fonction manuelle, technique ou ouvrière* » (2010) s'est donc spécifiquement adressée aux lesbiennes peu qualifiées exerçant des métiers techniques et des tâches manuelles. Face à la très grande difficulté de trouver un nombre suffisant de témoins, les chercheurs ont opté pour une approche qualitative avec des interviews approfondies.

- Une étude relative à la diversité culturelle sur le lieu de travail portait sur la portée du concept d'aménagements raisonnables pour des raisons religieuses ou culturelles. Ce concept provient des pays anglo-saxons et surtout du Canada. Il désigne diverses formes de mesures auxquelles les travailleurs peuvent faire appel pour qu'il soit tenu compte de leurs traditions culturelles ou religieuses. La demande d'aménager un espace de prière sur le lieu de travail ou les jours de congé accordés lors de certaines fêtes religieuses en sont des exemples types. Les interviews d'employeurs ont montré comment ils géraient ce genre de demande. L'étude a également recensé les mesures et les conventions existantes.

3.2 En matière de logement :

- « Diversité et discrimination dans le logement social : pour une approche critique de la mixité sociale » Une étude exploratoire sur le concept de mixité sociale. Ce concept apparaît de plus en plus, dans le cadre du logement social, comme une réponse aux questions liées à la concentration (perçue ou réelle) de certaines populations dans certains quartiers. Cette étude avait pour but de délimiter clairement le concept de mixité sociale afin de permettre un débat politique serein et étayé sur ce sujet.

3.3 En matière d'enseignement :

Une enquête sur la perception des discriminations à l'école par les acteurs de l'enseignement a été commanditée par le Centre en 2012. Cette étude était basée sur un questionnaire adressé

aux directeurs, enseignants, éducateurs et travailleurs de CPMS, d'une part, et sur des focus groups rassemblant des médiateurs scolaires, des travailleurs CPMS et des élèves d'autre part. L'étude met en évidence une perception des comportements discriminatoires limitée, mais variable selon les acteurs et selon le contexte de l'école. Les chercheurs soulignent également l'émergence des effets discriminatoires liés au fonctionnement de l'institution scolaire, la discrimination en fonction des résultats scolaires et de la filière suivie étant la plus fréquemment observée par les adultes.

Par ailleurs, le Centre participe à plusieurs recherches réalisées par des tiers, en général en siégeant dans le comité d'accompagnement. Mais dans certains cas, il s'agit aussi d'une collaboration plus intensive et d'un échange d'expertise. Ce fut notamment le cas pour le projet Handilab, le programme-cadre *Société et Avenir* de la Politique scientifique fédérale et pour les états généraux « Inburgering en Integratie Vlaanderen. »

Tous ces projets s'inscrivent dans un objectif global visant à obtenir des connaissances essentielles sur l'ampleur des discriminations et la réalité de l'égalité des chances dans tous les secteurs de la société, à mesurer les évolutions en cours, à informer au mieux les décideurs politiques et les acteurs de terrain et à participer ainsi à l'orientation ou la réorientation des politiques menées.

L'objectif stratégique mentionné plus haut vise aussi à créer ou consolider des partenariats avec les universités et les organisations qui partagent nos intérêts et nos missions. En effet, plusieurs universités, institutions et organisations gouvernementales ou non mènent des études sur les discriminations, l'égalité des chances, la tolérance, la diversité, etc.

4. Données personnelles et protection de la vie privée

Dresser un état des lieux de la discrimination suppose que l'on manie des données personnelles dites sensibles et protégées par la loi. Ainsi en va-t-il des données relatives à l'origine, à la santé,

aux convictions religieuses, etc. Aussi, la question du risque d'une utilisation abusive de ces données surgit régulièrement. Le *European Handbook on Equality Data* énumère les principales critiques¹. Elles sont traduites vers le contexte belge ci-dessous.

- La collecte de données personnelles est en principe une atteinte à la vie privée telle que définie par la loi relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

En Belgique comme dans les autres États membres de l'UE, la protection de la vie privée et des données personnelles sensibles, telles que l'origine d'une personne, est garantie par la loi². En dépit de cette protection, le législateur a laissé la possibilité de collecter ce type de données dans certains cas particuliers et selon une procédure précise dont une demande d'autorisation à soumettre auprès de la Commission de protection de la vie privée.

- L'information peut être détournée contre les catégories de personnes concernées.

Dans notre société de l'information et de la connaissance, un grand nombre de données sont traitées et disponibles. Ce qui ne va pas sans risques. En effet, ces données peuvent être utilisées à des fins malveillantes. C'est pourquoi tout projet visant l'utilisation de données personnelles doit faire l'objet d'une discussion relative à l'équilibre entre « but poursuivi » et « utilisation de données sensibles », au cadre déontologique, à la confidentialité et l'anonymat des résultats.

- La collecte des données et les recherches renforcent les différences et les stéréotypes.

Avec cet argument, les adversaires à la collecte de données personnelles se basent sur une interprétation datée de l'égalité. Ils considèrent que tous les citoyens doivent être traités de manière identique. Or, les conceptions actuelles de l'égalité des chances et de la diversité promeuvent la reconnaissance, voire la valorisation des différences individuelles. Des concepts tels que les accommodements raisonnables, les actions positives et même la discrimination indirecte impliquent qu'il faille tenir compte de la spécificité de certaines catégories spécifiques de personnes. La discrimination ce n'est pas uniquement « traiter différemment des personnes qui sont dans une situation semblable », c'est aussi « traiter de façon identique des personnes dans une situation différente ».

Les stéréotypes sont souvent le produit d'une connaissance fragmentaire ou peu nuancée d'un groupe ou d'un phénomène. Des recherches de qualité permettent de nuancer les choses et de construire une image plus juste de ces groupes. Les partisans de la collecte de données personnelles visent un même objectif : déconstruire les stéréotypes et les préjugés par des statistiques fiables afin de prévenir la discrimination et produire des chances égales pour tous.

¹ Direction générale de l'emploi, des affaires sociales et de l'inclusion de l'UE, Makkonen, T., *European Handbook on Equality Data*, Luxembourg, 2006.

² Loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel (loi vie privée).

II. QU'EST-CE QUE LE BAROMÈTRE DE LA DIVERSITÉ ?

L'objectif du projet Baromètre est d'élaborer un instrument de mesure structurel qui dresse de manière scientifique un état des lieux de la diversité en Belgique, et, plus largement, des attitudes développées à l'égard de personnes caractérisées entre autres par leur âge, leur origine, leur orientation sexuelle ou leur handicap. Comme l'indique A. Martens dans le Baromètre Emploi, le principe de la mesure est de « constater un écart entre les résultats obtenus pour certaines catégories – hommes ou femmes, jeunes, adultes, personnes âgées, etc. – en matière d'accès à l'emploi, ou à un logement décent, par exemple. S'il apparaît des différences claires et significatives pour ces catégories, on ne peut que se demander si elles ne sont pas porteuses d'inégalités de traitement, voulues ou non voulues, autrement dit de discriminations. ³ »

A. Des premiers pas à la consolidation du projet

En juillet 2004, le ministre fédéral de l'Égalité des chances présentait un plan en 10 points visant la lutte contre le racisme et la xénophobie. Le dixième point portait sur la réalisation d'un Baromètre de la diversité et préconisait :

Une convention sera établie avec des centres de recherche universitaires pour développer un instrument de mesure de l'évolution sur le plan quantitatif et qualitatif des sentiments racistes, antisémites et xénophobes dans notre pays.

Le Centre, chargé de mettre ce projet en œuvre a, dès le départ (2006), commandité une étude de faisabilité, réalisée par la KULeuven et l'ULB (le consortium IPSO & GERME) qui propose de construire le Baromètre de la diversité en combinant trois types de mesure :

1. *La mesure des attitudes vis-à-vis des minorités ethniques et de la diversité ethnoculturelle et religieuse en Belgique. Et ce par le biais d'enquêtes quantitatives (menées auprès d'un échantillon représentatif de la population belge).*
2. *La mesure des discriminations, de l'exclusion et du racisme au moyen de tests de comportement agrégés.*
3. *La mesure de l'ampleur de l'exclusion sociale de catégories victimes de racisme et de discriminations dans certains domaines de la vie sociale, au moyen d'analyses statistiques de bases de données existantes.*

Ce faisant, les chercheurs épousaient une méthodologie diversifiée et multidisciplinaire mise en avant dans plusieurs publications de référence comme *Measuring Racial Discrimination, the European Handbook on Equality Data, Common*

³ Centre interfédéral pour l'égalité des chances, *Baromètre de la Diversité – Emploi*, 2012, p. 19.

*Measures for Discrimination*⁴. C'est sur ces bases méthodologiques que s'est construit le Baromètre de la diversité.

Dans ce cadre et faisant siennes les propositions de l'étude de faisabilité, le Centre a commandité une étude sur 'La tolérance des Belges envers les minorités ethniques'. Cette étude quantitative (volet 1 du Baromètre) a été menée par IPSOS et présentée lors de la Journée internationale contre le racisme, en 2009.

Notre préoccupation était de mesurer les attitudes des Belges vis-à-vis de la diversité ethnoculturelle et d'évaluer les sentiments, les comportements et les conceptions négatives (racistes, xénophobes, ethnocentriques) ou positives (tolérance, confiance) envers les personnes de nationalité ou d'origine étrangère issues du Maghreb, de Turquie, d'Afrique sub-saharienne et d'Europe de l'Est. Basée sur une enquête quantitative réalisée auprès de 1.393 personnes, l'étude a confirmé que les sentiments négatifs et les préjugés ethnocentriques, xénophobes et racistes étaient solidement enracinés au sein de la population belge.

Les résultats d'une étude complémentaire ont été présentés le 21 mars 2010, dans le cadre des Tables rondes de l'interculturalité initiées par la Vice-première ministre et ministre de l'Égalité des chances. Les rôles avaient cette fois été inversés : les personnes de nationalité ou d'origine étrangère étaient interrogées quant à leurs attitudes, aussi bien entre elles que vis-à-vis de la majorité belge. Cette étude a été réalisée par le bureau de recherche IRB.

Cette première étape dans la réalisation du Baromètre donnant lieu à une évaluation positive, l'enquête sur la tolérance, les préjugés et les stéréotypes de la population belge pouvait être répétée à l'avenir afin de pouvoir mesurer les évolutions. Par ailleurs, cette évaluation positive a entraîné le développement du Baromètre en vue d'élargir sa portée à partir d'autres critères que ceux liés à la nationalité ou l'origine. En effet, les attitudes de et envers les personnes de nationalité ou d'origine étrangère ne constituent pas la seule préoccupation du Centre. L'étude de la tolérance vis-à-vis des minorités sexuelles ou des personnes handicapées est importante aussi.

A l'issue de cette première phase, le Centre a décidé d'élargir la portée du Baromètre à d'autres critères protégés. Cette décision reposait sur trois arguments majeurs :

1. la loi antidiscrimination de 2003 (qui sera modifiée ensuite par les lois du 10/05/2007) a considérablement élargi le champ d'action du Centre. En effet, ses compétences ont été étendues à tous les critères protégés dont notamment l'âge, le handicap ou l'orientation sexuelle ;
2. le Centre recevait de plus en plus de demandes d'avis et de monitoring (entre autres de l'Union européenne, de l'ONU et l'OCDE) portant sur les discriminations relatives à l'âge, au handicap ou à l'orientation sexuelle ;
3. le Centre constatait que le suivi structurel de la discrimination, de l'égalité des chances et de la diversité présentait des lacunes au niveau national. Autrement dit, il y avait un besoin d'indicateurs capables de fournir à intervalles réguliers un état de la situation.

Dans la foulée, le Centre a décidé de porter l'action du Baromètre dans les secteurs de l'emploi, du logement et de l'enseignement et de publier tous les deux ans un Baromètre sur l'un de ces trois domaines. Le premier Baromètre concernait l'emploi (2012), le deuxième le logement (2014), le troisième, l'enseignement (2016). Un nouveau cycle débutera en 2018 avec un

4 - National Research Council, Blank, R.M., Dabady, M. & Citro, C.F., *Measuring racial discrimination*, National Academies Press, 2004.

- Direction générale de l'emploi, des affaires sociales et de l'inclusion de l'UE, Makkonen, T., *European Handbook on Equality Data*, Luxembourg, 2006.

- Olli, E., & Olsen, B.K., *Towards Common Measures for Discrimination - exploring possibilities for combining existing data for measuring discrimination*, Centre for Combating Ethnic Discrimination/Danish Institute of Human Rights, Oslo/Copenhagen, 2005.

- Olli, E. & Olsen, B.K., *Common Measures for Discrimination II - Recommendations for Improving the Measurement of Discrimination ; The Norwegian Equality and Anti-discrimination Ombud and Danish Institute of Human Rights, Oslo/Copenhagen, 2006.*

deuxième Baromètre sur le thème de l'emploi, qui permettra une comparaison des résultats à six années d'intervalle.

Le calendrier à long terme se présente donc comme suit :



B. Les trois axes du Baromètre

Le Baromètre se construit à partir de trois grands axes :

1. Les **groupes cibles** : cet axe se réfère avant tout aux six critères protégés par les directives européennes, éventuellement complétés par d'autres motifs contenus dans la législation belge.
2. Les **secteurs** concernés : emploi, logement et enseignement.
3. Une **approche multidisciplinaire** :
 - Des tests de comportement agrégés pour mesurer le comportement (degré de discrimination).
 - Des sondages pour mesurer les attitudes (degré de tolérance).
 - Une analyse des banques de données pour mesurer la participation réelle (degré de participation) des personnes concernées.

1. Les groupes cibles

Il y a plusieurs manières de définir les groupes cibles. On peut se baser sur le cadre légal relatif à la discrimination, prendre en compte les définitions utilisées par les différentes instances politiques ou encore et à la fois, se baser sur certaines définitions reprises dans des ouvrages spécialisés en sciences sociales.

Dans la mesure où le législateur belge a procédé de manière très extensive en définissant un large éventail de critères à protéger, il a fallu fixer un certain nombre de priorités en revenant tout d'abord aux motifs de discrimination énumérés dans les directives européennes, à savoir :

- Sexe (en collaboration avec *l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes*)
- Âge
- Origine
- Nationalité
- Handicap (et état de santé)
- Orientation sexuelle
- Conviction philosophique ou religieuse

Par ailleurs, il y a lieu de tenir compte du contexte propre à chaque secteur concerné. Ainsi, comme nous le verrons dans les pages qui suivent, les discriminations liées à la fortune (autrement dit aux moyens d'existence) sont très souvent observées dans le secteur du logement, par exemple. C'est pourquoi, l'état de fortune (critère protégé ajouté par le législateur belge) est l'un des critères pris en compte par le Baromètre Logement.

Enfin, nous ne pouvons ignorer que les différents critères protégés se combinent et/ou se recouvrent très souvent. C'est ce que nous appelons les discriminations multiples ou croisées. Par exemple, quand une femme d'origine maghrébine portant le foulard se voit refuser l'entrée dans un club de fitness, la limite entre une discrimination liée au genre (femme), à l'origine (maghrébine) et à la conviction religieuse (port du voile) est assez floue. Aucun critère protégé n'est clairement défini dans le cadre légal belge.

S'intéressant à ces thèmes sous l'angle des recherches en sciences sociales, force est de constater le besoin d'une définition et d'une opérationnalisation de ces concepts afin de délimiter clairement en quoi consiste (ou non) l'objet des recherches visant la mesure de la diversité. Cependant, cela n'aurait pas beaucoup de sens de vouloir donner ici une définition rigide de ces critères dans la mesure où il s'agit toujours de concepts dont le contenu est de nature assez dynamique et évolutive et qui sont souvent décrits en fonction du contexte sociétal et de l'actualité. Qui plus est, les contenus et les opérationnalisations de ces concepts peuvent varier selon l'approche qui est adoptée par les chercheurs en sciences sociales.

Aussi, le Centre n'a nullement l'ambition de fournir ici une liste exhaustive des définitions données par les instances politiques. Cependant, il est un fait qu'il existe plusieurs définitions pour décrire les mêmes catégories de personnes. Le contexte spécifique belge, avec sa répartition des compétences entre pouvoir fédéral et entités fédérées joue bien évidemment un rôle dans la mesure ou chaque niveau de pouvoir adopte ses propres définitions, hors concertation. Il est en tout cas certain que la définition des critères et l'opérationnalisation qui en dépend doivent prendre en compte la faisabilité de la mesure à mettre en place et le caractère exhaustif de la définition.

2. Le champ d'application

Le Baromètre de la diversité se concentre sur trois secteurs : l'emploi, le logement et l'enseignement. Le choix de ces trois domaines va de soi (bien que fortement inspiré par les postulats du Commissariat Royal à la politique de l'immigration - 1989-1993) dans une perspective d'égalité des chances. En effet, ces secteurs représentent un socle incontournable pour une réalisation individuelle et sociale des personnes. Nous sommes néanmoins conscients que la « Santé » et la « Culture » pourraient légitimement être ajoutés à ce trio de préoccupations.

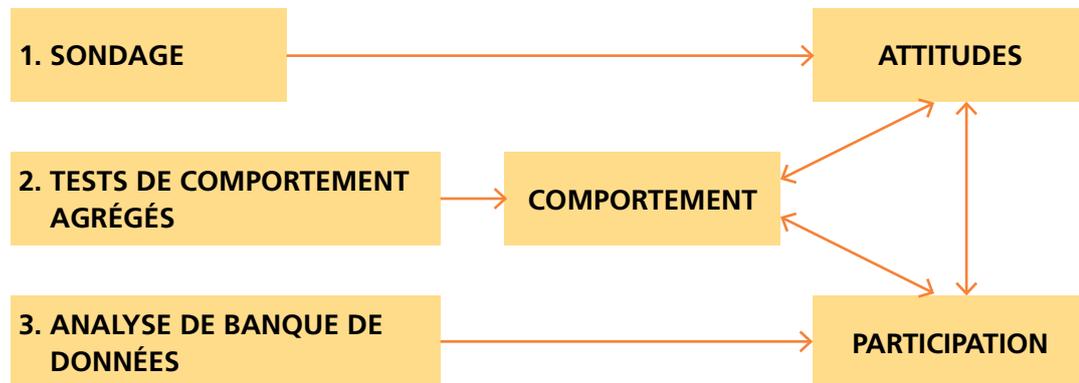
Ces trois domaines sont décrits comme suit :

- **Emploi** : les études ont concerné deux stades importants de la relation de travail : le recrutement et le licenciement, tant dans le secteur privé que public. Les recherches portent également sur les relations professionnelles, les engagements en matière de diversité (plan, politique, label etc.) et enfin sur le harcèlement (à caractère discriminatoire) sur le lieu de travail⁵.
- **Logement** : comme nous le verrons, le Baromètre s'intéresse à l'accès au marché immobilier tant privé que public, concerne la location de biens et interroge le rôle joué par les différents intermédiaires à savoir, les agences immobilières, les propriétaires particuliers, les sociétés de logement social, les communes et les agences immobilières sociales.
- **Enseignement** : la recherche se focalisera sur l'accès à l'enseignement ainsi que sur le déroulement de la scolarité. Bien que l'enseignement soit un droit, un grand nombre de jeunes se heurtent encore à des difficultés au moment de l'inscription dans une école. Plusieurs études ont déjà mis en évidence l'ethnostratification de notre système scolaire. Pour expliquer cette stratification, on souligne souvent la situation sociale précaire des parents et les difficultés spécifiques liées au processus d'intégration, mais ces inégalités structurelles permettent malgré tout de soupçonner l'existence de formes de discrimination structurelle et/ou institutionnelle.

3. Les méthodologies

Les méthodologies de mesure se basent sur la dynamique illustrée par le schéma repris ci-dessous : d'une part, des sondages pour mesurer les « Attitudes », des tests agrégés pour mesurer les « Comportements », l'analyse des Banques de données pour mesurer la « Participation ». D'autre part, une articulation entre les trois méthodes afin de « jouer » la carte des complémentarités.

⁵ Le Baromètre de la diversité – Emploi et les études qui ont été à la base de ce Baromètre sont consultables sur le site du Centre interfédéral pour l'égalité des chances : www.diversite.be.



3.1 Mesurer les attitudes

Mesurer les attitudes vise à évaluer la distance/proximité entre les différentes catégories de personnes concernées par l'étude et identifiées selon les critères protégés présentés plus haut. Ces mesures permettent, par le biais d'enquêtes qualitatives par exemple, de compléter notre compréhension des processus discriminatoire et de donner une image du degré de tolérance dans la société belge.

Que pensons-nous les uns des autres ? Dans quelle mesure ces perceptions sont-elles conformes à la réalité et dans quelle mesure sont-elles influencées par des préjugés et des stéréotypes réciproques ? Quel poids ces attitudes exercent-elles sur le degré de tolérance, de discrimination et de participation dans notre société ? En quoi cela contribue-t-il à la compréhension des dynamiques sociales entre certaines catégories de personnes (définies pour le Centre par les critères protégés) ainsi qu'entre ces catégories et l'ensemble de la population ? Pour autant qu'il réponde aux exigences de fiabilité, de validité et de représentativité, ce type de questionnement participe autant que les chiffres et les statistiques à une meilleure compréhension du fonctionnement social. Qui plus est, il les complète et leur donne de la vie et de l'épaisseur. Par ailleurs, nous le savons tous, les chiffres comptabilisant les plaintes et les signalements ne représentent que la partie émergée de l'iceberg. C'est pourquoi, le Baromètre pourra initier plusieurs types d'approches qualitatives : les « selfreport survey », les enquêtes auprès des victimes et les enquêtes qualitatives.

Les « **Selfreport survey** », sont des sondages qui mesurent les attitudes, les opinions et/ou les comportements des répondants. L'étude sur la tolérance menée par Ipsos (voir ci-dessous) en est un bon exemple. Dans ce cadre, les mesures d'attitudes sont soit réalisées sur un échantillon représentatif de la population, soit ciblées sur une (sous-)catégorie bien précise. Lors du premier Baromètre sur l'emploi, par exemple, les responsables des Ressources Humaines (RH) de plusieurs entreprises ont été interrogés sur leurs attitudes vis-à-vis des différentes catégories de travailleurs pris en compte par l'étude⁶. Par ailleurs, il peut être instructif de croiser les attitudes que développent entre elles les différentes catégories de personnes ciblées : les personnes issues de l'immigration, les personnes handicapées et/ou les lesbiennes. Ainsi, une étude de ce type a été commanditée par le centre dans le cadre des *Tables rondes de l'interculturalité* afin d'interroger des citoyens belges ayant des racines maghrébines, turques, africaines et est-européennes sur leurs attitudes et leurs opinions vis-à-vis de la majorité « belgo-belge » et vis-à-vis des autres catégories de personnes concernées.

Lorsque ces enquêtes sont répétées régulièrement, elles peuvent faire office de signal, de « baromètre » et identifier les changements d'attitudes (positifs ou négatifs). Ainsi, une augmentation de la prévalence des préjugés peut être l'indicateur d'une société où le risque de

⁶ Lamberts, M. & Eeman, L. *Les gatekeepers sur le marché de l'emploi*, Leuven, KULeuven-HIVA, 2011.

discrimination s'accroît de manière générale. Par contre, elles ne permettent pas de tirer des conclusions sur les comportements individuels.

Enfin, ces études peuvent également comporter des questions qui abordent les pratiques, les actes concrets, même si l'on sait que les répondants rechignent souvent à reconnaître publiquement des attitudes négatives et des préjugés. La tendance à donner des réponses socialement acceptables est sans doute l'une des principales raisons qui expliquent que les résultats de ces recherches sont parfois faussés. La meilleure parade est de donner aux répondants une garantie forte de confidentialité et d'utiliser des questionnaires conçus de manière à détecter ces réponses socialement acceptables.

Les enquêtes auprès des victimes, sont des sondages qui s'adressent avant tout aux victimes de discriminations dans le but de rassembler des données sur la manière dont les discriminations ont été vécues et ressenties. Il s'agit bien sûr d'un ressenti subjectif qui ne correspond pas toujours avec la réalité des faits. En effet, on peut s'imaginer à tort avoir été victime d'une discrimination ou au contraire ne pas être conscient d'avoir été discriminé. Bien que ces études fournissent des résultats peu fiables en termes de mesure de discrimination, elles procurent néanmoins une vision très intéressante sur l'impact qu'exercent des mécanismes de stéréotypisation sur la perception et le comportement des victimes, leur stratégies et les mécanismes d'évitement mis en œuvre. En outre, elles permettent parfois de mettre à nu des obstacles invisibles ou inconnus qui empêchent une participation égale à la société.

Les études qualitatives, telles les recherches basées sur des interviews approfondies, les focus groups ou les études de cas, sont extrêmement précieuses dans la mesure où elles permettent de contextualiser les données chiffrées. L'enquête sur la tolérance réalisée par Ipsos, par exemple, comportait deux volets, qualitatif et quantitatif ; l'étude sur les attitudes des professionnels des Ressources Humaines, l'enquête basée sur le questionnaire a également été complétée par des interviews approfondies.

3.2 Mesurer le comportement

Les tests de comportement agrégés mesurent l'ampleur des discriminations à un moment et dans un secteur donné : à l'embauche dans l'entreprise, au moment de louer un bien dans le secteur du logement, par exemple. Ces mesures donnent un aperçu sur l'acte en train de se commettre et sur les formes qu'il peut prendre.

Les scientifiques font souvent appel à un concept de recherche expérimental pour mesurer le comportement. Normalement, une expérience se déroule dans un environnement contrôlé tel un laboratoire, où les chercheurs maîtrisent tous les facteurs susceptibles d'exercer une influence sur le résultat. Les expériences en laboratoire sont certes parfaitement adaptées pour réaliser des mesures précises de causalité, mais elles ne se prêtent guère à une généralisation dans la vie réelle. C'est pourquoi les chercheurs en sciences sociales se sont mis à réaliser des expériences dans la réalité sociale, ce qu'on appelle des 'expériences de terrain'. Les tests de comportement agrégés en sont un exemple.

La technique consistant à utiliser des expériences soigneusement contrôlées pour mesurer la discrimination dans différents secteurs, dont le marché de l'emploi, a aujourd'hui plus de 40 ans. La méthode a été mise au point par le sociologue britannique Daniel (1968), qui a eu recours à des couples d'acteurs pour évaluer la discrimination sur le marché du logement et de l'emploi. Jowell et Prescott-Clarke (1970) ont ensuite introduit les tests écrits. L'Organisation Internationale du Travail (OIT) a également exploré la piste des tests de comportement et a mené plusieurs études à ce sujet, dont une en Belgique⁷. Il existe donc une vaste littérature sur les recherches qui démontrent l'existence de discriminations sur le marché de l'emploi, dans le secteur du logement ou dans d'autres domaines, mais elles prennent essentiellement en compte les critères de genre et de

⁷ Arrijn, P., Feld, S., & Nayer, A. *Etnische discriminatie bij de aanwerving : Belgische deelname aan het internationaal vergelijkend onderzoek van het Internationaal Arbeidsbureau, Brussel, FDWTC, 1997. Cette étude est basée sur la méthodologie de Bovenkerk qui utilise des acteurs pour réaliser les tests.*

prétendue race. Il y a eu beaucoup moins de tests de comportement agrégés pour mesurer les discriminations liées à l'âge ou au handicap. Ce que tente précisément le Baromètre du Centre.

La mesure d'un comportement discriminatoire est un défi difficile à relever et ce pour différentes raisons :

- comme l'expérience en question n'a pas lieu en laboratoire, il n'est pas possible de contrôler tous les facteurs actifs ;
- un test de comportement se focalisant sur une phase bien précise inscrite dans un processus plus large (une invitation à un entretien d'embauche n'est qu'une partie de la procédure de sélection) on ne peut pas tirer de conclusions sur l'ensemble du processus étudié, comme (dans notre exemple) le degré de discrimination à l'embauche.
- c'est une méthode de recherche qui exige énormément de temps et d'argent ;
- bien que cette méthode connaisse de nombreuses applications, elle est difficilement applicable dans le contexte de l'enseignement, pour des raisons tant pratiques qu'éthiques.

Il y a deux types importants de tests de comportement : les tests d'audit et les tests de correspondance.

Pour réaliser un **test d'audit**⁸, les chercheurs sélectionnent des duos (en faisant appel ou non à des acteurs) soigneusement assortis de personnes qui sont à la recherche d'un emploi ou d'un logement, par exemple. Les deux membres du duo auront un profil le plus similaire possible sauf pour un aspect bien précis relevant d'un des critères protégés étudiés (l'origine, par exemple). Ainsi, lorsque les deux personnes présentent leur candidature à une offre d'emploi ou de logement, on peut avoir, par

l'analyse de la réponse reçue, une idée des discriminations liées à ce critère. En matière d'emploi, beaucoup d'études se sont basées sur cette approche pour démontrer l'existence de discriminations (voir entre autres : Pager, 2007).

Il n'empêche que ces tests d'audit tout intéressants soient-ils ont aussi suscité de nombreuses critiques. Les principales portent sur la validité interne du test, sur sa généralisation ainsi que sur des objections éthiques. Les critiques quant à la validité interne se basent sur le manque de contrôle de l'influence du test lui-même sur la situation. D'autre part, en raison de leur coût élevé et de la quantité de main-d'œuvre requise, il est difficile de reproduire ces tests à grande échelle. Leurs conclusions sont donc difficiles à généraliser : le faible nombre de résultats ne permet pas de tirer des conclusions statistiquement fiables.

En termes de contenu, la portée des tests d'audit est limitée. Ils ne peuvent être utilisés qu'à des phases décisives de la procédure de recrutement ou de la recherche d'un logement et pas à des moments ultérieurs de la carrière (possibilités de formation, promotion...) ni lors du déroulement du bail (relation avec le propriétaire, fin du bail...). Dans le domaine de l'emploi, ils sont en outre réservés à des (premiers) emplois de base et peu qualifiés : il est pratiquement impossible de les étendre à des candidatures pour des fonctions plus élevées étant donné la difficulté à trouver des duos de candidats qui posséderaient les compétences et expériences requises pour la fonction vacante. Ces problèmes se posent moins pour les tests de correspondance.

Les **tests de correspondance**⁹ ne font pas appel à des acteurs, mais utilisent des CV et/ou des lettres de motivation ou de candidature. Ces documents sont envoyés (éventuellement deux par deux) en réponse à des offres d'emploi ou à des bailleurs en recherche de locataires, ce qui permet d'analyser les différences de réaction à ces candidatures. Le fait que le candidat reçoivent

8 Texte retravaillé à partir de l'étude préliminaire pour les tests de discrimination réalisée par l'HIVA à la demande du Centre. De Weerd, Y., Fonteneau, B., Loose, M., Lamberts, M., & Groenez, S., Capéau, B., & Martens, A., Voorstudie ter voorbereiding van een studie over discriminatie op de arbeidsmarkt, Leuven, KULeuven-HIVA, 2009.

9 Texte retravaillé à partir de l'étude préliminaire pour les tests de discrimination réalisée par l'HIVA à la demande du Centre.

une réponse ou pas ou soit ou non invité à un entretien d'embauche, à un rendez-vous de visite d'un bien locatif constitue un indicateur de discrimination. En matière d'emploi, par exemple, les chercheurs créent des CV équilibrés, aussi similaires que possible, sans différence dans les caractéristiques productives telles que le niveau de formation ou l'expérience professionnelle. Les deux CV ne diffèrent que pour une caractéristique personnelle, comme l'origine ou l'âge du candidat. En envoyant ces CV à grande échelle, il est possible de calculer la probabilité moyenne d'être invité à un entretien pour tel ou tel profil. Les tests de correspondance se focalisent donc sur un aspect limité de la procédure de recrutement, à savoir l'invitation à un entretien. Il va de soi que la discrimination peut aussi se produire à une autre phase de la procédure ou dans la suite de la carrière.

Les tests de correspondance présentent deux avantages par rapport aux tests d'audit : les chercheurs ont plus de liberté pour créer un CV ou une lettre de motivation ou de candidature à un logement d'une part et d'autre part, les chercheurs peuvent exercer un contrôle sur toutes les données, autres que la variable étudiée, qui sont contenues dans le CV ou la lettre de motivation ou de candidature. On peut donc beaucoup mieux contrôler les facteurs susceptibles d'influencer la décision d'inviter ou non un candidat.

3.3 Mesurer la participation

L'analyse statistique de données relatives aux catégories de personnes concernées et identifiées selon les critères présentés plus haut peut fournir des informations complémentaires sur la position sociale et la participation (réelle) de ces catégories.

La position sociale d'une personne ou d'un groupe exerce aussi un impact sur la perception de cette personne ou de ce groupe. À l'inverse, on a déjà démontré à plusieurs reprises comment des attitudes peuvent, au travers de processus tels que

la prophétie autoréalisatrice¹⁰, exercer un impact sur l'identité et la position sociale que des personnes ou des groupes s'attribuent eux-mêmes et/ou considèrent comme étant 'naturelles'.

Pour mesurer la position sociale et le degré réel de participation des différents publics étudiés en se basant sur des bases de données existantes, on peut procéder de manière purement descriptive : la répartition ou la représentation des différentes minorités dans divers secteurs de la société sont comparées à la répartition moyenne pour l'ensemble de la société. Ainsi, l'analyse des statistiques du logement montre clairement une disparité de revenus entre les propriétaires et les locataires.

Toutefois, une analyse descriptive ne permet pas de déterminer les causes des inégalités constatées. Mais il est possible, à l'aide de techniques statistiques, de tester un certain nombre d'hypothèses susceptibles d'expliquer ce rapport de causalité. On quitte alors le niveau purement descriptif pour une approche plus analytique ou explicative qui est capable de faire ressortir des informations sous-jacentes et latentes. La question de la causalité reste néanmoins importante dans ce type d'analyse et il est clair que la recherche de l'ensemble des facteurs susceptibles d'expliquer les différences constatées est primordiale, pour éviter que des inégalités imputées à la discrimination soient en fait dues à d'autres causes non mesurées.

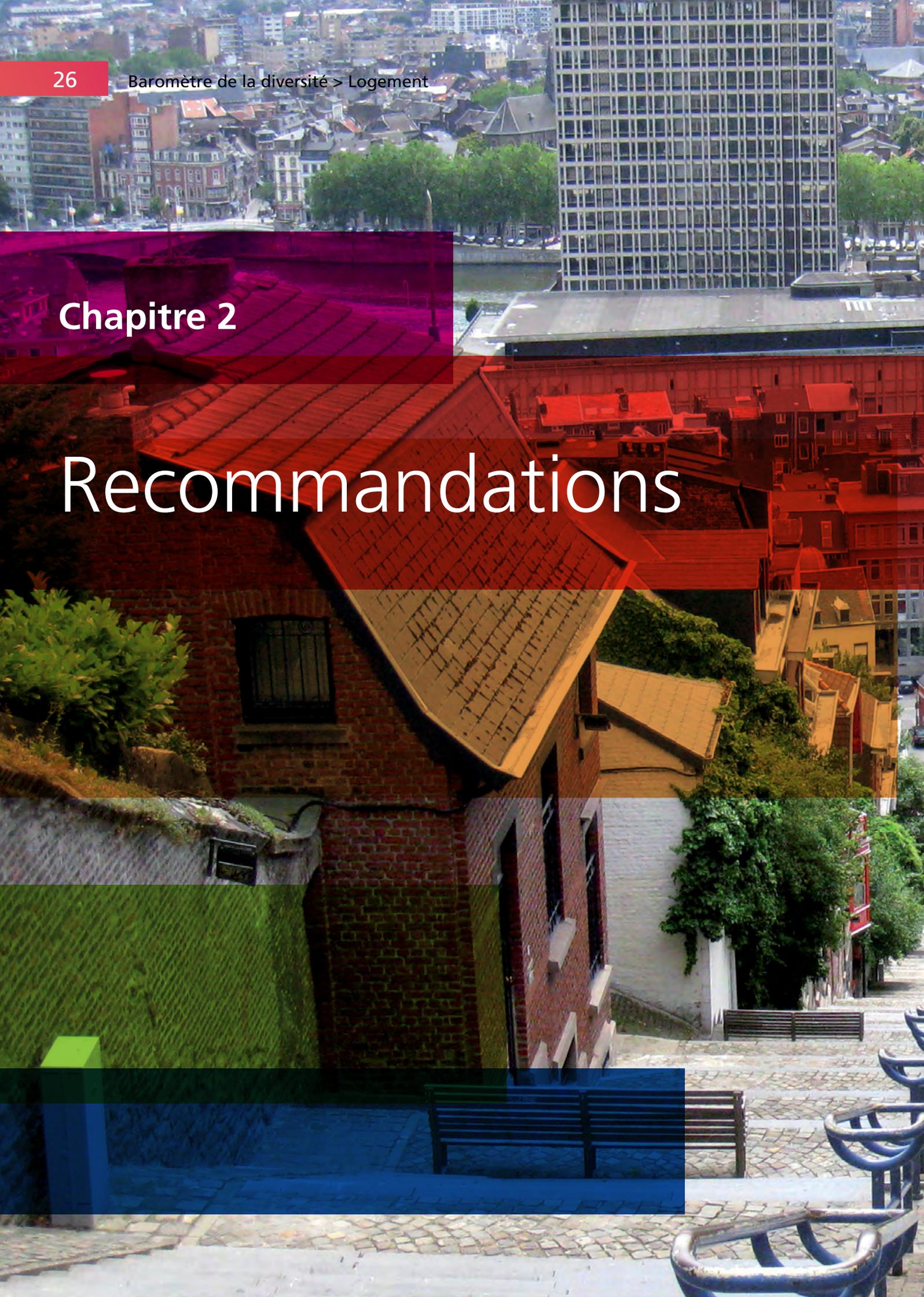
Les sources permettant de mesurer les niveaux de participation sont diverses. Parmi d'autres, citons les bases de données administratives (Registre national, Banque Carrefour de la Sécurité Sociale, etc.), les enquêtes par sondages officiels (EU-SILC, EFT, ESS, etc.), les différentes formes de monitoring (Monitoring Socio-économique, etc.), les signalements et le Censur. Les avantages et inconvénients de ces différentes sources sont discutés dans le Baromètre de la diversité consacré à l'emploi paru en 2012 (pages 31-33).

¹⁰ - Merton, R.K. (Ed.), *Social Theory and Social Structure*, Simon and Schuster, 1968.

- Tropp, L., *The Psychological Impact of Prejudice : Implications for Intergroup Contact, Group Processes & Intergroup Relations*, 2003, Vol. 6 (2), pp. 131- 149.

Chapitre 2

Recommandations





I. LA DISCRIMINATION DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT VUE DU CENTRE

Le logement constitue assurément l'un des besoins essentiels les plus élémentaires pour mener une vie conforme à la dignité humaine. Le droit à un logement décent figure d'ailleurs parmi les droits économiques et sociaux consacrés par l'article 23 de la Constitution belge.

Le Centre reçoit régulièrement des signalements de personnes à la recherche d'un logement qui s'estiment discriminées sur base d'un des critères protégés par les législations antidiscrimination, des personnes qui se voient dès lors dénier leur droit au logement. C'est une des raisons pour lesquelles ce secteur a très vite été identifié comme un des domaines à couvrir dans le cadre du projet de Baromètre de la diversité. Afin de mieux calibrer les actions du Centre, il lui fallait objectiver et comprendre ces phénomènes.

Si les secteurs privé et public répondent à des logiques qui leur sont propres, ils n'en restent pas moins liés, l'évolution de l'un exerçant une influence sur l'autre. Les conditions d'accès au marché privé ont un impact sur la demande de logements sociaux, par exemple. De même, vu le manque de logements publics, et particulièrement sociaux, les candidats locataires n'ont pas d'autre choix que de se tourner vers le marché privé.

Dans le contexte de crise que nous traversons, la demande pour certains types de logements, bon marché, dépasse largement l'offre. La concurrence entre candidats locataires s'en trouve exacerbée. La multitude de candidats tend à renforcer la dynamique discriminatoire. Certaines catégories de personnes plus fragiles (allocataires sociaux, personnes issues de l'immigration, familles monoparentales,...) se retrouvent dès lors en position précaire. Etant donné la faiblesse

de l'offre de logements sociaux, ces publics n'ont souvent pas d'autre alternative que de se tourner vers des logements privés de très mauvaise qualité, petits, humides, peu ou pas isolés et donc chers en énergie, des logements en définitive très coûteux au regard de leur très piètre qualité.

Après les critères liés à l'origine ethnique ou nationale, le motif de discrimination le plus couramment invoqué par ceux qui s'adressent au Centre est celui de la « fortune » (autrement dit celui des ressources ou revenus financiers d'une personne), qui est par ailleurs en constante augmentation depuis quelques années. Il s'agit typiquement de personnes qui se voient refuser un logement parce qu'elles émargent au CPAS ou bénéficient d'un revenu de remplacement. Des interpellations proviennent également d'organisations de terrain qui éprouvent de très grandes difficultés à accompagner leurs publics (particulièrement les allocataires sociaux) vers le logement. Les résultats du volet du Baromètre consacré au logement privé confirment la fréquence de ces discriminations.

Or, si la discrimination à l'accès d'un logement peut être le fait de préjugés non fondés à l'encontre de certaines catégories de personnes, la sélection d'un locataire par le bailleur (ou l'agent immobilier) résulte souvent plus prosaïquement du souci, légitime, de confier son bien à un locataire scrupuleux du respect des termes du contrat de location, comme le paiement du loyer ou l'entretien de son logement.

Le traitement des signalements liés au critère de la fortune est, de fait, délicat à appréhender. Évaluer la capacité d'un candidat locataire à pouvoir payer mensuellement le loyer et les charges demandées compte tenu de ses revenus est légal.

Il n'y a discrimination que lorsque le bailleur juge *a priori* que les candidats bénéficiant de tel type d'allocation (par exemple, le revenu d'intégration octroyé par le CPAS) ou travaillant avec tel type de contrat (à durée déterminée ou intérimaire) sont à exclure d'office, sans que soit examiné le montant des revenus dans leur ensemble (en y incluant par exemple, les allocations familiales, etc.). Par ailleurs, les candidats qui se voient réclamer des documents visant à attester de leur capacité financière (fiches de salaire, contrats de travail, preuves de paiements...), sont parfois confrontés à des exigences démesurées. De même, les exigences posées par les propriétaires sur le montant du revenu du locataire apparaissent parfois excessives. Il s'agit dans tous ces cas d'évaluer la proportionnalité de ces exigences au regard de l'objectif poursuivi.

Il convient enfin d'insister sur la multiplicité des critères de discrimination qui sont souvent en jeu, une même personne présentant souvent plusieurs caractéristiques protégées (ex. : personne d'origine étrangère, travaillant avec un contrat intérimaire, seule avec des enfants). Les effets cumulatifs de ces caractéristiques contribuent à accentuer encore davantage la fragilité des personnes concernées.

II. RECOMMANDATIONS DU CENTRE DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT PRIVÉ

A. Développer de nouveaux moyens pour lutter contre les discriminations

La partie du Baromètre consacrée au screening des annonces montre que celles qui contenaient encore régulièrement jusqu'il y a peu des mentions discriminatoires, souvent liées à l'origine¹¹, ont pratiquement disparu. En ce sens, les législations antidiscrimination semblent avoir eu un effet. En revanche, lors de l'étape suivante, celle du premier contact avec les propriétaires ou l'agent immobilier, les tests de situation montrent que la discrimination reste une réalité.

Cette évolution tend à montrer que les propriétaires ou les agents immobiliers sont désormais conscients de l'interdiction de discriminer sur la base de certaines caractéristiques (surtout celles liées à l'origine). Les stratégies d'évitement ou de refus à l'encontre de certaines catégories de locataires sont dès lors devenues plus subtiles, ce qui a pour conséquence de complexifier la possibilité de combattre ces phénomènes. Pour lutter efficacement contre les discriminations dans le secteur du logement privé, le Centre poursuit sa réflexion sur les instruments, comme le test de situation, qui permettent de récolter des preuves de discrimination, et préconise également le développement de nouveaux moyens.

1. Réfléchir à la possibilité de confier à l'inspection du logement la mission d'enquêter suite à une plainte individuelle de discrimination

La régionalisation des matières liées au droit du bail pourrait être l'occasion d'étendre les compétences des services régionaux de l'inspection du logement à l'application de la réglementation anti-discrimination. Ces services devraient être outillés pour pouvoir effectuer des enquêtes et pour délivrer des sanctions financières en cas de plainte individuelle ou lors de contrôles auprès des agents immobiliers. Cette réflexion devrait évidemment être menée avec les instances concernées.

2. Prévoir des contrôles périodiques auprès des agents immobiliers

Le Baromètre met en évidence le rôle des agents immobiliers dans les processus de discrimination. Leur sensibilisation reste par conséquent un des axes prioritaires du travail effectué par le Centre en collaboration avec l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), au moyen de différents outils : module e-learning sur les discriminations, élaboration d'une fiche de renseignements-type, etc. Néanmoins, face aux pratiques largement répandues révélées par le Baromètre, des actions plus proactives semblent nécessaires, comme l'utilisation régulière de « mystery clients »¹². Ceci pourrait être pris en charge par l'IPI.

11 C'est le classique « pas d'étrangers », les exclusions liées à la fortune (« CPAS s'abstenir ») subsistent encore, leur interdiction étant moins connue.

12 Le « mystery shopping » consiste en l'utilisation de clients fictifs pour mesurer ou contrôler la qualité ou le respect de certaines règles lors d'une prestation de service ou lors de la vente de biens.

L'approche du test de situation est un peu différente puisque celui-ci consiste à examiner comment sont traitées deux demandes de personnes au profil similaire à l'exception d'une caractéristique (leur origine, par exemple) en vue de mettre en évidence une éventuelle discrimination/distinction de traitement.

B. Adopter des mesures visant la régulation du marché

L'offre de logement public, et en particulier social, étant très restreinte, une majorité de locataires doit se tourner vers le secteur du logement privé où l'emprise des mécanismes de marché est logiquement très forte. Face à l'augmentation des discriminations sur la base de la fortune, la nécessité de développer des politiques structurelles de régulation du marché du logement privé apparaît de plus en plus. Nous en relevons deux, qui ont fait l'objet d'une réflexion approfondie par le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale¹³ et dont la mise en œuvre contribuerait à réduire certaines formes de discriminations.

1. Mettre sur pied un fonds central des garanties locatives

Actuellement, trois formules s'offrent au candidat locataire pour rassembler le montant de la garantie locative : une garantie de deux mois sur un compte bancaire bloqué ; une garantie de trois mois dont le montant est avancé par la banque, moyennant remboursement mensuel auprès de la banque pendant 3 ans ; l'intervention du CPAS. En pratique les banques sont très réticentes à mettre en œuvre la garantie bancaire en posant des conditions supplémentaires ou en exigeant des frais de dossiers élevés¹⁴. L'intervention des CPAS pose également problème. Un fonds central des garanties locatives pour tous les locataires aurait l'avantage de les mettre tous sur le même pied, quels que soient leurs moyens et la nature de leurs revenus.

2. Instaurer des « commissions paritaires locatives »

Entre 2005 et 2007 des « commissions paritaires locatives » se sont réunies en trois villes du pays (Bruxelles-Ville, Gand et Charleroi). Elles étaient composées de propriétaires et de locataires et avaient reçu de la part des autorités fédérales, initiatrices de ces projets pilotes, les missions suivantes : organiser une médiation locative, mettre en place des grilles objectives de loyer et rédiger un bail type. Malgré des résultats prometteurs, ces projets n'ont pas été prolongés. Ces commissions offraient pourtant un lieu de concertation où locataires et bailleurs pouvaient se rencontrer dans un processus de résolution de problèmes communs et, ceci dans une meilleure compréhension des logiques propres à chacune des parties. La régionalisation de la loi sur le bail pourrait représenter une occasion de relancer des commissions paritaires locatives au niveau régional.

¹³ Les travaux du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale sont consultables sur son site : <http://www.luttepauvrete.be/themelogement.htm>

¹⁴ Plusieurs « tests » réalisés par des associations, mais aussi par Test Achats, ont mis à jour la forte réticence des banques à mettre en œuvre la loi.

III. RECOMMANDATIONS DU CENTRE DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT PUBLIC

A. Augmenter l'offre de logements publics

Cela semble une évidence au regard de l'analyse qui nous est fournie. La Belgique se distingue de ses voisins par une offre de logements sociaux très faible dans les trois Régions du pays. Le Baromètre, en confrontant cette offre limitée à la demande, qui ne cesse d'augmenter, montre à quel point elle est largement insuffisante. Les lacunes sont particulièrement criantes pour ce qui concerne les logements sociaux réservés à un public socio-économiquement fragile, et pour certains types de logements comme ceux de 3 chambres et plus, ainsi que les plus petites unités d'une chambre.

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

Le mouvement vers plus d'harmonisation et de transparence de l'offre publique, initié dans les trois Régions, doit se poursuivre. C'est en particulier le cas pour ce qui concerne le fonctionnement des comités d'attribution qui, dans certains segments de l'offre publique, opèrent encore de manière trop discrétionnaire. Néanmoins, le Baromètre montre aussi que, dans les trois Régions, la demande de logement social excédant de très loin l'offre, le temps d'attente avant de se voir proposer un logement est donc très long. A tel point que la possibilité de mener une politique d'attribution qui prenne en compte

des situations sociales problématiques semble compromise au regard des points obtenus selon l'ancienneté, sauf à soutenir les efforts visant à adapter l'attribution en fonction de cette réalité, reconnue par les Régions.

C. Améliorer l'information et l'accompagnement

Considérant l'offre publique dans son ensemble, l'étude met en évidence sa grande diversité et la segmentation institutionnelle qui la sous-tend, et ce malgré les efforts qui ont récemment été entrepris pour la rationaliser. Dans un tel contexte, les risques de discriminations sont encore réels, particulièrement pour les personnes qui maîtrisent moins bien l'une des langues nationales. Disposer de l'information, savoir où la trouver, comprendre les règles (d'inscription, d'attribution, de réinscription...) sont autant d'étapes à maîtriser pour espérer accéder un jour à un logement public. La lisibilité du secteur (qui fait quoi ?), la publicité et l'accessibilité systématique des règlements devraient être garanties. Des dispositifs tels que le guichet unique ou la cellule logement pourraient y contribuer.

D. Utiliser avec prudence les mesures visant à favoriser l'ancrage local

Le Centre reçoit depuis quelques années des demandes d'avis ou des signalements concernant des mesures publiques visant à favoriser l'accès au logement des personnes pouvant

justifier d'un 'ancrage local' dans la commune où se situe le logement convoité¹⁵.

Certains opérateurs conditionnent ainsi l'accès à leurs logements à l'existence de ce lien avec la commune. Dans ce cas, le Centre est d'avis que la mesure restreint de manière disproportionnée le droit au logement des personnes ne bénéficiant pas de cet ancrage, qui se voient alors totalement exclues de la possibilité d'obtenir un logement quels que soient leurs besoins.

D'autres acteurs octroient des points de priorité pour l'attribution de leurs logements aux candidats locataires qui présentent ce lien particulier avec le lieu en question. S'il peut, dans cette situation, potentiellement s'opposer aux législations antidiscrimination et au droit fondamental au logement, ce critère n'est toutefois pas en soi discriminatoire s'il répond à un objectif légitime. Il faudra dès lors examiner la cohérence de la mesure avec le but poursuivi et son caractère proportionnel en tenant compte de la politique globale menée par la localité concernée.

Dans certaines situations, le Centre a en effet dû constater qu'à côté d'objectifs déclarés légitimes, coexistaient d'autres objectifs dissimulés, dont la pertinence et la légalité pouvaient être remises en question. Le Centre plaide dès lors pour une utilisation prudente de ce critère d'ancrage local en matière de logement.

¹⁵ La notion d'ancrage local recouvre principalement les situations suivantes : avoir son domicile dans la commune où se situe le logement, y travailler, y avoir des attaches familiales, être pris en charge par le CPAS ou avoir un enfant dans une des écoles de la commune. Pour une explication plus détaillée de la position du Centre, voir son Rapport Annuel Discrimination Diversité 2012, p.110-113

IV. RECOMMANDATIONS DU CENTRE RELATIVES À LA MESURE

Pour mener des politiques cohérentes, un enjeu crucial est de pouvoir rassembler des informations pertinentes sur les populations visées. Le Baromètre de la diversité vise à répondre à ce besoin, en récoltant des informations autant qualitatives que quantitatives, d'un point de vue des comportements et des attitudes discriminatoires ainsi que de la participation réelle des groupes protégés par les critères des anti-discriminations.

A plusieurs reprises, la mise en œuvre du Baromètre s'est heurtée à la difficulté de collecter des informations quantitatives. Deux recommandations afférentes aux questions de mesure s'imposent dès lors :

1. Dans le domaine du logement public, la systématisation et la standardisation des données récoltées et de la manière de les récolter - parmi le grand nombre d'acteurs concernés - semble une nécessité pour assurer une observation efficace et fiable de ce secteur. Les possibilités d'accès à ces données devraient également être facilitées, moyennant le respect des limites liées à la protection des données à caractère privé.
2. Par ailleurs, la recherche d'informations quantitatives nous permettant de dresser un portrait de la situation de logement de ces groupes s'est avérée difficile en raison notamment de la complexité de croiser des variables liées au logement avec des variables sociodémographiques (base de données pas disponibles pour ce type de croisement, effectifs trop réduits des échantillons) et par le manque de données spécifiques aux situations de

logements, notamment pour la Région de Bruxelles-Capitale. Nous nous joignons dès lors aux recommandations déjà émises visant à élargir l'échantillon de l'enquête EU-SILC en Région de Bruxelles-Capitale. Cela permettra d'une part le calcul fiable d'un plus grand nombre d'indicateurs pour cette région ; et d'autre part de toucher avec plus de pertinence des groupes spécifiques tels que les personnes vivant dans la pauvreté, les personnes (d'origine) étrangère, les familles nombreuses ou monoparentales. Prendre en compte ces deux éléments apparaît essentiel dans la mesure où ces groupes peu représentés sont plus susceptibles de faire face à des situations socio-économiques et de logement précaires et ceci d'autant plus dans le contexte d'une grande ville comme Bruxelles. Dans cette même optique, nous ne pouvons qu'encourager la mise en place d'une enquête à grande échelle spécifique aux questions de logement à Bruxelles et permettant de s'intéresser aux populations les plus précaires.

Le Baromètre de la diversité dans le logement nous montre combien l'accès pour tous à un logement décent reste un défi important, en particulier pour certaines catégories de populations issues de l'immigration ou bénéficiaires de revenus de remplacement.

Nous espérons que les conclusions des deux recherches, dont les rapports figurent ci-après, contribueront à aider les décideurs politiques à orienter leurs politiques de lutte contre les discriminations.

Chapitre 3

Baromètre de la diversité Logement public





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



Auteurs du rapport :

BRAT sprl:

- Anne Cornet
- Peter Pillen
- Maureen Quicke

COSMOPOLIS (VUB):

- Michael Ryckewaert
- Kristien Van Den Houte
- Sofie Vermeulen

METICES (ULB) :

- Frédéric-Gaël Comhaire
- Pierre Lannoy
- avec la collaboration de David Jamar et Françoise Noël

Avril 2014

Index des abréviations et sigles utilisés

ADeL - Allocation de déménagement et loyer (Région wallonne)

ADIL - Allocation de déménagement et intervention dans le loyer (Région de Bruxelles-Capitale)

AIS - Agence immobilière sociale

AATL - Administration de l'aménagement du territoire et du logement - Bruxelles Développement Urbain

AIPL - Associations d'insertion par le logement (Région de Bruxelles-Capitale)

APL - Association de promotion du logement (Région wallonne)

BSO - Bindend Sociaal Objectief (trad. : objectif social contraignant)

CAW - Centrum voor Algemeen Welzijnswerk (trad. : Service social général privé)

COCOLO - Conseils consultatifs des locataires

FEDAIS - Fédération des agences immobilières sociales de la Région bruxelloise

FLRBC - Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale

FLFNW - Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

GPD - Grond- en Panden Decreet (trad. : Décret foncier et immobilier)

KSH - Kaderbesluit Sociale Huur (trad. : Arrêté-cadre sur la location sociale)

LTR - Lokaal Toewijzingsreglement (trad. : règlements d'attribution locaux)

OCMW - Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (trad. : Centre Public d'Action Sociale - CPAS)

PMR - Personne à mobilité réduite

RBC - Région de Bruxelles-Capitale

RBDH - Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat

RW - Région wallonne

SDRB - Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale –Citydev.Brussels

SHM - Sociale Huisvestingsmaatschappij (trad. : Société de logement social)

SISP - Société immobilière de service public

SLSP - Société de logement de service public

SLRB - Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale

SVK - Sociale Verhuurkantoor (trad. : Agence immobilière sociale)

SWL - Société wallonne du logement

UWAIS - Union wallonne des agences immobilières sociales

VG - Vlaams Gewest (trad. : Région flamande)

VLABINVEST - Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (trad. : Fonds d'investissement pour les politiques foncières et du logement en Brabant flamand)

VMSW - Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (trad. : Société flamande du logement social)

VWF - Vlaams Woningfonds (trad. : Fonds du logement flamand)

Chapitre 3: Logement public

I. Objet, contexte et méthodologie de l'étude	42
A. Objet de la recherche	42
B. Contexte	43
1. Le secteur du logement public en Belgique	43
2. Le cadre réglementaire et ses évolutions récentes	44
C. Méthodologie	46
1. Posture : localiser les risques de discrimination dans un système complexe	46
2. Sources et données	47

II. Présentation des résultats	54
A. L'offre : le patrimoine et ses risques de discrimination	54
1. Une offre institutionnellement fragmentée	54
2. Une offre inégalement répartie	57
3. La rénovation d'un parc trop vétuste	63
4. La production de nouveaux logements	64
5. Une offre en cours de rationalisation	68
B. Le parcours des candidats et les risques de discrimination : l'accès et l'inscription	70
1. L'accès : une fracture de connaissance	70
2. L'inscription : une épreuve sélective	73
C. La demande et l'offre	83
1. Les caractéristiques de la demande	83
2. La confrontation de l'offre et de la demande	85
D. Le parcours du candidat et les risques de discrimination : les délais d'attente, les mutations et l'attribution	91
1. Les délais d'attente et les mutations	91
2. Les systèmes d'attribution et les risques de discrimination	93

III. Conclusions	109
A. Situation générale du secteur	109
1. Le secteur public : une complexité potentiellement discriminatoire	109
2. Une offre difficilement compréhensible et dispersée	109
3. Un secteur sous la pression du marché privé	109
4. Une offre insuffisante pour répondre à la demande	110

B. Dynamiques de gestion du logement social	110
1. De la logique de l'équilibre financier aux effets du sous-financement	110
2. Processus de rationalisation et effets des règles homogènes d'attribution	110
3. L'ancrage local dans les conditions d'accès et dans l'attribution	111
4. Des logements peu accessibles aux faibles revenus	112
5. Contraste entre délai d'attente et risque de radiation pour non-renouvellement de l'inscription	113
6. L'image négative du logement social, facteur de stigmatisation du logement public	113
7. Un secteur dont l'observation pose des défis méthodologiques	113
C. Le logement public au regard des critères de discrimination	114

IV. Recommandations **116**

V. Bibliographie et sources **120**

Annexe 1 – Enquête par questionnaire auprès des opérateurs du secteur du logement public en Belgique **123**

Annexe 2 – Liste des entretiens effectués (non-nominatifs) **133**

Éléments clés

Concernant l'offre de logements publics	69
Concernant l'accès et l'inscription	82
Concernant la confrontation de l'offre et de la demande	90
Concernant les attributions, les mutations et les délais d'attente	108

I. OBJET, CONTEXTE ET MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

A. Objet 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 centres publics d'aide sociale (CPAS), ainsi que Vlabinvest.

L'analyse des critères d'attribution (réglementaires ou exceptionnels) du logement social ne rentre pas dans le cadre de cette étude, le Centre interfédéral pour l'égalité des chances ayant déjà commandité cette recherche en 2010. Nous renvoyons par conséquent le lecteur au rapport de Loopmans et Bervoets (2010)¹⁶. Les réglementations dans les trois régions du pays ont connu des évolutions significatives. Seules les modifications et les thématiques qu'elles soulèvent sont traitées dans le cadre de ce rapport.

Les discriminations analysées dans cette étude sont définies par les législations européennes, fédérales¹⁷ 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 de Bruxelles-Capitale**, 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**, c'est le Décret du 10 juillet 2008 qui règle 'le cadre d'une politique flamande pour l'égalité des chances et le traitement égalitaire' qui est d'application. Enfin, en **Région wallonne** c'est le Décret du 6 novembre 2008 sur la lutte contre diverses formes de discrimination qui s'applique dans le domaine du logement. Ces trois législations interdisent toute forme de discrimination fondée sur les critères suivants : la nationalité, la prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, le sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la religion et la conviction philosophique, l'opinion politique, la langue, l'état de santé, le handicap, ou les caractéristiques physiques ou ethniques. La législation wallonne ajoute à ces critères celui de la conviction syndicale.

¹⁶ Ce rapport est consultable à l'adresse suivante : http://www.diversite.be/diversiteit/files/File/studies/2010/Mixite_FR_DEF.pdf

¹⁷ 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), du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination (M.B. du 30.05.2007) et du 10 mai 2007 tendant à lutter contre la discrimination entre les femmes et les hommes (M.B. du 30.05.2007).

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 suivants¹⁸ :

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

B. Contexte

1. Le secteur du logement public en Belgique

Le logement est une compétence régionale, néanmoins certaines missions sont réparties à d'autres niveaux : fédéral, provincial et communal, voire intercommunal.

Les **Sociétés de logement social** sont actives à l'échelon inter- ou supra-communal : 33 Sociétés immobilières de service public (SISP) à Bruxelles, 90 Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM) en Flandre, 68 Sociétés de logement de service public (SLSP) en Wallonie. Elles sont sous la tutelle d'une structure faîtière régionale : la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB) dans la Région de Bruxelles-Capitale, la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW/Wonen-Vlaanderen) en Région flamande et la Société Wallonne du Logement (SWL) en Région wallonne, issues de la régionalisation de la Société Nationale du Logement. Ces Sociétés contrôlent, accompagnent et conseillent les Sociétés de logement social (et les SVK, en Flandre) dans la réalisation de leurs missions.

Les **Fonds du Logement** (Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale - FLRBC,

Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie – FLFNW, Vlaams Woningfonds - VWF) gèrent également une offre locative à travers leur activité d'aide locative. Ils ont un siège centralisé avec, répartis sur leur territoire régional, des sièges provinciaux plus opérationnels (5 en Flandre, 4 en Wallonie). A Bruxelles, le Fonds du Logement n'a qu'un seul et unique siège.

Les **Agences Immobilières Sociales (AIS)** dans les Régions wallonne et bruxelloise ou les **Sociale Verhuurkantoren (SVK)** en Région flamande sont des organismes qui ont pour objectif de mettre à disposition des personnes à faibles revenus des logements salubres pour un loyer dont le montant est inférieur à ceux des loyers pratiqués sur le marché privé. Pour atteindre leur but, ces organismes servent d'intermédiaires entre le propriétaire-bailleur et le locataire, en prenant le logement en location ou en gestion. Les AIS/SVK travaillent également à l'échelon communal ou intercommunal, sauf à Bruxelles où elles peuvent travailler sur l'ensemble de la Région. Elles sont regroupées au sein de structures de représentation : la Fédération des AIS (FEDAIS) à Bruxelles représente 20 des 22 AIS de la région, les 52 SVK en Flandre se font spécifiquement représenter par le Huurpunt-VZW (ex Vlaams Overleg Bewonersbelangen - VOB), les 28 AIS wallonnes sont regroupées au sein de l'UWAIS, association de fait en voie de constitution en ASBL. Par ailleurs, les SVK de la Région flamande partagent une même législation de base (le 'Kaderbesluit Sociale Huur', Décision-cadre sur le logement social, cf. infra) avec les Sociétés de logement social (SHM) et sont également contrôlées par la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, tandis que leurs homologues wallonnes le sont par le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie. A Bruxelles, les Agences Immobilières Sociales ont leur propre législation et n'ont pas d'organisme de contrôle spécifique autre que l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL).

Il est par contre plus difficile d'identifier le nombre exact de **communes et CPAS** qui proposent des logements en location dans les trois régions, hors logements de transit, d'urgence ou des seniories, qui ne rentrent pas dans le

¹⁸ Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, Baromètre de la diversité. Emploi, Bruxelles, 2012, pp.23-24.

champ de cette étude. Le patrimoine locatif des communes et CPAS peut être un patrimoine propre « privé » (constitué à partir de fonds propres, de dons, legs, ...) ou subsidié (fédéral, régional, provincial). La gestion de tout ou d'une partie de leur parc peut aussi être déléguée à un autre acteur. Il n'y a en Flandre que peu de communes qui possèdent elles-mêmes des logements et si c'est le cas, ces logements - comme ceux des CPAS - sont alors essentiellement limités à des logements de transit ou d'urgence ou à des logements pour personnes âgées dans des Maisons de repos ou de soins (Rust-en Verzorgingstehuizen - RVT) ou des serviceflats. Des quatre cas que nous avons étudiés en Flandre (cf. infra), il n'y a qu'une commune (urbaine, V1) qui possède 24 maisons de transit et le CPAS de cette commune loue un nombre important de logements publics - presque 600 ou 2 % de tous les logements publics - dont plus de la moitié est mise en location en dehors du Kaderbesluit Sociale Huur (« système de location privé »). Cette ville est sur ce point une exception par rapport à la norme en Région flamande.

Les Régions wallonne et flamande disposent de quelques spécificités. En Flandre, le **Vlabinvest** (Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant – le Fonds d'investissement dans le cadre d'une politique foncière et du logement en Brabant flamand) a été créé par décret le 25 juin 1992. Depuis l'arrêté de 2011 sur son fonctionnement et sa gestion, il n'opère cependant que dans les communes autour de la Région de Bruxelles-Capitale et y coopère avec les Sociétés de logement social (SHM) actives sur ce territoire. En Région wallonne, les **Associations de promotion du logement** (APL) gèrent un parc de quelques 200 logements destinés à la réinsertion de certains groupes cibles.

Il faut enfin mentionner certains organismes qui ne gèrent pas tous des logements mais sont fort actifs dans le secteur à travers une assistance administrative, technique et/ou juridique relative au logement : les **Associations oeuvrant à l'insertion par le logement** (dont les Unions de locataires) en Région de Bruxelles-Capitale, les **Associations**

de promotion du logement en Région wallonne, et les **Huurdersbonden** (fédérés au sein de la 'Vlaams Huurders Platform') en Région flamande. D'autres organisations ou associations ont un rôle plus représentatif voire revendicatif.

Les gestionnaires du logement public sont donc très nombreux et présentent chacun leurs propres spécificités.

2. Le cadre réglementaire et ses évolutions récentes

Un renforcement des réglementations visant à garantir la transparence et l'objectivité de la gestion locative des logements publics a été opéré par les gouvernements régionaux. Cette entreprise s'est traduite notamment par l'adoption de réglementations visant à encadrer l'attribution des logements publics et à clarifier les critères d'inscription et d'attribution. Ce mouvement amorcé il y a plusieurs années s'est poursuivi par l'adoption de modifications législatives en cours d'étude. Le lecteur doit donc garder à l'esprit que les données présentées relèvent des législations en vigueur au 1^{er} janvier 2013. Les changements réglementaires récents ne seront analysés que pour autant qu'ils aient un impact sur un point relevé par l'étude. La plupart de ces changements prévoient une période transitoire.

Comme nous l'avons vu au point précédent, l'offre de logement public est gérée par de nombreux acteurs qui ont chacun leurs caractéristiques propres et qui ne sont pas nécessairement soumis aux mêmes obligations locatives.

Sur ce point, la législation de la **Région flamande** tend à une plus grande harmonisation des régimes locatifs de base que celles des deux autres régions. Le cadre global législatif du logement public flamand est défini par le Code du Logement flamand (Vlaamse Wooncode, VWC), approuvé le 15 juillet 1997 qui encadre tous les acteurs dans le secteur du logement public : le Fonds du Logement (Vlaams Woningfonds), les AIS (SVK), les CPAS et les communes. En Flandre, les modalités d'attribution d'un logement social ont déjà été harmonisées, la plupart des

logements publics étant loués sous les conditions prévues dans le « Kaderbesluit Sociale Huur » (KSH)¹⁹ approuvé par le Gouvernement flamand en 2007. Les communes et les CPAS louent leurs logements publics également sous ce même KSH. Quand il s'agit de logements subsidiés, les communes et CPAS sont d'ailleurs obligés de suivre cette réglementation du KSH. Le Kaderbesluit Sociale Huur (12.10.07) a subi deux grands changements appelés « arrêtés d'optimalisation » (14.03.08 et 06.02.09). Par ailleurs, il a été complété et spécifié durant les dernières années par plusieurs arrêtés ministériels (21.12.07 en général, 30.07.08 le registre d'inscriptions, 19.12.08, 22.12.08, 22.10.10 et 06.07.12 sur les agréments et les subsides aux Sociétés de logement social, 20.07.12 idem pour les SVK). Et tout dernièrement encore (02.12.13) des nouveautés ont été introduites au niveau de l'inégalité de traitement touchant les enfants de parents décédés et autres, qui sont rentrées en vigueur le 01.01.14. Bien qu'il existe donc un cadre réglementaire commun, deux systèmes de gestion différents coexistent : les Sociétés de logement social et le Fonds du Logement (SHM et VWF) d'un côté, et les Agences Immobilières Sociales (SVK) d'un autre côté. Les CPAS et communes adoptent un des deux systèmes, selon leur choix. Le 07.11.2013, la Cour constitutionnelle a rejeté deux éléments du Décret « Grond- en Pandenbeleid » (Décret foncier et immobilier) : l'ancrage social et l'obligation de réserver une partie du terrain pour la construction de logements sociaux dans un projet de construction.

Dans les deux autres régions, les réglementations ne sont pas aussi harmonisées et l'autonomie accordée aux différents acteurs locaux dans leur gestion locative est relativement plus importante. Les Fonds du Logement disposent chacun de leurs réglementations propres qui n'ont pas connu d'évolution majeure récente. La gestion locative des communes, CPAS et des Agences Immobilières Sociales est moins régulée, sauf pour les logements subsidiés des communes et des CPAS.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, le cadre réglementaire est l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code du Logement. Celui-ci a été réformé le 11 juillet 2013. Les principaux changements pour le logement social concernent les missions des Sociétés de logement social (SISP) et de la Société régionale du logement (respectivement les art. 41-42 et l'art. 67), la procédure de plainte et de recours (art. 76), les Commissions consultatives des locataires (art. 81-89) et les mutations (art. 140). Dans son article 67, il prévoit pour les SISP, la possibilité de louer un nombre limité de logements modérés et moyens. Par ailleurs, les normes d'occupation ont été assouplies. Le 23 juillet 2012, une ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement a instauré le principe du bail à durée déterminée dans le secteur du logement social. Les communes et les CPAS étaient soumises à l'ordonnance du 19 décembre 2008 modifiant le Code qui instaurait des règles minimales à observer pour ces acteurs, hors logements subsidiés (logements contrats de quartier (durable) principalement). L'ordonnance impose aux communes et CPAS d'adopter un règlement d'attribution qui précise la manière dont les logements sont donnés en location et qui soit aisément accessible au public. Elle exige par ailleurs la tenue d'un registre de demandes, classées par ordre chronologique, de même que le respect de certains critères au moment de l'attribution. Elle prévoit l'organisation d'un recours contre les décisions d'attribution. Cette ordonnance visait donc à améliorer la transparence dans le processus d'attribution des logements par ces acteurs locaux. La réforme du Code du 11 juillet 2013 prévoit une adaptation du règlement des attributions (en vigueur à partir du 01.07.14), un règlement plus strict pour une attribution plus transparente et sociale de leur parc. Par ailleurs, le nouveau Code prévoit l'interdiction de critères d'attribution ou de refus d'inscription dans le registre pour des raisons liées à une part relative trop élevée du loyer eu égard aux revenus ou des raisons liées à la localisation (art.29). Les bases légales encadrant les Agences Immobilières Sociales (AIS) sont définies par un arrêté ministériel du 28/02/2008 (MB 28/03/08). La réforme du Code du Logement de 2013 prévoit que celles-ci devront désormais se doter d'un règlement

¹⁹ KSH, Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

d'attribution, dont le modèle sera fixé par le gouvernement régional et qui tiendra compte de leur public cible. Elles pourront également prendre en gestion publique les biens inoccupés.

En **Région wallonne**, le secteur du logement social entre dans le champ de la réforme du Code wallon du logement et de l'habitat durable, adoptée le 9 février 2012 (MB 09/02/12). La location des logements par les Sociétés de logement social était jusque-là régie par un Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 qui instaurait des règles limitant la marge de manœuvre des comités d'attribution. La possibilité pour les Sociétés de logement social (SLSP) de prendre des logements privés en gestion comme les AIS existe depuis 2005. Depuis 2011, une modification du Code du Logement permet à ces organismes de bénéficier de l'aide aux travaux et de l'aide au loyer, comme les Agences Immobilières Sociales.

Les principales modifications apportées à la réglementation wallonne en 2012 sont un relèvement du plafond d'admission pour l'accès au logement social répondant à un objectif de mixité sociale dans les logements publics (avec une nouvelle clef de répartition entre les catégories de revenus)²⁰, un changement du système de points de priorité (abandon d'anciens critères de points et création de nouveaux), la suppression des 5 points de priorité communale, la suppression des règlements spécifiques locaux, la possibilité de choix géographiques et de souhaits spécifiques (les candidats locataires peuvent désormais choisir entre maximum cinq nouvelles ou anciennes (avant fusion 1976) communes) et l'attribution pour cause de cohésion sociale et d'urgence sociale. Les communes ont un rôle central dans la mise en œuvre de la politique du logement, et plus particulièrement dans la réalisation des objectifs régionaux en termes de création de logements publics, à travers l'élaboration des programmes d'ancrage communal qui associent tous les acteurs du secteur. La gestion des logements créés dans ce

cadre par les pouvoirs locaux est assurée par un mandat de gestion conclu entre le demandeur et la société de logement compétente sur le territoire de la commune concernée par l'opération. Les missions des Agences immobilières sociales sont prévues à l'article 193 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable. Les bases légales les encadrant sont définies par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 relatif aux organismes de logement à finalité sociale modifié par les arrêtés du Gouvernement wallon du 22 novembre 2007, du 31 janvier 2008 et du 12 décembre 2013.

C. Méthodologie

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 consacré au 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, il faut le souligner, 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

²⁰ La nouvelle clef de répartition des attributions est de 50 % au minimum pour les revenus précaires, un pourcentage variable de revenus moyens (lié à la proportion de logement social), 10, 15 ou 20 % d'attribution pour urgence et cohésion sociale (selon le nombre de logements sociaux) et le solde pour les revenus modestes.

acteurs concernés, et à avancer des pistes pour une observation structurée du secteur.

Les suggestions avancées par les auteurs de ce rapport en vue de remédier aux situations et aux procédures jugées problématiques au terme de l'étude sont rassemblées dans la section « Recommandations » en fin de volume.

2. Sources et données

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

1. les réponses à un questionnaire standardisé envoyé à tous les intervenants institutionnels du secteur (communes, CPAS, Sociétés de logement social, Agences Immobilières Sociales, etc.) : 1500 questionnaires ont été envoyés, 363 ont été complétés par leurs destinataires et traités dans cette étude (les détails concernant cette opération et les réponses obtenues sont fournis dans l'annexe 1) ;
2. les rapports d'activité et les bases de données statistiques existants et accessibles ont été analysés. Il faut souligner que l'accès aux données chiffrées varie selon les acteurs concernés (formatages différents et modalités de transmission variables) ;
3. les données de dix études de cas, c'est-à-dire de dix territoires communaux (4 en Région flamande, 4 en Région wallonne et 2 en Région de Bruxelles-Capitale) sur lesquels les pratiques de l'ensemble des gestionnaires du parc de logements publics ont été approchées, par l'intermédiaire d'entretiens ciblés (annexe 2).

Deux précisions doivent être apportées concernant ces études de cas. La première concerne la sélection des cas.

Le plan d'enquête de cette étude prévoyait l'analyse de dix cas, c'est-à-dire de dix territoires communaux sur lesquels les pratiques de l'ensemble des gestionnaires du parc de logements publics concernés seraient étudiées. Etant donné que l'étude de la discrimination

dans le logement public porte simultanément sur des organismes communaux et supra-communaux, il nous a paru essentiel de penser conjointement la sélection de communes et de territoires plus larges correspondant aux zones de compétences de ces institutions transversales. Dans cette perspective, nous sommes partis de l'hypothèse que la gestion du parc de logements publics varie selon le type de territoires considérés, dont les caractéristiques socio-économiques, démographiques et immobilières varient. Nous avons considéré ces phénomènes socio-spatiaux en distinguant les grandes agglomérations urbaines, les villes moyennes, les couronnes périurbaines, ainsi que les autres espaces (régions rurales ou côtières, notamment). Bruxelles est considérée comme un bassin d'habitat en tant que tel ; pour les deux autres régions du pays, nous y avons distingué des bassins d'habitat en fonction des critères présentés ci-dessous.

- L'inégalité des revenus :

Dans les communes qui connaissent une plus grande inégalité au niveau des revenus, la demande pour obtenir un logement public à un prix raisonnable y sera plus forte, et le risque d'une discrimination sur la base des revenus y sera plus grand. Les données sur les revenus (carte 1) montrent que les revenus les plus élevés se trouvent dans le centre du pays. Néanmoins il est à noter que les communes qui appartiennent à l'agglomération d'une ville, et ceci plus particulièrement pour les villes de Bruxelles, Gand et Anvers, et dans une moindre mesure pour des villes comme Charleroi, Liège et Louvain, ont des revenus moins favorables si on les compare à ceux de la région qui les entoure, et ils sont particulièrement moins favorables quand on les compare avec ceux de leur périphérie. Nous constatons en même temps que l'inégalité des revenus (index Gini carte 2) est plus grande et même très grande dans les communes de la périphérie.

- Le vieillissement de la population et la diminution du nombre des jeunes :

La différence dans la composition des familles peut influencer la gestion du logement public dans la mesure où celle-ci peut prendre en compte certains groupes spécifiques ou peut au contraire les exclure. L'indicateur de l'âge montre que le vieillissement et la baisse de la part des jeunes dans la population sont relativement plus élevés dans la Région flamande et dans la région qui jouxte la frontière française dans la province de Namur. Le vieillissement est également à observer dans les Cantons de l'Est, où il reste toutefois encore un grand nombre de jeunes. On peut noter qu'en Flandre le vieillissement et la diminution de la part des jeunes se sont accentués dans les régions rurales (et la région anversoise), mais que ce mouvement est encore plus prononcé à la côte en raison de la migration des pensionnés (carte 3).

- La part des étrangers :

Dans les communes à taux d'étrangers plus élevés, le risque de discrimination sur la base de l'origine devient plus élevé. Le nombre d'étrangers non-européens s'est accru dans les villes régionales au centre du pays, mais également dans les villes rurales au centre du pays (la périphérie bruxelloise des parties du Brabant wallon) et dans les sites où il y a eu une exploitation minière (le Hainaut, l'axe de l'industrie wallonne et le Limbourg) (carte 4).

En croisant la répartition géographique avec les indicateurs socio-économiques, nous obtenons quatre catégories de configurations socio-spatiales dans lesquelles nous avons sélectionné les communes pour les études de cas :

- **1^{ère} catégorie.** Les communes qui appartiennent à une agglomération urbaine (ou à la capitale) sont caractérisées par des groupes d'habitants qui ont un revenu relativement faible et par une grande inégalité au niveau des revenus. On peut ajouter à cela que ces villes hébergent un nombre élevé d'étrangers,

notamment d'origine africaine ou turque (carte 5).

Nous avons sélectionné deux communes de la Région de Bruxelles-Capitale qui reflètent bien la dualité qu'on y trouve : une commune qui se trouve dans la ceinture aisée du côté sud-est (B1), et une commune qui fait partie du croissant pauvre (B2). Pour les Régions flamandes et wallonnes nous avons chaque fois retenu la ville avec le plus grand nombre d'habitants (V1, W1).

- **2^{ème} catégorie.** Les communes qui appartiennent à la périphérie d'une ville (ou de la capitale) sont caractérisées par une grande inégalité au niveau des revenus et par une offre relativement faible au niveau du logement public.

Les communes dans la périphérie urbaine des villes comme Anvers, Gand, Liège, Charleroi et Bruxelles-Capitale sont toutes marquées jusqu'à un certain point par le même phénomène : la position plus forte d'une commune plus aisée vis-à-vis de la capitale qui est plus faible au niveau socio-économique. Nous avons retenu une commune flamande (V2) et une commune wallonne (W2) de la périphérie bruxelloise.

- **3^{ème} catégorie.** Les communes qui appartiennent à l'agglomération d'une ville moyenne sont caractérisées par une inégalité moyenne au niveau des revenus.

Nous avons choisi une ville flamande et une ville wallonne de la même région qui se situent de part et d'autre de la frontière linguistique. Le revenu dans la ville flamande (V3) est un revenu moyen qui se situe aux alentours de la médiane. Cette ville connaît une inégalité moyenne de revenus et le nombre des habitants non-européens y est important. La ville wallonne (W3) que nous avons choisie est caractérisée par des revenus qui sont en-dessous de la moyenne et connaît une grande inégalité au niveau des revenus (coefficient GINI). Mais cette ville est, en comparaison avec les autres villes wallonnes,

gestionnaire d'un nombre important de logements appartenant à la commune.

- **4^{ème} catégorie.** Les communes rurales connaissent un vieillissement de la population, le nombre des jeunes y diminue et/ou les étrangers y sont nombreux.

Nous avons choisi pour la Flandre, une commune campinoise de l'ancien bassin minier (V4). Le nombre de logements sociaux par rapport au nombre de ménages y est moyen. Il y a un nombre important d'étrangers qui sont en majorité d'origine turque ou de l'Europe de l'Est. Ce cas permet d'analyser sur le plan local comment se fait l'implémentation de la réglementation régionale quand un nombre relativement important de la population n'a pas de racines en Belgique.

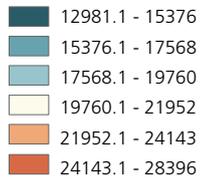
Dans la commune wallonne sélectionnée (W4), le parc de logements publics atteint un seuil suffisant permettant de mettre des dynamiques en évidence, ce qui n'est pas le cas pour d'autres communes qui disposent d'un parc de logements beaucoup plus réduit. Par ailleurs, la commune a confié la gestion de ses logements à l'Agence Immobilière Sociale (AIS), au CPAS ou à la Société de logement social (SLSP), ce qui permettait d'analyser un régime de régulation spécifique.

Par ailleurs, il a été convenu avec les commanditaires de cette étude que les noms des communes enquêtées ne seraient pas dévoilés. Par conséquent, dans la suite de ce rapport, nous référerons à ces cas en les mentionnant par un code, que présente le tableau suivant.

<i>Catégories</i>	<i>Région de Bruxelles-Capitale</i>	<i>Région flamande</i>	<i>Région wallonne</i>
1 – Communes urbaines	B1 / B2	V1	W1
2 – Périphérie bruxelloise	/	V2	W2
3 – Agglomérations moyennes	/	V3	W3
4 – Communes rurales	/	V4	W4

Carte 1. Revenu médian par déclaration d'impôts

Revenu médian par déclaration d'impôts (2008) *

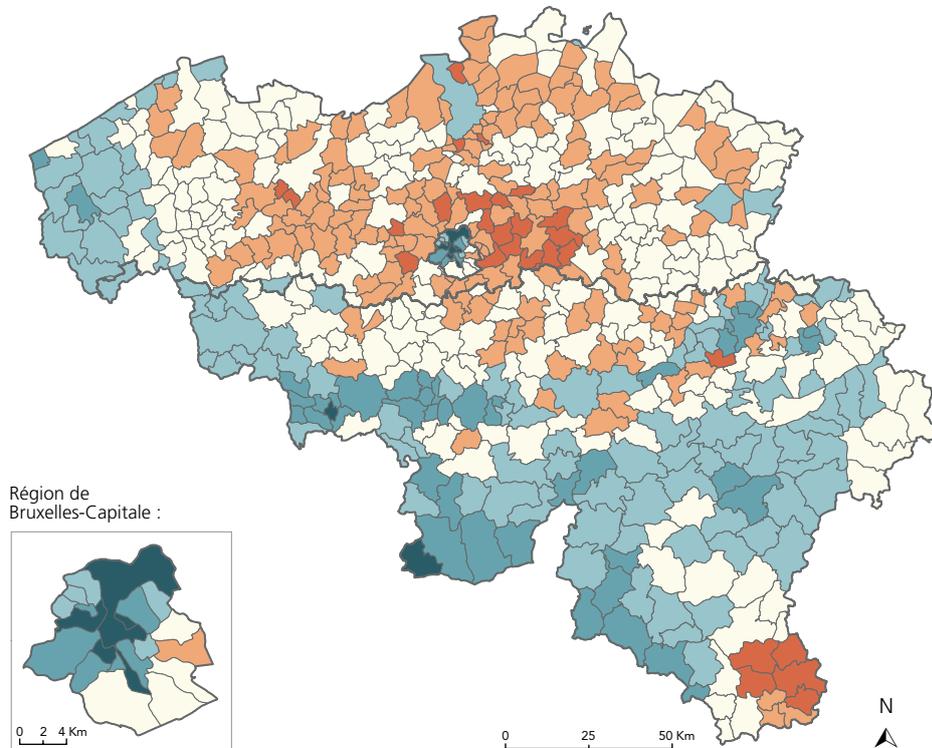


 Régions
 Communes

* La déclaration est l'élément central de la statistique des revenus fiscaux. Le revenu médian par déclaration est le revenu correspondant à la déclaration située au centre de la série, lorsque les déclarations sont classées par ordre croissant des revenus. Par contre, celui-ci n'est pas influencé par des valeurs aberrantes (outliers).

Source : SPF Economie - 2008

Infographie: BRAT sprl - 2014



Carte 2. Inégalités de revenus après impôts (coefficient de Gini) *

Par rapport à la moyenne des communes belges, revenus :

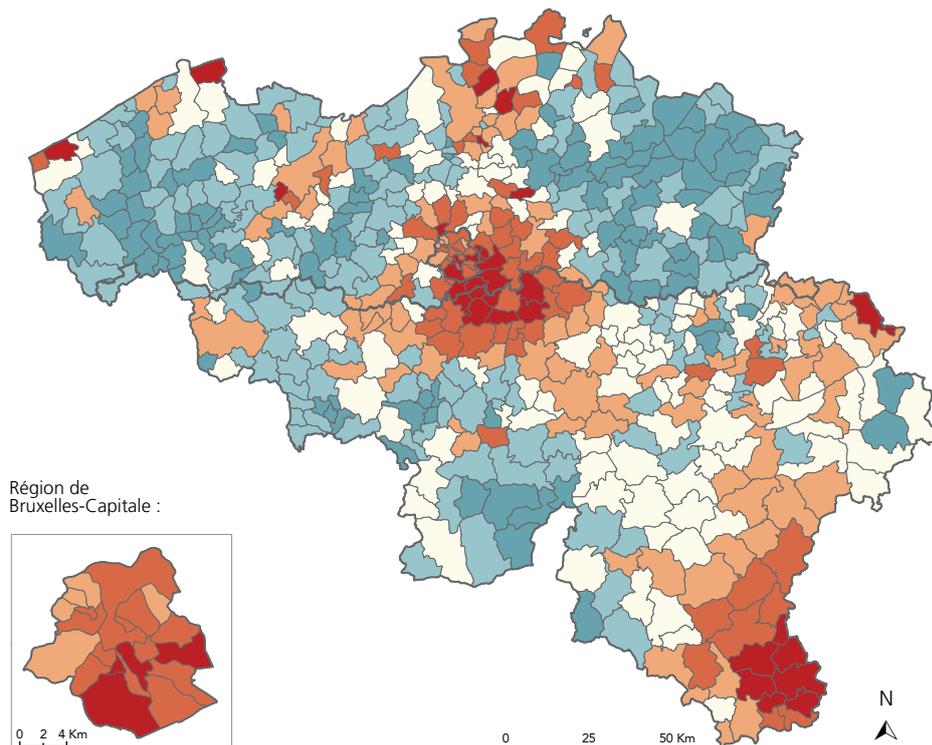


 Régions
 Communes

* Le coefficient de Gini est une mesure du degré de l'inégalité de la distribution des revenus, dans ce cas-ci au sein de chacune des communes belges. Il est mesuré après le paiement des impôts. Ce coefficient varie entre 0 et 1, où 0 signifie l'égalité parfaite et 1 l'inégalité totale. Le coefficient de Gini moyen pour les communes belges est de 0,30 et varie entre 0,23 et 0,48.

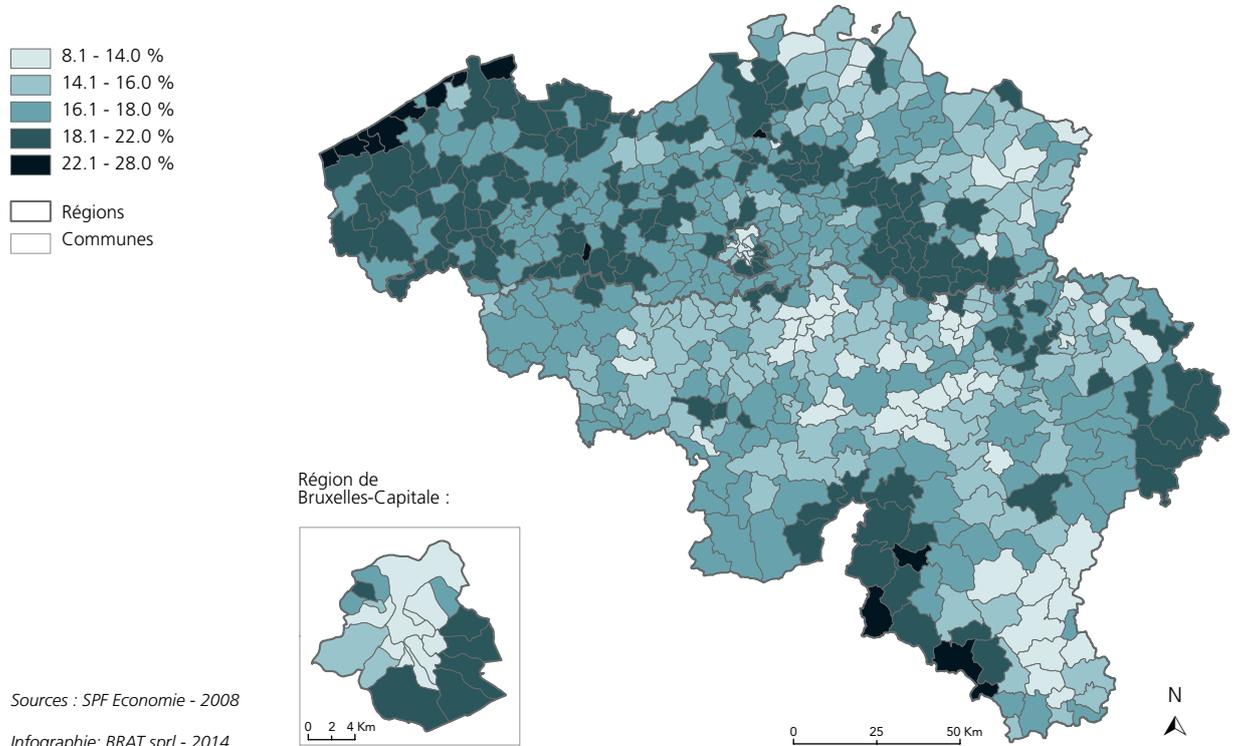
Source : SPF Economie - 2008

Infographie: BRAT sprl - 2014



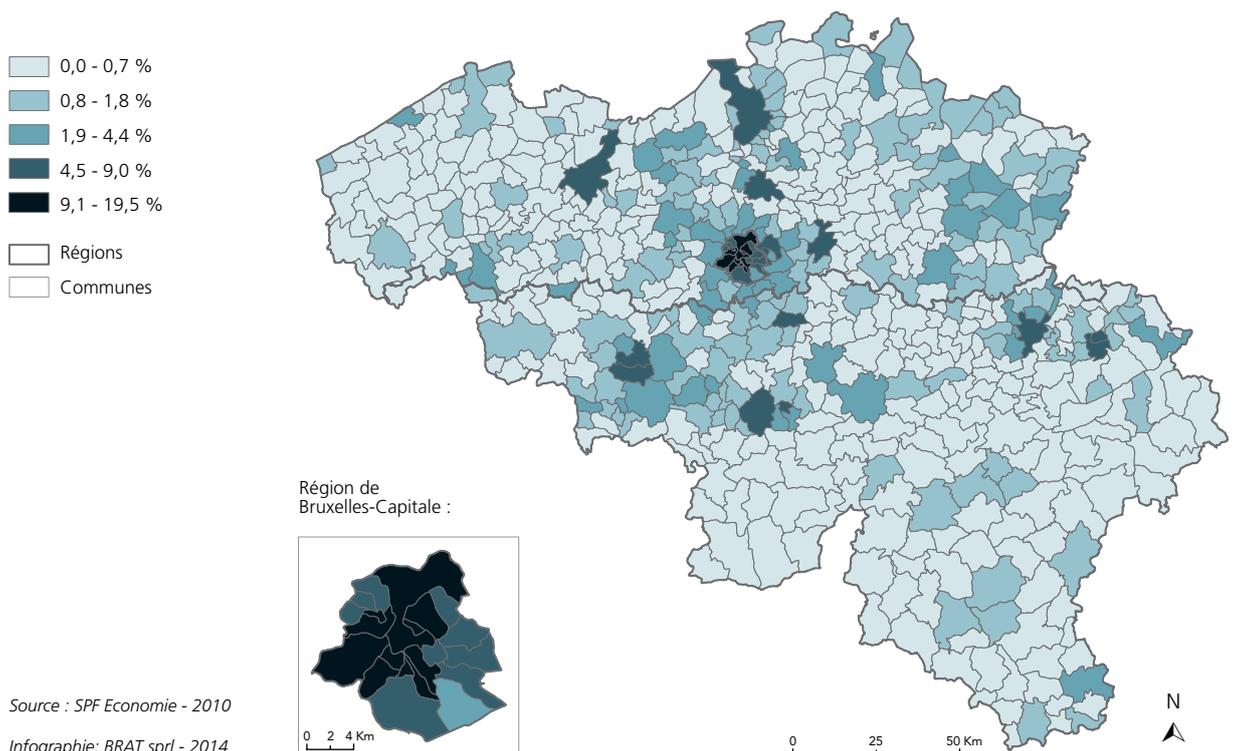
Carte 3. Pourcentage d'habitants de 65 ans et plus

Par commune, nombre des plus de 65 ans
/ nombre total d'habitants, en %



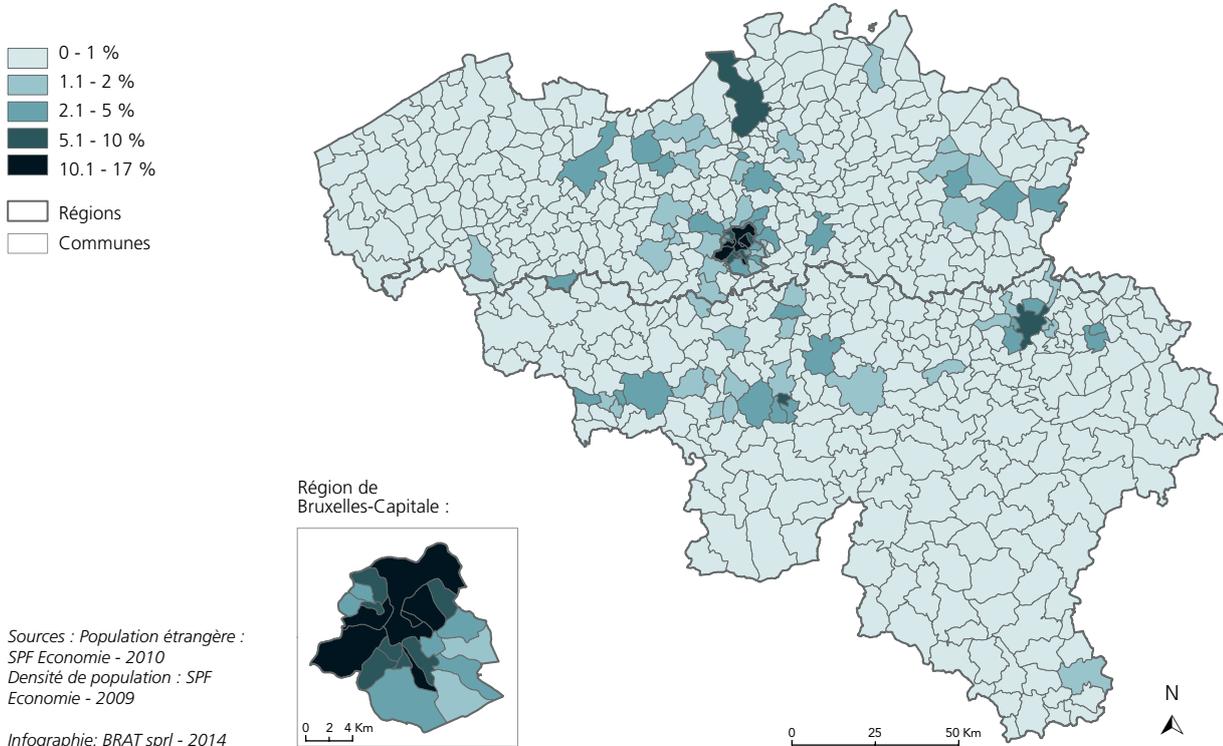
Carte 4. Pourcentage d'étrangers non-européens

Les Etrangers non européens



Carte 5. Pourcentage d'étrangers Africains et Turcs

Par commune, nombre d'Africains et de Turcs / nombre total d'habitants; en % :



La deuxième précision concerne l'exploitation des informations issues des études de cas. Les entretiens réalisés dans les communes sélectionnées ont un statut avant tout exploratoire : il s'agissait, d'une part, de comprendre les mécanismes de gestion du logement public mis en place par chacun des opérateurs concernés, et, d'autre part, d'accéder aux données que ces acteurs possèdent et exploitent. L'analyse des cas sélectionnés offre avant tout un aperçu général de la situation du logement public en Belgique, bien plus que des monographies approfondies de situations particulières, et sera exploitée dans ce rapport principalement à titre illustratif (extraits d'entretiens, description de situations spécifiques, données

localisées), lorsque des éléments s'avèrent révélateurs de processus généraux. Par ailleurs, il s'est avéré que l'accès tant aux responsables des organismes visés qu'aux données utilisées requérait de nombreuses démarches et de longs délais d'attente. Il ne nous a donc pas toujours été possible d'étudier en détail la problématique des discriminations en tant que telle pour chaque cas, dans la mesure où, soit les données chiffrées nous sont parvenues très tardivement (voire jamais, dans certains cas !), soit il est apparu impossible de mobiliser à plusieurs reprises les opérateurs pour répondre à des questions plus précises.

Deux constats importants concernant l'exploitation des données relatives au secteur du logement public en Belgique

L'opération de récolte de données chiffrées menée dans le cadre de cette étude permet de poser d'emblée deux constats instructifs dans la perspective de la mise en place d'un Baromètre de la diversité consacré au logement public en Belgique :

1. Le nombre d'intervenants institutionnels dans le logement public est élevé, formant un système complexe, dans lequel les pratiques en matière de constitution, d'organisation et d'exploitation de données chiffrées (bases de données) sont hétérogènes (cela va de la base de données systématique et centralisée à l'inexistence de fichiers informatiques). Le travail d'enquête, et a fortiori le fonctionnement d'un éventuel Baromètre régulier, s'en trouve rendu profondément ardu : non seulement faut-il frapper à de nombreuses portes mais, en outre, l'état des données est très variable. **Produire une image statistique robuste de l'ensemble du fonctionnement du secteur est à l'heure actuelle une tâche impossible en pratique**, même si de nombreux aspects peuvent néanmoins faire l'objet d'évaluations chiffrées.
2. La récolte des données existantes suppose de franchir ce qu'on pourrait appeler la **barrière administrative** : l'accès aux données est en effet conditionné par l'autorisation préalable du gestionnaire de ces données. Or, les attitudes des opérateurs sur ce point sont très variables, allant de la collaboration la plus efficace au fonctionnement le plus procédurier, voire à l'absence de réponse à la demande des enquêteurs. Il ne s'agit pas ici de stigmatiser tel ou tel acteur, mais, à nouveau, de signaler un enjeu logistique central pour un futur Baromètre de la diversité consacré au logement public, à savoir la définition d'un (ou de plusieurs) protocole(s) d'accès aux données indispensables à son bon fonctionnement.

A la fin de ce document, nous proposons une série de recommandations susceptibles de contourner ces obstacles importants et généralement sous-estimés par les observateurs du secteur.

II. PRÉSENTATION DES 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). Ce volet suit largement le parcours d'un (futur) locataire.

A. L'offre : le patrimoine et ses risques de discrimination

1. Une offre institutionnellement fragmentée

Le patrimoine de logements publics en Belgique est réparti entre un nombre important d'acteurs institutionnels. Cette répartition génère, directement et indirectement, une segmentation de l'offre effective de logements publics. C'est ce que permettent de montrer les données ci-dessous.

Le tableau 1 donne un aperçu du volume des parcs respectifs des différents acteurs du secteur, par région.

Il convient d'être prudent à la lecture de ce tableau. D'une part, les sources et les années étant diverses, il se peut que la manière de comptabiliser les logements varie d'un organisme à l'autre. Il se peut également que des logements de transit et d'insertion soit repris dans ces données. D'autre part, la différence entre les organismes propriétaires d'un logement et ceux gestionnaires de sa location n'est, par exemple, pas précisée dans toutes les bases de données reçues (il est donc possible qu'il y ait des doubles comptages). Ceci est d'autant plus plausible qu'il est fréquent d'observer, à l'échelle d'une commune, des échanges de gestion dans la location de biens entre les acteurs (logements appartenant à une commune et mis en location par le CPAS ou une Agence Immobilière Sociale, logements appartenant à un CPAS et mis en location par une Société de logement social...).

Plusieurs cas ont été observés dans le cadre de notre enquête. Les logements gérés par les Agences Immobilières Sociales **bruxelloises** (AIS) ne proviennent pas uniquement du marché privé. Les différents opérateurs publics mettent également une partie de leur parc en gestion auprès des AIS. Ainsi, 10 % du parc géré par les AIS bruxelloises appartient à des acteurs publics. Le nombre des logements communaux ou appartenant au CPAS pris en gestion par une AIS dépend fortement de la composition du Conseil d'Administration de l'AIS. Certaines AIS dites « communales » ont une forte présence des représentants politiques en raison de leurs supports financiers.

Tableau 1. Volume du parc de logements publics, par acteur et région

	<i>RBC</i>	<i>VG</i>	<i>RW</i>	<i>Total</i>
Communes/CPAS	7.980 (SLRB – 31/12/10)	Pas de base de données	11.411 (estimation au 25/02/2009) ²¹	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)	102.753²² (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 01.01.2013²³	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 %

En **Région flamande**, les Sociétés de logement social (Sociale Huisvestingsmaatschappijen, SHM) gèrent en général leur propre parc qu'elles ont construit elles-mêmes. Par contre, les CPAS font très souvent appel au parc des Agences Immobilières Sociales pour loger leurs candidats locataires. Il s'agit des logements non conformes dont un nombre trop réduit leur appartient encore

et pour lequel l'AIS assure la gestion. Ceci est un héritage du passé : dans l'élan de la première législation concernant les SVK, en 1997, certains CPAS louaient déjà des logements de propriétaires privés à leur public cible. Dans un des cas étudiés (V3), il existe même une liste d'attente pour les propriétaires. C'est pourquoi le CPAS a décidé de reprendre la gestion de ses logements, pour laisser à l'AIS locale la possibilité de gérer un logement privé supplémentaire, en bénéficiant des subsides. Dans le même cas d'étude (V3), le CPAS gère de son côté des logements vides mais habitables d'une Société de logement social, en attente de leur rénovation.

21 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>

22 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.

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

Le même phénomène se retrouve en **Région wallonne** où les Sociétés de logement social (SLSP) ont confié 343 logements à des CPAS ou à des organismes à finalité sociale, pour que ceux-ci les mettent à disposition de ménages bénéficiant de l'aide sociale.

Les chiffres repris dans le tableau 1 doivent donc être considérés comme des ordres de grandeur de la répartition du parc locatif public par région et par type d'acteur. Ils permettent cependant d'établir les constats suivants :

- les Sociétés de logement social (SISP, SHM et SLSP) sont celles qui gèrent la location de la majeure partie du parc de logements publics. On peut en effet estimer qu'elles gèrent entre 80 et 90 % des logements publics offerts à la location ;
- les communes et les CPAS sont les deuxièmes acteurs les plus importants dans l'offre locative en logements publics. Il faut toutefois être attentif au fait que, dans les logements dont ils assurent la gestion, une partie des logements, sans doute plus importante que pour les autres acteurs, se compose de logements d'urgence, de transit ou d'insertion ou des seniories, qui sortent du champ d'application de la présente étude. En **Région flamande** les communes n'ont que rarement des logements ;
- les Agences Immobilières Sociales, 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 et CPAS ;
- l'offre de logements publics locatifs des Fonds du Logement/Woningfonds, des Associations de Promotion du Logement (APL, **Région wallonne**) et du Vlabinvest (**Région flamande**) est la plus limitée, tant quantitativement que géographiquement.

En ce qui concerne les risques de discrimination, on retiendra par conséquent que :

- Les volumes des parcs respectifs de chacun de ces acteurs étant très inégaux, ceux-ci pèsent d'un poids très différent dans la constitution de l'offre globale accessible aux demandeurs potentiels ; dès lors, certains acteurs portent de fait une responsabilité plus grande que d'autres dans la lutte contre les discriminations en cette matière. Néanmoins, dans son expérience individuelle, un demandeur peut entrer en contact avec une entité « marginale » (en terme de volume de parc géré) mais dont la réaction à son égard sera déterminante en matière d'accès à l'offre.
- Les rôles de propriétaire et de gestionnaire de logements publics ne se recouvrent pas nécessairement : des acteurs publics peuvent être propriétaires de logements et les gérer, ou au contraire déléguer leur gestion à d'autres acteurs publics ; de même, des acteurs publics peuvent gérer des biens dont ils ne sont pas propriétaires (appartenant à d'autres acteurs publics, ou à des particuliers). Cette situation permet le développement de diverses stratégies de constitution et de gestion de l'offre de logements publics, dont certaines s'avèrent problématiques du point de vue de la lutte contre les discriminations.

2. Une offre inégalement répartie

Les réalités des trois régions sont différentes en termes d'accessibilité physique à l'offre de logements publics. La mobilité interne de la **Région de Bruxelles-Capitale** permet aux candidats locataires de s'adresser à un grand nombre de gestionnaires différents, là où les candidats **flamands et wallons** sont plus limités dans leurs démarches. Ceci est encore renforcé par la compétence et la couverture territoriale de ces gestionnaires. Enfin, le parc de logements publics par commune est très variable.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, de nombreux gestionnaires ne limitent pas leur action à un territoire communal bien défini. Plusieurs Sociétés de logement social (SISP) possèdent des logements dans différentes communes, tandis que certaines Agences Immobilières Sociales (AIS) possèdent des logements dans plusieurs communes distinctes (jusqu'à plus de dix communes). Les AIS bruxelloises, ensemble, couvrent la totalité de la région. Le candidat locataire est susceptible de s'adresser à 85 organismes distincts²⁴. Les différences d'offre de logements publics sont cependant marquées entre les communes de la Région. Six communes rencontrent actuellement l'objectif régional en la matière avec un taux d'emprise²⁵ supérieur à 15 % (21,53 % pour la plus grande offre) tandis que sept autres sont en-dessous des 10 % (5,39 % pour la plus faible offre). Les deux communes retenues comme étude de cas reflètent cette disparité : B2 propose plus de 15 % de logements publics tandis que B1 présente un des plus faibles taux de la région.

En **Région flamande** la plupart des 52 Agences Immobilières Sociales (SVK), comme des 90 Sociétés de logement social (SHM) d'ailleurs, couvrent un territoire plus étendu qu'une seule commune. Dans d'autres parties de la région il n'en existe pas encore, ou au contraire - souvent dans des villes ou communes plus grandes - un territoire peut être couvert par plusieurs AIS et/ou plusieurs Sociétés de logement social (SHM). Chaque SVK doit gérer un minimum de 50 logements ce qui oblige certaines à étendre leur terrain d'action sur plusieurs communes. Le nouvel arrêté SVK décourage dorénavant les « doublons »²⁶. D'autre part, une croissance par étape leur est imposée jusqu'à atteindre 200 logements par SVK. Le minimum des logements sociaux dont devraient disposer les communes est défini par l'autorité flamande à travers un 'objectif social contraignant' (Bindend Sociaal Objectief, voir plus loin) d'environ 9 % par rapport au nombre de ménages, ce taux variant selon la commune. Cet objectif n'est pas encore atteint dans 2 des 4 cas étudiés (V2 et V4). Aucune des communes étudiées n'a fait des efforts de rattrapage spécifiques²⁷.

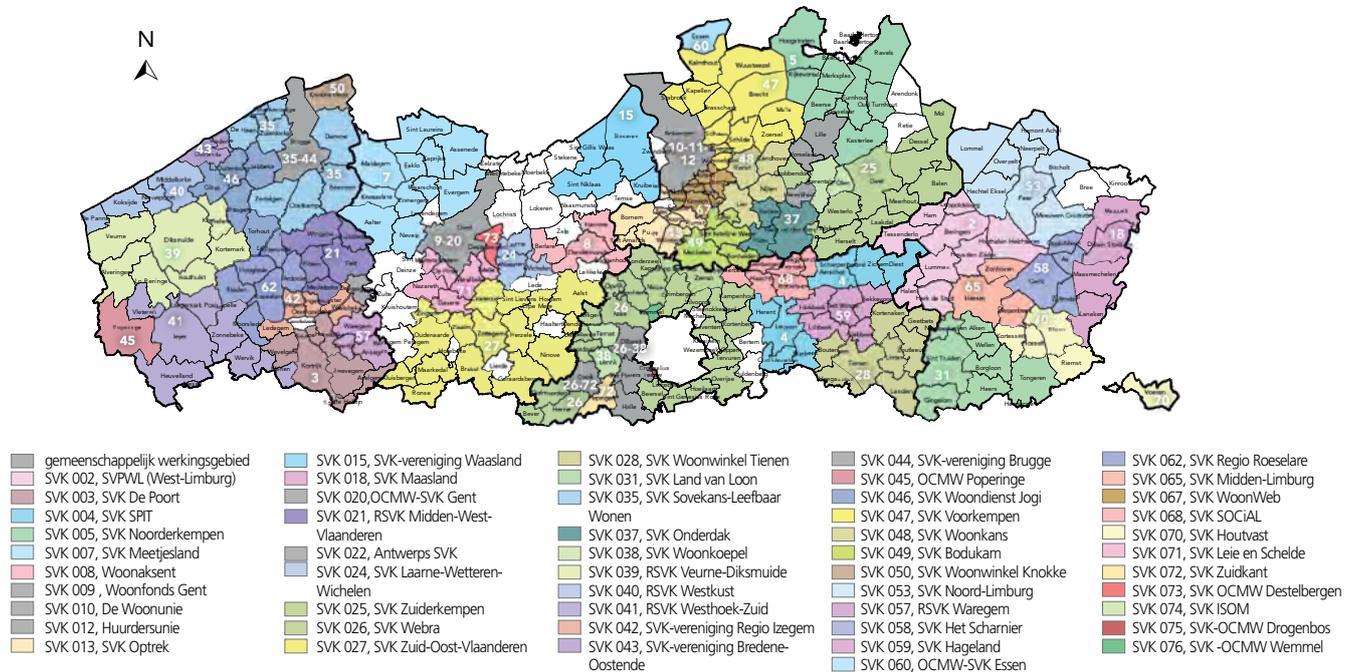
24 33 SISP (avant le processus de fusion), 22 AIS, 19 communes, 10 CPAS et le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

25 Part des logements publics mis en location/nombre de ménages dans la commune.

26 *Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van de sociale verhuurkantoren.*

27 <https://www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning-voor-professionelen/grond-en-pandenbeleid/bindend-sociaal-objectief>

Carte 6. Répartition des Agences Immobilières Sociales (SVK) reconnues



(Bron : www.wonenvlaanderen.be)

Contrairement aux autres acteurs, Vlabinvest offre des logements locatifs dans un milieu urbain relativement restreint autour des frontières administratives de la Région de Bruxelles-Capitale. Vlabinvest finance des projets d'habitation mixte dans les communes de l'arrondissement Hal-Vilvorde et dans 4 communes de l'arrondissement de Louvain.

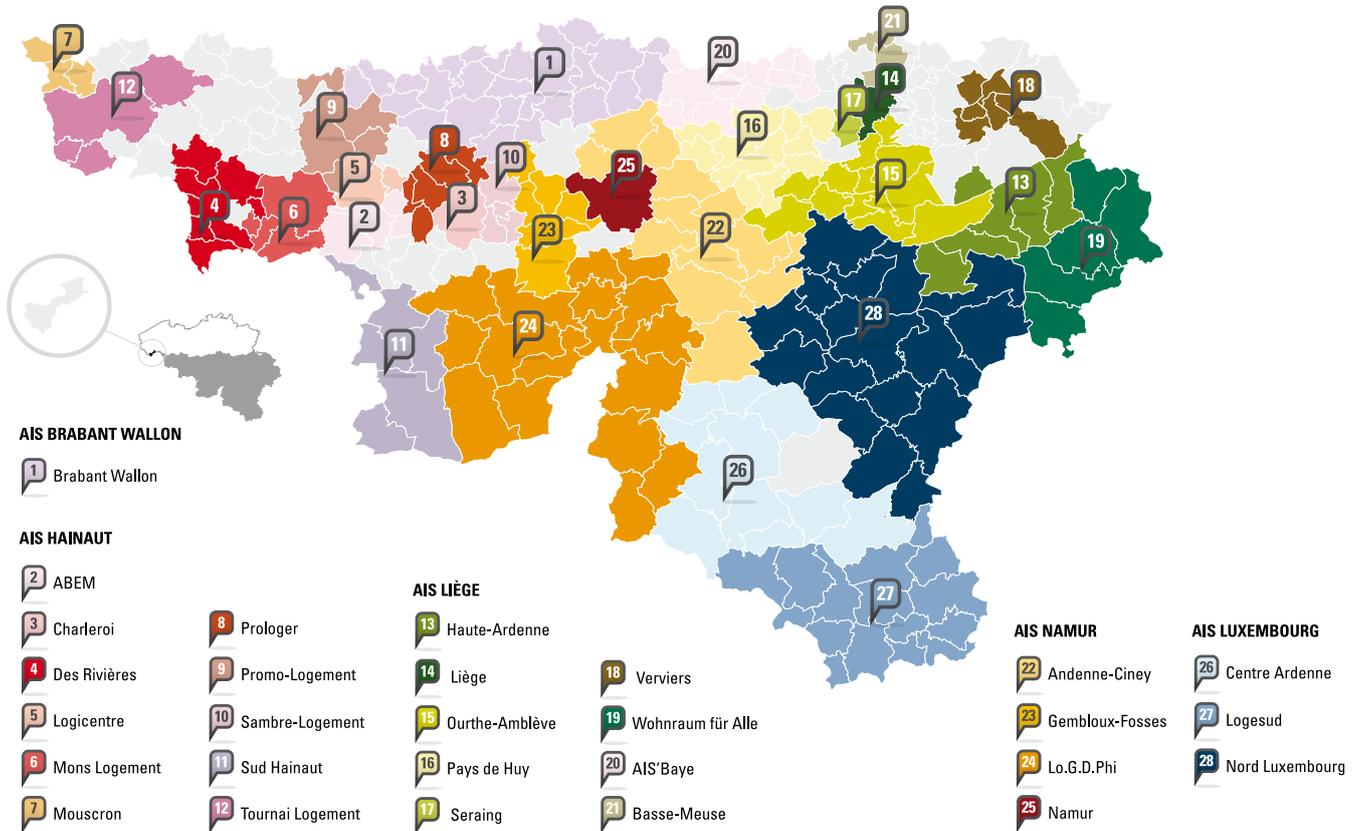
Ce sont 478 logements qui ont été construits - et financés - par Vlabinvest, dont 400 locatifs. Ce sont les Sociétés de logement social (SHM) actives sur le territoire de Vlabinvest qui sont responsables de la construction et la gestion de ces logements. Ce parc est constitué de 248 logements Vlabinvest et 152 logements sociaux.

L'accès à l'offre de logements publics en **Région wallonne** n'est pas identique pour tous les candidats locataires, les gestionnaires travaillant souvent à une échelle intercommunale. Certaines des 68 Sociétés de logement social (SLSP) interviennent sur des territoires larges et organisent des antennes décentralisées ou des permanences pour pallier la distance physique. Le Fonds du Logement gère ses logements en milieu urbain et les met en gestion auprès d'organismes sociaux dans

les autres communes. Les 28 Agences Immobilières Sociales (AIS) travaillent sur 213 communes et assurent une couverture en termes d'habitants de 83 % du territoire wallon²⁸. La couverture territoriale n'est pas complète, comme le montre la carte suivante. Dans une commune rurale wallonne étudiée (W4), le siège de l'AIS active sur celle-ci est situé à 20 km avec une absence de transport public reliant les deux entités. Auparavant, l'AIS acceptait que le dossier de candidature soit envoyé par courrier. Elle demande désormais que le candidat vienne déposer le dossier, ce qui peut constituer un frein pour certains candidats locataires. Tous les acteurs ne sont donc pas « physiquement » présents dans toutes les communes et particulièrement les communes rurales.

28 Chaque territoire communal ne peut par exemple être desservi que par une seule AIS. En outre, le champ d'activité territorial d'une AIS doit compter au moins 50.000 habitants. Lorsqu'une commune est trop petite, elle doit donc, pour mettre en place une AIS, s'associer à une ou plusieurs autres communes ; celles-ci doivent être limitrophes ou tout au moins former un ensemble géographique jugé cohérent par le comité de la politique sociale. Il peut cependant être dérogé au seuil des 50.000 habitants minimum lorsque la densité au km² est inférieure à 100 habitants.

Carte 7. Répartition des Agences Immobilières Sociales (AIS)



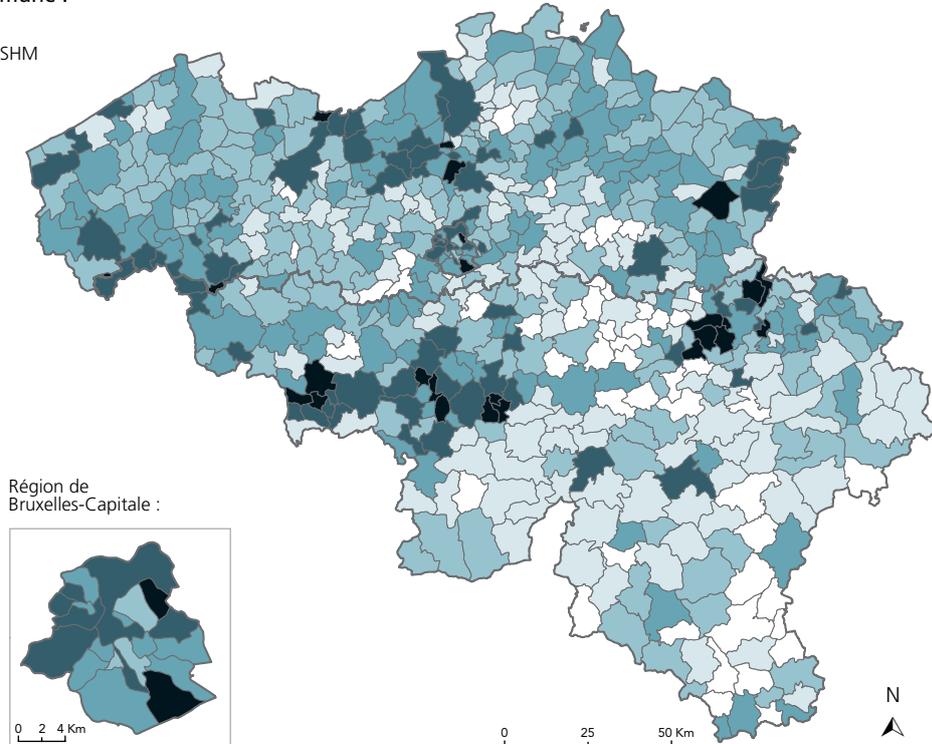
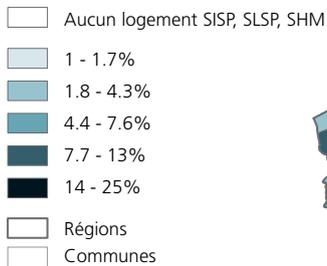
(Source : Rapport annuel du FLFNW – 2011)

L'offre de logements publics est surtout très inégalement répartie, ce qui a amené le Gouvernement wallon à instaurer des sanctions financières visant les communes qui ne sont pas suffisamment actives pour atteindre les 10 % de logements publics (sociaux ou assimilés) en les privant de subventionnement. Les quatre communes retenues comme études de cas comptent à cet égard des proportions de logements locatifs (appliquant les critères du logement social) allant de 4,87 % à 10,79 % par rapport à l'ensemble de leur parc résidentiel.

En conclusion : l'offre de logements publics (sociaux ou assimilés) est géographiquement répartie de manière inégale, certains territoires bénéficiant d'une offre multiple, d'autres, plutôt ruraux, d'une offre restreinte et/ou gérée par un nombre réduit d'acteurs qui ne sont pas nécessairement présents « physiquement » dans la commune.

Carte 8. Part des logements mis en location par les SISP, les SHM et les SLSP (par rapport au nombre de ménages)

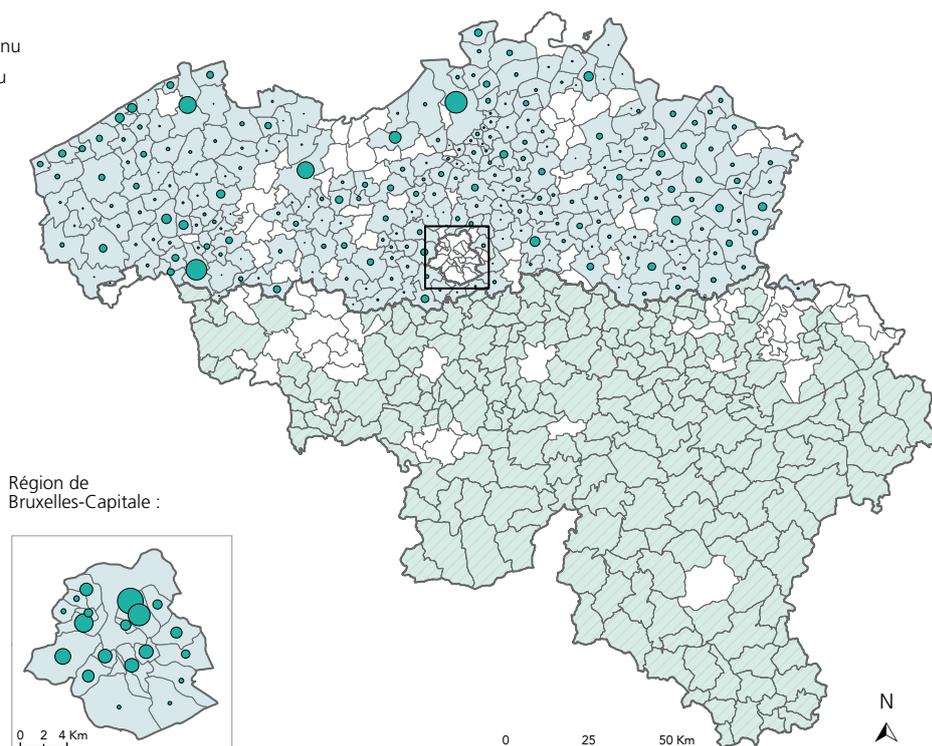
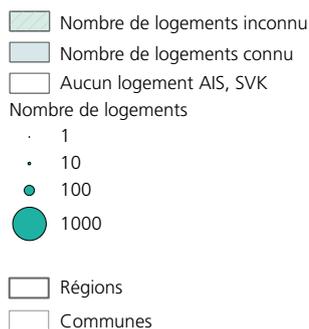
Nombre de logements SISP, SLSP et SHM / nombre total de logements, par commune :



Sources : SLRB - 01/01/2011
 SWL - 31/12/2011
 VMSW - 31/12/2011
 Registre National - 01/01/2009

Infographie: BRAT sprl - 2014

Carte 9. Nombre de logements mis en location par les Agences Immobilières Sociales (AIS et SVK)

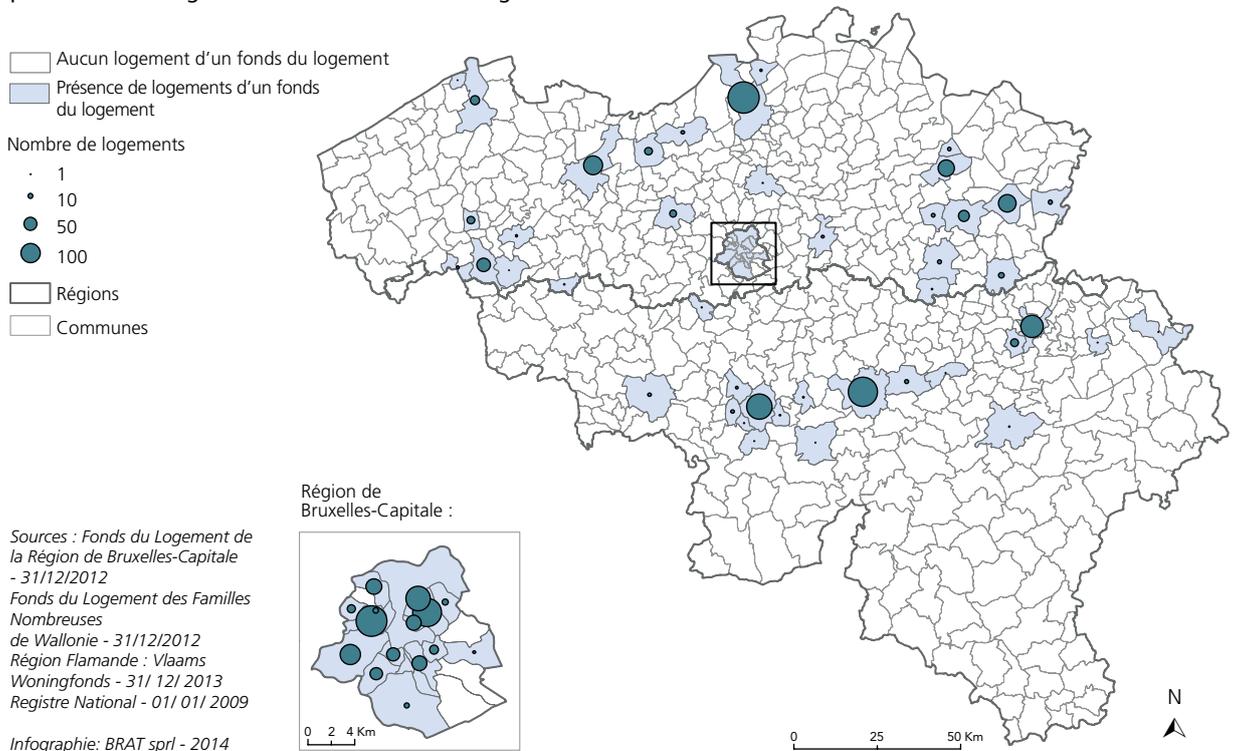


Sources :
 FEDAIS - 2011
 VMSW - 2011
 FLW - <http://www.flw.be/index.php/agences-immobilieres-sociales/dans-votre-region>
 Site consulté le 29/03/2013
 AIS Woluwé-St-Lambert - 2012
 AISU - 2012

Infographie: BRAT sprl - 2014

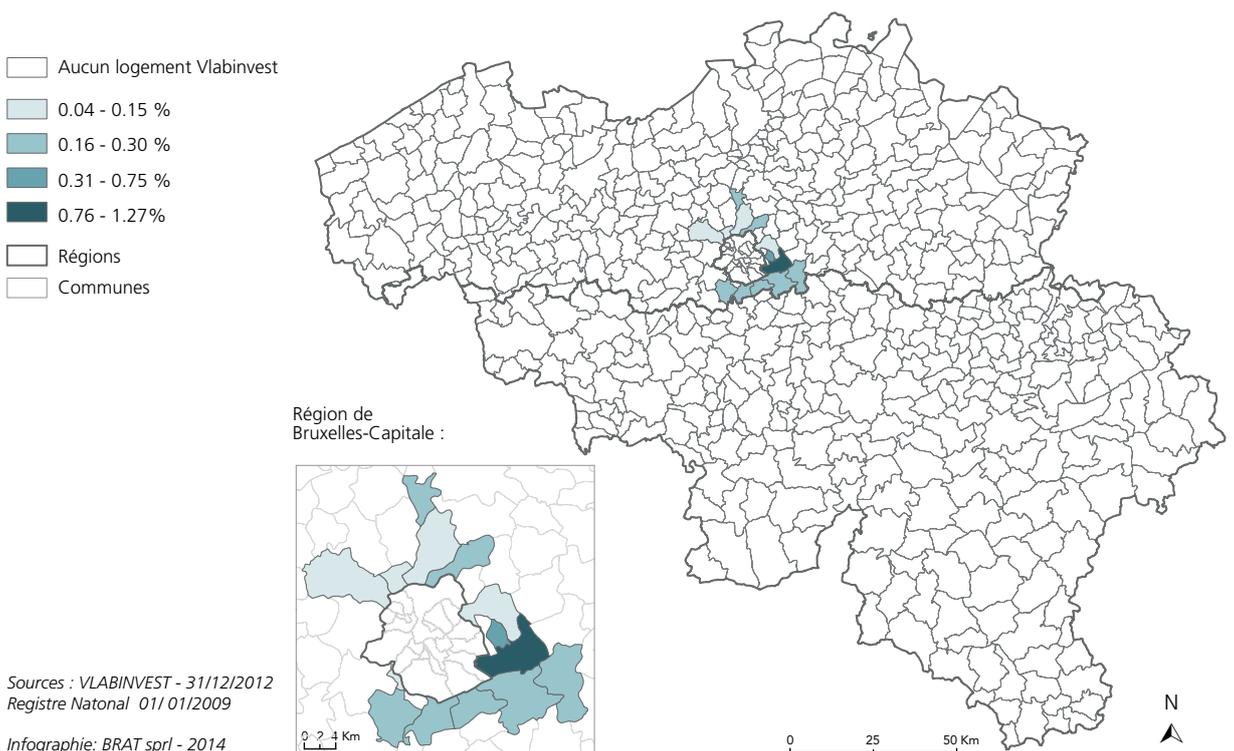
Carte 10. Nombre de logements mis en location par les Fonds du Logement des trois régions

Par commune, nombre de logements mis en location par le fonds du logement de chacune des trois régions

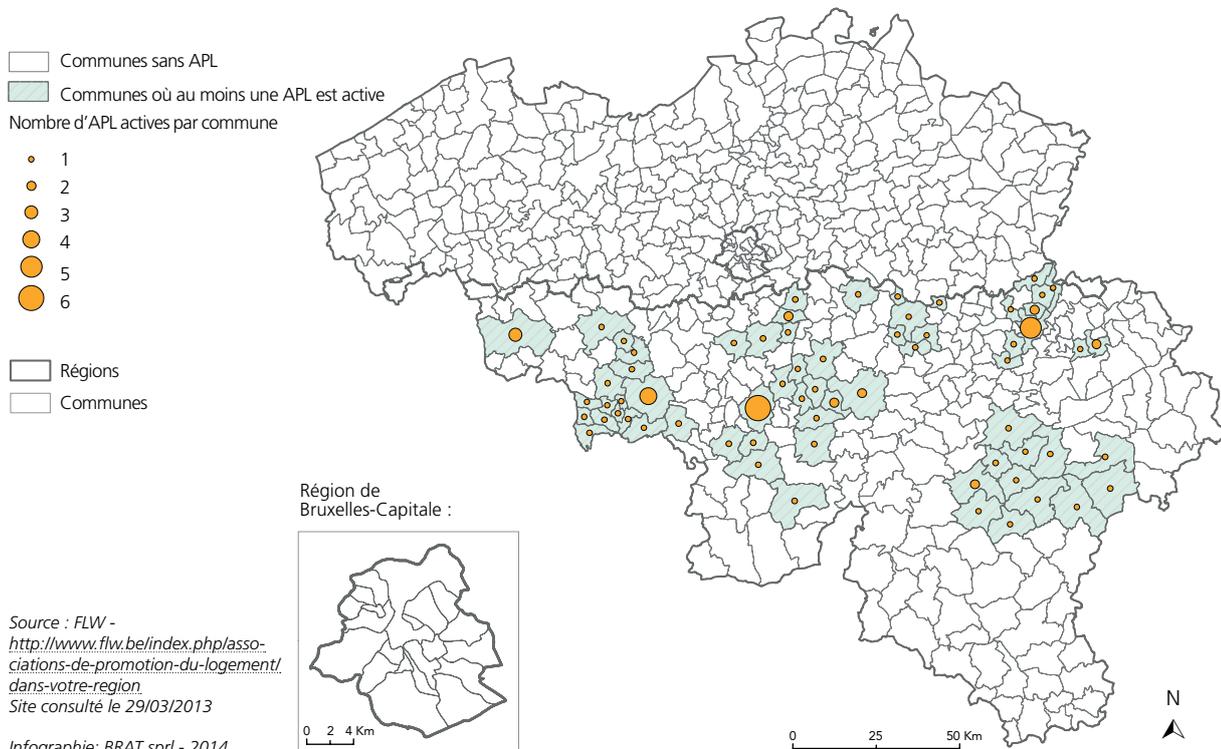


Carte 11. Nombre de logements mis en location par Vlabinvest

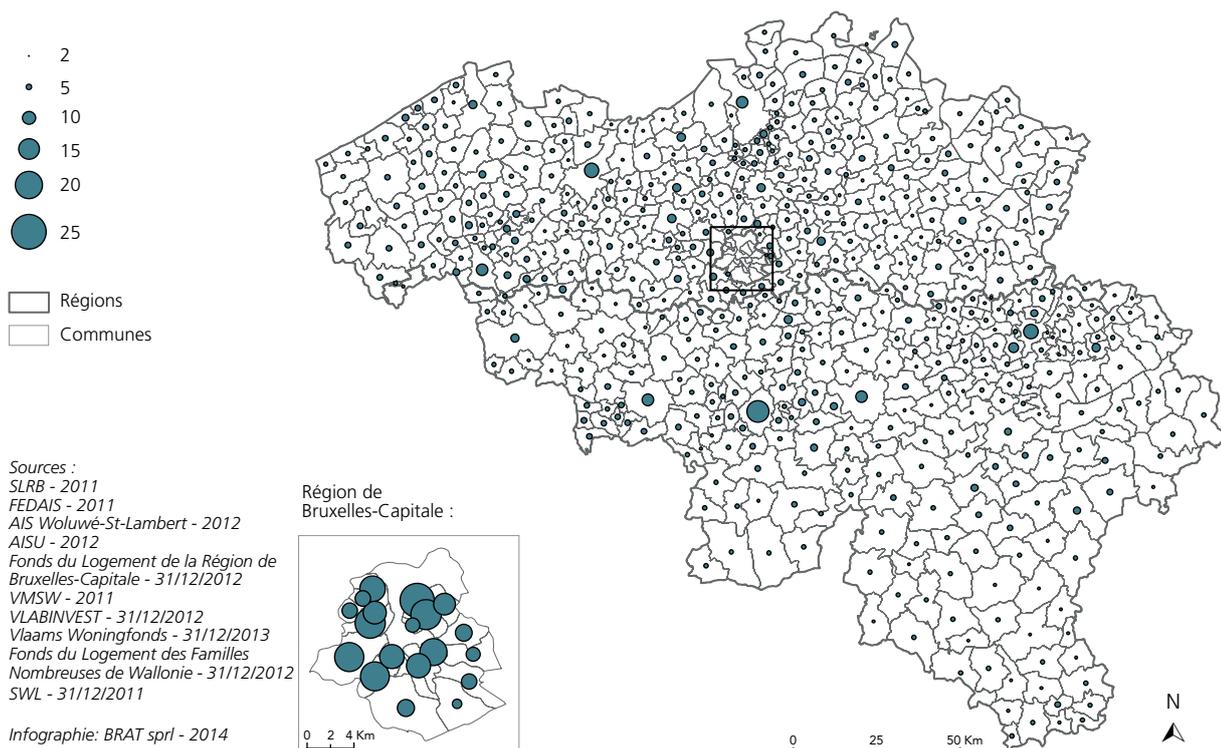
Nombre de logements Vlabinvest / nombre de logements dans la commune



Carte 12. Nombre d'Associations de Promotion du Logement (APL), par commune



Carte 13. Nombre total d'acteurs mettant en location des logements publics (SISP, SLSP, SHM, AIS, SVK, APL)



3. La rénovation d'un parc trop vétuste

Dans les années 1990, le logement public et social en particulier n'a pas été une priorité pour les gouvernements régionaux successifs. Les acteurs se retrouvent aujourd'hui devant un parc généralement vétuste qui demande des rénovations souvent lourdes. Les gouvernements régionaux ont fixé, au cours de la décennie écoulée, des objectifs ambitieux et lancé des programmes de rénovation du parc social.

Pour ce faire, il est forcément nécessaire de reloger les locataires actuels qui bénéficient d'une priorité absolue. Non seulement ce processus prend énormément de temps - tous les locataires ne peuvent pas être relogés en même temps - mais il réduit temporairement le parc disponible, ce qui renforce encore la crise du logement. Près de 3.400 logements en **Région de Bruxelles-Capitale** étaient ainsi inoccupés au 31 décembre 2012. De plus, les travaux de rénovation peuvent engendrer une modification de l'offre (dans ce cas, une augmentation du nombre de grands logements). En **Région wallonne**, vu l'état de certains logements et afin d'améliorer les finances de certaines Sociétés de logement social (SLSP), certains logements très dégradés dont les travaux de rénovation auraient été trop onéreux ont été vendus, réduisant encore plus l'offre.

Accéder à un logement public ne signifie pas toujours accéder à un logement de qualité, malgré les efforts entrepris. En Région wallonne, l'état du parc privé des communes et des CPAS est parfois mal connu. Ce parc a également souffert d'un manque d'investissement en entretien. Dans un cas wallon étudié (W1), le CPAS a disposé d'un parc important dont il a dû vendre une majeure partie.

« On a eu un parc de logements très important. Il a été exploité au maximum sans rien y investir. Depuis les années '90, on vend tout ce qui est irrécupérable, les 3/4 ont été vendus. » (CPAS, W1, décembre 2013).

L'état de certains logements encore en gestion semble laisser grandement à désirer et une cinquantaine de logements ne sont pas loués suite à des rapports des pompiers. Malgré cela, les ménages en réelle urgence n'ont d'autre choix que d'accepter le logement proposé. « C'est après qu'ils se plaignent, mais je les comprends, vu le manque d'entretien. » (CPAS, W1, décembre 2013).

Les Agences Immobilières Sociales sont de leur côté souvent approchées par des propriétaires sans moyens pour assumer une rénovation lourde. Elles se chargent de plus en plus des travaux et des démarches d'obtention des subsides sans avoir toujours l'expertise pour ce faire (ou un architecte dans leur équipe). En **Région wallonne** une cellule technico-sociale a été mise en place au sein du Fonds du Logement pour aider les AIS.

Une rénovation est souvent l'occasion de diviser de grands logements en logements plus petits.

« Le parc est très hétérogène, mais le plus grand nombre de logements a été construit pour loger de grandes familles. La demande pour de grands appartements est en hausse, mais nous manquons également d'appartements plus petits. Cela s'explique par la construction de logements dans les années '50-'60, quand la demande d'appartements à 2 chambres (et souvent sans salle de bain) était élevée. Nous devons encore rénover beaucoup d'appartements et nous profitons des travaux de rénovation pour transformer les appartements à 2 chambres en appartements à 1 chambre avec salle de bain. » (Directeur SHM V1, VG, novembre 2013).

4. La production de nouveaux logements

4.1 Volumes et types

Outre les programmes importants de rénovation du parc existant - dont les coûts pèsent sur la capacité des acteurs à réaliser des constructions nouvelles - les gouvernements régionaux ont relancé la production de nouveaux logements publics. Ces programmes visent par ailleurs à répondre à certaines problématiques sociales spécifiques. Des objectifs (quotas) peuvent ainsi être fixés pour répondre aux besoins de certains publics cibles (personne à mobilité réduite - PMR, notamment). La mixité sociale est également prise en compte avec la volonté de production de logements moyens (pour ménages à revenus moyens).

En **Région de Bruxelles-Capitale**, le gouvernement régional a adopté le 24 février 2005 le Plan Régional du Logement visant à produire 5.000 logements dont 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens²⁹. Fin 2011, 482 logements avaient été construits dans ce cadre, soit 387 logements sociaux et 95 logements moyens. Les projets programmés fin 2012 prévoyaient la production de 2.354 logements sociaux, de 731 logements moyens pour la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et de 718 logements pour le Fonds du Logement. La Déclaration de politique générale de la législature régionale 2009-2014 fixe un objectif global de 15 % d'ici 2020 en matière de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale³⁰. Cet objectif doit répondre à la croissance démographique à laquelle devra faire face la RBC (130.000 habitants supplémentaires d'ici 2020). En septembre 2013, le secrétaire d'Etat au logement a

annoncé un accord pour la construction de 6.720 nouveaux logements publics (sociaux, modérés et moyens) dont 4.000 destinés à la location. Enfin, d'ici 2017, la Région se fixe l'objectif de programmer la construction de 600 nouveaux logements dans le cadre des contrats de quartiers durables³¹.

Afin de répondre à certaines problématiques sociales, des quotas ont été instaurés. Ainsi, pour les familles nombreuses, dans le cas de nouvelles constructions de logements sociaux, une part significative – au moins 30 % – des logements d'un même complexe devra disposer de trois chambres ou plus.

La réforme du Code du Logement du 11 juillet 2013 autorise les Sociétés de logement social à gérer et mettre en location un pourcentage limité de logements pour les ménages à revenus modérés ou moyens, si cela n'entrave pas l'augmentation du parc de logements sociaux. Dans l'esprit du législateur, il s'agit notamment d'une réponse au manque de mixité dans les grands ensembles et cela fait également suite à l'instauration du bail à durée déterminée dans le logement social, afin d'offrir des solutions publiques aux locataires sortants du logement social.

En **Région flamande**, le Décret « Grond- en Pandenbeleid » (27 mars 2009) impose au Gouvernement flamand de développer dans la période de 2009 à 2023, l'offre de logements sociaux avec la construction de 43.440 logements sociaux de location, 21.170 logements sociaux destinés à la vente et 1.000 terrains de construction. L'autorité flamande a transmis à chaque commune son 'objectif social contraignant' (BSO), ce qui doit permettre la réalisation de l'objectif de la Région. Chaque commune est tenue d'organiser la réalisation de son objectif sous peine d'encourir des sanctions financières. Le pourcentage des logements sociaux de location atteindra ainsi dans chaque commune un nombre qui correspond à 9 % du nombre de ménages. L'autorité flamande suit dans chaque

29 Ces opérations sont menées par la SLRB, la SRIB (Société régionale d'Investissement de Bruxelles) ou la SFAR (filiale de la SRIB). Les gestionnaires des logements produits sont les SISF pour les logements sociaux et les communes pour les logements moyens. Les logements sont pris en gestion pour 27 ans avec obligation de restituer les logements au propriétaire du terrain à la fin de l'opération ou convention de gestion liant le gestionnaire des logements et le propriétaire du terrain.

30 Cet objectif inclut les logements acquis grâce aux prêts sociaux du Fonds du Logement.

31 <http://www.doukeridis.be/blog/2013/09/21/alliance-habitat-un-engagement-massif-pour-plus-de-logements-un-soutien-au-pouvoir-dachat-et-a-lemploi-des-bruxellois/>

commune l'état d'avancement de la réalisation des objectifs sociaux par comparaison avec une échelle d'avancement.

L'échelle d'avancement détermine le taux d'avancement dans la réalisation de l'objectif social. Quand le progrès n'est pas suffisant, la Région se réserve le droit de conclure un accord avec une société de logement, lui autorisant d'organiser la construction des logements sociaux. La vérification de l'état d'avancement au 12 juillet 2013, a montré que 30 communes avaient du retard. Mais la Région n'a pas (encore) imposé des sanctions.

Lorsqu'une commune a atteint son objectif social, elle ne doit plus construire d'autres logements sociaux. Si elle veut toutefois encore en construire, elle devra d'abord conclure une convention avec l'autorité régionale.

Ce sont surtout les grandes villes qui ont déjà atteint leur objectif social. Certaines d'entre elles s'en tiennent à maintenir le nombre de leurs logements sociaux au même niveau en remplaçant par de nouveaux logements sociaux ceux qui disparaissent ou qui sont démolis.

De manière plus générale, on peut dire qu'il y a une tendance à utiliser le patrimoine public ou les terrains publics pour d'autres objectifs que la réalisation de logements sociaux. Par exemple, une ville fait réaliser, dans le cadre du développement urbain, des maisons familiales sur des terrains publics, et s'adresse pour cela à des partenaires privés. Cette politique est inspirée par le désir de garder des ménages avec enfants dans la ville (Ryckewaert, 2012). Dans une situation où une ville ou commune a déjà atteint son objectif social, ce genre de projet n'augmentera évidemment pas l'offre de logements sociaux.

En **Région wallonne**, pour mettre en œuvre les objectifs de création de logements, les communes disposent depuis 2001 de l'outil de l'ancrage communal, programme biennal (triennal à partir de 2014-2016) d'action en matière de logement. Ce programme identifie les opérations à mener, en précise l'opérateur concerné ainsi que

le nombre et le type de logements visés. Il est élaboré en concertation avec la Région wallonne, la province, le CPAS, les Sociétés de logement social (SLSP) desservant le territoire communal, le Fonds du Logement des familles nombreuses ainsi que tout organisme à finalité sociale qui participe à la politique communale du logement. Pour chaque commune, c'est le Gouvernement wallon qui détermine les objectifs à atteindre en termes de création de logements, pour lesquels la commune peut avoir des subventions, en fonction du pourcentage de logements publics ou subventionnés existant sur le territoire communal. Si la commune refuse de s'inscrire dans ces objectifs, le Gouvernement inflige des amendes financières à travers le Fonds des communes (jusqu'à 10.000 € par logement non construit). Le nouveau Code wallon du logement impose aux communes un objectif à atteindre à terme de 10 % de logements publics, ce qui suscite des résistances au sein de certaines communes loin d'atteindre ce quota. La dépolitisation des comités d'attribution qui n'assure plus aux communes que les logements sociaux de leur commune iront à leurs administrés n'incite pas ces communes à investir.

Au 31 décembre 2012, 219 des 262 communes wallonnes avaient introduit un programme d'action, comportant 631 opérations projetant la création de 4.233 logements. Les priorités régionales 2012-2013 portaient sur la production de logements de 4 chambres et plus, localisés dans des zones urbanisées, ainsi que des logements intergénérationnels et adaptables. Outre les prises en gestion de logements du parc privé (1.216 logements AIS), le programme adopté vise la création de 1.646 logements (dont 1.233 logements sociaux, 150 logements de transit, 63 logements d'insertion et 90 logements relevant de l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie). L'information sur le taux de réalisation de ce programme n'est pas encore disponible.

Selon l'Union des Villes et Communes de Wallonie, l'objectif de 10 % de logements publics implique la création de 20.209 logements publics (39.421 logements publics en 2020, selon les perspectives démographiques),

dont 17.551 logements sociaux (36.604 logements sociaux en 2020), ce qui représente un financement par les communes de 794 millions d'euros (1,66 milliard d'euros en 2020), eu égard aux conditions de subvention actuelles, et dans le cadre d'une appréhension des besoins en logement par bassin de vie³².

Il est clair que les efforts de production actuels, s'ils sont conséquents par rapport aux investissements réalisés depuis les années 1990, restent malheureusement insuffisants pour répondre aux besoins actuels. La production de grands logements est néanmoins bien prise en compte dans les priorités régionales, répondant ainsi aux difficultés d'accès des grands ménages.

4.2 La production de logements adaptés ou adaptables

L'estimation du parc de logements adaptés pour l'ensemble des acteurs est compliquée à réaliser, notamment en raison des difficultés de définition de ces logements (logements adaptés, adaptables, visitables, accessibles, réservés, assistentiewoningen, zorgwoningen, serviceflats, ...) et de l'absence de cadastre systématique au niveau local. Une étude consacrée à ce sujet a été menée par le RBDH en 2009 pour la **Région de Bruxelles-Capitale**³³. Les gouvernements **bruxellois et wallon** ont ciblé les besoins de logements pour les personnes à mobilité réduite (PMR), dans le cadre de la production de nouveaux logements.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, en 2012, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) disposait d'environ 230 logements réservés et 82 logements réservés avec un service d'aide journalière (AVJ). Par manque de quota imposé, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'a construit que rarement des logements adaptés. Si jusqu'à présent le contrat de gestion conclu entre la

Région et SLRB, ne prévoyait pas de quota quant à la production de nouveaux logements pour les personnes à mobilité réduite, la réforme du Code du Logement de juillet 2013 impose désormais à la SLRB et au Fonds du Logement d'inscrire des objectifs chiffrés de logements adaptés aux PMR dans leur contrat de gestion. De plus, sur les 6.720 logements nouveaux annoncés en septembre 2013, 100 % devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi lesquels 20 % de logements devront être adaptables et minimum 5 % des logements devront être adaptés.

En **Région flamande**, en général, ce sont les CPAS qui construisent les logements pour personnes handicapées ou pour personnes âgées. Toutefois les Sociétés de logement social (SHM) à qui des quotas pour la construction de logements adaptés n'ont pas encore été imposés, reprennent parfois ces logements d'un CPAS où en construisent elles-mêmes à la demande spécifique d'une organisation locale ou d'un CPAS. On essaie de réserver le plus possible le rez-de-chaussée des nouveaux projets de construction à des personnes à mobilité réduite. Mais la préférence va vers des logements adaptables, ce qui rend la gestion plus flexible.

Nous n'avons pas de données sur le parc adapté en **Région wallonne**. Le Gouvernement wallon a retenu parmi les priorités du programme d'ancrage 2014-2016 une proportion de nouveaux logements, supérieure à 30 %, qui devront être adaptables en fonction d'un handicap ou d'une perte d'autonomie. Les logements adaptés ou d'Aide à la Vie Journalière (AVJ) seront intégrés à ce pourcentage.

4.3 Le privé : un partenaire privilégié ?

Les gouvernements régionaux **flamand et bruxellois** misent également sur le secteur privé pour créer davantage de logements publics.

En **Région flamande**, les Sociétés de logement social (SHM) sont les entreprises de construction de logements sociaux par excellence. A la recherche de terrains à construire, le Grond en

³² Union des Villes et Communes de Wallonie asbl, *Focus sur la commune - 161 fiches pour une bonne gestion Communale, Namur, mise à jour 1^{er} septembre 2013*, p.476.

³³ RBDH, *L'offre de logement public pour personnes handicapées en Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 2009*.

Pandendecreet voulait activer le privé en imposant une 'charge sociale' de 10 à 20 % de logements sociaux à construire dans les projets d'au moins 10 maisons ou lots de 50 appartements. Pour réaliser ces charges sociales, le privé disposait de plusieurs possibilités : l'achat des charges sociales ou, solution plus souvent choisie par les partenaires privés, la vente d'une partie de leurs terrains aux SHMs. Si le privé décidait de quand-même rentrer dans le projet, le décret se montrait très exigeant quant à la localisation et l'aspect de la partie « logements sociaux ». In fine, le privé pouvait également vendre à la Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen au prix du marché (« système cascade »). Cette charge sociale imposée aux bâtisseurs privés a été déclarée caduque par la Cour constitutionnelle le 7 novembre 2013, après que la Cour de Justice européenne l'ait estimée contraire au droit européen³⁴.

« La ville préfère (une fois que l'objectif social contraignant est atteint, ce qui arrivera bientôt), ne plus imposer de charges sociales au secteur privé, mais retenir ces 20 % pour des terrains appartenant aux autorités ou aux SHM, ou en faire le rachat pour rendre d'autres parties de la ville plus attrayantes. Le privé s'intéresse uniquement aux terrains prêts à la construction dans des endroits exclusifs, ou dans des lotissements de rêve. Au lieu d'imposer des charges sociales, la ville veut introduire une situation « win-win » pour permettre à la ville de donner de nouvelles impulsions aux endroits cancérogènes de la ville. Ceci s'appelle gérer la politique. » (échevin du Logement, V3, octobre 2013).

Les investisseurs privés choisissent de plus en plus une Agences Immobilières Sociales (SVK) pour la location des logements, sachant qu'après un contrat de 27 ans ils auront non seulement regagné leur investissement initial mais aussi qu'ils pourront louer leurs logements sur le marché privé à des loyers plus élevés. La commune, le CPAS, les Sociétés de logement social, souvent plusieurs, les Agences Immobilières Sociales, des

associations locales actives dans le logement public, le cas échéant, et un représentant de l'administration Wonen-Vlaanderen, se réunissent de plus en plus (régulièrement) avec le privé - parfois à l'initiative de celui-ci - lors des Woontafels (tables du logement) ou le Woonoverleg (concertations logement) où les différents projets sont discutés.

La **Région de Bruxelles-Capitale** disposait d'un dispositif similaire appelé « Charges d'Urbanisme » pour le développement de l'offre de logement social. Ce mécanisme imposait au promoteur d'un grand projet immobilier commercial de prévoir des mesures de compensation, par exemple construire des logements sociaux, prévoir des espaces verts ou contribuer financièrement à un fonds pour des projets publics. Il a cependant été annulé par le Conseil d'État le 15 juin 2009, suite à un recours émanant du secteur immobilier privé. Un nouveau système a été adopté le 26 septembre 2013. Ce nouveau dispositif prévoit des charges d'urbanisme fixées à 50 €/m² mais laisse au promoteur la possibilité d'être exempté de celles-ci moyennant la réalisation de 15 % de logements conventionnés (vendus ou loués à des conditions avantageuses par rapport au prix du marché, fixées par arrêté aux environs de 1900 €/m²)³⁵. Ces conditions sont critiquées par le milieu associatif qui estime que les promoteurs paieront les charges d'urbanisme au lieu de construire du logement conventionné.

Un dispositif semblable n'existe pas en **Région wallonne**.

4.4 Des réactions discriminantes à l'annonce des nouveaux projets

L'annonce de la création de nouveaux logements publics et en particulier de logements sociaux a 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.

³⁴ CC, 7 novembre 2013, arrêt nr. 144/2013 et CJUE, 8 mai 2013, affaires C197/11 et C203/11.

³⁵ Conformément aux dispositions d'application de l'ordonnance organique du 28 Janvier 2010 relative à l'organisation de la revitalisation urbaine.

Ainsi, en **Région de Bruxelles-Capitale**, plusieurs projets du Plan Logement ont fait l'objet de contestations (plateau d'Avijl à Uccle en 2006 et 2009, projet Mettewie à Molenbeek³⁶ en 2005, etc.). Dans la commune B2, dans le cadre d'un projet plus large, l'annonce d'y inclure 7 grands logements (30 % d'après le Plan du logement) a provoqué la résistance des riverains qui ont rédigé une pétition, soutenue par l'échevin, qui est actuellement bourgmestre. Un accord fut obtenu avec l'ancien bourgmestre pour diminuer le nombre des grands logements avec en compensation la mise à disposition de grands logements dans une autre partie de la commune, habités par des personnes âgées, pour qui ces logements étaient devenus trop grands, tandis que ces personnes âgées furent installées dans les nouveaux logements du projet.

Comme on le constate, de telles mobilisations sont susceptibles de modifier la programmation des logements à construire, en privilégiant les petits appartements au détriment des grands logements.

« On n'aura pas de réaction négative de la part des riverains tant que le nombre de logements sociaux reste limité par projet/par bloc d'appartements. Nous devons prendre la mixité comme objectif (pas seulement des studios). Les logements des Agences Immobilières Sociales (SVK) ne connaissent pas la même stigmatisation que ceux de la Société de logement social (SHM), et on ne veut pas y donner trop de publicité et nous prévoyons toujours que tous les logements soient équipés de doubles rideaux » (Directeur SVK, V3, octobre 2013).

5. Une offre en cours de rationalisation

Pendant les dernières années, les différentes régions ont entamé des processus de restructuration à fin de rationaliser leurs modes de fonctionnement. Ces processus de rationalisation se déroulent à vitesse et à intensité variables, à l'initiative des acteurs ou imposés par les autorités.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, dans un souci de simplification administrative et de réduction des dépenses publiques, un processus de fusion des Sociétés de logement social (SISP) est en cours. L'objectif est de passer de 33 à 15 SISP, chacune gérant au moins 2.000 logements. A l'heure actuelle, elles gèrent un patrimoine allant de 276 à 3.544 logements.

En **Région flamande** également, l'idée de fusionner règne autant parmi les Sociétés de logement social (SHM) que parmi les Agences Immobilières Sociales (SVK). Une fusion pourrait aider à faire face au privé qui vend ses terrains chers. Les SVK sont obligés par un nouvel arrêté d'éviter les « doublons ». Dues à des politiques différentes menées dans le passé, ces fusions prennent parfois des années.

En **Région wallonne**, ce processus a déjà été en grande partie réalisé. Le nombre de Sociétés de Logement social (SLSP) est passé de 104 à 68, suite à l'approbation en 2001 par le Gouvernement wallon du programme global de remembrement – élaboré par la Société Wallonne de Logement en concertation avec les communes. Le nombre de communes couvertes a augmenté de 220 à 262. En 2013, la plus importante fusion de SLSP jamais opérée a été réalisée avec la fusion des cinq SLSP de Charleroi : La Carolorégienne, le Logis Moderne, le Val d'Heure, Versant Est et le Foyer Marcinellois. La nouvelle SLSP, « La Sambrienne », est dotée d'un patrimoine de près de 9.900 logements.

³⁶ Voir http://archives.lesoir.be/la-revolution-mettewie-n-est-pas-une_t-20050915-001BHB.html

Éléments clés concernant l'offre de logements publics

- ✓ Le nombre très élevé des opérateurs (soit, sans les communes et CPAS/OCMW : 56 en Région de Bruxelles-Capitale, 144 en Région flamande et 113 (y compris les 16 APL agréées) en Région wallonne) démontre la fragmentation institutionnelle du secteur du logement public.
- ✓ Les Sociétés de logement social (Sociétés de Logement de Service Public, SLSP en Région wallonne, Sociétés Immobilières de Service Public, SISP en Région de Bruxelles-Capitale et les Sociale Huisvestingsmaatschappijen, SHM en Région flamande) sont celles qui gèrent la location de la majeure partie - entre 80 et 90 % - du parc de logements publics.
- ✓ Le taux d'emprise imposé par les autorités régionales visant à rendre l'offre de logements publics proportionnelle à l'état du parc résidentiel global dans chaque commune est de 15 % à Bruxelles, d'environ 9 % en Flandre (le taux varie selon les communes) et de 10 % en Wallonie.
- ✓ L'annonce de la création de nouveaux logements publics et en particulier de logements sociaux suscite parfois des réactions d'opposition de la part de certains riverains, mobilisant à cette occasion des stéréotypes à l'égard des futurs locataires avec comme conséquence la modification de la programmation des logements à construire.
- ✓ Les gouvernements bruxellois et flamand ont créé respectivement un mécanisme de « charge d'urbanisme » ou de « charge sociale » qui vise à obliger les opérateurs privés à construire dans certains cas un quota de logements publics dans leurs propres projets ou à payer une contribution financière. Il n'existe pas de politique similaire en Région wallonne.

B. Le parcours des candidats et les risques de discrimination : l'accès et l'inscription

1. L'accès : une fracture de connaissance

1.1 Segmentation institutionnelle : manque de lisibilité

Le paysage institutionnel du logement public est dans les trois régions, comme nous venons de le voir, composé d'acteurs différents, dont les niveaux de compétence varient, allant du régional au communal. En outre, au sein de chacune de ces catégories, le nombre d'entités actives (c'est-à-dire le nombre de portes auxquelles un candidat locataire peut effectivement frapper) est dans certaines communes (urbaines principalement) très élevé.

Certaines réflexions recueillies auprès des associations en charge de l'accompagnement des candidats locataires montrent que ceux-ci ne maîtrisent pas la complexité des acteurs et tendent à considérer que la compétence du logement relève nécessairement et exclusivement des communes.

« Beaucoup de gens viennent chez nous pour un logement social, ils pensent que c'est communal » (Service des propriétés communales, B2, juillet 2013).

On confond également les logements des Agences Immobilières Sociales avec des logements sociaux :

« Un locataire d'une Agence immobilière sociale (SVK) confond souvent un logement SVK avec un logement social. C'est la raison pour laquelle il n'essaye pas de passer sur le marché privé ou vers les logements sociaux qui ont une offre beaucoup plus large et qui concluent des contrats de location ad vitae. Les logements SVK ne sont loués que pour une durée déterminée et les contrats répondent aux normes plus sévères du Code

de logement. Nous encourageons nos locataires à s'inscrire sur une liste de logements sociaux » (Directeur SVK, V3, octobre 2013).

On peut dire que la configuration du paysage institutionnel du logement public dans les trois régions place les candidats locataires face à un panel d'opérateurs plus ou moins étendu, dont les spécificités respectives sont inégalement connues des candidats locataires, engendrant des risques potentiels d'inégalité de traitement en matière d'accès au logement public.

1.2 Des règlements et des informations inégalement accessibles

L'accessibilité aux diverses réglementations est très variable selon les organismes, qu'ils soient régionaux ou locaux. L'ensemble des réglementations régissant le secteur du logement social et de l'aide locative des Fonds du Logement est à cet égard disponible sur les sites internet de ces organismes.

Ces gestionnaires produisent et mettent à disposition des candidats locataires des brochures ou feuillets d'information reprenant toutes les informations utiles, mais cette démarche n'est, semble-t-il, obligatoire qu'en **Région flamande**. Le Kaderbesluit Sociale Huur oblige tant les Sociétés de logement social (SHM) que les Agences Immobilières Sociales (SVK) à établir un règlement interne de location qu'ils doivent fournir à tous leurs candidats locataires. Des efforts ont été faits pour rassembler et expliquer toute cette information d'une façon compréhensible pour tous les (candidats) locataires, ce qui a été une manœuvre d'équilibriste.

« Les documents sont rédigés pour un seuil de compréhension qui n'est pas élevé, et ils sont contrôlés par le législateur : tous les règlements doivent y figurer. Cela revient donc à chercher une voie médiane pour que l'information reste compréhensible pour notre public. Toute l'information est sur notre site web et nous avons également édité une brochure 'Droits et devoirs du locataire'. » (Directeur SHM, V1, novembre 2013).

L'ordonnance du 19 décembre 2008 modifiant celle du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en **Région de Bruxelles-Capitale** et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements oblige les communes et les CPAS à avoir un règlement et à le publier. La plupart des communes mettent également en ligne leur règlement. Les règlements en vigueur pour l'inscription (et l'attribution) des logements gérés par les Agences Immobilières Sociales et les CPAS sont par contre peu diffusés. Parmi les communes que nous avons étudiées, les règlements des deux communes bruxelloises étaient disponibles sur leur site internet. C'était également le cas pour deux des quatre communes **wallonnes**, la troisième ne gérant plus elle-même son patrimoine, seul le règlement de la quatrième n'était pas accessible.

En **Région flamande**, les règlements locaux/communaux d'attribution (voir également ci-après « Attributions » 4.2.1.1) qui autorisent les communes à renforcer les règles optionnelles de priorité, sont, le cas échéant, également mis sur internet.

Par ailleurs, l'importance du parc géré par l'opérateur et sa ventilation par nombre de chambres n'est pas une information portée à la connaissance du candidat lors de son inscription. Or, cet élément est déterminant dans les délais d'attente auxquels seront soumis les candidats locataires.

Les Associations oeuvrant à l'insertion par le logement en **Région de Bruxelles-Capitale**, les associations des locataires, les Huurdersbonden en **Région flamande** et les associations de promotion du logement (APL) en **Région wallonne**, peuvent par leur réseau et par leur expertise, indiquer les pistes qui offrent le plus de chances et elles peuvent également fournir aux candidats locataires des informations précieuses :

« Le fait de construire une relation, la collaboration et l'obtention des informations sur le genre de logements qui vont se libérer, (...) car on n'inscrit pas auprès des Agences Immobilières Sociales (SVK) des ménages qui

vont devoir attendre 10 ans. Par exemple, dans une SVK qui a beaucoup de logements à une chambre ou des studios, la permanence tient compte du fait qu'il n'y aura pas de logements à 3 chambres qui vont se libérer » (Coordinateur d'une Association œuvrant à l'insertion par le logement, B2, août 2013).

Il est évident que le candidat qui maîtrise cette offre et multiplie les démarches d'inscription, maximalise ses chances d'octroi d'un logement – et inversement. On peut parler ici d'une *fracture de connaissance*, dans le double sens où :

- parmi les candidats locataires, la connaissance des différentes possibilités qui s'offrent à eux est inégale, ce qui se traduit en une inégalité des chances d'accès au logement souhaité,
- dans la relation entre le candidat locataire et l'entité à laquelle il s'adresse, une méconnaissance de sa part peut potentiellement engendrer une inégalité de traitement, dans le cas où cette entité ne consentirait pas à pallier cette méconnaissance, en informant et/ou réorientant le demandeur.

1.3 Les aides au candidat locataire

Le candidat locataire est confronté dans sa recherche de logement au sein d'une commune, à différents opérateurs dont il n'est pas toujours évident pour lui de distinguer et comprendre les spécificités. L'inscription auprès de plusieurs organismes, qui disposent de règles différentes, impose des démarches particulières. Les démarches à effectuer sont encore plus nombreuses si le candidat locataire ne limite pas sa recherche à une seule commune. Enfin, comme signalé précédemment, tous les gestionnaires de logement public ne sont pas nécessairement présents dans la commune lorsqu'ils opèrent à une échelle intercommunale.

De nombreuses initiatives, publiques ou associatives, sont prises pour aider les candidats locataires dans leur recherche de logements. Ces initiatives portent sur la simplification des démarches administratives (candidature multiple

et guichet logement) ou consistent en un accompagnement social à la recherche d'un logement qui, au vu des délais d'attente, ne se limite pas à la recherche d'un logement public.

L'inscription multiple

Dans le secteur du logement social, un système d'inscription multiple a été mis en place en 2003 en **Région de Bruxelles-Capitale** et en 2008 en **Région wallonne**. Les candidats locataires s'inscrivent grâce à un formulaire d'inscription unique qu'ils déposent dans une Société de logement social. Cette Société devient leur Société de référence pour toute la gestion administrative de leur candidature. Les candidats choisissent par le biais du formulaire les autres Sociétés (ou communes) auprès desquelles ils veulent s'inscrire et ne doivent plus faire les démarches auprès de chacune d'entre elles.

En **Région flamande** (Kaderbesluit Sociale Huur, 2007), une Société de logement social (SHM) doit obligatoirement informer le candidat locataire, au moment de son inscription, qu'il a le droit de demander la transmission de son inscription à toutes les autres Sociétés de logement de la commune ou des communes voisines.

Les guichets logement

Dans les trois régions, plusieurs communes ou CPAS ont créé des guichets uniques 'logement'. Le candidat peut en un seul endroit s'inscrire auprès de tout ou partie des opérateurs locaux (commune, CPAS, AIS, logement social,...) au lieu de devoir démarcher auprès de chacun d'entre eux. Cette initiative permet de réduire la fracture de connaissance du secteur et d'éviter certains malentendus (inscription auprès des propriétés communales, alors que le candidat pense postuler pour un logement social, par exemple). Ce type de guichet permet de rationaliser et de clarifier la manière dont l'offre de logement est proposée. Elle exige de l'agent opérant au guichet une maîtrise des différents règlements.

Les communes flamandes jouent un rôle de régie dans tout ce qui concerne le domaine du logement. Elles doivent aider leurs citoyens dans la recherche d'un logement à un prix raisonnable.

Certaines communes y réussissent mieux que d'autres. Ce sont surtout les petites communes qui ont conclu des accords de collaboration intercommunale pour mieux pouvoir remplir cette tâche : via l'installation d'un guichet unique ou le regroupement de l'information sur internet. La commune-cas V1 a, par district, un 'guichet Logement' où les candidats locataires peuvent recevoir de l'aide dans leurs recherches d'un logement social. Il y a aussi de nombreux CPAS qui se chargent de la centralisation des inscriptions, et qui accompagnent les candidats locataires dans leurs démarches, en s'associant à d'autres acteurs (voir ci-dessous, en particulier les Agences Immobilières Sociales -SVK).

« L'inscription peut se faire à l'accueil de l'Agence Immobilière Sociale (SVK) mais également au point d'appui du CPAS. On diminue ainsi les seuils d'accès et on trouve une solution pour les distances entre les communes, parce que tout le monde ne peut pas arriver ici. » (Directeur SVK, V4, novembre 2013).

L'accompagnement social

Certains acteurs n'ont pas d'expertise dans l'accompagnement social ou leurs subsides ne leur permettent pas d'engager un(e) assistant(e) social(e) comme par exemple les Agences Immobilières Sociales en **Région de Bruxelles-Capitale**, bien qu'indirectement c'est ce qu'on attend d'eux, le besoin étant toujours plus accru. Ils renvoient alors à un autre acteur, plus spécialisé, comme le CPAS.

En **Région flamande** un arrêté ministériel (21.12.07) prévoit des tâches d'accompagnement de base (« Basisbegeleidingstaken ») pour tous les acteurs du logement public jusqu'à un certain niveau de problèmes ; pour les arriérés de paiement et pour un accompagnement spécifique, ils peuvent faire appel au CPAS ou un autre acteur spécialisé (par exemple, un Service social général privé - CAW).

En **Région wallonne**, les communes dont le programme d'ancrage communal a été totalement ou partiellement approuvé par le Gouvernement,

ont l'obligation de disposer d'un service communal du logement notamment pour assurer une information coordonnée des citoyens sur les aides et les droits en matière de logement.

Mais, en général, l'accès à l'information (et donc au logement) dépend de l'accompagnement social (par un(e) assistant(e) social(e) du CPAS ou d'un Service social général privé (CAW) ou d'une association partenaire de l'opérateur dont bénéficie le candidat locataire.

« Ceux qui gagnent sont ceux qui reçoivent l'assistance d'un(e) assistant(e) social(e) (du CPAS ou du CAW). Ceux-ci font du lobbying pour leurs propres candidats ». (Directeur SVK, V4, novembre, 2013)

« Il faut déjà comprendre les points de priorité pour faire valoir ses droits. » (CPAS, W3, décembre 2013)

2. L'inscription : une épreuve sélective

Pour pouvoir comprendre où et comment s'expriment des risques de discrimination dans le secteur du logement public, il faut considérer que la demande est, tout autant que l'offre, une construction sociale. Loin de constituer une réalité qui existerait en dehors et indépendamment de la vie du secteur du logement public, la demande (du moins telle que la mesurent les statistiques de candidats locataires inscrits auprès des organismes pourvoyeurs de logements) résulte des pratiques actives non seulement des candidats eux-mêmes mais aussi, et tout autant, des gestionnaires concernés.

Être inscrit sur une liste de candidats pour un logement public suppose, pour un ménage, d'avoir connaissance de son droit à cette inscription (2.1), de remplir les conditions réglementaires en fonction desquelles il a pu être considéré comme un ayant droit (2.2), enfin de s'assurer de la durée de validité de son inscription (2.3). Comme nous le verrons, des problèmes se posent sur chacun de ces points, en termes de discriminations potentielles.

Il faut cependant noter que tous les gestionnaires ne procèdent pas à des inscriptions directes. Quelques-uns procèdent par inscription indirecte, c'est-à-dire via des services partenaires. C'est notamment le cas de plusieurs Agences Immobilières Sociales (AIS) en **Région de Bruxelles-Capitale**. En septembre 2013, 9 AIS permettaient l'inscription directe ; pour les autres, les inscriptions se faisaient uniquement par l'intermédiaire d'un service partenaire (CPAS, Associations oeuvrant à l'insertion par le logement - AIPL, ...). Deux AIS avaient par ailleurs suspendu jusqu'à nouvel ordre les inscriptions (moratoire). Les conventions entre une Société de logement social (SISP) ou une AIS et un CPAS qui sortent de l'inscription régulière peuvent par ailleurs créer un sentiment d'inégalité par rapport aux candidats sur la liste d'attente.

« Une AIS met parfois un logement en location par l'intermédiaire d'un partenaire qui propose un candidat de son public cible. Le partenaire accompagne le (candidat) locataire. Les inscriptions indirectes ne sont pas toujours comprises par tous les candidats locataires. Il faut améliorer la communication au sujet des services qui sont prestés par un des partenaires. Finalement c'est bien l'AIS qui attribue le logement » (Coordinateur d'une AIS, RBC, novembre 2013).

2.1 Une demande générée en partie par des discriminations sur le marché privé

De manière générale, le recours au logement public résulte en partie de discriminations structurant le marché locatif privé. D'un côté, le niveau des loyers sur le marché privé exclut *de facto* une partie de la population, celle qui ne possède pas les moyens financiers suffisants pour répondre aux exigences des propriétaires privés, qui est alors reléguée soit dans des espaces peu valorisés, soit dans des logements de moindre qualité, ou amenée à solliciter un logement public. D'un autre côté, des discriminations peuvent s'exercer envers certaines franges de la population, indépendamment des aspects financiers, les incitant à se tourner vers le logement public. Ce second

phénomène se constate principalement en milieu urbain, qui concentre les populations issues de l'immigration.

Dans une des communes étudiées en **Région de Bruxelles-Capitale**, on nous confie que les ménages d'origine subsaharienne constituent une partie des demandeurs car « c'est évident que les propriétaires ne louent pas à un Africain et encore moins avec beaucoup d'enfants. Ce sont des choses que l'on nous raconte tous les jours ». Cette discrimination, dont s'estiment victimes certains segments de la population sur le marché privé, guide ceux-ci vers le logement public « où ils espèrent être traités autrement », poursuit notre interlocuteur (Gestionnaire de propriétés communales, B1, juillet 2013).

Le même constat est posé par le CPAS de la ville étudiée en **Région wallonne** : « *On reçoit évidemment des gens qui ont été refusés sur base de la couleur de leur peau ou pour leur religion, les femmes voilées, c'est non, ici, sauf chez les marchands de sommeil.* » (CPAS, W1, décembre 2013)

Dû à un changement démographique (plus de familles monoparentales) et à un glissement dans l'origine des immigrants vers l'Europe de l'Est, les groupes les plus frappés par la discrimination sur le marché privé semblent également avoir changé :

« Je vois une relation entre les discriminations et la personnalité du propriétaire du logement. On pense toujours que ce sont les Belges qui sont discriminatoires mais tous les propriétaires des logements ne sont pas tous belgo-belges. La discrimination est plus liée à un état d'esprit, c'est ce qui vous rend mal à l'aise et ce que tu penses de l'autre, dans ce sens vous avez peu de problèmes dans notre commune sauf si vous êtes, par exemple, une femme seule où il y a d'autres considérations qui jouent, ou un Africain ou une personne de l'Europe de l'Est qu'on confond avec un tzigane » (coordinateur d'une Associations oeuvrant à l'insertion par le logement, RBC, août 2013).

Des questionnaires de logements publics posent le constat d'un changement d'attitude des propriétaires privés : « *Clairement, les propriétaires se permettent des choses qu'ils ne se permettaient pas avant (garantie, immixtion dans la vie privée des locataires, ...)* » (Service des propriétés communales, B1, juillet 2013). Comme par exemple demander des preuves de revenus ou une garantie locative de trois mois au lieu de deux, comme légalement prévu.

2.2 Des conditions d'inscription potentiellement discriminatoires

Les réglementations en vigueur sont nombreuses et souvent spécifiques à chaque acteur, à l'exception de la **Région flamande** où les opérateurs subsidiés s'inscrivent dans un des deux régimes locatifs. Si les logements sociaux et les logements du Fonds du Logement sont gérés de manière uniforme sur les territoires régionaux, les acteurs locaux (communes, CPAS et AIS) disposent d'une certaine autonomie dans la gestion de leur parc non subsidié. Au sein du parc d'un même opérateur, tous les logements ne seront cependant pas nécessairement gérés de la même façon, les logements subsidiés (contrats de quartier en **Région de Bruxelles-Capitale**) faisant souvent l'objet de réglementations particulières. Il faut cependant relever la volonté de la Région de Bruxelles-Capitale d'harmoniser les pratiques locales (communes et CPAS) avec l'adoption de l'ordonnance du 19 décembre 2008, approfondie par la réforme du Code du Logement du 11 juillet 2013.

Malgré la diversité des réglementations en vigueur et les spécificités régionales et locales, les conditions d'inscription privilégient de manière récurrente quatre critères principaux³⁷ : des conditions de revenus maximaux et minimaux, de non-propiété, d'ancrage local et de garantie (preuve de paiement des 6 derniers loyers et garantie locative). Nous les passons en revue ci-dessous.

³⁷ La récurrence de ces critères a été mise en évidence par l'étude du RBDH sur les règlements des Communes et des CPAS à Bruxelles. RBDH, *Logements communaux : plaider pour une réforme des conditions d'attribution des logements des communes et des CPAS, Bruxelles, 2011.*

2.2.1 Condition de revenu maximum

Cette condition est une action positive, réservant l'accès au logement public aux catégories de la population les moins aisées. Elle varie selon les régions et les organismes (tableau 2).

Tableau 2. Les conditions de revenus au 1/01/2013

<i>Revenus annuels nets imposables pour une personne isolée/un ménage (+ par enfant à charge)</i>	RBC	VG	RW
Logement social	21.118,78 €/26.817 € ³⁸ (+ 2011,31 €)	20.233 €/30.350 € (+ 1696 €)	25.700 € / 32.100 € (+ 2.400 €)
Fonds du Logement	21.119,25 €/26.818,11 € (+ 2011,35 €)	30.350 € (+ 1696 €)	24.100 € pour une personne seule, 30.100 € pour un couple, + 2.200 € par enfant à charge du ménage. ³⁹
AIS	Idem log.soc. (marge possible pour nombre limité)	Idem log.soc.	Idem log.soc.
Communes	Idem log.soc +20 % (logement subsidié)/ variable (logement non subsidiés)	Idem log.soc.	gestion par la SLSP (ancrage communal)/variable (patrimoine privé)
CPAS	Idem log.soc./variable	Idem log.soc.	Idem log.soc./variable
Vlabinvest	-	33.302 €/48.291 € (3.347 €)	-

En ce qui concerne le logement social, les montants maximums sont similaires en **Régions bruxelloise et flamande**.

Le Code du Logement **bruxellois** définit le logement social comme le bien loué par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les Société de logement social (SISP) à des personnes de revenus modestes. Sa réglementation prévoit une rehausse du plafond de 3.922,22 €⁴⁰ par personne handicapée adulte.

Le Code du Logement **flamand** définit le logement social en fonction du bailleur : soit une Société de logement social (Sociale huisvestingsmaatschappij – SHM), le Fonds du

Logement flamand (Vlaams Woningfonds – VWF), une Agence Immobilière Sociale (Sociale Verhuurkantoor – SVK), la commune, le CPAS, une intercommunale, ou éventuellement aussi le secteur privé dans le cadre de l'objectif social contraignant du « Grond- en Pandendecreet » (Décret foncier et immobilier). Le Kaderbesluit Sociale Huur détermine le plafond de revenus du locataire par bailleur. Certaines SHM peuvent appliquer un plafond de revenus plus élevé. Les communes et les CPAS peuvent mettre en location en dehors de la réglementation et dans ce cas, ils ne sont donc pas liés par le plafond de revenus. Le plafond de revenus de Vlabinvest est nettement plus élevé. Vlabinvest, qui a des logements dans la banlieue de Bruxelles, vise les jeunes ménages à double revenu et les jeunes en début de carrière qui bénéficient d'un revenu moyen.

³⁸ Pour les ménages disposant d'au moins deux revenus. Pour les ménages comportant plus d'une personne, mais disposant d'un seul revenu : 22.879,60€.

³⁹ L'inscription est réservée aux familles nombreuses (3 enfants au moins).

⁴⁰ Montants bruts annuels.

En **Région wallonne**, le logement social est défini comme « le logement (...) destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes lors de leur entrée dans les lieux »⁴¹. La réglementation wallonne, en vigueur avant la réforme du Code du Logement et de l'Habitat Durable de 2012, est plus complexe et fonctionne sur une distinction entre les ménages dits en état de précarité (la personne seule dont les revenus annuels nets imposables globalement ne dépassent pas 12.900 € majorés de 2.400 € par enfant à charge), à revenus modestes (24.100 € pour une personne isolée ou 30.100 € pour un ménage, augmentés de 2.200 € par enfant à charge) et à revenus moyens, ces catégories faisant l'objet de quotas d'attribution.

Les Fonds du Logement disposent de leur propre montant de référence et ceux-ci présentent de forts écarts régionaux.

Pour les communes et CPAS, les conditions de revenus pour les logements subsidiés en **Région de Bruxelles-Capitale** - contrats de quartier (durable) - sont définies par une ordonnance⁴² et sont basées sur ceux du logement social, augmenté de 20 %. La gestion des logements créés par les pouvoirs locaux en **Région wallonne** à travers les programmes d'ancrage communal est confiée à la Société de logement social (SLSP) locale.

Tous les logements gérés par les CPAS et les communes ne sont cependant pas soumis à ces conditions. Les communes et CPAS peuvent posséder et gérer un patrimoine « privé » qui a été constitué sur fonds propres ou suite à des dons et legs. Dans ce cas, les conditions de revenu dépendent du type de logements mis en location (social, moyen, ...) et donc du public cible visé par le gestionnaire. Lors du premier contact établi avec un gestionnaire de logements, il est arrivé à plusieurs reprises que l'on nous signale que les logements gérés par l'entité n'étaient pas publics, mais « privés » et donc hors champ de l'étude, selon eux. En **Région de Bruxelles-Capitale**,

des logements moyens sont également produits dans le cadre du Plan Logement de la Région ou sur fonds propres⁴³.

Le parc à vocation sociale se réfère aux conditions de revenus du logement social. En Région de Bruxelles-Capitale, les logements moyens, qu'ils soient produits sur fonds propres ou dans le cadre du Plan Logement, se réfèrent aux conditions de revenus de la SDRB (logement acquisitif personne isolée : max. 58.965,87 € de revenu net imposable). En **Région wallonne**, les conditions sont identiques à celles des logements moyens des SLSP⁴⁴, soit maximum 37.300 € pour une personne isolée et 45.200 € pour un ménage, majorés de 2.200 € par enfant à charge. En **Région flamande**, les « logements modestes » que construisent les Sociétés de logements sociaux (SHM) sont loués à un public « *qui gagne juste un peu trop pour pouvoir s'inscrire pour un logement social classique mais trop peu pour louer au marché privé* »⁴⁵.

Les Agences Immobilières Sociales (AIS) **waltonnes et bruxelloises** ont également les mêmes conditions de revenus que celles du logement social ; si ce n'est que la proportion de logements loués à des ménages moyens est fixée à 10 % dans les communes à pression foncière - 5 % autrement - (décret du 16 mai 2013 et arrêté du 12 décembre 2013). Cependant, en **Région de Bruxelles-Capitale**, la législation autorise les AIS à attribuer un tiers des habitations gérées à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social. Certaines AIS ont opté pour un accès plus limité en fixant des conditions inférieures à ces conditions (exemple : les candidats doivent avoir au maximum 80 % des revenus de la SLRB). La réforme du Code du Logement de juillet 2013 oblige les AIS à conclure au moins un accord de collaboration avec la ou les communes ou le ou les CPAS sur le territoire desquels se situe

41 Article 1, 9° du Code Wallon du Logement.

42 Ordonnance organique de la revitalisation des quartiers du 7 octobre 1993, modifiée (e.a.) par les ordonnances du 28 janvier 2010 et du 6 décembre 2012.

43 Voir l'étude du RBDH, *A qui profitent les logements du CPAS de la Ville de Bruxelles ?*, Bruxelles, 2013.

44 La réforme de 2012 autorise les SLSP à octroyer des logements sociaux aux revenus moyens si la commune dispose d'au moins 5 % de logements sociaux.

45 Communiqué de presse de la Ministre Freya Van den Bossche, vendredi 18/10/2013 (www.freyavandenbossche.be)

la majorité des biens gérés par l'AIS. Un quota de logements peut être alors réservé pour un public sélectionné par la commune ou le CPAS.

Le critère de revenu maximum est donc une mesure d'action positive limitant l'accès de l'essentiel des logements publics aux ménages à faibles revenus. La détermination de ces montants structure fortement la demande potentielle de logements publics. Elle est à cet égard plus large en **Région wallonne** que dans les deux autres régions. La production de logements publics destinés à des ménages à revenus moyens en **Région de Bruxelles-Capitale** et en **Région wallonne** atténue cependant ce principe. Il répond dans la logique institutionnelle à l'exigence de mixité sociale et de l'amélioration de l'équilibre financier des Sociétés de logement social. En **Région de Bruxelles-Capitale**, c'est également considéré comme une réponse aux difficultés croissantes de logement que rencontre ce public sur le marché privé.

2.2.2 Condition de non-propriété

L'accès à un logement est conditionné au fait de ne pas déjà être propriétaire d'un bien immobilier. Certains opérateurs limitent cette condition aux immeubles résidentiels (par exemple, le Kaderbesluit Sociale Huur en **Région flamande**), autorisant la propriété à usage professionnel. Cette condition se vérifie via une déclaration sur l'honneur et l'avertissement extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques. De la sorte, les opérateurs peuvent constater que le candidat ne possède pas de biens immobiliers en Belgique. L'administration fiscale peut également recueillir des informations sur le patrimoine du candidat auprès des pays qui communiquent ce type de données en exécution de conventions de coopération. Cependant, cette vérification n'est pas toujours possible dans certains pays de l'Union européenne et pays extra-européens. Certains règlements limitent cette condition à la possession d'un bien en Belgique. Pour éviter tout sentiment de traitement inégal entre locataires, cette précision devrait certainement être intégrée dans toutes les réglementations.

2.2.3 Condition d'ancrage local

Certains règlements réservent l'inscription au registre aux personnes qui ont un lien particulier, pré-existant avec la commune (domiciliation, ancienne domiciliation, travail dans 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 bénéficiant de ce lien avec la commune. Il s'agit dans ce cas d'un critère d'attribution d'un logement (voir 4.2.1.1). Le Centre interfédéral pour l'égalité des chances a été amené à plusieurs reprises à se pencher sur ce critère.

L'avis du Centre⁴⁶ est que ce critère « *n'est pas en soi discriminatoire ou problématique et peut répondre à un objectif légitime. Il s'agit cependant d'un critère suspect en ce qu'il est potentiellement contestable au regard des dispositions légales* ». L'appréciation de ce critère doit tenir compte à la fois de la légitimité du but poursuivi, de sa cohérence avec cet objectif et sa proportionnalité. A ce titre, le lien reposant sur la domiciliation, le lieu de travail ou la prise en charge par le CPAS « *est théoriquement susceptible de créer une distinction indirecte de traitement sur base de l'origine nationale ou ethnique, de la fortune ou de la langue en fonction de la composition de la population de la commune concernée* ».

Lorsqu'elle est formulée comme une condition d'inscription pour obtenir un logement, le Centre estime que cette exigence d'ancrage local est la plupart du temps disproportionnée en ce qu'elle restreint de manière excessive le droit au logement des candidats.

Lorsqu'il s'agit d'un critère d'attribution, le Centre est d'avis qu'il faut accorder un poids limité à cette condition en l'analysant au regard des politiques du logement menées par l'autorité et en tenant compte notamment de la situation concrète de la commune et de l'objectif réel qu'elle doit permettre d'atteindre. En tout état de cause, il s'agit d'appeler à une grande prudence dans l'utilisation de ce critère.

⁴⁶ Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, Rapport annuel Discrimination/Diversité 2012, Bruxelles, 2013, p. 110-113.

A ce jour, la **Région de Bruxelles-Capitale** est la seule à interdire la condition d'ancrage local dans la gestion des inscriptions pour le logement public. Cette interdiction est entrée en vigueur dans le cadre de la réforme du Code du Logement de juillet 2013.

En **Région wallonne**, l'ancrage local n'est pas repris comme condition d'inscription pour les logements sociaux et les points de priorité qui étaient auparavant accordés pour ce critère ont été supprimés lors de la réforme du Code du Logement de 2012. Néanmoins, les autres acteurs peuvent décider d'instituer une telle condition. Ainsi, dans une commune **wallonne** étudiée (W2), cette condition est nécessaire pour qu'un dossier de candidature soit considéré comme recevable. Trois candidatures sur 58 ont été refusées à ce titre en 2011.

En **Région flamande**, l'ancrage local n'est pas repris en tant que tel comme condition d'inscription au logement public mais peut être repris comme critère de priorité par un règlement local d'attribution. L'ancrage local donne également une priorité absolue pour les logements gérés par Vlabinvest. Ces deux systèmes sont analysés plus en détail au point 4.2.1.1.

2.2.4 Preuve de paiement des 6 derniers mois de loyer

Cette condition répond à la volonté de gestionnaires locaux (**bruxellois et wallons** uniquement) d'éviter des locataires qui se révéleraient être de « mauvais payeurs » et donc de creuser l'arriéré locatif. Plusieurs de nos interlocuteurs ont souligné que ce phénomène s'était fortement accentué au cours des dernières années. Des opérateurs qui jusqu'il y a peu n'exigeaient pas de preuve de paiement ont introduit cette condition pour limiter les « risques ».

« Nous demandons les preuves du paiement du loyer des 6 derniers mois. Il y a certaines exceptions, par exemple quand un candidat a logé chez un ami. Ce n'est pas une condition d'admission, mais plutôt un élément de « tranquillisation » pour le service social. On propose parfois aussi des contrats temporaires (...) au début pour voir si tout se passe bien » (Fonds du Logement, RBC, novembre 2013).

Cette condition est néanmoins susceptible de limiter l'accès au logement public pour des candidats au parcours locatif chaotique (hébergement chez des connaissances, SDF, séjours à l'étranger, etc.) suivant son application. Sa mise en œuvre visant à « garantir » la solvabilité du candidat soulève donc de sérieux problèmes au regard du principe de l'égalité de traitement.

Cette condition apparaît donc comme susceptible d'engendrer une discrimination sur base de la fortune et, indirectement, de la trajectoire résidentielle récente du candidat.

En **Région flamande** il est interdit d'exiger une preuve de solvabilité sous aucune forme.

2.2.5 Autres conditions

- La composition de ménage : le Fonds du Logement des familles nombreuses de **Wallonie** conditionne l'inscription au fait d'être une famille nombreuse (au moins 3 enfants à charge). Son équivalent **flamand** exigeait un enfant à charge au moins, condition qui a été supprimée en 2013. Le Fonds du Logement de la **Région de Bruxelles-Capitale** ne pose pas de conditions similaires.
- Conditions de langue et modalités d'insertion : pour l'ensemble du patrimoine public du logement social en **Région flamande** (KSH), il y a des conditions de langue et des modalités d'insertion qui d'après Loopmans et Bervoets (2010, p. 48) peuvent être une source de discrimination⁴⁷.

⁴⁷ Dans ces « Observations finales du Comité pour l'élimination de la discrimination raciale » du 11 avril 2008 (CERD/C/BEL/CO/15), le comité de l'Organisation des Nations Unies (ONU) se dit « préoccupé par le fait que la Communauté flamande a adopté, le 15 décembre 2006, un décret visant à restreindre l'accès aux logements sociaux aux seules personnes qui parlent ou s'engagent à apprendre le néerlandais, et il s'inquiète de ce que le décret ait été approuvé par le Conseil d'État. {...} Le Comité recommande à l'État partie de veiller à ce que les obligations linguistiques n'entraînent pas de discrimination indirecte à l'encontre des ressortissants et des non-ressortissants qui ne parlent pas néerlandais, sur la base de leur origine nationale ou ethnique, ce qui compromettrait l'exercice de leurs droits économiques, sociaux et culturels, en particulier de leur droit au logement. ».

- Condition de séjour : En **Région flamande**, le Kaderbesluit Sociale Huur prévoit qu'un candidat ne peut être repris dans le registre d'inscription que s'il est inscrit dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers ou si au moins un membre de sa famille l'est⁴⁸. Les personnes inscrites dans le registre d'attente tels que les demandeurs d'asile par exemple ne peuvent, quant à eux, pas prétendre à un logement.
- Garantie locative : bien que ne figurant pas dans les conditions d'inscription, la constitution de la garantie locative peut poser une difficulté pour certains usagers du CPAS en **Région de Bruxelles-Capitale**. Certaines Agences Immobilières Sociales (SVK) n'acceptent le locataire uniquement que, si dans les conditions de la garantie qui lui est avancée par le CPAS, le dédommagement pour arriérés de loyers est également prévu.

Pour pouvoir être inscrit sur la liste d'attente des candidats locataires à un logement social en **Région de Bruxelles-Capitale**, au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge doit être inscrit dans le registre de la population ou des étrangers ou détenir un document attestant de l'introduction d'une demande auprès de la Commission de régularisation (loi du 22 décembre 1999). Toutefois, si personne dans le ménage ne remplit cette condition, il est possible de conserver ses droits en terme d'ancienneté en réservant un numéro de registre auprès d'une ou plusieurs Sociétés de logement social (SISP). L'infraction à la condition de séjour a engendré 2 à 10 radiations par an de 2007 à 2011, mais 84 radiations en 2012.

La **réglementation wallonne** ne reprend aucune condition de séjour pour pouvoir s'inscrire en vue d'obtenir un logement social. Toute personne pouvant justifier d'une existence administrative peut donc s'inscrire et obtenir un logement pour autant qu'il en soit toujours ainsi au moment de l'attribution du logement.

- Inscription pour un logement social : dans une Agence immobilière sociale (AIS) **wallonne** rencontrée, l'inscription auprès de ses services est conditionnée à une demande de logement social auprès d'une Société de logement social (SLSP). L'AIS conçoit ses logements comme des logements de transit avant l'entrée dans le logement social proprement dit. Les attributions se font sur base de l'urgence sociale. Cela lui assure également que ces logements se libéreront à terme et pourront bénéficier à d'autres ménages.

« Certaines AIS n'acceptent la garantie locative du CPAS que si elle couvre les arriérés de loyer, ce qui est le cas dans la commune X. Et chez nous, non. Ce qui est un cas de discrimination parce que si on habite dans cette commune et si on obtient un logement d'une Agence Immobilière Sociale et bien, on va devoir payer sa garantie locative soi-même. » (coordinateur d'une Association œuvrant à l'Intégration par le Logement, RBC, août 2013)

2.3 Renouvellements et radiations

Aux conditions précédentes, s'ajoute auprès de la plupart des opérateurs l'obligation pour les candidats locataires, de renouveler à intervalles réguliers leur candidature. La plupart des opérateurs du logement public exigent en effet que les candidatures soient renouvelées chaque année ou tous les deux ans sous peine de radiation.

Au sein des Sociétés de logement social (SISP), en **Région de Bruxelles-Capitale**, tous les douze mois⁴⁹, la Société de référence envoie au candidat locataire une demande de confirmation de son inscription par écrit. En **Flandre**, les registres d'inscription d'une SHM sont actualisés au moins chaque année impaire. La candidature auprès d'une SLSP en **Wallonie** doit être renouvelée entre le 1^{er} janvier et le 15 février chaque année pour les candidatures ayant plus de six mois au 31 décembre.

La plupart des autres opérateurs exige également ce renouvellement. Les modalités que nous avons

⁴⁸ Article 3, §1, 6° du Kaderbesluit Sociale Huur.

⁴⁹ Ce délai sera prochainement adapté et passera à 24 mois.

rencontrées, sans être exhaustives, peuvent cependant être très variables :

- à l'initiative du gestionnaire ou du candidat,
- envoi d'un à trois courriers (mail ou courrier simple) suivant l'opérateur avant radiation,
- confirmation téléphonique tous les trois mois, ...

Certains opérateurs ne demandent pas de confirmation de la candidature ou ne radient pas la candidature. La candidature auprès du Fonds du Logement **bruxellois** ne doit jusqu'à présent pas être renouvelée, estimant qu'il s'agit d'une « exigence contraignante et dont la nécessité n'est pas établie »⁵⁰. Suite à la réforme du Code du Logement du 28 juillet 2013, le Fonds devra cependant à l'avenir se conformer à cette exigence. Une Agence Immobilière Sociale (AIS) **wallonne** ne demande pas de renouvellement. Son système d'attribution reposant sur l'urgence sociale, les candidatures ne sont valables qu'un an. Enfin, une régie foncière **wallonne** ne radie pas la candidature en l'absence de nouvelles du candidat locataire. Celui-ci doit de lui-même confirmer sa candidature tous les 6 mois. A défaut, la régie « désactive » la candidature qui sera réactivée, sans perte de l'ordre chronologique d'inscription, lorsque le candidat se manifesterà à nouveau.

Ces pratiques mériteraient d'être examinées car, si les conditions de renouvellement de l'inscription ne font pas à proprement parler partie du processus d'inscription, et donc d'accès au logement public, force est de constater qu'il s'agit d'une condition qui engendre de nombreuses radiations, faute d'être respectée. Il s'agit à la fois d'une charge de travail importante pour les gestionnaires de logement et d'une démarche administrative qui n'est pas nécessairement adaptée au public auquel elle s'impose. Elle doit également être examinée au regard des délais d'attente, ce qui, dans le cas de la **Région de Bruxelles-Capitale**, peut signifier une dizaine de renouvellements avant de se voir proposer un logement.

Certains opérateurs devant mettre en œuvre cette disposition ont également des doutes sur son application : « *Je ne pense pas que cela soit vraiment adapté pour les personnes précarisées. Comment fait-on pour contacter un sans-abri ?* » (Société Wallonne du Logement - SWL, RW, décembre 2013)

Certains gestionnaires, face au travail administratif que représentait l'envoi de convocation, ont changé de procédure : « *Les personnes étaient convoquées tous les deux ans. On a fini par trouver ça trop lourd. Depuis 6 mois, on a un document à signer comme quoi il (le candidat) doit renouveler de lui-même son inscription* » (Service des propriétés communales, B1, novembre 2013).

Lors de l'actualisation globale des registres des Sociétés de logement social en **Flandre**, toutes les années impaires, un nombre proportionnellement important de candidats disparaît de la liste d'attente, soit parce que certains ne réagissent pas dans le délai d'un mois prévu pour l'actualisation (il n'y a qu'un rappel avec 15 jours pour réagir), soit parce qu'ils ont déménagé ou parce qu'ils ne cherchent plus de logement. Ils sont alors radiés et peuvent se réinscrire immédiatement, mais perdent leur place sur la liste d'attente et sont mis à nouveau en queue de liste. Pour les candidats inscrits auprès d'une Agence Immobilière Sociale (SVK), les conséquences d'une radiation sont moins radicales :

« *60 % des candidats locataires ne sont plus retenus parce qu'ils n'ont pas réagi à l'invitation d'actualisation : 8 documents doivent être réintroduits, même si l'inscription ne date que de l'année précédente, ce qui est une charge administrative non-négligeable. Ils sont radiés mais peuvent se réinscrire à la même position parce qu'ils gardent le même nombre de points.* » (Directeur SVK, VG, novembre 2013).

Peu de données sont disponibles sur ce sujet, mais le tableau 3 ci-dessous montre que près de la moitié des radiations des listes d'inscription de la Société du Logement de la **Région de**

⁵⁰ Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Rapport annuel 2012.

Bruxelles-Capitale sont motivées par un non-renouvellement de la demande de logement, sauf en 2012. Le nombre de radiations au motif de non-renouvellement a diminué au cours des deux dernières années pour ne plus représenter qu'un tiers des radiations effectuées pour le même motif en 2005. La part relative des candidatures radiées

pour ce motif (et l'ensemble des radiations) par rapport à la demande a fortement diminué, mais doit être relativisée eu égard à l'augmentation significative du nombre de demandeurs. Le taux de non-renouvellement est estimé à 30 % par la Société **wallonne** du Logement⁵¹.

Tableau 3. Radiations de la liste des candidats locataires - SLRB

Radiations - SLRB	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Candidatures non confirmées selon la procédure de renouvellement	3438	3049	3535	233 ⁵²	2308	3933	2088	1181
Total des radiations (tous motifs)	6072	5799	6309	2799	5591	6567	4856	4611
Part des radiations pour non-renouvellement // nombre total de radiation	56,6 %	52,6 %	56,0 %	8,3 %	41,3 %	59,9 %	43,0 %	25,6 %
Nombre de demandeurs au 31.12	29415	30826	32358	33006	36867	37825	38928	41461
Part des radiations // nombre de demandeurs	20,6 %	18,8 %	19,5 %	8,5 %	15,2 %	17,4 %	12,5 %	11,1 %
Part des radiations pour non-renouvellement // nombre de demandeurs	11,7 %	9,9 %	10,9 %	0,7 %	6,3 %	10,4 %	5,4 %	2,8 %

(Source : SLRB - Rapport annuel 2012)

La bonne information sur cette exigence est donc primordiale, l'absence du renouvellement amenant le candidat à recommencer l'ensemble de la procédure. Dans les systèmes d'attribution privilégiant l'ancienneté de l'inscription, le non-renouvellement de la demande a des conséquences immédiates sur les délais d'attribution. Ceci doit nous faire souligner le rôle central de l'agent traitant en matière d'information correcte des candidats locataires, particulièrement lorsque l'initiative du renouvellement est laissée au candidat locataire.

⁵¹ Entretien SWL, RW, décembre 2013.

⁵² En 2008, les candidatures ont été renouvelées automatiquement. Le nombre de radiations correspond aux radiations effectuées suite au non-renouvellement de la candidature fin 2007.

Éléments clés concernant l'accès et l'inscription

- ✓ Le patrimoine de logements publics en Belgique est réparti entre un nombre important d'opérateurs, ce qui 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 candidat locataire qui désire obtenir un logement public est confronté à une offre plurielle dont la maîtrise n'est pas égale pour tous. En outre, les informations essentielles (parc et règlements d'attribution) de certains acteurs locaux ne lui sont pas toujours accessibles facilement, ce qui renforce la responsabilité des agents de terrain, en matière d'information, d'orientation et d'accompagnement social des candidats.
- ✓ La diversité des opérateurs engendre pour le candidat locataire une multiplication des démarches, s'il veut augmenter ses chances d'accéder au logement public. Les ménages les plus démunis sont ainsi souvent ceux qui maîtrisent le moins l'ensemble de l'information et qui éprouvent le plus de difficultés à frapper à la bonne porte.
- ✓ La définition des publics cibles s'opère par l'établissement de différentes conditions d'éligibilité. La première est celle des revenus maximum autorisant l'inscription d'une demande pour accéder au logement public. Il s'agit d'une mesure d'action positive, limitant l'accès au logement public aux ménages à revenus limités. Parce que les opérateurs du logement public se voient de plus en plus confrontés à l'obligation de maintenir l'équilibre financier de leur organisme, ils ont tendance à ouvrir le logement public à d'autres segments de la population que les publics cibles initiaux. Cela augmente la pression sur les parcs existants ou projetés.
- ✓ Certains règlements réservent l'inscription au registre aux personnes qui ont un lien particulier, préexistant avec la commune (domiciliation, ancienne domiciliation, travail dans la commune, ...). Il s'agit alors d'une condition nécessaire pour que l'inscription soit effective. A ce jour, la Région de Bruxelles-Capitale est la seule à interdire la condition d'ancrage local dans la gestion des inscriptions pour l'ensemble du logement public. Cette interdiction est entrée en vigueur dans le cadre de la réforme du Code du Logement de juillet 2013. La présente étude a constaté que l'ancrage local subsiste comme condition d'inscription dans certaines communes wallonnes pour le parc communal. En Région flamande, l'ancrage local n'est pas repris en tant que tel comme condition d'inscription au logement public mais peut être repris comme critère de priorité par un règlement local d'attribution. L'ancrage local donne également une priorité absolue pour les logements gérés par Vlabinvest.
- ✓ L'application de certaines conditions visant à « garantir » la solvabilité du candidat soulève de sérieux problèmes au regard du principe de l'égalité de traitement. Il en va ainsi de l'exigence de preuve de paiement des 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.
- ✓ 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 disproportionné, dans la mesure où le non-renouvellement de la demande a des conséquences immédiates et radicales pour le candidat locataire. Un nombre non négligeable de 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.

C. La demande et l'offre

1. Les caractéristiques de la demande

Donner une vision des caractéristiques socio-économiques des candidats locataires pour l'ensemble du secteur est une gageure difficile à relever. De nombreux obstacles méthodologiques empêchent une telle entreprise.

Pour les acteurs locaux (communes, CPAS et Agences Immobilières Sociales), il n'existe pas de registre centralisé. Les registres locaux se présentent sous des formes diverses (logiciels de gestion immobilière, fichier Excel, dossiers papier). Certains gestionnaires ne fonctionnent pas sur base d'une inscription directe, mais attribuent les logements à des candidats envoyés par des partenaires sociaux. Pour les AIS **wallonnes**, le Fonds du Logement effectue cependant certains traitements à partir des rapports d'activités qu'elles communiquent. La Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) remplit ce rôle pour les Agences Immobilières Sociales (SVK) **en Flandre**.

Les inscriptions pour un logement social font l'objet d'une base de données unique dans les trois régions, mais celles-ci sont avant tout des outils d'échange d'informations sur les candidatures et ne sont pas nécessairement conçues pour effectuer des traitements statistiques particuliers⁵³.

Enfin, entre opérateurs de même nature (les Fonds, les structures faïtières du logement social), les données disponibles (composition de ménages, revenus, ...) ne sont pas nécessairement présentées selon les mêmes modalités, empêchant un véritable travail de comparaison.

Certaines données ne sont par ailleurs pas intégrées aux bases de données disponibles. Seul le Fonds du Logement **bruxellois** traite la nationalité des nouveaux candidats locataires inscrits en

cours d'année⁵⁴. La **Vlaamse** Maatschappij voor Sociaal Wonen établit des statistiques suivant 4 catégories : Belge/CE/hors CE/inconnu.

Les constats suivant peuvent cependant être faits :

- **Une augmentation importante de la demande**

La demande de logements sociaux a fortement augmenté dans les trois régions en quelques années, sans que le parc augmente dans les mêmes proportions. En **Région de Bruxelles-Capitale**, en 2008, la demande de logements sociaux était de 33.006 ménages pour 37.050 en 2012⁵⁵. En **Région wallonne**, le nombre de ménages inscrits est passé de 31.910 en 2008 à 35.063 en 2012⁵⁶.

Ce constat se vérifie auprès du Fonds du Logement **bruxellois**. En 2008, le nombre de demandeurs pour l'aide locative était de 3.032. Fin 2012, le registre des candidats locataires répertoriait 6.851 ménages. Par contre, la demande auprès de son homologue **wallon**⁵⁷ est restée stable : 735 ménages en 2009 et 739 au 31 décembre 2012⁵⁸.

En **Flandre** les chiffres varient entre les années paires et les années impaires qui sont celles de la réinscription, mais sur toute la ligne, le nombre des inscriptions augmente lentement mais sûrement.

53 Dans le courant de 2014, un nouveau système devrait permettre à la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale d'étendre le champ des données exploitables.

54 En 2012, 47,87 % des nouveaux candidats étaient de nationalité belge, 14,84 % de nationalité marocaine, 21,07 % sont d'autres nationalités africaines et 16,22 % de diverses autres nationalités. Source : Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, rapport annuel, 2012.

55 Ces chiffres sont arrêtés au 31 décembre et ne tiennent pas compte des radiations effectuées pendant l'année.

56 SWL, Rapports annuels, 2008-2012.

57 L'aide locative de l'antenne de Mons n'est pas reprise dans ces données, car elle confie l'ensemble des logements créés en gestion à des partenaires (Organismes de logements à Finalité Sociale OFS, CPAS, communes, ...). Elle ne réceptionne donc pas de candidature.

58 Rapports annuels du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Tableau 4. Candidats locataires Sociétés de logement social (SHM)

2006	2007	2008	2009	2010	2011
91.418	75.735	98.649	82.448	95.953	94.431

Source : <http://www.vmsw.be/nl/algemeen/statistieken/kandidaat-huurders>

Seule la demande des Agences Immobilières Sociales (AIS) en **Région wallonne** est connue : fin 2011, 13.848 ménages étaient en attente d'un logement auprès d'une AIS. L'augmentation par rapport à 2010 est de 9,6 %⁵⁹.

- **Des candidats locataires aux faibles revenus**

La demande pour un logement social provient de ménages à très faibles revenus, la majorité étant largement en-dessous des plafonds d'admission.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, en 2012, 85 % des candidats disposent d'un revenu annuel net imposable inférieur au revenu de référence (soit 17.837,29 €)⁶⁰, pour 15 % disposant d'un revenu situé entre le revenu d'admission⁶¹ et ce même revenu de référence. Ces proportions n'ont pas évolué depuis 2008. Moins de 25 % des candidats disposent d'un revenu du travail. Cette proportion est semblable à celle constatée en 2003. En 2012, 64 % disposent d'un revenu de remplacement (chômage, retraite, handicap, mutualité, revenu d'intégration, ...) pour 70,7 % en 2008.

Le Fonds du Logement **flamand** note dans son rapport annuel de 2012 que 54 % de ses locataires reçoivent un revenu de remplacement qui n'atteint pas 13.170 €. La SVPLW, une Agence Immobilière Sociale, a calculé que le revenu moyen de ses candidats locataires au 31.12.2012 correspond à 12.516 €. Presque

15 % (le groupe le plus large) des 20.141 locataires d'un logement social disposent d'un revenu entre 12.358 € et 13.638 € (chiffres de 2012).

En **Région wallonne**, les revenus moyens nets imposables des candidats locataires s'élevaient en 2012 à 10.697 €, ce qui correspond au plafond des revenus des ménages dits en état de précarité et à une légère baisse par rapport à 2008 (10.768,65 €).

- **Une surreprésentation de certains profils**

Les personnes isolées : la demande des personnes isolées se reflète dans les statistiques régionales disponibles (tableau 8) et dans les registres d'inscription des administrations communales que nous avons pu consulter. La demande des personnes isolées est particulièrement élevée en **Région flamande** avec 46 % de la demande globale pour un logement social. Ce taux est d'environ 40 % en Région wallonne. Tant à **Bruxelles** qu'en **Wallonie**, cette demande représente 1/3 des ménages inscrits aux registres communaux de nos études de cas. Elle se confirme également au niveau de la demande auprès des Agences Immobilières Sociales (AIS) wallonnes où les personnes seules représentent 39 % de la demande.

Parmi les demandeurs, et même si peu de statistiques sont disponibles à ce propos, nos interlocuteurs ont fréquemment mentionné la demande croissante des familles monoparentales. D'un point de vue méthodologique, il faut souligner que certains opérateurs distinguent le nombre d'adultes (y compris parfois le genre dans le cas des familles monoparentales) et le nombre d'enfants tandis que d'autres n'indiquent que le nombre de personnes composant le ménage, ce qui empêche d'étudier cette demande. La comparaison interrégionale n'est pas toujours possible suivant l'encodage des données relatives à la composition de ménage. Nos études de cas ont cependant confirmé l'importance de cette demande : 38 % dans un registre communal de

59 Les organismes de logement à finalité sociale, Situation au 31 décembre 2012, Résultats agrégés de l'exercice 2011, Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.

60 Revenu de référence : le montant des revenus établi par l'arrêté de 26.09.1996 et destiné à permettre le calcul du loyer réel (<http://www.slr.be/professionnels/reglementation/arrete-localatif-contrat-type-de-baillagrbc-26-septembre-1996/view>). Ce montant est fixé au 01.01.2014 à 18.511 €.

61 Revenus d'admission : les montants de revenus établis par l'arrêté de 26.09.1996 et dont peuvent bénéficier les candidats locataires en fonction de la composition de ménage (<http://www.slr.be/professionnels/reglementation/arrete-localatif-contrat-type-de-baillagrbc-26-septembre-1996/view>).

la **Région de Bruxelles-Capitale** et 44 % dans une commune de la **Région wallonne**. Ici également, les données des AIS de la Région wallonne reflètent cette réalité : les familles monoparentales constituent 35 % de la demande. Cette demande est particulièrement élevée, les familles monoparentales représentant un peu plus de 9 % des ménages de Belgique. Il s'agit par ailleurs d'une demande fortement féminisée, plus de 80 % de ces ménages ayant une femme comme chef de famille.

2. La confrontation de l'offre et de la demande

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.

La situation peut être approchée à partir d'une mesure du ratio entre l'offre de logements publics et le niveau de la demande. Le Tableau 5 détaille les chiffres en ce qui concerne les logements sociaux et ceux gérés par les Fonds du Logement, par région.

Tableau 5. Offre et demande de logements publics, par région au 01.01.2011

	RBC	VG	RW
Nombre de logements – Sociétés de logements sociaux (A)	39.280 ⁶²	146.214	99.634 ⁶³
Nombre de candidats (B)	37.050 ⁶⁴	94.431	37.983
Ratio (B)/(A)	94,3 %	64,6 %	38,1 %
Nombre de logements – Fonds du Logement (C)	1.061	961	1.011
Nombre de candidats (D)	6.851	1392	739
Ratio (D)/(C)	692,7 %	144,8 %	73,1 %

(Sociétés de logements sociaux et Fonds du Logement)

Il faut lire ce tableau de la manière suivante. Par exemple, à **Bruxelles**, le ratio entre offre et demande à la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, la SLRB est de 94 %, ce qui veut dire que le nombre de candidats locataires

inscrits auprès de la SLRB est presque égal au nombre de logements constituant le parc de la SLRB ; en **Flandre**, le ratio offre/demande de la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) est seulement de 64,6 %, ce qui veut dire que le nombre de candidats locataires inscrits auprès de la VMSW équivaut aux deux tiers du nombre de logements constituant le parc de la VMSW ; et ainsi de suite.

Il faut donc en 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.

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

63 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 leur propriétaire met 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.

64 Nombre de candidats après radiations.

Par exemple, en **Wallonie**, 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 !

Le constat de l'insuffisance structurelle de l'offre de logements publics se vérifie particulièrement dans le contexte de crise du logement qui sévit à **Bruxelles**. Fin 2011, 38.928 ménages étaient en attente d'un logement social, soit un nombre équivalent à l'offre de la SLRB. Pour le dire autrement, il faudrait que l'ensemble du parc de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) se libère (ou encore que la SLRB double le volume de son parc) pour que cette demande puisse être satisfaite. De même, fin 2012, le registre des candidats locataires du Fonds du Logement répertoriait 6.851 ménages, soit une demande six fois supérieure à l'offre.

Par ailleurs, l'estimation de l'écart entre l'offre et la demande de logements publics est affectée par des considérations d'ordre méthodologique, principalement les suivantes :

- La demande peut être estimée en prenant les chiffres des demandeurs effectivement inscrits auprès des organismes gestionnaires ; mais on pourrait également considérer non plus la demande réelle mais la demande potentielle : ainsi, Winters et al. (2011) estiment qu'un meilleur indicateur des besoins en logements sociaux est le nombre total de ménages dont les revenus se situent dans les limites donnant droit à un accès au logement social. Ce nombre est évidemment beaucoup plus élevé que celui des candidats locataires (c'est-à-dire des demandeurs officiellement inscrits), toute une partie de cette population ne s'inscrivant, pour différentes raisons, auprès d'aucun organisme public.

- L'absence de registre centralisé pour les communes, les CPAS et les Agences Immobilières Sociales ne permet pas d'estimer ce rapport entre l'offre et la demande au niveau régional, ce qui constitue une limite de toute analyse à ce sujet⁶⁵. Par ailleurs, tous les gestionnaires locaux que nous avons rencontrés ne disposaient pas d'un cadastre à jour de leur patrimoine. Celui-ci est dans ce cas réactualisé lors de la sortie d'un locataire et de la remise à neuf du logement.

Il faut donc constater – à nouveau – que la 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 inter-régionale).

L'analyse du problème de l'inégalité d'accès au logement public peut être affinée en considérant non plus le volume global ou la répartition générale du parc public, mais bien la structure des logements publics existants en termes de nombre de chambres.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, on constate un décalage entre la structure architecturale du parc et la structure familiale de la population des candidats locataires.

⁶⁵ En RBC, les demandes de subsides annuelles par les AIS sont bien centralisées à la Direction du Logement (AATL, MRBC), mais ces informations concernent donc uniquement l'offre, et pas la demande.

Tableau 6. SLRB - rapport entre l'offre et la demande selon le nombre de chambres

Région de Bruxelles-Capitale – Logement social	Offre		Demande ⁶⁶		Ratio Demande/Offre
	Chiffres absolus	%	Chiffres absolus	%	
Studios et 1 chambre	13 496	34,36 %	18 727	45,17 %	138,76 %
2 chambres	15 471	39,39 %	12 052	29,07 %	77,90 %
3 chambres	8 501	21,64 %	6 447	15,55 %	75,84 %
4 chambres	1 501	3,82 %	2 775	6,69 %	184,88 %
5 chambres et +	306	0,78 %	1 460	3,52 %	477,12 %
Total	39 280	100 %	41 461	100 %	105,55 %

(Source : rapport annuel de la SLRB 2012)

Ce tableau met en évidence le manque de studios et de logement 1 chambre répondant aux besoins des personnes isolées et des couples sans enfant en **Région de Bruxelles-Capitale**, ainsi que le déficit de grands logements de 4 et 5 chambres, qui ne constituent que 4,6 % de l'offre sociale. L'offre de grands logements est par ailleurs très inégalement répartie entre les Sociétés de logement social (SISP), ce qui conditionne les chances d'accès des grandes familles. Néanmoins, il faut relever que la demande pour des logements 5 chambres et plus est 15 fois moins importante que celle pour les studios et les logements 1 chambre.

Le manque de grands logements s'est par ailleurs accentué au fil du temps. Selon le secrétaire d'Etat au Logement bruxellois, « on observe, sur la période 1989-2007, une diminution de l'offre des logements de trois chambres de 835 unités, des logements de quatre chambres de 11 unités et des logements de cinq chambres et plus de 12 unités. Soit un total de 858 logements de trois chambres et plus en moins »⁶⁷.

Il faut souligner ici l'importance pour les grandes familles des règles d'adéquation entre la composition du ménage et le nombre de chambres du logement (voir attribution).

« Les logements à 3 chambres représentent 8 % du parc actuel, la demande pour ce type de logement n'augmente plus mais elle dépasse largement l'offre. 80 % de toutes les demandes concernent des logements de 1 à 2 chambres. On peut - sur base volontaire- essayer de vider les logements qui sont trop grands pour les familles en respectant les mesures de protection : ces mesures ne sont pas valables pour personnes à mobilité réduite ou pour personnes âgées de 65 ans ou plus. Les nouvelles constructions augmentent l'offre mais la rénovation la diminue. On doit faire des choix : ou on ajuste l'offre à la demande : dans ce cas il faudrait plus de logements de 1 à 2 chambres ; ou on ajuste l'offre à la composition sociodémographique, alors il faudrait plus de logements de 3 chambres et plus. Ces derniers apportent aussi un loyer plus élevé mais les listes d'attente y sont plus longues : 10 à 15 ans. » (Directeur SISP, B2, novembre 2013).

⁶⁶ Les données disponibles portent sur la demande avant radiations.

⁶⁷ Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, *Compte-rendu intégral, Commission logement et de la rénovation urbaine, réunion du mardi 9 février 2010, p. 19.*

En ce qui concerne la **Flandre**, en comparant la structure du patrimoine en nombre de chambres (Tableau 7) avec la composition des ménages des (candidats) locataires (Tableau 8) on constate les problèmes méthodologiques suivants :

Tableau 7. Patrimoine des Sociétés de logement social (SHM)

<i>Flandre – Sociétés de logement social (SHM)</i>	<i>Patrimoine 31/12/2012</i>	
0 chambre	3.174	2 %
1 chambres	31.011	21 %
2 chambres	47.993	33 %
3 chambres	54.372	37 %
>= 4 chambres	10.602	7 %
Total	147.152	100 %

(source : VMSW)

Tableau 8. Locataires et candidats des Sociétés de logement social (SHM)

<i>Flandre – Sociétés de logement social (SHM)</i>	<i>Locataires</i>		<i>Candidats locataires</i>	
1 membre	10.869	7 %	42.269	45 %
2 membres	62.142	40 %	21.226	22 %
3 membres	39.883	26 %	12.839	14 %
4 membres	18.509	12 %	8.806	9 %
>= 5 membres	23.333	15 %	8.829	9 %
indéterminé			462	1 %
Total	154.736	100 %	94.431	100 %

(source : VMSW)

En Région flamande, la liste des candidats locataires enregistre uniquement le nombre de membres des ménages, mais pas les compositions familiales. Par conséquent, il n'est pas possible de savoir si un ménage de deux personnes est en réalité un couple, un adulte isolé avec un enfant, ou encore un jeune adulte avec un parent âgé. Inversement, un logement d'une chambre peut être proposé à un couple, mais ne peut l'être à un adulte avec un enfant.

La comparaison des tableaux 7 et 8 montre également que le nombre de ménages d'une seule personne parmi les candidats locataires est bien plus

élevé (près de la moitié des candidats) que parmi les locataires occupant déjà un logement.

« Le nouveau règlement urbain, dans le cadre de la lutte contre « l'appartementisation » interdit de louer des studios qui conviennent aux jeunes ménages à deux revenus.

C'est également le cas pour la location de chambres, une forme de logement collectif alternative dont la demande de la part du CPAS augmente, pour personnes âgées. » (Directeur Construction CPAS, V3, octobre 2013).

En **Région wallonne** également, les statistiques ne permettent pas de confronter avec exactitude l'offre et la demande.

Il est clair que la demande dépasse largement l'offre dans toutes les régions, et plus particulièrement en ce qui concerne la demande pour les studios et les logements à 1 chambre émanant de ménages au nombre restreint de personnes.

Tableau 9. SWL – patrimoine des Sociétés de logement social (SLSP) selon le nombre de chambres

<i>SWL - Logement social au 31.12.2012</i>	<i>Offre</i>	
	<i>Chiffres absolus</i>	<i>%</i>
<i>Studios et 1 chambre</i>	17.847	17,7 %
<i>2 chambres</i>	29.352	29,1 %
<i>3 chambres</i>	45.577	45,2 %
<i>4 chambres</i>	6.698	6,7 %
<i>5 chambres et +</i>	1.319	1,3 %
<i>Total</i>	100.793	100,0 %

(Source : SWL)

Tableau 10. Candidats des Sociétés de logement social (SLSP)

<i>SWL - Région wallonne</i>	<i>Candidats locataires avant radiation</i>		<i>Candidats locataires après radiation</i>	
<i>1 membre</i>	15.142	43,3 %	12.172	43,0 %
<i>2 membres</i>	7.587	21,7 %	6.120	21,6 %
<i>3 membres</i>	5.452	15,6 %	4.447	15,7 %
<i>4 membres</i>	3.379	9,7 %	2.814	9,9 %
<i>>=5 membres</i>	3.377	9,7 %	2.752	9,7 %
<i>Total</i>	34.937	100,0 %	28.305	100,0 %

(source : VMSW)

Éléments clés concernant la confrontation de l'offre et de la demande

- ✓ 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 demande de logements sociaux a fortement augmenté dans les trois régions en quelques années, sans que le parc augmente dans les mêmes proportions. Le déficit par région suit la règle de 3 : en Wallonie, il faudrait qu'un logement sur trois du parc existant se libère pour satisfaire la demande ; en Flandre, il s'agit de deux tiers du parc et à Bruxelles, trois tiers ou l'entièreté du parc devrait se libérer pour répondre à la demande.
- ✓ La demande pour un logement social provient de ménages à très faibles revenus, la majorité étant largement en-dessous des plafonds d'admission. En Région de Bruxelles-Capitale, en 2012, 85 % des candidats disposent d'un revenu annuel net imposable inférieur au revenu de référence (soit 17.837,29 € pour 2012), pour 15 % disposant d'un revenu situé entre le revenu d'admission et ce même revenu de référence, soit 18.293,92 €. En Flandre, presque 15 % (le groupe le plus large) des 20.141 locataires d'un logement social disposent d'un revenu entre 12.358 € et 13.638 € (chiffres de 2012) et en Région wallonne, les revenus moyens nets imposables des candidats locataires s'élevaient en 2012 à 10.697 €.
- ✓ La demande des personnes isolées est particulièrement élevée en Région flamande avec 46 % de la demande globale pour un logement social. Ce taux est d'environ 40 % en Région wallonne. Tant à Bruxelles qu'en Wallonie, cette demande représente 1/3 des ménages inscrits aux registres communaux.
- ✓ La comparaison interrégionale de la demande croissante des familles monoparentales n'est pas toujours possible suivant l'encodage des données relatives à la composition de ménage. Nos études de cas ont cependant confirmé l'importance de cette demande : 38 % dans un registre communal de la Région de Bruxelles-Capitale et 44 % dans une commune de la Région wallonne.

D. Le parcours du candidat et les risques de discrimination : les délais d'attente, les mutations et l'attribution

1. Les délais d'attente et les mutations

Les gestionnaires ne disposent pas de statistiques précises et systématiques sur les délais d'attente. Les rapports d'activité mentionnent régulièrement une estimation globale, tout type de logements confondus. Les délais d'attente renseignés par taille de logement (nombre de chambres) sont des estimations.

Un travail spécifique a été réalisé sur les données internes de la Société de Logement de la **Région de Bruxelles-Capitale** par une déléguée sociale de celle-ci, ce qui nous permet d'avoir des estimations plus précises. Il ressort de ce travail que le délai d'attente est d'environ 10 ans pour un logement une chambre, environ 8 ans pour un logement deux chambres, environ 13 ans pour un logement trois chambres et environ 16 ans pour un logement quatre chambres⁶⁸. Les estimations données par une Société de logement social (SISP) étudiée évoquent un délai de 6-7 ans pour les logements une chambre et deux chambres, 8-9 ans pour un 3 chambres, 10 ans pour un quatre chambres et 14-15 ans pour un 5 chambres.

En **Flandre**, parmi les candidats locataires à qui on a attribué un logement en 2012, 21 % ont reçu un logement après une année d'attente, un peu plus de 1 % ont attendu 10 ans ou plus et 9 % ont attendu 5 ans, mais la durée moyenne est de 3 ans.

Les délais sont beaucoup plus importants en Région de Bruxelles-Capitale qu'en Région flamande ou en **Région wallonne** où la Société wallonne de Logement et le Fonds wallon du

logement estiment le délai d'attente moyen à cinq ans, tous types de logements confondus.

Au niveau local, certaines communes étudiées disposent essentiellement de logements de type moyens et de peu de logements à vocation sociale.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, face aux délais d'attente pour ces derniers, une gestionnaire communale nous explique : « on n'interdit pas aux gens (qui sont dans les conditions du logement de type social) de s'inscrire si ils le veulent, mais on leur explique que ce n'est pas la priorité car ils n'ont pas de perspectives chez nous ... Le règlement prévoit des exceptions mais inscrire quelqu'un aujourd'hui n'a pas beaucoup de sens alors que nous avons des personnes inscrites depuis 2002. » (Service des propriétés communales, B1, juillet 2013). En effet, la commune ne possède que 22 logements de type social (sur 109 logements) et seules 11 attributions de logement de ce type ont été effectuées depuis 1999. En comparaison, la commune possède 87 logements de type moyen et éprouve des difficultés à les louer. Les raisons invoquées sont que ces logements ne correspondent pas aux attentes de la classe moyenne en termes de localisation et superficie.

« Pour le logement moyen, les gens sont plus sélectifs, ont d'autres exigences. Les logements rue X, ils sont prisés, il y a eu une espèce de rush, vu la bonne localisation ; rue Y, par contre, l'immeuble est beau mais la situation est moins favorable ». (Echevin du Logement, B1, juin 2013)

Ces ménages disposant pour la plupart de revenus suffisants pour choisir leur logement, seule la tranche située juste au-dessus du seuil d'admission se montre intéressée. Beaucoup de ces candidats ne souhaitent pas s'inscrire auprès d'une Société de logement social (SISP) : « les personnes ont une image désastreuse (du logement social). S'ils ont un revenu et travaillent, ils s'imaginent qu'ils sont forcément dans les conditions du logement moyen, ils ne veulent pas aller dans le logement social. C'est dur pour eux d'accepter d'être

⁶⁸ Données internes délégués sociaux, chiffrés cités par BRUYNIX C., *Les critères de distribution d'un bien rare : l'exemple de l'attribution des logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale, Mémoire de fin d'études, Master en politique économique et sociale, Université Catholique de Louvain, septembre 2012, p. 46.*

guidé vers le logement social » (Gestionnaire des propriétés communales, B1, juillet 2013).

Dans une commune **wallonne** (W2), l'analyse de l'offre existante a montré qu'une femme seule avec deux enfants et disposant de revenus précaires n'avait que peu de perspective à court terme, ne pouvant introduire une demande que pour le parc social. A moins d'un départ d'un locataire, les baux en cours montrent qu'il n'y aura aucune possibilité d'attribution avant 2015 (deux baux de logements correspondant à sa composition de ménages arrivant à terme). Elle ne sera cependant pas la seule à espérer obtenir ce logement : 6 autres ménages du même type sont déjà inscrits sur la liste d'attente.

Le nombre de candidatures en mesure d'être satisfaites par l'attribution d'un logement dépend, d'une part, de l'accroissement du nombre d'habitations disponibles à la location et d'autre part, essentiellement, du nombre de locataires quittant leur logement public.

Le faible turn over dans les logements publics est relevé par plusieurs gestionnaires (6 % au sein des logements sociaux de la Région wallonne), de même que les occupations qui ne correspondent plus à la composition de ménage actuelle, en l'occurrence essentiellement des grands logements sous-occupés.

L'instauration du bail à durée déterminée⁶⁹ et le renforcement des règles en matière de mutations sont des mesures que les gouvernements **bruxellois et wallon**⁷⁰ ont prises pour agir sur l'offre de logements de grande taille. L'introduction du bail à durée déterminée est cependant critiquée : « *Les gens ont vite compris, soit je cherche un travail soit j'assure mon logement* » (Directeur SISF, B1, novembre 2013).

Les locataires qui disposent d'un logement trop grand ou trop petit, ou qui doivent déménager

en raison de travaux de rénovation, reçoivent également **en Flandre**, grâce au principe de « l'occupation rationnelle », la priorité sur les autres candidats locataires. Ils peuvent également se réinscrire s'ils préfèrent recevoir un logement dans un nouveau projet de construction, sans que pour cela leurs besoins doivent nécessairement avoir changé. Ceci augmente le nombre d'inscriptions et la liste d'attente pour chaque nouvelle construction.

Selon les termes de l'article 142, §2, du code **bruxellois** du logement du 17 juillet 2013, la société de logement a l'obligation, dans la mesure des disponibilités, de proposer un autre logement à un ménage dont la composition aurait changé depuis l'attribution initiale, et dont le logement serait devenu suradapté, c'est-à-dire trop grand, comptant une ou des chambres désormais excédentaires. Cette vérification s'opère après huit ans d'occupation, les baux étant de neuf ans. Si le ménage refuse le logement correspondant à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement peut lui proposer, il pourra être mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

On se plaint autant à **Bruxelles** qu'en **Flandre** de la priorité absolue qui est donnée aux locataires qui disposent déjà d'un logement mais en sollicitent un autre car celui qu'ils occupent est devenu trop petit. On y remédie parfois de la façon suivante :

« Quand le logement d'une famille est devenu trop petit et qu'elle doit (normalement) recevoir en priorité un logement plus adapté (voir Code du Logement), et tenant compte également qu'il n'y a que 200 logements qui se libèrent par an (« 4 % de mutations internes »), ceci comparé aux 800 demandes, ce n'est plus tenable. Nous réservons uniquement la moitié à ces ménages. C'est également un choix conscient : nous pensons que c'est d'une utilité au moins

⁶⁹ Les personnes âgées de plus de 65 ans et les personnes handicapées garderont le bénéfice du bail à durée indéterminée.

⁷⁰ Le bail à durée déterminée existe depuis 2008 en Région wallonne.

égale d'aider une personne sans logement, qui ne trouvera pas d'autre logement, que d'aider quelqu'un qui a un logement à 2 chambres et cherche un logement à 5 chambres ».

(Directeur SISP, B2, novembre 2013).

2. Les systèmes d'attribution et les risques de discrimination

L'inscription au registre est la première étape du parcours du candidat locataire. Commence alors pour lui une attente, plus ou moins longue selon la composition de son ménage, les caractéristiques du parc locatif de l'opérateur choisi et le nombre de logements à attribuer. Ce sont les principes qui organisent les attributions qui vont maintenant être détaillés.

Pour rappel, l'analyse des critères d'attribution (réglementaires ou exceptionnels) du logement social ne rentre pas dans le cadre de cette étude, le Centre interfédéral pour l'égalité des chances ayant déjà commandité cette recherche en 2010. Nous renvoyons par conséquent le lecteur au rapport Loopmans et Bervoets (2010). Seules les modifications récentes des réglementations et les thématiques qu'elles soulèvent sont traitées dans le cadre de ce rapport.

La législation de la **Région flamande** ne prévoit que deux régimes d'attribution pour les acteurs publics : le premier repose sur des règles de priorité pour les Sociétés de logement social (SHM) et le Woningenfonds (Fonds du Logement), le second est basé sur un système à points pour les Agences Immobilières Sociales (SVK), revu en 2013. Les communes et CPAS s'inscrivent selon leur choix dans l'un de ces deux régimes. L'harmonisation des réglementations est donc assez grande, si ce n'est la possibilité d'adopter des règlements locaux.

Dans les deux autres régions, la situation est plus hétérogène. Les Fonds du Logement ont leurs propres systèmes d'attribution, distinct de celui en vigueur dans le logement social. En **Région de Bruxelles-Capitale**, le régime

d'attribution des logements subsidiés des communes et CPAS relèvent d'ordonnances spécifiques⁷¹. Pour les logements non subsidiés, le cadre légal prévoit une attribution par ordre chronologique, éventuellement pondérée par des points de priorité. Chaque commune adopte son propre règlement d'attribution. Les critères d'attribution des Agences Immobilières Sociales (AIS) bruxelloises sont laissés à la libre appréciation de celles-ci. En **Région wallonne**, les logements créés par les communes et CPAS dans le cadre des programmes d'ancrage communal sont confiés aux Sociétés de logement social (SLSP). Elles gèrent les autres logements librement, sauf en cas de conditions particulières fixées par un pouvoir subsidiant comme la province. Les AIS wallonnes présentent également une diversité de mode de fonctionnement.

2.1 Principes généraux et marges de manœuvre des systèmes d'attribution

Les systèmes généraux d'attribution

Les ménages dont la candidature a été acceptée sont inscrits sur une ou plusieurs listes suivant les critères d'attribution de l'opérateur. Ces listes peuvent être constituées sur la base des critères suivants :

1. les points de priorité liés à l'ancienneté (date d'inscription),
2. les points de priorité liés, suivant l'opérateur, à la situation du ménage, au logement, à l'ancrage local, aux sans-abris, etc.,
3. les règles de priorité à appliquer successivement,
4. l'urgence sociale,
5. les revenus.

Suivant les acteurs et le type de logement qu'ils gèrent, un seul ou plusieurs de ces critères sont utilisés et, pondérés de manière différente. Ces critères donnent lieu à la constitution d'une ou plusieurs listes d'attente.

⁷¹ Ordonnance organique de la revitalisation des quartiers du 7 octobre 1993, modifiée (entre autre) par les ordonnances du 28 janvier 2010 et du 6 décembre 2012.

Lorsqu'un logement est libre et doit être attribué, un premier filtre est posé : celui de l'adéquation entre le nombre de chambres et la composition des ménages, au regard des normes régionales en vigueur. Les normes d'occupation du secteur du logement social sont strictement réglementées. Seuls les ménages correspondant à ces normes d'occupation sont pris en considération. Le logement est ensuite proposé au ménage qui a le score le plus élevé ou celui dont l'inscription est la plus ancienne, selon le système d'attribution en vigueur.

Dans le secteur du logement social, certains groupes cibles peuvent bénéficier d'une priorité absolue. Enfin, des modalités de dérogation au régime d'attribution général sont souvent prévues, essentiellement pour des raisons d'urgence sociale.

Le tableau 11 ci-contre synthétise les différentes configurations rencontrées par région.

Tableau 11 : Systèmes d'attributions

		Ancienneté	Autres points	Ordre chronologique	Règles de priorité	Dérogations
RBC	Société de logement social - SISP	Cumulé sur liste unique max. 60 %		Départage les ex-aequo		40 % (urgence sociale)
		60 % à des candidats dont les revenus sont < à 85 % du revenu d'admission				
	Agences immobilières sociales - AIS	Libre				Endettement
	Communes & CPAS		Ordre chronologique (éventuellement pondéré)			40 % (réforme 2013)
	Fonds du Logement			Liste chronologique		Possible
VG	Sociétés de logement social - SHM : 1^{er} système	Cumulé sur liste unique				Attribution accélérée pour les sans abris Règles d'attribution spécifiques par un Règlement d'attribution local (Lokaal Toewijzing Reglement, LTR)
					Occupation rationnelle + Règles de priorité absolue et optionnelle	
	Agences immobilières sociales - SVK : 2^{ème} système	Cumulé sur liste unique				
					Occupation rationnelle + Règles de priorité absolue et système à points	
	Communes & CPAS	Choix entre 1 ^{er} ou 2 ^{ème} système				
Fonds du Logement				Idem SHM : 1 ^{er} système		
RW	Sociétés de logement social - SLSP	6 points maximum		Départage les ex aequo		Urgence sociale, cohésion sociale
		50 % au minimum pour les revenus précaires, un % de revenus moyens (lié au % de logement social), 10, 15 ou 20 % d'attribution pour urgence et cohésion sociale (selon le nombre de logements sociaux) et le solde pour les revenus modestes.				
	Fonds du Logement		Système à points			
	Communes & CPAS (patrimoine privé)	Libre (patrimoine privé) / gestion SLSP (« logements ancrage »)				
	Agences immobilières sociales - AIS	Libre				

Sans plus d'autres précisions, le Code **bruxellois** indique que les règles doivent être appliquées pour tout logement mis en location par une société immobilière publique. Le Code ne prévoit donc pas d'éventuelles dérogations ou exclusions. Comme il n'est pas tenu compte ici de situations de fait et qu'on ne se réfère pas aux règles déjà appliquées (par exemple celles qui sont d'application pour les logements subsidiés qui ont été construits dans le cadre de contrats de quartier), plusieurs communes ont pris l'initiative d'exclure certains logements de leur règlement d'admission.

Le Code du Logement bruxellois mentionne que les règlements d'attribution ne sont valables que pour des logements loués par les communes et les CPAS. Ceci implique que quand un logement est géré par un autre organisme, par exemple par une ASBL, les obligations ne sont plus d'application. Cette clause pourra créer des situations inacceptables, parce qu'en confiant le logement à un tiers, cela permet d'exclure ce logement de l'application du règlement et de ses conditions attribution.

L'adéquation du logement à la composition du ménage

Dans le secteur du logement social, les attributions de logements aux candidats locataires s'opèrent en fonction d'un premier principe : l'adéquation du logement à la composition du ménage. Ne rentreront en ligne de compte que les ménages dont la composition familiale correspond au nombre de chambres du logement à attribuer dans le respect des normes d'occupation édictées au niveau régional. Les Sociétés de logement social **flamandes** pourront dorénavant corriger la mixité sociale dans certains complexes en assouplissant les règles d'occupation (« occupation optimale » au lieu d'« occupation rationnelle »), ce qui pourrait se faire au détriment de certains profils de ménages. Une demande de dérogation spatiale (article 3 de l'Arrêté locatif de 1996) dans le secteur du logement social en **Région de Bruxelles-Capitale**

permet d'assouplir l'application de cette règle. Ces normes⁷² constituent néanmoins un frein à l'accès au logement public pour les familles nombreuses pour lesquelles le nombre de logements adaptés est insuffisant. Elles ont été assouplies en 2013 pour le logement social en Région flamande, en Région de Bruxelles-Capitale et en **Région wallonne**⁷³.

Les autres gestionnaires de logements publics doivent également attribuer le logement à des ménages dont la composition correspond au nombre de chambres. Ils ne sont pas soumis à des normes aussi strictes⁷⁴ et, selon les cas observés, appliquent cette règle de manière stricte ou au contraire de manière souple, en tenant compte dans ce cas de la situation locative antérieure du ménage ou du degré d'urgence. « On admet que quelqu'un dorme dans le salon, sinon on ne s'en sort plus. » (CPAS, W1, décembre 2013).

2.1.1 Le logement social

Les points de priorité

Les points de priorité sont des mesures d'action positive destinées à favoriser l'accès au logement social de certains publics en fonction de leurs caractéristiques ou de leur situation.

En **Flandre**, le système des points attribués par les Agences Immobilières Sociales (SVK) a été revu

72 En Région de Bruxelles-Capitale, l'Arrêté de 1996 interdit à deux enfants de même sexe de partager une chambre au-delà de 12 ans et au-delà de 9 ans si les enfants sont de sexes différents. En Région wallonne, la législation était encore plus contraignante et interdisait à deux enfants de même sexe de partager une chambre au-delà de 10 ans et au-delà de 6 ans si les enfants sont de sexes différents.

73 En Région de Bruxelles-Capitale, deux enfants du même sexe pourront désormais partager la même chambre jusqu'à 18 ans, cet âge étant limité à 12 ans s'ils sont de sexes différents. En Région wallonne, il sera désormais autorisé que deux enfants du même sexe âgés de plus de 10 ans puissent partager la même chambre s'il y a moins de 5 années d'écart entre eux. Le partage d'une chambre par des enfants de sexe différent est limité à 10 ans. Une nouvelle exception est introduite si la composition du ménage nécessite un grand nombre de chambres (5 ou plus). Un ménage peut, lors de sa candidature, préciser qu'il accepte un logement comprenant une chambre de moins que le nombre de chambres normalement prévu.

74 Arrêté du Gouvernement wallon du 30.08.07 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement.

fin 2013 : moins de points sont octroyés pour la part des revenus disponibles pour le loyer et plus de points pour les mutations. Au lieu d'une radiation après un refus injustifié de logement, il y aura une perte de points.

En **Région wallonne**, lors de la réforme du Code du Logement et de l'Habitat Durable en 2012, les points de priorité avaient déjà été modifiés. Les nouveaux points de priorité sont liés aux difficultés de logement et aux difficultés personnelles des ménages.

La suppression des points de priorité communale⁷⁵ en Région wallonne correspond à la volonté de supprimer la difficulté d'accès au logement pour une personne résidant dans une commune qui en possède peu et qui s'adressait aux communes voisines au sein desquelles elle était défavorisée. Le Centre interfédéral pour l'égalité des chances avait plaidé au moins pour une diminution du nombre de points accordés à cette préférence locale. La mesure prise par le Gouvernement wallon est donc plus radicale que celle prônée par le Centre.

Le changement opéré dans les points de priorité reflète la hiérarchisation des problèmes et des publics cibles auxquels souhaite répondre le législateur. Le système des points de priorité peut donc évoluer, et successivement, favoriser ou non certaines catégories de la population. Les familles monoparentales bénéficiaient dans l'ancien système de 6 points de priorité. Leur situation n'est plus valorisée dans le nouveau. « On constatait une proportion importante de familles monoparentales, 80 %, dans les grands logements. C'était une forme de discrimination par rapport aux familles encore unies » (Société Wallonne de Logement, RW, décembre 2013) nous dit notre interlocuteur à la Société wallonne de Logement. La pondération de ces points a donc une grande importance dans l'accès au logement social pour les groupes qui en bénéficient, mais également entre ces bénéficiaires et ceux dont la situation n'est pas valorisée par le système. Leur évolution est susceptible de reporter une partie de la

demande sur les autres segments du logement public.

La question de la pondération de ces points est d'autant plus importante dans les systèmes, comme celui en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale, où les points d'ancienneté et les autres sont cumulés sur une même liste, sans limitation, contrairement à la Région wallonne qui a limité l'octroi des points d'ancienneté à 6. A Bruxelles, l'ancienneté est valorisée par 1 point la première année et 2 points les années suivantes. Les familles monoparentales et les personnes handicapées bénéficient de 2 points de priorité. Comme le note Bruynix, le fonctionnement actuel « donne comme résultat de diminuer drastiquement l'effet des mesures de discrimination positive. En effet, le fait d'être handicapé ou famille monoparentale n'a pour seul effet que de faire gagner une année d'attente »⁷⁶. Ce constat est à mettre en rapport avec les délais d'attente particulièrement longs pour un logement social en Région de Bruxelles-Capitale.

Règlements locaux en Région wallonne et Région flamande

En **Région wallonne**, la réglementation régionale s'impose de manière uniforme à l'ensemble des Sociétés de logement social (SLSP), hors régime de dérogation.

Avant la réforme du Code du Logement et de l'Habitat Durable de 2012, les Sociétés de logement social wallonnes avaient la possibilité d'ajouter des points de priorité spécifiques, limités à 20 % des attributions, pour mieux répondre aux problèmes locaux, en incluant des critères de priorité supplémentaires, en augmentant le nombre de points attribués aux critères de priorité régionaux ou en prévoyant des points de priorité spécifiques pour l'attribution de logements dans des quartiers définis. Ces règlements devaient être approuvés par la Société Wallonne du Logement qui a dû constater que de nombreux règlements proposés contenaient des éléments discriminatoires.

⁷⁵ Le candidat ayant vécu dans la commune où se trouve le logement pendant au moins 3 ans sans interruption recevait 5 points de priorité supplémentaires.

⁷⁶ BRUYNIX C., *Les critères de distribution d'un bien rare : l'exemple de l'attribution des logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale, Mémoire de fin d'études, Master en politique économique et sociale, Université Catholique de Louvain, septembre 2012.*

En 2011, 47 Sociétés de logement social sur 68 avaient adopté un règlement spécifique. Les priorités les plus récurrentes avaient trait à l'ancrage communal (selon la terminologie utilisée par la Région wallonne⁷⁷), à la composition de ménage (dont les couples mariés), aux personnes âgées à l'emploi, à un handicap ou une maladie, au candidat qui devait quitter son logement et aux revenus (rapport loyer/revenu). Un candidat ne bénéficiait donc pas du même nombre de points de priorité dans chacune d'entre-elles⁷⁸. La réforme de 2012 a supprimé cette possibilité.

L'importance accordée par les Sociétés de logement social wallonnes à cette possibilité est à remettre dans un contexte n'autorisant pas les dérogations et donc aux difficultés de répondre à des problématiques locales. L'automatisme du système avait été critiqué lors des Chantiers du logement public de 2010⁷⁹. Le Gouvernement wallon a introduit en 2012 la possibilité pour les SLSP de déroger au système général d'attribution.

En **Région flamande**, où la plupart des logements de location sont gérés sous le régime du Kaderbesluit Sociale Huur, cette décision autorise une commune ou une intercommunale à rédiger un règlement local d'attribution. Le règlement local d'attribution permet de tenir compte de :

- l'ancrage local du candidat locataire (76)
- la pénurie de logements pour certains groupes cibles (86)
- la viabilité dérangée ou menacée dans certains quartiers ou complexes (5).

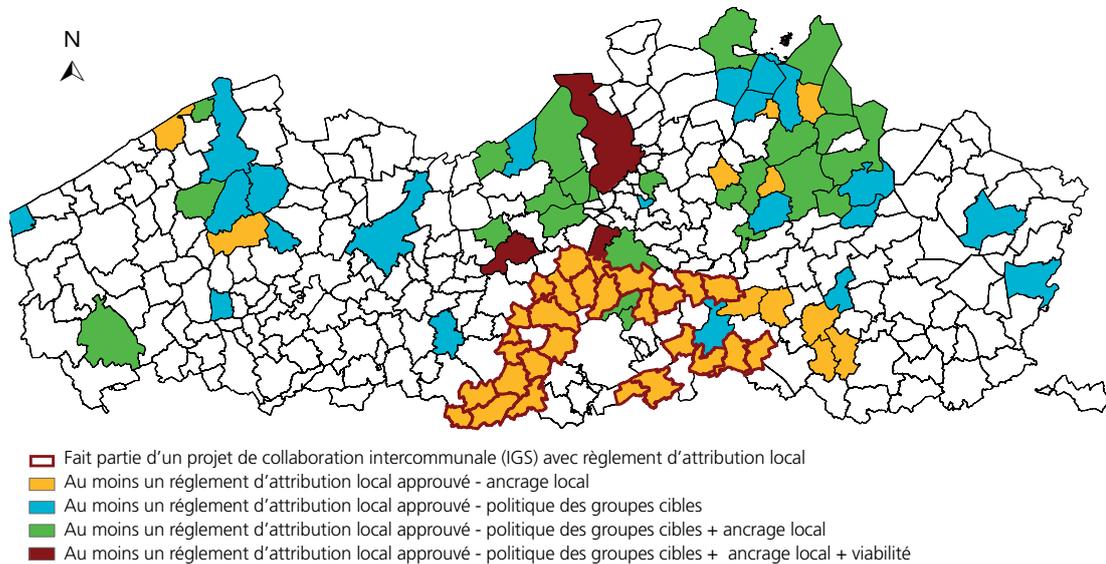
Les chiffres entre parenthèses indiquent le nombre de règlements d'attribution locaux (Lokaal Toewijzingsreglement - LTR) en vigueur au 5/6/2012 (voir également la Carte 6, situation au 31/12/2011). Beaucoup de communes sont encore actuellement en train de rédiger leur propre LTR. Les règles plus précises de priorité ou d'attribution qui sont fixées par un LTR peuvent être d'application pour tous les logements dans le cadre du KSH, sans distinction d'après l'acteur qui le propose. Certains LTR ne sont d'application que sur une partie du patrimoine.

77 Voir le site officiel de la Région wallonne consacré à ce concept : <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatp/dgatp/Pages/Log/Pages/Ancrage/ancrage.asp>

78 Bruynix, *op.cit.*, p 54

79 Agence Alter, *Chantiers du logement public – Synthèses des rapporteurs – 17 juin 2010.*

Carte 14. Règlements d'attribution locaux (Lokaal toewijzingsreglement) - situation au 31.12.2011



(Source : www.wonenvlaanderen.be)

Le nombre important de LTR indique que les communes ressentent le besoin d'adapter le règlement régional aux besoins locaux. Il existe toutefois des différences d'application. Le nombre des « programmes de viabilité » reste limité et ceux-ci ne concernent que 5 communes (Anvers, Vilvorde, Machelen, Dendermonde et Willebroek). C'est par le biais de ces programmes de viabilité que les communes peuvent changer les règles d'attribution pour certaines parties du patrimoine ou peuvent rehausser les plafonds des revenus.

Le nombre important de règlements destinés à des groupes cibles nécessite plus d'explications. Un cas particulier est celui qui réserve des parties du patrimoine à des personnes du troisième âge, souvent par l'intermédiaire du CPAS. La demande pour ces logements est tellement élevée que le Gouvernement flamand a instauré une procédure raccourcie pour y répondre (circulaire W2011/01 concernant la rédaction d'un règlement d'attribution pour personnes âgées). Notre enquête nous a également montré que beaucoup de CPAS réservent aux personnes âgées les serviceflats et logements pour personnes âgées de leur patrimoine qui tombent sous l'application du Kaderbesluit

Sociale Huur (KSH) par l'intermédiaire d'un tel LTR d'attribution prioritaire.

Quand il s'agit de logements qui tombent sous la réglementation du Kaderbesluit Sociale Huur (KSH), la majeure partie des logements publics en Flandre, l'ancrage local peut être un critère de priorité optionnel supplémentaire, qui ne peut être appliqué qu'après les autres règles obligatoires. La priorité accordée à l'ancrage local ne s'applique que dans un ensemble d'autres règles de priorité, avec d'abord les règles obligatoirement imposées, ainsi que d'éventuelles autres règles de priorité de la commune et les aménagements apportés à ces règles en vue de promouvoir la viabilité. Les autres règles de priorité priment donc sur celles liées à l'ancrage local.

La commune peut par l'intermédiaire d'un LTR, décider d'appliquer le critère de l'ancrage local et elle peut également le renforcer.

D'après le Centre, ce type de règlement n'est pas discriminatoire tant que le critère de l'ancrage local ne donne droit qu'à un nombre limité de points de priorité, et n'est utilisé que pour faire le choix entre des candidats à égalité

face à des critères plus « sociaux ». Le service du médiateur flamand, le Vlaamse Ombudsdienst propose néanmoins de revoir la clause de l'ancrage local dans une recommandation au sujet du Kaderbesluit Sociale Huur⁸⁰.

Ancrage local : le cas particulier de Vlabinvest

Un segment spécifique dans le logement public flamand qui applique le principe de l'ancrage local est celui des logements de Vlabinvest. Vlabinvest est un fonds d'investissement qui se spécialise dans la gestion des terrains et des logements en Brabant flamand. Le site internet de Vlabinvest mentionne comme objectif :

« Le Gouvernement flamand, par l'intermédiaire de Vlabinvest, aide les gens à petit ou moyen revenu, à trouver un logement à un prix raisonnable dans la banlieue flamande de Bruxelles, ce qui doit leur permettre de rester dans leur quartier. De cette façon, Vlabinvest s'engage avec les autorités locales, à maintenir le caractère flamand de la banlieue de Bruxelles. »

Le fonds dirige ses actions contre « l'éviction » des citoyens de leur territoire en banlieue bruxelloise, due à la forte hausse des loyers qui serait le résultat de l'immigration de gens riches qui viennent des autres régions ou de l'étranger. Le fonds donne priorité à ceux qui ont un lien civil, socioculturel ou/et économique très fort avec la région. Pour juger de cette priorité, un comité a été constitué.

Ce comité, qui évalue l'application des règles de priorité, est opérationnel depuis le 29 février 2012. Il a déjà examiné dans la période de mars à octobre 2012, 258 dossiers de candidats, et le droit à la priorité a été refusé à un quart des candidats en raison d'un lien insuffisant avec la commune.

Les attributions par dérogation

Des dérogations au régime général d'attribution sont autorisées dans les réglementations bruxelloises et wallonnes et de manière très stricte et transparente en **Région flamande**.

En **Flandre** où l'usage d'un logiciel pour gérer les inscriptions et les attributions a été imposé, il y a très peu de marge de manœuvre et ce sont les Conseils d'administration qui fonctionnent en tant que comités d'attribution.

« Depuis que tout est géré par ordinateur, le Conseil d'administration ne fait plus que confirmer les attributions »

(Directeur SHM, V1, novembre 2013)

Le 19 juillet 2012, le Gouvernement **wallon** a adopté un arrêté modifiant l'arrêté du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les Sociétés de Logement de Service Public, et y a intégré les notions d'urgence sociale et de cohésion sociale⁸¹ permettant, dans certaines limites réglementaires, de déroger au système d'attribution des logements sociaux sur base de points de priorité régionales.

Ce système de dérogation existait déjà en **Région de Bruxelles-Capitale**. Les Sociétés de logement social (SISP) ont en effet la possibilité de déroger à la liste d'attente des candidats locataires à hauteur de 40 % maximum du total des attributions de l'année précédente. Ces dérogations,

⁸¹ La possibilité pour le Comité d'attribution d'octroyer un logement pour une raison d'urgence sociale ou de cohésion sociale en dérogation aux points de priorité régionales, est limitée à un maximum de 10 % des attributions effectuées au cours d'une même année civile sur chaque commune. Ce pourcentage maximum est toutefois porté à 15 % pour les communes disposant d'au moins 5 % de logements sociaux sur leur territoire ainsi que pour les communes disposant de moins de 5 % de logements sociaux sur leur territoire mais dont la proportion de logements sociaux créés sur leur territoire a augmenté de 20 % durant les cinq années précédant l'année antépénultième, et à 20 % pour les communes disposant d'au moins 15 % de logements sociaux sur leur territoire. Le pourcentage retenu doit être affecté pour deux tiers aux candidatures présentant une urgence sociale et pour un tiers aux candidatures justifiées par la cohésion sociale, sauf lorsque la commune dispose d'au moins 20 % de logements sociaux sur son territoire, la répartition est alors fixée par moitié.

⁸⁰ Rapport Vlaamse Ombudsdienst 2010-0692 dd. 2/12/2010. <http://www.vlaamseombudsdienst.be/ombs/nl/documentatie/pdf/rapporten2010/20100692.pdf>

accordées par le Conseil d'administration, sur la base d'un dossier complet, d'une décision motivée, et de l'accord du délégué social⁸² de la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, concernent des dossiers individuels et sont accordés pour quatre motifs différents⁸³.

L'urgence sociale n'est pas définie par le législateur en Région de Bruxelles-Capitale. Les dérogations vont donc être accordées sur base de la comparaison de dossiers individuels. La difficulté d'objectiver ces situations, même si des critères internes sont parfois définis par les SISP, rend ce système discrétionnaire et subjectif. Il s'agit cependant d'une subjectivité discutée et partagée entre les membres du comité d'attribution. Le rôle des délégués sociaux de la SLRB est donc essentiel à cet égard. Leur importance dans le respect des critères d'attribution a été soulignée :

« Depuis 10-15 ans, il y a des gens qui ont œuvré pour que la Société soit clean à ce niveau (discrimination). Il n'y a jamais eu de passe-droit sur les revenus, mais une façon de désigner, de faire passer des gens du cru, surtout des familles, il y a des dynasties

dans le logement social. Il y a aujourd'hui les délégués sociaux et une plus grande rigueur du politique. » (Directeur SISP, B1, novembre 2013).

Depuis quelques années, les Sociétés bruxelloises de logement social recourent de moins en moins aux dérogations, certaines n'en faisant même plus usage. Le tableau 12 ci-dessous, issu des statistiques de la SLRB, montre effectivement une baisse significative du nombre de dérogations accordées chaque année. Le taux de dérogation, bien que fixé à 40 %, n'a jamais dépassé les 20 % depuis 2001. Ne plus y recourir est aussi une manière pour les SISP de ne plus prêter le flanc à la critique et de mettre l'ensemble des candidats sur le même pied d'égalité.

82 Les délégués sociaux sont chargés de contrôler en permanence et sur le terrain l'application des règles qui régissent le logement social. Ils contrôlent le respect des conditions d'inscription et d'attribution des logements et veillent au respect des règles de calcul des loyers et des charges notamment.

83 L'article 11 autorise une dérogation pour des circonstances exceptionnelles et urgentes. L'article 12 prévoit que « en cas d'augmentation du patrimoine locatif de la société immobilière de service public concernée et lorsque la population des locataires de cette société s'écarte de manière caractéristique du niveau moyen de revenu et de composition familiale de la population bruxelloise de locataires sociaux, le Conseil d'administration de la société peut, de son initiative ou sur proposition de la SLRB, attribuer les nouveaux logements conformément à un programme négocié avec la SLRB. Ce programme peut concerner au maximum 40 % du total des attributions de ces nouveaux logements ». Les SISP peuvent également conclure une convention d'attribution prioritaire avec un CPAS portant sur un maximum de 10 % des logements disponibles à la location (article 13). Enfin, l'article 14 prévoit qu'une Société dont le revenu moyen des locataires est inférieur au revenu de référence peut conclure avec la SLRB une convention portant sur l'attribution des logements. La part des logements attribués par le biais de cette convention ne peut pas dépasser 40 % des attributions de l'année précédente. Cette convention permet aux Sociétés qui l'ont conclue d'inscrire des candidats dont les revenus dépassent les plafonds d'admission d'un montant de 3.352,22 € pour 2013.

Tableau 12. Nombre d'attributions de logements sociaux - SLRB

Année	Total	Registre	Dérogation			Taux de dérogation
			Art. 11	Art. 12/13	Art. 14	
2001	2893	1667	407	13	56	16,5 %
2002	2414	1394	365	44	38	18,5 %
2003	2624	1399	300	53	89	16,8 %
2004	2667	1269	316	86	115	19,4 %
2005	2414	1104	314	39	120	19,6 %
2006	2532	1179	322	26	72	16,6 %
2007	2494	1322	279	31	52	14,5 %
2008	2203	1203	203	48	57	14,0 %
2009	2349	1260	191	37	35	11,2 %
2010	2267	1129	133	21	55	9,2 %
2011	2261	1198	145	51	18	9,5 %
2012	3053	1721	131	53	66	8,2 %

(Source : SLRB - Rapport annuel 2012)

Plusieurs raisons à cette évolution ont été évoquées lors de nos entretiens. La multiplication des situations d'urgence et la difficulté de choisir un candidat parmi des situations aussi urgentes les unes que les autres pesaient sur certains membres des comités d'attribution. Les coûts et les difficultés de gestion locative rencontrés ultérieurement avec les bénéficiaires de ces dérogations ont également été soulevés :

« Nous ne faisons plus de dérogations : une analyse en 2006 de dix ans de dérogations a montré que les gens partaient après 2 ou 3 ans, une fois que la crise était réglée. Cela avait un coût puisque nous rénovons à chaque fois. Ce sont plutôt des logements de transit que les gens ont besoin, alors que le logement social c'est pour des gens qui doivent se remettre en équilibre sur le long terme car ça coûte cher. De plus, les gens qui ont des dérogations pensent qu'ils ont des passe-droits. C'est avec eux qu'on a le plus de problèmes d'arriérés de loyers. Cela semble faire que les gens se sentent intouchables. Nous ne faisons plus de dérogations sauf cas exceptionnel. » (Directeur SISP, B1, novembre 2013)

2.1.2 Autres logements publics

En **Région flamande**, où n'existent que deux systèmes d'attribution (voir tableau 11), les Agences Immobilières Sociales, les SVK, sont inscrites dans le second. Les communes et CPAS peuvent choisir de s'inscrire dans le système en vigueur dans le logement social ou celui des SVK. Le système des points a été revu fin 2013.

« Le système des points est basé d'une part sur quatre priorités obligatoires pondérées, notamment l'urgence, les enfants à charge, le montant du revenu qui peut être affecté au loyer et une demande de mutation par un locataire actuel, et deux priorités optionnelles pondérées d'autre part, qui sont le nombre d'années d'inscription du candidat locataire et le nombre d'années que le candidat locataire réside déjà dans la commune ou sur le terrain d'action. Le Ministre définit les priorités pondérées et détermine leur poids » (Kaderbesluit Sociale Huur).

Il est clair que l'harmonisation des régimes de gestion et d'attribution par le Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) pour la plupart des logements publics en Flandre, peut endiguer l'arbitraire

dans l'attribution. Il y a toutefois un revers à cette *médaille des règles uniformes*. Une Agence Immobilière Sociale (SVK) urbaine note à ce sujet que l'exigence d'être inscrit dans le registre de la population ou le registre des étrangers pose des problèmes à 25 % de sa clientèle qui ont des difficultés pour obtenir du CPAS une adresse de référence, où on peut les atteindre.

« Les gens qui ne sont pas dans le registre d'attente, ou qui en ont été rayés, ne sont plus acceptés... Ces gens, qui sont déjà dans la difficulté, sont obligés de trouver une solution sur le marché privé, qui évite les pauvres ou les étrangers... Ceci confirme notre présomption que 25 % ou plus de nos candidats locataires font partie de ce groupe et ne peuvent donc plus être aidés par une SVK. »⁸⁴

Pour les SVK qui ont souvent leurs racines dans le secteur associatif, ou qui ont été créées à partir d'initiatives de soutien aux habitants, l'harmonisation peut également limiter la réalisation de leurs objectifs initiaux.

Dans les **deux autres régions**, hors logement social et logements subsidiés, tous les gestionnaires disposent de plus d'autonomie dans l'élaboration de leur règlement d'attribution.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, le Fonds du Logement attribue ses logements par ordre chronologique. Certaines situations particulières telles que la précarité du ménage ou l'urgence peuvent justifier un autre ordre d'attribution.

La réforme du Code du Logement constitue une avancée par rapport à certaines dispositions discriminantes de plusieurs règlements d'attribution locaux. En effet, le Centre interfédéral pour l'égalité des chances avait été amené à émettre un avis sur certains règlements d'attributions des communes et CPAS de la Région de Bruxelles-Capitale. Il avait relevé que certaines dispositions étaient susceptibles d'engendrer des discriminations (points accordés si le domicile ou le travail

du candidat était sur le territoire communal, points de priorité accordés à un couple, dont les deux membres sont de moins de 30 ans, justifiant d'un revenu de travail depuis au moins 12 mois, ...).

Pour répondre aux situations d'extrême urgence, le nouveau Code du Logement laisse la possibilité aux communes de déroger à leur règlement. Ces décisions doivent être formellement motivées et ne peuvent, comme pour le logement social, excéder 40 % du nombre d'attributions de l'année précédente. Ce taux, identique à celui autorisé dans le secteur du logement social qui en use de moins en moins, fait réagir certains gestionnaires :

« S'il y a 40 % d'exceptions, où est la règle ? Cela n'a pas de sens de cadencasser à mort pour dire ensuite qu'il y a 40 % d'exceptions ! » (Service des propriétés communales, B1, novembre 2013).

Le Gouvernement a par ailleurs instauré une dépolitisation des comités d'attribution afin d'objectiver les décisions. Les logements communaux seront désormais attribués par une commission d'attribution indépendante, dont la composition et le fonctionnement sont fixés par le Conseil communal. L'obligation d'adopter un règlement, sur base d'un modèle fourni par la Région, est désormais étendue à l'ensemble des acteurs publics, AIS y comprises.

En **Région wallonne**, le Fonds du Logement des Familles Nombreuses, le FLFNW, fonctionne sur un système de points de priorité pondérés. La situation des familles précaires, des familles nombreuses au-dessus de 3 enfants et des familles monoparentales est valorisée dans ce système de points. Le projet de logement de la famille est également examiné car le Fonds dispose de logements très différents (localisation, jardin, étage, ...). A points de pondération égaux, l'ordre chronologique prime. Le FLFNW n'a pas de comité d'attribution, l'antenne locale choisit le candidat locataire et envoie une note au siège central qui vérifie le raisonnement.

⁸⁴ Source : Rapport d'activité SVK Vlaams Gewest, 2012.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, jusqu'à l'ordonnance du 19 décembre 2008, aucune obligation ne s'imposait aux communes et CPAS en la matière, à l'exception des logements subsidiés. Cette ordonnance, si elle prévoyait l'adoption d'un règlement, ne cadrerait cependant pas le contenu de celui-ci.

En **Région wallonne**, les acteurs locaux adoptent librement leur mode d'attribution pour leurs logements. L'attribution du patrimoine privé des communes et CPAS fait l'objet de modalités très diverses, des plus discrétionnaires aux plus réglementées.

Dans une régie étudiée, le Collège des régisseurs se réunit une fois par mois avec les échevins du logement, des travaux, de l'urbanisme et le trésorier du CPAS, formant ainsi un « mini collège » pour entériner les décisions, « *sinon, on décide entre nous des attributions, c'est souple, ça a un caractère familial* » (Régie foncière, W1, novembre 2013).

Dans une autre commune, le service des propriétés communales sélectionne les candidats pour un entretien avec l'échevin du logement qui décide d'attribuer ou non le logement au candidat, avec une attention à sa capacité financière et à sa « correction » ce qui entraîne un risque d'arbitraire (« *des gens corrects qui vont entretenir le logement* », Service des propriétés communales, W3, novembre 2013).

Les critères d'attribution, la transparence et l'objectivité des procédures restent donc très variables suivant les opérateurs et les régions.

2.2 Les loyers et revenus minimum

Les modes de calcul des loyers des autres logements publics se fondent sur la valeur du logement et/ou les revenus du bénéficiaire de l'attribution. La valeur du bien se réfère au prix de revient de celui-ci, ou est calculée en comparaison avec le marché privé, en cherchant à se situer légèrement en-dessous de celui-ci. Dans ce cas, le loyer est déterminé avant l'attribution du logement. Les logements moyens en

Région de Bruxelles-Capitale⁸⁵ et beaucoup de logements « privés » des opérateurs locaux en **Région wallonne** rentrent dans cette catégorie. D'autres gestionnaires vont au contraire pratiquer des loyers très bas, en plafonnant la part maximum des revenus qu'un locataire consacrerait au loyer.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, l'ancienne ordonnance sur la rénovation urbaine du 7 octobre 1993 (contrats de quartier) prévoyait que le calcul des loyers pour les logements produits soit fixé entre 2 et 5 % du coût de la rénovation du bien en question. Autrement dit, le loyer pouvait aller du simple au double suivant les cas et pouvait être trop élevé pour des ménages dont les revenus ne peuvent dépasser de plus de 20 % les plafonds d'accès au logement social. Depuis décembre 2012, la location des logements produits dans ce cadre se réfère à une grille de loyers maximums similaire à celle des AIS, ce qui les rendra plus accessibles à la majorité des candidats locataires.

Un élément discriminatoire est présent dans certains règlements communaux et des CPAS aussi bien en **Région de Bruxelles-Capitale** qu'en **Région wallonne** : la *condition de revenu minimal*. Cette disposition est le plus souvent reprise pour les logements dont le loyer (ou une fourchette de loyer) est déterminé avant la location. Le gestionnaire ne va proposer le logement qu'aux ménages qui disposeront de revenus d'au moins 3 fois le montant du loyer. La condition peut, dans certains cas plus rares, monter jusqu'à 40 %, voire 50 % des revenus à consacrer au loyer. En Région de Bruxelles-Capitale, quatorze communes prévoient de la sorte un plancher minimal de revenu pour tout ou partie de leur parc locatif⁸⁶.

85 Concernant l'accessibilité financière des logements moyens, voir l'étude du RBDH sur la location des logements du CPAS de la Ville de Bruxelles (RBDH, *A qui profitent les logements du CPAS de la Ville de Bruxelles ?*, Bruxelles, 2013.)

86 RBDH, *Logements communaux : plaidoyer pour une réforme des conditions d'attribution des logements des communes et des CPAS*, Bruxelles, 2011.

Cependant, même si cette disposition apparaît dans certains règlements, elle n'est pas nécessairement appliquée de manière stricte :

« En principe, oui, mais on y déroge très souvent. C'est le but des rencontres avec les locataires, voir s'ils ont d'autres revenus, s'ils peuvent compter sur un soutien familial, etc. Si on s'en tient strictement au 1/3, on sait qu'ils ne trouveront pas sur le marché privé. »
(CPAS, W1, décembre 2013).

La condition de revenu minimal est désormais interdite par le Gouvernement **bruxellois** comme c'est déjà le cas en **Flandre**.

Les Agences Immobilières Sociales (AIS) des trois régions négocient le loyer avec le propriétaire du logement qu'elles vont louer ou gérer. En **Région de Bruxelles-Capitale**, une grille de référence régionale plafonne le montant des loyers par nombre de chambres que les AIS peuvent négocier. En **Région wallonne**, une grille régionale n'existe pas. Chaque AIS adopte donc sa propre grille de référence. Les différences de marché immobilier sont très importantes entre communes et certaines AIS travaillent sur des zones comprenant des communes aisées et d'autres beaucoup moins. Une AIS rencontrée a ainsi deux grilles différentes suivant le type de commune où est situé le logement. Ce système donne beaucoup d'importance à la faculté de négociation avec les propriétaires privés. Contrairement à la Région de Bruxelles-Capitale, et en raison du mode de financement différent, elles pratiquent par ailleurs une marge d'intermédiation de maximum 15 % du loyer. Le locataire va donc payer un loyer supérieur à celui versé au propriétaire. Une révision du financement structurel de ce secteur permettrait de supprimer cette marge et de pratiquer des loyers correspondant encore davantage au public des AIS.

Rappelons qu'il existe des mécanismes d'aide aux loyers dans les trois régions. A **Bruxelles**, où il y a 2 allocations de loyer, une pour tout ménage déménageant d'un logement insalubre vers un logement salubre et une pour les locataires des logements communaux. Très peu de communes

font appel à cette allocation pour leurs locataires qui ne sont pas toujours au courant de son existence car ce sont les communes qui introduisent la demande auprès de l'administration⁸⁷.

En **Flandre** il existe depuis 2007 un subside au loyer et une prime d'installation. Contrairement à ce qui se passe à Bruxelles, tous les locataires d'un logement social (logements sociaux, Fonds du Logement, de la commune ou du CPAS) sont exclus de l'aide au loyer, à l'exception des locataires d'un logement dans une Agence Immobilière Sociale (SVK). En 2012, une nouvelle aide au loyer fût instaurée pour les candidats locataires qui sont inscrits depuis plus de 5 ans sur la liste d'attente d'une Société de logements social (SHM) et ne sont pas déjà locataires d'un logement social (SHM).

2.3 Les refus d'attribution

Au-delà des conditions qui déterminent l'attribution d'un logement à un candidat locataire, les caractéristiques ou la localisation du logement attribué peuvent influencer la décision de ce candidat d'accepter ou non la proposition d'attribution qui lui est faite. Dans cette perspective, plus le logement proposé correspond aux attentes du candidat, plus grande est la probabilité qu'il l'accepte – et inversement. Il est à noter ici que le refus d'une ou plusieurs propositions de logement par un candidat locataire et considéré comme non motivé par l'opérateur entraîne deux effets négatifs : non seulement le candidat n'accède pas au logement public, mais en outre, suivant des modalités qui diffèrent selon l'opérateur, il risque la radiation (avec éventuellement interdiction de se réinscrire pendant 6 mois en plus de la perte des points d'ancienneté) ou un retour au bas de la liste. Le nombre de radiations pour refus ou absence de réponse de la part des candidats locataires est loin d'être négligeable, notamment en **Région de Bruxelles-Capitale**, comme le montre le Tableau 13.

⁸⁷ Nombre de dossiers introduits depuis 2008 : 192 dont 166 pour trois communes ; nombre d'allocations de loyer 'actifs' en 2012 : 112 dont 92 pour deux communes.
Source : Direction du Logement, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Tableau 13. Nombre de radiations pour refus ou absence de réponse - SLRB

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Refus ou absence de réponse à la proposition d'attribution	230	209	128	204	187	203	212	376
Refus ou absence de réponse à l'attribution définitive	708	354	461	433	459	501	424	311
Total des radiations (tous motifs inclus)	8925	6072	5799	6309	2799	5591	6567	4856

(Source : SLRB - Rapport annuel 2012)

Généralement, en introduisant une demande auprès d'un opérateur de logement public, le candidat postule pour un logement au sein d'un territoire communal défini. Cependant, ces territoires présentent des caractéristiques hétérogènes (équipement, accès en transport public, etc.), sans compter les parcours résidentiels et attachements affectifs. L'information sur la localisation des logements n'est pas non plus communiquée, dans la majorité des cas, lors de l'inscription.

Au Fonds du Logement **bruxellois**, le formulaire de demande de location d'un logement comporte les données relatives au candidat locataire (composition du ménage, revenus mensuels, données sur son logement actuel, situation patrimoniale) mais également la liste des communes dans lesquelles le Fonds peut proposer un logement. Cette liste est présentée au candidat sous forme de deux colonnes : dans la première, les communes dans lesquelles le Fonds possède 50 logements ou plus, et dans la deuxième les autres communes. Le candidat choisit au minimum 3 communes parmi celles de la première colonne, le choix dans la deuxième étant libre. Le Fonds du Logement estime cette mesure nécessaire du fait que « *le patrimoine du Fonds est très limité voire inexistant dans certaines communes. Sans établir ce choix, le candidat locataire risque de ne jamais recevoir de proposition de logement de la part du Fonds* »⁸⁸.

La législation **flamande** permet au candidat locataire de choisir un quartier lors de son inscription. Ce choix est obligatoire mais peut être changé à chaque actualisation. Le locataire peut même avoir le choix de la date à laquelle il veut ou peut rentrer dans le logement social. Il y a également une obligation de choix au Vlaams Woningfonds. Le candidat peut choisir plusieurs localisations, chaque localisation est comptée comme une candidature à part.

La possibilité de choisir se fait à la satisfaction du candidat mais peut causer des concentrations des groupes de locataires et mener l'acteur public à orienter les candidats locataires.

« *Dans le temps, il était encore possible de favoriser une meilleure répartition (mixité sociale). Mais comme on a trop peu d'instruments légaux, nous avons abandonné cette politique. On nous demande maintenant simplement de suivre la liste, ce qui évidemment désavantage certains groupes. Il y a maintenant des quartiers turcs à 100 % et c'est problématique : cela crée par exemple des retards dans l'acquisition de la langue.* »
(Directeur SHM, V4, novembre 2013).

La plupart des opérateurs en **Région de Bruxelles-Capitale** et **Région wallonne** ne divise pas leur territoire en quartiers pour lesquels les candidats locataires pourraient émettre des préférences sauf pour le logement social wallon où, depuis peu, le candidat peut exprimer des préférences en termes de quartier ou de section de commune, moyennant motivation.

⁸⁸ Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Rapport annuel 2012.

Plusieurs opérateurs du secteur du logement public ont développé des pratiques qui permettent, au moment de l'inscription du candidat locataire, de mieux cerner ses préférences en termes de localisation et de qualité souhaitées pour son futur logement. Au niveau local, une commune bruxelloise a adopté un règlement qui permet au candidat locataire de choisir un ou plusieurs quartiers de la commune.

La qualité du parc public, entre constructions neuves, logements rénovés et ceux en attente de rénovation, est hétérogène. Lorsqu'il y a un seul logement à attribuer, la proposition de logement est peu contestable. Par contre, lorsque plusieurs logements avec le même nombre de chambres sont à attribuer, les comités doivent effectuer des choix qui sont par nature discrétionnaires. Les critères avancés pour prendre ces décisions sont liés au bien-être du candidat ou des locataires déjà présents sur le site (éviter de placer une famille avec enfants près de ménages de personnes âgées ; attribuer le logement le mieux raccordé au réseau de transport en commun aux personnes âgées, ...). Ces décisions reposent sur une partie de subjectivité et sont difficilement contrôlables. Il existe un risque potentiel de discrimination à l'égard de certains publics.

Plusieurs opérateurs ont également souligné que les candidats locataires devenaient plus exigeants.

« Il y a un changement dans le comportement des candidats, ils deviennent plus exigeants : ils veulent un ascenseur, des prestations de services (comme le nettoyage des communs, une concierge), le chauffage central mais cela coûte et les charges locatives (notamment dans les « blocs » du haut de de la commune) sont plus hautes. » (Coordinateur AIS, B2, Novembre 2013)

2.4 Recours et plaintes

Le candidat locataire qui estimerait avoir été lésé dispose de voies de recours.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, les plaintes des locataires d'un logement social sont d'abord traitées au sein de la Société Immobilière de Service Public même. Un deuxième recours peut être introduit auprès de la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Au niveau communal, en cas de recours contre une décision d'attribution d'un logement communal, celui-ci sera introduit devant le Conseil communal et non plus le Collège.

En **Région flamande**, le candidat locataire qui se sent lésé par une décision, peut par lettre motivée et recommandée demander conseil à l'organisme de contrôle, le toezichthouder (KSH). Au cours de la procédure, il peut également faire appel par écrit à l'aide du service du médiateur flamand, le Vlaamse Ombudsdienst et s'adresser à la Justice de Paix. Ce sont des procédures écrites, qui doivent obligatoirement être communiquées aux candidats locataires. Une assistance à l'introduction de la plainte peut être obtenue auprès d'une association de locataires.

En **Région wallonne**, le candidat locataire qui s'estime lésé par une décision de la Société de logement social (SLSP) peut introduire un recours selon le processus suivant :

- Envoi d'une lettre recommandée à la Société dans les 30 jours de la notification ou de la publication aux valves de la Société ;
- Si la Société ne réagit pas dans les 30 jours de l'introduction de la réclamation, elle est réputée avoir rendu un avis défavorable ;
- Un recours peut alors être introduit auprès de la Chambre des Recours instituée au sein de la Société Wallonne de Logement.

Éléments clés concernant les attributions, les mutations et les délais d'attente

- ✓ L'ancrage local joue, dans certains cas, un rôle dans l'attribution du logement public. En Flandre, Vlabinvest applique 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 dans leurs règlements d'attribution, ce qui se constate notamment (mais pas seulement) dans les communes en périphérie de Bruxelles. La Région de Bruxelles-Capitale a interdit le recours à la condition d'ancrage local dans la gestion des candidatures pour le logement public. 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.
- ✓ Les délais d'attente pour accéder au logement public sont généralement fort longs, bien que variables selon les **régions, les opérateurs et les types de logement concernés**. **En Région flamande, le délai moyen est de 3 ans, mais 10 % des demandes satisfaites en 2012 avaient été introduites 9 ans auparavant. En Région wallonne, le délai d'attente est** estimé à 5 ans. En Région de Bruxelles-Capitale, il oscille entre 6 ans (pour des logements à une ou deux chambres) et 14 ans (pour des logements 5 chambres).
- ✓ Le nombre de candidatures en mesure d'être satisfaites par l'attribution d'un logement dépend, d'une part, de l'accroissement du nombre d'habitations disponibles à la location et d'autre part, essentiellement, du nombre de locataires quittant leur logement public. Le faible turn over dans les logements publics est relevé par plusieurs gestionnaires, de même que les occupations qui ne correspondent plus à la composition de ménage actuelle, en l'occurrence essentiellement des grands logements sous-occupés.
- ✓ Lorsqu'un logement est libre et doit être attribué, seuls les ménages correspondant aux normes d'occupation réglementairement définies sont pris en considération. Le logement est ensuite proposé au ménage qui a le score le plus élevé ou à celui dont l'inscription est la plus ancienne, selon le système d'attribution en vigueur (points de priorité en fonction de l'ancienneté de l'inscription, de la situation du ménage, de l'urgence sociale, etc.). Les points de priorité sont des mesures d'action positive destinées à favoriser l'accès au logement social de certains publics en fonction de leurs caractéristiques ou de leur situation.
- ✓ Dans le secteur du logement social, certains groupes cibles peuvent bénéficier d'une priorité absolue. En outre, des dérogations au régime général d'attribution sont autorisées dans les réglementations bruxelloises et wallonnes, mais limitées en proportion du nombre d'attributions ; leur nombre global est en diminution constante. En Région flamande, l'informatisation des procédures d'attribution a fait quasiment disparaître la pratique des dérogations.
- ✓ Des risques de discrimination subsistent chez certains acteurs locaux (communes, CPAS, Agences Immobilières Sociales), suivant la composition et le mode de fonctionnement de leur comité d'attribution, qui peuvent permettre des décisions arbitraires.

III. CONCLUSIONS

A. Situation générale du secteur

1. Le secteur public : une complexité potentiellement discriminatoire

Le secteur du logement public en Belgique forme un système d'une grande complexité, tant au niveau institutionnel que géographique. Le nombre d'intervenants est élevé, leurs territoires d'intervention sont régionaux, communaux ou intercommunaux, leurs compétences en partie complémentaires, et l'offre est géographiquement inégale. Cette complexité non seulement constitue un obstacle potentiel à une coordination efficace et transparente de l'offre de logements publics mais elle engendre également un risque d'inégalité d'accès au logement public des candidats locataires selon les lieux où ils adressent leur demande.

2. Une offre difficilement compréhensible et dispersée

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 des demandeurs. 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. Un secteur sous la pression du marché privé

Le marché du logement est réputé « segmenté ». Ainsi, une augmentation aveugle de l'offre de logements privés n'aura pas nécessairement d'effets directs sur une baisse des prix des segments accessibles aux ménages à faibles revenus. Une série de variables expliquent cette situation : rôle des agents immobiliers, ajustement par le temps nécessaire à la cession locative, accessibilité urbaine, charges, etc. La structure discontinuée des prix du logement fonctionne ainsi par « paliers » dont le niveau se situe aux taux d'efforts (la part du logement dans le budget) maximaux pour la catégorie de revenus auxquels le logement s'adresse. Sur le marché privé, si l'on considère les ménages à faibles revenus, les taux d'efforts peuvent dépasser les 50 %. C'est dans le cadre de cette tension que s'explique la multiplication de critères à hauts potentiels discriminatoires restreignant les choix (prix, localisations, dispositions) de certains locataires sur le marché privé. Le logement public, dans ses segments sociaux ou moyens, constitue alors de fait, dans la carrière résidentielle, un ensemble de dispositifs auquel s'adresse une relativement grande part de ménages aux revenus de plus en plus faibles, par ailleurs susceptibles d'avoir été victimes de discriminations. C'est dans ce cadre qu'il s'agit de situer les enjeux d'une politique du logement public qui viserait à soutenir l'égalité des chances pour tous : que font ces dispositifs pour éviter des discriminations nouvelles ou pour tenir compte d'un contexte « privé » à haut potentiel discriminatoire ?

4. Une offre insuffisante pour répondre à la demande

Le déficit endémique de logements publics est connu de longue date, et notre étude nous amène à conclure qu'à l'heure actuelle la demande reste structurellement supérieure à l'offre dans les trois régions du pays. Ainsi, il faut 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. 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 inter-régionale).

Les enjeux d'harmonisation des procédures, de transparence, de déterminations de critères objectifs pour une ressource recherchée et rare prennent alors tout leur sens. Ces processus de rationalisation, balbutiants, en cours ou achevés, nécessitent alors une attention particulière à la structure du parc elle-même. L'un des principaux déséquilibres – et ce quelles que soient les rationalisations des publics prioritaires – concerne en effet le parc lui-même dont l'offre de logements de grande taille ne correspond pas à la demande de familles « nombreuses », monoparentales ou non.

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, déficits d'ailleurs tout aussi marqués sur le marché locatif privé.

B. Dynamiques de gestion du logement social

1. De la logique de l'équilibre financier aux effets du sous-financement

On observe une tendance d'un certain nombre d'acteurs (notamment les plus « petits », communes ou particuliers) à déléguer la gestion de leur parc immobilier à des opérateurs publics spécialisés (notamment les Agences Immobilières Sociales). La situation est alors celle où propriétaire et gestionnaire des logements sont des opérateurs distincts. A ce stade de nos connaissances, cette évolution ne semble pas problématique en elle-même (elle peut au contraire contribuer à étendre l'offre de logements aux loyers modérés), sauf lorsqu'elle permet de soustraire des biens aux réglementations les plus socialement favorables aux ayants droit. La délégation peut également engendrer une certaine confusion du point de vue des candidats locataires, surtout lorsqu'un acteur public attribue ses logements en priorité (car lié par une convention) à un public spécifique d'un autre acteur, propriétaire du bien – situation pouvant parfois alimenter un sentiment d'inégalité entre candidats sur les listes d'attente. Par conséquent, cette tendance mérite d'être examinée avec attention dans le cadre des Baromètres ultérieurs, afin de déterminer avec plus de précision les risques qu'elle engendre en termes de discrimination.

2. Processus de rationalisation et effets des règles homogènes d'attribution

Un processus d'encadrement des procédures et d'harmonisation est en cours à vitesse variable entre les différents opérateurs et les trois régions.

A première vue, on peut supposer qu'avec des règles d'attribution imposées et uniformes devant être respectées par tous les opérateurs, les risques de discrimination sont moindres. L'arbitraire ou la suspicion d'arbitraire et la

subjectivité étant bannis de ce système, le candidat locataire ne doit plus calculer et faire du shopping auprès de l'opérateur dont les règles d'attribution lui sont le plus favorables. Le revers d'un tel dispositif est que les systèmes d'attribution tendent à favoriser les points d'ancienneté (appréciation objective) au détriment de la situation sociale des personnes (appréciation subjective). Ce sont deux conceptions qui tendent à s'opposer plutôt qu'à se compléter. La tendance vers une harmonisation qui n'accepte qu'un nombre réduit de dérogations lors de l'attribution d'un logement est dominante en Flandre. Seules les Agences Immobilières Sociales (SVK) peuvent, dans une certaine mesure et en le motivant, attribuer des logements en ne respectant pas l'ordre régulier des listes d'attente. Le déficit structurel de logements sociaux contribue à maintenir un potentiel de discrimination dans une situation qui devrait pourtant favoriser le principe d'égalité. L'offre limitée de logements par rapport à la demande oblige à recourir à un système de priorités. Si cette offre était suffisante pour répondre aux besoins des ayants droit, la nécessité d'utiliser des (règles de) priorités serait moins prononcée. Dans un tel contexte, donner des priorités à un groupe revient à diminuer dans le même temps les chances d'autres groupes. C'est ainsi que le Kaderbesluit Sociale Huur flamand prévoit une priorité (absolue) pour les sans-abri, les handicapés et les personnes âgées, mais pas pour les familles monoparentales, qui courent pourtant le risque de vivre dans la pauvreté.

De plus, lorsque la liste d'attente a plusieurs fois la longueur de la liste de l'offre, les règles de priorité se muent de fait en règles d'admission, le candidat locataire n'ayant aucun point de priorité, se voyant presque systématiquement écarté du train des candidats. L'évolution de la gestion locative du secteur du logement social illustre néanmoins aussi la même tendance 'd'orthodoxie' dans l'application des règles d'attribution : suite aux « affaires » et aux exigences d'éthique, plusieurs Sociétés bruxelloises de logement social ont décidé de ne plus recourir à leur possibilité de déroger aux attributions prévues par la liste, afin de ne pas prêter le flanc aux critiques. Ce faisant, les possibilités de réponse à des urgences sociales se réduisent. Néanmoins, ce problème semble résolu en Flandre

par l'adoption de règles de priorité absolue pour les groupes les plus précarisés comme les sans-abri, les gens du voyage, etc.

Les systèmes d'attribution reposent sur l'ordre chronologique (éventuellement valorisé par des points d'ancienneté) et/ou la situation sociale des ménages (valorisée également par des points de priorité ou via un système de dérogation). Les attributions sur la base de liste et de points à cumuler se veulent objectives et transparentes, réduisant très fortement le rôle du gestionnaire des listes dans ce processus. Elles induisent cependant un délai d'attente, qui n'est pas nécessairement compatible avec l'urgence sociale vécue par certains ménages. Alors qu'en Région wallonne, le secteur du logement social prévoit depuis 2012 un pourcentage d'attribution pour l'urgence sociale, on constate une diminution du recours aux dérogations au sein des Sociétés de logement social bruxelloises.

Les systèmes d'attribution reposant sur des points de priorité reflètent des choix posés par le législateur ou l'opérateur sur les groupes cibles à favoriser. L'attribution des priorités s'explique dans un contexte de pénurie de logements où des priorités sont définies. Ces choix peuvent évoluer dans le temps.

3. L'ancrage local dans les conditions d'accès et dans l'attribution

L'inclusion du critère dit d'ancrage local dans les conditions d'accès au logement public reste potentiellement problématique, principalement au niveau communal. 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 – condition qui, dans ce cas, est d'ailleurs jugée disproportionnée par le Centre interfédéral pour l'égalité des chances. 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. L'avis du Centre est que ce critère « n'est pas en soi discriminatoire ou problématique et peut répondre à un objectif

légitime. Il s'agit cependant d'un critère suspect en ce qu'il est potentiellement contestable au regard des dispositions légales ». L'appréciation de ce critère doit tenir compte à la fois de la légitimité du but poursuivi, de sa cohérence avec cet objectif et de sa proportionnalité. A ce titre, le lien reposant sur la domiciliation, le lieu de travail ou la prise en charge par le CPAS « est théoriquement susceptible de créer une distinction indirecte de traitement sur base de l'origine nationale ou ethnique, de la fortune ou de la langue en fonction de la composition de la population de la commune concernée ». Par conséquent, il s'agit d'appeler à une grande prudence dans l'utilisation de ce critère⁸⁹.

4. Des logements peu accessibles aux faibles revenus

Le loyer est calculé sur base du coût de revient du logement et/ou les revenus du ménage. Dans les systèmes prenant en compte l'investissement réalisé dans le logement, l'accessibilité peut s'avérer problématique pour les candidats aux plus faibles revenus. Sur ce plan, on peut noter différentes tendances selon les régions. En Flandre, il n'y a pas de limites minimales de revenu pour l'accès au logement public. Les priorités absolues garantissent même l'accès au logement public aux groupes les plus précaires. Mais comme il y a trop peu de logements, différents acteurs constatent que le public de ces logements devient de plus en plus précarisé : la plupart des ménages vivent de revenus de remplacement, et les gens qui travaillent encore y deviennent de plus en plus rares ; le caractère du logement social, destiné au logement d'une tranche relativement large de la population, tend à disparaître. Ceci devient un problème pour la cohabitation, plus particulièrement dans les grands complexes du logement social. C'est en même temps également un problème financier pour les acteurs qui perçoivent ainsi des loyers moins élevés. C'est la raison pour laquelle diverses stratégies ont été développées par les différents opérateurs. Ainsi, des règlements locaux d'attribution (Lokaal

Toewijzingsreglement, LTR) ont été adoptés dans quatre communes flamandes dans le but d'instaurer, pour certains complexes, des plafonds de revenus plus élevés. On observe ainsi une pression constante pour revoir les plafonds de revenus vers le haut. En Région de Bruxelles-Capitale, les conditions d'inscription chez les différents opérateurs ont souvent comme référence les conditions d'accès au logement social. Cependant, au niveau local, deux impératifs viennent réduire l'accès des ménages aux plus faibles revenus : d'une part, la condition de ne consacrer qu'une partie définie de ses revenus au loyer (de 33 à 50 % maximum) et d'autre part, les impératifs de gestion financière (réduction des arriérés locatifs, équilibre financier, coût de production des logements,...) qui s'imposent de plus en plus dans le secteur du logement public. De cette façon, les gestionnaires tentent d'éviter « préventivement » les candidats locataires qui pourraient éprouver des difficultés à assumer leur loyer. Les catégories les plus susceptibles d'être victimes d'une discrimination par le revenu (par son mode de calcul ou par l'obligation de prouver le paiement régulier de loyers antérieurs) 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.

⁸⁹ Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, *Rapport annuel Discrimination/Diversité 2012*, Bruxelles, 2013, pp.110-113.

5. Contraste entre délai d'attente et risque de radiation pour non-renouvellement de l'inscription

Le contraste qui peut être constaté entre les délais d'attente pour obtenir un logement public et les échéances administratives de renouvellement des demandes est frappant et, selon nous, disproportionné. Le délai d'attente pendant lequel un candidat locataire devra patienter pour obtenir un logement public est en moyenne, et toutes régions confondues, entre 6 et 10 ans. Par contre, la plupart des opérateurs du logement public exige que les candidatures soient renouvelées chaque année ou tous les deux ans pour rester valides. Dans les systèmes d'attribution privilégiant l'ancienneté de l'inscription, le non-renouvellement de la demande a des conséquences immédiates, soit en obligeant le candidat à recommencer l'ensemble de la procédure, soit en allongeant 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.

Au-delà des potentiels discriminatoires qui viennent d'être mentionnés, il s'agit néanmoins de souligner le fait que le secteur du logement a largement intégré le souci de lutter contre les discriminations dans son fonctionnement. Cela se marque tant au niveau réglementaire qu'au niveau gestionnaire : les principes et les pratiques d'organisation du secteur rendent impossible toute discrimination structurelle à l'heure actuelle. Un plein exercice du droit au logement pour tous est aujourd'hui avant tout mis en péril par le déficit structurel de logements aux loyers accessibles – y remédier supposerait d'augmenter structurellement les moyens des pouvoirs publics en ce domaine.

6. L'image négative du logement social, facteur de stigmatisation du logement public

L'image associée au logement public (majoritairement assimilé au « logement social ») reste fort négative au sein de la population belge. Cette dépréciation symbolique s'observe tant chez les ayants droit que parmi les autres segments de la population, engendrant des processus d'évitement du logement public. Ainsi, certains candidats locataires potentiels refusent de s'inscrire dans ce parcours, d'autant plus s'ils disposent d'un revenu. Dans leur conception, le logement public n'est pas fait pour eux. Plus problématiques sont les réactions d'opposition suscitées par l'annonce de la construction de logements sociaux. Ces réactions peuvent avoir comme résultat la réduction de la densité bâtie (production de moins de logements publics) et/ou la réduction de production de grands logements, les grandes familles étant l'objet de nombreux préjugés, généralement xénophobes.

7. Un secteur dont l'observation pose des défis méthodologiques

Le logement public est un secteur d'activités dont l'observation pose des défis méthodologiques importants, non pas tant en raison d'une gestion discrétionnaire, mais d'obstacles structurels. L'insuffisance des données empêche la bonne estimation de la rencontre entre l'offre et la demande pour les différents groupes. Ceci est un handicap sérieux dans le contexte d'un examen au sujet des discriminations potentielles entre différents groupes.

De manière plus générale, les principaux défis que devrait relever une observation systématique du secteur sont les suivants : surmonter la dispersion et les qualités variables des données

nécessaires⁹⁰, dépasser les filtres procéduraux qui conditionnent l'accès à ces informations (procédures d'autorisation, d'anonymisation, etc.), surmonter les filtres « autonomistes » des différents opérateurs (c'est-à-dire leur attachement au monopole des données), évaluer les effets rétroactifs de la lutte antidiscriminatoire sur le plan méthodologique (par exemple, le fait qu'une réglementation à visée antidiscriminatoire fasse disparaître de facto des informations utiles à une analyse des discriminations).

C. Le logement public au regard des critères de discrimination

Le bilan final de cette étude peut être maintenant dressé au regard des critères de discrimination visés par la législation fédérale. Concernant le secteur du logement public en Belgique, trois situations peuvent être distinguées :

- **Les critères explicitement engagés dans la gestion du logement public :** la fortune, le handicap et l'âge définissent des groupes cibles explicites du logement public, puisque tout ou partie du parc leur est réservé (logements sociaux ou assimilés, logements adaptés ou adaptables, logements pour le troisième âge). En ce sens, ces critères font l'objet d'actions positives qui définissent la raison d'être d'un secteur public du logement, censé pallier les effets ségrégatifs du marché résidentiel privé. Néanmoins, on a pu observer certaines pratiques témoignant d'un usage problématique de ces critères. Ainsi en va-t-il par exemple de certains règlements communaux fixant un âge maximum pour accéder aux logements de la

commune (en vue de rajeunir la population de l'entité concernée), ou encore de la définition d'un seuil minimal de revenus dans les critères d'éligibilité des candidats (condition désormais interdite légalement en Région de Bruxelles-Capitale et en Région flamande). Il faut également souligner que la maîtrise (acquise ou planifiée) de la langue reste un critère effectif d'accès au logement public en Région flamande. Enfin, l'état civil du candidat peut exercer une influence sur le statut de sa demande en fonction du poids qui lui est donné dans l'attribution des points de priorité (ainsi désormais, en Région wallonne, la situation de ménage monoparental - chefs de famille majoritairement féminins - ne donne plus droit, comme précédemment, à des points supplémentaires dans la liste d'attente).

- **Les critères influençant indirectement les pratiques des gestionnaires du logement public :** bien que la lutte contre les discriminations liées à l'origine ethnico-nationale ou au statut social constitue un des principes fondamentaux autour duquel s'organise le secteur du logement public (par exemple, par la définition des conditions d'éligibilité ou des caractéristiques architecturales des nouvelles constructions), on observe néanmoins des formes indirectes de discrimination liées à ces critères, principalement dans l'influence que peuvent jouer certains stéréotypes dans la définition des actions des opérateurs. On songe ici aux réactions négatives de riverains face aux projets de construction de logements publics ou à l'attachement incantatoire de certaines politiques à la mixité sociale (craignant la constitution de « ghettos »), ou encore à l'exigence de preuve de paiement des loyers antérieurs liée à la crainte du « mauvais payeur ». Par contre, il faut souligner le fait que dans la grande majorité des bases de données consignnant les listes d'attente, lorsque celles-ci existent, parmi les caractéristiques des candidats, le critère de la nationalité n'est pas intégré - ce qui empêche de facto des formes

⁹⁰ D'après le rapport européen *Migrants, minorities and housing : exclusion, discrimination and antidiscrimination in 15 member states of the European Union (2005)* : « En Belgique, les données officielles sur la situation de logement des immigrés et des minorités ethniques sont lacunaires » (cité par N. Bernard, « Le secteur du logement à l'épreuve des réglementations anti-discrimination », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2006/21, n°1926).

systématiques de discrimination sur la base de cette dimension. Dans toutes les situations impliquant des délibérations (en comités d'attribution) et des retours aux dossiers-papiers, cette donnée est présente et/ou interprétable subjectivement (nationalité ou « origine ») parmi un ensemble d'autres données personnalisant les « cas ». D'après nos recherches cependant, ce critère, hautement discriminatoire sur le marché privé, ne semble pas intervenir dans les décisions d'attribution qu'il s'agisse d'affirmative action ou de discrimination négative.

- **Les critères qui n'interviennent aucunement dans la gestion du secteur :** en ce qui concerne l'orientation sexuelle, la conviction religieuse ou philosophique, la naissance, la conviction politique, l'état de santé actuel ou futur, (une exception notable dans le registre d'une affirmative action en compensation des risques professionnels : dans le logement social en Région wallonne, une maladie professionnelle ou un accident du travail donne droit à 3 points de priorité), une caractéristique physique ou génétique, ou encore la conviction syndicale des candidats locataires, aucun élément ne laisse penser qu'ils affecteraient les pratiques des opérateurs du logement public.

Au-delà des potentiels discriminatoires qui viennent d'être mentionnés, il s'agit néanmoins de souligner le fait que le secteur du logement public a largement intégré le souci de lutter contre les discriminations dans son fonctionnement. Cela se marque tant au niveau réglementaire qu'au niveau gestionnaire : les principes et les pratiques d'organisation du secteur rendent de plus en plus difficile toute discrimination structurelle au moins dans le logement social. Notons toutefois que, pour d'autres acteurs locaux, dépendant de communes ou de CPAS, tant les données précises de structuration du parc que les critères et modalités d'attributions, sans être nécessairement discriminatoires, sont peu claires et peu communiquées : des discussions au cas par cas, le plus souvent collectives (comités d'attributions)

mais parfois encore individuelles (échevins) aux tentatives émergentes d'objectiver les pratiques (plus aisées dans les communes urbaines disposant d'un personnel ad hoc).

Un plein exercice du droit au logement pour tous est aujourd'hui avant tout mis en péril par le déficit structurel de logements aux loyers accessibles – y remédier supposerait d'augmenter structurellement les moyens des pouvoirs publics en ce domaine.

IV. RECOMMANDATIONS

1. 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.

2. Assurer la rénovation du parc public

Le parc social est vieillissant et une partie conséquente des logements fait ou devrait 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 Agences Immobilières Sociales (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.

3. Rationaliser l'offre

Les acteurs du logement public sont nombreux. Cependant, leur offre de logement répond parfois aux mêmes objectifs. Il conviendrait dès lors 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.

4. 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 objectif 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 dans la Région de Bruxelles-Capitale 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) 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.

5. 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, 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 locales, puis régionales voire fédérale, la mise en place de commissions de coordination de la politique du logement. Il s'agirait, périodiquement, d'y déterminer collégalement 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 adoucisserait 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.

6. 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.

7. 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.

8. Améliorer le formatage et l'accessibilité des données : recommandations pour des indicateurs pour l'établissement d'un Baromètre de la diversité consacré au 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 de la diversité dans le 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 harmonisation 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 droit 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 socio-économiques, utilisées sous forme de séries temporelles, expliqueraient les différences en termes d'ayants droit 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.

9. 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,
- interdire les 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,
- rendre obligatoire l'officialisation et la publication de son règlement d'attribution pour tout opérateur gérant du logement public ou subventionné par des fonds publics.

V. BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

Bernard N. & al., *Mémento du logement en Région de Bruxelles-Capitale 2012-2013*, 2012.

Bernard N., *Le secteur du logement à l'épreuve des réglementations anti-discrimination*, In Les Échos du Logement, nr.6, 2006, pp.1-20.

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.

Bruynix C., *Les critères de distribution d'un bien rare : l'exemple de l'attribution des logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale*, Mémoire de fin d'études présenté en vue de l'obtention du diplôme de Master en politique économique et sociale, Université Catholique de Louvain, septembre 2012.

Cassiers T., *GPDO – PRDD, Stand van Zaken*, 2011.

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

Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, *Rapport annuel Discrimination/ Diversité 2012*, Bruxelles, 2013.

De Decker P., Vlerick E. & Le Roy M., « Eigenaars die hun woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. Profiel, motieven en tevredenheid ». Steunpunt ruimte en wonen, Brussel, 2009.

Degadt J., De Metsenaere M., De Vlieger M., Janssens R., Mares A. & Van Wynsberghe C., *De internationalisering van de Vlaamse Rand rond Brussel*, Brussel : Academic and Scientific Publishers, 2012.

Delaleeuwe N., *Fin de l'arbitraire dans les attributions de logements communaux*, In : Alter Echos, n°274, 2009.

Evrard O., *Code du Logement, règles minimales d'Attribution des logements communaux*, AVCB, mai 2009.

Heylen K., Tratsaert K. & Winters S., *Leefbaarheid en de rol van toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 2007.

Janssens R., « The Linguistic Landscape as a Political Arena : The case of the Brussels periphery in Belgium », In : Hélot Christine, Janssens Rudi, Barni Monica, Bagna Carla, *Linguistic Landscapes, Multilingualism and Social Change, Sprache, Mehrsprachigkeit und sozialer Wandel*,

Frankfurt-am-Main : Peter Lang International scientific publications, Vol. 16, pp 17 – 25, 2012.

Luyten S. & Van Hecke E., *De Belgische Stadsgewesten 2001*, Statistics Belgium Working Paper (Brussel : Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie), 2007.

Massart B., *Attribution des logements sociaux en Wallonie sur fond de mixité*, In : Alter Echos, n°251, 2008.

Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, *Compte-rendu intégral, Commission logement et de la rénovation urbaine, 2008 – 2013*.

RBDH, *L'offre de logement public pour personnes handicapées en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, 2009.

RBDH, *Logements communaux : plaidoyer pour une réforme des conditions d'attribution des logements des communes et des CPAS*, Bruxelles, 2011.

RBDH, *A qui profitent les logements du CPAS de la Ville de Bruxelles ?*, Bruxelles, 2013.

Ryckewaert M., « Betaalbaar en kwalitatief wonen in de stad ». In : De Bruyn J., Van Acker M. (Eds.), *Zaaien op beton en 106 andere recepten voor de stad. 10 jaar Stedenfonds in Vlaanderen*. Brussel : Vlaamse overheid, agentschap voor binnenlands bestuur, pp. 14-21, 2012.

Saey P. & Van Nuffel N., « Geografen gaan vreemd. Regionale woonmarkten en ruimtelijke planning », *Ruimte en Planning*, 1, pp. 9–21, 2006.

Tissot S., *Logement social en France : une discrimination en douce*, Les Échos du Logement , Nr. 3, pp. 23-26, 2006.

Tratsaert K., « Lokaal woonbeleid in Vlaanderen. Tien jaar na de Vlaamse wooncode de kinderschoenen ontgroeid ? ». Steunpunt ruimte en wonen, Brussel, 2009.

Tratsaert K., Winters S., Heylen K., Le Roy M. & Vandekerckhove B., « Onderzoek over wonen in Vlaanderen 1995-2009. Inventaris van studies en onderzoeksrapport. », 2009.

Vandezande V., Hanquinet L., Swyngedouw M. & Jacobs D., *Naar een tolerantiebarometer voor België : haalbaarheidsstudie*, Leuven : K.U.Leuven, CeSO, 2006.

Van Vinckenroye M. (red.), *Vlaams overleg bewonersbelangen. Activiteitenverslag 2011 + Bijlagen*, VOB, Antwerpen, 2012.

Winters S., Haffner M., Heylen K., Tratsaert K., Van Daalen G. & Van Damme B., *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 2007.

Winters S., *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar ?* Antwerpen : Garant, 2011.

Rapports annuels

Fonds du Logement de la RBC - Rapports annuels – 2008-2012

Fonds wallon du Logement - Rapports annuels – 2008-2012

SLRB, Rapports annuels – 2008-2011.

SLRB, *Le logement social de Bruxelles – Capitale : locataires, S.I.S.P., A.S.B.L. : état des lieux, défis et pistes pour l'avenir*, 1999.

SLRB, *10 ans de politique du logement social bruxellois*, 2000.

SLRB, *Le logement social en Région de Bruxelles – Capitale*, 2^e édition, 2000.

SLRB, *Le Cadastre du logement social*, 2001.

Studiedienst van de Vlaamse Regering, *VRIND 2012, Vlaamse regionale indicatoren*, Brussel, 2012.

SVK-jaarrapport 2011, 2012.

SWL, Rapports annuels – 2008-2012

Vlaams woningfonds cvba. *Activiteitenverslag 2011, 2012*.

Vlabinvest, *Betaalbaar wonen in de Vlaamse rand. Jaarverslag 2011, 2012*.

VMSW en Vlaams Woningfonds, svpwl - Jaarverslagen

Wonen-Vlaanderen, *Lokaal woonbeleid. Ondersteuning en begeleiding gemeenten*. Jaarrapport 2011, Brussel, 2012.

Statistiques

Wonen algemeen :

http://www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning_voor_professionelen/onderzoek_wonen_en_lange_termijnbeleid/kerncijfers

Sociale woningen SHMs : <http://www.vmsw.be/nl/algemeen/statistieken>

Sociale verhuurkantoren : <http://www.vob-vzw.be>

Studiedienst Vlaamse regering : <http://www.lokaalstatistieken.be>

Wetgeving :

http://www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning_voor_professionelen/regelgeving_wonen

ANNEXE 1 – ENQUÊTE PAR QUESTIONNAIRE AUPRÈS DES OPÉRATEURS DU SECTEUR DU LOGEMENT PUBLIC EN BELGIQUE

A. Le questionnaire

Au début de l'étude, une vaste campagne d'enquête a été menée auprès des différents acteurs du logement locatif public en Belgique via l'envoi, par courrier, d'un questionnaire d'enquête. Les principaux objectifs de cette campagne étaient les suivants :

- Disposer des données non disponibles de manière centralisée (notamment les données relatives à l'offre dans les communes et CPAS) et mettre à jour des données si les dernières données disponibles datent d'avant 2011 ;
- Obtenir des informations quant aux projets de construction de nouveaux logements et

identifier les acteurs ayant un plan stratégique, de développement ou autre, qui fixe les priorités du développement du parc locatif dans les années à venir en termes d'acquisition, de construction et de rénovation ;

- Disposer de règles et règlements locaux en matière d'octroi et d'attribution appliqués en dehors des réglementations d'instances supérieures
- Aider dans le choix de l'échantillonnage des communes qui seront étudiées dans la suite de la mission.

Un exemplaire du questionnaire est présenté ci-dessous.

Les logements publics

Questionnaire adressé aux acteurs compétents

Ce questionnaire est envoyé de manière séparée aux différents acteurs des logements publics œuvrant en Région de Bruxelles-Capitale, à savoir, les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP), le Fonds du Logement, les Agences Immobilières Sociales, les Communes et les CPAS.

Ce questionnaire ne doit donc être rempli que pour les logements publics locatifs et dont vous assurez la gestion de la location (c'est vous qui « choisissez » les locataires). Les logements publics concernés par la présente étude comprennent aussi bien les logements dits 'sociaux' (c-à-d loués sous les conditions réglementaires des logements sociaux) que les logements publics en dehors du cadre réglementaire sur les logements sociaux.

1. Parc de logements publics géré par vous

Tableau 1

Veillez remplir le tableau 1 ci-dessous pour les questions suivantes :

- Combien de logements publics comptait votre parc locatif aux 31 décembre 2010 et 2012 ?
- Combien de logements publics à des fins de location par vous étaient en construction au 31/12/2012 ?
- Pourriez-vous répartir ces logements par type en distinguant les logements adaptés (aux personnes handicapées et personnes à mobilité réduite) des autres ?

Ce tableau ne comprend pas les logements en seniorie (voir tableau 2).

Dans le cas où votre parc de logements s'étend sur plusieurs communes, pourriez-vous remplir ce tableau pour chaque commune concernée (cf. page suivante).

LOGEMENTS DANS LA COMMUNE DE :						
	Logements existants au 31/12/2010		Logements existants au 31/12/2012		En construction au 31/12/2012	
	Non adaptés	Adaptés (handicapés, PMR)	Non adaptés	Adaptés (handicapés, PMR)	Non adaptés	Adaptés (handicapés, PMR)
Studios ou assimilés						
Logements 1 chambre						
Logements 2 chambres						
Logements 3 chambres						
Logements 4 chambres						
Logements 5 ch. et +						
TOTAL COMMUNE (en distinguant adaptés et non adaptés)						
TOTAL GÉNÉRAL COMMUNE (adaptés + non adaptés)						

LOGEMENTS DANS LA COMMUNE DE :

	Logements existants au 31/12/2010		Logements existants au 31/12/2012		En construction au 31/12/2012	
	Non adaptés	Adaptés (handicapés, PMR)	Non adaptés	Adaptés (handicapés, PMR)	Non adaptés	Adaptés (handicapés, PMR)
Studios ou assimilés						
Logements 1 chambre						
Logements 2 chambres						
Logements 3 chambres						
Logements 4 chambres						
Logements 5 ch. et +						
TOTAL COMMUNE (en distinguant adaptés et non adaptés)						
TOTAL GÉNÉRAL COMMUNE (adaptés + non adaptés)						

LOGEMENTS DANS LA COMMUNE DE :

	Logements existants au 31/12/2010		Logements existants au 31/12/2012		En construction au 31/12/2012	
	Non adaptés	Adaptés (handicapés, PMR)	Non adaptés	Adaptés (handicapés, PMR)	Non adaptés	Adaptés (handicapés, PMR)
Studios ou assimilés						
Logements 1 chambre						
Logements 2 chambres						
Logements 3 chambres						
Logements 4 chambres						
Logements 5 ch. et +						
TOTAL COMMUNE (en distinguant adaptés et non adaptés)						
TOTAL GÉNÉRAL COMMUNE (adaptés + non adaptés)						

Tableau 2

En dehors de ces logements, assurez-vous également la gestion de la location de logements en seniorie publique (c'est vous qui « choisissez » les locataires) ? Si oui, pourriez-vous remplir le tableau suivant :

<i>Nom de la seniorie</i>	<i>Capacité au 31/12/2012 (nombre d'appartements / chambres)</i>

Stratégie de développement de votre parc

Etant donné la demande croissante de logements publics et étant donné les réalités locales, avez-vous **un plan stratégique, de développement ou autre, qui fixe les priorités du développement du parc locatif** dans les années à venir en termes d'acquisition, de construction et de rénovation ?

Si oui, pourriez-vous décrire ci-dessous ce plan ou auriez-vous l'amabilité de nous envoyer un texte descriptif ?

Remarques ou précisions concernant le parc de logements géré par vous :

2. Attribution des logements dans le segment locatif

Il est particulièrement important pour nos analyses de connaître l'intensité de la rotation dans l'occupation des logements et les temps d'attente pour un logement public. A cet effet, pourriez-vous donner le nombre de ménages (de une ou plusieurs personnes) qui se sont vu attribuer un logement par vos services en 2010, en 2011 et en 2012, en distinguant :

- Nombre de ménages auxquels vous avez attribué un logement public en 2010 / en 2011 / en 2012 et qui étaient inscrits sur une liste d'attente
- Nombre de ménages qui résidaient déjà dans le parc de logements dont vous gérez la location et qui se sont vu attribuer en 2010 / en 2011 / en 2012 un autre logement (raisons : ancien logement trop petit ou trop grand, nécessité de quitter l'ancien logement pour rénovation profonde, etc.), soit les déménagements, les mutations
- Nombre de ménages ne provenant pas de la liste d'attente (a), ni d'une mutation ou déménagement (b), soit des ménages à qui un logement a été attribué en dehors des règles suivies habituellement (par exemple suite à une situation d'urgence, suite à une demande émanant d'une instance supérieure, suite à une action d'accueil de familles réfugiés politiques, etc.)

En nombre de ménages * :	Durant l'année 2010	Durant l'année 2011	Durant l'année 2012
Cas (a) : liste d'attente			
Cas (b) : mutations / déménagements			
Cas (c) exceptions			
TOTAL attributions			

*y compris les attributions pour des logements adaptés, mais non compris les attributions dans les seniories

Remarques ou précisions concernant l'attribution des logements :

3. Règles et règlements

Vous pouvez, en fonction des réalités locales (type de population, pression sur le logement public, offre inadaptée à la demande...) spécifier ou affiner les règles imposées par les instances supérieures.

Outre les réglementations d'instances supérieures, appliquez-vous des règles ou réglementations particulières (règlements communaux, règlements d'ordre intérieur...) pour la définition :

- des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier d'un logement public géré par vos services ?
- des règles d'attribution d'un logement public (ordre de priorité, adaptabilité des logements à la composition des ménages...) ?

Avez-vous des bonnes pratiques ou initiatives locales particulières visant à objectiver l'attribution des logements publics (favoriser la diversité au sein de votre parc de logements, réserver des quotas de logements à des publics particuliers, etc.) ?

Si oui, auriez-vous l'amabilité de nous envoyer une copie de ces règles, réglementations, initiatives locales particulières ou bonnes pratiques ?

Remarques ou précisions concernant les règles ou règlements d'attribution :

4. Statistiques et publications

Disposez-vous d'autres publications ou statistiques (bases de données, rapports, brochures informatives, mémentos, etc.) relatives :

- à votre parc locatif de logements publics ?
- aux conditions d'octroi d'un tel logement ?
- aux règles d'attribution de tels logements ?
- rapport d'activité annuel ?

Si oui, auriez-vous l'amabilité de nous les faire parvenir ?

5. Poursuite de la collaboration

Seriez-vous disposés à prolonger votre collaboration à notre étude, en recevant un membre de notre équipe pour un échange plus approfondi au sujet des logements publics gérés par vos services ?

- Non
 Oui

(contacter M./Mme....., Service, tél , email.....)

Pouvez-vous également nous laisser les coordonnées de la personne ou du service qui pourrait nous aider dans la réalisation de notre étude :

.....

D'avance, nous vous remercions de votre précieuse collaboration

B. Déroulement de l'enquête

Les questionnaires ont été envoyés par voie postale aux différents acteurs, selon leur régime linguistique (questionnaires français, néerlandais ou bilingue). Les courriers ont été envoyés le 11 février 2013.

d'augmenter le nombre de données, les réponses arrivées jusqu'au 26 mars inclus, ont été prises en compte dans le dépouillement de l'enquête.

C. Acteurs contactés

Les acteurs contactés avaient jusqu'au 15 mars pour envoyer leur réponse, soit un délai de plus de 1 mois. Afin de laisser un délai supplémentaire et

Le questionnaire a été envoyé à tous les acteurs du logement public actifs dans le secteur locatif, à savoir :

Tableau A1.1 : nombre de questionnaires envoyés, par région et par type d'acteur

	<i>communes</i>	<i>CPAS / OCMW</i>	<i>Société logement social</i>	<i>AIS / SVK</i>	<i>Fonds</i>	<i>Vlabinvest</i>	<i>APL</i>	<i>Total</i>
Région de Bruxelles-Capitale	19	19	33	22	1	Sans objet	Sans objet	94
Région wallonne	262	262	68	28	1	Sans objet	23	644
Région flamande	308	308	90	49	1	6	Sans objet	762
Total	589	589	191	99	3	6	23	1500

Au total, 1500 enquêtes ont ainsi été envoyées par voie postale.

D. Résultats

Les réponses à la campagne d'enquêtes ont toutes été encodées dans une base de données. Les résultats de son exploitation sont présentés ci-dessous de manière synthétique.

1. Nombres et types de répondants

Sur les 1500 acteurs contactés, 363 ont répondu, soit un taux de réponse de 24 %. Les tableaux suivants reprennent la répartition de ces acteurs par région et par type d'acteur, ainsi que la proportion de répondants :

Tableau A1.2 : nombre et taux de réponse par type d'acteur – Région de Bruxelles-Capitale

<i>Région de Bruxelles-Capitale</i>	<i>communes</i>	<i>CPAS</i>	<i>SISP</i>	<i>AIS</i>	<i>Fonds</i>	<i>Total</i>
Contactés	19	19	33	22	1	94
Répondus	5	4	8	6	1	24
% réponses	26 %	21 %	24 %	27 %	100 %	26 %

Tableau A1.3 : nombre et taux de réponse par type d'acteur – Région flamande

<i>Région flamande</i>	<i>communes</i>	<i>OCMW</i>	<i>SHM</i>	<i>SVK</i>	<i>Fonds</i>	<i>Vlabinvest</i>	<i>Total</i>
Contactés	308	308	90	49	1	6	762
Répondus	90	68	18	11	0	0	187
% réponses	29 %	22 %	20 %	22 %	0 %	0 %	25 %

Tableau A1.4 : nombre et taux de réponse par type d'acteur – Région wallonne

<i>Région wallonne</i>	<i>communes</i>	<i>CPAS</i>	<i>SLSP</i>	<i>AIS</i>	<i>Fonds</i>	<i>APL</i>	<i>Total</i>
Contactés	262	262	68	28	1	23	644
Répondus	71	52	16	6	1	6	152
% réponses	27 %	20 %	24 %	21 %	100 %	26 %	24 %

La répartition des répondants est assez homogène, que ce soit par région ou par type de répondants. On observe en effet que :

- 26 % des acteurs interrogés en Région de Bruxelles-Capitale ont répondu, pour 29 % en Région flamande et 27 % en Région wallonne ;
- 26 % des communes interrogées en Région de Bruxelles-Capitale ont répondu, pour 29 % en Région flamande et 27 % en Région wallonne ;

- 21 % des CPAS interrogés en Région de Bruxelles-Capitale ont répondu, pour 22 % en Région flamande et 20 % en Région wallonne ;
- 24 % des Sociétés de logements sociaux interrogées en Région de Bruxelles-Capitale ont répondu, pour 20 % en Région flamande et 24 % en Région wallonne ;
- 27 % des AIS interrogées en Région de Bruxelles-Capitale ont répondu, pour 22 % en Région flamande et 21 % en Région wallonne.
- les taux de réponse observés sont les plus élevés en ce qui concerne les communes ;
- Vlabinvest n'a pas répondu à l'enquête ;
- le Vlaams Woningfonds est le seul des 3 fonds n'ayant pas répondu à l'enquête.

2. Importance du parc locatif géré par les acteurs ayant répondu

Globalement donc, entre 20 et 30 % des acteurs interrogés ont répondu pour chaque type d'acteurs et chaque région étudiée. On notera toutefois que :

Les 363 acteurs ayant répondu gèrent actuellement la location de quelque 77 950 logements publics. Le tableau suivant reprend l'importance du parc de logements publics locatifs gérés par les acteurs ayant répondu à l'enquête.

Tableau A1.5 : Importance du parc géré par les acteurs ayant répondu, par type d'acteur

	<i>communes</i>	<i>CPAS / OCMW</i>	<i>Société logement social</i>	<i>AIS / SVK</i>	<i>Fonds</i>	<i>Vlabinvest</i>	<i>APL</i>	<i>Total</i>
Total obtenu via enquête	1034 logements	2592 logements	69790 logements	2908 logements	1603 logements	0 logement	17 logements	77944 logements

On y retrouve une proportion de chaque type d'acteur comparable à celle observée pour l'ensemble du parc public locatif : la grande majorité (89 %) des logements renseignés au cours de l'enquête sont gérés par les Sociétés de logements sociaux, viennent ensuite les logements gérés par les communes/CPAS et ceux gérés par les AIS/SVK.

3. Parc de logements publics en construction

L'enquête a également permis d'interroger les acteurs quant à leurs projets de construction, autre angle d'analyse en ce qui concerne la discrimination en matière de logements publics. Les 363 acteurs ayant répondu à l'enquête ont quelque 2986 logements en construction.

Le tableau suivant reprend le nombre de logements en construction recensés au 31/12/2012 par les acteurs ayant répondu à l'enquête.

Tableau A1.6 : Nombre de logements en construction au 31/12/2012, par type d'acteur

	<i>communes</i>	<i>CPAS / OCMW</i>	<i>Société logement social</i>	<i>AIS / SVK</i>	<i>Fonds</i>	<i>Vlabinvest</i>	<i>APL</i>	<i>Total</i>
Total obtenu via enquête	155 logements	210 logements	1713 logements	1 logement	911 logements	-	5 logements	2995 logements

4. Poursuite de la collaboration

Dans le questionnaire, il a également été demandé aux acteurs interrogés s'ils étaient ou non disposés à poursuivre leur collaboration avec les chercheurs. Ceci permet de faire une première sélection des acteurs locaux disposés à poursuivre leur collaboration, ce qui devra permettre de faciliter le travail par la suite. Cet indicateur peut dès lors également être un paramètre intéressant à prendre en compte pour la sélection des communes.

Au total, 108 acteurs sur les 363 acceptent de poursuivre la collaboration, contre 134 qui refusent et 121 qui n'ont pas répondu à la question.

5. Stratégie de développement du parc, statistiques et réglementations spécifiques

La réalisation de l'enquête a également été l'occasion de demander aux acteurs concernés, de nous envoyer, le cas échéant :

- Les réglementations spécifiques qu'ils appliquent (autres que celles imposées par les instances supérieures) quant aux conditions d'inscription et d'octroi pour leurs logements publics
- Des statistiques ou publications sur le sujet (rapport d'activité...)
- Des documents explicitant leur stratégie de développement.

Au total :

- 15 acteurs ont envoyé des documents explicitant leur stratégie de développement ;
- 59 acteurs ont envoyé des informations complémentaires concernant les réglementations spécifiques qu'ils appliquent (autres que celles imposées par les instances supérieures) quant aux conditions d'inscription et d'octroi pour leurs logements publics ;
- 37 acteurs ont envoyé des statistiques ou publications sur le sujet en plus de celles demandées dans le questionnaire.

E. Qualité des données reçues

1. Notion de logement public : cas particuliers

Lors du dépouillement des enquêtes, il est apparu que la notion de logement public pouvait revêtir des formes très variées, qui n'ont pas toutes été traitées de la même manière par tous les acteurs contactés. Les différents cas particuliers suivants ont été rencontrés :

- Les logements d'insertion : il s'agit de logements destinés à des ménages en état de précarité. Durant le contrat de bail, un suivi social et individuel est assuré par l'organisme en charge de la location (souvent un CPAS). Ces logements, lorsqu'ils étaient identifiables, n'ont pas été repris dans la base de données car ils s'adressent à un public très spécifique et qui répond à des conditions particulières.
- Les logements de transit ou logements d'urgence : il s'agit de logements loués, souvent pour de courtes durées, à des personnes dans des situations particulièrement précaires ou pour des motifs de force majeure (ex : incendie, violence conjugale...) en attendant que ces personnes puissent se stabiliser. Ces logements, lorsqu'ils étaient identifiables, n'ont pas été repris dans la base de données car ils s'adressent à un public qui se trouve dans une situation très spécifique et ne répondent donc pas aux conditions « classiques » d'octroi.
- Les serviceflats : il s'agit d'un cas particulier de logements de type « seniorie ». Ils proposent une offre intermédiaire entre une vie totalement autonome chez soi et le séjour en maison de repos. Ils permettent aux personnes encore relativement autonomes de mener une vie indépendante où une série de services sont à leur disposition. Les logements qu'ils proposent présentent une infrastructure adaptée aux seniors. Ces logements, lorsqu'ils étaient identifiables, n'ont pas été repris dans la base de données relative aux logements publics.

Certains acteurs nous ont également mentionné la présence, dans leur parc locatif, de logements loués à des concierges dans des bâtiments publics (musée, école...) ainsi que de logements loués dans des presbytères à des prêtres ou non. Vu la difficulté d'identifier ces logements parmi les autres, ainsi que leur nombre réduit, ils font partie de la base de données relative aux logements publics.

Il est en outre apparu que les notions suivantes pouvaient avoir été interprétées de diverses manières, sans que l'on puisse distinguer la manière dont l'interprétation s'est faite :

- Logements adaptés : la notion a soulevé diverses questions et est apparue comme floue par certains acteurs. A partir de quand un logement est-il considéré comme adapté ? Lorsque la porte d'entrée permet le passage d'une chaise roulante ou lorsque tout le logement est aménagé de sorte qu'il puisse être occupé par une personne handicapée. Lorsque la question nous a été posée, c'est la seconde interprétation (la plus restrictive) qui a été retenue. Pour les acteurs ne nous ayant pas contacté, il se peut que l'interprétation de cette notion n'ait pas toujours été identique.
- Logements en construction : là encore, la notion de « construction » n'a pas toujours été interprétée de la manière la plus stricte. Certains acteurs nous ont ainsi renseigné leurs projets, d'autres leurs logements en rénovation...
- Nombre de chambres : en Flandre, il se peut qu'il y ait eu des confusions dans la notion de « kamer », certains l'ayant compris comme « chambre » et d'autres comme « pièce ».

2. Diversité des acteurs et complétude des données reçues

Par commune, le nombre d'acteurs gérant la location de logements publics est très variable et peut aller jusqu'à plus de 20 acteurs différents

sur une même commune (sur la Ville de Bruxelles par exemple, 15 AIS sont actives, 7 SISF ainsi que le Fonds bruxellois du Logement, le CPAS et la commune).

3. Le caractère complexe de la gestion des logements publics

Outre le nombre d'acteurs offrant des logements publics en location, se pose aussi la question des connexions existant entre ces acteurs. Il ressort en effet de l'enquête qu'il n'est pas rare qu'un acteur soit propriétaire d'un logement et qu'il cède la location à un autre acteur ou encore que des baux emphytéotiques soient conclus. On a ainsi pu, par exemple, relever les différents cas de figure suivants :

- Une commune qui cède la gestion de son parc à un CPAS ou l'inverse ;
- Un CPAS ou une commune qui cède la gestion d'une partie de son parc à une AIS ou à une Société de logement social ;
- Une Société de logement social qui cède une partie de la gestion de son parc à une AIS.

En outre, dans certains cas, le statut du logement peut évoluer en fonction du suivi social de son occupant. Un locataire peut par exemple occuper un logement qui sera dans un premier temps un logement de transit géré par le CPAS. Celui-ci deviendra un logement d'insertion, toujours géré par le CPAS. Finalement, une fois la personne stabilisée, pour ne pas imposer au locataire de déménager, le logement deviendra un logement social géré par une SLSP.

Les risques qu'un même logement soit comptabilisé plusieurs fois par des acteurs différents ne sont donc pas nuls. De même, il se peut qu'un logement ait été identifié comme géré par un acteur A alors qu'en réalité, l'acteur A est le propriétaire et c'est l'acteur B qui le gère.

ANNEXE 2 – LISTE DES ENTRETIENS EFFECTUÉS (NON-NOMINATIFS)

1. Région de Bruxelles-Capitale / Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Commune B1

Président CPAS (30.05.2013)
Echevin du logement (03.06.2013)
Service des propriétés communales (11.07.2013)
AIS (21.08.2013)

Commune B2

Permanence Logement (25.08.2013),
Coordinateur et Responsable de la Cellule Logement (12.06.2013)
Association de Locataires (12.06.2013)
Cellule Logement (24.06.2013)
Echevin du Logement (05.07.2013)
CPAS (05.07.2013)
Service des propriétés communales (20.08.2013)
SISP (31.10.2013)
AIS (19.11.2013)

RBC/ BHG

Délégués sociaux SLRB (13.06.2013)
RBDH (27.06.2013)
Coordination et Présidence FEDAIS (06.11.2013)
Fonds du Logement (27.11.2013)

2. Vlaams Gewest

Gemeente V1

PASH, Platform Sociale Huurders (13.06.2013)
Sociaal Verhuurkantoor (25.06.2013)
SHM (15.11.2013)
OCMW (data via emails)

Gemeente V2

SHM (17.10.2013)

Gemeente V3

Cel Woonbeleid gemeente (01.10.2013)
Schepen en kabinetschef « Wonen en Bouwen » (02.10.2013)
Beleid « Wonen en Bouwen » (02.10.2013)
SHM (02.10.2013)
SVK (10.10.2013)
OCMW, Directeur « Bouwen » (10.10.2013)

Gemeente V4

SVK (20.11.2013)
Woonbeleid gemeente (20.11.2013)
SHM (29.11.2013)

3. Région wallonne

Commune W1

Régie foncière (18.11.2013)
CPAS (31.10.2013)

Commune W2

Echevine du Logement (01.08.2013)
Service des propriétés communales (08.08.2013)
AIS (04.07.2013)
SLSP (13.11.2013)

Commune W3

Service des propriétés communales (20.11.2013)
SLSP (29.11.2013)

Commune W4

CPAS (12.12.2013)
Fonds du Logement (9.12.2013)
Société Wallonne du Logement (11.12.2013)
UWAIS (Vice-Présidence, 04.10 et 13.11.2013)

Chapitre 4

Baromètre de la diversité Logement privé





Étude concernant le secteur du logement privé en Belgique, dans le cadre du Baromètre de la diversité

LUCA

HIVA

Ipsos

LEMA

A&OW
KU Leuven

Université
de Liège

KATHOLIEKE UNIVERSITEIT
LEUVEN

Auteurs :

- Maarten Loopmans
- Harrison Esam Awuh
- Pascal De Decker
- Kristof Heylen
- Bruno Meeus
- Caroline Minon
- Marjan Moris
- Nathalie Perrin
- Sien Winters
- Floor Spijkers
- Jacques Teller
- Sylvia Vandenbroucke
- Katleen Van den Broeck
- Jana Verstraete

Chapitre 4 : Logement privé



Plan 143

Introduction 144

A. Le marché immobilier belge	144
1. L'autorégulation du marché n'assure pas le droit au logement	146
2. Politique du logement en Belgique	150
3. Tendances	152
B. Discrimination sur le marché immobilier	155
1. Discrimination versus sélection	156
C. Approche et méthode	157
1. Diversité géographique	158
2. Screening des annonces	161
3. Tests de comportement agrégés	163
4. Approche par téléphone des bailleurs privés	165
5. Approche par email des bailleurs privés	166
6. Mystery shopping	167
7. Interviews approfondies avec bailleurs et agents immobiliers	168
8. Focus groups	169

I. Les annonces 171

A. Introduction	171
1. Analyse qualitative	171
2. Analyse quantitative	172
B. Aperçu des annonces analysées en termes statistiques	172
C. Thésaurus : Les mots, formules et conditions discriminatoires	175
1. Terminologie par critère de discrimination	177
D. Analyse des techniques de discrimination dans l'annonce	180
1. La surface habitable et le prix des logements	180
2. L'annonceur	182
3. Type de média	184
4. Structure du marché du logement	185
E. Conclusion	187

II. La prise de contact 190

A. Motif racial : nom turc/marocain	190
B. Fortune + sexe : mère célibataire	192
C. Handicap : non-voyant ou malvoyant	192
D. Fortune	193
E. Conclusion	194

III. La visite à domicile 196

A. Motif racial	199
B. Fortune + sexe : mère célibataire	200
C. Handicap	201
D. Fortune	202
E. Conclusion	203

IV. Le bail et son exécution 206**V. Le rôle des agences immobilières 210**

Chapitre 4 : logement privé

VI. Les motifs des bailleurs privés et des agents immobiliers 214

A. Sélection stricte : le candidat locataire idéal versus le candidat locataire peu attrayant	214
1. Fortune	215
2. Composition de la famille	216
3. Âge	217
4. Handicap	218
5. Sexe	218
6. Orientation sexuelle	219
7. Conviction religieuse	219
8. Nationalité, couleur de peau, origine nationale ou ethnique	219
B. Conclusion	221

VII. Les expériences de discrimination des locataires 223

A. Colère, impuissance, résignation et espoir	223
B. Réagir à la discrimination	224
C. Éviter la discrimination	226
1. Géographie mentale des opportunités de logement	226
2. Confrontations avec les bailleurs	228
D. Le rôle des autorités et des organisations formelles	230
1. Inconnu et inaccessible	230
2. Inefficace et périlleux	230
3. Image négative et stéréotypes	232
E. Le cumul des motifs de discrimination pour un profil socialement fragile	232
F. Conclusion	233



VIII. Conclusions et recommandations 235

A. Recommandations pour poursuivre le Baromètre de la diversité dans le domaine du logement 236

- | | |
|---|-----|
| 1. Ventiler les motifs de discrimination multiples | 236 |
| 2. Prendre des échantillons plus importants | 236 |
| 3. Analyser toutes les étapes du processus de location | 236 |
| 4. Combiner les tests par email et par téléphone | 237 |
| 5. Utiliser l'analyse multivariée | 237 |
| 6. Étudier la même niche de marché immobilier | 237 |
| 7. Prendre les propos des propriétaires dans les interviews avec précaution | 237 |
| 8. Utiliser également des focus group mixtes | 237 |

B. Recommandations politiques 237

- | | |
|--|-----|
| 1. Lutter contre la discrimination | 237 |
| 2. Réformes structurelles du marché immobilier | 238 |
| 3. Changements structurels dans la société | 239 |

IX. Bibliographie 240

Éléments clés

Concernant les annonces	189
Concernant la prise de contact	195
Concernant la visite à domicile	205
Concernant le bail et son exécution	209
Concernant le rôle des agences immobilières	213
Concernant les motifs des bailleurs privés et des agents immobiliers	222
Concernant les expériences de discrimination des locataires	234

PLAN

Dans l'introduction, nous situons le contexte du marché immobilier belge et la problématique de la discrimination en se basant sur une étude de la littérature. La méthodologie utilisée pour la recherche empirique y est également décrite.

Ensuite, nous abordons la discrimination à travers les différentes phases du processus de location, dans une perspective d'abord de mesure du niveau de discrimination et ensuite avec une approche qualitative afin d'étudier plus finement les mécanismes de la discrimination. Nous abordons successivement :

1. La discrimination dans les annonces ;
2. La mesure de la discrimination lorsque le candidat locataire contacte le bailleur par mail ou par téléphone ;
3. Les différentes formes de discrimination lors de la visite du logement ;
4. La discrimination lors de l'établissement et l'exécution du bail ;
5. Le rôle spécifique des agents immobiliers ;
6. Les motifs et les discours des bailleurs ;
7. Les expériences et les réactions des locataires discriminés.

Dans la dernière section (8), nous résumons brièvement les résultats de la recherche et nous formulons des recommandations pour une politique de lutte contre les discriminations plus efficace et pour des recherches futures.

INTRODUCTION

A. Le marché immobilier belge

Dans cette partie, nous décrivons les lignes directrices du 'modèle de logement' belge (Mougenot, 1988). Cet exposé démontre que le marché immobilier belge favorise la sélection et la discrimination en raison du manque d'habitations de qualité et abordables.

Les marchés immobiliers, divisés en segments, sont caractérisés par la proportion de chacun de ces segments. La Belgique est un pays de propriétaires. D'après les derniers chiffres disponibles, environ 67% de la population possède l'habitation dans laquelle il-elle vit. Le tableau 1 montre la répartition du statut de propriété et du type de locataire pour les trois régions. Nous observons

qu'en Région flamande et en Région wallonne, les propriétaires privés dominent le marché de l'immobilier, avec une proportion de respectivement 72% et 67% de propriétaire. Ceci n'est pas le cas dans la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) : les propriétaires y sont beaucoup moins nombreux (39%) et c'est le marché locatif privé qui domine (49%). Cela s'explique par le fait que la Région de Bruxelles-Capitale est une région fort urbanisée et que le marché locatif privé est proportionnellement plus présent dans des zones urbanisées (voir figures 1 et 2).

À long terme, la part de marché du secteur locatif a fort chuté. Juste après la Deuxième Guerre Mondiale, plus de 60% des ménages louaient encore son habitation, contre 30% en 2001 (voir tableau 2).

Tableau 1. Répartition du statut d'occupation, Belgique et régions (en %).

	<i>Flandre</i>	<i>Wallonie</i>	<i>Bruxelles</i>	<i>Belgique</i>
Propriétaires	71,8	66,7	38,8	66,5
Location totale	26,8	30,8	58,4	31,6
<i>Location privée</i>	20,0	23,3	49,0	24,3
<i>Location sociale</i>	6,8	7,5	9,4	7,3
Occupant à titre gratuit	1,4	2,4	2,8	1,9

Source : EU-SILC 2009, traitement K. Heylen, N=6134

Figure 1. Dispersion des logements locatifs privés, Belgique, 2001 (en %).

Pourcentage de logements locatifs privés par rapport au nombre total de logements

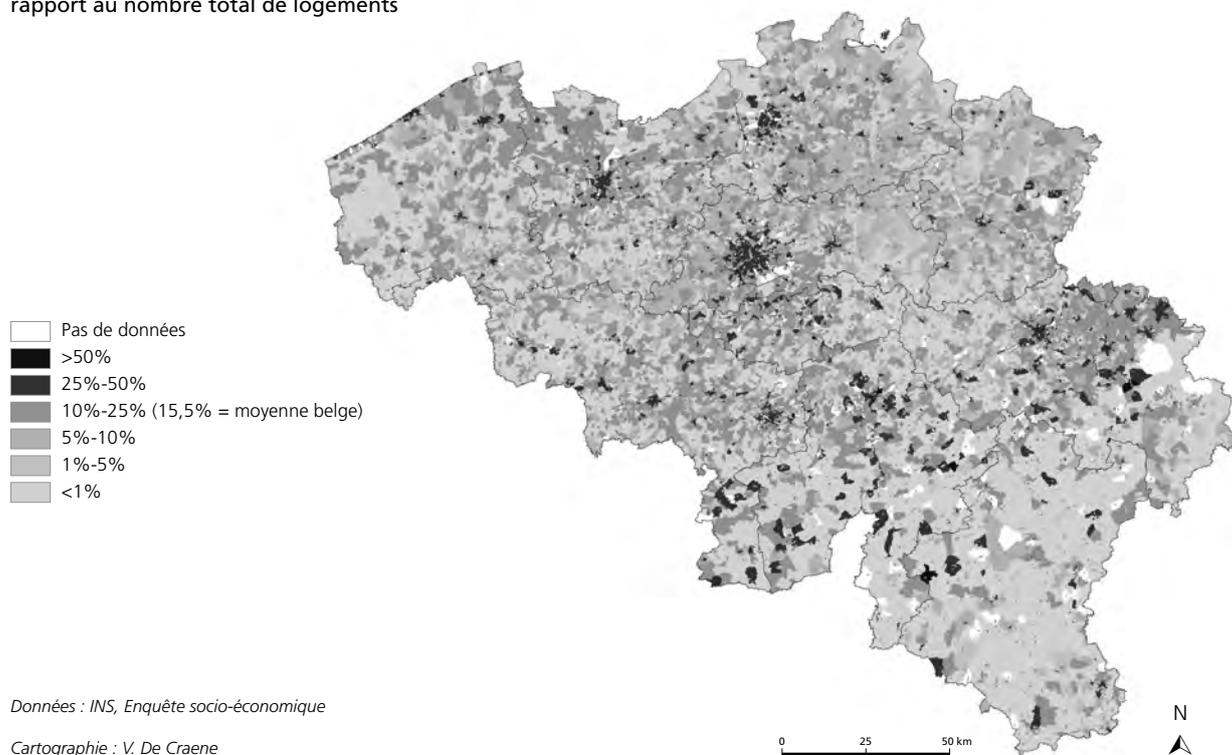


Figure 2. Belgique, dispersion des appartements locatifs privés, 2001 ; %

Pourcentage d'appartements locatifs privés par rapport au nombre total de logements

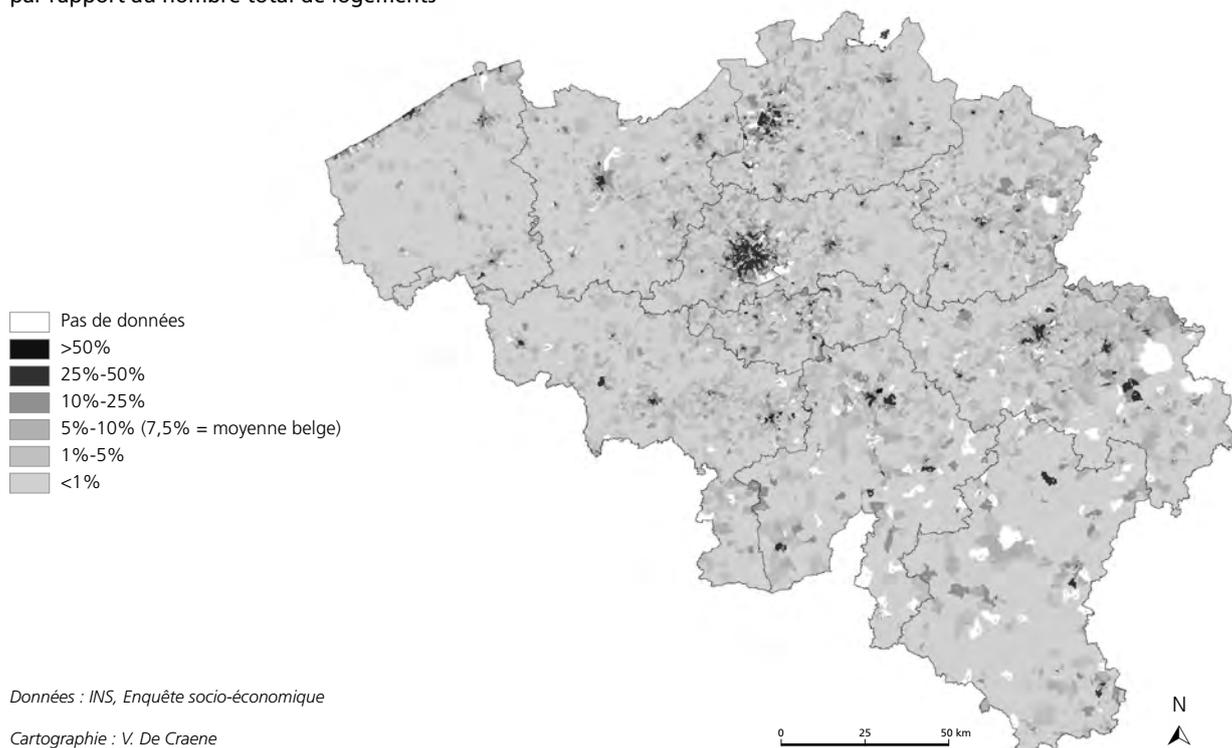


Tableau 2. Evolution du pourcentage de locataires, Belgique et régions, 1947-2011.

	1947	1961	1970	1981	1991	2001
Belgique	61.1	50.3	45.2	39.2	35	30.5
Bruxelles	82.1	76.8	73	69	61.9	57.3
Flandre	58.5	44.5	40.1	34.5	31.5	26.2
Wallonie	56.4	47.6	43	36.6	33.5	30.1

Source: Volks- en woningtellingen; Deschamps (1997); Vanneste et al. (2007)

1. L'autorégulation du marché n'assure pas le droit au logement

La majorité des logements belges sont acquis ou loués dans le cadre des 'lois du marché' immobilier. Dans la perspective du droit au logement *pour tous*, un droit constitutionnel dans notre pays, force est de constater toutefois que les marchés échouent en permanence à concrétiser ce droit. Cet 'échec' est lié, non seulement au fonctionnement du marché immobilier en soi, mais également aux caractéristiques des demandeurs.

1.1 Fonctionnement du marché immobilier

Des marchés parfaits offrant des informations complètes et où se joue une concurrence parfaite n'existent qu'en théorie (Barlow & Duncan, 1994). L'idée que seules l'offre et la demande peuvent réaliser le droit au logement sous-estime la complexité du fonctionnement réel du marché immobilier (selon Maclennan, 2010).

À quoi ressemble ce marché dans la réalité ? Tout d'abord, nous sommes en présence d'un groupe de demandeurs et d'offrants, continuellement actifs sur le marché immobilier, qui mettent en location, louent, vendent ou achètent des logements. Ceci cache cependant une multitude de sous-marchés où d'autres offrants et demandeurs privés occupent une position plus ou moins dominante. Il existe des sous-marchés entre autre de terrains, de matériaux de construction, de constructeurs et, non sans importance, de moyens financiers pour pouvoir financer les projets qui sont souvent des projets d'envergure. De nombreux intermédiaires, comme les agences

immobilières et les banques, opèrent en tant qu'agents économiques dans cet amalgame qui crée, dans son ensemble, le marché immobilier. Les raisons de 'l'échec' du marché immobilier à permettre l'accès au logement à tous sont donc multiples. Nous en parcourons en bref quelques-unes, en prêtant une attention particulière au marché locatif privé.

Les marchés immobiliers sont d'abord des marchés compétitifs. Si les producteurs de logements et les producteurs de services liés au logement veulent survivre, leur rendement doit être suffisamment élevé. Ce sont donc les produits qui garantissent un certain rendement certain qui sont créés principalement. Pour cette raison, l'offre de logements a tendance à évoluer vers une offre dominante de logements similaires. En effet, les producteurs se tournant surtout vers un marché locatif rentable, ils ont tendance à offrir un type de logement locatif axé sur les familles ayant au moins un revenu moyen. Les logements de qualité ne seront offerts qu'à partir d'un prix minimum ; les personnes ne pouvant pas payer ce prix sont orientées vers une offre (relativement petite) de logements de qualité inférieure.

L'octroi de crédits suit la même logique. Pour les producteurs de logements (que ce soit pour y habiter ou pour louer), l'accès au crédit est essentiel. Peu de personnes peuvent financer elles-mêmes la construction ou l'achat d'un logement (locatif). Le remboursement d'un crédit se fait à long terme et les connaissances en la matière sont incertaines. Cette incertitude entraîne un sous-investissement et la prise en compte dans le prix du risque à prendre. Au fur et à mesure que les incertitudes prennent de l'ampleur, les marges

sont augmentées et le crédit est octroyé à un prix élevé et/ou de manière plus sélective. Les marchés fournissent de ce fait des biens en fonction d'une demande économique (ils doivent générer un bénéfice) et non selon des besoins sociaux (chacun doit pouvoir se loger correctement).

Deuxièmement, cette incertitude se fait ressentir dans le processus de la location. Sur le marché immobilier en général, et sur le marché locatif privé en particulier, il est difficile d'obtenir des *informations complètes*. En raison des nombreuses transactions souvent rapides, les informations ne peuvent jamais être parfaites, tout comme la coordination et la concurrence. L'accès au marché immobilier est donc, par définition, inégal. L'accès inégal aux informations se ressent premièrement du côté du locataire (demandeur). Le bailleur (offrant) a une meilleure connaissance des qualités du logement que le locataire. Il peut utiliser cet avantage en matière d'information pour demander un prix plus élevé que celui qui correspond à la qualité. D'autre part, l'offrant, surtout lorsqu'il s'agit d'un bailleur privé, ne possède pas non plus toutes les informations : il/elle peut difficilement estimer dans quelle mesure le locataire entretiendra convenablement le logement et s'il payera le loyer à temps. En fonction du profil du bailleur, celui-ci peut ainsi effectuer une sélection négative et, par extension, discriminer certains groupes. Pour cette raison, il se peut que le bailleur inclue également un 'risque' dans le loyer, en particulier pour les logements situés dans des quartiers défavorisés ou lorsqu'il loue à des familles ayant un revenu faible qui ont plus de difficultés à payer le montant demandé.

Troisièmement, les conditions de *pleine concurrence* ne sont que rarement remplies. Cette condition implique qu'il existe sur le marché un très grand nombre d'offrants qui ont tous les mêmes connaissances et les mêmes pouvoirs. Tel n'est pas le cas dans la pratique. Des parties du marché sont protégées. Souvent, des monopoles et des oligopoles font leur apparition et des coalitions informelles sont formées. Par conséquent, des agents économiques contrôlent le marché en leur propre faveur. Ainsi, les marchés relatifs aux matériaux de construction, aux terrains de

construction et à l'octroi de crédits présentent des concentrations fortes et croissantes.

Chez nous, le profil des bailleurs est peu connu. De manière générale, il est admis qu'une majorité des bailleurs est constituée de particuliers qui ne louent qu'une infime partie des logements (Heylen et al., 2007 ; De Decker et al., 2009). Cependant, certains éléments nous permettent de penser (voir plus loin dans cette section) (1) que le nombre de grands bailleurs augmente et (2) que les logements sont de plus en plus loués par le biais d'agences immobilières. Il est un fait que les nouveaux acteurs, comme les nouveaux arrivants ou les locataires, n'accèdent le plus souvent qu'à un segment du marché. Lorsqu'on est à la recherche d'une location, il s'agit d'un logement d'une certaine taille et d'une certaine qualité, dans une région spécifique et en dessous d'un prix maximal. Et habituellement, il n'y a qu'un nombre limité de logements à acheter ou à louer. Cela rend le choix limité et il n'est donc plus question de pleine concurrence.

Les marchés immobiliers ne permettent donc pas la réalisation du droit au logement, car ils sont constitués de nombreuses incertitudes. L'incertitude influence le comportement des offrants et des demandeurs et exclut un comportement rationnel. Il est difficile de prédire dans quelle mesure des terrains et des logements se libéreront. Les acteurs sont confrontés à une politique gouvernementale sans cesse changeante et n'ont aucun renseignement quant aux prix, à l'état de la demande et aux frais dans le futur.

1.2 Problème lié au revenu

Les problèmes ne viennent pas uniquement de l'offre mais également de la demande. Comme expliqué précédemment, l'accès au marché immobilier est principalement déterminé par le revenu du demandeur. Nombreuses sont les personnes dont le revenu n'est pas suffisamment élevé pour répondre à leur besoin de logement. Elles ne peuvent traduire leur nécessité de logement en 'demande sur le marché', car elles ne peuvent en payer le prix. Ces personnes se replient alors sur les segments du marché immobilier de

qualité inférieure. Comme il subsiste une offre insuffisante dans ces segments, elles paient par ailleurs souvent trop pour un logement de qualité inférieure. La conséquence étant qu'à la fin du mois, il ne leur reste souvent pas assez d'argent pour maintenir un niveau de vie moyen. En voici une illustration brève.

Les figures 3 à 5 représentent pour les trois régions l'accessibilité financière au marché du logement en fonction de la 'part du coût du logement', soit le rapport entre les dépenses de logement nettes et le revenu disponible. Les chiffres proviennent de l'enquête EU-SILC 2009⁹¹. La part du coût du logement est représentée par région selon le statut de propriété et le quantile de revenus. C'est l'indicateur des 'revenus équivalents par ménages' qui est utilisé ici ; il est calculé séparément par région.

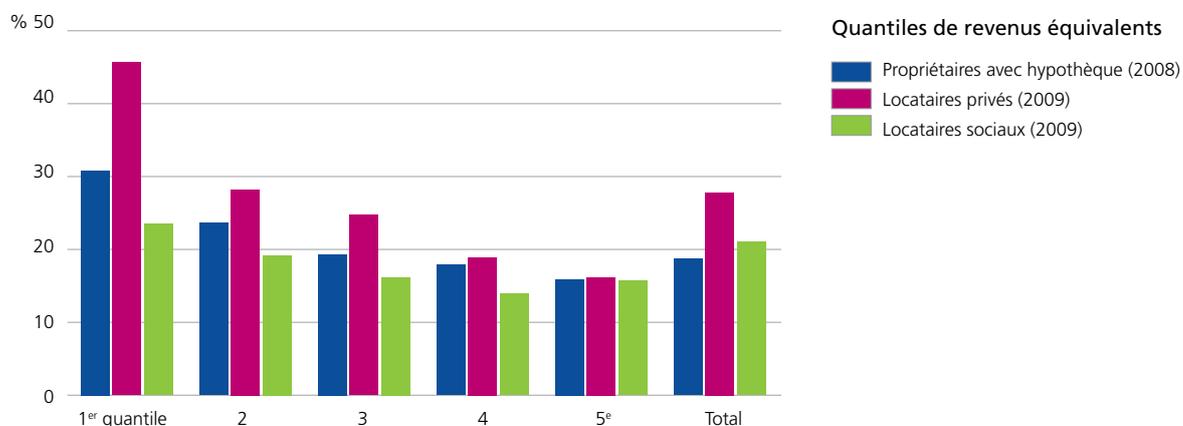
Les figures montrent clairement que le logement - selon la part du coût du logement - est moins abordable pour les locataires privés que pour les locataires sociaux et les propriétaires remboursant un emprunt et ce tant en Région flamande qu'en Région wallonne. En Région de Bruxelles-capitale, la différence entre les locataires privés et les propriétaires remboursant un emprunt est très prononcée. Dans les trois régions, les écarts entre les sous-marchés sont par ailleurs plus importants dans les quantiles de revenus les plus faibles. Tant dans le marché locatif privé flamand que wallon, les plus faibles revenus dépensent environ 45% du revenu pour leur logement. À Bruxelles, ce chiffre s'élève même à plus de 50%. Dans le quantile le plus élevé de revenus, la part du coût du logement est pareille dans les trois sous-marchés, aussi bien en Région flamande qu'en Région wallonne (environ 15%).

Le tableau 3 montre les revenus restants équivalents (notés ci-après 'RRE') moyens, à savoir le

revenu qu'il reste aux ménages après avoir payé leur loyer, par régions, selon le statut de propriété (selon les prix de 2009). Dans les trois régions, c'est pour les locataires sociaux que le revenu restant est le moins élevé, malgré des parts du coût de logement relativement faibles. Mais l'écart entre les RRE moyens des locataires privés et des propriétaires est également considérable. Dans chaque région, les propriétaires ayant une hypothèque bénéficient d'au moins 500 euros de plus que les locataires privés, et ce exprimé en termes équivalents.

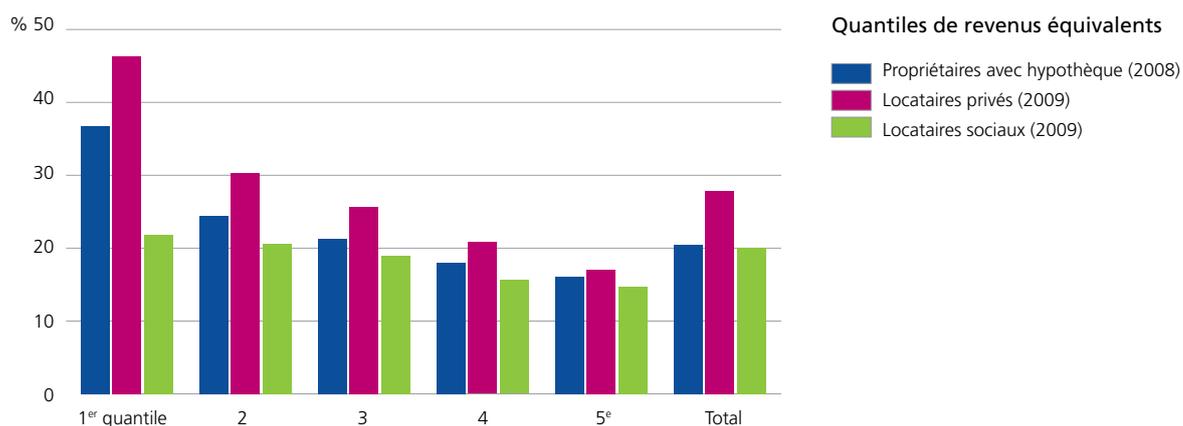
⁹¹ L'enquête EU-SILC contient des données sur le loyer du dernier mois pour les locataires, tandis que pour les propriétaires c'est l'amortissement du prêt pour l'année précédant l'année de l'enquête qui est recueilli. C'est pourquoi les chiffres pour les locataires concernent 2009, tandis que les chiffres pour les propriétaires concernent 2008. Chez les locataires, nous partons du principe que le revenu disponible - qui est demandé pour l'année précédant l'enquête - est resté stable pendant un an.

Figure 3. Part du coût du logement par quantile de revenus et statut de propriété, Région flamande, 2008/2009.



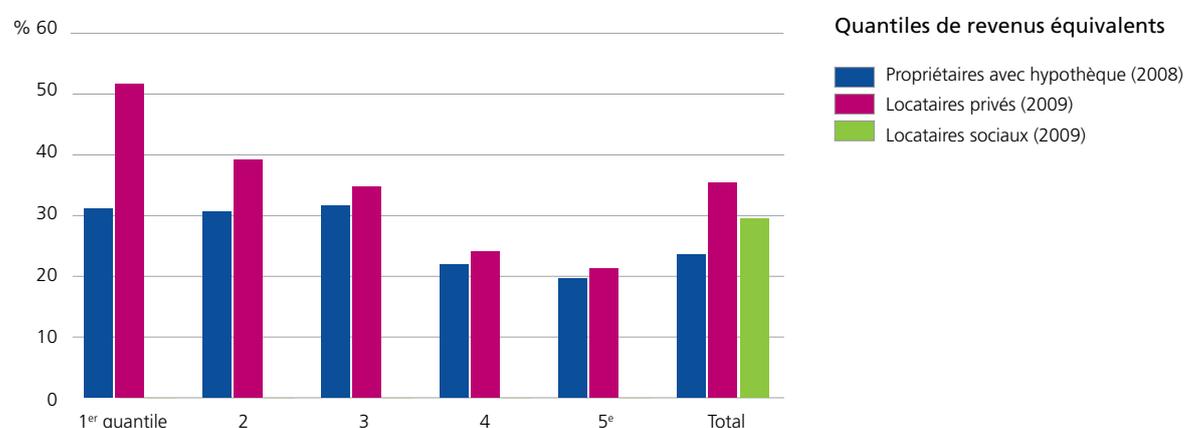
Source : EU-SILC 2009, traitement K. Heylen, N=3267

Figure 4. Part du coût du logement par quantile de revenus et statut de propriété, Région wallonne, 2008/2009.



Source : EU-SILC 2009, traitement K. Heylen, N=2035

Figure 5. Part du coût du logement par quantile de revenus* et statut de propriété, Région de Bruxelles-Capitale, 2008/2009.



Source : EU-SILC 2009, traitement K. Heylen, N=832,

*le nombre de locataires sociaux du sondage est trop petit pour les diviser par quantile de revenus.

Tableau 3. Revenu restant équivalent moyen en euro par mois par région, selon les prix de 2008/2009.

	<i>Flandre</i>	<i>Wallonie</i>	<i>Bruxelles</i>
Propriétaires avec hypothèque (2008)	1722	1589	1758
Propriétaires sans hypothèque (2008)	1614	1506	1883
Location privée (2009)	1214	1008	1188
Location sociale (2009)	897	909	718

Source : EU-SILC 2009, traitement K. Heylen, N=6134

Une autre façon d'évaluer l'ampleur des problèmes est de prendre en compte le nombre de ménages qui n'ont pas pu accéder à un logement. En se basant sur le Woonsurvey 2005, Winters et al. (2007) ont effectué ce calcul pour la Région flamande en partant d'une norme de qualité et d'accessibilité (en termes financiers). En ce qui concerne la qualité, les auteurs ont postulé que « l'état physique du logement » devait au moins être 'bon'. Pour la norme d'accessibilité financière, ils ont déterminé que la part du coût du logement devait s'élever à maximum 30%. Il résulte du calcul que pour 51,8% de l'ensemble des ménages sur le marché locatif privé, une des deux normes n'est pas satisfaite. Cela correspond à un groupe d'environ 240.000 ménages. De ce groupe, 43,1% appartient au premier quantile, c'est-à-dire qu'ils ont les revenus équivalents les plus faibles, et 30,5% au deuxième quantile. Pour les ménages du troisième quantile, les auteurs ont calculé que, selon certaines hypothèses, leur revenu est suffisant pour louer un logement qui répond à la norme de qualité minimale, sur la base de quoi ils n'incluent pas ce groupe dans l'estimation, ce qui permet de conclure qu'en Flandre, environ 180.000 ménages sur le marché locatif privé (plus d'un ménage sur trois) ne disposent pas d'un logement qui peut être considéré de bonne qualité et abordable. Il faut souligner qu'une telle estimation dépend fortement des normes utilisées. Des normes plus strictes donneront des estimations plus élevées.

2. Politique du logement en Belgique

En raison du dysfonctionnement des marchés, les autorités fédérales et régionales estiment nécessaire d'intervenir sur le marché immobilier. En effet, le logement est un besoin de base. Les gens ne peuvent pas 'ne pas se loger' sans conséquences catastrophiques pour leur santé et, par extension, pour le fonctionnement de la société, lorsque 'le non-logement ou le mal logement' se manifeste en masse. La nature et l'étendue des interventions publiques sont différentes selon les pays (Hoekstra, 2010) et sont fortement déterminées historiquement (dépendance historique, cf. De Decker, et al., 2005). Il n'est pas rare que les spécificités des modèles de politique du logement actuellement dominants renvoient à des décisions prises il y a déjà longtemps. Ainsi, le modèle belge se base sur des décisions prises en réponses aux conditions de vie déplorables créées par le double développement de l'industrialisation et de l'urbanisation (Smets, 1977 ; Goossens, 1982 ; Kesteloot, 1990).

En Belgique, depuis la première loi relative au logement (1889), l'option a toujours été de répondre aux problèmes liés au logement en favorisant l'accès à la propriété. Les méthodes utilisées sont définies par Witte et al. (1990) comme une 'liberté subventionnée'. Cela signifie que le gouvernement prévoit, en proportion variable, toutes sortes d'instruments, compensations et réductions, sans prendre lui-même

d'initiatives. Ni le gouvernement belge jusqu'en 1980, ni les gouvernements régionaux ensuite - ni les pouvoirs locaux - ne se sont appropriés un rôle important. En matière de politique du logement, il a en fait toujours été question d'un 'gouvernement en retrait'. Ce sont les ménages individuels - et dans une moindre mesure, d'autres acteurs du logement agréés/désignés, comme des sociétés de logement social - qui doivent prendre l'initiative. A cet effet, ils reçoivent (généralement) par la suite - après l'achat, la construction ou la rénovation - une compensation, sous la forme, par exemple, d'une prime ou d'une réduction fiscale. Ces options impliquent qu'il existe en Belgique un lien très fort entre le marché où le revenu est acquis et les possibilités sur le marché immobilier, et ce, contrairement aux Pays-Bas ou à la Suède par exemple, où ce lien a été rompu pendant une longue période par la construction d'un grand nombre de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, il découle des évolutions récentes en matière de financement de logement privatif que depuis les années 1980, le rôle du marché, dans ce cas du marché financier, s'est amplifié. Si les logements ont longtemps été financés principalement via des caisses d'épargne et de retraite (du type CGER, BACOB, An-Hyp) par un emprunt hypothécaire garanti par le gouvernement, la majorité des emprunts hypothécaires sont aujourd'hui accordés par des banques qui opèrent dans le cadre d'un marché financier mondial.

Pour à la fois éviter une concentration d'ouvriers et maintenir un prix abordable des logements, il était indispensable de mener une politique efficace en matière d'aménagement du territoire, c'est-à-dire une politique foncière et immobilière. Compte tenu du fait qu'il fût pendant longtemps en principe possible de construire n'importe où et que les plans régionaux n'ont pas réellement réduit cette possibilité, l'offre généreuse de terrains a joué un effet amortisseur sur les prix de ceux-ci et des logements. Comme de surcroît, les terrains meilleurs marchés se situaient en dehors des villes, cela a eu pour effet indirect d'éviter de grandes concentrations de populations.

En comparaison avec d'autres pays de l'Europe de l'Ouest, il ne subsiste qu'un petit segment de *logements locatifs sociaux* dans notre pays. Malgré la prise de conscience que certaines parties de la population ne peuvent s'offrir un logement correct et abordable dans un environnement de qualité par le seul biais du marché, la construction de logements locatifs sociaux a toujours été caractérisée, dans notre pays, par son aspect complémentaire (Goossens, 1982). La politique a toujours eu comme objectif principal d'accroître le pourcentage de propriétaires et ce n'est qu'ensuite qu'il a été envisagé de solutionner les problèmes de logement à travers la construction de logements locatifs sociaux. Cette politique a pour résultat une part de marché faible et de longues listes d'attente (voir le chapitre « Logement public » de ce Baromètre).

Le *marché locatif privé* représente le troisième segment du marché immobilier. La loi sur les loyers privés, qui découle jusqu'à nouvel ordre du droit civil, est caractérisée par une philosophie foncière libérale (Lanckswaert & Lavrysen, 1988). Nonobstant les mesures réglementaires restrictives (Dambre, 2008), la loi relative aux baux à loyer ne contribue que peu à restreindre la position dominante du bailleur. De plus, la liberté contractuelle entre les parties est grande et il est présumé qu'il existe une parité de pouvoir entre les parties contractuelles (ce qui n'est pas le cas dans la pratique). Par ailleurs, en introduisant la loi sur le bail, le législateur avait pour objectif d'offrir une plus grande protection au locataire. Différents éléments, comme la durée du bail, sont réglés par la loi, tandis que d'autres sujets, comme par exemple le montant du loyer, doivent en revanche être convenus entre les parties contractantes. Il existe également des conditions de qualité (fédérales et régionales), même si le locataire doit les imposer. Ce dernier se retrouve donc dans une position de faiblesse car menacé d'expulsion (en cas de déclaration d'insalubrité), ou redevable d'un loyer plus élevé (après rénovation).

Si, en moyenne, la situation sur le marché locatif privé est moins favorable que sur les deux autres

sous-marchés, cette moyenne cache toutefois une grande diversité (Winters, 2010). Sur la base d'une analyse cluster qui prend en compte les spécificités des logements et des locataires en Région flamande, Le Roy et al. (2008) distinguent au sein du marché locatif privé trois segments de taille plus ou moins égale ayant des profils différents. Un premier segment regroupe les locataires privés plus âgés, un deuxième segment les plus jeunes qui ont des capacités d'évolution. C'est le troisième segment que Le Roy et al. considèrent comme problématique. En effet, dans celui-ci se trouvent des locataires avec un profil socio-économique faible : moins de ménages à double revenu, plus de chômeurs, un revenu relativement faible, une situation familiale plus souvent instable. Les logements sont de moindre qualité et disposent de moins de confort. Les habitants aimeraient bien changer leur situation (par exemple, en acquérant leur propre logement), mais ne semblent pas en avoir les moyens.

Les nombreux logements de mauvaise qualité loués dans le secteur privé, sont également la conséquence du manque de politique cohérente en matière de qualité de l'habitation. À aucun moment, les autorités n'ont mis en place une politique de qualité structurelle avec des objectifs concrets. Le principe décrit plus haut de 'liberté subventionnée' s'applique également à cette politique : des compensations en proportion variable sont prévues, mais l'initiative et le *take up* dépendent des acteurs sur le terrain. Les gouvernements adoptent également ici un comportement distant.

A la longue, le secteur locatif privé a perdu sa position dominante au profit de la propriété (voir tableau 2 ci-dessus). Entre autres grâce aux conditions économiques favorables d'après-guerre (économie de marché) et au développement de l'État-providence (redistribution), de grandes parties de la population ont accédé à la propriété de leur habitation. Pour autant que les données disponibles permettent de le conclure, cette tendance semble toujours augmenter, même si le tempo a ralenti. Aujourd'hui, suite à cela, une minorité des ménages belges loue une habitation ou un appartement privé. Par ailleurs, le

secteur locatif social était et reste petit. Ces rapports globaux cachent - comme le démontrent les figures 1 et 2 - des différences géographiques importantes. Le secteur locatif est surreprésenté dans les villes et fort sous-représenté en dehors de celles-ci. La situation en Région de Bruxelles-Capitale est atypique : c'est la seule région où le secteur locatif privé domine.

3. Tendances

Où en sommes-nous aujourd'hui ? Commençons par le secteur de la propriété privée. Des études démontrent que le souhait de devenir propriétaire (étant jeune) est encore très vivace (Elchardus & Roggemans, 2010 ; Meeus & De Decker, 2013). Il semble néanmoins que cela devienne de plus en plus difficile en raison des conditions de marché. Il convient toutefois de faire une distinction entre, d'une part, les évolutions de prix 'observées' et largement communiquées et, d'autre part, l'évolution de l'accessibilité financière. En effet, des études démontrent qu'en moyenne, les augmentations de prix observées et communiquées dans les médias n'ont pas entraîné un problème d'accessibilité financière plus important (De Decker, 2007 ; Heylen & De Decker, 2010). Les augmentations de prix correspondent aux augmentations générales des revenus au niveau du ménage. De plus, elles peuvent s'expliquer, principalement, par le faible niveau du taux d'intérêt en vigueur déjà depuis longtemps, qui fait que pour un même pourcentage de revenus, il est possible d'emprunter un montant plus élevé et, dans une moindre mesure, par diverses subventions publiques comme, par exemple, le bonus logement. Deux remarques s'imposent. Premièrement, la fixation des prix sur le marché immobilier est dominée par les ménages disposant de deux revenus. Le scénario optimiste présenté ci-dessus s'applique donc dans une moindre mesure aux personnes qui disposent d'un revenu inférieur au revenu moyen. Plus celles-ci se trouvent en bas de l'échelle des revenus, plus l'accès à la propriété est difficile, ce qui implique qu'elles doivent rester locataires. Deuxièmement, il faut (également) tenir compte de l'aspect géographique. Il existe des régions plus ou moins chères. Outre la côte, les villes et

plus encore, les zones périphériques urbaines, sont des endroits chers, mais ce sujet sera davantage traité ci-dessous.

Deuxièmement, abordons le secteur locatif social. Les très longues listes d'attente, ainsi que les très longs délais d'attente pour les logements des Sociétés de logement social et des Agences Immobilières Sociales (voir le chapitre « Logement public » de ce Baromètre) témoignent des tensions sur le marché pour les personnes ayant des faibles revenus. Rien de surprenant : elles offrent des logements de qualité à un prix lié aux revenus. En Région flamande, le secteur locatif social offre une sécurité de logement grâce à des contrats à durée indéterminée.

Troisièmement, nous analysons le secteur locatif privé. Il concerne, comme dit précédemment, en gros trois catégories de la population. Il s'agit en premier lieu des personnes qui, pour diverses raisons, choisissent consciemment de louer en tant que particuliers. Outre ceux-ci, on retrouve les 'nouveaux arrivants', c'est-à-dire des ménages qui ont suffisamment de moyens - ou la perspective d'en avoir - pour devenir propriétaire, mais qui ne le font pas encore pour diverses raisons (par exemple, pas de sécurité quant au travail ou à la relation). Et en fin de compte, il y a les 'exclus' des autres segments du marché immobilier, ceux qui ont été passés au crible, autrement dit, ceux qui n'ont pas d'alternative parce qu'ils ne peuvent pas se permettre de s'approprier un logement ou parce que la liste d'attente pour le logement social ne leur offrira pas de réponse définitive à court terme. Le revenu joue chez ceux-ci un rôle crucial.

Les personnes avec un faible revenu ne peuvent pas se payer un logement dans la partie du marché locatif privé qui est de meilleure qualité. Et la partie de qualité inférieure est marquée par une marginalisation. Cette marginalisation résulte des changements de composition de la population de certains segments du marché immobilier - dans ce cas, le secteur locatif privé - en parallèle à l'augmentation d'une population substantielle de personnes dont le travail salarié n'offre pas un revenu à part entière et qui vivent donc dans

la marge de l'économie formelle. Ces personnes doivent être logées quelque part.

Ainsi, nous revenons à l'aspect géographique. L'accent doit surtout être mis sur les villes, car c'est là que le secteur locatif se concentre. Il existe premièrement de sérieux indices montrant que la pression sur le marché immobilier a fortement augmenté ces dernières années. La production de nouvelles constructions dans certaines villes ne suit pas la croissance du nombre de ménages. Le tableau 4 montre, en fonction des données disponibles et sous réserve de la qualité des données, la croissance du nombre de ménages⁹² au regard du nombre d'habitations figurant dans les permis de construire approuvés⁹³. Les différences entre les villes sont importantes, mais les nouvelles constructions sont partout à la traîne par rapport à la croissance du nombre de ménages. Deuxièmement, pendant longtemps, les exclus du marché ont pu se tourner vers le marché locatif (urbain) secondaire. Mais suite aux processus de gentrification (menés par les autorités ou non), ce marché locatif se réduit. Le terme 'gentrification' est utilisé pour désigner la revalorisation d'un quartier ou d'une partie de la ville sur les plans social, culturel et économique. Cette revalorisation est liée à une augmentation des prix pour les biens immobiliers. En pratique, cela signifie que la concurrence pour un logement (locatif) urbain et abordable n'est plus uniquement caractérisée par une concurrence accrue entre les ménages à faible revenu (anciens et nouveaux immigrants), mais également par une concurrence avec des personnes plus fortunées qui achètent des petits logements et qui réduisent ainsi le parc de logements bon marché, ce qui fait, à son tour, augmenter la pression.

92 *Il s'agit du nombre de ménages enregistrés. Le nombre réel - et donc la demande de logements - est plus élevé car (1) tout le monde n'habite pas là où il/elle est inscrit(e) (p.ex. les étudiants) et (2) parce que tout le monde n'est pas inscrit.*

93 *Il ne faut pas interpréter le nombre de logements figurant dans les permis de construire approuvés comme critère pour l'augmentation du parc immobilier. Tous les logements bénéficiant d'un permis ne sont pas construits et parfois plus d'habitations sont prévues qu'autorisées. Par ailleurs, le parc peut diminuer en raison de démolitions ou en raison d'une baisse du nombre d'habitations après rénovation (voir par exemple dans le logement social). De plus, le parc immobilier peut s'étendre suite à une division non enregistrée d'habitations existantes ou une occupation non enregistrée de lieux non destinés au logement.*

Ce contexte spatial signifie que davantage de ménages doivent trouver une solution au sein du parc existant. Les offerants réagissent en divisant les logements ; les demandeurs (probablement) en logeant chez des connaissances et éventuellement en squattant. Par ailleurs, ces groupes peuvent quitter la ville pour déménager vers des regroupements de logements meilleur marché⁹⁴. Cela implique, en tout état de cause, que le marché locatif privé, dont un groupe de bailleurs de plus en plus restreint, partiellement vieillissant et de plus en plus pauvre, est confronté à la demande d'un groupe de candidats locataires

s'appauvrissant et de plus en plus d'origine étrangère. Cependant, les bailleurs dominant de facto ce segment du marché immobilier, car la demande est supérieure à l'offre et les demandeurs se trouvent dans une position socio-économique faible. Il s'agit de personnes privées qui mettent un produit sur le marché et qui s'attendent donc à faire du profit. Mais, comme le démontre une étude sur les bailleurs auprès des agences immobilières sociales flamandes (De Decker et al., 2009), ils veulent également avoir le moins de désagréments possible.

Tableau 4. Augmentation du nombre de ménages et nombre de logements autorisés, par régions et grandes villes, 2000-2012.

	Période	Augmentation du nombre de ménages (1)	Habitations figurant dans les permis de construire approuvés (2)	Différence (2)-(1)
Belgique	2000-2009	368.769	496.176	+127.407
Flandre	2000-2009	209.572	342.461	+132.889
Wallonie	2000-2009	116.638	127.426	+10.788
RBC	2000-2009	42.559	26.289	-16.270
Anvers	2000-2012	23.087	11.796	-11.291
Gand	2002-2010	9.845	8.886	-959
Liège	2000-2012	8.992	4.208	-4.784
Charleroi	2000-2009	5.233	2.616	-2.617

Sources : ADSEI, <http://www.liege.be/>; www.lokaalstatistiek.be/; Gent Analyse environnementale 2013 ; calculs P. De Decker

94 Tout semble indiquer que depuis Bruxelles, des personnes déménagent vers le Borinage, Renaix, la région de la Dendre ou vers des campings ; des personnes migrent également depuis Anvers vers les communes industrielles de Campine. (voir Moris & Loopmans, 2014; Van Crieckingen, 2006 & Meert, 2000)

B. Discrimination sur le marché immobilier

De ce qui précède, nous pouvons conclure qu'en bas de l'échelle de la répartition des revenus, il subsiste une grande demande de logements locatifs privés abordables (Winters, 2010). Après avoir analysé la situation bruxelloise, Charles (2006) conclut qu'en raison de la pénurie de ce type de logements, les mauvais logements sur le marché locatif privé font en quelque sorte office de logements sociaux : ces mauvais logements sont simplement nécessaires et, par ailleurs, relativement abordables. Cela maintient les candidats locataires faibles dans une position subordonnée. Dans un marché dominé par les offrants, où la demande est supérieure à l'offre, l'offrant, c'est-à-dire le bailleur, a le choix. Ceci, en plus du fait qu'il s'agit d'un produit offert par une personne privée qui vise un bénéficiaire, crée le cadre

pour une sélection négative, voire une discrimination (Thibodeau, 2003). Plusieurs indices le démontrent.

Dans deux études réalisées en Région flamande, il a été demandé à des propriétaires s'ils étaient disposés à louer à certains groupes cibles (tableau 5). Dans une de ces études, la question a été posée à un échantillon représentatif de bailleurs-propriétaires (Woonsurvey 2005 – voir : Heylen et al., 2007) ; dans l'autre étude, la question a été posée à des propriétaires qui louent à une Agence Immobilière Sociale (AIS) (De Decker et al., 2009). Globalement, les propriétaires qui louent à des AIS enregistrent un score inférieur, mais à chaque fois, un certain pourcentage déclare ne pas choisir certains types de locataires. Ce sont surtout les candidats bénéficiant d'une aide locative du CPAS qui sont les moins souhaités.

Tableau 5. "Je chercherais un autre locataire" - comparaison Woonsurvey 2005 - enquête AIS-bailleurs 2007, %.

	<i>Woonsurvey 2005</i>	<i>Enquête AIS-bailleurs 2007</i>
Une personne d'une autre origine	26	8,6
Une personne seule avec enfants	10	4,5
Un candidat dépendant d'une aide locative du CPAS	40	18,2

Sources : Woonsurvey 2005 ; Enquête AIS-bailleurs 2007

Réa (2004) rappelle que jusqu'en 1980 environ, cela se faisait ouvertement. 'Interdit aux étrangers' était une phrase très courante dans les annonces. Il souligne qu'avec l'introduction des lois antidiscrimination et antiracisme, la discrimination et le racisme n'ont pas disparu. Dans une étude menée dans la Région de Bruxelles-Capitale (2004), il constate que 55% de la population d'origine Turque et Marocaine et 66% de la population d'origine Africaine subsaharienne se sentent discriminés. Deux ans auparavant, Alarm, un groupe d'habitants de Molenbeek principalement d'origine africaine qui militent pour le droit au logement pour tous, a déjà mené une enquête sur la bonne volonté de louer aux

personnes qu'ils représentent (De Decker, 2004). Dans un premier temps, un candidat-réfugié politique appelait pour un logement en location. Deux heures plus tard, le propriétaire recevait un nouvel appel, mais d'une personne-test belge. Dans 58% des cas, le propriétaire refusait de louer au premier appelant, tandis que le deuxième appelant n'avait pour ainsi dire pas de problème. Les excuses invoquées pour le refus étaient : 'le logement est déjà loué', 'quelqu'un a déjà pris une option' ou 'rappelez la semaine prochaine'. Sept ans plus tard, Alarm a renouvelé l'étude sous l'accompagnement du Centre inter-fédéral pour l'égalité des chances et a constaté jusqu'à 28% de discrimination sur le marché du

logement bruxellois (Centre pour l'égalité des chances, 2010).

Plus récemment, Van der Bracht & Van de Putte (2013) ont étudié, au moyen d'une expérience sur le terrain, la discrimination envers des immigrants de première et deuxième génération dans 581 logements locatifs à Anvers et à Gand. En effectuant des tests de correspondance, notamment par des contacts téléphoniques avec les bailleurs, ils ont étudié les risques de discrimination survenant lors de la recherche d'un logement locatif. Les trois personnes-test ont reçu une identité fictive avec des caractéristiques identiques pertinentes pour la recherche d'un logement locatif. Les trois personnes avaient uniquement un nom et un accent différents. Les trois profils concernaient (1) un immigrant de première génération, (2) un immigrant de deuxième génération et (3) un Belge.

Van der Bracht & Van de Putte (2013) constatent que la discrimination de minorités ethniques est toujours répandue dans les villes qu'ils ont étudiées. Ainsi, ils ont constaté que les immigrants de première génération ont été exclus par un bailleur sur six, les immigrants de deuxième génération (dont seul le nom était différent des Belges) par un bailleur sur huit. Van der Bracht & Van de Putte (2013) constatent également que les agents immobiliers discriminent plus souvent les immigrants de première génération que les particuliers et qu'ils discriminent les immigrants de deuxième génération environ aussi souvent que les particuliers. Les auteurs signalent également qu'il est plus souvent question de discrimination ethnique pour des logements locatifs meilleur marché.

1. Discrimination versus sélection

D'un point de vue juridique, il n'est pas évident de définir le concept de 'discrimination'. En Belgique, la loi antiracisme du 30 juillet 1981⁹⁵, interdit la discrimination sur la base de la nationalité, la

prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique. La loi antidiscrimination du 10 mai 2007⁹⁶ interdit, quant à elle, la discrimination sur la base des critères protégés suivants : âge, orientation sexuelle, handicap, conviction religieuse ou philosophique, état civil, naissance, fortune, conviction politique, conviction syndicale, langue, état de santé actuel ou futur, caractéristique physique ou génétique et origine sociale. La loi 'genre' du 10 mai 2007⁹⁷ interdit la discrimination sur la base du sexe (y compris la grossesse, l'accouchement, la maternité et le changement de sexe). En matière de logement, la loi antiracisme n'autorise aucune justification aux distinctions directes de traitement⁹⁸. La loi antidiscrimination et la loi genre permettent quant à elles de justifier de manière objective et raisonnable les distinctions de traitement basées sur les critères qu'elles protègent. Une distinction directe sera ainsi justifiée si elle poursuit un but légitime et que les moyens pour atteindre ce but sont appropriés et nécessaires.

Lorsqu'un logement est loué, la solvabilité du locataire est prise en considération. Le niveau de revenu peut dans ce cas être un indicateur approprié et nécessaire. Ce qui n'est pas le cas pour la nature du revenu (par ex. salaire, allocation, alimentation), sauf si en se basant sur la nature de l'allocation, il est clair que le montant ne suffira pas pour payer le prix du loyer demandé (par ex. le revenu d'intégration pour une personne seule est fixé à 817€.). La qualification du logement pour le locataire (par ex. adapté à la taille du ménage) peut être un critère qui est également pris en compte ; par ailleurs, la législation prévoit, à cet effet, par région, des normes minimales.

Entre ce qui est interdit et considéré comme une discrimination, et ce qui est autorisé et considéré comme sélection, il subsiste une large zone grise dans laquelle il est plus difficile de former

95 Loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie (MB 08/08/81) - modifiée par la loi du 10 mai 2007 (MB 30/05/07) et la loi du 17 août 2013 (MB 05/03/2014).

96 Loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination (MB 30/05/2007) - modifiée par la loi du 30 décembre 2009 (MB 31/12/2009) et la loi du 17 août 2013 (MB 05/03/2014).

97 Loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre la discrimination entre les femmes et les hommes (MB, 30/05/2007) - modifiée par la loi du 21 décembre 2007 (MB 31/12/ 2007).

98 À l'exception du critère de la nationalité.

un jugement clair. Ainsi, la *composition familiale* bien que n'étant pas reconnue comme un critère protégé par la législation contre la discrimination, est pourtant l'objet de discriminations (voir par ex. Bernard, 2007 ; Boulanger, 2010 ; Lauster & Easterbrook, 2011).

Si nous voulons lutter contre la discrimination, il est important de faire une distinction entre la *discrimination basée sur les goûts* et la *discrimination statistique*. La discrimination statistique est due aux préjugés nourris par les bailleurs (Hilton et von Hippel, 1996: 240) à l'égard de certains candidats locataires parce qu'ils leur attribuent des caractéristiques qui, en soi, justifient la sélection (comme avoir moins de capacité à payer ou à entretenir le logement) et dont ils pensent qu'elles valent en moyenne pour le groupe auquel le candidat locataire appartient (Hulchanski, 1993 ; Rüegger, 2007).

Sunstein (1997) fait une distinction avec la discrimination basée sur les goûts. Lorsque la discrimination provient d'une préférence ou du rejet d'un groupe spécifique de candidats locataires, indépendamment des caractéristiques moyennes du groupe auquel ils appartiennent, il est question de discrimination basée sur les goûts.

Bien que les deux formes de discrimination exigent une approche complètement différente, il est souvent difficile de les distinguer (Légal et Delouée, 2008). Il ressort par exemple d'une étude espagnole de Bosch, Carnero et Farré (2010), qu'une partie de la discrimination à l'égard de candidats locataires avec un nom marocain est due à l'association d'un nom marocain et d'une capacité de paiement inférieure.

La discrimination et la sélection se font tout au long du processus de location en utilisant diverses stratégies (voir entre autres Roscigno, Karafin, & Tester, 2009). Pour constater et s'attaquer à la discrimination, il est important de discerner les différents moments et les différentes stratégies. Ainsi, les bailleurs peuvent appliquer des stratégies pour évaluer le risque que les candidats locataires représentent (Short et al, 2008). La Commission de la Protection de la Vie privée (2009) s'est déjà prononcée sur la mesure dans

laquelle de telles stratégies sont illicites ou non. Dans ses recommandations, la Commission indique quelles sont les informations qui peuvent être demandées par les bailleurs aux locataires selon le stade de location considéré.

Parfois, des conditions supplémentaires sont imposées aux locataires non souhaités pour 'couvrir le risque de location'. Parfois, les bailleurs se renseignent sur un éventuel support social ou sur une caution financière par des tiers ou demandent d'approuver des conditions plus strictes, comme une inspection intermédiaire du logement (Short et al, 2008).

C. Approche et méthode

Pour appréhender de la façon la plus complète la discrimination dans le secteur locatif privé, l'ensemble du processus de location est examiné par une combinaison de méthodes quantitatives et qualitatives (voir tableau récapitulatif). Nous y distinguons quatre phases : l'annonce, la prise de contact par le candidat locataire, la visite à domicile par le candidat locataire et le (ou l'exécution du) bail. Comme sur le marché locatif privé, les agences immobilières jouent un rôle important en tant qu'intermédiaires entre le locataire et le bailleur, le rôle des agences immobilières est analysé en cas de discrimination. Une recherche qualitative examine également les motifs des bailleurs pour discriminer et la manière dont cette discrimination est vécue auprès des victimes.

Tableau 6 : Aperçu des méthodes utilisées par section

<i>Section</i>	<i>Méthode</i>	<i>Motif de discrimination étudié</i>	<i>Opérationnalisation</i>
Introduction : le marché du logement	Étude de la littérature	/	/
1. Annonces	Recherche sur le Web et analyse de discours de 8026 annonces	<ul style="list-style-type: none"> • Fortune • Âge • Sexe • Handicap • Motif racial 	Axé sur les données
2. Contact	tests de comportement: 688 tests par téléphone (procédure d'association) / 1769 tests par email (procédure d'affectation aléatoire)	<ul style="list-style-type: none"> • Motif racial • Age + fortune • Handicap • Fortune 	<ul style="list-style-type: none"> • Marocain/Turc • Mère célibataire • Non-voyant/Malvoyant • Revenu d'intégration /indemnité d'incapacité de travail
3. Visite à domicile	124 visites mystère	Idem	Idem, sauf la fortune : allocation de chômage/faibles revenus
4. Bail	15 groupes de discussion et 58 interviews	Voir 8	Voir 8
5. Rôle des agents immobiliers	600 appels mystère	<ul style="list-style-type: none"> • Motif racial • Fortune 	<ul style="list-style-type: none"> • 'Étrangers' • 'Chômeurs'
6. Motifs des bailleurs	58 interviews	Tous	Selon le répondant
7. Expériences des locataires	15 groupes de discussion	<ul style="list-style-type: none"> • Motif racial • Conviction religieuse • Âge • Orientation sexuelle • Fortune • Composition familiale 	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes d'origine subsaharienne et d'Europe de l'Est • Personnes de confession musulmane • Jeunes • Lesbigays • Personnes bénéficiant d'un revenu d'intégration • Familles monoparentales / Familles nombreuses

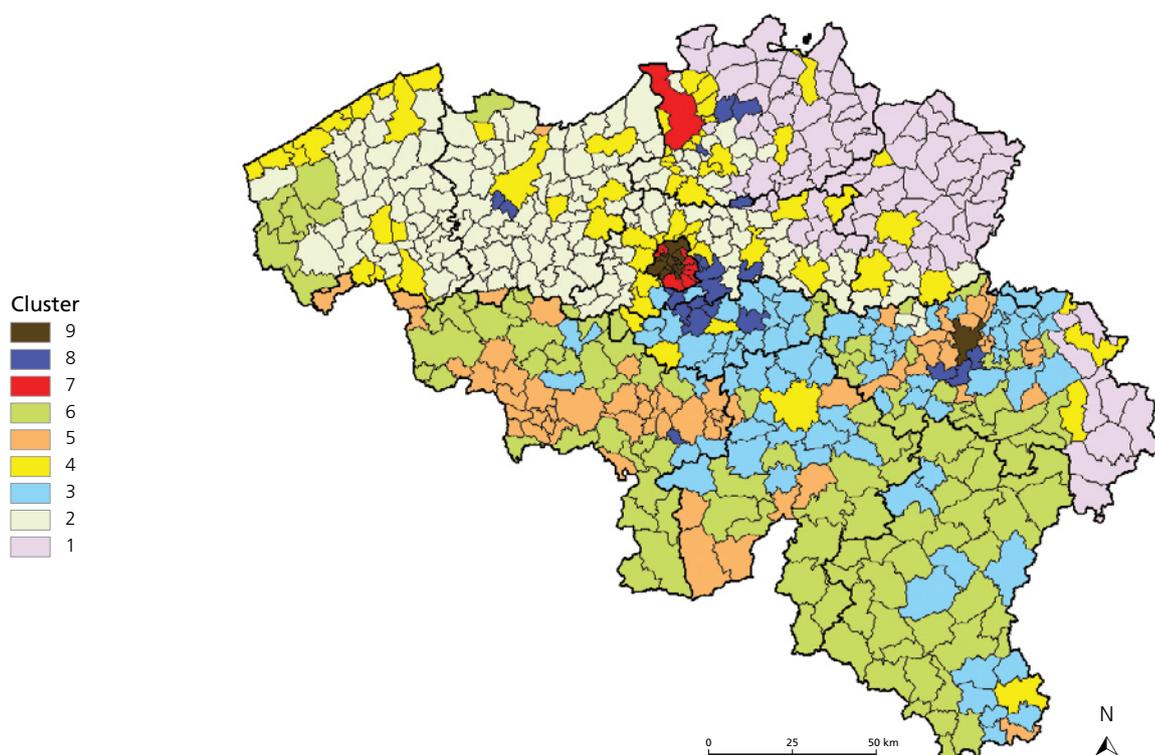
1. Diversité géographique

Dans cette étude, nous partons du principe que les pratiques de discrimination sur le marché du logement sont liées à la **structure de ce marché du logement**, aussi bien en ce qui concerne l'offre (logements) que la demande (les candidats locataires). En Belgique, le marché du logement présente une structure spatiale claire. À certains endroits, les propriétaires dominent, à d'autres, ce sont les locataires. Certains quartiers sont plutôt bon marché ; d'autres sont, au contraire, très chers. Chacun de ces sous-marchés spatiaux comporte des risques de location spécifiques. Vu que la discrimination statistique est basée sur ce risque de location, nous présumons que la discrimination

statistique se produit de manière inégale sur le territoire belge. La 'discrimination basée sur les goûts' n'est également pas partout la même. En effet, certaines études démontrent que l'ethnocentrisme n'apparaît pas partout de manière aussi prononcée, mais qu'il est lié aux expériences avec la diversité que les gens ont dans leur environnement (voir Schuermans & De Maesschalck, 2007 ; 2010 ; Meeus et al, 2013 ; Bral & Pauwels, 2010).

Pour prendre en compte la diversité géographique du marché du logement, nous nous basons, dans cette étude, sur une analyse cluster existante des caractéristiques du logement (Vanneste, Thomas & Goossens, 2007 sur la base de données de 2001 ; voir figure 6).

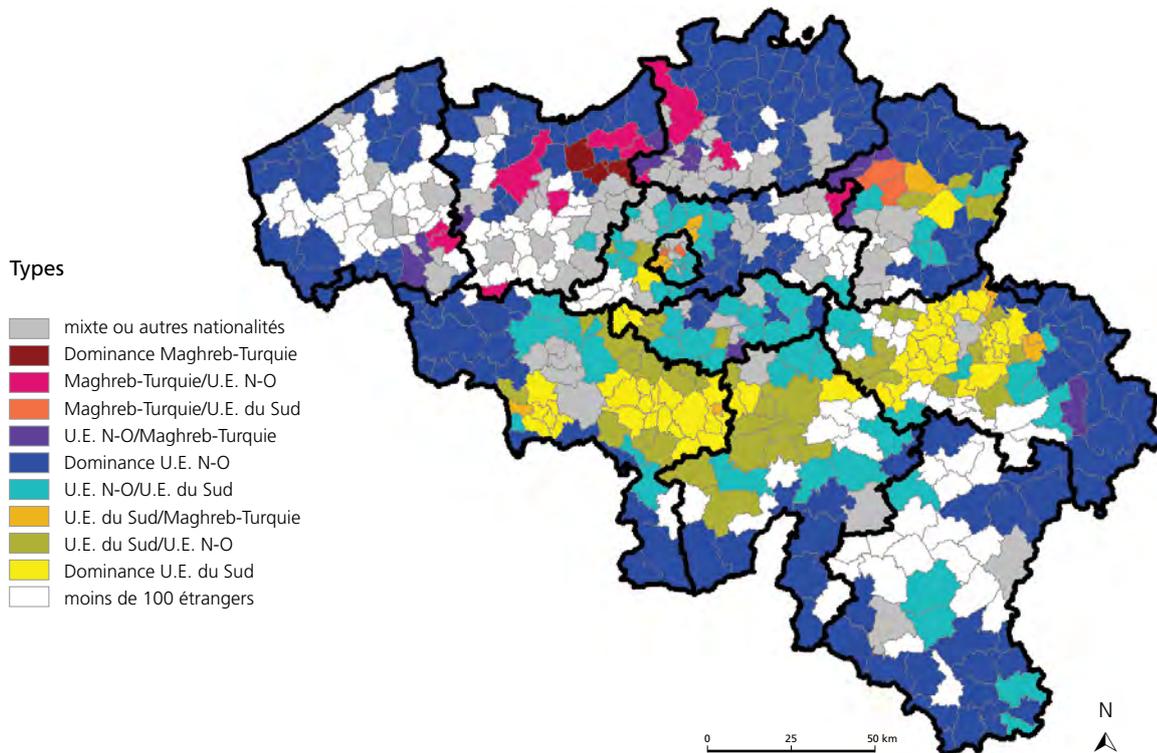
Figure 6 : Analyse cluster du marché du logement en Belgique.



(Vanneste, Thomas et Goossens, 2007, p. 155)

L'analyse cluster de Vanneste, Thomas et Goossens (2007) repose sur quatre **caractéristiques de logement** pertinentes (période de construction, qualité/état du logement, taille du logement, mode de construction), sur le **statut d'occupation** (propriétaire/locataire) et sur quatre **caractéristiques pertinentes liées à l'habitant** (type de ménage, nombre et type de revenus, âge et niveau d'éducation de la personne de référence). Il s'agit d'une analyse pertinente pour l'objet de notre recherche, car tant

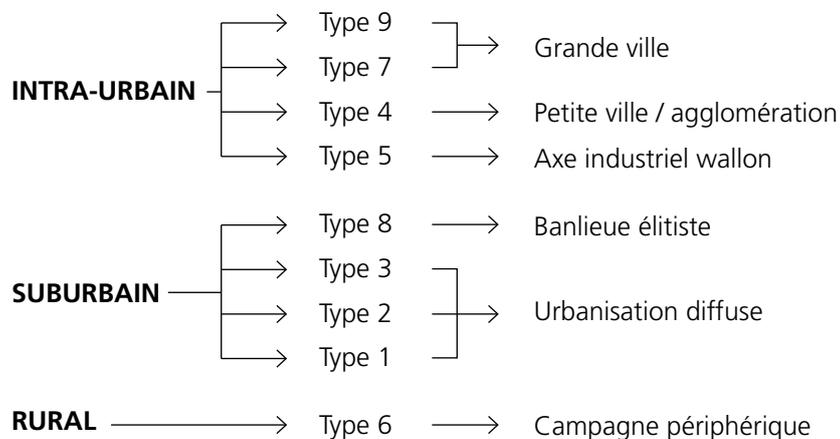
des caractéristiques de logement qu'un certain nombre d'indicateurs concernant les motifs de discrimination (situation familiale, âge, (type de revenus) y sont déjà reprises. L'analyse cluster est donc pour ainsi dire taillée sur mesure pour notre recherche. Cependant, comme des informations sur la diversité ethno-culturelle manquent, nous combinerons cette analyse cluster à une analyse cluster des communes sur la base de leur **diversité ethno-culturelle**, qui reflète l'histoire de l'immigration.

Figure 7 : Analyse cluster de la diversité ethnico-culturelle en Belgique.

(Kesteloot, 2006)

L'analyse cluster de Vanneste, Thomas et Goossens (2007) délimite jusqu'à neuf clusters différents (voir carte 1). Parfois ceux-ci se ressemblent au niveau des caractéristiques pertinentes, mais également au niveau de leur situation géographique. Certains types étant

clairement liés, nous les réduisons nous-mêmes au nombre de 6 groupes en nous basant sur une combinaison avec l'analyse cluster portant sur la diversité ethnico-culturelle et, pour certaines analyses, à 3 groupes (voir figure 8).

Figure 8 : Fusion des différents clusters

(Sur la base de Vanneste, Thomas et Goossens, 2007 et Kesteloot, 2006)

Les types 4, 5, 7 et 9 forment un groupe de clusters intra-urbains, dans lesquels nous distinguons 3 sous-groupes. À l'exception de certaines caractéristiques, les types 9 et 7 se ressemblent très fort ; on ne les retrouve que dans les grandes villes comme Anvers, Bruxelles et Liège. Ils sont marqués par un profil fort similaire quant à la proportion et au type d'immigrants (un mélange d'anciens travailleurs migrants et de migrants plus récents (avec un revenu plutôt élevé et plutôt bas). C'est pourquoi le type 7 et le type 9 sont rassemblés dans un type, celui de la **grande ville** (voir figure 8).

Le type 5 est caractéristique de **l'axe industriel wallon** et correspond, selon la deuxième analyse cluster, à des localités où les Européens du Sud issus de la première vague de travailleurs migrants prédominent. Les seules communes flamandes qui appartiennent à ce type sont les anciennes villes industrielles de Renaix, Messines et Zelzate. Le type 4 est plutôt hétérogène, il englobe aussi bien **les villes côtières, les banlieues des grandes villes que les plus petites villes flamandes**. En ce qui concerne la diversité ethno-culturelle, ce type se caractérise par moins de migrants, surtout de migrants récemment arrivés, dans ces communes. En raison du contexte très varié du marché immobilier, de la démographie et de l'historique migratoire, il a été choisi de maintenir la distinction entre ces deux types.

Une autre série de clusters résulte de la suburbanisation d'après-guerre ; il s'agit des clusters 8, 3, 1 et 2. Ils présentent, tant au niveau des habitants qu'au niveau du type de logement, un autre profil que les 4 clusters précédents : une surreprésentation de constructions deux ou trois façades, un nombre élevé de chambres et une sous-représentation de ménages d'une personne. Dans ces quatre types, les migrants proviennent de pays nord-européens et ouest-européens plus riches, à l'exception des communes de la région minière limbourgeoise. Alors que les types 1 et 2 se retrouvent plutôt en Flandre, le type 3 en est la variante wallonne. En raison des nombreuses similitudes, il a été décidé de regrouper les types 1, 2 et 3 dans un sous-groupe '**suburbain**'. Le type 8 est considéré comme un groupe à part en raison du profil de classe élevée plus prononcé de ces communes (**banlieues élitistes**).

Enfin, le type 6 est clairement un type rural qu'on ne retrouve que dans les **régions plus agricoles et périphériques** de la Belgique (Ardennes, Heuvelland, Westhoek et Meetjesland). Il est caractérisé par des logements plus anciens et/ou rénovés, qui manquent de confort et par une population un peu plus âgée. Il s'agit surtout de communes avec aucun ou peu de migrants.

La structure spatiale du marché immobilier exposée ci-dessus nous permet de conférer une structure mûrement réfléchie à notre étude. Nous utiliserons, aussi bien dans les analyses quantitatives que qualitatives, les six (parfois 3) types que nous avons mentionnés ci-dessus pour sélectionner des **communes représentatives**, sur lesquelles nous axons notre recherche. Pour les analyses quantitatives, la répartition est la base d'une stratégie par d'échantillonnage en grappes (ou cluster) ; dans les analyses qualitatives, elle nous permet de constituer un échantillon ayant une variation maximale. Un nombre suffisant de communes analysées sont sélectionnées pour chaque typologie. Une répartition équilibrée entre les trois régions est également visée.

2. Screening des annonces

L'annonce est, dans les techniques de discrimination, celle qui est le plus en amont et surtout la plus facile à poursuivre en justice. Néanmoins, un propriétaire cherchant à discriminer sur base des critères de « la prétendue race » ou de la « fortune », par exemple, a toujours l'opportunité de le faire dans les phases ultérieures du processus de location. D'autre part, vu la sensibilité particulière de certaines catégories légalement protégées, les médias spécialisés dans le domaine procèdent à une certaine censure en refusant de publier ou en retirant certaines annonces qu'ils jugent passibles de tomber sous le coup des lois antidiscrimination⁹⁹ Ceci ne veut pas dire que ces annonces discriminatoires sont inexistantes. Tout au contraire, elles sont

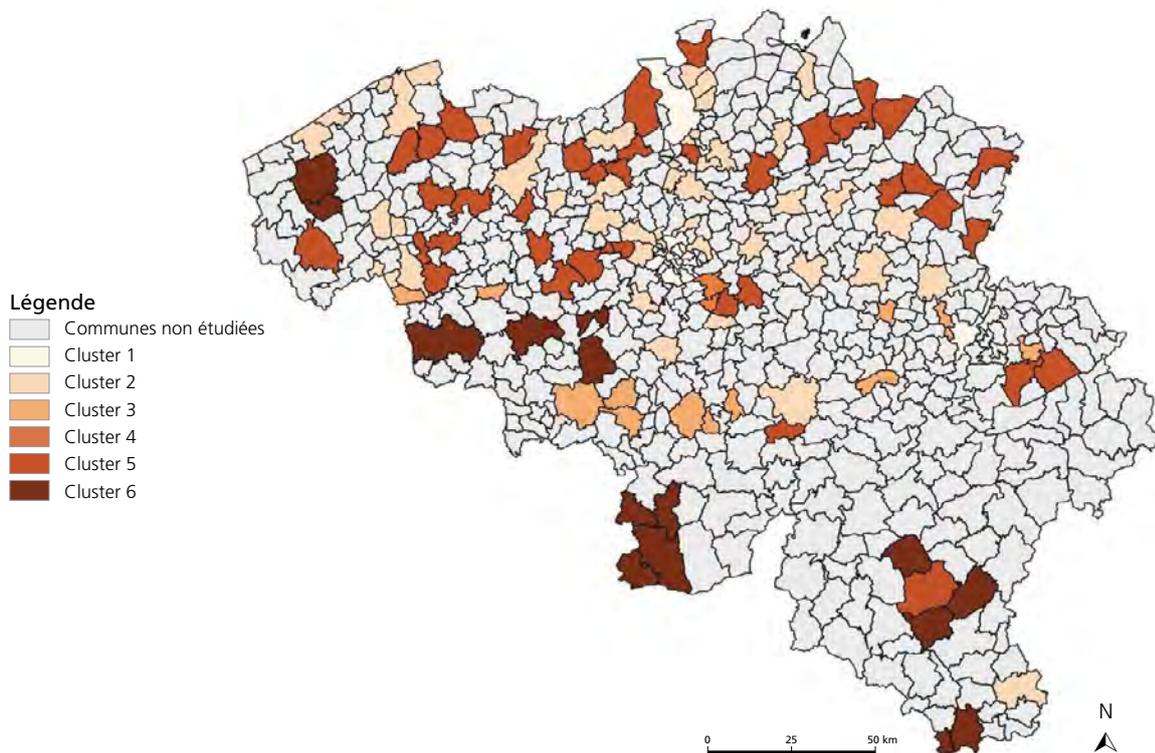
⁹⁹ À titre d'information, nous avons effectué un test sur un site spécialisé, visant plus ou moins subtilement les différents groupes de personnes protégés. Toutes les annonces ont été publiées telles quelles, à l'exception de deux annonces discriminatoires sur base des critères dits « raciaux ».

toujours présentes sous des formes plus insidieuses et plus indirectes, mais en même temps en moindre proportion. C'est pourquoi, alors que le cahier des charges imposait une matrice de 3.000 annonces, il a été décidé de l'élargir à au moins 8.000 en vue d'avoir un nombre significatif d'annonces nous permettant d'identifier

les descripteurs pertinents et d'opérer un traitement statistique valide.

Au final, comme l'illustre la figure 9, la matrice repose sur 133 communes réparties entre les trois régions du pays : 77 en Flandre, 37 en Wallonie et les 19 communes bruxelloises.

Figure 9 : communes sélectionnées selon le type de marché immobilier



Les logements n'ont été sélectionnés que si le loyer était inférieur au 90^e percentile¹⁰⁰ des loyers régionaux sur le marché privé sur la base d'une vaste enquête de 2009 (EU-SILC) et qui sont indexés pour 2013¹⁰¹.

Les annonces ont été récoltées et la base de données constituée entre la mi-février et le début du mois de mai 2013. Les différentes communes furent réparties entre les codeurs qui ont, pour chaque commune, passé en revue l'intégralité des annonces de biens en location consultables sur les sites immoweb.be et immovlan.be. Pour chaque annonce, les codeurs entraient dans la base de données les différentes informations relatives au bien : la commune où se situe le bien, le loyer demandé, la superficie habitable, le nombre de chambres, les références (email et/ou téléphone) de la personne à contacter, la référence de l'annonce, ainsi que la date à laquelle ils ont pu la consulter sur internet.

¹⁰⁰ Il y a deux raisons pour travailler avec des limites de prix. D'une part, nous partons de l'idée que les victimes sont d'autant plus touchées par la discrimination qu'elles ont moins de choix sur le marché du logement ; il est donc plus pertinent de tester la discrimination sur les segments les meilleurs marchés. Par ailleurs, la source de revenu est un des motifs de discrimination que nous souhaitons tester. Etant donné que le prix des logements ne devrait pas jouer de rôle dans ce test, il est moins pertinent de reprendre des logements plus chers. À l'origine, le 75^e percentile a été utilisé, mais cela n'a pas donné suffisamment d'annonces. Pour le 90^e percentile, cela donne les loyers maximum suivants : Flandre: 700 euros, Wallonie: 656 euros, Bruxelles: 800 euros.

¹⁰¹ Via l'indice santé pour le mois d'avril. Cela a donné les loyers maximum suivants : Flandre: 759 euros, Wallonie: 711 euros, Bruxelles: 867 euros.

En sus de cette matrice principale, deux autres bases de données ont été élaborées. Elles portent sur des annonces de location collectées *via* d'autres types de média. Ainsi, l'une est constituée d'annonces publiées dans des journaux locaux, principalement issue du quotidien *La Meuse*, l'autre d'affiches de location placardées sur les habitations. Dans la mesure où le temps et les moyens impartis à la recherche ne nous permettaient pas de couvrir l'entièreté des communes étudiées, nous avons choisi de ne constituer ces deux bases de données supplémentaires que d'annonces relatives à des logements situés dans l'agglomération liégeoise.

3. Tests de comportement agrégés

Pour mesurer la discrimination, la technique des 'expériences contrôlées sur le terrain' (*controlled field experiment*) est utilisée depuis des dizaines d'années. C'est encore le cas aujourd'hui de manière fréquente, bien que sous d'autres formes. Jusqu'il y a peu, seules les approches individuelles où un candidat locataire et un bailleur sont en contact physiquement ou par téléphone, ont été utilisées pour mesurer la discrimination sur le marché du logement. On les appelle des audits ou des tests de situation. Des candidats locataires (ou -acquéreurs) fictifs sont appariés ou "associés" de sorte que les candidats aient les mêmes caractéristiques pertinentes, aux yeux du bailleur, excepté le motif de discrimination à tester.

Cette méthode est basée sur le contrôle des différences observables entre les deux membres de la paire, de sorte que deux candidats (pour un job, une maison, un emprunt) aient les mêmes qualifications et caractéristiques pertinentes. Les candidats sont formés afin de donner et de demander les informations le plus identiquement possible. C'est ainsi qu'un lien de causalité peut-être constaté entre le motif de discrimination à tester et les différences de traitement entre les candidats qui, par ailleurs, sont égaux (Heckman, 1998 ; Riach & Rich, 2002). La moyenne de toutes les paires participant à l'audit donne une évaluation générale de la discrimination (Heckman, 1998).

Cependant, le problème potentiel de cette méthode est que d'autres variables, qui n'ont pas été contrôlées lors de la composition de la paire, peuvent jouer un rôle dans le choix du candidat locataire. On présume que, si la même paire se présente comme candidat auprès de différents bailleurs, l'impact de ces variables non contrôlés sera nul, mais cette hypothèse doit être traitée avec prudence (Heckman, 1998). Même si l'on essaie de choisir des paires aussi identiques que possible quant aux caractéristiques pertinentes pour être pris en compte comme locataire d'un logement et même si l'on forme les personnes-test à se comporter de la façon la plus identique possible, il est impossible de garantir que leur comportement sera exactement le même lors du contact avec le bailleur. Par ailleurs, le comportement des membres d'une paire de testeurs peut, par exemple, en raison de leur motivation, consciemment ou inconsciemment, mettre la discrimination en évidence. Ces problèmes sont le point faible des tests de situation (Riach & Rich, 2002). À défaut de meilleures alternatives, les études d'audit sont toutefois fréquemment utilisées et considérées comme des preuves crédibles pour démontrer l'existence de discriminations.

Comme les tests de situation comportent toutefois un certain nombre d'inconvénients et que les possibilités qu'offrent les moyens de communication changent, la mesure de la discrimination a de plus en plus été réalisée par des tests de correspondance. Ainsi, s'agissant du marché du logement, des e-mails sont envoyés aux personnes qui vendent ou louent un logement (la méthode par e-mail a été utilisée pour la première fois dans l'étude de Carpusor et Loges en 2006, qui testent l'impact de stéréotypes ethniques basés sur le nom). Les problèmes mentionnés ci-dessus peuvent donc être solutionnés en utilisant des tests de correspondance pendant la première partie du processus de sélection.

Pour l'utilisation de la méthode par e-mail, pointons deux sortes de design. D'une part, la « procédure d'association » (par ex. dans Ahmed & Hammarstedt, 2008 ; Bosh, Carnero, & Farré,

2010 ; Hanson & Hawley, 2011), où deux (ou plusieurs) profils répondent à une annonce, comme dans les tests de situation. Les caractéristiques incluses dans l'e-mail, comme l'âge ou le revenu, sont identiques, à l'exception du motif de discrimination à tester. D'autre part, la « procédure d'affectation aléatoire » pour laquelle seul un profil (groupe de contrôle ou groupe portant un motif de discrimination) répond à une annonce spécifique (par ex. dans Carpusor & Loges, 2006 ; Ahmed, Andersson & Hammarstedt, 2010 ; Baldini & Federici, 2011). Dans cette approche, chaque bailleur ne sera donc contacté qu'une seule fois.

L'existence de la discrimination peut alors être détectée en mesurant le choix du propriétaire de répondre ou non à l'email ou, en cas de réponse, en vérifiant si celle-ci est positive (le logement est encore disponible et/ou un rendez-vous est proposé pour venir visiter le bien) ou négative (le bien n'est plus disponible ou aucun rendez-vous n'est proposé). S'il existe réellement une préférence pour certains groupes, ceux-ci recevront plus souvent une réponse à leur mail les invitant à visiter le bien.

Dans notre étude sur la discrimination sur le marché locatif privé belge (location par des propriétaires privés), quatre motifs de discrimination ont été analysés, à savoir (1) le motif racial, (2) une combinaison des critères de sexe et de fortune, représentée par une mère célibataire, (3) le handicap, plus spécifiquement profilé par une personne non-voyante ou malvoyante et (4) la nature de la fortune. La nature de la fortune est opérationnalisée par une personne recevant un revenu d'intégration ou une indemnité d'incapacité de travail. Ces allocations sont généralement relativement basses ; afin de ne pas confondre l'impact du niveau de revenu avec la nature du revenu, une limite de loyer plus basse que celle utilisée dans l'analyse des annonces a été utilisée pour ce motif de discrimination dans les tests de comportement : seuls des logements dont le loyer était inférieur à 500 euros ont été analysés. Il s'est avéré, par la suite, que cela ne suffisait pas pour filtrer avec certitude l'impact du niveau de revenu. L'étude vise la représentativité statistique pour les quatre motifs de discrimination.

Le test auprès des bailleurs privés comprend deux approches : une première a été réalisée en prenant contact par téléphone avec une 'procédure d'association' et une deuxième a été réalisée en prenant contact par e-mail avec une procédure d'affectation aléatoire' (voir l'analyse des méthodes ci-dessus). Ces deux méthodes de collecte de données ont leurs avantages et inconvénients, mais elles sont toutes les deux utilisées par des candidats locataires qui se renseignent sur la disponibilité d'un logement.

Le taux de discrimination (net) peut être calculé comme le ratio de la différence entre le nombre de cas où le groupe expérimental est traité défavorablement et le nombre de cas où le groupe de contrôle est traité défavorablement par rapport au nombre total d'observations valables. Le cas où le bailleur répond aux deux groupes que le bien est déjà loué est considéré comme une non-observation. En effet, le bailleur n'a pas eu l'occasion de faire un choix discriminatoire (Riach en Rich, 2002). Le cas où le bien n'est pas encore loué, mais que les deux groupes se voient refuser la visite du bien est considéré comme une observation valable d'un traitement égal.

Dans ce calcul bivarié du taux de discrimination, on ne peut que comparer le nombre de fois où le groupe expérimental a été écarté par rapport au nombre de fois où le groupe de contrôle a été écarté, mais on ne tient pas tenu compte du type de logements pour lesquels un contact a été pris. Nous calculons donc également le taux de discrimination à l'aide d'une analyse multivariée. Ainsi, nous pouvons contrôler l'effet de certaines variables pouvant également influencer le comportement du bailleur, à savoir la région où le logement est situé, le loyer demandé et le nombre de chambres. Afin de tenir compte de ces effets, nous basons nos conclusions des deux approches (par email et par téléphones) sur les résultats des analyses multivariées¹⁰².

¹⁰² Les résultats des analyses de régression pour les facteurs de correction (région, nombre de chambres et prix du loyer) ne sont pas repris dans ce rapport mais peuvent être consultés dans le rapport complet Van den Broeck, Heylen, Winters (2013), disponible entre autre sur le site du Centre pour l'égalité des chances : www.diversite.be.

Le caractère statistiquement significatif du taux de discrimination établi (à savoir : si le taux de discrimination estimé diffère statistiquement de zéro) est toujours testée et nous concluons qu'il est question de discrimination uniquement si la valeur diffère significativement de zéro (à 10, 5 ou 1 pour cent). Nous n'avons pas pu réaliser cet exercice au niveau des régions. Il s'avère que les coefficients marginaux n'étaient souvent pas significativement différents de zéro ou l'un de l'autre, si bien que nous ne pouvons pas tirer de conclusions sur les différences entre régions. Ceci est probablement dû au nombre d'observations relativement faible par région.

4. Approche par téléphone des bailleurs privés

Pour la première approche, où le bailleur a été contacté par téléphone, c'est la procédure d'association qui a été utilisée. Ceci signifie que chaque bailleur a été contacté par deux testeurs associés. L'avantage de cette approche est de pouvoir travailler avec des annonces dans lesquelles ne figurent que des coordonnées téléphoniques. Cela correspond également mieux à la réalité des marchés de location restreints, comme le segment de logements meilleur marché que nous ciblons. A Bruxelles surtout, il est nécessaire d'agir rapidement lorsque l'on souhaite louer un logement. Envoyer un mail n'est pas le moyen le plus rapide pour contacter le bailleur. Il est également possible que les bailleurs réagissent moins aux mails, ce qui fait que nous risquons un taux de réponse bas.

Entre février et avril 2013, 688 tests téléphoniques ont été effectués (=1376 appels téléphoniques), répartis de manière environ égale entre les trois régions et entre les quatre motifs de discrimination. Les échantillons de bailleurs privés ont été constitués sur la base du screening des annonces sur Immoweb et Vlan, deux sites de recherches populaires. Dans cette démarche, il a été tenu compte des différences régionales et des différences entre les zones de grande et petite agglomération. La recherche a été effectuée dans 133 communes. Comme plafond pour

le loyer, on a utilisé le 90^{ème} percentile¹⁰³ de loyers du marché privé sur la base d'une vaste enquête de 2009 (EU-SILC), indexés pour 2013¹⁰⁴. Pour le motif de discrimination « fortune », la recherche se basait initialement sur des logements à moins de 400 euros, mais il s'est avéré qu'avec ce plafond, le nombre de logements requis ne pouvait pas être assez rapidement atteint (ces logements étaient toujours très vite loués, ce qui prouve qu'il y a une grande demande dans ce segment du marché locatif). Pour le motif de discrimination « fortune », le montant maximum a donc été augmenté à 500 euros dans les trois régions. Ces limites de loyer sont identiques dans toutes les parties de l'étude utilisant des tests de comportement agrégés. Il en résulte que les chiffres présentés ci-dessous ne se rapportent qu'à cette partie du marché immobilier et non à l'ensemble du marché immobilier.

Les paires d'hommes et de femmes ont été réparties de manière environ égale. Les personnes qui appellent suivent un questionnaire standard, mais ont également été préparés à répondre à des questions supplémentaires de la part du bailleur. Afin d'y répondre facilement et pour que la conversation ait l'air 'naturelle', les appelants ont reçu des profils standards détaillés¹⁰⁵ (par ex. concernant la profession, le revenu, le nombre de membres de la famille). Entre les deux moments où les enquêteurs ont pris contact par téléphone, il s'écoulait maximum deux heures et toutes les conversations ont été effectuées entre 16 et 20 heures. Dans la moitié des cas, ce fut d'abord le groupe de contrôle qui appelait et dans l'autre moitié, ce fut le groupe expérimental.

Le groupe de contrôle était représenté par un locataire fictif ayant un nom (francophone ou néerlandophone) qui sonne typiquement belge. Un premier groupe expérimental était représenté

¹⁰³ À l'origine, le 75^e percentile a été utilisé, mais cette limite n'a pas donné suffisamment d'annonces. Pour le 90^e percentile, cela donne les loyers maximum suivants : Flandre: 700 euros, Wallonie: 656 euros, Bruxelles: 800 euros.

¹⁰⁴ Via l'indice santé pour le mois d'avril. Cela a donné les loyers maximum suivants : Flandre: 759 euros, Wallonie: 711 euros, Bruxelles: 867 euros.

¹⁰⁵ Tous les profils ont été réalisés en collaboration avec le Centre interfédéral pour l'égalité des chances

par un candidat locataire fictif ayant un nom qui renvoie à des origines turques ou marocaines (motif racial). Un deuxième groupe expérimental de locataires fictifs (motif de discrimination handicap) était représenté par une personne non-voyante ou malvoyante (avec un nom belge). Au cours de la conversation téléphonique, ce candidat locataire fictif avec un handicap demandait s'il était possible de décrire, de manière détaillée, la répartition du logement afin qu'il puisse se l'imaginer. Un troisième groupe expérimental était représenté par une mère célibataire avec un enfant d'environ un an (le sexe et la fortune comme motifs de discrimination). Un dernier groupe de locataires fictifs était représenté par une personne qui a droit à un revenu d'intégration ou qui est en incapacité de travail (la fortune comme motif de discrimination). Le groupe de contrôle avait toujours le même sexe que le groupe expérimental, sauf lorsque les motifs de discrimination fortune et sexe étaient combinés, dans ce cas le groupe de contrôle était composé d'hommes et le groupe expérimental de femmes.

Les appelants (candidats locataires fictifs) ont rempli un formulaire standard directement après la conversation téléphonique, en donnant les informations suivantes : disponibilité du logement (oui/non), demande de plus de renseignements (oui/non) et quel type de renseignements, invitation pour visiter le logement (oui/non). Afin de déranger le bailleur le moins possible, un rendez-vous était annulé peu de temps après avoir été pris en justifiant que le candidat locataire avait déjà trouvé un autre logement.

Au total, des informations ont été récoltées pour 688 annonces (1376 conversations téléphoniques ont eu lieu), ces appels étant répartis plus ou moins également entre les trois régions : Flandre (231), Bruxelles (216) et Wallonie (237), et entre les quatre motifs de discrimination : motif racial (184), mère célibataire (176), handicap (176) et fortune (148). Les annonces concernaient dans 591 cas (86%) un logement dans une zone 'intra-urbaine', dans 60 cas le logement locatif se situait dans une région de type suburbaine (9%) et dans 33 cas dans une région de type rurale (5%). La répartition des observations selon le

type de région est très inégale, mais reflète toutefois parfaitement la répartition des logements locatifs privés entre ces trois types de région dans les 133 communes sélectionnées. Remarquons que les résultats sont donc fortement influencés par la situation dans les zones 'intra-urbaines'. Le nombre d'observations faisant partie d'autres types de région n'est pas suffisant pour présenter des résultats représentatifs.

5. Approche par email des bailleurs privés

Pour la seconde approche, c'est la procédure d'affectation aléatoire¹⁰⁶ qui a été utilisée : chaque bailleur n'a été contacté qu'une seule fois par mail. Les mails étaient rédigés de la manière la plus identique possible, à l'exception des variations nécessaires portant sur le contenu en termes de motifs de discrimination.

Pour l'approche par mail, cinq profils ont été utilisés : un groupe de contrôle et quatre profils expérimentaux, les mêmes que les profils utilisés dans l'approche téléphonique. Contrairement à l'approche par téléphone, l'approche par mail n'utilise que des candidats locataires masculins (sauf pour le profil expérimental des mères célibataires). En effet, le sexe du groupe de contrôle devait être masculin, car un des profils expérimentaux était la mère célibataire. Afin d'être comparable au groupe de contrôle masculin, les trois autres profils expérimentaux devaient donc être également masculins. Les différences concernant le pays d'origine (Turc/Marocain) et la nature du revenu (bénéficiaire du revenu d'intégration /indemnité d'incapacité de travail) ont été élaborées de la même façon que dans l'approche téléphonique. Pour chaque profil, une adresse mail a été créée, les mails étant envoyés via le lien figurant dans les annonces. Par région, un échantillon d'environ 590 appartements récemment mis en location a été établi. Les cinq profils ont été attribués aux bailleurs de manière aléatoire, de sorte que chaque bailleur ne recevait un mail que d'un des cinq profils.

¹⁰⁶ Dans le cas de la procédure d'association avec une approche par email, l'étude risque d'être repérée lorsque le bailleur reçoit deux mails quasiment identiques.

Le contenu du mail était uniforme et ne variait que par rapport à la caractéristique liée au groupe auquel le locataire fictif appartenait. Le groupe disposant d'un faible revenu donnait déjà dans le mail des informations sur la nature et le niveau de son revenu (revenu d'intégration : 800 euros et indemnité d'incapacité de travail : 1200 euros). Au total, par région, cinq groupes d'environ 100 unités ont été créés. Les 1769 mails ont été envoyés entre avril et mai 2013. Les réponses aux mails ont été codées en se basant sur trois variables : réponse au mail reçue dans les deux semaines (oui/non), demande de plus de renseignements ou invitation à plus de contact (oui/non), invitation à visiter le logement (oui/non). Afin de déranger le bailleur le moins possible, si celui-ci avait répondu au mail initial, un mail standard était envoyé en disant poliment que le candidat locataire n'était plus intéressé par le logement.

Deux remarques s'imposent pour les données collectées par mail. Premièrement, nous avons été confrontés à une partie de mails non attribuables ($n=286$) et deuxièmement à des numéros de téléphone non attribuables ($n=239$). Le premier problème se posait chez les bailleurs qui ne répondaient pas par la fonction « répondre » au mail du candidat locataire, envoyé via le système du site Web de l'agence immobilière, mais qui rédigeaient un nouveau mail. Ainsi, la réponse du bailleur était en fait dissociée des caractéristiques du logement dans l'annonce. La réponse pouvait encore être liée à un profil spécifique (par l'appellation dans le mail), mais plus à une annonce spécifique comprenant la région, le type de zone, le prix et le nombre de chambres. C'est pourquoi ces observations n'ont pas pu être intégrées dans l'analyse de régression et que le nombre d'observations, sur lesquelles les conclusions étaient basées, était plus bas que prévu.

Le problème des numéros de téléphone non attribuables était dû au fait que sur le plus grand des deux sites Web qui ont été analysés (Immoweb), il était obligatoire de communiquer un numéro de téléphone. Les testeurs ont alors donné un numéro de téléphone (le même pour tous les profils), mais il s'est avéré que certains bailleurs

répondaient par cette voie (appel ou par sms) et c'est ainsi qu'un numéro de téléphone individuel par profil a été prévu. Tout comme pour les mails non attribuables, ces réponses peuvent être liées à un profil spécifique, mais pas aux caractéristiques du logement locatif. Cela a encore une fois engendré une diminution du nombre d'observations.

6. Mystery shopping

Dans cette partie de l'enquête, réalisée auprès des agents immobiliers, les testeurs ont effectué des visites à domicile (par le biais de la procédure d'association, voir plus haut) afin de se rendre compte des éventuelles stratégies utilisées pour éviter certains groupes, dans une phase ultérieure au premier contact, notamment lors de la visite du logement. Dans ce volet, le but n'est pas d'effectuer des tests de comportement agrégés avec un souci de représentativité statistique. L'étude présente plutôt un aspect qualitatif-indicatif ayant pour but de détecter les éventuelles formes de discrimination (ouverte ou cachée). Les motifs de discrimination traités dans ce volet sont : les motifs raciaux, la fortune, le handicap (non-voyant/malvoyant) et le sexe en combinaison avec la fortune (mère célibataire).

À l'aide des 'tests par paires'/de la méthode d'association, des paires d'enquêteurs ont été constituées pour chacun des quatre motifs de discrimination cités. Ces paires se distinguaient par le motif de discrimination concerné, mais ont été composées pour concorder en ce qui concerne l'âge et le sexe. Les testeurs ont été formés pour effectuer les visites de la manière la plus réaliste possible. Lors de cette formation, les caractéristiques des testeurs, comme la profession, le revenu ou la raison du déménagement ont été clarifiées et répétées.

Pour les motifs raciaux, il a été fait appel à des testeurs originaires d'un pays en dehors de l'Union européenne (p.ex. Nord-Africain, Turc), mais s'exprimant bien en néerlandais ou en français. Une partie des testeurs se sont habillés dans le même style vestimentaire que le groupe de contrôle, tandis qu'une autre partie portait

des vêtements plus stéréotypés (sans toutefois susciter des connotations religieuses). Pour le reste, les testeurs n'étaient pas différents l'un de l'autre. Le motif de discrimination 'fortune' a été opérationnalisé, d'une part, par un candidat bénéficiant d'une allocation de chômage (licencié récemment en tant qu'employé administratif) et, d'autre part, par un testeur ayant une profession liée à un revenu plutôt bas, à savoir un employé administratif (dans un centre d'appels). Le motif de discrimination combiné 'sexe et fortune' a été étudié à l'aide d'une mère célibataire. Pour finir, le motif handicap a été opérationnalisé à l'aide d'une personne non-voyante ou malvoyante accompagnée d'un(e) ami(e). L'ami(e) accompagnateur(-rice) était un(e) collaborateur(-rice) du bureau d'enquête, tandis que la personne non-voyante ou malvoyante était un collaborateur occasionnel recruté dans le cercle d'amis du (de la) collaborateur(-rice) ou par le biais d'organisations pour non-voyants et malvoyants. Pour chacun des quatre motifs de discrimination et pour chaque région, environ dix tests ont été réalisés (au total 124 tests).

Ces tests ont eu lieu en juin 2013. Les sites immobiliers Immoweb et Vlan ont une nouvelle fois été utilisés pour sélectionner des annonces. Chaque agence immobilière sélectionnée a été approchée par une paire de testeurs. Dans une première phase, les enquêteurs ont contacté l'agent immobilier par téléphone en demandant de pouvoir visiter le logement. Dans la moitié des cas, le testeur ayant la caractéristique de discrimination a contacté l'agence immobilière en premier et, dans l'autre moitié, c'était d'abord le testeur du groupe de contrôle. S'il était déjà question de discrimination au téléphone, le test s'arrêtait là. Cela est arrivé dans certains cas et, au final, dans 109 tests, aussi bien pour le testeur de contrôle que pour le testeur présentant le profil expérimental, un rendez-vous a été pris, qui a effectivement abouti à une visite (donc 218 visites ont été effectuées). Lorsqu'un rendez-vous n'était donné qu'à un seul des deux testeurs, celui-ci décom-mandait son rendez-vous au plus vite. Les éventuelles stratégies discriminatoires ont été décrites sur la base des rapports des visites.

Enfin, via la technique du mystery shopping, les réactions des agences immobilières ont également été analysées par rapport à la demande des bailleurs de ne pas louer à certains groupes. Les motifs de discrimination 'motif racial' (exprimé par la demande de ne pas louer à des étrangers) et 'fortune' (exprimé par la demande de ne pas louer à des chômeurs) y ont été étudiés.

Ce sont 600 agences immobilières qui ont été appelées, réparties de manière égale entre les trois régions et entre les deux profils. Dans ce scénario, une personne déménage pour son travail à l'étranger et contacte l'agence immobilière en lui demandant si elle peut prendre en charge la location de son logement et comment cela se passe dans cette agence. Le propriétaire demande ensuite s'il est possible d'éviter un certain groupe de candidats locataires. Dans la moitié des cas, il s'agit ici de « chômeurs » et, dans l'autre moitié, d'« étrangers ». Après l'entretien, le propriétaire-enquêteur note le résultat sur le formulaire d'enquête.

7. Interviews approfondies avec bailleurs et agents immobiliers

En travaillant avec des interviews approfondies semi-structurées, nous avons cherché à détecter les motifs de bailleurs et d'agents immobiliers pour discriminer des locataires. En cherchant des répondants, nous avons tenu compte de quatre éléments afin d'obtenir des profils de bailleurs les plus divers possible. Nous avons recruté, en premier lieu, des bailleurs issus de tous les clusters définis (voir plus haut). Pour le cluster 6, il n'a pas été possible de trouver des bailleurs particuliers en Flandre. Pour la commune initialement sélectionnée, il n'y avait que peu d'annonces, et les bailleurs présents n'étaient, de surcroît, pas disposés à participer à l'étude. C'est pour cette raison que la zone de recrutement a été étendue aux communes voisines du même cluster, mais nous n'y avons pas trouvé davantage de répondants.

Il a été tenu compte, en deuxième lieu, d'une répartition géographique régionale des logements loués dans toutes les provinces afin de

trouver des bailleurs dans tout le pays. Nous avons tenté, en troisième lieu, d'incorporer une certaine diversité dans les villes et communes sélectionnées en contactant des bailleurs de quartiers aisés et moins aisés. Nous nous sommes limités aux bailleurs qui ont mis leur logement en location par Internet. Lorsque le numéro de téléphone du bailleur était disponible, nous l'avons contacté par téléphone. Si non, nous envoyions un mail en demandant de participer à l'enquête.

La recherche intensive d'un groupe varié de répondants a finalement donné lieu à 58

interviews : 28 en Flandre, 6 dans la Région de Bruxelles-Capitale (R.B.C.) et 24 en Wallonie. Les interviews duraient en moyenne 55 minutes. La plus courte a duré 20 minutes et la plus longue 161 minutes. Ces interviews ont été réalisées entre juillet et octobre 2013 (voir tableau 7). Les interviews ont été retranscrites et analysées à l'aide d'un logiciel d'analyse qualitative (Nvivo). Les citations utilisées reflètent, à moins qu'il ne soit spécifié autre chose, les tendances caractéristiques qui ressortent des entretiens avec les bailleurs.

Tableau 7 : Aperçu des lieux d'interview

	<i>Agences immobilières</i>	<i>Bailleurs particuliers</i>
Cluster 1 : Grande ville	Anvers (4) Région de Bruxelles-Capitale (3) Liège (3)	Anvers (4) Région de Bruxelles-Capitale (3) Liège (3)
Cluster 2 : Petites villes / agglomérations	Luxembourg (1) Flandre orientale (3) Flandre occidentale (2) Namur (1)	Luxembourg (1) Flandre orientale (3) Flandre occidentale (2) Namur (1)
Cluster 3 : Axe industriel wallon	Hainaut (1) Liège (2)	Hainaut (3)
Cluster 4 : Banlieues élitistes	Brabant flamand (1) Brabant wallon (1)	Brabant flamand (1) Brabant wallon (1)
Cluster 5 : Urbanisation diffuse	Anvers (1) Limbourg (1) Luxembourg (2) Flandre orientale (1)	Anvers (1) Limbourg (2) Luxembourg (2) Flandre orientale (1)
Cluster 6 : Campagne périphérique	Flandre occidentale (1) Luxembourg (1)	Luxembourg (1)

8. Focus groups

Afin de bien comprendre les expériences des différents groupes minoritaires sur le marché du logement, nous avons opté pour des mini-groupes de discussion, soit des discussions de groupe avec quatre à cinq participants. Pour chaque motif de discrimination analysé, nous avons organisé, un focus group francophone et néerlandophone dans des lieux divers afin d'illustrer la dynamique de discrimination dans son contexte local. Les personnes avec un handicap physique furent interviewées individuellement dans un lieu facilement

accessible ou à domicile pour éviter que la mobilité ne soit un frein.

Les groupes de discussion ont été recrutés sur une longue période. Il n'a pas été simple de trouver et mobiliser des personnes ayant le profil adéquat. Pour cette raison, nous avons développé trois chemins au cours de la recherche.

Nous avons, en premier lieu, contacté plusieurs organisations du monde socio-culturel. Nous nous sommes également adressés à des acteurs de premier plan au sein de diverses communautés.

Ces deux méthodes ont donné suffisamment de répondants pour organiser un mini-focus group pour deux motifs de discrimination seulement. C'est pourquoi nous nous sommes écartés du design initial de la recherche. Pour le motif de discrimination 'famille nombreuse', nous n'avons pas organisé de focus group. Cependant, ce critère de discrimination était bien représenté dans les autres groupes en raison du croisement de ce

motif avec d'autres. À des fins de contrôle, une interview personnelle a été réalisée avec le chef de famille d'une famille nombreuse. Pour le motif de discrimination *orientation sexuelle*, il n'a pas été possible de mettre sur pied un focus group francophone. En Flandre, deux groupes de discussion ont été organisés via des intermédiaires, complétés par des témoignages individuels courts.

Tableau 8 : Groupes de discussion par groupe cible et lieu

<i>Groupe</i>	<i>Francophone</i>	<i>Néerlandophone</i>
Personnes d'origine subsaharienne	Petite ville / agglomération, Hainaut	Grande ville, Anvers
Personnes originaires d'Europe de l'Est	Grande ville, Région de Bruxelles-Capitale	Grande ville, Anvers / Région de Bruxelles-Capitale
Lesbigays	/	Grande ville, Anvers / petite ville / agglomération, Brabant flamand
Familles monoparentales	Grande ville, Liège	Urbanisation diffuse, Flandre orientale
Personnes de confession musulmane	Petite ville / agglomération, Hainaut	Urbanisation diffuse, Anvers
Jeunes	Grande ville, Région de Bruxelles-Capitale	Petite ville / agglomération, Flandre orientale
Personnes bénéficiant d'un revenu d'intégration	Petite ville / agglomération, Hainaut	Urbanisation diffuse, Anvers

Suffisamment de données ont été recueillies pour illustrer la diversité d'expériences au sein des diverses minorités. Malgré le fait que la répartition initialement visée liée au lieu de résidence au sein des groupes de discussion ne pouvait être assurée, nous avons pu illustrer, en sondant le trajet effectué pour trouver un logement, les expériences des divers clusters de logement. Les enregistrements des focus groups ont été retranscrits et analysés à l'aide d'un logiciel d'analyse qualitative (Nvivo). Les citations reprises dans le rapport représentent de façon typique ce qui a été dit dans les focus groups, à moins qu'il ne soit précisé qu'il s'agit d'une opinion ou expérience divergente.

I. LES ANNONCES

A. Introduction

La publication d'une location est la première étape dans le processus de sélection entrepris par les bailleurs pour choisir un locataire. Il est important, en premier lieu, de bien choisir comment placer une annonce. Les interviews avec les bailleurs montrent que certains bailleurs vont, en première instance, chercher un nouveau locataire au sein d'un cercle restreint : dans son propre réseau ou dans celui des locataires actuels. Ils espèrent ainsi obtenir plus de garanties et mieux évaluer le locataire potentiel. Cependant, la plupart des bailleurs mettent une annonce sur un des nombreux sites immobiliers et sur les sites de petites annonces plus vastes. Même dans ce cas-là, certains bailleurs évitent certains sites Web pour éviter des locataires financièrement plus faibles.

« R : C'est-à-dire que jusqu'à maintenant j'avais toujours publié une annonce dans le Vlan de Namur. Mais alors j'avais un tas de gens qui n'étaient pas convenables, presque des sans-abris ! Je n'ai rien contre les sans-abris mais vous savez qu'ils ne peuvent pas malheureusement payer un loyer. Alors c'est comme ça que je suis passé sur Immoweb.

O : Et vous voyez une différence par rapport aux personnes qui...

R : Oh oui, manifestement oui, c'est déjà une sélection. C'est-à-dire que ça tire plutôt vers le haut que vers le bas. Donc c'est pour ça que je suis passé sur Immoweb. » (Bailleur particulier, petite ville / agglomération, Namur)

La plupart déclare ne pas en tenir compte et mettre des annonces sur plusieurs sites Web à la fois.

Les bailleurs essaient également d'attirer le 'bon' public à travers la formulation de leur annonce. Les interviews avec les bailleurs en ont donné des exemples explicites, mais les annonces mêmes ont fait l'objet d'une analyse

plus systématique. Ce screening étudie dans quelle mesure des pratiques potentiellement discriminatoires sont d'ores et déjà décelables à travers les mots-clés, formulations et conditions rédigées tant par des propriétaires de biens locatifs que par des agences immobilières dans les annonces de location. Il vise à élaborer, à partir des différentes modalités d'expression de la discrimination dans ces annonces et les descripteurs identifiés, un thésaurus d'expressions lexicales, de formulations et de conditions à caractère potentiellement discriminatoire.

1. Analyse qualitative

Le screening repose en premier lieu sur la lecture attentive des annonces composant la matrice principale. Il s'agissait d'identifier toutes les formulations, mots-clés et conditions pouvant possiblement affecter la candidature de certains groupes de population. Lors de cette première lecture, il nous a fallu être particulièrement attentif à identifier ce qui relevait d'une distinction légitime ou d'une discrimination.

Une fois identifiées, les annonces comportant des informations potentiellement discriminatoires étaient alors l'objet d'un premier codage en fonction de différentes caractéristiques qui forment la grille de base du thésaurus :

- Les modes direct et indirect : le premier opère une distinction directe fondée sur un des critères légalement protégés qui ne peut être justifiée. Le second effectue une distinction indirecte sur la base d'une disposition ou d'un critère apparemment neutre, mais qui est susceptible d'entraîner un désavantage particulier pour des personnes caractérisées par l'un des critères protégés et qui ne peut être justifiée.
- Les modes positif et négatif : le premier vise directement la catégorie de personnes qu'il

entend désavantager avec, par exemple, l'utilisation de la formule « si..., s'abstenir ». Le second s'adresse à d'autres groupes d'individus que celui que l'annonceur entend discriminer, et par-là même vise à décourager une catégorie de la population protégée par la loi en utilisant, par exemple, la formule « idéal pour célibataire ou 2 adultes maximum » pour décourager un couple avec enfants.

- La différence entre la discrimination par les mots et celle par les conditions. Ces dernières concernent des annonces imposant, à titre d'exemple, le paiement dès l'entrée dans le logement des 6 premiers mois de loyer ou l'obligation de présenter des références du propriétaire du logement que ces personnes louaient précédemment.

Dans un souci d'exhaustivité, tous les mots-clés, formules et conditions potentiellement discriminatoires ont été codés. Il en est ainsi des éventuelles suspicions que nous avons, de même que certaines conditions ou spécificités potentiellement indirectement discriminatoires telles que l'interdiction d'animaux de compagnie ou la présence de cuisines ouvertes dans les logements. Nous avons tenu compte de la nature de ces conditions lors du traitement des résultats, afin de distinguer différents types de discrimination indirecte. Nous rappelons en effet que la loi antidiscrimination de 2007, ne vise pas seulement l'intention de discriminer mais tout acte dont l'effet est discriminant, même en l'absence d'intention de discriminer.

2. Analyse quantitative

En sus de l'analyse qualitative des annonces, nous avons opéré différents traitements statistiques, essentiellement des analyses bivariées, en vue de faire ressortir certaines généralisations intéressantes par rapport à la géographie des annonces discriminatoires, mais aussi par rapport à d'autres paramètres comme le type d'annonceur, le prix des loyers ou le média utilisé.

B. Aperçu des annonces analysées en termes statistiques

Nettoyée d'éventuels doublons et d'annonces non pertinentes¹⁰⁷, la matrice contient au final 8.026 annonces réparties entre 133 communes (figure 9) : 2.178 annonces concernent des logements situés en Région Bruxelles-Capitale, 2.184 décrivent des habitations d'une des 37 communes wallonnes et les 3.664 annonces restantes sont éparpillées entre les 77 communes flamandes étudiées. Le tableau 9 synthétise la répartition des annonces par types de commune et le poids de celles-ci par rapport au parc locatif belge. 40,4 % des annonces récoltées concernent des logements localisés dans les 'grandes villes' ; 31,1 % des annonces sont de type « petites villes/agglomérations ». Les types « villes wallonnes » et « urbanisation diffuse » comptabilisent respectivement 11,7 % et 12,0 % d'annonces tandis que 4,7 % des annonces se trouvent en milieu rural. Enfin, notre matrice ne comprend que 4 annonces de type « banlieues élitistes », réparties également entre la Flandre et la Wallonie. Ce fait s'explique simplement par la réalité du marché locatif de ces communes constitué majoritairement de maisons 4 façades relativement récentes et confortables et dont le loyer mensuel moyen est sensiblement plus élevé que pour les cinq autres types de communes étudiés (Vanneste et al. 2007: 165).

¹⁰⁷ Kots, bien à destination d'activité commerciale ou de profession libérales, logements destinés à la colocation...

Tableau 9 : Nombre et proportion d'annonces selon le type de commune, par région

	Grandes villes		Petites villes/agglomérations		Industries wallonnes		Banlieues élitistes		Urbanisation diffuse		Campagne périphérique		Total
Bruxelles	2178	100	-		-		-		-		-		2178
Flandre	545	14,9	2232	60,9	37	1	1	0	822	22,4	27	0,7	3664
Wallonie	518	23,7	268	12,3	906	41,5	3	0,1	138	6,3	351	16,1	2184
Belgique	3241	40,4	2500	31,1	943	11,7	4	0	960	12	378	4,7	8026

En ce qui concerne la répartition linguistique des annonces, une relative parité a été observée puisque, au final, notre base de données se compose de 3.901 annonces en néerlandais et 4.114 en français. Notons également que 11 annonces sont rédigées en anglais (7 à Bruxelles et 4 en Flandre).

Le prix moyen des annonces récoltées s'élève à 589,38 €. ¹⁰⁸ Il existe toutefois des différences sensibles entre les régions. Ainsi, le prix moyen des annonces récoltées à Bruxelles équivaut à 633,56 €. La Wallonie est, à l'opposé, la région où les annonces récoltées sont les meilleurs marchés puisque le prix moyen pour la région s'élève à 528 €. Entre les deux, la Flandre affiche un loyer moyen de 598,87 €. On peut notamment prendre la mesure de l'impact de notre choix de plafond lorsqu'on prend connaissance des moyennes régionales des annonces postées sur Immoweb en janvier 2010. Le prix moyen était en effet de 590 € pour la Région wallonne, 671 € pour la Région flamande et 1.042 € pour la Région Bruxelles-Capitale. ¹⁰⁹

Si les annonces sont réparties également entre agences et particuliers à Bruxelles, le tableau 10 montre qu'il en va tout autrement dans les deux autres régions. Ainsi, les propriétaires wallons préfèrent dans 58 % des cas assurer eux-mêmes la location de leur bien immobilier. À l'inverse, les trois quarts des annonces relatives à un logement situé en Flandre sont gérés par une agence tandis qu'un seul quart est directement géré par leurs propriétaires.

¹⁰⁸ Depuis la loi du 25 avril 2007 portant sur des dispositions diverses (Moniteur belge, 8 mai 2007, 3ème éd), les montants du loyer et des charges doivent figurer dans les communications publiques (affiches, annonces, sites web, etc.) de mise en location d'une habitation, et ce dans le but d'assurer une meilleure transparence des marchés et de lutter contre les discriminations. Il reste que 30 annonces répertoriées ne comportaient aucune indication de prix et ces calculs portent donc sur 7996 annonces.

¹⁰⁹ Immoweb (2010), « Prix de la location », disponible à l'adresse : http://www.immoweb.be/fr/la-louer/article/prix-de-la-location.htm?mycurrent_section=rent&artid=4087, consulté le 30 avril 2013.

Tableau 10 : Répartition des annonces selon le type d'annonceur et la catégorie de prix, par région

		<i>Agence</i>		<i>Particulier</i>		<i>Total</i>
		N	%	N	%	N
<i>Bruxelles</i>		1091	50,1%	1087	49,9%	2178
	< 400	8	22,2%	28	77,8%	36
	400-499	50	29,1%	122	70,9%	172
	500-599	204	41,9%	283	58,1%	487
	600-699	444	53,2%	390	46,8%	834
	700-799	322	60,2%	213	39,8%	535
	800 <	63	55,3%	51	44,7%	114
<i>Flandre</i>		2738	74,7%	926	25,3%	3664
	< 400	69	74,2%	24	25,8%	93
	400-499	331	73,2%	121	26,8%	452
	500-599	893	76,3%	277	23,7%	1170
	600-699	941	72,2%	362	27,8%	1303
	700-799	493	77,8%	141	22,2%	634
	(vide)	11	91,7%	1	8,3%	12
<i>Wallonie</i>		926	42,4%	1258	57,6%	2184
	< 400	64	32,5%	133	67,5%	197
	400-499	229	37,4%	384	62,6%	613
	500-599	329	44,2%	416	55,8%	745
	600-699	248	48,5%	263	51,5%	511
	700-799	54	54,0%	46	46,0%	100
	(vide)	2	11,1%	16	88,9%	18
<i>Belgique</i>		4755	59,2%	3271	40,8%	8026
	< 400	141	43,3%	185	56,8%	326
	400-499	610	49,3%	627	50,7%	1237
	500-599	1426	59,4%	976	40,6%	2402
	600-699	1633	61,7%	1015	38,3%	2648
	700-799	869	68,5%	400	31,5%	1269
	800 <	63	55,3%	51	44,7%	114
	(vide)	13	43,3%	17	56,7%	30

Sur les 8.026 annonces collectées et analysées, 339 annonces discriminant directement certaines catégories de personnes protégées par la loi de 2007 ont été identifiées. Compte tenu de la difficulté de l'exercice, nous devons également faire remarquer que nous avons des suspicions concernant 127 autres annonces. En ce qui concerne la répartition régionale de ces annonces discriminantes, on constate que 120 d'entre elles

concernent des biens locatifs situés en Flandre, 116 pour la Wallonie et 103 pour Bruxelles. Cette image est sensiblement différente si on met ces données en lien avec la proportion d'annonces analysées dans chaque région. Ainsi, c'est en Wallonie que nous détectons le plus haut taux de discriminations directes avec 5,3 % d'annonces discriminatoires, suivie de Bruxelles avec un taux de 4,7 % et la Flandre avec 3,3 %.

Tableau 11 : Répartition des annonces discriminantes ou non, régions et Belgique.

	<i>Directe</i>		<i>Indirecte</i>		<i>Neutre</i>		<i>Suspicion</i>		<i>Total</i>	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Bruxelles	103	4,7	529	24,3	1521	69,8	25	1,0	2178	100,0
Flandre	120	3,3	1110	30,3	2400	65,5	34	1,0	3664	100,0
Wallonie	116	5,3	497	22,8	1503	68,8	68	2,8	2184	100,0
Belgique	339	4,2	2136	26,6	5424	67,6	127	1,6	8026	100,0

À ces discriminations directes viennent s'ajouter pas moins de 2.136 annonces comportant des formulations ou des conditions discriminant indirectement certains groupes de population, 728 (9,1 %) si on fait abstraction de celles ne comportant que des formulations relatives aux cuisines de type « ouvertes » ou à l'interdiction d'animaux domestiques dans les logements.

Un coup d'œil sur la répartition linguistique des annonces n'apporte pas de surprise. Ces annonces discriminatoires ont été dans 62,8 % des cas rédigées en français (37,4 % en néerlandais et 0,3 % en anglais). Si le ratio de 0,3 % d'annonces en anglais est très faible, l'emploi de cette langue n'est clairement pas anodin. Elles visent plus ou moins clairement à attirer les expatriés, offrant souvent non seulement un mobilier de base à disposition, mais également des « surplus » (meubles, télévision et lecteur DVD, PlayStation, etc.) qui ont pour conséquence d'augmenter le prix du loyer.

Le critère de la fortune est de très loin celui le plus directement discriminé avec 282 annonces, suivi par celui de l'âge (56 annonces) et du sexe (17 annonces). La base de données contient en outre 1 annonce discriminatoire sur base des critères dits « raciaux » et une autre relative au handicap. Comme ces quelques données le laissent déjà supposer, certaines annonces contiennent plusieurs formulations discriminatoires qui s'adressent à différentes catégories de personnes protégées par la loi de 2007.

C. Thésaurus : Les mots, formules et conditions discriminatoires¹¹⁰

C'est à travers une construction sémantique que le propriétaire ou l'agent immobilier fait passer son message. On parle de construction sémantique car les mots, aussi bien dans les représentations qu'ils véhiculent que par leurs agencements dans des syntaxes, permettent plus ou moins subtilement de faire des descriptions qui pourraient attirer ou freiner différents profils. En vue de faciliter l'identification d'éventuelles discriminations dans les annonces, un thésaurus a donc été élaboré (tableau 12). Fondé sur le langage naturel, un thésaurus est une sorte de répertoire de vocables normalisés qui ont entre eux des relations dans un domaine spécifique de la connaissance (Guertaoui et al. 2003: 77).

Toutefois, avant de détailler la terminologie employée par les annonceurs pour discriminer les différents groupes de population légalement protégés, nous proposons de mettre en évidence quelques enseignements notables issus de la matrice par rapport aux différentes modalités et techniques de la discrimination sur le marché du logement locatif privé.

¹¹⁰ Les formules apparaissant entre guillemets dans la suite du document sont des extraits d'annonces de la matrice.

Tableau 12. Thésaurus

Critères	Indicateurs	dir/ind	±	Descripteurs	Non-descripteurs	Formules-types
fortune	capacité financière	directe	positif	revenu de remplacement	CPAS, chômeur	«pas de CPAS», «CPAS non désiré», «pas de caution CPAS», «Chômeurs, s'abstenir»
		directe	négatif	travail	CDI, contrat, emploi, employé, employeur, expat(rié), fiche(s) de paie/salaire, indépendant, profession, revenu(s), salarié, travailleur	«contrat de travail exigé», «montré les 6 dernières fiches de salaire», «Idéal pour jeunes travailleurs»
		directe	négatif	étudiant	Erasmus, débutant, stagiaire	«Parfait pour étudiant», «uniquement pour stagiaire»
	capital de base	indirecte		frais supplémentaires	3 mois de caution, état des lieux, frais administratifs, frais de gestion	«frais administratifs», «frais d'état des lieux à prévoir»
		indirecte		règle des 30%	30%, tiers	«un revenu mensuel supérieur à ... exigé»
		indirecte		domiciliation	2 ^e résidence, court-terme, domicile, domicilier, domiciliation, navetteur, pied-à-terre, seconde résidence, week-end	«idéal pour navetteurs», «domiciliation non autorisée»
	(Solvabilité)			(Solvabilité)	revenu, solvable	
âge	jeunesse	directe	positif	turbulence	... ans, jeune, étudiant	«pas de personne de moins de 28 ans», «pas d'étudiants»
		directe	négatif	maturité	âge, âgé, dame, mature, monsieur, pensionné, professeur, retraité, senior	«idéal pour personnes retraitées», «pensionnés bienvenus»
		indirecte	positif	colocation	col-loc, co-locataire, co-location, colocation, colocataire	
		indirecte		antécédent de location	Ref, réf, référ, référence	
	Troisième âge	directe	négatif	mortalité	garçon, fille, jeune	« pas de retraités »
	(Âge)				date de naissance	« mention your date of birth »
sexe	Homme	directe	positif	Homme		« hommes, s'abstenir », « pour un couple ou un e fille »
		directe	négatif	Calme	dame, étudiante, femme, fille	« pour femme seule »
	Femme	directe	négatif	Femme	garçon	/
		indirecte		Parent célibataire	adulte, couple, enfant, isolé, locataire, pers., personne, seul	
		indirecte		Famille nombreuse	adulte, couple, enfant, isolé, locataire, pers(.), personne	« pour garçon »
handicap	Motricité	directe	négatif	Autonomie	autonome	« pas de chaises roulantes »
	Mal-Voyance	indirecte		Chien-guide	animal, chien	« animaux non admis »
origine ethnique	Nationalité	directe	négatif	belge		« Etrangers s'abstenir »
	Origine	indirecte		parabole		« pas d'antennes paraboliques »
		indirecte		langue	néerlandais	
	Culture	indirecte		cuisine ouverte	cuisine américaine, cuisine U.S., cuisine US, living ouvert	« cuisine ouverte »
	(nationalité)			(carte d'identité)		(copie carte d'identité)

1. Terminologie par critère de discrimination

Les prochains points, consacrés à différents critères de discrimination, ne reprennent pas l'orientation sexuelle ainsi que la conviction religieuse ou philosophique. En effet, aucune annonce discriminatoire relative à ce dernier critère n'a été détectée, excepté la thématique des cuisines ouvertes, développée par ailleurs dans le point dédié aux critères dits « raciaux ».

1.1 Critère « fortune »

Les descripteurs identifiés en ce qui concerne les discriminations directes sur base de la fortune sont au nombre de 3. Le premier, « revenu de remplacement », s'exprime en mode positif et concerne globalement les personnes bénéficiaires d'un tel revenu, et plus particulièrement selon la terminologie employée les individus inscrits au registre d'un centre public d'aide sociale (CPAS) ou de l'office national de l'emploi (ONEM). Il n'a jamais été fait allusion aux allocations de handicap dans les annonces. Les deuxième et troisième concernent respectivement les personnes disposant d'un revenu professionnel (« travail ») et les étudiants. La peur de l'impayé se profile en filigrane de ces préférences clairement exprimées. Les propriétaires et agences immobilières considèrent que les salariés représentent des garanties fiables et que les étudiants bénéficient de la caution de leurs parents (Pomeroy 1998). En plus, le bailleur peut échapper à la loi sur les baux de résidence principale et tomber sur le droit commun (plus souple) s'il loue à un étudiant qui ne se domicile pas dans le bien.

Nous avons également des motifs de suspicions de discriminations directes. De nombreux propriétaires invitent en effet ce qu'ils dénomment des « personnes solvables » à répondre à leurs annonces. Strictement parlant, c'est donc très peu de personnes qu'ils découragent dans la mesure où les personnes recevant un revenu de remplacement répondent à cette exigence. Toutefois, la fréquence élevée où le terme solvable est directement corrélé dans des annonces à l'obligation de montrer des fiches de paie et/ou

un contrat de travail amène à penser que « solvabilité » équivaut à « activité professionnelle » pour bien des propriétaires.

Différentes conditions de location ont en outre pour conséquence de discriminer indirectement les personnes économiquement défavorisées. Certains annonceurs demandent ainsi le versement de trois mois de caution. Cette demande a des conséquences pour la personne disposant de faibles revenus qui devra verser le montant d'un loyer supplémentaire en sus des 2 mois habituellement demandés comme garantie et du premier mois de loyer. Deux propriétaires vont jusqu'à demander que soient versés directement 6 mois de loyer. Certains annonceurs demandent également que les frais d'état des lieux établis par un professionnel soient réglés par le futur occupant du logement (ces frais s'élevaient dans les annonces analysées entre 121 et 250 euros), d'autres demandent que les frais d'agence soient payés par le locataire (aucun prix mentionné). Une autre condition qui freinera sans conteste les candidats locataires bénéficiaires de revenus de remplacement est la condition de non-domiciliation (39 annonces) alors que l'obligation d'un domicile conditionne le versement d'un tel revenu.

S'il est bien entendu tout à fait légitime que le bailleur s'informe des ressources du locataire et de leur régularité, certaines pratiques s'avèrent également irréalistes pour les personnes pauvres. Ainsi, il est pratique courante pour les propriétaires d'évaluer la situation des locataires éventuels à partir du rapport loyer-revenu ; une règle particulièrement utilisée veut que le montant du loyer ne dépasse pas 30 % du revenu du locataire. Cette « règle des 30 % » peut également être considérée comme une discrimination indirecte à l'heure où de très nombreuses enquêtes et études (Albrecht et Van Hoofstat, 2011 ; De Keersmaecker & De Keukeleire, 2012) ont mis en évidence la part de plus en plus importante que représente le loyer dans le budget des ménages, et notamment des personnes pauvres. Ce ratio est pratiquement impossible à respecter pour les allocataires sociaux dans la mesure où une personne isolée ne touche que 817,36 € ; elle

devrait ainsi se loger pour 240 € maximum, ce qui s'avère irréaliste dans un marché du logement tel que celui de Bruxelles.

Pour être complet, il nous faut également souligner que certaines formules discriminatoires visant la structure familiale des ménages peuvent être considérées comme des discriminations indirectes sur base de la fortune. Il s'agit plus particulièrement des annonces visant à décourager plus ou moins clairement les parents célibataires. Celles-ci seront détaillées dans un prochain point.

1.2 Critère « âge »

Les annonces directement discriminatoires sur base de l'âge visent à décourager soit les plus jeunes locataires, soit les plus âgés d'entre eux. Les seniors seront freinés dans leur candidature par des formulations, rédigées selon le mode négatif, insistant sur la jeunesse : par exemple, une formule comme « cherche jeune locataire ». L'enquête de l'association française « Particuliers à Particuliers »¹¹¹ (PAP) nous apprend que de nombreux propriétaires ont des appréhensions pour louer à des personnes âgées en raison du plus grand risque évident de mortalité de cette population.

Sur un mode négatif également, les jeunes sont quant à eux discriminés par le biais de phrases telles que « pensionnés les bienvenus » ou par des seuils d'âge minimum imposés aux candidats locataires : « uniquement pour personnes âgées d'au moins 28 ans ». Toutefois, le plus souvent, les annonces discriminant directement ce groupe de population sont formulées sur un mode positif. Deux descripteurs sont alors utilisés débouchant sur des formules telles que « pas de jeunes » ou « pas d'étudiant ».

Les annonces discriminatoires envers les jeunes locataires reposent particulièrement sur le stéréotype que ceux-ci sont particulièrement turbulents (Centre pour l'égalité des chances, 2011). Il est ainsi notable que les formulations discriminant cette catégorie de la population

sont généralement accompagnées de l'adjectif « calme » : « pour personnes calmes, pas d'étudiants ». L'enquête de la PAP met également en évidence que les propriétaires sont souvent réticents au mode d'occupation des logements de certains jeunes, la colocation. Plusieurs annonces discriminent ainsi indirectement les jeunes en refusant la colocation dans les logements.

Les annonces potentiellement indirectement discriminatoires touchent plus particulièrement les aînés. En effet, comme nous l'avons déjà mentionné, si les vocables « jeune » et « étudiant » ont prioritairement comme objet d'écarter les personnes ayant droit au revenu minimum d'intégration et les bénéficiaires des allocations de chômage, ils peuvent également freiner les personnes plus âgées qui touchent leur pension. Il en va de même des annonces reposant sur l'obligation d'être actif professionnellement.

Il reste que certaines conditions apparemment neutres risquent également d'affecter tant les jeunes qui quittent le domicile parental que certains seniors, et plus particulièrement les veuves. Ces conditions concernent ce que l'on peut qualifier d'antécédent de location. Il s'agit notamment de montrer des preuves de paiement de loyer (généralement les 6 derniers mois, mais un propriétaire de notre base de données exige 5 ans de preuves) et/ou des références de l'ancien propriétaire.

On peut également s'interroger quant à trois annonces demandant que soit communiqué l'âge du candidat locataire lorsque celui-ci prend contact par mail avec l'annonceur.

1.3 Critère « sexe »

À première lecture, la gent masculine semble beaucoup plus discriminée que la féminine. En effet, les discriminations directes répertoriées visent toutes à écarter, sur un mode négatif ou positif, des personnes de sexe masculin. Sur un mode positif, les annonceurs utilisent directement le terme « homme » et « garçon », ce dernier étant encore plus que le premier soumis à

¹¹¹ Consultable à l'adresse suivante : <http://www.pap.fr>.

une autre restriction en fonction de l'âge. Sur un mode négatif, en plus des pendants féminins des termes susmentionnés, c'est l'emploi de mots et/ou d'adjectifs au féminin qui freinera la candidature de la gent masculine.

Toutefois, un examen plus approfondi nous révèle une autre réalité. En effet, dès que l'on tient compte des discriminations indirectes, et plus particulièrement de celles portant sur la composition familiale (605 annonces), le traitement potentiellement discriminatoire de très nombreux propriétaires envers la gent féminine apparaît. En effet, les femmes se retrouvent plus souvent à la tête d'une famille monoparentale que les hommes (elles représentent, par exemple, 9.4 % des ménages bruxellois contre 1.5 % des hommes) et, de fait, elles occupent plus souvent des logements peu confortables, plus petits, de moins bonne qualité et proportionnellement plus chers que la moyenne. Les femmes sont confrontées à un obstacle supplémentaire : la nécessité de trouver de grands logements pour y abriter leurs enfants (Boulangier 2010 : 19). Les données fournies par EU-SILC montrent en outre que les femmes courent de plus grands risques de vivre dans la pauvreté. Cette enquête vient par ailleurs renforcer les résultats du Panel Démographie familiale qui avait déjà mis en exergue la situation particulièrement difficile vécue par beaucoup de mères célibataires (Casman et al., 2007: 33).

En outre, certaines femmes pourront également expérimenter certaines difficultés à rencontrer les exigences de certains propriétaires en matière d'antécédents de location. Il s'agit par exemple des femmes auparavant financièrement dépendantes de leurs maris et à la recherche d'un logement à la suite d'un divorce ou d'un veuvage.

1.4 Critères dits « raciaux »

En ce qui concerne les critères dits « raciaux », une seule annonce fait directement référence, sur un mode négatif, à la nationalité : « pour candidat belge ». Toutefois, certaines requêtes auprès des candidats locataires ont attiré l'attention des chercheurs. Ainsi, dans trois annonces, le propriétaire a demandé que soit communiquée par email une copie de la carte d'identité des personnes intéressées par le bien à louer.

Sur un mode cette fois indirect, les personnes d'origine étrangère réfléchiront certainement à deux fois avant de poser leur candidature pour certaines annonces conditionnant la location du bien immobilier à l'interdiction clairement formulée d'installer une antenne parabolique. Les restrictions relatives à la composition des ménages, et plus particulièrement aux familles nombreuses, affectent particulièrement les personnes issues de l'immigration, et plus spécifiquement les première et deuxième générations, dont la cellule familiale est généralement plus grande que la moyenne belge (Eggerikcx et Perrin, 2004 ; Schoonvaere, 2013: 49). En outre, comme la plupart des nouveaux entrants sur le marché du logement, les primo arrivants sont certainement incapables de présenter des antécédents de location.

Dans le cadre de cette recherche, et dans le but d'être le plus exhaustif possible, nous avons également codé comme discrimination indirecte un type particulier d'aménagement des logements : la cuisine qualifiée d'« ouverte » ou souvent référencée comme « cuisine américaine ». Si, comme explicité précédemment, ce type d'habitation répond souvent à une mode ou un moyen d'aménagement des surfaces réduites, il peut décourager certaines populations d'origine étrangère. Les chiffres sont à considérer d'autant plus avec précaution que la majorité des logements constituant notre matrice se caractérise par leurs loyers relativement bas et, très souvent, une surface habitable relativement petite.

1.5 Critère « handicap »

Le handicap n'a pas fait l'objet de formulation discriminatoire, à l'exception d'une annonce qui invite les personnes qualifiées d'« autonomes » à répondre à l'annonce. A contrario, plusieurs annonces font mention d'aménagements particulièrement intéressants pour des personnes à mobilité réduite : WC suspendu, rampe dans la salle de bain ou pour accéder à l'habitation, entrée de plain-pied et ascenseur privatif donnant directement sur le logement.

Il reste que de très nombreuses annonces sont indirectement potentiellement discriminatoires, et ce si leurs propriétaires ne sont pas prêts à des aménagements raisonnables¹¹², dans la mesure où de nombreux annonceurs insistent sur la non-désirabilité d'animaux domestiques dans les logements proposés à la location, ce qui est susceptible de défavoriser les personnes handicapées ayant un chien d'assistance. Il est remarquable que toutes les formulations potentiellement discriminatoires utilisées soient rédigées selon un mode positif, « pas d'animaux » et « animaux non admis » étant particulièrement usités.

D. Analyse des techniques de discrimination dans l'annonce

Ce point veut donner un aperçu quantitatif de la discrimination, tant directe qu'indirecte, telle qu'elle s'opère dans les annonces de location. Il entend également mettre en relief la répartition des annonces discriminatoires au niveau régional et surtout par rapport à la structure du marché du logement grâce à la typologie de communes définie dans le cadre de cette recherche. Nous

verrons également si le type de média utilisé influence les techniques discriminatoires.

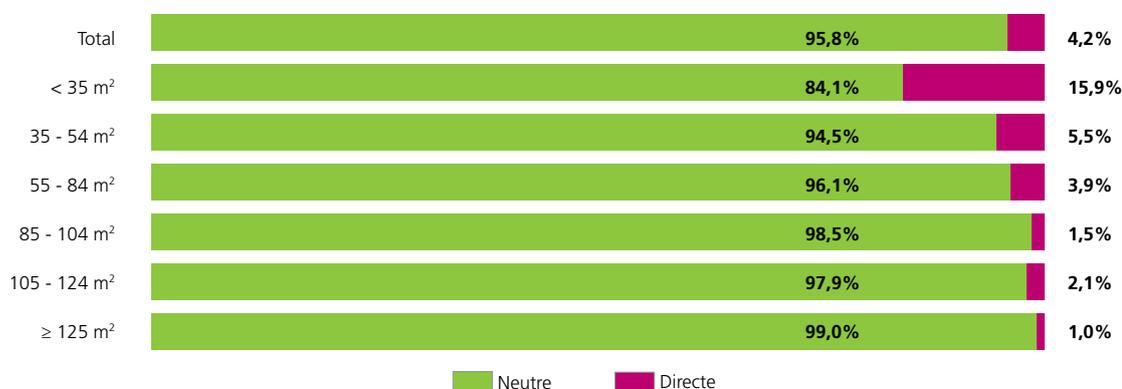
Tenter de donner un aperçu en termes statistiques de la discrimination directe et indirecte dans les petites annonces de location est un exercice périlleux et non exempt de critiques. Comme souligné dans la méthodologie, il est parfois difficile de déterminer avec certitude s'il s'agit d'une distinction légitime ou d'une discrimination. Pour un descripteur tel que « famille nombreuse », des données étaient par ailleurs souvent manquantes, comme le nombre de chambres et/ou la superficie habitable, pour affirmer avec certitude que nous étions face à une discrimination.

1. La surface habitable et le prix des logements

Bien que nous manquons de données relatives à la surface habitable pour plus de la moitié des logements composant la matrice, nous pouvons déceler à partir des annonces renseignant cette information (47,9 %) un lien entre, d'une part, la superficie du logement et, d'autre part, le taux ainsi que les motifs de discrimination. L'enquête 2006-2007 de la région wallonne a mis en évidence la multiplication des petits logements (moins de 28m²), et ce plus particulièrement dans les centres urbains. Cette évolution est également constatée en Région bruxelloise (De Keersmaecker & De Keukeleire, 2012). Or, comme l'illustre la figure 10, c'est précisément dans les logements de plus petite taille (< 35 m²) que la discrimination directe s'opère plus particulièrement. Ainsi, 15,9 % des annonces relatives à de tels biens contiennent des discriminations directes, et plus particulièrement sur base de la fortune. La figure 10 montre une diminution quasi constante des taux de discrimination à mesure que la superficie s'agrandit.

¹¹² Les aménagements raisonnables au sens de la loi anti-discrimination de 2007 sont décrits comme des mesures appropriées qui sont prises dans une situation concrète et en fonction du besoin pour permettre à une personne handicapée d'accéder, de participer et d'évoluer dans les établissements auxquels la loi antidiscrimination est applicable, à moins que ces mesures ne constituent une charge disproportionnée pour la personne qui doit les prendre. Le refus d'un aménagement raisonnable peut constituer une discrimination.

Figure 10 : Proportion de discriminations directes en fonction de la superficie habitable, Belgique



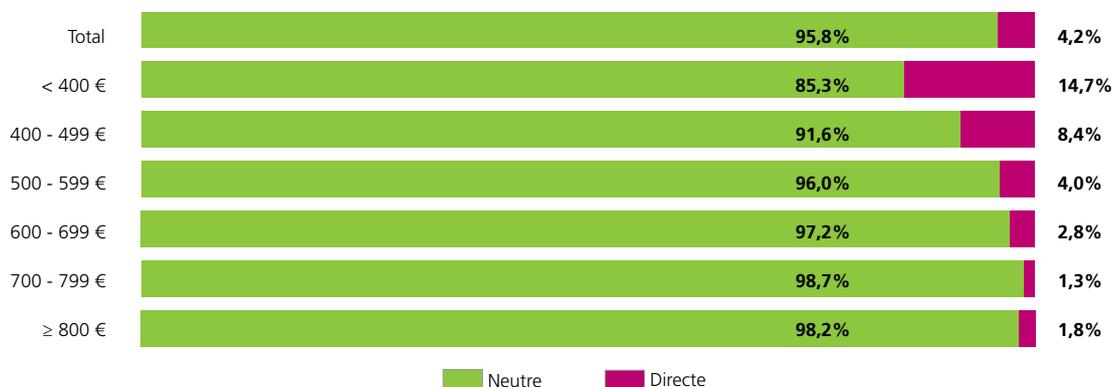
En lien direct avec ces informations, le prix de location est une donnée importante lorsque l'on étudie les pratiques discriminatoires des annonceurs. Législativement, ces derniers sont tenus de communiquer le montant des loyers ainsi que celui des charges éventuelles. Toutefois, 30 annonces de la matrice ne fournissent aucune indication financière.¹¹³ La situation s'avère également interpellant en ce qui concerne les annonces parues dans des journaux et encore plus pour les affiches apposées sur les logements en location. Pour ces dernières, 22 affiches sur 50 n'affichent pas de loyer, ce qui laisse la porte ouverte à de possibles discriminations sur cette base, réalité mise en évidence par plusieurs recherches (Ihlanfeldt et Mayock, 2009 ; Novac et al. 2002).

La matrice contient 1.563 annonces relatives à des logements dont le loyer demandé est inférieur à 500 €, ce qui équivaut à 19,5 % du total des annonces récoltées. Or on constate que 45 % des annonces directement discriminatoires concernent des annonces avec un loyer inférieur à 500 €. En augmentant ce plafond à 599 € (ce qui représente 2402 annonces ou 29,9 % des annonces de la matrice), on obtient près de $\frac{3}{4}$ des annonces directement discriminatoires (247 annonces, 72,8 %) référencées dans la matrice. La répartition des annonces directement discriminatoires par région et par tranche de prix du loyer (voir le tableau 5 dans les annexes du rapport complet¹¹⁴ montre que cette influence du prix des loyers est particulièrement notable en Wallonie et à Bruxelles. Vu que la demande pour ces logements petits et donc pas chers est très élevée de la part de personnes précarisées, les bailleurs prennent plus de risques à s'y engager, ce qui peut expliquer un taux de discrimination plus élevé dans ce segment du marché.

¹¹³ Notons qu'une de ces annonces sans montant du loyer comprend une formulation discriminatoire relative à la fortune et nous avons des suspicions relatives à 3 d'entre elles.

¹¹⁴ Disponible sur le site internet du Centre interfédéral pour l'égalité des chances : www.diversite.be

Figure 11 : Proportion de discriminations directes en fonction de la tranche de prix, Belgique



2. L'annonceur

Sur les 339 annonces directement discriminatoires, 235 (69,3 %) ont été proposées à la location par leur propriétaire et 104 (30,7 %) par une agence immobilière (tableau 13). Ces chiffres tendraient à montrer que les professionnels de la location sont plus attentifs à cette question dans la mesure où ils gèrent 59,2 % des biens locatifs recensés dans la matrice.

Les annonces directement discriminatoires postées par des professionnels sont pour 63,5 % relatives à des logements situés en Flandre, ce qui n'est pas étonnant compte tenu du nombre d'annonces gérées par les agences dans cette région. Le taux d'annonces directement discriminatoires au regard du total des annonces postées par une agence en Flandre s'élève à 2,4 %, ce qui reste supérieur aux taux d'annonces discriminatoires qu'elles ont postées à Bruxelles (2,2 %) et en Wallonie (1,5 %). Sur les 104 annonces directement discriminatoires postées par une agence, nous avons relevé 81 discriminations sur base de la fortune, 25 sur l'âge et 2 sur le genre des potentiels candidats locataires. Parmi celles-ci, 10 sont rédigées sur un mode positif, 2 relatives à la fortune et 8 à l'âge et visant spécifiquement les étudiants.

Tableau 13 : Discriminations selon le type de communes et le contact, par régions

	Cluster	Contact					
			Directe	Indirecte	Neutre	Suspicion	
Bruxelles	Grandes villes	Agence	24	241	821	5	
		Particulier	79	288	700	20	
	Total Bruxelles			103	529	1521	25
Flandre	Grandes villes	Agence	12	104	235	6	
		Particulier	16	36	132	4	
	Total Grandes villes			28	140	367	10
	Petites villes/ agglomérations	Agence	38	527	1098	14	
		Particulier	29	154	364	8	
	Total Petites villes/ agglomérations			67	681	1462	22
	Industries wallonnes	Agence		5	29		
		Particulier		1	2		
	Total Industries wallonnes			6	31		
	Urbanisation diffuse	Agence	16	214	413	1	
		Particulier	9	60	108	1	
	Total Urbanisation diffuse			25	274	521	2
	Campagne périphérique	Agence		8	17		
		Particulier		1	1		
	Total Campagne périphérique			9	18		
Total Flandre			120	1110	2400	34	
Wallonie	Grandes villes	Agence	8	20	120		
		Particulier	26	72	254	18	
	Total Grandes villes			34	92	374	18
	Petites villes/ agglomérations	Agence	1	24	83	5	
		Particulier	16	35	101	3	
	Total Petites villes/ agglomérations			17	59	184	8
	Industries wallonnes	Agence	4	83	304	15	
		Particulier	46	114	320	20	
	Total Industries wallonnes			50	197	624	35
	Urbanisation diffuse	Agence	1	26	40	1	
		Particulier	6	23	41		
	Total Urbanisation diffuse			7	49	81	1
	Campagne périphérique	Agence		53	134	3	
		Particulier	8	46	104	3	
	Total Campagne périphérique			8	99	238	6
Total Wallonie			116	497	1503	68	

	Cluster	Contact				
			Directe	Indirecte	Neutre	Suspicion
Belgique	Grandes villes	Agence	44	365	1176	11
		Particulier	121	396	1086	42
	Total Grandes villes		165	761	2262	53
	Petites villes/ agglomérations	Agence	39	551	1181	19
		Particulier	45	189	465	11
	Total Petites villes/ agglomérations		84	740	1646	30
	Industries wallonnes	Agence	4	88	333	15
		Particulier	46	115	322	20
	Total Industries wallonnes		50	203	655	35
	Banlieues élitistes	Agence			2	
		Particulier		1	1	
	Total Banlieues élitistes			1	3	
	Urbanisation diffuse	Agence	17	240	453	2
		Particulier	15	83	149	1
	Total Urbanisation diffuse		32	323	602	3
	Campagne périphérique	Agence		61	151	3
		Particulier	8	47	105	3
	Total Campagne périphérique		8	108	256	6
	Total Belgique		339	2136	5424	127

En ce qui concerne les particuliers, c'est au contraire en Région wallonne qu'ils ont posté le plus d'annonces directement discriminatoires avec un pourcentage de 8,1 %, suivi de Bruxelles (7,3 %) et de la Flandre (5,8 %). Les annonces directement discriminatoires portent sur la fortune (201), sur l'âge (30), sur le sexe (15), sur le handicap (1) et sur la nationalité (1) des candidats locataires. Si la grande majorité des annonces postées par des particuliers ne s'adressent également pas directement aux groupes de populations qu'ils entendent décourager, 27 annonces rédigées sur un mode positif ont toutefois été identifiées : 20 d'entre elles excluent ouvertement les personnes inscrites à un CPAS ou à l'ONEM, 8 s'adressent aux jeunes et deux aux hommes.

3. Type de média

Ce point tente de déterminer si le média utilisé par les annonceurs – internet, journal ou affiche – a des conséquences sur la fréquence et les modalités de la discrimination directe dans les annonces de location.

Tableau 14 : Nombre d'annonces potentiellement discriminatoires par type de média

Type de média	Internet			Presse			Affiche		
Nombre d'annonces	8.026			100			50		
Discriminations potentielles	Neutre	Directe	Indirecte	Neutre	Directe	Indirecte	Neutre	Directe	Indirecte
Nombre d'annonces	5.551	339	2.136	72	5	23	29	15	6

Calculé sur base des 28 annonces qui indiquent un prix, le loyer mensuel moyen des logements soumis à la location par le biais d'affiches s'élève à 514,1 €, ce qui est donc comparable au prix moyen de la matrice pour les biens situés à Liège (507,76 €).

Concernant les affiches de location, seulement 29 annonces sont totalement neutres. En effet, notre base de données comprend 15 annonces comportant des formulations directement discriminatoires à l'encontre de groupes de personnes protégées par la loi, ce qui équivaut à pas moins de 30 % des annonces. Parmi celles-ci, 14 portent sur le critère de la fortune. Alors que toutes tentent d'encourager la candidature des étudiants, 3 s'adressent également aux personnes disposant de revenus professionnels tandis qu'elles découragent clairement, par le biais de la même formule « pas de CPAS », les personnes recevant le revenu minimum d'intégration. Si le pourcentage d'annonces sans indication de loyer est important dans cette base de données, il est encore plus interpellant en ce qui concerne les annonces discriminatoires sur base de la fortune dans la mesure où 10 annonces sur les 14 collectées ne fournissent pas d'informations relatives au loyer. Cette constatation renforce notre appréhension que certains annonceurs aient l'intention de se servir du montant du loyer dans une phase ultérieure du processus de location pour discriminer les personnes bénéficiaires d'un revenu de remplacement.

Notons que deux annonces – dont l'une comprend donc également une discrimination sur base de la fortune – discriminent directement la gent masculine en invitant des femmes à présenter leur candidature. À ces discriminations

directes s'ajoutent 12 discriminations indirectes recensées : une porte sur la fortune (3 mois de caution), 5 sur le handicap en interdisant la présence d'animaux domestiques et 8 portent sur la composition familiale des ménages.

En ce qui concerne notre base de données d'annonces récoltées dans des journaux, les différences sont moins notables avec celles de la matrice. Le temps imparti à la recherche ne nous a pas permis de tenter d'introduire nous-mêmes des annonces discriminatoires dans ce type de média pour voir dans quelle mesure les quotidiens pratiquent ou non une forme de censure sur les annonces qu'ils publient. Sans conteste, cette expérience mériterait d'être mise en œuvre.

4. Structure du marché du logement

Sur base de la typologie définie précédemment, tenant compte à la fois des caractéristiques des habitations et de leurs occupants, le présent point étudie dans quelle mesure la structure du marché du logement influence la fréquence des discriminations, les critères plus ou moins visés ainsi que les techniques utilisées.

Près de la moitié des annonces comportant une discrimination directe (48,7 %) concernent des logements situés dans une commune de type « grande ville » et qu'un quart d'entre elles (24,8 %) des logements de type « petites villes/agglomérations ».

Toutefois, la mise en rapport avec le nombre d'annonces récoltées pour chacun des 6 types nous offre une image sensiblement différente de la répartition des discriminations directes.

Comme indiqué au tableau 15, c'est dans le type « villes wallonnes » que les annonces sont le plus souvent discriminatoires avec 5,3 %, suivi directement par le type « grandes villes » avec 5,1 %. Si le type « petites/villes agglomérations » comporte quasi autant d'annonces directement discriminatoires que le type « urbanisation diffuse » avec respectivement des taux de 3,4% et 3,3 %, les communes recensées comme « campagne périphérique » ne comportent quant à elles 'que' 2,1 % d'annonces discriminatoires.

L'analyse relative aux différents motifs de discrimination nous éclaire quant aux groupes de population que les annonceurs désirent décourager dans les différents types de communes belges.

Ainsi, tandis que la fortune est directement discriminée à hauteur de 3,5 % sur l'ensemble de la Belgique, on constate que c'est particulièrement le cas dans les « villes wallonnes » et les « grandes villes » avec des taux de, respectivement, 4,6 % et 4,3 % d'annonces contenant de telles discriminations directes. Dans les communes de types « petites villes/agglomérations », « urbanisation diffuse » et « campagne périphérique », ces taux sont sensiblement inférieurs puisque ces communes comptent, respectivement, 2,8 %, 2,3 % et 2,1 % d'annonces problématiques. Ainsi, les types de communes particulièrement discriminantes sont également celles qui comptent généralement en leur sein les plus forts taux de personnes vivant sous le seuil de pauvreté.¹¹⁵

Tableau 15 : Discriminations selon le type de commune, par région

Type de commune	Région	directe		indirecte		Total annonces
		N	N directe / total (%)	N	N indirecte / total (%)	N
Grandes villes	Bruxelles	103	4,7	529	24,3	2178
	Flandre	28	5,1	140	25,7	545
	Wallonie	34	6,6	92	17,8	518
Total « Grandes villes »		165	5,1	761	23,5	3241
Petites villes/ agglomérations	Flandre	67	3,0	681	30,5	2232
	Wallonie	17	6,3	59	22,0	268
Total « Petites villes/ agglomérations »		84	3,4	740	29,6	2500
Villes wallonnes	Flandre	0	0	6	16,2	37
	Wallonie	50	5,5	197	21,7	906
Total « Villes wallonnes »		50	5,3	203	21,5	943
Banlieues élitistes	Flandre	0	0	0	0	1
	Wallonie	0	0	1	33,3	3
Total « Banlieues élitistes »		0	0	1	25,0	4
Urbanisation diffuse	Flandre	25	3,0	274	33,3	822
	Wallonie	7	5,1	49	35,5	138
Total « Urbanisation diffuse »		32	3,3	323	33,6	960
Campagne périphérique	Flandre	0	0	9	33,3	27
	Wallonie	8	2,3	99	28,2	351
Total « Campagne périphérique »		8	2,1	108	28,6	378
Total		339	4,2	2136	26,6	8026

115 Tableau de l'EU-SILC "SILC11_tcm326-201814" consultable à l'adresse : <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/travailvieieu-silc/>.

En ce qui concerne les pratiques des annonceurs dans les différents types de communes, les agences immobilières n'ont introduit aucune annonce directement discriminatoire pour des biens locatifs situés en « campagne périphérique » et 'seulement' 4 dans les « villes wallonnes ». Elles sont par contre particulièrement discriminantes dans les « grandes villes » (44 annonces ou 2,8 % d'annonces directement discriminatoires) et dans les communes de type « urbanisation diffuse » (17 annonces ou 2,4 %). Elles ont également posté 39 fois de telles annonces dans les petites villes ou agglomérations (1,6 % du total). En vue de mieux comprendre sur quel(s) motif(s) les agences immobilières tentaient de favoriser ou décourager certains groupes d'individus, nous avons analysé les annonces discriminatoires qu'elles ont publiées sur internet en ce qui concerne des biens locatifs situés dans des « grandes villes ». Près des neuf dixièmes (88,6 %) de ces annonces directement discriminatoires le sont sur base de la fortune. Toutes ces annonces invitent les étudiants, les professionnels ou des personnes de l'une ou l'autre de ces catégories à répondre à l'annonce. Il est notable que deux annonces visent directement à exclure les personnes fréquentant les CPAS des éventuels candidats locataires.

La répartition par type de communes des annonces directement discriminatoires (voir figure 3 en annexe du rapport complet relatif au screening des annonces¹¹⁶) nous montre qu'elles concernent pour plus ou moins deux tiers d'entre elles des logements de moins de 500 € pour les communes de type « ville wallonne » et « campagne périphérique ».

E. Conclusion

La législation relative à la lutte contre les discriminations semble avoir déjà eu une incidence notable sur le message véhiculé dans les annonces de location postées sur les deux plus importants sites spécialisés – la quasi-absence d'annonces discriminant directement sur base de critères dits « raciaux » en est certainement l'exemple le plus flagrant. Cependant, le screening de 8.026 annonces dans le cadre de cette recherche a mis en exergue que de nombreux propriétaires et agences immobilières continuent de discriminer certains groupes de population légalement protégés. Au premier stade du processus de location que représente l'annonce, au moins une annonce sur 25 contient au minimum un mot-clé, une formulation ou une condition directement discriminatoire. Le critère de la fortune est de loin le plus visé avec un ratio supérieur à 4 annonces sur 5 (83,2 %), suivi de l'âge (56 annonces ou 16,5 %) et du sexe (16 annonces ou 4,7 %) des potentiels candidats locataires.

Si certaines expressions formulées sur un mode positif ne laissent aucun doute quant au caractère discriminatoire des annonces et des individus qu'elles entendent écarter, force est de reconnaître que certaines conditions, *a priori* neutres et tout à fait légales, peuvent également avoir pour conséquence de décourager certains groupes de population et donc induire une discrimination. Ces discriminations indirectes, loin d'être anodines, peuvent jouer un rôle important au moment d'accéder au logement, et plus particulièrement pour les personnes pauvres, les femmes, les jeunes, les personnes âgées ainsi que les personnes issues de l'immigration. La question de la composition familiale, si elle reste très complexe, est emblématique de ces difficultés éprouvées par certains individus. En effet, le nombre important d'annonces portant sur la composition des ménages est interpellant. Or, indirectement, les restrictions quant au nombre d'individus acceptés pour la location d'une habitation et/ou à la présence d'enfants ont des conséquences discriminatoires sur plusieurs groupes de population protégés par la loi : les femmes, les personnes ayant une situation socioéconomique difficile et les familles d'origine étrangère.

¹¹⁶ Disponible sur le site internet du Centre interfédéral pour l'égalité des chances : www.diversite.be

Cette recherche a montré que certaines caractéristiques des biens locatifs, telles que le prix des loyers, et le type de communes dans lesquels les logements étaient situés permettaient d'expliquer la récurrence et la terminologie employée pour discriminer. Ainsi, les annonceurs des grandes villes comptant de plus petits logements et où de nombreuses personnes vivent sous le seuil de pauvreté ont plus qu'ailleurs tendance à discriminer les personnes disposant d'un revenu de remplacement. C'est également dans ces mêmes villes et agglomérations que nous avons pu constater l'utilisation de conditions de location ou de formulations relevant *a priori* du mode indirect (interdiction de parabole, maîtrise de la langue régionale et mise en évidence de la cuisine ouverte) mais dont on suspecte l'utilisation intentionnelle pour décourager les personnes issues de l'immigration.

Enfin, le thésaurus défini sur base de ce screening a non seulement permis de mettre en évidence les indicateurs et descripteurs essentiels à la compréhension des discriminations dans les annonces de location, mais également de créer un outil facilitant la reproductibilité du screening dans les prochaines éditions du Baromètre de la diversité au logement. Son utilisation et son actualisation permettront en outre d'étudier l'évolution des techniques discriminatoires dans les annonces.

Éléments clés concernant les annonces

- ✓ Par le biais de l'annonce, les bailleurs procèdent à un **premier tri** dans leur recherche des candidats locataires souhaités, en optant pour tel ou tel canal de publication, mais aussi et surtout par la formulation de l'annonce.
- ✓ Dans les annonces, la discrimination s'opère essentiellement sur la base **de la source de revenus, de l'âge et de la composition de famille**. La discrimination basée sur l'origine ou le handicap est exceptionnelle.
- ✓ **La connaissance de la législation antidiscrimination et le risque d'être pris en faute** semblent jouer un rôle. Les agents immobiliers emploient moins souvent des expressions discriminatoires dans les annonces que les propriétaires particuliers. Ces expressions discriminatoires sont surtout utilisées *sur les affiches apposées aux fenêtres et moins dans les journaux ou sur Internet*. Parallèlement, on voit apparaître des annonces discriminatoires surtout sur **les marchés locatifs 'à risque'**, dans les grandes et les petites villes, dans les zones d'urbanisation diffuse, ainsi que pour les logements bon marché.

II. LA PRISE DE CONTACT

L'étape suivante de la sélection a lieu lorsque des candidats locataires contactent un bailleur ou une agence immobilière : toutes les personnes intéressées ne sont pas invitées à visiter l'habitation après un contact par téléphone ou par mail. Au cours des interviews, de nombreux exemples ont été donnés pour illustrer ce fait. Bien que certains agents immobiliers soient conscients qu'ils n'ont pas le droit de sélectionner par téléphone¹¹⁷, de nombreux bailleurs essaient néanmoins de faire une première sélection à ce stade. Certains bailleurs particuliers essaient d'écartier les candidats avec un profil socio-économique plus faible et/ou les candidats d'origine étrangère sur la base du langage. En outre, de nombreux bailleurs particuliers et professionnels précisent déjà au téléphone quelles sont leurs exigences ou conditions et vérifient différents critères. Celui qui ne répond pas à ces critères ne pourra pas visiter le logement. La vérification inclut non seulement l'adéquation du logement à la composition familiale mais aussi le niveau de revenu, dont la nature est parfois également déjà contrôlée.

« O : Comment se passent les premiers contacts avec les candidats locataires?
 R : La plupart téléphone d'abord. Et ils disent qu'ils ont vu, sur Internet ou ailleurs, qu'un logement est à louer. Et alors je dis si le logement est encore à louer ou pas. Et alors ils me demandent s'ils peuvent venir le visiter. Et alors je dis oui, vous pouvez le visiter. Mais je dis que j'aimerais d'abord connaître la situation familiale, combien d'enfants, combien d'animaux de compagnie, combien de temps ils souhaitent y vivre, quel est environ le revenu net. Et alors... lorsque nous remarquons que le revenu net est suffisant, nous

planifions alors une visite. »
 (Agence immobilière, petite ville / agglomération, Flandre occidentale)

Selon leurs propres dires, les collaborateurs d'agences immobilières veulent éviter, par cette sélection téléphonique, un trop grand nombre de visites peu intéressantes financièrement. Certains agents immobiliers découragent les candidats pour leur '*éviter une déception*' lorsqu'ils savent que le propriétaire n'approuvera pas leur profil sur la base de, par exemple, l'origine ou la nature du revenu.

Les tests de comportement ont permis de mieux cerner le profil des candidats qui risquent d'être rejetés lors de la prise de contact.

A. Motif racial : nom turc/marocain

Dans le tableau 16, nous montrons les résultats (multivariés) de la mesure de la discrimination pour motif racial lors de l'obtention d'un rendez-vous. Les colonnes (1) à (3) montrent les résultats de la prise de contact par téléphone pour l'ensemble du sondage. La colonne (1) donne le chiffre total, tandis que la colonne (2) ne se rapporte qu'aux appelants masculins et la colonne (3) aux appelants féminins. Pour finir, la colonne (4) donne les résultats des prises de contact par mail. Cette dernière ne comprend qu'un profil masculin, cette colonne doit donc être comparée à la colonne (2).

¹¹⁷ La Commission de la protection de la vie privée stipule dans ses recommandations aux bailleurs et aux agents immobiliers qu'ils ne peuvent demander, à ce moment-là de la procédure de location, que les données qui sont nécessaires pour planifier une visite, notamment le nom et les coordonnées (numéro de téléphone, adresse email) du candidat (Commission de la Protection de la Vie privée, 2009).

Tableau 16 : Effets marginaux motif 'racial' dans l'obtention d'un rendez-vous

<i>Motif racial</i>	<i>Téléphone^a</i>			<i>E-mail^b</i>
	Total (1)	Hommes (2)	Femmes (3)	Hommes (4)
Personne avec un nom turc ou marocain par rapport au groupe de contrôle	-0,054	-0,138**	0,022	-0,127***
Observations	377	193	184	707

a Effets marginaux basés sur des régressions par probits avec partitionnement au niveau du bailleur

b Effets marginaux basés sur des régressions par probits robustes

Les coefficients pour les variables de contrôle ne sont pas représentés ; ceux-ci peuvent être consultés dans le rapport complet.¹¹⁸

**** significatif à 1% ; ** significatif à 5%.*

Le coefficient dans la colonne (1) donne une estimation du taux de discrimination par rapport aux appelants avec un nom turc ou marocain. Si celui-ci est négatif, cela signifie que le groupe expérimental a moins de probabilité d'obtenir un rendez-vous que le groupe de contrôle. Dans ce cas-ci, il s'agit d'une probabilité qui est 5,4 points plus basse. Ce coefficient n'est toutefois pas significativement différent de zéro (l'importance est indiquée par *, ** ou *** pour une importance respectivement à 10, 5 et 1%). Nous ne pouvons donc pas rejeter l'hypothèse selon laquelle il n'existe pas de discrimination envers les personnes d'origine turque ou marocaine.

Il arrive que les totaux présentent des informations plus détaillées comme le suggèrent les résultats des colonnes 2 et 3 dans le tableau 16 : les candidates locataires d'origine turque ou marocaine ne sont pas discriminées par rapport aux femmes ayant un nom qui sonne typiquement belge, tandis que l'on retrouve un taux de discrimination de 14% pour les candidats locataires hommes. L'appelant masculin turc ou marocain a 14% moins de probabilité d'obtenir un rendez-vous par rapport à un appelant masculin ayant un nom qui sonne typiquement belge. Ce dernier résultat est comparable à une étude récente, menée à Anvers et à Gand, qui a révélé un taux de discrimination de 12% pour des hommes avec un nom à consonance arabe qui parlent le néerlandais sans

accent (Van der Bracht et Van de Putte, 2013)¹¹⁹. En Espagne également, on retrouve, sur la base d'une enquête par prise de contact téléphonique, un taux de discrimination de 14,7% pour des hommes avec un nom marocain et pas de discrimination significative par rapport aux femmes avec un nom marocain (Bosch, Carnero et Farré; 2010).

Le taux de discrimination estimé sur la base des données collectées par mail ne diffère pas tellement du taux de discrimination pour l'échantillon masculin des données collectées par téléphone. Nous notons un taux de discrimination de 13%.

Sur la base de ces données, nous pouvons donc conclure que plus d'une fois sur sept, les hommes avec un nom turc ou marocain sont discriminés lorsqu'ils veulent obtenir un rendez-vous, qu'ils contactent le bailleur par téléphone ou par mail.

¹¹⁹ Ces auteurs n'appliquent pas tout à fait la même méthode que celle utilisée pour notre recherche. Leur étude a été conçue uniquement pour des hommes qui ne sont pas célibataires, et dont l'épouse a un emploi fixe. L'étude n'a été effectuée que dans les villes d'Anvers et Gand, alors que la nôtre a été réalisée dans tout le pays. Tant des bailleurs privés que des agents immobiliers ont été contactés par téléphone. Par ailleurs, le groupe expérimental est toujours le premier à appeler, tandis que dans notre étude ce n'est pas toujours le cas (le groupe expérimental n'est le premier à appeler que dans 50% des cas). Les observations où il a été dit seulement à la personne de contrôle, en tant que dernier appelant, que l'habitation était déjà louée, ne sont pas comprises dans l'analyse de Van der Bracht et Van de Putte. De plus, le résultat est calculé de manière bivariée, cependant cela a peu d'importance pour un design basé sur la "procédure d'association".

¹¹⁸ Disponible sur le site internet du Centre interfédéral pour l'égalité des chances : www.diversite.be.

B. Fortune + sexe : mère célibataire

Sur la base des résultats figurant dans les colonnes (1) et (2) du tableau 17, nous pouvons conclure qu'il existe un taux de discrimination significatif d'environ 6% à l'égard des mères célibataires, et ce, aussi bien lors de la prise de contact par téléphone que par mail.

Bien qu'il soit évident qu'une discrimination existe à l'égard des mères célibataires, les résultats ne nous permettent pas de conclure si la discrimination est sur le critère du sexe, de la fortune ou de la situation de famille (le fait d'avoir un jeune enfant).

Tableau 17 : Effets marginaux 'mère célibataire' dans l'obtention d'un rendez-vous

<i>Fortune + sexe</i>	<i>Téléphone^a (1)</i>	<i>E-mail^b (2)</i>
Mère célibataire par rapport au groupe de contrôle masculin	-0,055**	-0,061*
Observations	353	690

a Effets marginaux basés sur des régressions par probits avec partitionnement au niveau du bailleur

b Effets marginaux basés sur des régressions par probits robustes

Les coefficients pour les variables de contrôle ne sont pas représentés ; ceux-ci peuvent être consultés dans le rapport complet.¹²⁰

*** significatif à 5% ; * significatif à 10%.*

C. Handicap : non-voyant ou malvoyant

Pour les personnes non-voyantes ou malvoyantes, obtenir un rendez-vous n'est pas considérablement plus difficile que pour le groupe

de contrôle lors d'une prise de contact par téléphone (colonnes 1 à 3). Lors du test, l'appelant non-voyant/malvoyant demandait, en outre, de décrire le plan du logement. Dans 76% des cas, le bailleur a donné une description précise.

Tableau 18 : Effets marginaux du motif 'handicap' dans l'obtention d'un rendez-vous

<i>Handicap</i>	<i>Téléphone^a</i>			<i>E-mail^b</i>
	Total (1)	Hommes (2)	Femmes (3)	Hommes (4)
Non-voyant/malvoyant par rapport au groupe de contrôle	-0,049	-0,080	-0,022	-0,072**
Observations	364	187	177	653

a Effets marginaux basés sur des régressions par probits avec partitionnement au niveau du bailleur

b Effets marginaux basés sur des régressions par probits robustes

Les coefficients pour les variables de contrôle ne sont pas représentés ; ceux-ci peuvent être consultés dans le rapport complet.¹²¹

*** significatif à 5%.*

¹²⁰ Disponible sur le site internet du Centre interfédéral pour l'égalité des chances : www.diversite.be.

¹²¹ Disponible sur le site internet du Centre interfédéral pour l'égalité des chances : www.diversite.be.

Cependant, lorsque nous analysons les résultats de la prise de contact par mail (colonne 4), nous remarquons une grande différence : nous retrouvons un taux de discrimination de 7% pour les hommes. Il est possible que ce soit plus facile de donner une réponse négative ou de ne pas répondre par mail que par téléphone. Une autre explication possible est que les bailleurs trouvent 'plus ennuyeux' de décrire le logement par écrit dans un mail que par téléphone.

D. Fortune

Lorsque nous analysons la prise de rendez-vous par téléphone (colonne 1 du tableau 19), nous observons le taux de discrimination général le plus élevé : dans un cas sur huit, une personne bénéficiaire du revenu d'intégration ou recevant une indemnité d'incapacité de travail est désavantagée dans l'obtention d'un rendez-vous pour visiter le logement.

Tableau 19 : Effets marginaux motif 'fortune' dans l'obtention d'un rendez-vous

Fortune	Téléphone ^a			E-mail ^b
	Total (1)	Hommes (2)	Femmes (3)	Hommes (4)
Bénéficiaire du revenu d'intégration ou d'une indemnité d'incapacité de travail par rapport au groupe de contrôle	-0,124**	-0,082	-0,170**	-0,135***
Observations	282	134	148	719

a Effets marginaux basés sur des régressions par probits avec partitionnement au niveau du bailleur

b Effets marginaux basés sur des régressions par probits robustes

Les coefficients pour les variables de contrôle ne sont pas représentés ; ceux-ci peuvent être consultés dans le rapport complet.¹²²

**** significatif à 1% ; ** significatif à 5%.*

De grandes différences s'observent selon le sexe (tableau 19, colonnes 2 & 3), mais cette fois-ci, ce sont les femmes qui sont discriminées. Dans 17% des cas, elles ne reçoivent pas de rendez-vous pour visiter le logement, tandis que celui-ci peut être visité par le groupe de contrôle. Lors de la prise de contact par mail, nous observons toutefois une discrimination nette à l'égard du groupe d'hommes qui sont bénéficiaires du revenu d'intégration ou en incapacité de travail (colonne 4) avec un taux de discrimination de 13,5% pour obtenir un rendez-vous.

Dans l'approche par mail, ce sont surtout les bénéficiaires du revenu d'intégration qui sont discriminés : un taux de discrimination de 15,8%, lequel diffère significativement des 10,5% pour les personnes en incapacité de travail. Dans

l'approche téléphonique, il n'y a pas de différence significative entre les deux groupes.

Les résultats suggèrent que les personnes bénéficiaires d'un revenu non lié au travail (comme un revenu d'intégration ou une indemnité d'incapacité de travail) sont traitées de manière très différente. D'une part, il est possible que la nature du revenu soit utilisée par les bailleurs comme critère de sélection, associant directement certains types de revenus (de remplacement) à une faible capacité de paiement du loyer chaque mois. Le fait que le bailleur ne puisse saisir le revenu d'intégration, les indemnités d'incapacité de travail ou d'invalidité en cas de loyer en retard, ce qui est en revanche possible lorsque le revenu est lié à un travail ou à la pension, peut également jouer un rôle. Dans les interviews (voir ci-après), les bailleurs n'ont toutefois jamais mentionné cela comme motif de discrimination. D'autre part, il se peut que les bailleurs aient demandé

¹²² Disponible sur le site internet du Centre interfédéral pour l'égalité des chances : www.diversite.be.

au candidat quelle était sa capacité de paiement (par ex. le niveau d'allocation en fonction du niveau du loyer demandé, la possibilité d'avoir une caution) et qu'ils aient décidé, sur la base de ce critère objectif, que ce groupe formait un trop grand risque. Il nous est toutefois apparu, à l'analyse des questions concernant les renseignements supplémentaires posées pendant l'entretien téléphonique, que le groupe expérimental avait 5,3% plus de probabilité de recevoir

des questions sur son revenu¹²³ que le groupe de contrôle. Cependant, pour 60,2% des prises de contact par téléphone, aucun renseignement supplémentaire n'a été demandé à l'appelant ayant un profil caractérisé par un faible revenu (bénéficiaire d'un revenu d'intégration ou d'une allocation découlant d'un accident de travail) et la décision n'a donc été prise qu'en se basant sur des informations relatives à la nature du revenu.

Tableau 20 : Aperçu des taux de discrimination dans l'obtention d'un rendez-vous auprès d'un bailleur privé

% discrimination	Téléphone			E-mail
	Total	Femmes	Hommes	Hommes
Motif racial	5,4	-2,2	13,8**	12,7***
Mère célibataire	5,5**	5,5**	/	6,1*
Handicap	-4,9	2,2	8,0	7,2**
Fortune	12,4**	17,0**	8,2	13,5***

*** significatif à 1% ; ** significatif à 5% ; * significatif à 10%.

Nous avons démontré qu'il existe une forme de discrimination chez les bailleurs privés et qu'elle est plus présente à l'égard de certains candidats locataires. Ceux qui bénéficient d'un revenu d'intégration ou d'une indemnité d'incapacité de travail semblent être les plus désavantagés, surtout les bénéficiaires d'un revenu d'intégration. La discrimination est également forte sur la base du motif racial. Les deux autres profils étudiés (mère célibataire et handicap) sont également confrontés à la discrimination, mais dans une moindre mesure.

Comme le démontrent les résultats de l'approche téléphonique, les chiffres totaux cachent de grandes différences selon le sexe. Pour le motif racial, ce sont uniquement les hommes qui sont discriminés et pour le motif fortune, uniquement les femmes. Dans l'approche par email, nous pouvons probablement aussi supposer qu'une telle différence existe, mais celle-ci n'a pas été testée.

E. Conclusion

Le tableau 20 donne un aperçu des résultats des tests. Nous distinguons les différentes méthodes de collecte des données (téléphone/mail) et le sexe (total/femmes/hommes).

La méthode de contact a également un impact. Les taux de discrimination pour les motifs « handicap » et « fortune » semblent moins élevés lors de l'approche téléphonique que lors de l'approche par mail. Il est probable que les bailleurs éprouvent davantage de difficultés à réagir négativement au téléphone.

¹²³ Significatif à 10%.

Éléments clés concernant la prise de contact

- ✓ La discrimination par les bailleurs particuliers existe et intervient davantage pour certains candidats locataires que pour d'autres. Les candidats locataires bénéficiant d'un **revenu d'intégration ou d'une allocation liée à une incapacité de travail** s'avèrent être ceux qui font le plus l'objet de traitements discriminatoires. Sur 100 tests réalisés par email, en moyenne 13,5 cas subissent une discrimination, comparativement au groupe de contrôle. Chez les titulaires d'un revenu d'intégration, le taux de discrimination grimpe même à 15,8 (1 fois sur 6). Les tests n'ont toutefois pas permis d'exclure totalement que le niveau de revenu intervienne conjointement avec d'autres éléments.
- ✓ L'enquête par prises de contact au téléphone n'a pas permis de mettre en évidence une discrimination **sur une base raciale** dans l'ensemble du groupe témoin (hommes et femmes). Les *hommes* turcs et marocains présentent toutefois un risque plus important de subir une discrimination élevée, au téléphone (13,8 en moyenne sur 100 tests réalisés) comme par email (12,7 en moyenne sur 100 tests réalisés).
- ✓ Les deux autres profils analysés (**mères isolées et personnes handicapées**) sont également confrontés à des problèmes de discrimination, mais dans une moindre mesure.
- ✓ Comme le montrent les résultats de l'approche téléphonique, les chiffres totaux cachent d'importants **écarts liés au sexe**. Pour les motifs de nature raciale, ce sont surtout les hommes qui sont clairement discriminés, les femmes l'étant surtout pour le critère de la fortune. Les mêmes constats sont susceptibles d'être faits dans l'approche par email mais ceci n'a pas été spécifiquement testé.
- ✓ La **méthode de contact** a également un effet : les taux de discrimination pour les motifs « handicap » et « fortune » s'avèrent être plus faibles dans l'approche téléphonique que dans l'approche par email. Il semble plus difficile pour le bailleur de réagir négativement au téléphone.

III. LA VISITE À DOMICILE

Pour bon nombre de bailleurs privés ou professionnels, la visite à domicile est le moment de se forger une meilleure image de chaque candidat ou de dissuader, de manière subtile, certains candidats de poser une candidature.

Les propriétaires interviewés déclarent qu'ils recherchent des éléments pouvant démontrer la solvabilité comme le style vestimentaires ou le type de véhicule que le candidat possède.

« O : Et alors il faut quand même essayer de sélectionner quelqu'un. Avez-vous réussi ?

R : *Oui, j'ai réussi... mais cela devait être, par exemple, quelqu'un avec un emploi fixe, alors... alors tout va bien. Cet homme, il roulait en voiture. Une voiture, cela signifie pour moi qu'en fait, ils ont des réserves financières, qu'ils prennent leurs responsabilités, aussi qu'ils ont plus appris. »*

(Bailleur particulier, petite ville / agglomération, Flandre occidentale)

Deuxièmement, les bailleurs essaient d'estimer si le candidat entretiendra bien le logement en vérifiant l'aspect physique et l'hygiène du candidat, en estimant que 's'ils ne sont eux-mêmes pas propres, ils n'entretiendront également pas leur habitation'. Certains déclarent même inspecter l'entretien et la propreté de l'intérieur de leur véhicule du candidat locataire. De nombreux bailleurs admettent que leur *ressenti* pèse lourdement dans la balance lors de la sélection. Ce ressenti est dicté par les éléments précités, mais aussi chez certains par le langage des candidats et les signes extérieurs comme des tatouages ou un voile.

Certains bailleurs vont même plus loin pour évaluer leurs candidats. Ils tentent de se forger une image du candidat non seulement lors de la visite, mais également par la suite en s'immisçant dans sa vie privée. Par exemple, ils essaient de visiter le logement actuel pour voir dans quel état il se trouve. Un agent immobilier nous raconte qu'il omet

expressément de demander certains documents afin qu'il puisse les récupérer lui-même chez le candidat locataire. Un bailleur particulier vérifie, par le biais de son partenaire avocat, le passé judiciaire des candidats locataires, ce qui n'est pas autorisé (Commission de la protection de la vie privée, 2009).

La visite à domicile peut également être le moment d'user d'autres stratégies de dissuasion à l'égard des locataires non souhaités. Les bailleurs essaient de les *éviter* de différentes façons : en leur demandant d'encore bien réfléchir et de rappeler plus tard ; ou en leur demandant de présenter un document que les autres ne doivent pas présenter de sorte que cela prenne du temps, pendant lequel un autre locataire peut être trouvé ; ou en prétendant que le logement est déjà loué ou qu'une option a déjà été prise. Dans ce dernier cas, il est demandé au candidat de rappeler quelques semaines plus tard, en sachant qu'un autre locataire est déjà trouvé ou que celui-ci continuera lui-même ailleurs sa recherche.

« O: Et pour dire non au gens, je suppose que ça vous est déjà arrivé quand même?

R: *Ça arrive parfois, c'est extrêmement rare, ce qui arrive parfois c'est qu'on dit "écoutez, j'ai quelqu'un qui a mis une option" et donc... Ou bien il ne ressonne même pas, ou alors on dit "écoutez, il est loué, pratiquement, retéléphonez-moi dans un mois". Donc dans un mois ils sont partis ailleurs.*

O: Ben oui parce qu'ils sont à la recherche d'autres ... et donc comme ça, ça évite de ...

R: *Ça évite de devoir dire "non je ne vous prends pas".*

O: Et de ne pas avoir à répondre aussi directement sur le pourquoi je ne vous prends pas, ce qui n'est pas toujours évident

R: *Non, il faut respecter quand même les gens. »*

(Bailleur particulier, urbanisation diffuse, Luxembourg)

Presque tous les bailleurs établissent un dossier complet des personnes intéressées qui se présentent (ou veulent se présenter) en tant que candidat. Les agents immobiliers déclarent qu'un tel dossier sert à proposer des candidats au propriétaire. Certains agents soumettent toutes les candidatures aux propriétaires, d'autres font eux-mêmes un premier screening et ne proposent que des postulants 'intéressants'.

Les bailleurs particuliers rassemblent également des documents écrits. L'utilisation du dossier semble viser deux objectifs : les bailleurs veulent pouvoir mettre les différentes candidatures l'une à côté de l'autre et faire une '*comparaison objective*', mais cela peut également effrayer les personnes intéressées qui ne peuvent pas soumettre les documents demandés et qui, pour cette raison, ne se présentent plus comme candidat. Les bailleurs ne doivent donc pas les rejeter eux-mêmes. Ainsi, certains bailleurs déclarent qu'ils demandent plus de preuves écrites à des candidats locataires d'origine étrangère.

Premièrement, les bailleurs font remplir une fiche de renseignements aux candidats, sur laquelle figurent des informations relatives au revenu, à la composition familiale, à la nationalité, ou encore qui identifient si le candidat est fumeur ou non ou s'il possède des animaux domestiques et combien. Les agences immobilières ne sont pas les seules à utiliser une fiche standard, les particuliers le font également. Ils utilisent généralement la fiche des associations de propriétaires.

Ensuite, les informations données doivent souvent être justifiées par des documents écrits. Premièrement, certains agents immobiliers demandent une copie de la carte d'identité. La plupart des bailleurs particuliers et professionnels veulent, en outre, une preuve de revenus. Nous avons déjà souligné l'importance qu'accordent les bailleurs au fait que les candidats aient un travail fixe. Cela se reflète également ici. En effet, de nombreux bailleurs souhaitent obtenir une attestation d'emploi : une copie du contrat de travail et/ou des copies des (trois) dernières fiches de paie. Certains bailleurs, principalement des professionnels, sont cependant conscients

qu'ils doivent aussi accepter d'autres formes de revenus et disent d'abord qu'il leur faut *une* preuve de revenus, mais pendant les interviews, ils parlent invariablement de fiches de paie. L'exigence d'une fiche de paie ou du moins l'évidente préférence pour les fiches de paie exclut tout un groupe de candidats au logement : chômeurs, personnes bénéficiaires d'un revenu d'intégration ou d'une indemnité d'incapacité de travail. Mais les indépendants, les pensionnés et parfois également des personnes en situation de handicap ne peuvent pas soumettre de fiches de paie non plus. C'est pourquoi certains bailleurs préfèrent ne pas louer à ces personnes-là, car il leur est difficile d'évaluer leur situation financière. Les fiches de paie sont également utilisées pour vérifier le nombre de personnes à charge, concrètement le nombre d'enfants. Afin d'examiner davantage la solvabilité d'un candidat, certains bailleurs demandent également une preuve de paiement des derniers mois de loyer.

Pour compléter le dossier, de nombreux bailleurs demandent des références, notamment les coordonnées du propriétaire actuel et de l'employeur, bien que cela ne soit autorisé que dans des situations exceptionnelles (voir Commission de la protection de la vie privée, 2009). Certains bailleurs téléphonent, automatiquement ou en cas de doute sur un candidat, au propriétaire pour lui demander si leur locataire ne pose pas de problème. D'autres déclarent qu'ils prennent rarement ou jamais contact, mais qu'ils demandent les coordonnées car cela dissuade les 'locataires à problèmes'. Par ailleurs, il est parfois demandé aux candidats pourquoi ils déménagent et où ils ont habité auparavant. Les coordonnées de l'employeur sont également demandées en raison de son effet dissuasif ou pour vérifier si le candidat est réellement encore au service de l'employeur et que les fiches de paie transmises sont correctes. Les candidats locataires ne sont pas obligés de communiquer ces données au bailleur. La Commission de la protection de la vie privée stipule, par exemple, que les candidats peuvent rendre les coordonnées de leur employeur non reconnaissables lorsqu'ils remettent des fiches de paie. Mais pour les

bailleurs, 'plus il y a d'informations, mieux c'est'. Si un candidat ne veut pas donner ces informations, cela éveille la méfiance.

« O: (...) cette solvabilité, puis-je demander ce qu'elle signifie pour vous?

R: Ah oui, je vérifie où ils travaillent réellement. Y a-t-il des fiches de paie ? Si j'ai vraiment des doutes, il arrive que j'appelle l'employeur, mais je le dis à l'avance. Et finalement si l'on n'a rien à cacher, cela ne change rien, n'est-ce pas ? »

(Bailleur particulier, grande ville, Anvers)

Certains bailleurs vont très loin dans ce qu'ils demandent aux candidats locataires. Il est arrivé qu'un particulier demande un certificat de bonne vie et mœurs, même si un bailleur n'en a jamais le droit (Commission de la protection de la vie privée, 2009). Le but était principalement de dissuader le candidat. Un autre bailleur a voulu voir les factures de gaz et d'électricité des derniers mois. Pour finir, une agence immobilière a demandé à des candidats d'établir un 'CV personnel', ne reprenant pas uniquement les informations précitées, mais également une lettre de motivation, des informations sur les loisirs et la profession des parents.

Afin de soumettre les candidats à un test de solvabilité, certains bailleurs imposent *des conditions par rapport aux revenus* d'un candidat locataire. Certains déterminent un montant que les locataires doivent garder après avoir payé le loyer. Mais la plupart des bailleurs - particuliers et professionnels - appliquent la mesure stipulant que 'maximum un tiers des revenus doit être dépensé au loyer', soit parce qu'ils reprennent cette règle des banques qui l'utilisent pour accorder un crédit, soit parce qu'ils considèrent cela comme une valeur seuil par rapport à l'accessibilité financière. Bien que cette règle soit présentée comme une condition neutre et objective, il en résulte que des ménages avec un faible revenu, qui ne peuvent souvent pas la remplir, sont exclus. Ainsi, un homme célibataire bénéficiaire d'un

revenu d'intégration a un revenu mensuel de € 817,36¹²⁴. Si nous appliquons la règle d'1/3, il doit trouver un logement dont le loyer ne dépasse pas € 272, prix auquel il est très difficile de trouver un logement. Certains bailleurs déclarent en être conscients, mais maintiennent que 'c'est la règle'. Un agent immobilier a déclaré qu'il applique parfois cette règle comme excuse pour refuser un candidat, même s'il n'y a pas d'autres personnes intéressées. Seul un groupe restreint de bailleurs refusent d'estimer eux-mêmes si le candidat locataire a suffisamment les moyens de payer le loyer et laissent cela au locataire.

Lorsque le revenu est jugé insuffisant, certains bailleurs requièrent qu'une *tierce personne se porte garante*. Cette demande est principalement adressée aux jeunes locataires, dont les parents se portent (ou doivent se porter) garants, lorsqu'ils sont encore étudiants ou qu'ils commencent à travailler et ont, selon le bailleur, un revenu encore trop bas, ou lorsqu'ils ont un contrat de travail à temps partiel. Certains agents immobiliers déclarent toutefois appliquer ce système non seulement à des jeunes, mais également à d'autres candidats qui ne sont pas considérés comme suffisamment solvables, comme les bénéficiaires d'un revenu d'intégration. Le système du garant offre cependant une 'deuxième chance' à des personnes considérées comme insuffisamment solvables, mais tout le monde n'a pas cette chance. En effet, la personne qui se porte garante doit aussi démontrer sa solvabilité et les candidats issus d'un réseau (socio-économique) plus faible ne trouvent pas forcément facilement quelqu'un qui puisse être pris en considération.

« Je bénéficie d'un revenu d'intégration et ce doit être la raison pour laquelle je n'arrive pas à trouver de logement. J'achète tous les vendredis un journal avec des annonces et je contacte chaque semaine une douzaine de propriétaires. Mais ils ne veulent pas de moi ou ils veulent que je trouve quelqu'un qui gagne au moins 1500 euros par mois et qui

124 <http://www.mi-is.be/be-fr/cpas/lequivalent-du-revenu-dintegration-sociale>

peut se porter garant. La vérité est que je ne connais personne qui a un tel revenu. »

(locataire, focus group des personnes bénéficiant d'un revenu d'intégration, Petite ville / agglomération, Hainaut)

Outre le screening des candidats locataires, le comportement des collaborateurs d'agences immobilières à l'égard de candidats qui n'ont pas été choisis par le propriétaire entraîne également un accès inégal au choix du logement. Les agents immobiliers peuvent proposer à ces candidats d'autres logements similaires pour lesquels ils auraient plus de chance. Un répondant nous a raconté que pour les profils solides il fait plus d'efforts pour lui établir des offres par une recherche automatique :

« (...) nous le faisons pour les personnes qui cherchent quelque chose à louer. Pourquoi faisons-nous cela ? Parce que nous remarquons que lorsqu'un bon candidat locataire arrive chez nous, en fait, un bon profil dont on pense que nom de Dieu, c'est en fait dommage que nous n'ayons rien à lui proposer. Alors oui, nous lui attribuons des recherches. C'est ce que je préfère, car peut-être que demain nous pouvons lui proposer quelque chose qui soit approprié pour lui. Et il recevra les offres automatiquement dans sa boîte mail. Chez nous, c'est une façon d'au moins garder le contact avec les bons locataires. Les bons profils. Un peut essayer d'aborder le bon segment. »

(Agence immobilière, urbanisation diffuse, Limbourg)

Ci-dessous, nous analysons plus systématiquement, au moyen d'une série limitée de tests de situation par paires, quelles sont les stratégies de sélection (éventuellement discriminatoires) appliquées à des groupes spécifiques de candidats locataires lors de la visite à domicile. La représentativité statistique n'a pas été visée, il s'agissait plutôt de synthétiser les éventuelles stratégies de discrimination. Les motifs de discrimination traités dans ce volet sont : les motifs raciaux, la fortune, le handicap (non-voyant/malvoyant) et le sexe en combinaison avec la fortune (mère célibataire).

A. Motif racial

Parmi les 31 tests par paires effectués, 13 l'ont été avec le même style vestimentaire entre les deux enquêteurs de la paire et 18 avec un style vestimentaire différent.

Au total, seules 27 visites par paires ont pu être effectuées. Dans les quatre cas où le logement n'a pas pu être visité, un comportement discriminatoire à l'égard du groupe expérimental a été relevé. Dans trois cas, il était déjà question de discrimination pendant la conversation téléphonique : à deux reprises l'enquêteur présentant le profil expérimental s'est vu répondre que l'on recherchait des candidats plus âgés et, à une reprise, on lui a demandé de faxer certains documents (copie de la carte d'identité, les trois dernières fiches de paie¹²⁵) tandis que cela n'avait pas été demandé au groupe de contrôle. La demande de documents peut être décourageante, de sorte que l'appelant discriminé décide en fait de lui-même de ne pas poursuivre le processus. Dans le quatrième cas, un rendez-vous a été pris, mais il a été annulé sous prétexte que le logement était déjà loué (et cela ne fut pas le cas pour le groupe de contrôle qui a reçu un rendez-vous à un moment ultérieur).

Par ailleurs, il semble que les testeurs présentant le profil expérimental qui ont pu prendre un rendez-vous ont reçu plus de questions lors de l'entretien téléphonique par rapport à leur salaire et/ou emploi que le groupe de contrôle. Il leur a également été demandé d'apporter certains documents au rendez-vous. Les testeurs du groupe de contrôle n'en font pas mention.

Lors de la visite, la ponctualité semble plus respectée pour le groupe de contrôle et la durée de la visite est plus longue de quelques minutes pour ce groupe.

¹²⁵ Selon les recommandations de la Commission de la Protection de la Vie privée (Recommandation no 01/2009 du 18 mars 2009), il s'agit d'informations ne pouvant pas être récoltées lors du premier contact. Les informations comme celles décrites (par ex. les renseignements sur la solvabilité, l'adresse,...) ne peuvent être récoltées que dans une phase ultérieure en vue de la sélection finale des candidats ou pour l'établissement du bail.

Le groupe de contrôle est davantage interrogé sur la date le déménagement souhaitée, ce qui peut indiquer plus d'intérêt pour ce groupe. Il est possible que cette question ne soit pas posée si la visite est faussée et que l'on sait déjà que l'on ne veut pas retenir le candidat.

Le formulaire d'information que les agents immobiliers remettent parfois aux candidats locataires intéressés semble être remis plus souvent au groupe de contrôle. Cela pourrait traduire un plus grand intérêt pour le groupe de contrôle en tant que candidat locataire pour établir la liste de candidats potentiels à l'égard du propriétaire. Lors de la visite, le groupe expérimental reçoit plus de questions sur sa profession et la raison du déménagement et c'est peut-être sur base de ces éléments que l'agent immobilier décide de donner au candidat un formulaire d'information. Les agences immobilières peuvent notamment effectuer un premier screening des candidats en posant certaines questions (voir ci-après « sélection »).

Les documents et/ou les informations demandées aux candidats locataires intéressés peuvent concerner des preuves de paiement de factures d'eau et de gaz ou des preuves de paiement du loyer, leurs coordonnées, le nombre d'enfants à charge, le fait d'être fumeur ou non (mentionné par le groupe de contrôle) ou les coordonnées du propriétaire actuel (mentionné par le groupe expérimental).

Certains tests démontrent également une différence de traitement comme indiqué par les réponses aux questions ouvertes ou les remarques formulées par les enquêteurs. Une personne du groupe expérimental a fait remarquer qu'à une reprise, un autre appartement a été proposé à une des autres personnes présentes, alors qu'il n'a pas été proposé à la personne-test. Le groupe expérimental remarque également que le collaborateur de l'agence immobilière n'est pas très motivé à montrer le logement, qu'il ne pose pas de questions ou qu'il ne donne pas spontanément d'explications. Le collaborateur est très distant et ne fait pas d'efforts pour vendre/louer le logement. Parfois, il fait comprendre qu'il sera

difficile d'être sélectionné, alors que cela n'était pas dit au groupe de contrôle ayant le même revenu. Il est arrivé que le collaborateur d'une agence immobilière dise, à la fin d'une visite, que les locataires actuels resteraient plus longtemps que prévu.

Il est également arrivé que le testeur présentant le profil expérimental doive passer à l'agence immobilière avec les documents nécessaires tandis que la personne du groupe de contrôle pouvait simplement remplir un document (demander de passer à l'agence est effectivement mentionné par les agences immobilières comme stratégie de discrimination).

Pour certaines choses, les différences de traitement entre le groupe de contrôle et le groupe expérimental sont plus fréquentes lorsque ces deux groupes ont un style vestimentaire fort différent. Ainsi, pendant la visite, les testeurs portant des vêtements stéréotypés sont davantage interrogés sur leur profession, leur revenu et la raison du déménagement et ils doivent plus souvent fournir une copie de leur carte d'identité ou de leur contrat de travail.

B. Fortune + sexe : mère célibataire

Pour le motif de discrimination combinant les critères de sexe et de fortune, 33 tests ont été effectués, dont 32 avec une visite du logement. Le test n'ayant pas abouti à une visite a été arrêté après le contact téléphonique pour cause de discrimination envers le groupe de contrôle auquel il a été dit que l'on recherchait un locataire féminin qui travaillait. Pour ce motif de discrimination 'mère célibataire', aucune discrimination n'est constatée lors du contact téléphonique ou entre le premier contact téléphonique et la visite : elles reçoivent toutes un rendez-vous qui a réellement lieu.

Les conditions formelles dans lesquelles la visite se déroule ne sont pas différentes entre le groupe de contrôle et le groupe expérimental. Il n'y a

pas de différence notable en ce qui concerne la ponctualité du collaborateur de l'agence immobilière et le nombre d'autres visiteurs présents (ce nombre étant même dans trois cas plus élevé pour le groupe de contrôle que pour la mère célibataire). La durée de la visite est significativement plus longue pour la mère célibataire que pour le groupe de contrôle.

En ce qui concerne le type d'informations demandées lors de la visite, il semble que plus d'informations aient été demandées au groupe de contrôle par rapport au groupe expérimental. Le groupe de contrôle a surtout reçu plus de questions concernant la profession et la composition familiale. La mère célibataire ayant déjà donné des informations relatives à sa composition familiale, il n'est pas surprenant que moins de questions lui soient posées à ce sujet. Il semble que dans un cas seulement, plus de questions aient été posées sur la situation de la mère célibataire.

La question est de savoir si le fait de s'informer sur la situation d'un candidat locataire est discriminatoire ou si la personne qui demande ces informations le fait plutôt pour mieux évaluer les risques que représente un candidat pour le bailleur. À cet effet, il convient d'analyser les stratégies des agences immobilières : est-ce un bon ou un mauvais signe de demander des informations ou est-ce les deux ?

D'une part, le groupe de contrôle mentionne plus souvent que la mère célibataire, qu'il a dû fournir des documents, parfois nécessaires pour établir un dossier sur le candidat locataire (carte d'identité, contrat de travail, attestation de l'employeur et preuves de paiement du loyer du ou des mois précédents). D'autre part, la mère célibataire déclare recevoir plus souvent un formulaire d'informations à remplir afin d'être pris en compte en tant que candidat locataire intéressé pour la location du logement.

Cela peut signifier soit, que les données de la mère célibataire ne sont pas transmises au propriétaire en vue d'une sélection ou alors, qu'elle

est une meilleure candidate, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'appuyer sa candidature avec des documents. Ce qui suit peut également en attester : lorsque des fiches de paie sont requises, il est demandé à la mère célibataire de donner moins de fiches de paie (pour les 11 cas où des fiches de paie sont demandées, 6 fois 1 à 2 mois de moins pour la mère célibataire). En ce qui concerne les informations et la documentation, il semble donc y avoir des différences entre la mère célibataire et le groupe de contrôle. Il n'est cependant pas évident de savoir s'il s'agit d'une bonne ou mauvaise chose quant aux possibilités de louer le logement.

Il semble que, pendant la visite de la mère célibataire, plus de prétextes soient invoqués permettant au propriétaire de ne pas sélectionner cette personne, comme le fait de dire qu'une option a déjà été prise ou mentionner qu'un candidat qui peut déménager plus tôt aura priorité (alors que le groupe de contrôle ne mentionne rien de tel).

Les propriétaires semblent également souvent appliquer la règle du « revenu minimum égal à 3 fois le loyer » et il semble que cette condition soit plus difficile à rencontrer pour une mère célibataire. Dans ce cas, une caution peut être ajoutée au formulaire de candidature (le groupe de contrôle avec le même revenu ne mentionne rien à ce propos). Un montant pour réserver le logement a également été demandé à une mère célibataire et non au groupe de contrôle. Cela démontre une méfiance à l'égard de sa capacité de paiement supposée inférieure et dès lors plus de questions lui sont posées à ce sujet.

C. Handicap

Pour le motif de discrimination relatif au handicap, 29 tests par paires ont été effectués, dont six ont été limités au contact téléphonique pour cause de discrimination à l'égard de la personne non-voyante ou malvoyante. Il ne restait donc plus que 23 tests (46 visites ; un test sur cinq a donc été éliminé pour cause de discrimination dès le premier contact par téléphone).

La discrimination a en effet lieu dès le premier contact téléphonique. Parfois l'agent immobilier s'oppose directement à la candidature de la personne handicapée : soit une caution est demandée, soit on propose au candidat non-voyant ou malvoyant de trouver autre chose.

Un rendez-vous ne peut, en conséquence, pas être obtenu. Si un rendez-vous parvient quand même à être fixé dans certains cas, celui-ci est ensuite annulé par l'agent immobilier (cela s'est produit trois fois sur un total de 29 tests).

Dès que le rendez-vous a lieu, les conditions dans lesquelles la visite se déroule ne semblent pas être différentes : la ponctualité du collaborateur de l'agence immobilière, le nombre d'autres personnes intéressées présentes ou la durée de la visite ne montrent pas de différences.

La demande d'informations ou de documents n'est pas consistante. Certaines questions comme celles sur le revenu et la date de déménagement sont plus souvent posées à la personne non-voyante/malvoyante, tandis que les questions sur le type de bail précédent sont plus souvent posées au groupe de contrôle.

Cependant, il semble que pendant la visite, on essaie de dissuader la personne non-voyante/malvoyante en mentionnant, entre autres, des frais supplémentaires ou le fait qu'il sera peut-être nécessaire qu'une autre personne qui se porte garante cosigne le bail, de sorte que le propriétaire ait plus de garanties quant au paiement mensuel du loyer.

Les enquêteurs ont également noté des réactions positives, lorsque les agents immobiliers se sont montrés très serviables à l'égard du candidat locataire non-voyant ou malvoyant, ou lorsqu'ils ont fourni des explications complètes et fait valoir les avantages en termes de confort (et/ou les désavantages) du logement.

À la question de savoir si le chien d'assistance était autorisé, les personnes ont répondu positivement (un agent immobilier a rappelé après concertation avec les copropriétaires : en

principe, les animaux domestiques n'étaient pas autorisés, mais exceptionnellement le chien d'assistance le serait).

D. Fortune

Initialement, 31 tests par paires ont été mis en place pour vérifier les stratégies discriminatoires par rapport au motif de discrimination 'fortune'. Parmi ces tests, 27 ont réellement abouti à une visite par les deux testeurs, dont 10 avec un profil de chômeur et 17 avec un profil d'employé administratif.

Pendant le contact téléphonique, les candidats sont directement sélectionnés sur la base de la nature de leur revenu. Cela suggère une discrimination, car lors du premier contact, il ne peut y avoir a priori de sélection sur la base uniquement de la nature (et non du niveau) du revenu (non lié au travail).

L'employé administratif est confronté, dès le premier contact, à une limitation en termes de niveau du revenu du travail : le revenu (du travail) ne doit pas être inférieur à un certain montant (sinon une autre personne doit se porter garante) avant de pouvoir être pris en considération, non seulement en tant que candidat locataire, mais également pour visiter le bien. On peut en déduire que le bailleur a communiqué ses critères relatifs à la nature et au niveau des revenus et que l'agence immobilière écarte déjà dès le premier contact téléphonique les appelants intéressés qui ne répondent pas à ces exigences : ces personnes n'ont ni la possibilité de visiter le logement ni de démontrer leur solvabilité (qui ne doit pas obligatoirement et uniquement comprendre le revenu du travail).

Ce groupe n'est pas évité de manière indirecte en utilisant des prétextes, comme c'est le cas pour d'autres motifs de discrimination, mais directement lors du premier contact téléphonique, lorsque l'agent immobilier déclare qu'un certain type de revenu (le revenu non lié au travail) ou un certain niveau de revenu ne peut pas être pris en

considération (pour visiter le logement ou en tant que candidat locataire).

En termes de ponctualité de l'agent et de durée de la visite, il ne semble pas y avoir de différence de traitement entre le groupe de contrôle et le groupe expérimental. Concernant le nombre d'autres visiteurs présents, les résultats peuvent laisser apparaître qu'il y a plus souvent un plus grand nombre d'autres personnes présentes lors de la visite des candidats locataires bénéficiant d'une allocation de chômage.

Les candidats locataires au chômage sont davantage questionnés sur leur composition familiale. Dans ce cas, il se peut que l'agent immobilier veuille évaluer la capacité de paiement par le nombre de personnes devant vivre de l'allocation de chômage.

Le groupe expérimental doit montrer des fiches de paie de plusieurs mois, tandis qu'une seule fiche de paie a été demandée au groupe de contrôle (il s'agit dans ce cas d'employés administratifs, vu que le candidat au chômage ne peut pas présenter de fiches de paie). Le groupe expérimental reçoit également plus de demandes de recommandations des bailleurs précédents que le groupe de contrôle¹²⁶.

Parfois, il est implicitement ou explicitement suggéré que le candidat-locataire ayant un certain type de revenu aura moins de chance d'être sélectionné par le propriétaire, en concertation ou non avec l'agence immobilière.

Il est quelque fois demandé au candidat de prendre en charge des frais de dossier ou de réservation et de déposer les documents requis à l'agence. Ces exigences peuvent avoir un effet décourageant notamment pour les candidats locataires avec de faibles revenus. Pour le bailleur, cela permet de vérifier si le montant attendu peut être versé et avec quelle rapidité.

¹²⁶ Par ailleurs, la demande de références est considérée comme excessive conformément à la Recommandation no 01/2009 du 18 mars 2009 de la Commission de la Protection de la Vie privée et le manque de références ne peut justifier un refus de bail.

E. Conclusion

Lors de la visite à domicile, les bailleurs tentent d'évaluer les risques liés au locataire et tentent, en outre, de dissuader les candidats locataires non souhaités. Les particuliers et les agents immobiliers utilisent, à cet effet, un large éventail de stratégies.

Le plus souvent, un dossier est établi sur le candidat locataire qui doit non seulement remplir une fiche de renseignements, mais également apporter des preuves écrites. Les documents requis sont souvent une copie de la carte d'identité, une preuve de revenu ou d'emploi et des références du propriétaire précédent et/ou de l'employeur. Cela se fait aussi bien à titre d'information pour le bailleur que pour dissuader des candidats non souhaités.

En outre, certains candidats sont refusés sur la base du rapport entre leur revenu et le loyer demandé. Pour d'autre, une tierce personne doit se porter garante.

Il ressort des tests de comportement que ces stratégies sont plus souvent utilisées à l'encontre de certains groupes sociaux. Il s'avère, une fois de plus, que les personnes d'origine étrangère et les personnes vivant d'une allocation, ainsi que les personnes avec un handicap sont déjà fortement discriminées lors de la prise de contact.

Les candidats d'origine étrangère sont moins bien traités lors d'une visite à domicile et sont préalablement dûment interrogés au téléphone. Par ailleurs, les bailleurs exigent des preuves et ils sont reçus avec moins d'enthousiasme.

Les candidats ayant de faibles revenus doivent apporter plus d'informations et de preuves concernant leur solvabilité que le groupe de contrôle ; à quelques reprises, une contribution pour des frais de dossier ou de réservation a également été demandée.

Le groupe-test des personnes non-voyantes ou malvoyantes a parfois été dissuadé par l'exigence de payer des frais supplémentaires ou une

caution. Mais il a également été souvent très bien traité.

Le groupe-test des mères célibataires a ressenti peu de discrimination manifeste ; ce groupe était surtout confronté à des exigences supplémentaires vis-à-vis de la solvabilité, comme des frais de réservation ou une caution.

Éléments clés concernant la visite à domicile

- ✓ Les bailleurs évaluent le risque associé à un locataire lors de la visite du logement, et tentent de dissuader les candidats locataires indésirables. À cette fin, les particuliers et les agents immobiliers ont recours à un **éventail de stratégies**.
- ✓ Un **dossier** est souvent constitué au sujet du candidat. On lui demande non seulement de remplir une fiche de renseignements mais aussi d'apporter des preuves écrites. Une copie de la carte d'identité, une preuve des revenus ou d'emploi, ainsi que des références de l'ancien propriétaire et/ou employeur figurent parmi les pièces les plus fréquemment demandées. Ces requêtes s'effectuent tant pour informer le bailleur que pour dissuader les candidats indésirables. Certains candidats sont refusés en raison du rapport revenu/loyer ou la caution d'un tiers est réclamée au titre de condition à la location.
- ✓ Les tests de comportements ont révélé que ces stratégies étaient plus souvent appliquées pour les personnes d'origine non belge ou allocataires, ainsi que pour les personnes aveugles. Les **personnes d'origine non belge** étaient moins bien traitées lors d'une visite du logement. Ils faisaient l'objet d'une sélection préalable au téléphone et il leur était demandé de fournir plus de preuves ; ils étaient par ailleurs reçus avec moins d'enthousiasme. Des motifs liés à la **capacité économique** conduisaient également à demander aux candidats de fournir davantage d'informations et de preuves concernant leur solvabilité comparativement au groupe de contrôle, et parfois une contribution leur était même demandée pour les frais de dossier ou de réservation. S'agissant des **personnes aveugles**, on s'attachait parfois à les dissuader durant la visite au travers de frais supplémentaires ou d'une caution, mais il arrivait aussi qu'à l'inverse, on les traite avec une attention positive supplémentaire.
- ✓ Un groupe test formé de **mères isolées** n'a que peu fait l'objet de discrimination manifeste : ce groupe était essentiellement confronté à des exigences liées à des conditions supplémentaires concernant la solvabilité (frais de réservation ou caution, par ex.).

IV. LE BAIL ET SON EXÉCUTION

Après la visite, une personne qui est intéressée par la location du logement peut se présenter comme candidat locataire. Le bailleur comparera les différentes candidatures ou, lorsqu'il n'y en a qu'une, évaluera s'il souhaite conclure un bail avec ce candidat. Concernant cette étape du processus, nous ne disposons que de données basées sur la recherche qualitative menée avec les propriétaires et les locataires eux-mêmes. Nous avons néanmoins découvert que lors de l'attribution d'un logement à un candidat, les bailleurs utilisent des mécanismes qui dissuadent les candidats locataires (faibles) ou qui contribuent à les traiter de manière inégale. Ainsi, les bailleurs imposent des conditions que le candidat doit accepter s'il souhaite obtenir le bail.

Certains bailleurs incluent des frais *supplémentaires*. Des 'frais de réservation' sont parfois demandés afin de réserver le logement pour le candidat. Mais dans les agences immobilières, ces frais de réservation peuvent être demandés sous réserve, jusqu'à ce que le propriétaire donne son approbation : si le propriétaire refuse le candidat, ce dernier sera remboursé, mais si le candidat trouve lui-même un autre logement pendant la période d'attente, il perdra ses frais de réservation.

Par ailleurs, de nombreux bailleurs utilisent la *garantie locative* pour refuser des candidats locataires fragiles. Ils demandent un montant plus élevé que l'équivalent légal autorisé de deux mois de loyer¹²⁷ ; la plupart d'entre eux réclament trois mois de loyer et un bailleur en a même demandé quatre. Ce montant supérieur est exigé car l'équivalent de deux mois de loyer ne couvre pas les frais en cas de dommages. Mais les bailleurs

imposent également ce montant pour tester la solvabilité : les personnes ne pouvant pas payer ce montant, accumuleront (plus vite) des arriérés de loyer, tel est le raisonnement. Les candidats aux moyens financiers les plus faibles sont donc - parfois consciemment - exclus.

«Je pense donc en effet qu'en appliquant une garantie locative de 3 mois, on sélectionne déjà un certain groupe. Quelqu'un qui a déjà un problème avec cela. Cela ne signifie pas qu'à terme, cela formera un problème, mais c'est quand même un moyen de dissuasion.»
(Agence immobilière, petite ville / agglomération, Flandre orientale)

Comme en général les bailleurs savent que lors de l'ouverture d'un compte bloqué, ils ne peuvent pas demander plus de deux mois de loyer comme garantie locative, ils utilisent d'autres moyens pour encaisser la garantie. Un premier groupe de bailleurs (particuliers) impose une garantie en espèces. Ainsi, ils demandent non seulement un montant plus élevé, mais ils placent de surcroît le locataire dans une position incertaine en ce qui concerne le remboursement. Le choix de constituer une garantie via Korfine¹²⁸ représente un autre moyen souvent utilisé, tant par des particuliers que par des agences immobilières. Ce bon de capitalisation permet de demander trois mois de garantie locative, bien que sa légitimité puisse être contestée¹²⁹. Les bailleurs choisissent Korfine car l'administration en est simple, mais également pour pouvoir demander trois mois de garantie. De nombreux bailleurs qui utilisent ce système n'acceptent, par ailleurs, pas d'autre type de garantie locative, même s'il est légalement prévu que le locataire puisse choisir une

¹²⁷ Dans certains cas, le bailleur peut demander trois mois de loyer: en cas de garantie bancaire ou en cas d'accord entre un CPAS et un organisme financier, voir http://www.belgium.be/fr/logement/location/garantie_locative/

¹²⁸ <http://www.korfine.be/products/security-deposit>

¹²⁹ Voir le rapport annuel de 2012 des Syndicats de locataires flamands: <http://www.vob-zw.be/HB/Publicaties/Jaarverslag/tabid/98/Default.aspx>

forme de garantie spécifique (Gouvernement belge, 2013 ; Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, 2009). En outre, Korfine est peu attrayant pour les locataires non seulement du fait qu'ils doivent apporter plus d'argent mais aussi parce que les intérêts qu'ils perçoivent sont inférieurs aux intérêts bancaires d'un compte d'épargne bloqué. Nous remarquons que seuls les bailleurs flamands déclarent travailler avec Korfine. Ni les bailleurs wallons, ni les bailleurs bruxellois ne l'ont mentionné. Nous ne pouvons cependant pas dire avec certitude s'ils n'utilisent pas ce système ou s'ils n'ont pas cité Korfine lors des interviews. Il est frappant que les CPAS se plient également aux exigences des bailleurs concernant la garantie locative. Plusieurs bailleurs déclarent que les CPAS versent de l'argent à Korfine ou que les CPAS versent trois mois de loyer en tant que garantie sur un compte bloqué auprès d'une banque.

Par ailleurs, un certain nombre de bailleurs n'accepte pas la garantie locative du CPAS. Ces bailleurs déclarent que le système ne fonctionne pas et qu'ils ont déjà eu des problèmes auparavant, par exemple, parce que le CPAS ne voulait pas intervenir dans des cas où le logement avait subi un dommage. Certains d'entre eux acceptent toutefois qu'un candidat locataire constitue la garantie d'une autre manière, par exemple, par un remboursement mensuel ou lorsque le CPAS verse l'argent via Korfine. Toutefois, d'autres bailleurs refusent ce type de garantie pour d'autres motifs : pour éviter de louer son logement à un locataire qui fait appel au CPAS. Ils associent ceux qui ont besoin d'une garantie locative du CPAS à de mauvais locataires.

Une agence immobilière a demandé la garantie locative directement lors de la signature du bail, alors même que la période de location n'entraîne en vigueur que des mois plus tard. C'est une façon de vérifier la solvabilité : la somme est-elle déjà prête ou doit-elle encore être constituée ? De telles pratiques rendent les choses extrêmement difficiles pour certains locataires.

« Un homme est venu vers moi et il m'a dit qu'un appartement était libre, mais lorsque je suis arrivée, on m'a simplement directement refusée parce que j'avais une garantie du CPAS. Ils voulaient que je paye immédiatement en espèces. Avoir l'argent en mains, c'est en fait la seule chose qui les intéresse. Pour une personne avec une allocation, cela est très ennuyeux. »

(locataire, focus group des personnes bénéficiant d'un revenu d'intégration, petite ville / agglomération, Hainaut)

Un groupe de bailleurs impose également des conditions par rapport à la durée du contrat. Ils proposent d'abord au locataire un *contrat à durée déterminée*, généralement d'un an. Bien que légale, cette pratique affaiblit la position des locataires concernés. D'une part, le locataire a l'avantage de pouvoir déménager après un an, mais d'autre part, le bailleur peut également lui demander de quitter le logement après cette courte période. Les restrictions concernant le préavis imposées par la loi sur les loyers dans des contrats de longue durée, qui visent à garantir la sécurité de logement des locataires, ne sont pas valables dans ce cas. Les bailleurs utilisent ces contrats à court terme comme test. Certains proposent à chaque locataire un bail à court terme de manière standard. D'autres ne le proposent qu'aux candidats pour lesquels il subsiste encore des doutes après la sélection. Enfin, d'autres encore ne travaillent qu'avec ce type de contrat pour certains logements, notamment des studios, qui concernent 'un autre public'.

Les mauvais traitements *pendant* la location n'ont été abordés qu'avec les locataires. Pendant la location, les locataires sont parfois confrontés à un contrôle exagéré, certains propriétaires passent sans avertir ou se renseignent auprès des voisins sur ce qui se passe à l'intérieur du logement. Dans certains cas, ce contrôle est vécu comme très oppressant.

« Oui, j'aime bien recevoir des amis, vous le faites quand même aussi au nouvel an et à d'autres moments ? Avec nous, ils en font toujours tout un foin, à tel point que j'ai fini

par arrêter, alors que je paye tout autant que les autres. »

(locataire, focus group des personnes d'origine subsaharienne, grande ville, Anvers)

Les propriétaires considèrent parfois les locataires qui ont peu d'alternatives comme des proies faciles, ne respectant alors pas les termes du contrat pendant la location ou lors de leur départ (par ex., retenir la garantie locative) et se conduisent quelque fois de manière excessive. Ainsi, des mères célibataires ont témoigné de harcèlement sexuel de la part du propriétaire pendant la location et lors du départ.

'C'est la troisième fois que je déménage en une année, cela commence vraiment à peser. Apparemment, je suis une proie facile. J'ai donné un coup de pied à mon propriétaire actuel, car il ne pouvait pas s'empêcher de me tripoter. Savez-vous qu'on me demande parfois d'envoyer une photo lorsque j'appelle pour un appartement ?'

(locataire, focus group des familles monoparentales, grande ville, Liège)

En synthèse, nous retenons les éléments suivants. Dans le contrat de bail, les bailleurs incluent parfois pour certains groupes de locataires des frais supplémentaires, bien que dans certains cas cela soit illégal. En exigeant une garantie locative spécifique (en espèces ou par Korfine), on abuse de la faible position de négociation du locataire. Il arrive que la garantie locative du CPAS soit carrément refusée ce qui exclut les clients du CPAS de la location.

Certains groupes de locataires ne se voient proposés qu'un contrat à court terme, comme 'période test'. Pour finir, les locataires parlent également d'attitudes incorrectes pendant la location.

Éléments clés concernant le bail et son exécution

- ✓ Des bailleurs imposent parfois à certains groupes de locataires des frais supplémentaires. En exigeant une **garantie locative** spécifique (cash ou Korfine), ils abusent de la position de faiblesse du locataire lors de la négociation. Ils contournent la garantie du CPAS, ou la refusent carrément, ce qui exclut les clients du CPAS de la location.
- ✓ Certains groupes de locataires ne se voient proposer qu'un **contrat à court terme**, au titre de 'période de test'. Enfin, certains locataires évoquent aussi un **traitement désobligeant** en cours de location.

V. LE RÔLE DES AGENCES IMMOBILIÈRES

Selon les agents immobiliers, tant les agences immobilières que les propriétaires qui font appel à une agence pour louer leur bien, profitent de la collaboration qui s'établit entre eux. Les propriétaires profitent de la fonction tampon d'une agence. Il est en effet plus facile de refuser un candidat s'il ne faut pas transmettre soi-même ce message. Certains agents immobiliers se demandent d'ailleurs, si les propriétaires ne font pas appel à eux pour 'faire le sale boulot'. À leur tour, les bailleurs professionnels peuvent se cacher derrière le propriétaire. Lorsqu'ils - ou le propriétaire - refusent une candidature, ils renvoient la balle au propriétaire 'inconnu' : ce n'est pas l'agent immobilier qui a pris la décision, donc on ne peut rien lui reprocher.

Autrement dit, collaborer avec une agence immobilière offre aux propriétaires et aux agents immobiliers plus de liberté pour refuser des candidats non souhaités. Cela signifie-t-il également qu'une telle collaboration engendre des formes illicites de sélection (discrimination) ? Les agents immobiliers reçoivent souvent la demande d'exclure certains profils, surtout en ce qui concerne l'origine, la source de revenu ou la présence d'enfants. Certains ont peu d'objections d'ordre moral considérant cette pratique comme faisant partie de leur tâche ou parce qu'ils comprennent ces exigences. D'autres répondants, au contraire, se sentent (parfois) coupables.

Une partie des agents immobiliers déclare toutefois que par rapport à ces exigences, ils ne peuvent pas faire grand-chose : ils travaillent pour le compte du propriétaire et doivent donc trouver un profil répondant à ses souhaits. D'autre part, on distingue un groupe d'agents immobiliers qui ne veut clairement pas poser les questions à caractère discriminatoires des propriétaires. Ceux-ci montrent clairement qu'un candidat ne peut pas être refusé si celui-ci est objectivement

un candidat adéquat et ils mettent fin à la collaboration avec le propriétaire si celui-ci maintient son point de vue.

« L'agent immobilier, il a un rôle de sélectionneur. Il a au-dessus de lui son propriétaire, qui lui, c'est le propriétaire qui émet les exigences. Et donc, il devra les respecter sinon sans quoi le propriétaire va dire 'écoutez, vous me remettez les clés, je vais demander à quelqu'un d'autre de le faire'. Donc finalement, vous de votre côté, vous avez votre employeur qui vous dit qu'aujourd'hui vous avez ça, ça et ça à faire. Si vous ne le faites pas, vous êtes virée. Nous c'est un petit peu pareil ici. Si on ne respecte pas ce que le propriétaire nous a demandé... »

(Agence immobilière, grande ville, Région de Bruxelles-Capitale)

Nous retrouvons une position intermédiaire chez certains agents immobiliers qui ne suivent pas aveuglément les instructions des propriétaires, mais qui ne les rejettent pas non plus de manière stricte. Certains répondants déclarent qu'ils essaient de convaincre les propriétaires d'approuver des candidats locataires, mais en cas d'échec, ils s'y résignent. Les bailleurs professionnels n'acceptent pas aussi facilement toutes les exigences. Ainsi, ils témoignent avoir des difficultés avec les exigences concernant l'origine, mais acceptent plus rapidement la demande de refuser des clients du CPAS.

Tableau 21 : Disposition à éviter certains types de candidats locataires

<i>Est-il possible d'éviter les...? (%)</i>	<i>Étrangers N=300</i>	<i>Chômeurs N=300</i>
Oui	42,3	61,3
Non	14,0	7,3
Non, c'est le bailleur qui choisit (liste)	34,0	24,3
Cela doit être abordé avec le chef	1,0	0
Cela n'est pas abordé au téléphone	2,7	1,7
La question est évitée	1,7	0,3
La procédure est expliquée (par ex. fiches de paie, prise d'informations auprès du propriétaire précédent,...)	1,0	2,7
La procédure est expliquée, y compris la présélection par l'agence immobilière sur la base de la solvabilité	0,7	1,3
Autre	2,7	1,0

Afin d'analyser pour quels profils les agents immobiliers sont le plus prêts à discriminer pour le compte du propriétaire, 600 agences immobilières ont été appelées, réparties de manière égale entre les trois régions et entre deux profils. Dans ce scénario, une personne déménage à l'étranger pour son travail et contacte l'agence immobilière en lui demandant si elle peut prendre en charge la location de son logement et les modalités de cette prise en charge. Le propriétaire demande ensuite s'il est possible d'éviter un certain groupe de candidats locataires. Dans la moitié des cas, il s'agit de « chômeurs » et dans l'autre moitié d' « étrangers ». Après l'entretien, le propriétaire-enquêteur note le résultat sur le formulaire d'enquête.

Le tableau 21 présente les réponses des agences immobilières par groupe de candidats locataires à éviter. Notons que 42% acceptent directement d'éviter des étrangers. Dans 14% des cas seulement, cette demande est directement rejetée (« non »). Ensemble avec la réponse « non, c'est le bailleur qui décide » (34%), moins de la moitié (48%) des agences immobilières ne sont pas prêtes à éviter ce groupe. Pour le groupe des candidats locataires chômeurs, 61% des agences immobilières sont prêtes à éviter ce groupe. Moins d'une sur trois (31,6%) y répond en disant « non » (7,3%) ou « non, c'est le bailleur qui décide » (24,3%).

Le tableau 22 présente les pourcentages, par région, des agences immobilières qui sont ou ne sont pas prêtes à éviter certains groupes. Nous observons qu'en Flandre et en Wallonie, presque 40% se dit d'accord de discriminer les étrangers, tandis que ce taux s'élève à 50% à Bruxelles. Bien que la différence entre Bruxelles et la Flandre soit légèrement significative, nous devons être prudents avec les grands écarts régionaux. Les écarts entre les trois régions peuvent en grande partie s'expliquer par des marchés immobiliers fort variés : zone métropolitaine à Bruxelles, urbanisation fortement diffuse/suburbanisation en Flandre et, dans une large mesure, zone rurale en Wallonie (à l'exception de la vallée urbanisée Sambre-Meuse). Nous avons déjà décrit ci-dessus à quel point la discrimination semble se produire dans les secteurs locatifs meilleurs marchés, où les bailleurs perçoivent un plus grand risque.

Tableau 22 : Disposition à éviter certains types de candidats locataires par région

	<i>Flandre (1)</i>	<i>Wallonie (2)</i>	<i>RBC (3)</i>
Est-ce possible d'éviter « <i>les étrangers</i> »?	N=100	N=100	N=100
Oui	38 ³	39	50 ¹
Non	17	11	14
Non, c'est le bailleur qui choisit (liste)	36 ³	41 ³	25 ^{1,2}
Est-ce possible d'éviter « <i>les chômeurs</i> »?	N=100	N=100	N=100
Oui	54 ³	62	68 ¹
Non	10	7	5
Non, c'est le bailleur qui choisit (liste)	36 ^{2,3}	24 ^{1,3}	13 ^{1,2}

Test chi carré : 1,2,3 : différence significative entre les groupes

Tout comme au niveau national, dans chacune des trois régions, la volonté d'éviter un groupe particulier semble plus importante à l'égard des chômeurs qu'à l'égard des étrangers. Les agences immobilières font remarquer à plusieurs reprises que la solvabilité est le principal critère de sélection. Tant que l'on ne considère pas la *nature* du revenu, mais la capacité à payer le loyer, ce critère est légalement autorisé. Concernant la volonté d'éviter les chômeurs, le pourcentage le plus élevé se situe à Bruxelles (68%), lequel diffère toutefois statistiquement de manière significative du pourcentage pour la Flandre (54%), mais pas de celui que l'on observe en Wallonie (62%).

La façon de réagir (il ne faut pas le mettre sur papier, cela n'est pas officiellement autorisé mais officieusement..., il est difficile d'y répondre par téléphone, etc.) montre clairement que les agences immobilières se rendent compte que discriminer en se basant sur l'origine est légalement interdit et susceptible d'être puni. Cependant, certaines agences semblent être prêtes à coopérer. D'autres agences signalent au propriétaire-enquêteur qu'il s'agit d'une discrimination qui peut être poursuivie, mais mentionnent que le choix final (et la responsabilité) repose toujours sur le propriétaire. Les agents immobiliers semblent avoir moins conscience qu'exclure des candidats locataires bénéficiant d'une allocation de chômage soit également de la discrimination. Mais le groupe des candidats locataires bénéficiant d'une allocation de chômage est parfois

également défendu, en signalant qu'il s'agit de discrimination. Des agents immobiliers mentionnent même que certains locataires chômeurs paient mieux ou plus à temps que les locataires non chômeurs.

Cependant, des 'moyens détournés' sont souvent proposés aux propriétaires pour écarter les deux groupes. Parfois, l'on suggère de laisser tout le monde visiter le logement, tel que la loi l'impose, mais de ne pas inscrire certains candidats sur la liste des candidats pour le bailleur. Des personnes seront ainsi exclues sous de faux prétextes ou mises en stand-by et pour certains profils, des tactiques de découragement sont utilisées.

En conclusion nous retenons que la collaboration avec des agents immobiliers semble faciliter la discrimination de certains groupes de locataires. En effet, il s'avère que de nombreux agents immobiliers n'ont pas de problème avec les exigences des bailleurs de refuser des 'étrangers' (42%) ou des 'chômeurs' (61%). Une petite partie d'entre eux (14% en ce qui concerne les étrangers et 7% concernant les 'chômeurs') refuse explicitement de collaborer de cette manière, une autre partie renvoie la responsabilité au bailleur (34% et 24,3%). Souvent, les agents immobiliers montrent clairement par leurs réactions qu'ils connaissent la législation antidiscrimination (surtout par rapport à l'origine), mais ils proposent néanmoins parfois des stratégies pour la contourner.

Éléments clés concernant le rôle des agences immobilières

- ✓ Il ressort de nos tests qu'un nombre très élevé d'agents immobiliers n'ont pas de problème avec les exigences des bailleurs d'écartier les 'étrangers' (42 %) ou les 'chômeurs' (61 %). Une petite partie (14 % et 7 %) refuse explicitement d'y prêter son concours, tandis qu'une autre (34 % et 24,3 %) rejette la responsabilité sur le bailleur.
- ✓ Dans leur réaction, les agents immobiliers font souvent clairement remarquer qu'ils sont informés de la législation antidiscrimination (concernant l'origine) mais ils proposent des échappatoires pour la contourner.
- ✓ Intervenant comme intermédiaires et ayant la possibilité de se retrancher aisément derrière des procédures impersonnelles, les agents immobiliers sont souvent considérés comme un filtre entre le bailleur et le candidat locataire, facilitant ainsi la discrimination par les bailleurs.

VI. LES MOTIFS DES BAILLEURS PRIVÉS ET DES AGENTS IMMOBILIERS

A. Sélection stricte : le candidat locataire idéal versus le candidat locataire peu attrayant

Lorsqu'un logement locatif se libère, le propriétaire ou le collaborateur d'une agence immobilière cherche (à nouveau) un locataire adéquat.

Les bailleurs décrivent un *bon locataire* comme quelqu'un qui paye correctement le loyer et entretient bien le logement. Pour trouver ce bon locataire, les bailleurs évaluent les risques liés aux candidats qui se présentent.

Nous observons que les bailleurs évaluent la capacité de certains groupes à satisfaire ces deux conditions principales moins favorablement que d'autres groupes. Les réserves à l'égard de certains groupes sont créées de deux façons. Ces doutes semblent, premièrement, nourris par une peur de l'inconnu : on aime peu ce qui nous est inconnu. Deuxièmement, les bailleurs associent certaines caractéristiques à des difficultés spécifiques. Ces associations ne proviennent pas uniquement de préjugés et de stéréotypes, mais également d'expériences négatives. Les bailleurs font le lien entre des problèmes passés et certaines caractéristiques du (des) locataire(s) de l'époque. Ils craignent d'être confrontés aux mêmes problèmes avec des locataires actuels possédant cette même caractéristique. Cependant, entamer une relation locative avec une personne dont on n'attend peu de bonnes choses peut aussi déboucher sur une relation positive. Les bailleurs déclarent adopter une attitude plus ouverte à l'égard des 'locataires qu'ils craignaient' lorsqu'une location se déroule positivement.

De nombreux bailleurs, tant particuliers que professionnels, défendent cette sélectivité. Les agents immobiliers accordent aux propriétaires le droit de choisir le locataire avec lequel ils 'se sentent le plus à l'aise' et les particuliers revendiquent aussi ce droit de choisir librement car il s'agit de leur propriété. De plus, de nombreux bailleurs font référence à la procédure d'expulsion qui, selon eux, est trop lourde, trop lente et trop chère. Ils déclarent avoir le sentiment que 'la législation se trouve du côté du locataire' et argumentent en arguant du fait qu'ils sont (ou doivent être) strictes pour éviter cette procédure.

« Mais oui. Cela ne changera pas, hein (...) C'est pourquoi je pense que de nombreuses personnes trouvent de plus en plus important de sélectionner un bon locataire. Et que pour cette raison, elles s'orienteront plutôt vers une agence qui leur inspire confiance. Car vous savez, lorsque vous avez un mauvais locataire, vous êtes déçu. Donc... alors il vaut mieux en une fois être sûr d'avoir directement un bon locataire, limiter les risques. »
(Agence immobilière, grande ville, Anvers)

Ci-après, nous abordons l'attitude des bailleurs à l'égard de différents groupes protégés par la législation relative à la discrimination. Notre but est d'analyser les points de vue des bailleurs lors de la sélection de candidats, ainsi que les discours justifiant la discrimination.

1. Fortune

Pour de nombreux bailleurs, la fortune - la solvabilité d'un candidat - est le critère le plus important. Ils sont nombreux à déclarer que les revenus locatifs sont nécessaires pour rembourser leur emprunt hypothécaire pour le logement locatif.

Il est compréhensible que les propriétaires et les agences immobilières exigent une sécurité financière suffisante de la part des candidats. Mais ils réduisent la solvabilité au revenu lié au travail, malgré le fait que d'autres sources de revenus - comme les aides sociales - peuvent en principe également offrir suffisamment de garanties financières (Centre pour l'égalité des chances, 2008). Ainsi, les personnes détenant un contrat de travail à durée déterminée, mais plus encore, les personnes bénéficiant d'une aide sociale (revenu d'intégration, indemnité d'incapacité de travail ou d'invalidité, ou allocation de chômage) ont peu ou pas de chance de pouvoir louer auprès de nombreux bailleurs.

« Nous ne prenons que des gens qui travaillent, que des gens qui font partie des actifs ou des pensionnés. »

(Bailleur particulier, axe industriel wallon, Hainaut)

« Il est évident que les bailleurs préfèrent des personnes avec ... qui travaillent, que des personnes qui vivent d'une allocation. Ou des personnes qui vivent d'un revenu d'intégration du CPAS. Au bout du compte, cela paraît évident. »

(Agence immobilière, petite ville / agglomération, Flandre orientale)

Les raisons de cette sélection sont variées. Un premier groupe de bailleurs déclare ne pas avoir de problème avec l'allocation en soi, mais bien avec le montant : ils sont d'avis que le montant est trop faible par rapport au loyer demandé. Ils craignent des défauts de paiement et argumentent en avançant que pour le locataire lui-même, il n'est pas souhaitable qu'une trop grande partie de son revenu soit consacrée au loyer¹³⁰. Deuxièmement,

les bailleurs sont également nombreux à craindre que les personnes avec un faible revenu (de remplacement) ne puissent pas (ou ne veulent pas) assurer un bon entretien du logement. Il subsiste également un troisième petit groupe qui, par principe, ne veut pas louer à des personnes avec une allocation. Ils considèrent les bénéficiaires de l'aide sociale (de longue durée) comme des profiteurs de notre société qu'ils ne veulent pas aider.

Ce sont surtout les personnes bénéficiant d'une aide du CPAS qui ont peu de chance. Une majorité des propriétaires déclare ne pas leur louer (de préférence). Les agents immobiliers admettent qu'il leur est régulièrement demandé de ne pas accepter ce groupe comme locataire. Pour de nombreux bailleurs, les clients du CPAS se trouvent en bas de l'échelle sociale et inspirent crainte et méfiance.

« I: Disons que le problème, c'est que quand quelqu'un est au CPAS, ça ne met pas en confiance. C'est certain, ça veut dire déjà plus au chômage. »

(Agence immobilière, petite ville / agglomération, Luxembourg)

La plupart des bailleurs considèrent un candidat bénéficiant d'une aide du CPAS comme quelqu'un qui n'entretiendra pas bien le logement et qui ne payera pas (ou ne continuera pas à payer) correctement le loyer. Des bailleurs prétendent également que certains clients du CPAS 'connaissent trop bien le système'. Ils veulent dire par là que ces locataires ne paient plus de loyer après quelques mois, en sachant que les propriétaires peuvent difficilement les mettre dehors. Selon certains bailleurs, ce groupe de locataires développe un schéma de logement où ils sont logés à chaque fois gratuitement pendant plusieurs mois.

Mais les bailleurs ne craignent pas que des problèmes avec le locataire individuel, le fonctionnement des CPAS est également vivement critiqué. De nombreux bailleurs qui auparavant ont accepté un client de CPAS comme locataire, déclarent avoir connu des problèmes, le CPAS n'intervenant pas pour les soutenir. Les bailleurs

¹³⁰ Les bailleurs appliquent le plus souvent la norme selon laquelle seul un tiers du revenu peut être consacré au loyer (voir ci-après).

regrettent que les assistants sociaux n'aident les clients que pour trouver un logement, mais qu'ils ne font pas de suivi, ni ne les accompagnent quand cela s'avère nécessaire. De mauvaises expériences avec la garantie locative du CPAS ont également été mentionnées. Lorsque, lors de son départ, un locataire a laissé des dommages, le CPAS s'est retiré et n'a pas accordé d'indemnisation au propriétaire. De plus, selon les répondants, chaque CPAS applique son propre système : alors que certains CPAS n'offrent qu'une 'garantie sur papier'¹³¹, d'autres versent directement la garantie sur un compte bloqué, et d'autres donnent finalement l'argent au locataire qui, à son tour, peut verser la garantie locative.

« J'ai eu le cas, j'ai loué une fois à quelqu'un qui était au CPAS. Je dis, d'accord. (...) finalement le CPAS était censé donner une garantie locative, au départ, c'est ce qui était convenu, et puis finalement ce n'était que d'un montant de 1.000€, et puis j'ai eu des problèmes avec, et puis finalement le CPAS n'avait rien payé, donc ça, ça m'avait un peu refroidi à ce niveau-là et je me suis dit, c'est fini. Maintenant ce sera la garantie locative comme je l'ai décidé et ce sera au locataire... il est libre de prendre un autre logement. »
(Agence immobilière, petite ville / agglomération, Luxembourg)

L'accompagnement budgétaire par le CPAS ou d'autres instances inspire également la méfiance auprès des bailleurs. Certains bailleurs déclarent en tenir compte dans leur screening. Ils argumentent qu'il ne s'agit, selon eux, que d'un accompagnement volontaire et, d'après leurs expériences, celui-ci est souvent arrêté dès qu'un logement locatif a été trouvé, ce qui crée (à nouveau) des problèmes, comme des défauts de paiement. D'autre part, il existe des formes d'accompagnement obligatoire, comme la médiation de dettes et l'administration provisoire de biens, qui peuvent influencer positivement les bailleurs car alors, ils sont sûrs que le loyer sera payé.

Bien que les *retraités* ne remplissent pas non plus la condition d'emploi stable, ils sont toutefois, pour la plupart des bailleurs, des candidats attrayants. Nombreux sont ceux qui les considèrent comme des habitants calmes et s'attendent à ce que les retraités restent pour une longue période. Par ailleurs, la pension est un revenu fixe et garanti. Seuls quelques bailleurs préfèrent ne pas avoir de retraités comme locataires, de crainte d'être confrontés à des problèmes de paiement parce qu'ils estiment que le montant des pensions est trop bas.

Pour finir, les *étudiants* semblent également être des candidats attrayants pour de nombreux bailleurs. Ce groupe est perçu comme financièrement très stable, car ce sont généralement les parents qui assurent le paiement du loyer. Pour cette raison, ils ne s'attendent pas à des problèmes de paiement. Les étudiants sont, en outre, souvent à la recherche de studios, un type de logement qui intéresse également de nombreuses personnes célibataires avec un faible revenu.

« Ce n'est pas qu'on n'en a pas, mais il y a déjà peu de studios ici en Brabant wallon. On a plutôt ça à Bruxelles, mais il n'y a pas énormément de studios ici en Brabant wallon. Il y en a beaucoup qui sont occupés par des étudiants. Pour un studio à 500 euros, je préfère un étudiant que quelqu'un qui est dans une situation précaire. »
(Agence immobilière, banlieue élitiste, Brabant wallon)

2. Composition de la famille

Bien qu'il n'y ait pas, sur le marché locatif, de discrimination directe à l'égard des femmes, elles peuvent toutefois être indirectement confrontées à la discrimination. Nous avons déjà souligné ci-dessus qu'il subsiste beaucoup de réticences à l'égard des enfants et que les parents célibataires ne doivent pas uniquement surmonter cet obstacle, mais qu'également en matière de solvabilité, ils n'inspirent pas toujours confiance. Ce sont justement principalement les femmes qui sont à la tête des familles monoparentales (UNECE, 2012).

¹³¹ Un CPAS peut donner une garantie écrite au propriétaire et se porter garant pour une somme déterminée.

Tous les bailleurs n'accueillent pas les *parents célibataires* ou les *familles nombreuses* les bras ouverts. Selon certains répondants, ces ménages ont du mal à trouver un logement adéquat en raison de l'offre existante : les logements appropriés pour des familles avec enfants sont insuffisants. De nombreux répondants louent principalement des appartements avec une ou deux chambres à coucher, qui manquent, selon eux, d'espace pour héberger (plus d') un enfant. Les familles nombreuses semblent réellement éprouver des difficultés à trouver un logement avec suffisamment de chambres (à coucher). Les bailleurs déclarent qu'ils veulent éviter une suroccupation, mais appliquent régulièrement des normes plus strictes que les normes prévues par les autorités compétentes.

En plus du manque de logements suffisamment grands, le revenu nécessaire pour pouvoir louer un logement adapté pose aussi question. L'idée que les parents célibataires ne disposent pas de ce revenu nécessaire est très répandue. En effet, ils doivent compter sur un seul revenu, tandis qu'ils ont besoin d'un espace suffisant. C'est la raison pour laquelle certains bailleurs déclarent craindre des problèmes de paiement avec les familles monoparentales. Les bailleurs ne prennent pas tous les mêmes revenus en compte pour évaluer la solvabilité : certains tiennent compte des allocations familiales ou de la pension alimentaire, d'autres pas.

« O: Donc les enfants ça serait par exemple dans le cas de la mère célibataire, une peur que la dame ne soit pas à même de payer...
R: En général comme elles sont seules avec deux enfants alors elles font parfois pas un temps plein, elles font un 3/4 temps, elles font un mi-temps, et il y a souvent des revenus qui sont un peu justes quoi. Et parfois sa situation familiale, elle a besoin de 2 chambres minimum. »
(Agence immobilière, Grande ville, Région de Bruxelles-Capitale.)

Certains expliquent toutefois spontanément à quel point leur logement est approprié pour des enfants et qu'ils aiment bien louer à des familles.

Mais même si le logement est suffisamment spacieux pour des familles avec enfants et que les locataires disposent d'un revenu suffisamment élevé, certains bailleurs restent tout de même réticents à accepter des *enfants* dans leur propriété. Ils pensent que ceux-ci causeront plus de dommages et disent vouloir veiller au calme dans l'immeuble, surtout lorsque cet immeuble est principalement habité par des personnes âgées.

Certains bailleurs wallons ont mentionné une autre raison. Lorsque des problèmes surgissent, il est plus difficile d'expulser une famille avec enfants que des locataires sans enfants. Tant le juge de paix qu'eux-mêmes seraient plus réticents à y procéder.

Pour finir, même pour les ménages sans enfants, certains bailleurs ont également une préférence en termes de composition familiale. Certains propriétaires et agences immobilières déclarent préférer un *couple*, car celui-ci dispose habituellement de deux revenus, ce qui assure une plus grande sécurité financière. D'autres bailleurs en revanche préfèrent un locataire *célibataire*. Ils craignent les disputes de couple, et les nuisances sonores pour les voisins. Parfois, ils estiment que le logement est trop petit pour un couple, même s'il n'y a pas de problème selon les normes officielles.

3. Âge

Une partie des propriétaires se prononce clairement en faveur d'une certaine catégorie d'âge. Les clients des agents immobiliers demandent également de jeunes locataires ou des locataires plus âgés. La préférence pour un groupe d'âge est plutôt décrite comme un type *idéal* que comme une pierre d'achoppement.

Certains propriétaires préfèrent ne pas louer à des *jeunes*. Ils recherchent des locataires qui resteront pour une plus longue période, tandis que les jeunes louent souvent pour une période (très) courte en attendant d'acheter une habitation. D'autres avancent que les jeunes viennent d'entamer leur vie indépendante ou leur carrière locative et qu'ils manquent donc d'expérience nécessaire dans la vie. Par ailleurs, les jeunes donnent

l'impression d'être plus bruyants et de perturber le calme et l'homogénéité d'un immeuble, surtout lorsque celui-ci est majoritairement habité par des personnes âgées. Enfin, certains bailleurs déclarent que le revenu des jeunes est (trop) bas parce qu'ils ne sont qu'au début de leur carrière. C'est la raison pour laquelle les bailleurs veulent qu'une tierce personne, par exemple un parent, se porte garante pour les jeunes locataires¹³². D'autre part, il y a également des bailleurs qui préfèrent les jeunes locataires aux *personnes âgées*. Nous avons déjà signalé que certains bailleurs ciblent des étudiants et que certains craignent des problèmes financiers avec les retraités. Un bailleur est également d'avis que les locataires plus âgés sont plus exigeants et qu'ils sont, pour cette raison, des locataires moins agréables.

Les bailleurs qui préfèrent des jeunes locataires se basent souvent sur le stéréotype du 'jeune qui débute'. Selon cette idée, les locataires fortunés (et donc solvables) quittent après un certain temps le marché locatif et achètent leur propre logement. Les personnes qui, après un certain âge, restent sur le marché locatif sont celles qui ne *peuvent* pas acheter, et qui ne sont pas de bons locataires.

«Le marché locatif est caractérisé par une polarisation. On a les jeunes travailleurs qui vont louer les 5 à 10 premières années. Et ce sont de bons locataires, ils paient facilement. Et puis, il y a les personnes qui se retrouvent toute leur vie sur le marché locatif, car elles n'ont pas les moyens. Et ça, c'est la polarisation. Et les propriétaires [préfèrent] bien sûr le premier groupe de locataires, car le deuxième groupe est le plus souvent celui qui a des problèmes de paiement ou qui risque d'en avoir.»
(Agence immobilière, banlieue élitiste, Brabant flamand)

4. Handicap

Les propriétaires refusent moins souvent des personnes handicapées. Bien qu'ils refusent souvent des animaux domestiques, parce qu'ils peuvent causer des dommages ou des désagréments, ils acceptent toujours les non-voyants avec un chien d'assistance, car ce sont des chiens calmes et bien éduqués.

Les personnes à mobilité réduite peuvent demander aux propriétaires un aménagement raisonnable du logement si c'est nécessaire. La plupart des répondants déclarent ne jamais avoir reçu cette demande et supposent que ces groupes cibles cherchent un logement par d'autres biais. Une partie des répondants pense toutefois qu'il y a trop peu de logements (suffisamment) accessibles aux personnes en chaise roulante sur le marché locatif. Une petite partie des collaborateurs d'agences immobilières prétendent que tous les propriétaires ne sont pas ouverts à un aménagement dans le logement. De même, ils pensent que les frais à encourir ne sont pas à la charge du propriétaire, mais pour le locataire. Ainsi, un agent immobilier a répondu comme suit lorsque nous lui avons demandé si une personne en chaise roulante avait déjà demandé d'effectuer un investissement spécifique :

« On m'a demandé une fois si un monte-escalier était autorisé... Mais c'est aux propres frais du locataire. Ce n'est pas lié à l'immeuble. Le propriétaire a aussi raison de ne pas directement promettre. Mais on m'a déjà demandé une marche... En soi, ce n'est pas un problème. »

(Agence immobilière, petite ville / agglomération, Flandre orientale)

5. Sexe

Pour la plupart des bailleurs avec lesquels nous nous sommes entretenus, le sexe d'un candidat locataire n'a pas d'importance. Seuls quelques bailleurs particuliers font davantage confiance aux femmes pour ce qui concerne le bon entretien du logement.

¹³² Nous y reviendrons dans la prochaine partie du présent rapport.

Aucun bailleur n'a préféré un locataire masculin à un locataire féminin. Dans des situations spécifiques, les rôles sont toutefois inversés. Ainsi, la discrimination précitée des parents célibataires semble surtout concerner des femmes. En effet, ce sont le plus souvent des femmes qui sont à la tête des familles monoparentales (UNECE, 2012).

6. Orientation sexuelle

Nous avons également demandé à nos répondants si l'orientation sexuelle des candidats locataires pouvait être un facteur décisif dans leur choix. Aucun répondant ne s'est montré négatif à l'égard de locataires homosexuels ou bisexuels. Aucun n'a prétendu que cela influençait son choix. L'orientation sexuelle relève du domaine personnel et que 'ce qui se passe à l'intérieur' n'a pas d'importance. Une répondante a déclaré que si un couple homosexuel se présentait, il aurait justement un avantage sur les autres candidats, car elle présumerait qu'ils sont des locataires plus propres.

7. Conviction religieuse

La conviction religieuse des candidats locataires n'a pas été abordée dans toutes les interviews. Les bailleurs ont d'eux-mêmes donné de nombreux critères de sélection qu'ils estiment importants et la conviction religieuse n'a que rarement été mentionnée. Lorsque nous avons demandé explicitement aux répondants si cela était important, la plupart a répondu que cela n'avait pas d'importance qu'un (candidat) locataire soit croyant, et à quelle religion il adhère. Cela relève de la vie privée.

Cependant, certains bailleurs expriment une réticence ou une aversion à l'égard des musulmans. Un agent immobilier évoque le Ramadan pour expliquer cette réticence des propriétaires:

« O: Et les personnes qui ne veulent pas d'étrangers, c'est pour des questions financières, culturelles?

R: Culturelles je crois. Vraiment culturelles. Peut-être aussi financières... Je crois qu'en premier ça va être le problème puis culturelles. Je vais prendre des musulmans, qui vont peut-être faire le Ramadan, qui vont

faire à manger quand le soleil sera couché à 11 heures du soir et que tous les autres c'est des blanc-bleu belges comme on dit, qui à 11 heures du soir sont au lit parce qu'ils travaillent le lendemain et que ça va peut-être occasionner des nuisances par rapport à ça. »
(Agence immobilière, petite ville / agglomération, Namur)

Pour d'autres bailleurs particuliers qui se montrent récalcitrants à l'égard des musulmans, la peur ou l'aversion par rapport à ce qui est *étranger* ou à l'égard de *l'autre* ont leur importance. Ils disent, par exemple, ne pas vouloir louer à des femmes voilées. Ou ils parlent d'"extrémistes" auxquels ils ne veulent pas louer – que ce soit par peur ou non.

8. Nationalité, couleur de peau, origine nationale ou ethnique

Un groupe considérable de bailleurs fait une distinction sur la base de l'origine. Ceux-ci - tant professionnels que particuliers - semblent toutefois être conscients du fait qu'ils ne peuvent pas faire de distinction entre les candidats sur la base de leur origine. C'est pourquoi, par rapport à d'autres critères, ils parlent moins ouvertement de leur comportement et de la sélection opérée à l'égard des locataires d'origine étrangère.

Le comportement discriminatoire d'un premier groupe de bailleurs est déterminé par une aversion ouvertement affichée vis-à-vis des étrangers. Ces propriétaires s'expriment - généralement pendant toute l'interview - de manière très négative sur des groupes de population d'origine étrangère. Un petit groupe pense que les immigrés vivent ici pour profiter de la sécurité sociale belge. Pour cette raison, ces bailleurs estiment qu'ils ne doivent pas aider ce groupe en leur louant un logement. Les agences immobilières soulignent également la xénophobie des propriétaires et certains prétendent que cette xénophobie est plus forte dans les zones rurales et chez les propriétaires âgés.

Un deuxième groupe de bailleurs craint d'être confronté à des problèmes de paiement, à un

mauvais entretien ou à des problèmes avec les voisins. Ils invoquent un style de vie, des valeurs et des normes qui, à leurs yeux, sont différents. Ils s'attendent à ce que les personnes d'une autre origine soient plus bruyantes, respectent moins le matériel ou aient moins d'hygiène. L'origine étrangère est également associée aux familles nombreuses et aux familles qui entraînent une suroccupation du logement. Selon certains agents immobiliers, le refus des candidats d'origine étrangère n'est pas suscité par le racisme ou la xénophobie, mais par la peur d'être confronté à ces problèmes.

« O: Quels sont les critères les plus importants généralement pour les propriétaires ? Excepté cette question de... »

R: *C'est le problème de nationalité.*

O : Nationalité oui ?

R: *Oui, ça revient régulièrement.*

Malheureusement. Et pourquoi ? Parce qu'ils ont eu des problèmes avant. Ce n'est pas du racisme, mais il y a une... Des personnes qui vivent autrement que nous et ça pose des problèmes. »

(Agence immobilière, grande ville, Liège)

Une partie des propriétaires et des agences immobilières en Flandre exige également que les candidats locataires maîtrisent (suffisamment) le néerlandais. Si ce n'est pas le cas, la communication avec le locataire se déroule difficilement. Même des bailleurs connaissant plusieurs langues imposent parfois cette condition, ce qui nous fait supposer que ces bailleurs refusent ces personnes ayant une autre langue maternelle pour d'autres raisons également. En Wallonie ou à Bruxelles, il n'a jamais été question de la maîtrise du français.

Les réserves à l'égard des locataires d'origine étrangère ne sont pas exprimées de la même façon par tous les bailleurs : certains ferment leur porte à tous les candidats d'origine étrangère, d'autres se montrent réticents par rapport à une origine spécifique. Certaines nationalités n'ont été mentionnées qu'une seule fois suite à des expériences personnelles négatives, comme les Péruviens ou les Afghans. D'autres groupes de population sont cités comme non souhaités à

plusieurs reprises, notamment les Marocains, les Turcs, les Asiatiques et les Africains subsahariens. Les attitudes négatives des bailleurs sont déterminées par une aversion pour d'autres cultures ou d'autres origines, ou par des stéréotypes et des préjugés qui existent à l'égard de ces groupes spécifiques. Sont invoqués : les nuisances olfactives à cause des traditions culinaires (*Asiatiques*) ou un manque de respect pour l'hygiène (*Africains subsahariens*). En revanche, beaucoup se prononcent positivement sur les *Européens de l'Est*. Les bailleurs témoignent d'expériences positives et de bonnes relations avec des locataires polonais et roumains. Un bailleur mentionne cependant le contraire : avec les groupes établis depuis plus longtemps comme les personnes d'origine turque, il y a moins de problèmes. Il craint maintenant des problèmes avec les locataires bulgares.

Pour finir, nous avons remarqué que les candidats locataires d'origine étrangère ne sont pas seulement refusés par une partie des bailleurs sur la base des préjugés et associations négatives décrits ci-dessus, mais ils sont également évalués de manière plus stricte sur d'autres critères. Ainsi, un 'emploi stable' ou la maîtrise de la langue est souvent une condition pour ne pas être doublement pénalisé.

« *Mais allez, nous louons ces derniers temps très souvent à des Polonais et cela se passe parfaitement. Je n'ai aucun problème avec cela. Je peux le recommander à chaque propriétaire. Pas de problème. Aussi à des Turcs, des Marocains vraiment... Mais je connais... Nous préférons toutefois qu'ils travaillent. S'ils vivent tous les deux d'une allocation... alors je vais... Allez, vous avez le choix de..., si vous avez déjà le choix, vous allez choisir quelqu'un qui travaille. »*

(Agence immobilière, urbanisation diffuse, Flandre orientale)

« (...) ou ces [propriétaires] ont quelque chose contre les personnes d'une autre couleur, mais je ne peux pas... qui travaillent alors. Mais bon, je dis... aussi bien avec un blanc. Ooooh non. Rouspéter sur l'entretien... Nous avons des étrangers chez qui nous devons

enlever nos chaussures à l'entrée, ils sont souvent plus propres que nous, m'enfin, c'est comme ça. Je ne suis pas d'accord d'être radical... Si déjà ils parlent le néerlandais ou le français et qu'ils travaillent. Je peux le comprendre qu'ils ne connaissent pas la langue, c'est souvent un point sur lequel les propriétaires trébuchent. S'il y a quelque chose, ben oui, nous ne pouvons pas communiquer, je le comprends. Je trouve cela raisonnable. Mais s'ils travaillent et qu'ils connaissent la langue... »

(Agence immobilière, petite ville / agglomération, Flandre occidentale)

B. Conclusion

La discrimination est parfois motivée par l'aversion envers certains groupes, également appelée discrimination 'basée sur le goût'. L'aversion est invoquée régulièrement comme motif pour refuser les bénéficiaires de l'aide sociale, les musulmans ou les personnes d'origine étrangère,.

Cependant, la discrimination est aussi souvent statistique. Les bailleurs décrivent le bon locataire comme quelqu'un qui paye correctement le loyer et qui entretient bien le logement. Pour trouver ce bon locataire, les bailleurs évaluent les risques liés aux candidats qui se présentent. Ils se basent, en outre, sur les rapprochements qu'ils font entre les qualités d'un bon locataire et d'autres caractéristiques du candidat. Ces associations sont, d'une part, basées sur des préjugés, d'autre part, sur des expériences précédentes, qui sont généralisées à l'égard d'autres locataires avec les mêmes caractéristiques. Sur la base de ces généralisations, de nombreux bailleurs justifient leurs pratiques de discrimination et d'exclusion à l'égard des groupes suivants :

- Les locataires bénéficiant d'une allocation sont le plus souvent associés à des problèmes de paiement, mais également à un mauvais entretien du logement. Lorsqu'ils reçoivent une aide du CPAS, l'on s'attend à ce que la garantie locative soit difficilement récupérable

en cas de dommages. Un groupe restreint ne veut pas louer à des bénéficiaires d'aide sociale parce qu'il les considère comme des 'profiteurs'.

- Concernant la composition familiale, les familles avec enfants sont évitées par crainte de désagréments, mais également parce que les familles avec enfants sont difficilement expulsables ; les parents/mères célibataires sont surtout associés à des problèmes de paiement.
- Certains n'aiment pas louer à des jeunes, en raison de désagréments supposés ou de doutes sur leur solvabilité ; d'autres préfèrent justement les jeunes locataires aux locataires plus âgés car ils s'attendent à ce que les jeunes qui entrent sur le marché immobilier soient de meilleurs payeurs que 'ceux qui restent' sur le marché locatif et qui sont plus âgés.
- Les personnes d'origine étrangère sont également parfois associées à des problèmes de paiement, à un mauvais entretien ou à des problèmes avec les voisins. De plus, sur la base d'expériences spécifiques, une distinction est parfois faite entre la nationalité et la région d'origine.

Éléments clés concernant les motifs des bailleurs privés et des agents immobiliers

- ✓ Pour les **personnes bénéficiant d'une allocation, les personnes de confession musulmane ou les personnes d'origine étrangère, l'aversion** est régulièrement un motif de refus. Souvent, la discrimination est également une discrimination statistique, les bailleurs associant certaines caractéristiques au risque de non-paiement ou de mauvais entretien.
- ✓ Les locataires **bénéficiant d'une allocation** sont généralement associés à des problèmes de paiement mais également à un mauvais entretien du logement. En outre, la présomption existe, lorsque le CPAS règle la garantie locative, que le préjudice sera difficile à réclamer. Un groupe restreint refuse de louer à des personnes allocataires, les considérant comme des 'profiteurs'.
- ✓ En ce qui concerne la **composition du ménage**, les familles avec enfants sont évitées, par crainte de nuisances, mais aussi parfois parce que l'on craint que les familles avec enfants soient difficiles à expulser. Les parents/mères isolés sont en outre associés à des problèmes de paiement.
- ✓ Certains n'aiment pas louer à des **jeunes**, pour des motifs liés aux nuisances ou à des doutes quant à leur solvabilité. D'autres préfèrent, à l'inverse, les locataires jeunes aux plus âgés parce qu'ils pensent que les jeunes démarrant dans la vie seront meilleurs payeurs sur le marché locatif que les résidents plus âgés.
- ✓ Par ailleurs, les personnes **d'origine étrangère** sont parfois associées à des problèmes de paiement, de mauvais entretien du logement ou à des troubles de voisinage. Une distinction est parfois opérée en fonction de la nationalité ou de la région d'origine en raison d'expériences spécifiques.

VII. LES EXPÉRIENCES DE DISCRIMINATION DES LOCATAIRES

Dans cette partie, nous relatons les résultats des groupes de discussion avec des locataires et des candidats locataires sur leurs expériences de discrimination. L'analyse comporte quatre parties thématiques :

- l'expérience de discrimination
- les réactions initiales aux expériences de discrimination
- les stratégies pour éviter la discrimination
- le rôle des autorités et des instances officielles

A. Colère, impuissance, résignation et espoir

L'impact de la discrimination diffère selon que les personnes aient été confrontées occasionnellement ou de manière répétée à la discrimination. Les expériences occasionnelles, pendant la phase de recherche, ont un impact moindre sur la personne concernée. Dans cette phase, les incidents, bien qu'offensants, s'avèrent de courte durée et leur importance s'estompe rapidement, lorsque un logement est trouvé ailleurs.

« Cette femme m'a dit en face : 'je ne loue pas à une lesbienne'. J'étais fâchée. Je suis montée dans la voiture, j'ai demandé un prêt à une banque et, deux mois plus tard, j'ai acheté une maison. Mais je pense que peu de personnes vont raconter une expérience pareille... »

(locataire, focus group 'lesbigays', petite ville/agglomération, Brabant flamand)

Tous les groupes de personnes ayant une position sociale fragile et confrontées à maintes reprises à

des actes de discrimination, évoquent la colère, mais les sentiments essentiels sont l'impuissance et le découragement et, dans une moindre mesure, une forme d'acceptation.

« J'ai le sentiment qu'ils ne veulent pas m'aider, je suis souvent aller les voir, mais ils n'aident carrément pas. Je pense qu'ils se moquent de nous, car ils savent que nous sommes des personnes faibles. Et à la longue, j'abandonne. Je suis au fond du trou. »

(locataire, focus group des familles monoparentales, urbanisation diffuse, Flandre orientale)

« Quand je cherchais ici à K. à l'époque, je regardais aux fenêtres s'il y avait une annonce 'à louer' et j'entrais parfois dans une agence immobilière, mais après quelques réactions comme celles que j'ai eues, vous n'êtes ensuite pas enclin à entrer dans chaque agence immobilière, vous cherchez plutôt dans les journaux qu'auprès des agences immobilières. »

(locataire, focus group des personnes bénéficiant d'un revenu d'intégration, urbanisation diffuse, Anvers)

Certains groupes ont également déclaré que les mauvais exemples des personnes issues du même groupe, souvent imputés à la pauvreté, à une différence culturelle ou à l'éducation, nuisent à la bonne réputation du groupe. Il existe un consensus sur le fait que les stéréotypes ne tombent pas du ciel.

« Mais c'est justement ça le problème : ce sont ces personnes qui d'un coup ne paient plus, qui nous barrent le chemin en quelque sorte. Car moi, je veux payer, je veux faire les

choses bien. Mais évidemment, aucun de ces propriétaires ne me donne une chance, car ces propriétaires pensent directement : aïe aïe, quelqu'un avec un revenu d'intégration, on ne le prend pas. »

(locataire, focus group des personnes bénéficiant d'un revenu d'intégration, urbanisation diffuse, Anvers)

Presque toutes les personnes qui ont vécu une expérience de discrimination structurelle voient la discrimination comme un mécanisme qui s'inscrit dans une tendance sociale : la crise économique, la xénophobie, les écarts entre les classes sociales et les rapports de force, la pénurie sur le marché locatif, ... Pour les personnes qui vivent dans la pauvreté, cela offre peu de perspectives positives, et on estime qu'elles ont de fortes chances de vivre une expérience similaire.

Les personnes avec un handicap et d'origine étrangère s'attendent à long terme à un changement de mentalité. Ainsi, on s'habitue plus à la présence de personnes d'une autre origine ou de personnes en chaise roulante « dans le paysage ». Dans les entretiens, la place que d'anciens immigrés occupaient sur le marché du logement et son évolution sur plusieurs générations est parfois évoquée. L'amélioration de leur situation sur le plan financier, grâce au travail ou à l'apprentissage de la langue, offre des perspectives positives.

B. Réagir à la discrimination

Pendant la phase de recherche, il semble que les réactions directes des candidats locataires se limitent souvent à remettre en question, de manière critique et oralement, ce que le bailleur dit si les personnes soupçonnent que c'est mensonger. La plupart des groupes sont d'accord pour dire qu'il vaut mieux ne pas réagir, car cela n'apporte pas de solution aux problèmes vécus.

Cependant, le sens du devoir prévaut parfois lorsqu'on est confronté à des propos racistes (surtout) ou à d'autres propos discriminatoires,

même si le plus souvent, on n'opte pas pour les procédures de signalement existantes. Dans certains groupes, on raconte au sein de son réseau ce qu'on a vécu pour nuire à la réputation d'une agence immobilière ou (dans un contexte plus restreint) du bailleur. Cela se passe surtout oralement ou par le biais des réseaux sociaux. Exceptionnellement, la presse est également contactée.

« Je ne retourne plus jamais là-bas (agence immobilière). Et je dis aussi à mes amis de ne pas y aller, qu'ils sont mauvais »

(locataire, focus group des personnes de confession musulmane, urbanisation diffuse, Anvers)

« Cet homme, c'est un raciste. Nous savons alors que là, il ne faut pas essayer. Maintenant, tout le monde le connaît. »

(locataire, focus group des personnes de confession musulmane, urbanisation diffuse, Anvers)

Seul le focus group néerlandophone d'Africains subsahariens était d'avis que parfois il est plus intelligent de réagir directement de manière vive lorsqu'on reçoit des remarques explicitement racistes, de sorte que les passants ou le propriétaire appellent la police. Et ceci en raison du fait que lorsqu'après un incident, on se rend d'initiative au bureau de police pour faire une déclaration, on est souvent repoussé. Les équipes de police qui interviennent sur le terrain semblent être plus à l'écoute et plus enclines à dresser un P-V. La raison pour laquelle cette stratégie est utilisée dans ce groupe est sans doute liée à la nature de la discrimination à laquelle ils sont confrontés. Ils rapportent dans une plus grande mesure recevoir des propos explicitement racistes ou offensants, généralement dans des conflits avec les propriétaires ou les voisins.

« (Le propriétaire) criait que nous étions des singes, que nous devons retourner vivre dans les bois ! Vous ne pouvez quand même pas laisser passer ça ? »

(locataire, focus group des personnes d'origine subsaharienne, grande ville, Anvers)

Les personnes qui subissent des discriminations occasionnelles au début de la location ou durant celle-ci choisissent souvent de fuir au lieu de réagir : ceux qui en ont les moyens déménagent, car ils appréhendent les tracasseries associés à la revendication de leurs droits. De nombreux locataires soulignent l'importance d'une bonne relation avec le propriétaire afin de bien vivre. Ce constat explique également le peu de réponses de la part des lesbiennes de former des groupes de discussion. D'une part, il semble qu'en raison des stratégies utilisées par ce groupe, de sa position socio-économique et du segment du marché locatif privé vers lequel il s'oriente, il soit peu confronté à une discrimination directe pendant la phase de recherche. D'autre part, il semble que ce groupe ne veuille pas trop s'attarder sur les cas de discrimination lorsqu'ils surviennent toutefois, car il connaît les alternatives et a des possibilités financières.

La peur de se retrouver à la rue et le manque de soutien et d'accompagnement dans la revendication des droits font que certains candidats locataires se trouvant dans une situation fragile acceptent leur sort. Ceux-ci se plaignent aussi de discrimination (ou lorsqu'on les interroge davantage, de freins structurels) de la part des services d'aide et de soutien, qui entravent la revendication des droits ou sont coupables d'actes d'injustice. Par ailleurs, il ressort des témoignages que l'on est rarement protégé contre les conséquences de la revendication de ses droits durant la location.

Afin de défendre leurs droits, certaines personnes ont fait appel au syndicat des locataires, à l'inspection du logement, à un avocat, au Centre (ou un 'Meldpunt'¹³³), ou encore à la police. Cette combattivité suscite l'admiration chez les autres participants au focus group, mais confirme aussi la complexité d'une telle action : il faut s'informer, être patient, pouvoir rassembler des preuves, vouloir investir du temps et de l'argent, ... Par conséquent, une grande partie des répondants déclare qu'il vaut mieux ne rien entreprendre en

raison de l'impact négligeable ou même négatif de telles mesures :

« Si on fait déclarer notre logement comme inhabitable, où doit-on alors aller ? Alors ils prennent vos enfants... »

(locataire, focus group des familles monoparentales, urbanisation diffuse, Flandre orientale)

« Le problème, c'est que le Centre dit toujours que oui, nous n'avons pas encore assez de preuves, tandis que nous en avons déjà beaucoup, j'ai déjà tout prouvé et pourtant ils disent 'oui, nous devons vraiment être sûrs que nous pouvons gagner cette affaire.' Même si vous leur dites que vous filmez ou quoi, alors ce n'est pas bien non plus. »

(locataire, focus group des familles monoparentales, urbanisation diffuse, Flandre orientale)

De manière générale, il existe un grand sentiment d'impuissance par rapport aux preuves de discrimination à apporter. Cependant, dans les entretiens, il a régulièrement été question de la possibilité de filmer/enregistrer, d'emmener un témoin ou de faire appeler une autre personne. L'accent est plutôt mis sur la crédibilité et la confirmation des propres expériences que sur le fait d'entreprendre des actions par la suite. Au lieu de réagir à la discrimination, on essaie surtout d'éviter ces expériences.

¹³³ Le Meldpunt est un point de contact discrimination du Centre interfédéral pour l'égalité des chances décentralisé en Flandre.

C. Éviter la discrimination

1. Géographie mentale des opportunités de logement

Il ressort des entretiens que presque tous les locataires évaluent leurs opportunités de logement en observant différents paramètres : l'ensemble des acteurs en présence, les services offerts, l'accessibilité à leur réseau personnel, la composition sociale du quartier, la réputation des groupes y habitant, les réactions des bailleurs aux changements locaux, les caractéristiques du marché immobilier, les processus de gentrification en cours, etc. Dans tous les groupes de discussion, la classification des quartiers et des types de logement oriente la recherche : certains quartiers, certaines régions ou certains types de logement où on s'attend à un taux de discrimination élevé sont évités. Les compagnons d'infortune qui viennent d'autres pays, villes ou villages, sont vite informés du fonctionnement de la vie au niveau local et de leur place dans ce contexte.

Au niveau des régions, tant les personnes de confession musulmane que les Africains déclarent qu'en Wallonie, il est plus facile d'accéder à des logements de qualité. L'explication justifiant cela par la maîtrise du français doit être relativisée : bon nombre d'entre eux parlent le néerlandais ou ont aussi un accent étranger en français. Dans les discussions menées dans le cadre de cette recherche, ce n'est pas tellement l'offre de logements, mais plutôt le virage politique à droite, la xénophobie et la politique linguistique qui sont mis en avant par les répondants comme étant spécifiques à la Flandre. Les répondants ont évoqués à plusieurs reprises la susceptibilité par rapport à la langue en Flandre comme motif de discrimination supplémentaire pour les personnes francophones.

« Je pense que le pire, c'est quand vous êtes un Africain francophone musulman à Anvers (rire des autres) »

(locataire, focus group des personnes d'origine subsaharienne, grande ville, Anvers)

Au niveau des provinces et des villes, des différences semblent également se faire sentir. Notamment la province d'Anvers semble être vue par les répondants comme problématique en termes de comportements xénophobes. Bruxelles, Liège et la province du Limbourg sont désignées par ceux-ci comme plus indulgentes et plus ouvertes. Ces comparaisons sont faites sur la base d'expériences personnelles ou au vu de la situation d'amis ou de membres de la famille.

« Il s'agit vraiment d'un problème lié à Anvers, dans le Limbourg, ce problème est beaucoup moins accentué. Je ne sais pas comment cela se fait, mais vous le remarquez directement. »

(locataire, focus group des personnes de confession musulmane, urbanisation diffuse, Anvers)

Dans des régions urbanisées, mais également dans un contexte plus rural ou suburbain, les locataires font une distinction entre les différents types de quartiers et les segments du marché immobilier. Les locataires citent des quartiers et des types de logement qui ne leur conviendraient pas parce qu'ils s'y sentiraient trop 'différents' ou pas en sécurité, ou parce que les types de logement ou l'environnement ne sont pas adaptés à leurs besoins. D'autre part, des segments, quartiers ou secteurs d'habitat sont considérés comme l'« habitat » du groupe auquel on s'identifie.

Les locataires sont d'avis que les bailleurs jouent également un rôle actif dans la classification des quartiers et des types de logement. Dans toutes les régions, on mentionne des quartiers, des villages et des régions qui sont cités comme 'inaccessibles' ou moins accessibles pour tel ou tel type de locataires. Les loyers ont leur importance, mais le comportement général des bailleurs est également relevé. Dans ces zones dites 'meilleures', il est question d'une discrimination plus explicite : même celui qui a les moyens ne peut pas accéder au marché.

« J'ai un ami et il a quatre affaires florissantes. Il gagne beaucoup d'argent. Et pourtant, il ne trouve rien. Cela fait déjà plus d'un an qu'il

cherche. Il vit dans un petit appartement ici à Molenbeek, avec sa femme et ses quatre enfants. »

(interview famille nombreuse, grande ville, Région de Bruxelles-Capitale)

Les focus group francophones surtout font resurgir des propos explicites de « racial steering » de la part des propriétaires privés : une pratique qui consiste à orienter les minorités ethniques vers certains types de logements et de quartiers (définition dans Galster & Godfrey, 2005; Turner & Ross, 2005). Certains bailleurs leur signalent, généralement au téléphone et de manière assez polie, que « pour des personnes comme elles », il existe d'autres quartiers.

« Je pense qu'il y a plus de discrimination en centre-ville, car les appartements y sont chers et exclusivement destinés aux riches. Souvent, lorsque vous appelez pour un appartement en centre-ville, ils disent : 'Oh non, ceux-là ne sont pas pour vous. Essayez de chercher autour de Bressoux, là ils accepteront plus facilement des gens comme vous.' Bressoux est un quartier de classe plus basse où des personnes pauvres ont leur place. Même si vous dites que vous travaillez et que vous gagnez assez pour payer le loyer en centre-ville, ils vous diront quand même que ce n'est pas pour de gens comme vous. »

(locataire d'origine étrangère, focus group familles monoparentales, grande ville, Liège)

Ce n'est pas seulement sur base de préjugés que les propriétaires refusent ou « ré-orientent » les candidats. Leur représentation du contexte local ou du voisinage direct peuvent également être un motif pour refuser un candidat locataire.

« Après la fin de mes études, je voulais déménager vers une autre maison. J'ai cherché quelqu'un pour reprendre ma chambre et j'ai trouvé un ami qui était arabe et homo. J'en ai parlé au propriétaire et après avoir rencontré ce garçon, il m'a appelé et m'a dit : « Tu es tombé sur la tête pour amener un gars comme lui ici ? Il ne survivra pas deux jours dans ce quartier ! » C'était à Borgerhout,

dans un quartier où vivent principalement des Marocains et la situation pourrait mal se terminer s'ils découvraient que mon ami était à la fois arabe et homosexuel. (...) Oui, il ressemble assez bien à un homo. »

(locataire, focus group des personnes originaires de l'Europe de l'est, grande ville, Anvers)

Cette « préoccupation » des bailleurs de **choisir les locataires en fonction du cadre** dans lequel ils devront « habiter » n'est, selon les locataires, pas toujours issue d'un sentiment d'altruisme. Les bailleurs cherchent également à ne pas perturber le calme de l'immeuble ou à éviter le mécontentement des voisins. Si la location se fait quand même malgré l'incompatibilité perçue, des « contrats d'essai » sont conclus et, de manière générale, la surveillance est temporairement ou en permanence augmentée :

« Elle (la bailleuse) est souvent venue voir ici, ce que nous faisons, si nous ne faisons pas trop de bruit. Elle nous tenait vraiment à l'œil au début, car elle ne voulait pas que les voisins se plaignent davantage. Ils étaient assez fâchés qu'elle ait loué à un couple d'étrangers. J'ai vraiment dû la convaincre que nous pourrions convaincre les voisins, sinon nous n'aurions pas pu venir habiter ici. Ce n'est pas de la discrimination, c'est la pression sociale. »

(locataire, focus group des personnes de confession musulmane, urbanisation diffuse, Anvers)

Les expériences de discrimination subie par les jeunes semblent basées sur des représentations liées à l'âge. Tant qu'ils sont étudiants, ils peuvent se loger dans des maisons estudiantines qui sont adaptées à leurs besoins : abordables, souvent situées au centre, partagées avec des jeunes de leur âge. Dès qu'ils perdent leur statut d'étudiant, ils en sont toutefois exclus. En tant que nouveaux arrivants sur le marché du travail et sans droit à des allocations, ils sont souvent obligés de retourner vivre chez leurs parents. Les jeunes qui, pour l'une ou l'autre raison, ne peuvent ou ne veulent pas effectuer ce retour semblent souvent être

désignés comme des « cas à problèmes », dont apparemment ni les propriétaires, ni les services sociaux ne savent quoi faire. Ainsi par exemple, les bailleurs ne veulent pas que les jeunes ayant perdu leur statut d'étudiant soient domiciliés à l'adresse d'un kot.

2. Confrontations avec les bailleurs

La confrontation avec les bailleurs est le moment crucial où la discrimination est explicite. Les locataires élaborent des stratégies pour éviter ou lutter contre la discrimination pouvant survenir à cette étape. Une première stratégie consiste à **entrer en contact personnellement** avec un propriétaire, ce qui est apparu comme important dans tous les groupes. Les propriétaires particuliers sont perçus comme plus flexibles et compréhensifs que les professionnels et vu l'accumulation des étiquettes, pouvoir convaincre en personne le bailleur de ses propres qualités joue en la faveur du candidat locataire.

« Vous devez vite trouver quelque chose, j'habitais à l'époque à Bruxelles. Finalement, j'ai trouvé quelque chose en privé, simplement, c'était sur le marché, j'ai vu une affiche et je suis allé demander. C'était une bonne dame aussi. Directement signé le contrat. J'ai dit : « Avez-vous le contrat ici, je veux directement signer », car si demain, quelqu'un d'autre passe, elle a peut-être changé d'avis et elle dit autre chose.

- A-t-elle aussi vu des fiches de paie ?
Non, non, elle n'a rien demandé, simplement directement signé. Elle a simplement posé quelques questions : si je travaille, si j'ai des enfants, une femme, etc. »

(locataire, focus group des personnes de confession musulmane, urbanisation diffuse, Anvers)

Les avantages mentionnés d'un tel contact direct sont tout d'abord l'opportunité de susciter de la compassion et de la sympathie, qui rompent le processus de sélection rationnel. De plus, une rencontre permet de contredire les stéréotypes et de les remettre en question. Pour finir, on a

l'impression que lors d'un contact direct, les bailleurs risquent moins de discriminer et que cela permet de se confronter au bailleur et de le menacer d'entreprendre des mesures judiciaires pour imposer sa candidature :

« Je connais un Marocain qui a demandé à une connaissance belge de prendre un rendez-vous avec ses coordonnées ; travail, femme, enfants, etc. Lorsqu'ils arrivent, le propriétaire prend peur, parce qu'il voit qu'il s'agit d'un Marocain. Il ne l'avait pas entendu au téléphone et ils avaient changé le nom. Ils ont dit qu'ils déposeraient une plainte s'il changeait maintenant d'avis, et il l'a eu. »
(locataire, focus group des personnes de confession musulmane, urbanisation diffuse, Anvers)

Dans la continuité de cette stratégie, il est conseillé d'éviter les agences immobilières, car elles empêchent ce contact direct et il y a peu de recours contre leurs procédures.

Deuxièmement, **taire ou dissimuler** le plus longtemps possible la vraie situation s'avère parfois utile : il est souvent très difficile de ne pas mentionner une allocation, mais il n'est pas nécessaire de dire directement que la caution vient du CPAS. Cacher une relation avec quelqu'un du même sexe en emmenant un ami de l'autre sexe est une stratégie que deux femmes lesbiennes disent avoir découvert par hasard.

« J'ai signé le contrat. Je suis allée voir avec un ami, K. (compagne) ne nous avait pas accompagnés. Ce n'était pas vraiment planifié ainsi, mais quand le bailleur a cru que nous étions un couple, nous ne l'avons non plus pas contredit (rire). Ce ne sont non plus pas vraiment leurs affaires, hein ? »
(locataire, focus group « lesbigays », petite ville/agglomération, Brabant flamand)

Trouver un appartement, une maison ou une chambre par le biais d'autres personnes est une troisième stratégie très importante. C'est une façon d'échapper aux préjugés qui surviennent lors de nouveaux contacts. Dans de nombreux

cas, le logement est trouvé en reprenant le bail d'une connaissance.

« Maintenant j'ai loué un appartement dans le centre et c'est parfait, il est grand. Et tout le monde trouve cela bizarre, mais pourquoi ? Une personne, aussi marocaine, y a habité et a reçu une maison des logements sociaux, et il doit normalement y habiter trois mois. Et le propriétaire a dit qu'il doit trouver quelqu'un d'autre, sinon il ne peut pas partir. »

(locataire, focus group des personnes de confession musulmane, urbanisation diffuse, Anvers)

Il semble qu'une des conséquences de la location par le biais d'autres personnes est de rester dans son propre « milieu » et de rencontrer des personnes similaires, de sorte que les propriétaires savent déjà souvent plus ou moins à quel « type » de personne s'attendre. Tous les groupes de discussion en font part. Certains considèrent cela comme un avantage, d'autres comme une contrainte, celle de devoir vivre dans certains types d'habitation et de locations, d'où il est difficile de partir.

Pour les personnes d'origine étrangère, louer à un propriétaire issu du même réseau ou d'un autre « réseau ethnique » est aussi une solution courante, mais cette pratique n'est pas toujours vécue positivement. Même si « il est plus facile d'obtenir un logement avec eux qu'avec les propriétaires d'origine belge, les propriétaires d'origine étrangère ne sont pas pour autant décrits, au sein des groupes de discussion, comme « meilleurs » ou « plus compréhensifs », au contraire. L'acquisition de maisons par des personnes issues du même pays ou ayant les mêmes convictions religieuses est considérée comme un pas vers le changement, mais ces propriétaires doivent encore souvent apprendre à jouer selon les règles du jeu applicables en Belgique et à limiter leur soif de profits.

*- Les étrangers, ce sont bien les pires ! (rires).
- Il faut le voir dans son contexte, hein, ils ne s'y connaissent pas toujours ou ils n'ont eux-mêmes pas d'argent. Ou ce sont*

simplement... tout d'abord, comment ont-ils obtenu cette maison ?

- Non, non, les gens qui vivent depuis longtemps ici, ils changent tout simplement, ils deviennent avares comme les Belges (rires). »
(locataire, focus group des personnes d'origine subsaharienne, grande ville, Anvers)

Une quatrième stratégie consiste à **faire appel à un assistant social ou à un ami** lors de la recherche, pour écrire des mails, prendre rendez-vous par téléphone et même pour être accompagné lors d'une visite ou lors d'un rendez-vous dans une agence immobilière. Cette stratégie est utilisée, d'une part, pour dissimuler certaines caractéristiques, comme parler une autre langue, avoir un accent ou des capacités de communication restreintes. D'autre part, la présence et l'aide d'une tierce personne représentent un soutien et une protection. Il est souvent fait appel à des assistants sociaux du CPAS, accompagnateurs de parcours d'insertion, collaborateurs de CAS, éducateurs, etc.

- Comment avez-vous trouvé votre logement actuel ?

- Grâce à l'aide de Solidarités Nouvelles et ce collaborateur.

(locataire, focus group des personnes bénéficiant d'un revenu d'intégration sociale, petite ville / agglomération, Hainaut)

Les organisations spécialisées sont contactées pour se prémunir des problèmes durant la location ou lors du départ : pour faire relire le bail, participer à l'état des lieux ou contrôler le logement. Outre les professionnels, les candidats locataires font également appel aux personnes de leur réseau. L'aide ayant le plus de succès semble provenir de personnes qui jouissent d'une position sociale plus aisée. Selon le groupe, il s'agit de « Belges », de partenaires ou d'amis qui parlent bien le néerlandais, de membres de la famille qui ont plus de moyens financiers, etc.

D. Le rôle des autorités et des organisations formelles

1. Inconnu et inaccessible

Premièrement, l'accessibilité aux services et aux mesures de soutien s'avère partout et pour tous les groupes problématiques. Il ressort des entretiens que les candidats locataires dépendent fort de l'orientation et de l'accompagnement des assistants sociaux (généralement professionnels) pour obtenir des informations et gérer les aspects administratifs de leur recherche. Dans de nombreux cas, ils ne sont pas, ou qu'à moitié (et souvent mal), informés du soutien auquel ils ont droit ou dont ils pourraient bénéficier.

Même lorsque des mesures de soutien existent, les candidats ne trouvent pas toujours l'assistance nécessaire pour pouvoir en bénéficier. Pour les travailleurs sociaux de première ligne, qui sont souvent trop sollicités, la complexité de la législation et la charge administrative pour l'obtention de primes et de subventions sont « une charge supplémentaire de trop à prendre ».

Les subventions locatives sont-elles un bon instrument ?

D: Oui, seulement, cela devrait se passer automatiquement. Pareil avec les allocations familiales, nous avons parfois droit à des allocations familiales doubles, mais alors il nous faut rassembler et remplir toutes sortes de documents et les envoyer plusieurs fois.

K: Les documents sont compliqués et renvoient à des articles et comportent des mots difficiles.

Animatrice : Même les assistants sociaux ont du mal et ne savent pas trop comment cela marche.

(locataires et travailleurs sociaux, focus group des familles monoparentales, urbanisation diffuse, Flandre orientale)

Au sein des groupes de discussion, les expériences concernant le rôle des assistants sociaux diffèrent énormément. La bonne volonté, les connaissances et la proactivité dont ils font preuve ont un impact positif sur les perceptions quant aux

efforts émanant des autorités et des associations d'aide.

Il arrive fréquemment que les personnes de ces groupes ne parviennent pas à joindre les professionnels des associations d'aide avec lesquels aucun rapport de confiance n'a été établi auparavant. L'accumulation d'expériences négatives augmente la méfiance (qui se répercute rapidement sur d'autres) à l'égard d'organisations et de services vers lesquels on devrait pouvoir se tourner. Cela explique, par exemple, pourquoi certaines personnes n'atteignent pas le syndicat des locataires, bien que d'autres y soient arrivés et fassent l'éloge de leur soutien. La distance perçue et les heures d'ouverture des services constituent des freins supplémentaires.

« Ça peut paraître bizarre pour vous, mais c'est juste qu'alors il faut de nouveau s'y rendre. Et voir s'ils sont ouverts. Beaucoup de personnes n'ont pas Internet. Et moi, je dois prendre congé pour cela. Alors je dois vraiment savoir à l'avance que ça en vaudra la peine. »

(locataire, focus group des personnes bénéficiant d'un revenu d'intégration, urbanisation diffuse, Anvers)

2. Inefficace et périlleux

De manière générale, nous sommes frappés par le fait que le Centre interfédéral pour l'égalité des chances et les Meldpunt¹³⁴ et ne sont pas très connus. Parfois, on sait que des « instances » existent, mais on ne sait pas les identifier. Certains ont fait une déclaration auprès de la police, mais cela a rarement donné lieu à des suites positives. Le message qui consiste à dire que l'on « ne peut rien faire tant qu'il n'y a pas eu d'acte de violence » est décourageant ou, comme mentionné précédemment, il peut susciter des actes de violence, considérés comme la seule issue possible.

Pour les personnes qui ont déjà fait une déclaration à la police, l'« impunité » des personnes

¹³⁴ Le Meldpunt est un point de contact discrimination du Centre interfédéral pour l'égalité des chances décentralisé en Flandre.

et des agents immobiliers qui discriminent est exaspérante. Les conditions nécessaires pour qu'une expérience discriminatoire soit portée en justice, sont considérées comme insurmontables, bien que quelques personnes soient combatives et essaient toutefois, avec la mise en place de caméras cachées, de matériel d'enregistrement et des preuves écrites, d'appliquer les procédures existantes. Comme nous l'avons mentionné, les témoignages de ce combat confirment justement pour d'autres qu'il est pratiquement impossible, par le biais des canaux existants, de tirer profit d'une expérience négative.

Dans le groupe le plus fragile, principalement présent sur le marché locatif secondaire, beaucoup ont témoigné des contrôles des logements par l'inspection du logement. Plusieurs personnes ont quitté leur logement parce qu'il avait été déclaré inhabitable. Le contrôle de logements déclarés inhabitables est néanmoins insuffisant, selon certains témoignages certains d'entre eux sont tout de même loués après avoir été déclarés inhabitables. Par ailleurs, tout le monde s'accorde à dire que l'aide et le soutien font grandement défaut pour les personnes qui perdent leur logement suite à une déclaration d'inhabitabilité. Les locataires qui font appel à l'inspection du logement pour revendiquer leurs droits sans qu'une déclaration d'inhabitabilité ne s'ensuive, sont souvent abandonnés à leur sort et doivent faire face à une relation qui s'est dégradée avec le bailleur.

Certaines mesures existantes de soutien aux locataires financièrement plus fragiles ne sont pas adaptées à leurs besoins. Ainsi, la prime d'installation arrive trop tard, tandis que l'avance de la garantie par le CPAS prend trop de temps, n'est parfois pas suffisante et a un effet stigmatisant.

« Cette prime d'installation par exemple. Si vous savez, par exemple par votre assistant, qu'elle existe et que vous la demandez, vous ne la recevez que quand vous êtes déjà dans le logement. Il vous faut donc toujours d'abord pouvoir trouver de l'argent. »

(locataire, focus group des personnes bénéficiant d'un revenu d'intégration, urbanisation diffuse, Anvers)

Pour ce groupe, déménager s'avère être extrêmement difficile. Souvent le préavis de départ de l'ancien logement et l'entrée dans le nouveau logement ne coïncident pas, ce qui met le locataire dans une position de faiblesse pour la négociation, après avoir trouvé un logement adéquat et abordable, suite à de longues recherches. Il est souvent difficile de payer un double loyer pendant la période de transition. Le manque d'espace de stockage pour la période entre les deux logements est également mentionné.

Les loyers en augmentation sont problématiques, aussi bien pour les groupes plus favorisés que pour les groupes plus fragiles, mais ce dernier mentionne également la problématique des allocations de plus en plus réduites. Des solutions créatives, comme la réduction des coûts par la cohabitation, sont contrecarrées par la législation en matière d'allocations et celle qui régit l'habitat groupé.

« Je bénéficie d'une indemnité d'invalidité qui permet à peine de louer quelque chose ici. Mon frère m'a donc proposé de venir habiter chez lui en échange d'un petit loyer. Cela aurait été une bonne solution, mais il s'est alors avéré qu'il ne me resterait presque rien de mon indemnité. Je serais alors financièrement à sa charge. »

(locataire, interview d'une personne avec un handicap, urbanisation diffuse, Anvers)

De manière générale, ce groupe se plaint fortement des autorités par rapport à l'offre de logements pour des personnes avec un petit budget et par rapport à la législation complexe. Les instances politiques ne considèrent pas cela comme une forme de discrimination ; ce sujet est régulièrement débattu lors des entretiens.

« Il s'agit en fait d'une manœuvre tactique du gouvernement. Vous y avez droit, mais ils espèrent que vous ne trouviez comment. »

(locataire, focus group des familles monoparentales, urbanisation diffuse, Flandre orientale)

Il existe en tout cas un consensus pour dire que les autorités ne sont pas un partenaire solide ou actif pour solutionner la problématique du logement.

3. Image négative et stéréotypes

On cite en outre l'image négative véhiculée par les médias et la politique, surtout celle des musulmans, des Africains francophones, des personnes pauvres et des personnes avec un handicap. La ségrégation au sein de la société entre certains groupes est souvent considérée comme une de ses conséquences. Pour certaines personnes, la distance entre certains groupes et les gens « normaux » est très difficile à franchir parce qu'ils sont « poussés », à différents niveaux, dans des niches étroites de la vie de la société.

En ce qui concerne la discrimination à l'égard des étrangers, on s'accorde pour dire que c'est surtout en Flandre que les autorités ne sont pas vraiment proactives pour changer les mentalités et punir les auteurs. Au contraire, les hommes et les partis politiques sont à maintes reprises suspectés d'inciter l'animosité en fonction des voix qu'ils pourraient gagner. Les arguments cités pour le démontrer sont variés : la lenteur avec laquelle une plainte est traitée, le discours politique qui associe la crise économique à l'immigration, ou la législation de plus en plus stricte en matière d'accès au territoire et aux services.

« Ils veulent que nous partions sans doute ? Mais nous sommes ici, hein. »
(locataire, focus group des personnes de confession musulmane, urbanisation diffuse, Anvers)

Dans les groupes de discussion francophones, il est souvent dit que les autorités font ce qu'elles peuvent, mais qu'en pratique, la législation existante n'est pas applicable au marché locatif.

E. Le cumul des motifs de discrimination pour un profil socialement fragile

Malgré la grande diversité des répondants locaux dans la présente recherche, on note un fait commun important chez les personnes qui sont le plus souvent et le plus explicitement confrontées à des actes de discrimination. Ce « profil plus fragile » porte dans tous les groupes une accumulation des caractéristiques qui sont parfois aussi étroitement liées :

- un revenu disponible limité ;
- une caractéristique physique qui est associée à des comportements indésirables ou à la présence de tiers non souhaités, à des besoins supplémentaires, ... ;
- une langue maternelle, un accent ou un vocabulaire avec la même connotation ;
- des possibilités limitées pour convaincre des bailleurs de sa propre fiabilité.

Un amalgame complexe de préjugés colle une étiquette stéréotypée de « locataire indésirable » sur les personnes de différents groupes. Dans le cadre du fonctionnement du marché locatif, cette accumulation les rend vulnérables par rapport à la discrimination pour différents motifs.

De nombreuses caractéristiques physiques contribuent à cette stigmatisation. Dans les groupes de discussion, la couleur de peau, les vêtements, un handicap visible, des tatouages, des cicatrices et l'odeur corporelle sont souvent cités. Les « désagrèments » que le bailleur veut éviter sont d'ordre divers, allant des habitudes de la vie quotidienne comme « *préparer de la nourriture qui pue* », ne pas prendre soin du logement ou faire du bruit, aux caractéristiques et comportements telles qu'avoir besoin d'attention ou d'adaptations particulières ou nécessiter des soins, louer pour une courte durée, suroccuper le logement, etc.

On retrouve un fil conducteur dans les témoignages de discrimination sur le marché locatif des personnes stigmatisées : dans chaque processus de sélection, qui laisse place aux préférences personnelles, ils sont systématiquement moins

bien traités. Aucun propriétaire, même indulgent (certains propriétaires ont en effet, des caractéristiques en commun avec leurs locataires), ne veut louer à un locataire au profil indésirable. Ainsi stigmatisé, l'objectif principal du candidat locataire est de persuader les bailleurs de leur donner une chance. Ainsi, ce n'est plus la logique du marché locatif : il faut obtenir une concession et le propriétaire pense souvent qu'il prend un risque.

F. Conclusion

Pour la plupart des répondants, la discrimination est une expérience marquante et émotionnelle. Son impact est important, surtout lorsqu'elle survient régulièrement.

Il y a plusieurs façons de faire face à de telles expériences. D'une part, la réaction directe se limite à une remise en question des prétextes avancés par les bailleurs pour rejeter certains candidats ; selon les répondants, réagir plus vivement ne rapporterait pas plus. Après coup, les victimes se sentent souvent obligées de rapporter la discrimination pour punir l'auteur en portant atteinte à sa réputation. Cependant, les procédures de signalement existantes ou les actions judiciaires sont rarement mentionnées comme solution valables dans les groupes de discussion.

Les victimes de discrimination apprennent de leurs expériences. Elles développent, en se basant sur une représentation des acteurs, des services, de leur réseau personnel, des caractéristiques des habitants et du marché immobilier, une typologie complexe de régions, quartiers et types de logements au pour lesquels elles évaluent leur risque de discrimination. Cette classification donne des indications à tous les répondants pour rechercher un logement. Elle est également développée dans le mesure où des bailleurs « renvoient » des candidats locataires vers des types de logement ou des régions dits « plus adaptés ».

Des stratégies individuelles sont également citées pour éviter la discrimination, comme tenter

d'établir un contact personnel avec le propriétaire (et d'éviter les agences immobilières) : les bailleurs privés seraient plus ouverts à la négociation et aux explications, ce qui permet de susciter la sympathie, de contredire les stéréotypes et éventuellement d'affronter les pratiques illicites. Une deuxième stratégie consiste à masquer ou à taire le plus longtemps possible sa situation personnelle. Troisièmement, une stratégie de recherche via-via est mise en place. De cette façon, un intermédiaire peut contribuer à renforcer la confiance du bailleur. Une dernière stratégie consiste à faire appel à des assistants sociaux ou à des amis ce qui permet de dissimuler ses caractéristiques personnelles et de trouver un soutien et une protection à l'égard des bailleurs.

Les locataires expliquent qu'ils se focalisent sur ces stratégies individuelles en raison du manque de soutien et de protection de la part des autorités. Les services d'aide existants ne sont pas suffisamment connus ou n'offrent pas toujours l'assistance nécessaire. Les procédures de déclaration d'inhabitabilité ou le dépôt de plaintes pour discrimination sont considérés comme inefficaces et comportent trop de risques pour le locataire. De plus, les médias et les responsables politiques contribuent à la diffusion de représentations négatives de certains groupes de candidats locataires. Selon les répondants, c'est surtout en Flandre/à Anvers que les autorités ne font pas assez d'efforts pour changer les mentalités, qu'elles encouragent même les stéréotypes négatifs par le virage politique à droite et la politique linguistique.

Éléments clés concernant les expériences de discrimination des locataires

- ✓ Pour la plupart des répondants, la discrimination est une expérience marquante et émotionnelle. Son impact est important surtout quand elle survient régulièrement.
- ✓ La manière d'y réagir varie beaucoup d'un individu à l'autre. D'une part, la **réaction directe** se limite souvent à la remise en question verbale des mensonges qu'emploient les bailleurs pour les écarter, les réactions plus brutales ne donnant comparativement que peu de résultats, selon les répondants. Après des faits de discrimination, les gens se sentent obligés de dénoncer la discrimination et ainsi de s'en prendre à l'auteur en entachant sa réputation. Les procédures de signalement ou judiciaires existantes sont rarement mentionnées.
- ✓ Les victimes de discrimination tirent des enseignements de leur expérience. Elles produisent, sur la base d'une image des acteurs, des services, du réseau personnel, des caractéristiques des habitants et du marché du logement, une typologie complexe des régions, quartiers et types de logements dans lesquels elles évaluent leur risque d'être discriminées. Cette **classification** sert, pour tous les répondants, d'indicateur dans leur recherche de logement et est codéterminée par les bailleurs qui « réorientent » les candidats locataires vers des types de logement ou d'environnement « adaptés ».
- ✓ Outre la présélection de logements potentiels, d'autres stratégies individuelles destinées à éviter la discrimination ont été mentionnées. Les personnes essaient ainsi d'obtenir un **contact en personne** avec le propriétaire (et d'éviter les agences immobilières) : les bailleurs particuliers seraient plus ouverts à la négociation et à la clarification. Le contact direct permet aussi d'éveiller la sympathie, de gommer les stéréotypes et éventuellement de faire face à des pratiques interdites.
- ✓ Une deuxième stratégie consiste à cacher ou taire sa situation le plus longtemps possible.
- ✓ Une troisième stratégie consiste à rechercher un logement par le **bouche à oreille**. Un intermédiaire peut ainsi renforcer la confiance du bailleur. Une dernière stratégie est celle qui consiste à recourir à des **assistants sociaux ou à des amis** dans la recherche. La personne peut ainsi dissimuler ses caractéristiques et trouver aide et protection vis-à-vis des bailleurs.
- ✓ Les locataires expliquent qu'ils adoptent surtout des stratégies individuelles par **manque de soutien et de protection de la part des pouvoirs publics**. Les services d'aide existants sont insuffisamment connus ou n'offrent pas toujours l'aide dont les gens ont besoin. Les procédures telles que la déclaration d'insalubrité ou les plaintes pour discrimination sont considérées comme inefficaces et trop risquées. De plus, elles n'apportent généralement pas d'aide directe dans la recherche d'un logement. Par ailleurs, l'image négative due aux médias et à la politique est mise en avant.

VIII. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Dans cette étude, nous avons clairement démontré que la discrimination existe encore sur le marché locatif privé. L'utilisation de différentes méthodes, montre formellement que certains groupes risquent davantage d'être confrontés à des comportements discriminatoires. Les hommes d'origine étrangère, les mères célibataires et surtout les personnes dépendantes d'une allocation (en particulier du revenu d'intégration) sont souvent victimes de discrimination. D'autres groupes en revanche font face à une discrimination positive : les jeunes nouveaux arrivants sur le marché, les couples (tant homosexuels qu'hétérosexuels) et les personnes avec un handicap sont souvent privilégiés dans le segment du marché immobilier que nous avons analysé.

La recherche qualitative, révèle que cette discrimination est sans doute partiellement « liée aux goûts », mais aussi que la discrimination est statistique, basée sur des préjugés. Les préjugés sur certains groupes sont invoqués par les bailleurs pour évaluer le risque qu'ils pourraient encourir lors de la location. Cette forme de discrimination est inhérente au fait que des bailleurs privés opèrent, en premier lieu, à partir d'une logique du marché où la recherche de profit est centrale. Les marchés immobiliers présentent un risque financier pour les investisseurs, qui ne disposent pas d'une information complète. En opérant une discrimination statistique, les bailleurs tentent d'évaluer et de minimiser leurs propres risques afin de garantir ainsi leurs opportunités de faire des bénéfices.

La discrimination se produit tout au long du processus de location. Louer un logement se fait en plusieurs étapes : placement d'une annonce, prise de contact par le candidat locataire, la visite par le candidat locataire et la signature du bail, son exécution (et finalement sa résiliation). Les stratégies de discrimination varient en fonction

de l'étape du processus et du groupe cible que l'on veut exclure. Les bailleurs sont conscients que la discrimination à l'égard de certains groupes, comme les personnes d'origine étrangère ou les personnes avec un handicap, est malhonnête et illégale. En conséquence, ils refusent rarement de manière explicite de louer un logement à certains groupes et évitent de laisser des traces écrites démontrant leurs intentions de discriminer. Il existe cependant, tout au long du processus, suffisamment de possibilités de refuser certains groupes ou les traiter de manière inégale de façon équivoque.

Ainsi, des canaux pour des annonces sont sélectionnés et des formulations indirectes sont utilisées pour dissuader des candidats non souhaités. Lors de la prise de contact et pendant la visite à domicile, des stratégies de dissuasion subtile sont également appliquées. Les rendez-vous avec des candidats non souhaités ne sont pas planifiés, planifiés plus tard ou annulés. Les candidats non souhaités ne bénéficient pas des mêmes égards pendant la visite à domicile, on leur demande plus d'informations ou on leur impose des conditions supplémentaires pour les dissuader.

Des informations supplémentaires sont parfois aussi demandées aux candidats moins appréciés pour mieux évaluer leur profil de risque, les limites de leur vie privée étant dépassées. Etant donné la position de faiblesse de certains groupes sur le marché immobilier, beaucoup d'entre eux n'osent pas émettre d'objections.

Pour finir, des conditions supplémentaires discriminatoires sont également imposées à certains groupes de locataires lors de l'établissement et l'exécution du bail. Il peut s'agir de baux de plus courte durée, de garanties plus élevées, du fait d'exiger des formes spécifiques de garantie et de contrôler de manière exagérée l'utilisation

du logement. Étant donné leur position de faiblesse sur le marché, les locataires appartenant à certains groupes doivent se résigner à subir ces conditions. Parfois, ces pratiques peuvent s'expliquer par le souci de diminuer le risque lié à la location, mais parfois il s'agit simplement d'un abus de faiblesse à l'égard du locataire.

Cependant, tous les mécanismes de sélection mis en place par les bailleurs ne peuvent être considérés comme discriminatoires. Il n'en reste pas moins qu'ils contribuent à rendre plus difficiles pour ces groupes, la recherche et l'accès à un logement locatif. Comprendre comment et pourquoi les bailleurs refusent de louer un logement à ces groupes, nécessite d'analyser tous les éléments qui interviennent dans cette *sélection négative* à l'égard de certains profils.

A. Recommandations pour poursuivre le Baromètre de la diversité dans le domaine du logement

En cours de route, nous nous sommes heurtés à différents problèmes méthodologiques dont il convient de tenir compte pour poursuivre le Baromètre de la diversité à l'avenir.

1. Ventiler les motifs de discrimination multiples

Nous avons souvent testé des motifs de discrimination combinés (comme la fortune, le sexe et la situation familiale). Le problème est qu'il est alors difficile de ventiler les résultats pour chaque motif pris séparément. Pour pouvoir s'exprimer avec certitude sur un motif de discrimination, il vaut mieux tester chaque motif séparément. Par exemple, le cas d'une mère célibataire devrait être comparé à celui d'une femme célibataire sans enfant. On pourrait alors faire de même avec les pères célibataires (avec des hommes célibataires sans enfant comme groupe-contrôle).

Une forme plus spécifique concerne la manière dont nous avons testé *la discrimination basée sur*

la fortune. Comme les allocations sont souvent peu élevées, il n'est pas facile de savoir s'il s'agit de discrimination (basée sur la nature des revenus) ou de sélection (en fonction de l'importance des revenus). Dès lors, il faudrait que le profil de contrôle bénéficie de revenus similaires mais en provenance d'un travail et que le groupe expérimental obtienne le même niveau de revenu d'une autre manière. Ainsi, seule la nature des revenus serait différente et on pourrait parler plus clairement de discrimination.

Troisièmement, afin de pouvoir mieux filtrer la *discrimination statistique*, par exemple pour les critères « raciaux », des revenus corrects ainsi que d'autres caractéristiques socioéconomiques pertinentes susceptibles d'influencer la décision du bailleur devraient pouvoir être transmises au bailleur avant qu'il ne prenne sa décision quant à la location ou non de son bien.

2. Prendre des échantillons plus importants

Pour pouvoir statuer à des niveaux géographiques inférieurs (ex. : zones urbaines versus zones suburbaines), le nombre de tests effectués doit idéalement être augmenté. En effet, il est difficile d'obtenir des différences statistiquement significatives avec un nombre peu élevé d'observations.

3. Analyser toutes les étapes du processus de location

Dans cette étude, nous n'avons pu émettre des conclusions basées sur des données quantitatives qu'en ce qui concerne la discrimination au moment de l'annonce et de la prise de contact. Comme il est ressorti de l'étude qualitative que la discrimination se présente *également à des étapes ultérieures* du processus de location et que des glissements peuvent se produire entre différentes étapes suite aux politiques menées, il serait bien de tester plus systématiquement également les étapes ultérieures. Cela pourrait par exemple se faire par le suivi longitudinal d'un panel de locataires tout au long de leur expérience de location.

4. Combiner les tests par email et par téléphone

Même si l'approche par email a des avantages méthodologiques certains par rapport au téléphone, ce dernier peut être le plus utilisé dans des contextes de marchés où il convient d'agir rapidement. Pour certains groupes, cela peut également laisser moins de place à la discrimination, car le contact plus personnel constitue pour le bailleur une barrière pour discriminer. En cas de prise de contact par email, il convient de résoudre le problème des réponses par email ou par téléphone non attribuables à un test de manière à ne perdre aucune observation. Une possibilité consiste à compenser cette perte de données par l'envoi d'un plus grand nombre d'emails.

5. Utiliser l'analyse multivariée

Parce que la méthode d'analyse multivariée donne une meilleure évaluation du niveau de discrimination que la méthode d'analyse bivariée, il vaut donc mieux continuer avec cette méthode et éventuellement l'élargir à d'autres variables pertinentes (encore plus de caractéristiques concernant le logement ou le bailleur).

6. Étudier la même niche de marché immobilier

Enfin, nous désirons encore souligner que les conclusions tirées de la présente enquête ne valent que pour une partie bien déterminée du marché immobilier (à savoir pour les logements proposés à la location dans une certaine fourchette de loyers) et non pour l'ensemble du marché immobilier. Si des mesures similaires devaient se reproduire à l'avenir en vue d'étudier l'évolution de la discrimination/sélection, il est important d'étudier la même partie du marché que celle qui est étudiée ici.

7. Prendre les propos des propriétaires dans les interviews avec précaution

Les propriétaires ont collaboré bien volontiers à cette étude. Toutefois, ils sont apparus quelque peu sur leurs gardes et ne parlaient pas de tous les sujets avec le même enthousiasme. Plus le Baromètre de la diversité sera connu, plus les répondants feront preuve de prudence.

8. Utiliser également des focus group mixtes

Pour cette étude, nous avons choisi de créer des focus group homogènes. Il en résulte que les répondants n'ont pas fait de comparaison entre les motifs de discrimination. Des focus group mixtes pourraient donner lieu à des discussions à ce sujet.

B. Recommandations politiques

1. Lutter contre la discrimination

Notre étude montre que la sensibilisation et l'augmentation du risque d'être pris en défaut pour discrimination donnent des résultats. On sent les bailleurs plus mal à l'aise vis-à-vis de la discrimination basée sur l'origine, sujet très souvent abordé par les médias, que vis-à-vis de la discrimination basée sur la nature des revenus, par exemple. De même pour les agents immobiliers, qui sont bien plus sur leurs gardes et semblent avertir les bailleurs des répercussions légales en cas de discrimination.

C'est pour cela que nous recommandons de mener les actions suivantes :

1.1 Intensifier les actions de sensibilisation

Le Centre interfédéral pour l'égalité des chances élabore déjà des actions de sensibilisation contre la discrimination. Celles-ci devraient pouvoir s'élargir et viser le marché immobilier.

1.2 Développer des codes déontologiques avec les associations professionnelles

Les sites internet consacrés à l'immobilier et les agences immobilières s'autocensurent déjà sur base de règles de conduites internes. Le Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme pourrait jouer un *rôle de coordination* dans l'adoption de règles de conduite pour chaque association professionnelle (IPI, syndicat des propriétaires). Les thésaurus de termes discriminatoires dans les annonces pourraient être mis à disposition des gestionnaires de sites internet et des éditeurs de journaux pour leur apporter une assistance et des conseils dans l'installation d'un filtre automatique contre la discrimination.

1.3 Augmenter le risque d'être pris en défaut de discrimination en introduisant des tests de situation aux différents niveaux du processus de location.

Les tests de situation nous semblent être les instruments les plus adaptés pour augmenter la possibilité de prendre en défaut un individu qui discrimine et ce tout au long du processus de location. En effet, la discrimination se déplace de l'annonce et de la prise de contact à des niveaux moins publics et moins visibles du processus de location, comme la visite du bien ou les négociations du contrat de bail. Seuls les tests de situation peuvent mettre à nu la discrimination à ces niveaux-là.

2. Réformes structurelles du marché immobilier

Notons toutefois que la répression ne pourra jamais à elle seule éradiquer la discrimination. Les mesures énoncées ci-dessus devront dès lors être soutenues par des *mesures plus structurelles*.

Celles-ci doivent viser en premier lieu à *prévoir des logements abordables* en suffisance. En effet,

le manque de logements abordables entraîne des situations où les bailleurs sur le marché de la location privée se montrent plus exigeants dans la sélection de leurs locataires et peuvent imposer aux candidats des exigences (strictes). Si nous voulons régler le problème de la discrimination envers les minorités, il est crucial de prévoir davantage de logements dont le loyer est abordable. Les bailleurs pourront moins s'adonner au « *picorage* » si la demande et l'offre sont plus en équilibre. Néanmoins, nous ne pouvons pas compter sur le marché pour pallier le manque d'offre en logements de qualité abordables. En effet, prévoir des logements dignes à un prix peu élevé n'est pas vraiment lucratif. La seule solution structurelle sur ce plan est dès lors d'augmenter le nombre de logements sociaux à louer. Des mesures attendantes pourraient malgré tout contribuer également à l'élargissement du marché locatif privé :

2.1 Construire davantage de logements sociaux.

2.2 Créer des possibilités de mettre sur le marché des logements vides ou sous-exploités.

Pour lutter contre la discrimination au sein du marché locatif privé, nous devons également reconnaître les deux parties présentes sur le marché locatif privé : tant les bailleurs que les locataires ont des besoins dont il convient de tenir compte. Le rôle du *bailleur privé* doit être reconnu : sans lui, le marché locatif privé n'existe pas. Les propriétaires doivent être soutenus et encouragés à laisser leur bien sur le marché locatif privé ou à faire ce pas. Le *risque locatif* est réel et est un véritable motif de discrimination (statistique) et de sélection. Réduire ce risque locatif permet aussi de réduire le risque de discrimination. Mais le locataire a lui aussi besoin d'être soutenu et les autorités doivent jouer leur rôle pour permettre aux ménages vulnérables d'accéder aussi à des logements de qualité et abordables sur le marché locatif privé.

2.3 Elargir le système d'allocation-loyer et de garantie locative et l'utiliser en ciblant les populations qui risquent de subir une discrimination statistique.

Ces interventions diminuent le risque pour le bailleur et réduisent le besoin de discriminer.

2.4 Pour éviter que les allocations-loyer n'entraînent une augmentation des prix, les loyers doivent être régulés.

Si les allocations-loyer entraînent une augmentation du loyer, la vulnérabilité des candidats locataires augmente aussi.

2.5 Donner aux agences immobilières sociales un rôle plus important sur le marché locatif privé.

Ces agences répondent non seulement aux besoins des locataires (prix abordable, qualité, sécurité de logement), mais réduisent aussi le risque pour les bailleurs : les locataires reçoivent une assistance, les revenus locatifs sont garantis et le bon entretien du bien est tenu à l'œil.

3. Changements structurels dans la société

Soulignons enfin que le marché locatif privé ne peut pas être pris isolément de la société au sens large. Des mesures doivent y être prises également pour juguler la discrimination sur le marché immobilier. Comme la discrimination statistique et celle basée sur les goûts se fondent toutes les deux sur des stéréotypes et des préjugés, on n'insistera jamais assez sur le fait que la diffusion de tels préjugés a également un impact sur l'attitude des bailleurs vis-à-vis de certains groupes de locataires.

3.1 Lutter contre la diffusion dans les médias et les discours politiques de messages stigmatisant les minorités ethniques, les allocataires sociaux, les jeunes, les personnes souffrant de handicap(s).

Nous avons également montré que la discrimination sur le marché immobilier touche des personnes qui sont déjà vulnérables dans la société au sens large. Dans cette idée, la dualisation croissante dans la société et le contrôle plus strict et l'aide plus restreinte aux personnes non actives constituent la terre nourricière d'une discrimination croissante. Des mesures générales contre la pauvreté et l'exclusion sociale aident également à lutter contre la discrimination sur le marché immobilier. Des mesures plus spécifiques peuvent également jouer un rôle. Ainsi, la sévérité croissante du CPAS vis-à-vis des allocataires fragilise la position de ces derniers sur le marché immobilier. Les mesures restrictives du CPAS, comme par rapport à la garantie locative, font des clients du CPAS des « cas à risques » pour les bailleurs, augmentant ainsi leur risque d'être discriminés.

3.2 Lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale

3.3 Donner aux CPAS davantage d'espace (budgétaire) pour améliorer la position de leurs clients sur le marché immobilier.

3.4 Uniformiser la manière dont les CPAS font office d'intermédiaires entre le client et le bailleur, notamment par rapport à la garantie locative, en concertation avec les associations professionnelles des bailleurs privés.

IX. BIBLIOGRAPHIE

Ahmed, A.M. & Hammarstedt M. (2008). Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the internet. *Journal of Urban Economics*, 64(2), 362-372.

Ahmed, A.M., Andersson, L. & Hammarstedt, M. (2010). Can discrimination in the housing market be reduced by increasing the information about the applicants? *Land Economics*, 86(1), 79-90.

Albrecht, J. & Van Hoofstat, R. (2011). Pénurie d'habitat : Vers une rénovation de la politique du logement. Bruxelles: Roularta Books.

Baldini, M. & Federici, M. (2011). Ethnic discrimination in the Italian rental housing market. *Journal of Housing Economics*, 20, 1-14.

Barlow, J. & Duncan, S. (1994). Success and failure in housing provision. European systems compared. Oxford: Pergamon.

Bernard N. (2007). Femmes, précarité et mal-logement : un lien fatal à dénouer. *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2007/25(1970), 5-36.

Bosch, M., Carnero, M. A. & Farré, L. (2010). Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment. *Regional Science and Urban Economics*, 40, 11-19.

Boulangier, M. (2010). Sur la corde raide : Femmes & pauvreté, Femmes & monoparentalité, Etat des lieux. Bruxelles: Femmes Prévoyantes Socialistes.

Bral, L. & Pauwels, G. (2010). Etnische diversiteit en sociaal kapitaal. Samenleven en de kleur van de stad! In L. Bral & H.Schelfaut (Eds.). *De stad maakt het verschil! Analyses op de stadsmonitor 2008* (pp. 107-144). Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering.

Bral, L. (2013). VRIND 2013: Vlaamse regionale indicatoren. Brussel: Studiedienst van de Vlaamse regering.

Carpusor, A.G. & Loges W.E. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36(4), 934-952.

Casman, M.-T., Simaÿs, C., Bulckens, R. & Mortelmans, D. (2007). Familles plurielles. Politique familiale sur mesure? Bruxelles: Luc Pire.

Centre pour l'égalité des chances (2008). Discrimination sur le marché du logement. Comment l'éviter ? Bruxelles: Centre pour l'égalité des chances.

Centre pour l'égalité des chances (2010). Rapport annuel Discrimination/Diversité 2009. Bruxelles: Centre pour l'égalité des chances.

Centre pour l'égalité des chances (2011). Discrimination fondée sur l'âge: De quoi s'agit-il et comment y réagir? Informations et conseils pratiques. Bruxelles: Centre pour l'égalité des chances.

Charles, J. (2006). From poor tenants to residential landlords: de facto social homeownership in Brussels. [Conference paper presented to the International workshop: Home ownership in Europe: policy and research issues, Delft, The Netherlands, November 23-24, 2006.]
 uuid:92601a8c-80f8-4973-b176-1cca116c055c.

Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (2009). Aanbeveling aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van kandidaat-huurders (SE/08/128). Aanbeveling nr 01/2009 van 18 maart 2009, pp.19.

Dambre, M. (2008). Contractvrijheid en rechtsdwang bij de bepaling van de kostprijs van de huur van onroerende goederen. Een analyse van de financiële verbintenissen van de huurder met voorstellen tot legislatieve verbetering [Doctoraat UGent]. Gent: Faculteit Rechtsgeleerdheid UGent.

De Decker, P. (2004). Policy measures to ensure access to decent housing for migrants and ethnic minorities – the Belgian case. Report for the Joint Centre for Scottish Housing Research (University of Dundee) concerning the EU financed project on policy measures to ensure access to decent housing for migrants and ethnic minorities. Antwerp: OASeS

De Decker, P. (2007). Is wonen niet altijd te duur? *Ruimte & Planning*, 27(1), pp. 3-9.

De Decker, P., Pannecoucke, I. & Goossens, L. (2005). Over wortelen, stokken en preken. Naar een woonbeleid voorbij de historische opties. In P. De Decker, L. Goossens, & I. Pannecoucke, (Eds.), *Wonen aan de onderkant* (pp. 473-508). Antwerpen: Garant.

De Decker, P., Vlerick, E. & Le Roy, M. (2009). Eigenaars die woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor: profiel, motieven, satisfactie. Gent/Leuven: Steunpunt Beleidsrelevant Onderzoek Ruimte en Wonen 2007-2011.

De Keersmaecker, M.-L. & De Keukeleire, M. (2012). *Observatoire des Loyers - Enquête 2011*. Bruxelles: Observatoire de l'habitat de la Région Bruxelles-Capitale.

Deschamps, L. (1997). Het sociale huisvestingsbeleid vanaf WOII tot op heden. Van missie tot resultaten: de basisgegevens. In VHM (red.). *Bouwstenen van sociaal woonbeleid. De VHM bekijkt 50 jaar volkshuisvesting in Vlaanderen. Deel 1* (pp. 21-82). Brussel: VHM.

Eggerikcx, T. & Perrin, N. (2004). Les comportements de fécondité des populations de nationalité étrangère en Belgique (1992-1996). In G. Brunet, M. Oris, & A. Bideau (Eds.). *Les minorités. Une démographie culturelle et politique, XVIIIe-XXe siècles* (pp. 287-322). Bern: Peter Lang.

Elchardus, M. & Roggemans, L. (2010). De ideale levensloop van jongeren. In: N. Vettenburg, J. Deklerck, & J. Siongers (Eds.) *Jongeren in cijfers en letters* (pp. 161-180). Leuven: Acco.

Galster, G. & Godfrey, E. (2005) By Words and Deeds: Racial Steering by Real Estate Agents in the U.S. in 2000. *Journal of the American Planning Association* 71(3), 251-268.

Goossens, L. (1982). *Het sociaal huisvestingsbeleid in België. Een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleembehandeling op het gebied van het wonen*. [Onuitgegeven doctoraat KULeuven]. Leuven: Faculteit Sociale Wetenschappen KULeuven.

- Guertaoui, A., Marcoux, M., Monin, M. & Le Goff L. (2003). *Gestion et organisation*. Rosny: Bréal.
- Hanson, A. & Hawley, Z. (2011). Do landlords discriminate in the rental housing market? Evidence from an internet field experiment in US cities, *Journal of Urban Economics*, 70, 99-114.
- Heckman, J.J. (1998). Detecting discrimination. *The Journal of Economic Perspectives*, 12(2), 101-116.
- Heylen, K. & De Decker, P. (2010). De evolutie van betaalbaarheid in Vlaanderen. In Winters, S. (Ed.). *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?* (pp. 93-114). Antwerpen: Garant.
- Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove B. & Winters S. (2007). *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*. Brussel: Ministerie Van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO – Woonbeleid.
- Hilton, J. L. & von Hippel, W. (1996). Stereotypes. *Annual Review of Psychology*, 47(1), 237-271.
- Hoekstra, J.S.C.M. (2010). *Divergence in European welfare and housing systems*. Amsterdam: IOS Press.
- Hulchanski, D. (1993). *Barriers to Equal Access in the Housing Market: The Role of Discrimination on the Basis of Race and Gender*. Toronto: Centre for Urban and Community Studies.
- Ihlanfeldt, K. & Mayock, T. (2009). Price discrimination in the housing market. *Journal of Urban Economics*, 66, 125-140.
- Kesteloot, C. (1990). Goedkoop en gebruiksvriendelijk: gastarbeiders in de stad. In Mort Subite (ed.) *Barsten in België* (pp. 179-195). Antwerpen: EPO.
- Kesteloot C. (2006). De geografische spreiding van de buitenlandse immigratie, in Bichara K., Martiniello M., Rea A. & Timmermans C. (eds). *Immigratie en integratie anders denken, een Belgisch interuniversitair initiatief*, Bruylant, Brussel, p.69-99.
- Lanckswert, E. & Lavrysen, L. (1988). De geschiedenis van de private huurwetgeving in het licht van de woonzekerheid. In B. Hubeau & J. Vande Lanotte (Eds.). *Wonen in (on)zekerheid* (pp. 19-61). Berchem: Tegenspraak-cahier Kluwer.
- Lanckswert, E. & Lavrysen, L. (1988). De geschiedenis van de private huurwetgeving in het licht van de woonzekerheid. In B. Hubeau & J. Vande Lanotte (Eds.). *Wonen in (on)zekerheid* (pp. 19-61). Berchem: Tegenspraak-cahier Kluwer.
- Lauster, N. & Easterbrook, A. (2011). No Room for New Families? A Field Experiment Measuring Rental Discrimination against Same-Sex Couples and Single Parents. *Social Problems*, 58(3), 389-409.
- Le Roy, M., Debusschere, E., Heylen, K., Vandorpe, J. & Vandekerckhove, B. (2008). *Onderzoek naar woningmarktsegmenten*. Gent/Leuven: Steunpunt Beleidsrelevant onderzoek Ruimte en Wonen 2007-2011.
- Légal, J.-B. & Delouée, S. (2008). *Stéréotypes, préjugés et discrimination*. Paris: Dunod.
- Maclennan, D. (2010). Understanding housing markets: real progress or stalled agendas? In D.F. Clapham, W.A.V. Clark & K. Gibb (Eds.). *The SAGE handbook of housing studies* (pp. 6-26). London: Sage.

Meert, H. (2000) Arcadië onderuit? Woonzones met re-creatief karakter als outlet center voor de witte producten van de Vlaamse woningmarkt. *Ruimte en Planning*, 20 (I), 36-50.

Meeus, B. & De Decker, P. (2013). *De geest van suburbia*. Antwerpen: Garant.

Meeus, B., Schuermans, N. & De Decker, P. (2013). Het zekere voor het onzekere. Sociale homogeniteit als voorwaarde bij het zoeken naar een woonplaats. Sint-Lucas Architectuur Gent/Brussel voor Steunpunt Wonen, Brussel (www.steunpuntwonen.be).

Moris, M. & Loopmans, M. (2014). Armoederisicogroepen in beweging. Onderzoek naar het belang van trajecten in overlevingsstrategieën van ECM in provincie Antwerpen [onuitgegeven onderzoeksrapport]. Mechelen-Antwerpen: Samenlevingsopbouw Antwerpen Provincie en Samenlevingsopbouw Antwerpen Stad.

Mougenot, C. (1988). Promoting the single-family house in Belgium: the social construction of model housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 12(4), 531-547.

Novac, S., Darden, J., Hulchanski, D., & Seguin, A. M. (2002). *Housing Discrimination in Canada: The State of Knowledge*. Ottawa: Canada Mortgage and Housing Corporation.

Pomeroy, S. (1998). Residualization of rental tenure: Attitudes of private landlords toward housing low income households. Ottawa: Canada Mortgage and Housing Corporation.

Réa, A. (2004). Les discriminations raciales dans l'accès au logement à Bruxelles. In *Les Dossiers du Mrax* (Ed.). *Le livre noir de la discrimination au logement* (pp. 25-58). Bruxelles : Les Dossiers du Mrax.

Riach, P.A. & Rich J. (2002). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal*, 112(483), F480-F518.

Roscigno, V. J., Karafin, D. L., & Tester, G. (2009) The Complexities and Processes of Racial Housing Discrimination. *Social Problems*, 56(1), 49-69.

Rüegger, M. (2007). La discrimination statistique entre pertinence et arbitraire. *Revue de philosophie économique*, 8(1), 73-94.

Schoonvaere, Q. (2013). Etude démographique de la population d'origine turque en Belgique. Bruxelles: Centre pour l'Egalité des Chances et la Lutte contre le Racisme.

Schuermans, N. & De Maesschalck, F. (2007). Extreem-rechts, ethnocentrisme en onveiligheidsgevoelens op het Vlaamse platteland. *Ruimte en Planning*, 27(2), 10-27.

Schuermans, N. & De Maesschalck, F. (2010). Fear of crime as a political weapon: explaining the rise of extreme right politics in the Flemish countryside. *Social & Cultural Geography*, 11(3), 247-262.

Short, P., Seelig, T., Warren, C., Susilawati, C. & Thompson, A. (2008). Risk-assessment practices in the private rental sector: implications for low-income renters [Final Report No.117]. Melbourne: AHURI.

Smets, M. (1977). *De ontwikkeling van de tuinvijkgedachte in België. Een overzicht van de Belgische volkswoningbouw 1830-1930*. Luik: Mardaga.

Sunstein, C. R. (1997). *Free markets and social justice*. New York: Oxford University Press.

Thibodeau, J.-C. (2003). *Evolution du marché du logement locatif : analyse, effets et perspectives*. Montréal: Société d'habitation du Québec.

Turner, M.A. & Ross, S.L. (2005) How racial discrimination affects the search for housing. In: de Souza Briggs, X. (Ed.). *The Geography of Opportunity: Race and Housing Choice in Metropolitan America*. Washington, DC: Brookings Inst. Press.

UNECE [United Nations Economic Commission for Europe], 2012. *Gender Statistics. Fertility, families and households. One parent families and children by sex of parent*. www.unece.org

Van Criekingen, M. (2006). Welke toekomst voor de Brusselse centrumwijken? Selectieve migratie vanuit Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie. *Brussels Studies* 1, 1-21.

Van den Broeck, K., Heylen, K. & Winters, S. (2013). *Discriminatie en selectie op de private huurmarkt in België*. [HIVA rapport]. Leuven: HIVA - KULeuven.

Van der Bracht, K. & Van de Putte, B. (2013). *Het not-in-my-property-syndroom (NIMPS). Etnische discriminatie op de huisvestingsmarkt*. Gent: Vakgroep Sociologie Universiteit Gent.

Vanneste, D., Thomas, I., & Goossens, L. (2007). *Woning en woonomgeving in België, Sociaal-Economische enquête 2001 – Monografieën*. Brussel: Federaal Wetenschapsbeleid.

Winters, S. (2010). De Vlaamse private huurmarkt: pleidooi voor een beleid. *Ruimte & Maatschappij* 1(4), 30-56.

Winters, S., Elsinga, M., Haffner M., Heylen, K., Tratsaert K., Van Daalen, C. & Van Damme B. (2007). *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel?* Brussel: Ministerie Van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO – Woonbeleid.

Witte, E., Craeybeckx, J. & Meynen, A. (1990). *De politieke geschiedenis van België vanaf 1830 tot heden*. Antwerpen: Standaard Uitgeverij.

Chapitre 5

Participation réelle et situation de logement





Chapitre 5 : Participation réelle et situation de logement

I. Introduction 250

II. Propriétaires et locataires : qui sont-ils ? 253

A. Caractéristiques sociodémographiques des propriétaires et des locataires 253

B. Qualité des logements des propriétaires et des locataires 258

III. Les conditions de logement des différents groupes-cibles 261

A. Revenu 261

B. Composition familiale et genre 264

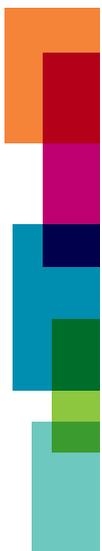
C. Nationalité 268

D. Âge 271

E. Handicap 273

F. Orientation sexuelle 276

IV. Bibliographie 277





I. INTRODUCTION

Le troisième volet du Baromètre de la diversité est la mesure de la « participation réelle » des groupes sociaux pour lesquels le Centre interfédéral pour l'égalité des chances est compétent¹³⁵. Dans le contexte du Baromètre de la diversité consacré au logement, cela se traduit par la réalisation d'une « photographie » de la situation de logement actuelle pour ces différents groupes. En d'autres termes, il s'agit de déterminer « qui habite dans quelles conditions ». En comparant les situations des différents groupes on peut alors identifier des situations de désavantage ou d'inégalité. Cette démarche est donc purement descriptive et vise uniquement à donner des éléments de contexte au reste de l'étude. Elle ne vise pas à identifier les causes de ces situations d'inégalités, qui sont sans doute multiples et dans lesquelles les discriminations, parmi d'autres facteurs, jouent un rôle.

Les analyses statistiques des bases de données administratives sont souvent les meilleurs outils pour donner une image de la participation réelle. Elles ont l'avantage d'être quasi exhaustives¹³⁶ et sont récoltées sur base régulière et de manière assez standardisée et systématique. Elles permettent de croiser des données concernant la situation sociale et les caractéristiques sociodémographiques des personnes. Le problème lorsque l'on s'intéresse au logement c'est que peu de bases de données administratives contiennent effectivement des données sur la situation de logement des personnes. Il n'est donc pas possible au jour d'aujourd'hui de donner une image exhaustive et récente de la situation

de logement de la population en Belgique selon les critères de discrimination¹³⁷.

Le choix a alors été fait de travailler avec des données partielles mais qui donnent néanmoins une image représentative de la situation : des études par sondage. Le fait que ce soit un échantillon (représentatif d'une population selon certains critères mais pas exhaustif) et que les données soient constituées sur base des réponses données par le répondant (« self-reporting ») sont donc les différences les plus notoires par rapport aux données administratives. Ces limites doivent donc être prises en compte dans l'analyse et l'interprétation des résultats.

Ce texte vise donc à donner une image de la situation de logement à un moment donné pour certains groupes. Ce texte n'a pas une portée exhaustive. Il ne présente pas l'entièreté des données et des indicateurs disponibles en matière de logement. Il est plutôt le fruit d'une lecture analytique de données existantes qui vise à mettre en évidence les liens les plus intéressants entre les conditions de logement et les caractéristiques individuelles de l'habitant (revenus, âge, etc.). Les données du sondage EU-SILC constituent la plupart des données exploitées dans ce texte. Elles présentent la situation du logement au niveau belge et complétées par des données régionales issues d'enquêtes spécifiques au logement dans chaque région. Une disparité entre Région se marque au niveau de la disponibilité de données sur les situations de logement, notamment pour la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, il est regrettable qu'en Région de Bruxelles-Capitale l'échantillon mis en place par EU-SILC ne permette pas toujours des analyses précises pour certains indicateurs en raison de sa petite

¹³⁵ Pour rappel, le Centre est compétent pour 19 critères de discrimination. Dans cette partie, nous examinerons les caractéristiques socio-démographiques suivantes : le niveau de revenu, la composition familiale (et le genre), la nationalité, l'âge, la situation de handicap et dans une moindre mesure l'orientation sexuelle.

¹³⁶ Par définition, elles ne contiennent pas ou très peu d'informations sur les personnes qui résident illégalement en Belgique.

¹³⁷ Les données du recensement pourraient permettre ce type d'exercice mais le dernier recensement date de 2001. Par ailleurs, le *Census*, qui a pour vocation de remplacer le recensement, permettra vraisemblablement d'analyser des données sur le logement pour certains groupes définis selon les critères de discrimination.

taille¹³⁸. Par ailleurs, ce manque est d'autant plus préoccupant du fait de l'absence d'une enquête spécifique sur les conditions de logement à l'instar de l'EQH en Région wallonne ou du Woonsurvey en Région flamande.

Précisons encore que la régionalisation croissante des compétences en matière de logement risque également d'entraîner une régionalisation accrue des recueils de données et donc peut-être la difficulté d'obtenir une image harmonisée et quelque peu comparable de la situation dans les trois régions.

Quatre études ont principalement été sélectionnées :

- L'étude *European Union Statistics on Income and Living Conditions* (ci-après 'EU-SILC 2011'¹³⁹ et 'EU-SILC 2012'¹⁴⁰) : une étude à grande échelle relative au revenu, à la pauvreté, à l'exclusion sociale et aux conditions de vie des habitants des différents pays de l'UE. Pour la Belgique, des données ont été collectées auprès d'environ 6000 répondants. Les données relatives à l'exclusion sociale et aux conditions de vie ont été collectées au niveau des ménages, tandis que les données relatives au travail, à l'enseignement et à la santé l'ont été pour des répondants âgés de 16 ans et plus. La principale variable de cet instrument de mesure (le revenu) a été collectée au niveau de l'individu. L'enquête permet

de croiser les données avec l'âge, le sexe, la nationalité, le statut d'occupation et le revenu des répondants.

- *L'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie* (ci-après 'EQH 2006' et 'EQH 2012')¹⁴¹. Pour cette enquête, un échantillon représentatif de la population wallonne (composé de 6014 ménages en 2006 et de 6081 ménages en 2012) est interrogé. Les données comprennent une description du ménage, une description du logement et de ses pièces, des informations sur la consommation énergétique et les performances énergétiques du logement, sur la qualité du logement, les travaux réalisés par l'occupant, les dépenses liées au logement par ménage et leurs opinions sur l'entretien.
- L'enquête sur le logement et le contrôle de l'extérieur du logement en Flandre (2005-2006), ci-après 'Woonsurvey'¹⁴² : une étude à grande échelle relative à la qualité de l'extérieure des logements du patrimoine résidentiel flamand (n=8242) et, en association avec celle-ci, une étude à grande échelle relative à la situation et aux besoins en matière de logement des ménages en Région flamande à l'aide d'un questionnaire au niveau des ménages (n=5216). Les données collectées concernent essentiellement : les caractéristiques du logement et de son environnement, les frais liés au logement et le financement des

138 A ce propos, nous nous joignons aux recommandations déjà émises concernant le développement de l'échantillon de l'enquête EU-SILC en Région de Bruxelles-Capitale. Voir entre autre :

- « Agir en connaissance de cause » dans le rapport bisannuel 2007 du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, pp. 9-12. (consultable à l'adresse suivante : http://www.luttepauvrete.be/publications/rapport4/rap4_Connaissance1_FR.pdf) ;
- et le commentaire de l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale à ce sujet, consultable à l'adresse suivante : <http://www.observatbru.be/documents/pauvrete/sources-de-donnees/eu-silc.xml?lang=fr>

139 Les données EU-SILC 2011 proviennent d'une part de la publication suivante : Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Chiffres-clés du logement en Wallonie – 2012* ; et d'autre part de calculs du CEHD.

140 Les données EU-SILC 2012 proviennent du site internet d'Eurostat consultable à l'adresse : http://ec.europa.eu/portall/page/portal/statistics/search_database. Nous indiquons systématiquement la référence du tableau concerné.

141 Plusieurs publications émanent de ces deux enquêtes :

- Division du logement du Ministère de la Région wallonne, « Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Région wallonne – 2006-2007 », Etudes et Documents, Logement 5, Namur 2007.
- CEHD, « Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie – Résultats clés », janvier 2014.
- Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2014), « Les loyers en Wallonie. Une analyse à partir de l'Enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013 », Centre d'Etudes en Habitat Durable, Cahier d'Etudes et de Recherches / 2014-01, Charleroi.
- Cassilde, S. (2014), « Enquêtes sur la qualité de l'habitat – Evolution des indices de salubrité et de qualité entre 2006 et 2012 », Centre d'Etudes en Habitat Durable, Cahier d'Etudes et de Recherches / 2014-02, Charleroi. D'autres thématiques feront l'objet de publications de la part du CEHD sur base des données de l'EQH.

142 Heylen et al., *Wonen in Vlaanderen : De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningsschouwing 2005*, Brussel, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed, 2007.

frais eux-mêmes, l'historique de logement, les motifs de déménagement et l'expérience d'habitat subjective. Ces données peuvent être croisées avec les caractéristiques des ménages interrogés : l'âge de la personne de référence, le statut d'occupation, le type de ménage, le revenu, le nombre de membres du ménage qui travaillent, la nationalité et le niveau d'instruction de la personne de référence. Les préparatifs de la prochaine étude sur le logement en Flandre sont en cours en 2014.

- L'Observatoire des Loyers (2012)¹⁴³. Cette enquête menée sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale est basée sur un échantillon de 3.083 logements représentatifs de l'ensemble du parc locatif privé à Bruxelles. Les données portent d'une part sur le logement loué (loyer, type, taille, niveau de confort, état et performances énergétiques du logement, etc.) et d'autre part sur le locataire, ses caractéristiques démographiques et sa relation par rapport au logement (type de bail, date d'entrée dans le logement, intention mobilité, etc.). L'observatoire des loyers a été réalisé à plusieurs reprises entre 1992 et 2012 et de manière à conserver la comparabilité des données.

¹⁴³ De Keersmaecker, M. & De Keukeleire, M. « Observatoire des loyers. Enquête 2012 ». SLRB, 2012.

II. PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES : QUI SONT-ILS ?

Le premier indicateur pertinent que nous analysons est le statut d'occupation du logement : quelles sont les caractéristiques propres aux propriétaires et aux locataires¹⁴⁴ ? Ont-ils des profils sociodémographiques différents et dans quelles conditions vivent-ils ? Plus précisément, nous nous intéressons à la question de savoir dans quelle mesure le statut de locataire se traduit par une situation moins avantageuse sur le marché du logement et si cette catégorie est plus sujette à concentrer des individus aux profils précaires. L'analyse des indicateurs nous montre rapidement que les propriétaires et les locataires se différencient par de nombreux aspects.

Tout d'abord, précisons que les habitants en Région wallonne et en Région flamande se trouvent majoritairement dans des ménages qui sont propriétaires de leur logement ou qui sont en voie d'accession de celui-ci (respectivement 73 % et 76,6 %). En revanche, en Région de Bruxelles-Capitale, ce sont les personnes faisant partie de ménages locataires qui sont majoritaires (58,3 %)¹⁴⁵.

A. Caractéristiques sociodémographiques des propriétaires et des locataires

L'analyse de la figure 1 montre que les personnes dont les revenus équivalents médians les situent au-dessus du seuil de risque de pauvreté¹⁴⁶ font majoritairement partie de ménage propriétaire¹⁴⁷ de leur logement (avec ou sans prêts ou hypothèques). En revanche, les personnes qui sont en dessous de cette limite de revenus sont majoritairement locataires ; ces derniers sont donc confrontés à un risque accru de pauvreté. Cependant, en ce qui concerne les propriétaires n'ayant pas (ou plus) de prêts ou d'hypothèque cours, les proportions des deux groupes de revenus sont bien moins différentes. Selon l'analyse du Woonsurvey, l'explication de ce constat réside dans le fait que les propriétaires plus âgés voient leur revenu baisser une fois qu'ils sont partis à la retraite. Ils ont donc fini de rembourser leur logement alors que leur revenu était encore élevé¹⁴⁸. Les locataires se retrouvent donc plus souvent dans des situations de pauvreté. De ce constat nous pouvons faire l'hypothèse qu'ils vont se tourner vers des logements plus petits voire trop petits par rapport à leur composition familiale et/ou en moins bon état, plus susceptibles d'être dans un ordre de prix qu'ils peuvent assumer.

¹⁴⁴ Dans cette partie, sauf mentionné autrement, nous ne faisons pas la distinction entre locataires dans le cadre d'un logement privé et social/public.

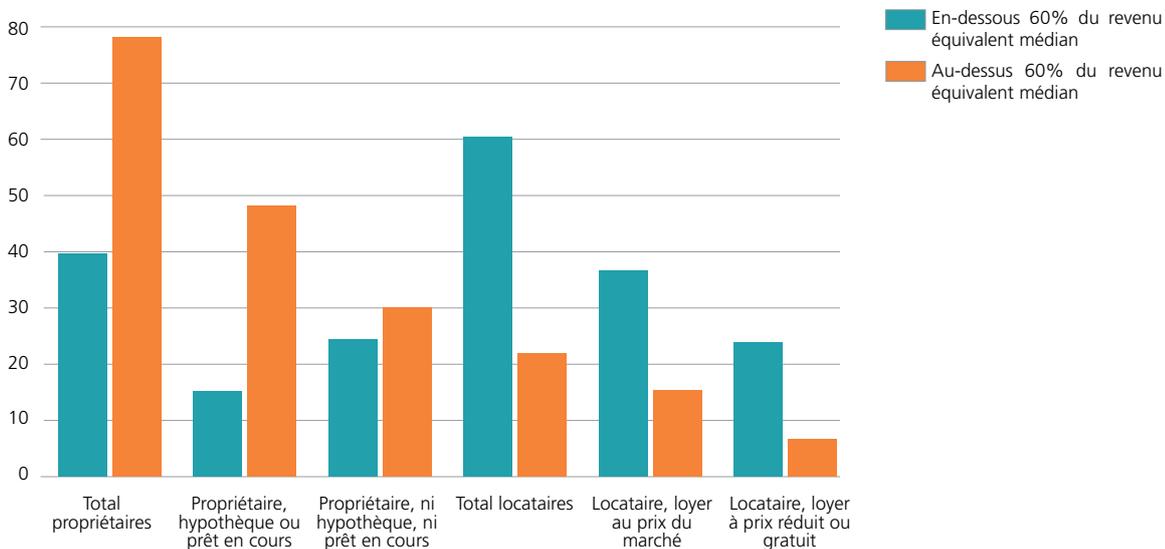
¹⁴⁵ Données EU-SILC 2011. Source : CEHD, 2012, p. 125.

¹⁴⁶ C'est-à-dire qu'ils ont un revenu net équivalent supérieur à 60 % du revenu net médian équivalent du pays. Cette définition est celle promue par Eurostat.

¹⁴⁷ Pour rappel, les variables ayant un lien avec les caractéristiques du logement sont calculées au niveau du **ménage**. La formulation correcte est donc bien « les personnes faisant partie d'un ménage propriétaires ». Cependant, par souci de lisibilité, nous ferons la plupart du temps des raccourcis dans le texte, en attribuant les caractéristiques du ménage à l'individu, en parlant de « personnes propriétaires » ou de « propriétaires ».

¹⁴⁸ Heylen et al., 2007, p. 344.

Figure 1. Distribution de la population par statut d'occupation du logement et par groupe de revenu (en %)



Source : EU-SILC 2012 (ilc_lvho02)

Néanmoins, la situation est nuancée, dans la mesure où il y a également une part de propriétaires sous le seuil de pauvreté tel que défini par Eurostat. Il faut néanmoins préciser que le calcul réalisé par Eurostat ne prend pas en compte les revenus de la propriété ou le fait d'être propriétaire, ce qui biaise une partie des résultats obtenus.

Ce lien entre niveau de revenus et statut d'occupation se vérifie également lorsque l'on analyse le revenu médian équivalent annuel des personnes faisant partie de ménages propriétaires et locataires : il est de 22.308 € pour les premiers et de 14.440 € pour les seconds¹⁴⁹. La différence est donc importante et place les locataires à un niveau bien plus bas que les propriétaires. Et ceci est confirmé par l'analyse du Centre d'Etude des Habitats Durable (CEHD) sur base des données SILC 2011 : « en moyenne, l'ensemble des personnes faisant partie de ménages locataires à titre payant dispose d'un revenu annuel plus faible que celui de l'ensemble de la population, que ce soit à l'échelle du pays ou des régions »¹⁵⁰. Le Woonsurvey met en outre en évidence le fait

que le revenu équivalent¹⁵¹ du ménage contribue de manière significative à la prédiction en matière de statut de propriété : les ménages appartenant aux quintiles de revenus les plus élevés¹⁵² présentent une probabilité d'être propriétaires de leur logement significativement plus élevée que ceux des quintiles les plus bas¹⁵³.

Sur base de ces résultats, le constat d'un taux de surcharge des coûts du logement¹⁵⁴ plus élevé pour les locataires que pour les propriétaires n'est pas étonnant. Ainsi, pour plus de 35 % des locataires, le coût du logement constitue une surcharge par rapport à leurs revenus. La situation des locataires payant un prix réduit ou étant logés à titre gratuit est plus favorable que celle des locataires payant le prix du marché : ils sont moins nombreux à être concernés par une

151 Revenu de ménage équivalent : le revenu du ménage corrigé en fonction de la composition du ménage et de l'âge de ses membres (Heylen et al. (2007), p. 24-25).

152 Quintile de revenus : un quintile de revenus représente 20 % de l'échantillon, classé sur la base du revenu. Le premier quintile de revenus représente les 20 % de revenus les plus faibles, le deuxième représente les 20 % suivants, etc.

153 Heylen et al., 2007, p. 344.

154 Selon la définition d'Eurostat, le taux de surcharge des coûts du logement correspond à la part des personnes vivant dans des ménages pour lesquels le coût du logement dépasse 40 % du revenu disponible net du ménage.

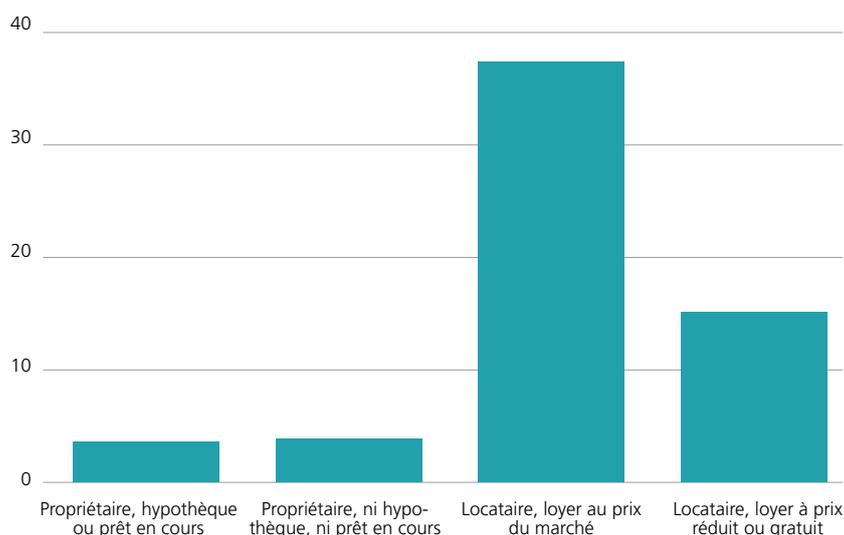
149 Données EU-SILC 2012, Revenu moyen et médian par statut d'occupation du logement (ilc_di09).

150 CEHD, 2012, p. 129.

surcharge du coût du logement. Les résultats de cet indicateur démontrent bien l'utilité, pour certains groupes de population, de l'offre publique

de logement et plaide pour une augmentation de la capacité de ce parc de logement.

Figure 2. Taux de surcharge des coûts du logement par statut d'occupation du logement (en %)



Source : EU-SILC 2012 (ilc_lwho07c)

La relation entre le niveau de revenu et le statut en matière de propriété que nous venons d'évoquer est cependant plus nuancée si l'on prend l'âge en compte.

En ce qui concerne l'âge, une relation claire existe entre l'âge et le statut de propriétaire. Les données EU-SILC 2011 nous indiquent que les seniors (plus de 65 ans) font majoritairement partie des ménages qui sont des propriétaires acquittés¹⁵⁵ (ce qui est en lien avec ce que nous avons vu page précédemment). Les adultes (16-64 ans) et les enfants (- de 16 ans) se trouvent majoritairement dans des ménages en voie d'acquisition de leur logement.

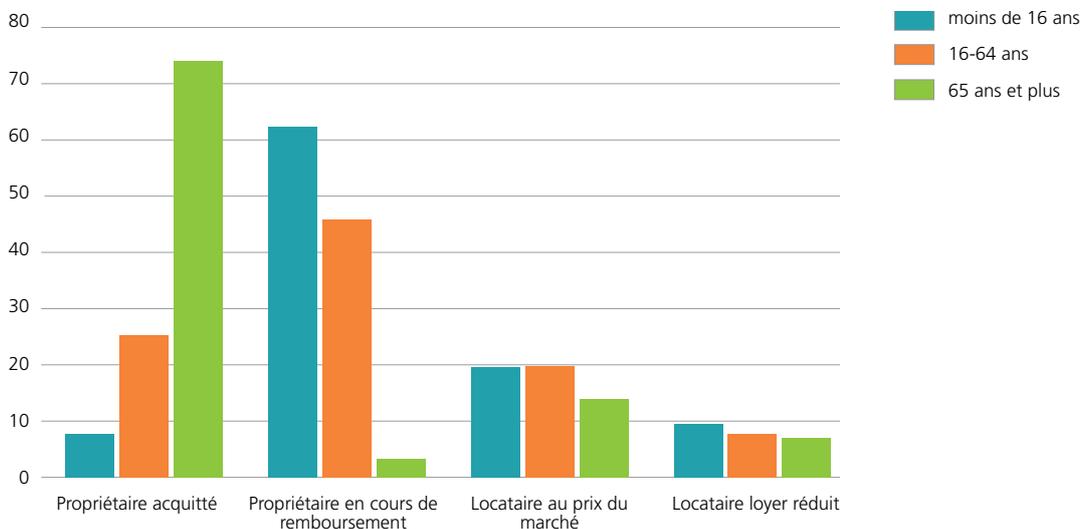
On retrouve cette constatation dans les résultats de l'EQH 2012 en Région wallonne : « les ménages ayant des chefs de ménages de 45 ans ou plus sont majoritaires au sein de l'ensemble des ménages propriétaires (75,8 %) »¹⁵⁶. Les résultats du Woonsurvey montrent que l'âge a un effet important sur le statut en matière de propriété : la probabilité d'être propriétaire est sept fois supérieure dans la catégorie d'âge la plus élevée (65+) que chez les plus jeunes (17-34 ans)¹⁵⁷.

¹⁵⁵ Par « propriétaires acquittés » nous entendons des personnes qui ont fini de payer leur logement.

¹⁵⁶ CEHD, 2014, p. 9.

¹⁵⁷ Heylen et al., 2007, p. 344.

Figure 3. Répartition de la population par tranches d'âge selon le statut d'occupation du logement (en %)



Source : EU-SILC 2011, Calculs CEHD

Le Woonsurvey montre cependant que cette relation entre âge et statut de propriétaire est dépendante d'un « effet d'interaction » avec le revenu du ménage : l'effet de l'âge sur le statut en matière de propriété diffère selon les divers groupes de revenus. Dans les deux quintiles de revenus les plus faibles, la part des propriétaires est la plus élevée chez les plus de 65 ans. « Cette situation ne s'explique pas par le fait que les ménages les plus pauvres disposent tout d'un coup d'un capital suffisant pour devenir propriétaires : il est vraisemblable qu'elle s'explique par le fait qu'après leur départ en retraite, les revenus des ménages baissent, ce qui a pour effet de faire redescendre certains propriétaires d'un ou plusieurs quintiles. »¹⁵⁸ Le fait que les propriétaires qui ont fini de rembourser leur logement sont relativement moins présents au-dessus du seuil de pauvreté (comme on le constate dans la figure 1) n'est donc pas lié à l'âge : les propriétaires qui ont fini de rembourser leur logement sont souvent plus âgés et c'est précisément ce groupe qui, une fois parti à la retraite, voit son revenu baisser. Ils avaient donc déjà fini de rembourser leur logement lorsque leur revenu était encore élevé. « Les ménages ayant ce même faible niveau de revenu durant la phase active de leur vie ne sont pas en mesure d'accéder

à la propriété¹⁵⁹. Les ménages aux revenus plus élevés sont en général plus jeunes que ceux dont le revenu est faible et sont donc également plus souvent encore en train de rembourser leur logement.

En ce qui concerne les locataires en Région wallonne, cette relation n'existe néanmoins pas car les différences de proportion entre tranches d'âge sont moins marquées : « *les proportions sont statistiquement similaires pour toutes les tranches d'âge du chef de ménage entre 25 et 65 ans et plus* »¹⁶⁰. Le Woonsurvey montre qu'à ce sujet, ce sont surtout les ménages de plus de 65 ans qui continuent de louer sur le marché privé, tout en devant payer le même loyer avec un revenu fortement réduit, ce qui les place dans une position extrêmement vulnérable, vu la part occupée par le loyer, qui augmente sensiblement par rapport à leur revenu. La situation se présente toutefois sous un jour plus favorable pour les ménages de plus de 65 ans locataires d'une habitation sociale : dans ce groupe, la part occupée par la charge de logement augmente proportionnellement beaucoup moins que pour leurs homologues louant sur le marché privé¹⁶¹.

¹⁵⁹ Ibid., p. 344.

¹⁶⁰ CEHD, 2014, p. 9.

¹⁶¹ Heylen et al., 2007, p. 365-366.

¹⁵⁸ Heylen et al., 2007, p. 344.

Tant en Région wallonne qu'en Région flamande, on observe par ailleurs une corrélation claire entre le statut en matière de propriété et le statut d'occupation de la personne de référence (généralement le chef de ménage). En ce qui concerne la Région wallonne, l'analyse des données issues de l'Enquête Qualité Habitat de 2012 réalisée par le CEHD montre que pour l'ensemble des chefs de ménages propriétaires (occupants leur logement) autant que pour l'ensemble des chefs de ménage locataires (sur les marchés privé et public), la majorité est occupée dans un emploi à temps plein. La proportion est néanmoins plus faible pour les chefs de ménages locataires (31,3 % contre 44 % pour les chefs de ménages propriétaires occupants), qui sont par ailleurs proportionnellement plus présents dans le statut de « chômeur » (24,7 % contre 10,3 % pour les propriétaires occupants) et « autres inactifs » qui regroupe les chefs de ménage invalides ou handicapés inactifs, bénéficiaires d'un revenu du CPAS, rentiers, sans revenus ou étudiant (15,8 % de chefs de ménages locataires contre 4,6 % pour les chefs de ménages propriétaires occupants). Enfin, les chefs de ménage locataires sont moins présents dans le statut de retraité (22,6 % contre 37,4 % pour les propriétaires occupants), ce qui est cohérent avec la répartition des âges selon le statut d'occupation (voir ci-dessus). En concordance avec les données wallonnes issues de l'EQH, le Woonsurvey montre que dans les cas où les personnes de référence sont au chômage ou en incapacité de travail/invalides, la part de propriétaires est très nettement inférieure à la moyenne de la Région flamande (respectivement 45,70 % et 56,70 %, contre 74,40 % pour l'ensemble de la région flamande)¹⁶². Élément remarquable : l'écart en termes de proportion de propriétaires entre ces groupes ne s'explique pas par un écart en termes de revenus mais par le statut d'occupation lui-même. Le rapport indique à cet égard que c'est plutôt l'incertitude liée au statut qui retient ces ménages de devenir propriétaires que le niveau de leur revenu¹⁶³.

Par ailleurs, un lien existe en Région wallonne ainsi qu'en Région flamande entre le statut socioprofessionnel des chefs de ménages locataires et le type de parc de logement dans lesquels ces ménages se retrouvent : les locataires présentent en général un profil socioéconomique plus faible que les propriétaires et sont aussi plus souvent occupés à temps partiel. Cela étant, ce sont surtout les locataires d'habitations sociales qui forment la catégorie des ménages socioéconomiquement les plus faibles¹⁶⁴. Ainsi, en Région wallonne, « le parc locatif privé accueille proportionnellement et significativement plus de chefs de ménage actifs à temps plein (36,5 %) contre une moindre part (16,2 %) chez les locataires sociaux ou publics. A l'opposé, le parc locatif social ou public loge proportionnellement et significativement plus de chefs de ménage retraités (31,5 %), chômeurs (28,2 %) ou caractérisés par d'autres formes d'inactivité (19,4 %) »¹⁶⁵. Pour la Région flamande, le Woonsurvey montre que les locataires d'habitations sociales comptent, comparativement à ceux du marché privé, plus de chefs de famille (pré-)pensionnés (42,70 %), de chômeurs (14,60 %) ou de personnes au chômage ou en incapacité de travail/invalides (8,80 %)¹⁶⁶.

Ces résultats régionaux sont cohérents avec les niveaux de revenus inférieurs pointés par les indicateurs analysés plus haut. Il est cependant impossible de dresser l'inventaire des écarts en termes de statut de propriété liés à l'âge et au statut d'activité pour la Région de Bruxelles-Capitale. Rappelons que le faible échantillon de l'EU-SILC au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que, plus généralement, le manque d'études à grande échelle en matière de logement dans cette région sont à la base de cet état de fait.

En résumé, et en lien avec les conclusions issues du Woonsurvey¹⁶⁷, nous constatons que le profil socioéconomique des propriétaires est plus solide que celui des locataires. Les propriétaires se trouvent plus souvent dans les classes de revenus les plus élevées et sont plus souvent

¹⁶² Ibid., p. 341.

¹⁶³ Ibid., p. 345.

¹⁶⁴ Ibid., p. 357.

¹⁶⁵ Kryvobokov & Pradella, 2014, p. 58.

¹⁶⁶ Heylen et al., 2007, p. 355.

¹⁶⁷ Heylen et al., 2007, p. 357.

en activité ou pensionnés. À l'inverse, c'est parmi les locataires que les ménages aux revenus les plus faibles et dont les chefs de ménage sont au chômage ou en incapacité de travail/invalides sont surreprésentés. De plus, il s'avère que le profil socioéconomique des locataires de logements sociaux est encore plus faible et, enfin, on constate la présence d'un lien évident entre le statut en matière de propriété et l'âge : la proportion de propriétaires augmente en moyenne avec l'âge du chef de famille.

B. Qualité des logements des propriétaires et des locataires

Sur la base des données descriptives ci-dessus, il semble donc exister un lien entre un plus faible revenu et le fait d'être locataire. L'étape suivante est de vérifier dans quelle mesure cela a un impact sur les conditions d'habitat des locataires. Il est vraisemblable qu'avec un revenu faible, les locataires vont s'attacher à réduire au maximum leurs frais de logement en optant pour des logements plus petits et/ou de plus faible qualité.

Les résultats des Enquêtes Qualité Habitat réalisées en Région wallonne en 2006-2007 et 2012-2013 indiquent que les ménages propriétaires bénéficient d'un meilleur niveau de salubrité¹⁶⁸. Proportionnellement, davantage de propriétaires occupent un logement avec un « très bon niveau » de salubrité : en 2012-2013, cela concerne 53 % des ménages propriétaires contre 41,1 % des ménages locataires¹⁶⁹. Pour un niveau de salubrité qualifié de

« bon », il y a proportionnellement autant de propriétaires que de locataires. Enfin, pour les logements ayant un moins bon niveau de salubrité (« moyen », « mauvais » et « très mauvais »), les proportions de ménages locataires sont significativement plus élevées que celles des ménages propriétaires.

Selon le Woonsurvey, ce sont également les propriétaires qui évaluent plus favorablement l'état de leur logement que les locataires¹⁷⁰ : chez les propriétaires, 71,20 % des répondants jugent l'état de leur logement « bon », alors que ce pourcentage n'est que de 48,30 % chez les locataires. L'état du logement est chez eux, comparativement aux propriétaires, plus souvent jugé 'moyen', 'mauvais' voire 'très mauvais'. En outre, les locataires louant sur le marché privé jugent l'état de leur logement plus négativement que ceux qui louent une habitation sociale (45,90 % contre 56,10 % jugent l'état de leur logement 'bon')¹⁷¹. Les propriétaires disposent également d'un confort¹⁷² dans leur habitation plus élevé que les locataires (74,20 % des propriétaires qualifient leur niveau de confort « d'élevé », contre 51,50 % des locataires).

En Région wallonne, l'écart en termes de niveau de salubrité entre les logements de ménages propriétaires et les logements de ménages locataires s'est réduit ces dernières années (étude précédente réalisée en 2006-2007)¹⁷³ mais il s'avère que les propriétaires disposent proportionnellement de logements dont le niveau de salubrité est plus élevé par rapport aux locataires. Le même constat prévaut pour le niveau de confort des logements en Région flamande (étude précédente réalisée en 1997)¹⁷⁴.

168 L'indice de salubrité défini par le CEHD est comparable pour les deux enquêtes EQH 2006-2007 et 2012-2013. Il prend en compte les éléments suivants : a) bâtiment dans lequel est situé le logement (stabilité de la charpente, état global de la toiture, état global des murs extérieurs, stabilité du plancher) et b) logement lui-même (présence d'éclairage naturel, absence d'humidité, présence d'une ventilation dans la cuisine et dans la salle de bain, validité de l'installation électrique). Pour plus d'informations voir le document DT 2013-02 ou la page 5-6 du document « EQH – Evolution des indices de salubrité et de qualité entre 2006 et 2012, CEHD, avril 2014 », disponibles sur le site du CEHD.

169 Cassilde, 2014, p. 17.

170 État du logement : indice de synthèse basé sur six questions liées à l'installation électrique, aux murs intérieurs, aux murs extérieurs, aux châssis, aux gouttières et à la toiture, évalués suivant les critères 'en bon état', 'petites réparations nécessaires' ou 'grosses réparations nécessaires'.

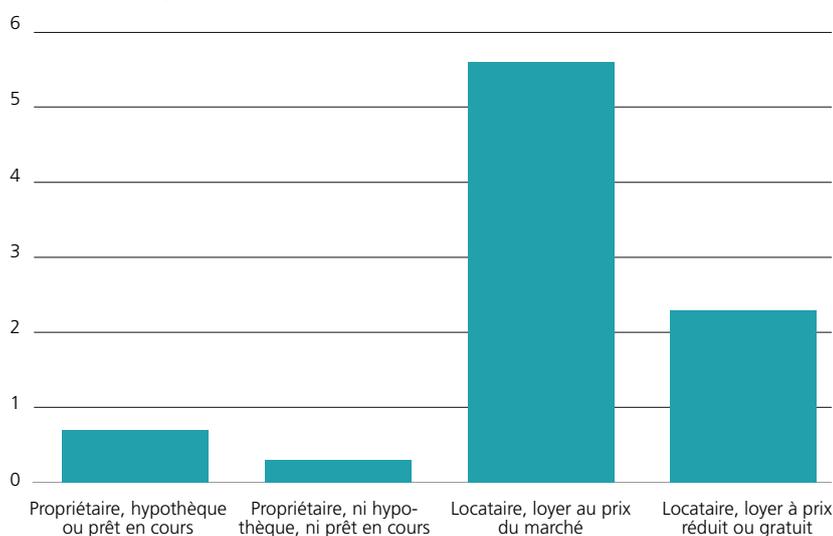
171 Heylen et al., 2007, p. 298.

172 Indicateur de confort : indice de synthèse basé sur l'équipement du logement (toilettes, salle de bain, chauffage central, cuisine, double vitrage), nombre total de pièces aménagées et état physique du logement.

173 Cassilde, 2014, p. 18.

174 Heylen et al., 2007, p. 308.

Figure 4. Taux de surpeuplement par statut d'occupation du logement (population total, en %)



Source : EU-SILC 2012, (ilc_lwho05c)

En ce qui concerne la taille du logement, les résultats montrent que les locataires occupent de plus petits logements que les propriétaires. L'EQH 2006 nous démontre que les locataires sont proportionnellement plus nombreux à occuper des logements dont la superficie habitable est inférieure à 28m² (7,7 % de logement pour les locataires contre 0,3 % pour les propriétaires¹⁷⁵). Ceci est confirmé par l'EQH 2012-2013 : « il apparaît que l'ensemble des ménages propriétaires dispose d'une surface moyenne dédiée au logement significativement plus élevée que celle dont disposent les *ménages locataires* (112,32 m² contre 77,51 m²) »¹⁷⁶. Le Woonsurvey a interrogé les répondants au sujet de la taille du logement en prenant comme paramètre le nombre de chambres du logement. Ici aussi, il s'avère que les propriétaires ont des logements plus grands que les locataires (2,90 contre 2,09). Les locataires de logement sociaux sont, de nouveau, mieux lotis en termes de nombre de chambres disponibles que les locataires du marché privé¹⁷⁷.

Les données disponibles étant insuffisantes, il nous est encore une fois impossible de présenter des données similaires (qualité et taille des logements) pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Ces petits logements sont parfois inadaptés à la situation familiale des ménages, comme l'indique l'analyse de l'indicateur de surpeuplement¹⁷⁸. Au niveau belge, la population faisant partie de ménages locataires qui paient un loyer au prix du marché a un taux de surpeuplement plus élevé que la population faisant partie de ménages propriétaires : plus de 5 % des locataires vivent dans un logement où il n'y a pas suffisamment de place pour tous les membres du ménage, contre moins d'1 % pour les propriétaires. Les locataires qui disposent d'un loyer réduit ou gratuit ont également un taux de surpeuplement plus élevé que les propriétaires mais néanmoins moins élevé que les locataires payant le prix du marché.

178 Le taux de surpeuplement selon Eurostat est défini comme le pourcentage de la population vivant dans un ménage surpeuplé. Une personne est considérée comme vivant dans un ménage surpeuplé si le ménage ne dispose pas au minimum d'un nombre de pièces égal à : une pièce pour le ménage ; une pièce pour chaque couple du ménage ; une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus ; une pièce par paire de personnes célibataires de même sexe et âgées entre 12 et 17 ans ; une pièce pour chaque personne célibataire âgée entre 12 et 17 ans et non reprise dans la précédente catégorie ; une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans.

175 Division du logement du Ministère de la Région wallonne, 2007, p. 137.

176 CEHD, 2014, p. 30.

177 Heylen et al., 2007, p. 56.

Toujours au niveau belge, les scores pour le taux de privation sévère liée au logement¹⁷⁹ pour chaque statut d'occupation du logement sont cohérents avec ce qui précède : les locataires payant le prix du marché ont un taux plus élevé de privation sévère que les propriétaires (2 % contre 0,1 % et 0,3 %, propriétaires avec et sans hypothèque ou prêt). Ce taux est cependant assez peu élevé au regard de la totalité de l'échantillon étudié.

Pour conclure sur les indicateurs mesurant la qualité du logement, les résultats que nous avons investigués semblent montrer que les ménages locataires font face à des logements dont la qualité est moindre. Ils vivent également dans des logements de plus petite taille, souffrent plus de surpopulation du logement et sont proportionnellement plus nombreux à manquer de certaines installations dans leurs logement (toiture et murs en bon état, sanitaire, ...) parfois essentielles à un confort de vie élémentaire.

¹⁷⁹ Eurostat définit la 'privation sévère liée au logement' en retenant les défauts suivants : toit qui laisse passer la pluie ou humidité/moisissures ; ni baignoire ni douche dans le logement ou pas de toilettes à l'intérieur du logement ; logement trop sombre, manque de lumière ; surpeuplement.

III. LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES DIFFÉRENTS GROUPES-CIBLES

Dans l'analyse qui précède, nous avons mis en lumière les différentes conditions de logement des propriétaires et des locataires. Une corrélation claire avec les caractéristiques socioéconomiques des ménages se cache derrière ces inégalités. Dans cette partie, nous allons maintenant nous concentrer sur les conditions de logement des différents groupes. Plus spécifiquement, nous allons analyser la mesure dans laquelle des inégalités en termes de conditions de logement s'observent pour certains groupes relevant des critères légalement protégés comparativement au reste de la population. Nous allons ainsi successivement analyser les conditions de logement en fonction du revenu, de la composition familiale en combinaison avec le sexe, de la nationalité, de l'âge, de la situation de handicap et brièvement de l'orientation sexuelle.

Il faut une nouvelle fois souligner que l'analyse basée sur les différents rapports d'études ne peut être présentée de la même manière pour toutes les régions. Pour la Région bruxelloise plus particulièrement, il nous est impossible de mettre les inégalités pour chaque critère étudié au même niveau que pour les autres régions, et d'autant plus en ce qui concerne la qualité des logements.

A. Revenu

Dans le cadre de l'enquête Eurobaromètre 74.1, qui vise à sonder les opinions d'un panel de citoyens représentatifs dans chaque pays européen sur le thème de la pauvreté et de l'exclusion sociale¹⁸⁰, 75 % des Belges interrogés répondent

qu'il est difficile de trouver un logement décent à un prix raisonnable dans la région où ils vivent. Ceci pointe avec acuité l'importance de la variable de coût du logement et la qualité de logement y afférant. A ce titre, les groupes vulnérables sur le plan financier sont les groupes les plus concernés par la difficulté de trouver un logement de qualité et sont plus susceptibles d'endurer de moins bonnes conditions de logement.

Ces affirmations se reflètent dans les chiffres d'EU-SILC 2012. Ainsi, si l'on considère le statut de pauvreté tel que défini et utilisé par Eurostat, on observe que 6,1 % de la population sous le seuil de risque de pauvreté¹⁸¹ vit dans un logement surpeuplé. En revanche, « seulement » 0,6 %¹⁸² de la population ayant un revenu supérieur à 60 % du revenu médian équivalent vit dans un ménage surpeuplé. De la même manière, le taux de surcharge des coûts du logement est 9 fois plus élevé pour la population vivant dans un ménage se trouvant sous le seuil de risque de pauvreté que pour les autres : respectivement 45 % et 5 %¹⁸³ !

Ces résultats sont en accord avec ce que nous avons analysé précédemment, à savoir que les locataires sont caractérisés par un niveau de revenu médian équivalent moins élevé que les propriétaires et que ceux-ci vivent dans un logement surpeuplé dans une plus grande proportion que les propriétaires.

¹⁸⁰ *Special Eurobarometer 355, 74.1, "Poverty and Social Exclusion", Décembre 2010.*

¹⁸¹ *C'est-à-dire ayant un revenu inférieur à 60 % du revenu net médian équivalent du pays. Cette définition est celle promue par Eurostat.*

¹⁸² *Source : EU-SILC 2012, Taux de surpeuplement par statut de pauvreté, population sans les ménages composés d'une seule personne (ilc_lvho06).*

¹⁸³ *Source : EU-SILC 2012, Taux de surcharge des coûts du logement par statut de pauvreté (ilc_lvho07a).*

Ceci s'ajoute au fait que la part du coût du logement dans le revenu disponible du ménage pour le groupe de personnes se trouvant en dessous du seuil de risque de pauvreté s'élève à 40,2 % et 18,7 % pour les personnes se trouvant au-dessus de ce seuil. La part du coût du logement représente donc presque la moitié du revenu disponible de ces ménages et cette part est le double pour ceux qui sont au-dessus du seuil de risque de pauvreté¹⁸⁴.

Par contre, si l'on ne considère que la part du coût du loyer dans le revenu disponible du ménage, l'écart, bien que toujours présent, diminue assez fortement. Cette part s'élève à 34 % pour la population se trouvant sous le seuil de risque de pauvreté et 22,8 % pour la population vivant au-dessus de ce seuil¹⁸⁵. Si l'on considère 30 % comme étant généralement la part de revenus à consacrer à son loyer, nous voyons que ce n'est pas le cas pour de nombreuses personnes, étant donné qu'aux 34 % dont nous parlons ci-dessus, il faut ajouter le coût des charges, des assurances, etc.

En Région de Bruxelles-Capitale, les résultats de l'Observatoire des loyers nous confirment que « la part du loyer est supérieure chez les locataires aux revenus les plus faibles »¹⁸⁶ et qu' « *il faut disposer de revenus disponibles de minimum 2001 € pour que la part du loyer dans les revenus du ménage soit inférieur ou égale à 30 %* »¹⁸⁷. De plus, la part du parc locatif accessible aux ménages aux déciles de revenus¹⁸⁸ les plus bas (4^{ème} décile : revenu mensuel net imposable de maximum 1165 €) est extrêmement faible : moins de 5 %. Du 5^{ème} au 7^{ème} décile (revenu mensuel net imposable de maximum 2144 €), la part du marché locatif accessible est de moins de 50 %. Depuis 1993, on assiste à une dégradation de la relation locative. Celle-ci est due

à l'augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice de santé mais elle est également le reflet d'un appauvrissement relatif de la population bruxelloise et en particulier de la population locative¹⁸⁹.

Le Woonsurvey confirme, lui aussi, que pour la Région flamande les ménages appartenant aux 40 % de revenus les plus faibles ont de plus en plus de mal à trouver un logement financièrement accessible sur le marché privé. Pour ce groupe vulnérable, la possibilité ou non de louer un logement privé ou social fait une très grosse différence¹⁹⁰. Ces logements sont, en tout état de cause, beaucoup moins nombreux à Bruxelles qu'en Régions wallonne et flamande, où la pénurie de logements n'est pas aussi marquée¹⁹¹. Ce sont surtout les ménages âgés locataires (et donc pas les ménages âgés confrontés à des frais de logement assez faibles grâce à l'acquisition antérieure d'un logement) qui doivent faire face à une part élevée des frais de logement dans leur pouvoir d'achat à la suite de la réduction de leur revenu liée au départ à la retraite¹⁹².

Par ailleurs, en Région wallonne ainsi qu'en Région flamande, l'analyse des loyers nous démontre que la capacité financière des locataires influe sur les niveaux de loyers observés, étant donné que lorsque les revenus sont plus élevés, le niveau de loyer versé tend à augmenter¹⁹³. Conformément aux attentes, le Woonsurvey montre que les quintiles¹⁹⁴ de revenus les plus élevés paient un prix plus élevé également pour l'acquisition d'un logement. Les ménages au revenu plus élevé font également autant usage des aides publiques à l'achat d'un logement que les faibles revenus. Les différentes primes octroyées par les communes, les provinces et la Région flamande n'ont ainsi aucun effet de redistribution entre les classes de revenus¹⁹⁵.

184 Source : EU-SILC 2012, Part du coût du logement dans le revenu disponible du ménage par niveau de revenus (ilc_mdcd01).

185 Source : EU-SILC 2012, Part du coût du loyer actuel relatif au logement occupé dans le revenu disponible du ménage par niveau de revenus (ilc_mdcd02).

186 De Keersmaecker & De Keukeleire, p. 58.

187 Idem.

188 Un décile de revenu correspond à un dixième de la population classée suivant ses revenus en ordre croissant.

189 De Keersmaecker & De Keukeleire, p. 68.

190 Heylen et al., 2007, p. 360.

191 Voir le volet « Logement Public » de ce Baromètre de la diversité consacré au logement.

192 Heylen et al., 2007, p. 365.

193 Kryvobokov & Pradella, 2014, p. 60.

194 Un quintile de revenu correspond à un cinquième de la population classée suivant ses revenus en ordre croissant.

195 Heylen et al., 2007, p. 337 en p. 390

Tant en Région flamande qu'en Région wallonne, les ménages appartenant aux classes de revenus les plus faibles vivent en moyenne dans des logements plus petits et de plus faibles qualité et niveau de confort. L'EQH 2006 montre que, pour la Région wallonne, les ménages appartenant aux classes de revenus les plus basses (moins de 650 €/mois) cumulent les nuisances liées au logement (mauvaises isolation acoustique, au moins un local humide, dangers liés à l'équipement ou à l'installation électrique ...)¹⁹⁶ et sont surreprésentés dans des logements inférieurs à 28m². C'est une relation presque linéaire qui se dessine entre le niveau de revenus et la qualité du logement : plus la catégorie de revenus est élevée, moins on rencontre de problèmes vis-à-vis de ces indicateurs de qualité. Pour la Région flamande, le Woonsurvey montre que la qualité de l'extérieur des habitations (données basées sur une évaluation des habitations) est significativement inférieure dans les classes de revenus les plus faibles, bien que cette relation soit faible. En ce qui concerne l'état du logement, on ne constate pas de relation significative avec le revenu du ménage. La relation entre le revenu et le niveau de confort autorapporté des logements est plus évidente : ce sont les classes de revenus les plus élevées qui indiquent disposer à une fréquence significativement plus élevée d'un haut niveau de confort dans leur logement. Comme en Région wallonne, cette relation est linéaire.

La source de revenu étant également un élément potentiellement discriminant sur le marché du logement (voir la partie sur le logement privé dans ce Baromètre), nous nous intéressons à la situation de logement en fonction des statuts socioprofessionnels des individus. Ainsi, l'EQH 2006 établit clairement un lien entre des statuts socioprofessionnels plus précaires (chômeurs, invalides et handicapés, bénéficiaires d'un revenu du CPAS) et des logements de moindre qualité (présence d'un local humide, mauvaise isolation acoustique, pas de chauffage central, dangers liés à l'équipement...¹⁹⁷). Pour la Région flamande, le Woonsurvey montre que ce sont surtout les

ménages dont la personne de référence est sans emploi qui vivent dans des logements dégradés, ce qui est moins le cas pour les ménages dont la personne de référence est en incapacité de travail/invalides. À l'inverse, ce sont surtout les actifs et les (pré-)pensionnés qui rapportent vivre dans des habitations de bonne qualité, et ce sont surtout les actifs qui disposent d'un logement au niveau de confort élevé. En Région wallonne, parmi les personnes interrogées, 12,4 % de chefs de ménages chômeurs et 15,5 % des chefs de ménages bénéficiaires d'un revenu du CPAS habitent un logement qui nécessite des travaux importants ou des restructurations fondamentales¹⁹⁸ ; ces pourcentages s'élèvent à moins de 10 % pour les chefs de ménages ayant un revenu de travail (ouvriers ou employés). En Région flamande, la question de la nécessité de procéder à des travaux n'était posée qu'aux ménages possédant leur logement, mais aucun effet significatif du statut d'occupation de la personne de référence n'a été constaté.

¹⁹⁶ Division du logement du Ministère de la Région wallonne, 2007, p. 133.

¹⁹⁷ *Ibid.*, p. 144-145.

¹⁹⁸ Division du logement du Ministère de la Région wallonne, 2007, p. 144.

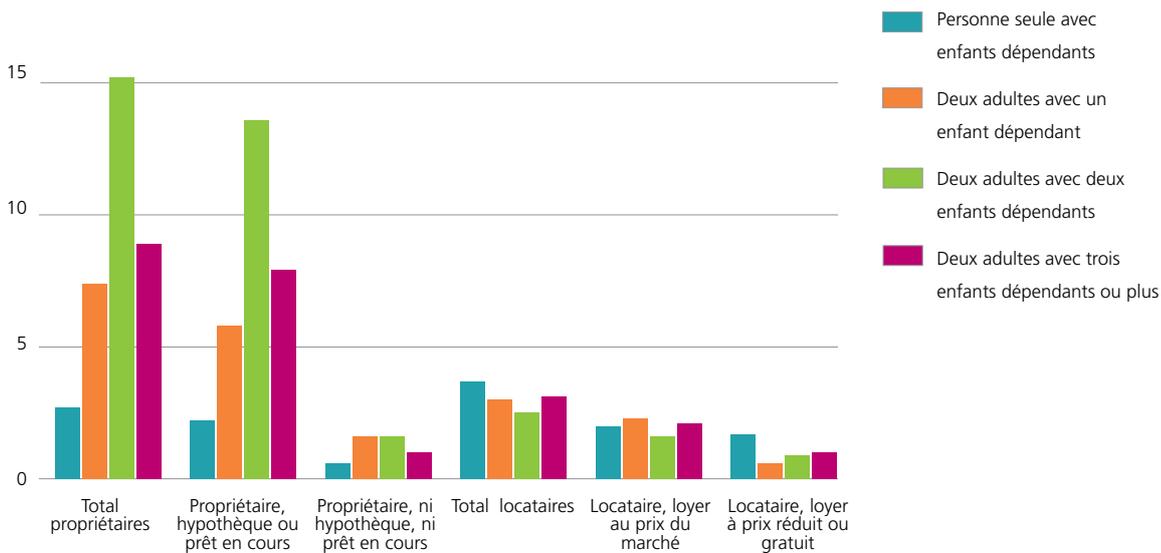
B. Composition familiale et genre

Certains types de ménage éprouvent plus de difficultés à trouver un logement en location qui soit adapté à leur situation familiale et à des prix abordables. Les familles monoparentales et les familles nombreuses sont sans doute celles qui sont les plus susceptibles de se retrouver dans des logements de moindre qualité ou trop chers pour leurs moyens.

L'analyse de la figure 5 montre que comparées à des personnes faisant partie de familles avec deux adultes et avec enfant(s), les personnes

appartenant à des familles monoparentales se retrouvent moins dans des ménages qui sont dans une position de propriétaire que de locataire. Ce même graphique montre, par ailleurs, que les familles nombreuses (2 adultes et 3 enfants ou plus) se retrouvent dans chaque statut d'occupation dans des proportions assez semblables à celles des familles comprenant deux adultes et un enfant. Il n'y a donc pas de caractéristiques à souligner au regard du statut d'occupation pour ce type de ménage. Ce sont, à l'inverse, les ménages de taille moyenne composés de deux parents et de deux enfants qui sont le plus souvent propriétaires de leur logement plutôt que locataires.

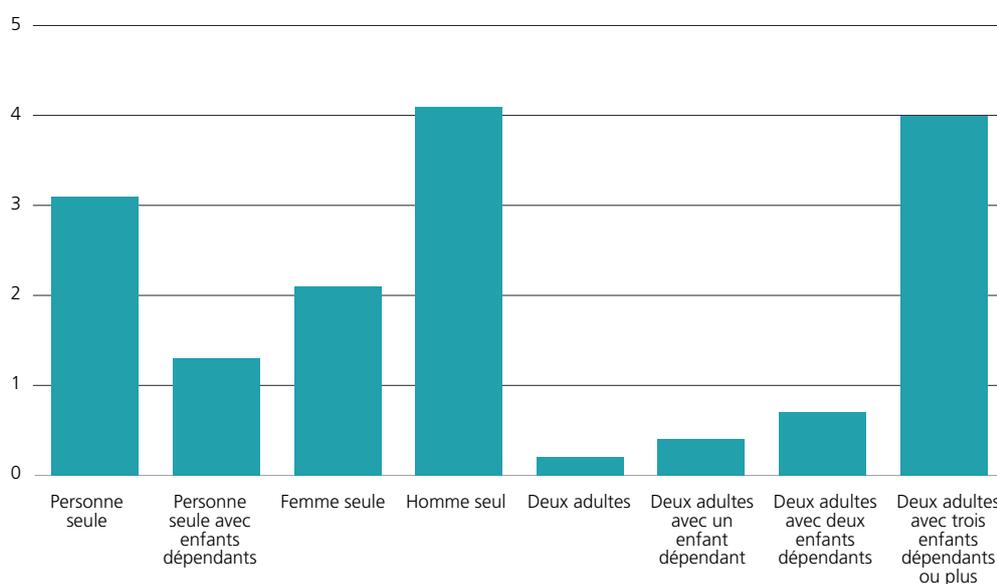
Figure 5. Distribution de la population par statut d'occupation du logement et par type de ménage¹⁹⁹ (en %)



Source : EU-SILC 2012 (ilc_lvho02)

Le taux de surpeuplement est plus élevé pour les familles nombreuses ainsi que pour les personnes seules en général. Il est à remarquer que les personnes seules avec enfant ont un taux de surpeuplement plus bas que celui des personnes seules en général (avec ou sans enfant), ceci est sans doute dû au taux de surpeuplement assez élevé dont les hommes seuls font l'expérience.

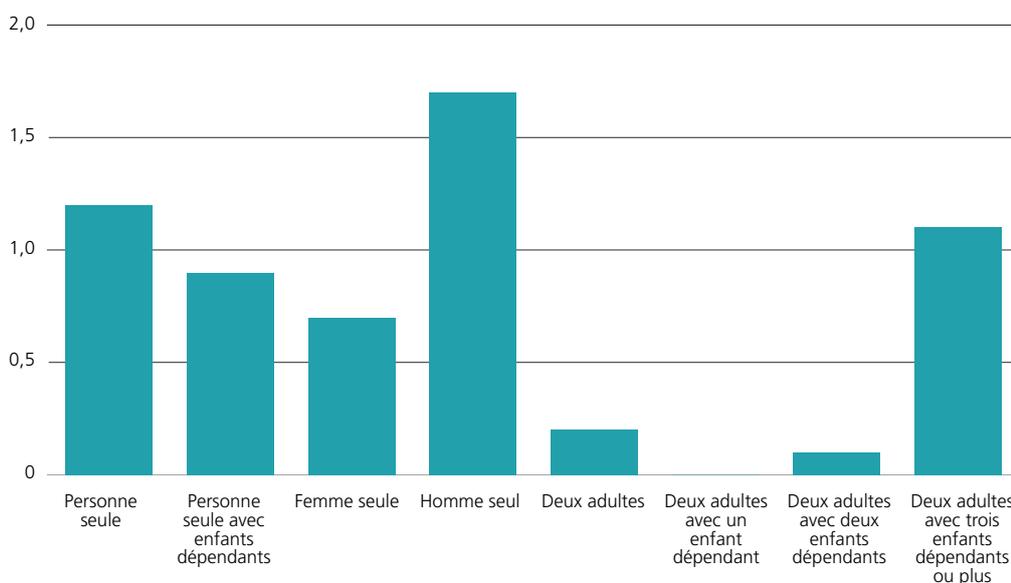
¹⁹⁹ Pour des raisons de lisibilité et de pertinence, tous les différents types de ménages ne sont pas représentés sur cette figure, ce qui fait que la somme des pourcentages n'est pas égale à 100 %.

Figure 6. Taux de surpeuplement par type de ménage (population totale, en %)

Source : EU-SILC 2012 (ilc_lvho06)

L'analyse du taux de privation sévère lié au logement²⁰⁰ permet de constater que – bien que les différences ne soient pas très grandes, on voit que les familles nombreuses (deux adultes avec trois enfants ou plus) et les personnes seules avec

enfants ont des taux de privation élevés. Le taux le plus élevé est celui des hommes seuls, qui comme nous l'avons vu ci-dessus, semblent également souffrir plus fréquemment de surpeuplement.

Figure 7. Taux de privation sévère lié au logement par type de ménage (en %)

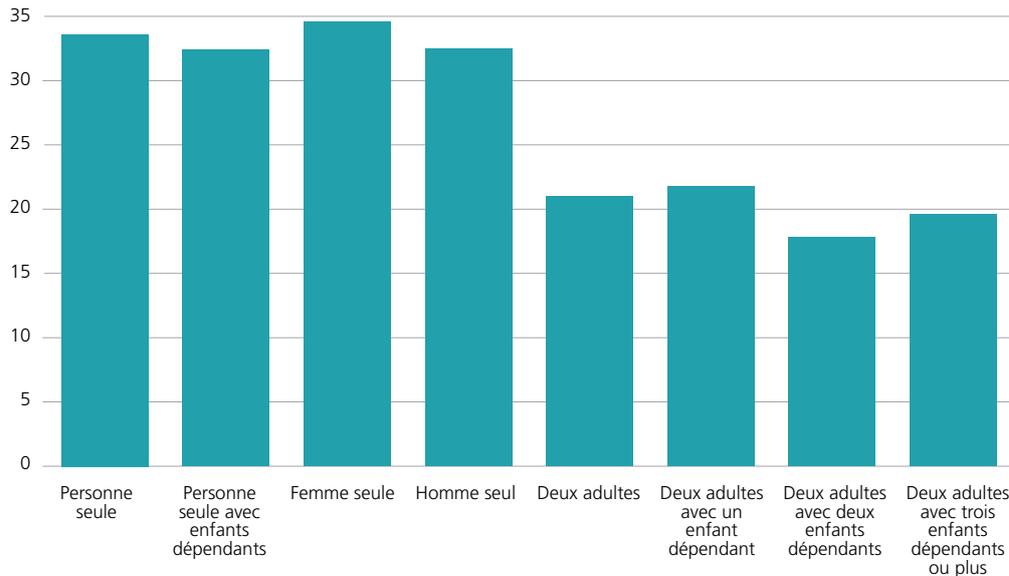
Source : EU-SILC 2012 (ilc_mdho06b)

²⁰⁰ Eurostat définit la « privation sévère liée au logement » en retenant les défauts suivants : toit qui laisse passer la pluie ou humidité/moisissures ; ni baignoire ni douche dans le logement ou pas de toilettes à l'intérieur du logement ; logement trop sombre, manque de lumière ; surpeuplement.

L'analyse de la part du coût du logement dans le revenu disponible indique surtout une différence entre les ménages composés d'une ou de plusieurs personnes : les personnes seules, avec ou sans enfant(s) consacrent plus de 30 % de leur

revenu disponible à leur logement. En revanche, les ménages avec deux adultes, y compris les familles nombreuses dépendent environ 20 % de leur revenu disponible pour leur logement.

Figure 8. Part du coût du logement dans le revenu disponible du ménage par type de ménage (en %)



Source : EU-SILC 2012 (ilc_mdcd01)

Nous avons donc vu que les familles monoparentales sont plus fréquemment locataires et souffrent dans une plus grande mesure de surcharge de coût du logement et que celui-ci occupe une grande place dans leur revenu disponible. Les familles nombreuses doivent dans une plus grande mesure faire face à des logements surpeuplés et à des privations sévères liées au logement. Il est clair que l'échantillon d'EU-SILC en Belgique ne fournit pas systématiquement suffisamment d'effectif pour des catégories de populations spécifiques. Une enquête spécifique sur les familles nombreuses permettrait de mettre mieux à jour leurs caractéristiques de logement en tenant notamment compte du statut socio-économique de ces ménages ou de leur origine étrangère.

Pour la Région de Bruxelles-Capitale, les résultats de l'Observatoire des loyers indiquent que les loyers payés par les couples avec enfants et les familles nombreuses sont en moyenne les plus élevés, correspondant théoriquement à une taille

de logement plus important. En revanche, la part du loyer dans le budget des ménages est la plus élevée pour les personnes seules avec enfant(s) et pour les personnes vivant seules (respectivement 50 % et 40 %). En outre, les familles monoparentales, les couples avec enfant(s) et les familles nombreuses sont les plus mobiles sur le marché locatif. Ceci n'est pas étonnant car, par ailleurs, les chiffres montrent que les logements surpeuplés²⁰¹ sont majoritairement occupés par les familles avec enfant(s). Ces familles sont dès lors à la recherche d'un logement plus adapté à la taille ou à l'évolution de la taille de leur famille²⁰².

L'analyse des loyers²⁰³ en Région wallonne indique que le loyer des couples (avec ou sans enfants) est plus élevé que celui des isolés sans enfant. La présence d'enfants pour un isolé augmente en revanche significativement le loyer moyen,

201 Autant selon la définition du surpeuplement selon Eurostat que selon le Code bruxellois du Logement.

202 De Keersmaecker & De Keukeleire, 2012, p. 73.

203 Kryvobokov & Pradella, 2014, p. 58.

rejoignant le niveau de loyer des couples (avec ou sans enfants). Les autres types de ménages versent des loyers moins élevés que les locataires en couple et les isolés avec enfants. Soulignons encore que les isolés sont majoritaires au sein du parc locatif wallon. Leur capacité financière impacte sensiblement les niveaux de loyers qu'ils peuvent assumer et l'effort financier qui doit être fourni pour le logement est proportionnellement plus important pour les locataires isolés avec des revenus faibles²⁰⁴.

En Région flamande, les isolés et les ménages monoparentaux vivent plus souvent dans un logement qu'ils louent. Pour les isolés, la difficulté de trouver un logement financièrement accessible se marque essentiellement sur le marché privé. Bien que les couples sans enfants et les couples avec enfants aient à payer un loyer en moyenne plus élevé que les isolés et les ménages monoparentaux²⁰⁵, ce sont surtout ces dernières catégories qui ont relativement plus de difficultés à trouver des loyers accessibles. La moitié des isolés environ et 40 % des ménages monoparentaux dépensent, sur le marché privé, plus de 30 % des revenus du ménage en frais de logement. Ce chiffre est inférieur à 20 % chez les couples sans enfant ou avec enfants²⁰⁶.

En ce qui concerne la qualité de logement, l'EQH 2006 en Région wallonne nous décrit la situation des familles monoparentales comme peu enviable, en comparaison avec la situation des ménages composés de deux adultes : « 29,2 % de ces ménages ont au moins un local humide dans leur logement, 28,3 % n'ont pas de chauffage central, 26,5 % rencontrent des problèmes d'isolation acoustique, 16 % ont une installation électrique présentant un indice de dangerosité et un peu plus de 10 % occupent des logements nécessitant des travaux importants »²⁰⁷. En Région flamande, la différence en termes de qualité des habitations comparativement à d'autres types de ménages n'est pas si évidente. Les familles monoparentales vivent

précisément (au vu d'une évaluation des logements ne mesurant que la qualité de l'extérieur de leurs habitations) dans des logements de haute qualité, même si cette relation est très faible. À l'inverse, il s'avère qu'il existe un lien puissant entre l'état du logement, tel qu'évalué sur la base d'une évaluation par la personne de référence du ménage, et le type de ménage. C'est dans le cas des familles monoparentales que l'état du logement est rapporté comme étant le plus mauvais : 15,30 % d'entre elles déclarent que la qualité de leur logement est mauvaise ou très mauvaise²⁰⁸. Pour le niveau de confort également, les familles monoparentales jouissent d'un niveau de confort inférieur par rapport aux couples avec ou sans enfants²⁰⁹.

Le Woonsurvey permet de contextualiser quelque peu le parcours d'habitat des répondants. Les familles monoparentales, à l'instar des isolés, sont fortement surreprésentées parmi les ménages qui sont passés de l'habitat propriétaire à l'habitat locatif. Il est assez vraisemblable qu'un divorce ou une séparation soit à l'origine du déménagement chez beaucoup d'entre eux, étant donné que 45,30 % des personnes ayant connu une transition du statut de propriétaire vers celui de locataire ont signalé une séparation comme étant le principal motif du déménagement. Les familles monoparentales et les isolés signalent également plus souvent que les autres ménages qu'ils perçoivent une régression par rapport à l'ancien logement qu'ils occupaient. Plus que les autres types de ménages, ils estiment avoir déménagé pour passer dans un logement en plus mauvais état, offrant moins de confort et doté d'un plus petit jardin. Une part relativement élevée des familles monoparentales considère son logement comme une solution de secours et plus que les autres types de ménages toujours, ces répondants signalent qu'ils ne considèrent pas cette habitation comme un logement définitif et qu'ils ont des projets de déménagement²¹⁰.

204 Ibid., p. 64.

205 Heylen et al., 2007, p. 335.

206 Ibid., p. 371.

207 Division du logement du Ministère de la Région wallonne, 2007, p. 141.

208 Heylen et al., 2007, p. 300-301.

209 Ibid., p. 307.

210 Heylen et al., 2007, p. 400-417.

Néanmoins, l'analyse de l'évolution des indices de salubrité et de qualité²¹¹ entre l'EQH 2006-2007 et 2012-2013 semble montrer une amélioration de la situation des ménages monoparentaux en Région wallonne. Ainsi, la proportion de ménages qui bénéficient d'un logement ayant un indice de salubrité « très bon » a augmenté tandis que la proportion des ménages devant faire face à des indices de salubrité moyens a diminué²¹². La même tendance semble s'observer pour l'indice de qualité et de manière générale, les ménages monoparentaux « rattrapent » ainsi le niveau des autres ménages (tous types de ménages confondus)²¹³.

Les familles nombreuses jouissaient en 2006-2007 d'une situation similaire à celle des autres ménages de l'échantillon d'étude. Leur situation semble s'être dégradée entre l'enquête de 2006-2007 et 2012-2013 : d'une part elles sont relativement moins nombreuses à profiter d'une très bonne salubrité de logement et d'autre part leur proportion est plus élevée dans la catégorie des logements de moyenne salubrité²¹⁴.

Enfin, il est difficile de parler des familles monoparentales sans parler du genre lorsque l'on sait que la majorité des chefs de familles de ménage monoparentaux sont des femmes²¹⁵. Le genre est analysé ici au niveau des ménages, à travers le genre du chef de famille. Cela nous permettra de palier aux problèmes apportés par le fait que le genre est une donnée récoltée au niveau individuelle et les données logement sont collectées au niveau du ménage, ce qui pourrait avoir

tendance à masquer les différences de genre. En Région wallonne, les ménages dont le chef est une femme sont proportionnellement moins nombreux à se retrouver dans des logements dont l'indice de salubrité est qualifié de « très bon » et ceci en 2006-2007 autant qu'en 2012-2013. En revanche, pour les niveaux d'insalubrité « bon » ou « moyen », les ménages dont le chef est une femme sont proportionnellement plus nombreux. Pour les niveaux d'insalubrité inférieurs, les proportions sont assez similaires. En ce qui concerne l'indice de qualité « la situation des ménages dont le chef est une femme apparaît comme étant moins bonne que celle des ménages dont le chef est un homme »²¹⁶.

C. Nationalité

En ce qui concerne la nationalité, il faut signaler que la base de donnée EU-SILC n'est pas la plus adaptée pour étudier cette problématique car l'échantillon qui est construit et auprès de qui l'enquête EU-SILC est réalisée ne comprend pas une représentation suffisante des personnes étrangères. De plus, la discrimination et les difficultés éprouvées sur le marché du logement ne concernent pas seulement les locataires ayant une nationalité étrangère, les locataires ayant une origine étrangère sont également concernés.

Nous présentons néanmoins les indicateurs les plus parlants en partant du principe qu'ils donnent une image fidèle, bien que partielle, de la réalité et nous nous joignons aux recommandations déjà émises concernant le développement de l'échantillon de l'enquête EU-SILC en Région de Bruxelles-Capitale²¹⁷. En ce qui concerne le statut d'occupation du logement, la figure 9 indique une disparité manifeste entre

211 L'indice de qualité défini par le CEHD est comparable pour les deux enquêtes EQH 2006-2007 et 2012-2013. Il prend en compte les éléments suivants : l'indice de salubrité, l'équipement thermique du logement (isolation de la toiture, des murs et des baies extérieures, type de chauffage central) et l'absence de nuisances en termes de bruits et d'environnement. La définition de l'indice de salubrité se trouve précédemment dans ce document. Pour plus d'informations voir le document DT 2013-02 ou la page 5-6 du document « EQH – Evolution des indices de salubrité et de qualité entre 2006 et 2012, CEHD, avril 2014 », disponibles sur le site du CEHD.

212 Cassilde, 2014, p. 37-38.

213 Idem.

214 Cassilde, 2014, p. 39-40.

215 Institut pour l'Égalité des Femmes et des Hommes (2011). Femmes et hommes en Belgique. Statistiques et indicateurs de genre – deuxième édition. Bruxelles : IEFH.

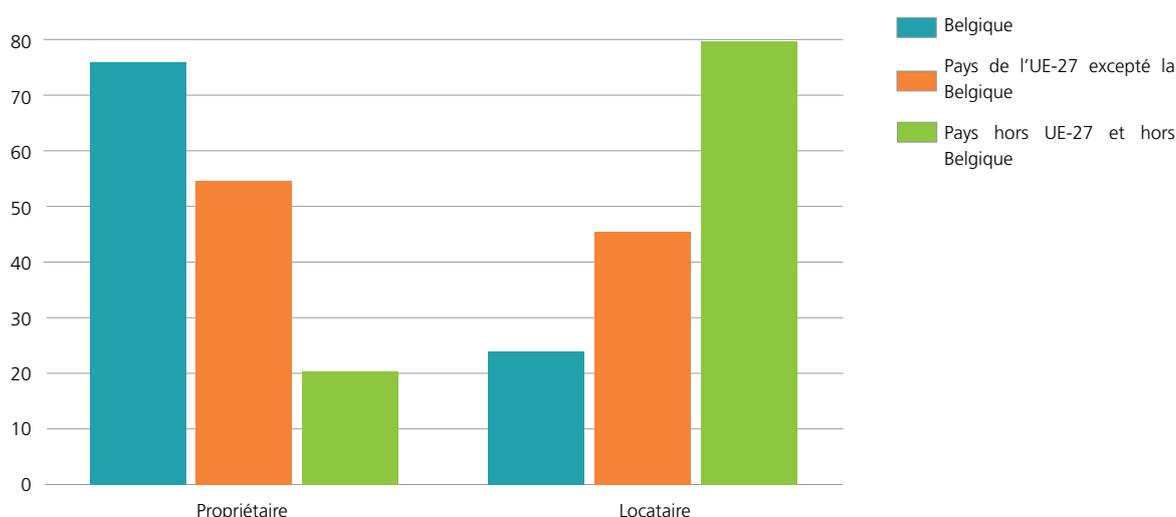
216 Cassilde, 2014, p. 29.

217 - « Agir en connaissance de cause » dans le rapport bisannuel 2007 du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, pp. 9-12. (consultable à l'adresse suivante : http://www.luttepauvrete.be/publications/rapport4/rap4_Connaissance1_FR.pdf) ; - et le commentaire de l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, consultable à l'adresse suivante : <http://www.observatbru.be/documents/pauvrete/sources-de-donnees/eu-silc.xml?lang=fr>

les personnes belges et les personnes ayant une nationalité hors UE-27²¹⁸. En effet, les pourcentages sont presque inverses : les Belges font beaucoup plus partie de ménages qui sont propriétaires que locataires alors que pour les personnes

hors UE-27 c'est l'inverse. Les ressortissants de pays UE-27 se situent entre ces deux groupes, avec une proportion un peu plus importante de personnes qui font partie de ménages propriétaires que de ménages locataires.

Figure 9. Distribution de la population par grand groupe de nationalité et titre d'occupation du logement (population âgée de 18 ans et plus, en %)



Source : EU-SILC 2012, (ilc_lvps15)

Le lien que nous avons déjà mis en évidence entre le statut de propriétaire, le revenu et la qualité de logement se vérifie lorsque l'on prend en compte la variable de la nationalité, étant donné que de plus grandes proportions de personnes de nationalité hors UE-27 se trouvent sous le seuil de risque de pauvreté (48,8 % pour ces derniers ; 24,3 % pour les ressortissants UE-27 et 12,4 % pour les Belges²¹⁹). Ceci est cohérent avec le fait qu'ils sont plus présents parmi les locataires et que leurs scores en ce qui concerne les indicateurs de qualité du logement sont moins favorables (présentés ci-dessous).

L'indicateur concernant le taux de surpeuplement est également extrêmement parlant (figure 10). Les ressortissants des pays hors UE-27 ont un taux de surpeuplement 10 fois plus élevé que les Belges (respectivement 0,9 % et 10,8 %). Les ressortissants de l'UE-27 ont également un taux plus élevé que les Belges, mais dans une moindre mesure (3,9 %). L'indicateur de surcharge de coûts du logement donne la même image (figure 11) : les ressortissants en dehors de l'UE-27 ont des taux de surcharge de coûts du logement plus élevés. Ceci est cohérent avec le fait que les coûts liés au logement soient considérés comme importants par environ 60 % des ressortissants non-européens, ce qui équivaut à 2 fois plus que pour les Belges²²⁰. Environ 44 % des personnes de nationalité de l'Union européenne font également face à un poids du coût du logement considéré comme lourd²²¹.

218 Dans ce texte, la formulation « UE-27 » exclut toujours la Belgique. Les scores des Belges sont traités séparément de ceux des ressortissants UE-27

219 EU-SILC 2012, Taux de risque de pauvreté par grand groupe de citoyenneté, population âgée de 18 ans et plus (ilc_li31).

220 Données EU-SILC 2011, Calculs : CEHD.

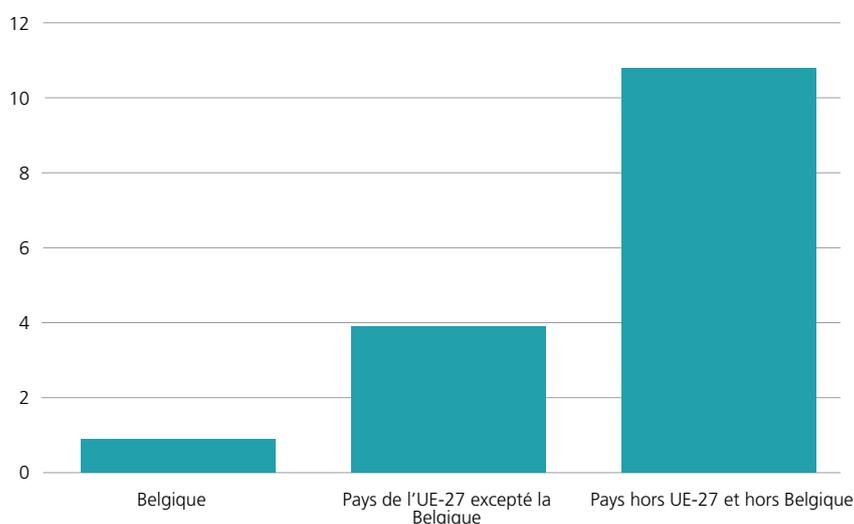
221 Données EU-SILC 2011, Calculs : CEHD.

Tableau 1. Ampleur du poids financier des coûts liés au logement selon les grands groupes de nationalité (en %)

	<i>Belge</i>	<i>UE 27</i>	<i>non UE 27</i>
Poids lourd	26,76	44,36	61,07
Légers	34,68	33,59	24,71
Ne sont pas un poids financiers	38,51	22,05	13,93

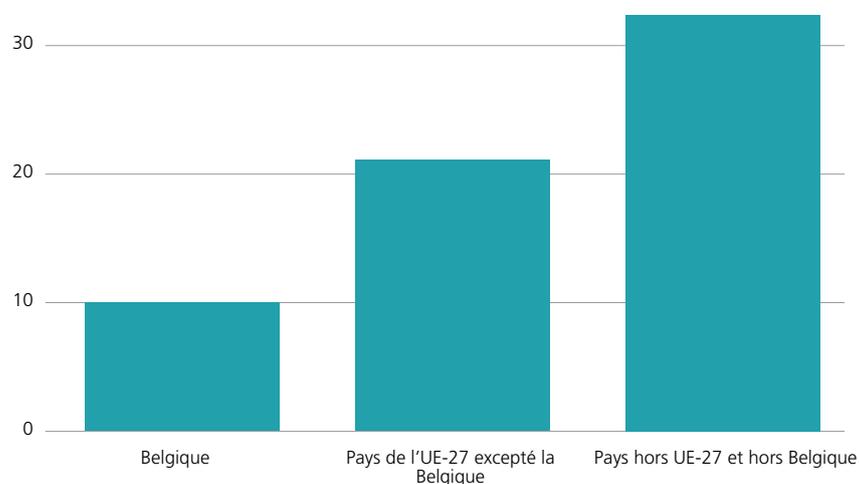
Source : EU-SILC 2011, Calculs CEHD

Figure 10. Taux de surpeuplement par grands groupes de nationalité (population âgée de 18 ans et plus, en %)



Source : EU-SILC 2012, ilc_lvho15

Figure 11. Taux de surcharge des coûts du logement par groupes de nationalité (population âgée de 18 ans et plus, en %)



Source : EU-SILC 2012, ilc_lvho25

En ce qui concerne la qualité du logement, une image semblable se dessine. Une caractéristique intéressante à mettre en avant est la capacité à garder son logement chauffé : tandis que 94,27 % des Belges ont une telle capacité, ce pourcentage diminue à 77,54 % pour les ressortissants hors UE-27²²² : la proportion de personnes qui ne parviennent pas à garder leur logement à une température adéquate est près de quatre fois plus élevée pour les personnes de nationalité hors UE-27.

Pour la Région wallonne, l'EQH 2006 nous apprend que « *les conditions d'habitat des Belges sont légèrement plus favorables que celles d'autres ressortissants de l'Union européenne. Et ces dernières sont elles-mêmes meilleures que les conditions d'habitat des étrangers hors Union européenne* »²²³. A titre d'exemple, 13,1 % des ressortissants non-UE²²⁴ interrogés vivent dans un bâtiment pour lesquels des travaux importants ou des assainissements sont requis alors que ce pourcentage s'élève à environ 6 % pour les Belges et les ressortissants de l'Union européenne.

Pour la Région flamande, le Woonsurvey met en évidence une relation significative entre la qualité du logement et la nationalité du chef de ménage. La relation n'est cependant pas univoque : en ce qui concerne la qualité de l'extérieure du logement, mesurée à l'aune de l'évaluation des logements, il apparaît que les non-Belges de nationalité non UE²²⁵ vivent soit dans des logements de très mauvaise qualité, soit dans des logements de très haute qualité, comparativement aux Belges et autres ressortissants de l'UE. Lorsque l'on se penche sur l'état auto-rapporté du logement, on constate également que celui-ci est jugé 'bon' par plus de Belges que de ressortissants UE et par plus

de ressortissants UE que de ressortissants non UE²²⁶. Cette inégalité est également à constater sur le plan du niveau de confort des habitations, à savoir que les non-Belges non UE occupent des logements plus mauvais que les citoyens UE, les Belges occupant des logements encore supérieurs²²⁷.

D. Âge

Nous avons déjà étudié le lien entre l'âge et le statut d'occupation : les seniors sont majoritairement représentés dans la catégorie des propriétaires acquittés de leurs dettes en rapport avec leur logement. Ce résultat est logique et reflète les différentes étapes du parcours de vie et conséquemment l'état d'avancement dans le remboursement d'un prêt ou d'une hypothèque. Il ressort du Woonsurvey que la relation entre âge et statut en matière de propriété présente un profil linéaire jusqu'à l'âge de 64 ans : plus le chef de famille est âgé, plus la probabilité est élevée qu'il soit propriétaire d'un logement. La proportion de propriétaires diminue cependant pour les catégories d'âge les plus élevées. La part représentée par les propriétaires baisse légèrement chez les 70-74 ans, cette baisse se poursuivant résolument dans les catégories d'âge des 75-79 et 80-84 ans²²⁸.

En outre, comme nous l'expliquons plus haut, la relation entre l'âge et le statut de propriété est dépendant d'un effet d'interaction avec le revenu : la relation entre ces deux éléments étant différente selon le niveau de revenu du ménage. Le Woonsurvey étudie cependant l'effet de la possession ou non d'un logement sur l'accessibilité financière du logement. Pour la Région flamande, les résultats indiquent ainsi que 71,9 % des ménages de plus de 65 ans n'ont plus de charge de logement (ayant fini le remboursement de celui-ci), que 2,6 % continuent de rembourser un emprunt, que 5 % louent un logement social et que 18,4 % louent une habitation sur le

222 Données EU-SILC 2011, Calculs : CEHD.

223 *Division du logement du Ministère de la Région wallonne, 2007, p. 151.*

224 *États membres de l'UE en 2006 : Belgique, Pays-Bas, Luxembourg, France, Allemagne, Italie, Irlande, Royaume-Uni, Danemark, Grèce, Espagne, Portugal, Finlande, Suède, Autriche, République tchèque, Chypre, Estonie, Lettonie, Lituanie, Hongrie, Malte, Pologne, Slovaquie et*

225 *États membres de l'UE en 2006 : voir note en bas de page précédente.*

226 Heylen et al., 2007, p. 300-301.

227 Heylen et al., 2007, p. 307.

228 Heylen et al., 2007, p. 340.

marché privé. Un groupe relativement important de ménages plus âgés doit donc s'orienter vers le marché privé pour louer un logement. C'est surtout pour ce dernier groupe que l'accessibilité financière du logement s'avère problématique : plus de la moitié de ces ménages consacre plus de 30 % de leurs revenus au logement. L'étude démontre par ailleurs l'existence de deux groupes distincts : d'une part les ménages possédant une habitation chez qui les problèmes d'accessibilité financière sont très réduits, et d'autre part, les ménages qui se (re-)trouvent sur le marché locatif privé, dont une part relativement importante du revenu est consacrée au logement. Les plus de 65 ans qui continuent de rembourser un emprunt ou louent une habitation sociale ont également, en moyenne, moins de difficultés en matière d'accessibilité financière du logement²²⁹.

Néanmoins, d'autres indicateurs plus qualitatifs révèlent des situations de logement plus contrastées par tranche d'âge. Selon les données EU-SILC 2011²³⁰, les différentes tranches d'âge sont globalement exposées de la même manière à des nuisances telles que des problèmes de luminosité, des nuisances sonores ou environnementales, des actes de vandalisme. En revanche, en ce qui concerne l'ampleur du poids financier lié au logement, si nous considérons l'ensemble de la Belgique, les seniors sont ceux qui proportionnellement, déclarent le moins des poids financiers liés au logement qualifiés de « lourds ». Des différences apparaissent néanmoins au niveau régional : en Région wallonne et surtout en Région de Bruxelles-Capitale, toutes les tranches d'âge déclarent majoritairement supporter des coûts élevés liés au logement, alors qu'une minorité déclare que la charge liée aux coûts du logement n'est pas un poids financier. En Région flamande, le profil est inverse : pour toutes les tranches d'âge, une majorité déclare que les coûts liés au logement ne sont pas un poids et une minorité déclarent des coûts lourds.

L'Observatoire des loyers 2012²³¹, livre des résultats intéressants par rapport à l'âge en Région

de Bruxelles-Capitale. Bien que l'âge moyen de la population locative y soit en augmentation (sans doute dû au vieillissement de la population), les jeunes représentent une part non négligeable des locataires. Les locataires de moins de 34 ans y représentent 35 % des locataires. Ils se retrouvent plutôt dans le Pentagone et dans les communes bruxelloises de la première couronne²³² et sont caractérisés par une faible stabilité dans leur logement : ils y restent en moyenne 3 ans, la durée la plus courte de toutes les tranches d'âge. La stabilité des locataires augmente avec l'âge. Parmi ceux qui affichent une volonté de mobilité, 75 % envisagent de garder le même statut et 25 % désirent devenir propriétaires. Le désir de devenir propriétaire culmine entre 25 et 44 ans : cela concerne 31 % d'entre eux. Soulignons aussi qu'il semble que, passé un certain âge, les locataires désirent massivement rester dans ce statut : « 93 % des locataires de 45 ans n'envisagent pas de changer de statut et désirent rester locataire »²³³.

En Région de Bruxelles-Capitale, les jeunes locataires sont également en grande partie colocataires (13 % des jeunes locataires sont colocataires et les moins de 35 ans représentent 87 % des colocataires). Les colocataires sont caractérisés par un profil plus jeune et une grande mobilité : ils ne restent que quelques années dans le même logement²³⁴. Ces colocataires habitent des logements plus grands mais qui sont occupés par plus de personnes. Ils disposent donc de moins d'espace en moyenne mais jouissent d'un niveau supérieur de confort²³⁵ et de surfaces annexes plus importantes. Ils ont également des loyers mensuels moyens plus faibles que les personnes

232 L'enquête à la base de l'Observatoire des loyers divise le territoire bruxellois en deux 'couronnes'. La première recouvre le Pentagone et les quartiers adjacents avec comme limite extérieurs les boulevards de grande ceinture ; la seconde débute au-delà de ces boulevards, vers les extrémités du territoire régional. Ces deux couronnes se distinguent notamment par leur densité de logements, le taux de location, le taux de verdurisation et l'âge moyen des logements.

233 De Keersmaecker & De Keukeleire, 2012, p. 76.

234 *Ibid.*, p. 62.

235 Un indicateur composite est créé pour mesurer le niveau de confort reprenant la présence ou non de lieux d'aisance, salle(s) de bain et chauffage central (De Keersmaecker & De Keukeleire, 2012, p. 61).

229 *Ibid.*, p. 364-366.

230 Données EU-SILC 2011, Calculs : CEHD.

231 De Keersmaecker & De Keukeleire, 2012.

qui vivent seules. Les raisons pour quitter le logement sont moins souvent 'liées au logement' que pour l'ensemble des locataires (respectivement 28 % et 44 %) et plus souvent des 'autres raisons' (19 % contre 7 % pour l'ensemble des locataires). Ceci est sans doute dû à la vie en colocation, qui peut engendrer des désaccords (consommation d'énergie, partage des espaces communs, etc.) et provoquer des départs et des mouvements.

En Région wallonne, le loyer moyen (tous parcs de logement confondus) varie sensiblement en fonction des tranches d'âge et semble être lié au niveau de ressources disponibles et aux caractéristiques des différentes étapes de vie. Ainsi, les locataires dont le chef de ménage a entre 18 et 24 ans doivent s'acquitter d'un loyer inférieur par rapport aux locataires plus âgés. Par ailleurs, les locataires avec un chef de ménage âgé de 65 ans au moins paient un loyer moins élevé que celui de la catégorie de 55-64 ans. Ceci pourrait s'expliquer par le niveau de ressources moindre des plus jeunes et des plus âgés et la stabilité d'occupation plus importante de ces derniers²³⁶.

Le Woonsurvey repose sur des catégories d'âge plus larges, y compris pour la comparaison des loyers moyens payés par les locataires. Il ressort que les ménages des catégories 17-34 et 35-44 ans consacrent en moyenne davantage de moyens financiers au loyer que les ménages de plus de 65 ans. Parmi les explications possibles, le rapport évoque le fait qu'un nombre relativement plus élevé de personnes âgées vivent seules comparativement aux personnes de référence des catégories d'âge inférieures, qui vivent plus souvent en couple et/ou avec des enfants²³⁷. D'autre part, comme on l'a déjà dit, ce sont surtout les ménages les plus âgés louant sur le marché privé qui, relativement parlant, éprouvent le plus de difficultés en termes d'accessibilité financière du logement. Chez les plus de 65 ans, la part moyenne occupée par le coût du logement grimpe au-dessus des 35 % sur le marché locatif privé, alors qu'elle reste en

moyenne inférieure à 30 % pour les autres catégories d'âge²³⁸.

E. Handicap

Comme l'indique la Convention des Nations Unies relatives aux droits des personnes handicapées²³⁹, la situation de handicap ne peut être définie que par rapport à une situation donnée. Dans notre cas, la situation de handicap devrait être définie en fonction d'une situation de logement et en lien avec les incapacités de la personne (accès au logement, équipement, ...). Le questionnaire de l'enquête EU-SILC ne permet malheureusement pas de déterminer les caractéristiques précises du logement et leur adéquation avec la situation de l'habitant. Nous devons donc travailler avec la question qui permet de déterminer si une personne se sent limitée dans ses activités quotidiennes en raison d'un handicap, quel qu'il soit. Les répondants peuvent préciser si ces limitations sont sévères, non sévères ou n'existent pas. Cette acception définit donc la situation de handicap de manière assez large et est, selon nous, la meilleure manière d'approcher le handicap à travers la base de données d'EU-SILC.

Sur la base de cette définition du handicap, le premier indicateur que nous étudions est le statut d'occupation du logement. L'analyse de la figure 12 montre que les personnes qui subissent des limitations font partie de ménages qui sont des propriétaires acquittés dans de plus grande proportion que ceux qui n'ont pas de limitation. Il est intéressant de mettre en avant le fait que l'âge est assez fort en lien avec la situation de handicap. Ainsi, en Région wallonne, « *les personnes qui déclarent être limitées de manière sévère dans leurs activités quotidiennes sont les*

²³⁶ Kryvobokov & Pradella, 2014, p. 54.

²³⁷ Heylen et al., 2007, p. 335.

²³⁸ *Ibid.*, p. 365.

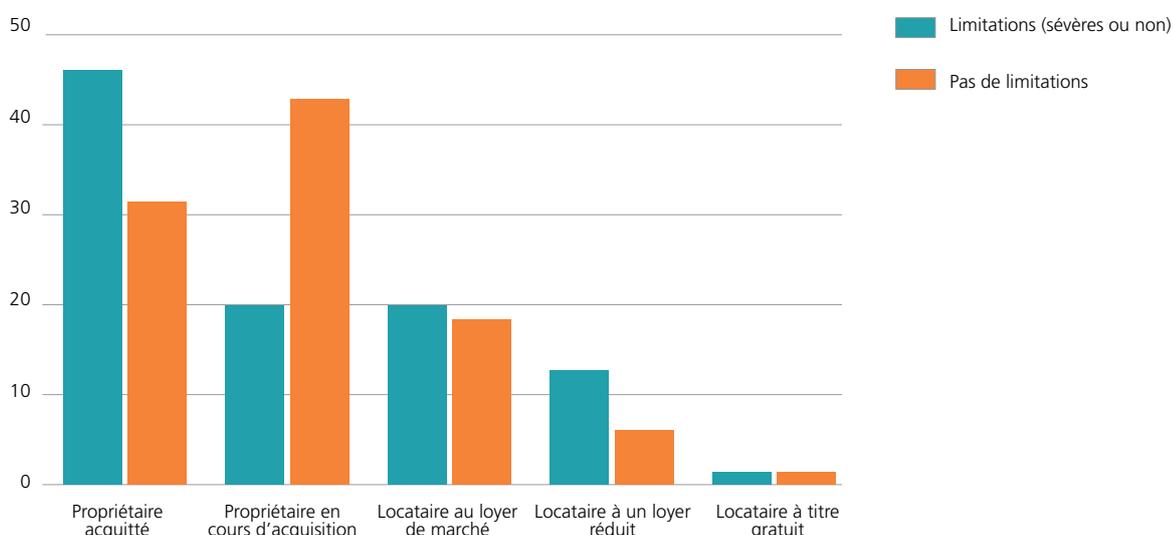
²³⁹ Définitions du handicap par la Convention des Nations Unies relatives aux droits des personnes handicapées, article 1 : « Par personnes handicapées on entend des personnes qui présentent des incapacités physiques, mentales, intellectuelles ou sensorielles durables dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à leur pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres. »

Wallons et les Wallonnes les plus âgées : ils ont en moyennes 60,4 ans »²⁴⁰. Ceci est sans doute vrai également au niveau des autres régions. Nous retrouvons donc ici le lien entre âge et statut de propriétaire, que nous avons déjà mis à jour plus haut dans ce texte.

En ce qui concerne les ménages propriétaires en cours d'acquisition, le profile est inversé : ce sont

les personnes ne souffrant pas de limitation qui se trouvent dans de plus grande proportion dans de tels ménages. Pour les locataires, il semble que la situation de handicap soit surtout liée au statut de locataire bénéficiant de loyer réduit. Les personnes ne connaissant pas de limitations sont proportionnellement moins présentes dans ce statut.

Figure 12. Statut d'occupation selon la situation de handicap (population de 16 ans et plus, en %)

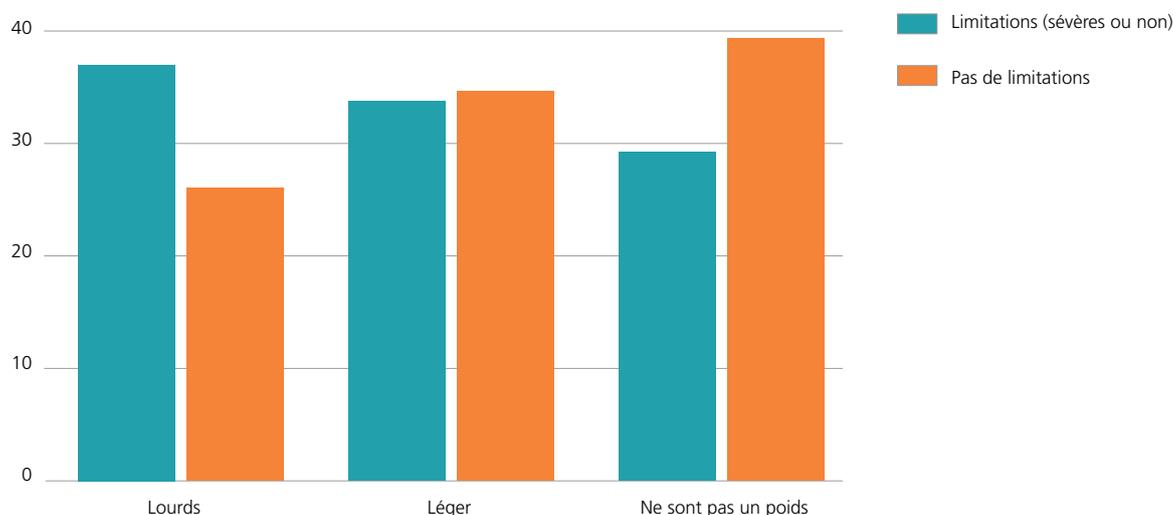


Source : EU-SILC 2011, calculs CEHD.

Note : 256 observations manquantes ne sont pas considérées ici (la situation de handicap n'a pas été renseignée).

Au niveau belge, les personnes ayant des limitations dans la vie quotidienne déclarent proportionnellement plus que la charge que constitue le poids du logement est lourde (37 % pour celles-ci contre 26,01 % pour les personnes ne déclarant pas de limitations). Ceci est également le cas dans les trois Régions. A l'inverse, les personnes qui ne souffrent pas de limitations déclarent dans une plus grande proportion que le coût de leur logement n'est pas un poids.

Figure 13. Ampleur du coût du logement par situation de handicap (population de 16 ans et plus, en %)



Source : EU-SILC 2011, calculs CEHD.

Note : 256 observations manquantes ne sont pas considérées ici (la situation de handicap n'a pas été renseignée).

En ce qui concerne la capacité à garder son logement chauffé, les personnes en situation de handicap sont proportionnellement plus nombreuses à avoir des problèmes pour conserver une chaleur adéquate dans leur logement en hiver. Au niveau belge, ils sont 9,98 % alors que les personnes qui ne subissent pas de limitations sont 5,37 % à avoir ce type de problème. L'écart entre les personnes souffrant de limitations et celles qui n'en ont pas est particulièrement grand en Région de Bruxelles-Capitale (25,76 % des personnes limitées par un handicap sont en incapacité de garder leur logement chauffé de manière adéquate contre 13,23 % pour les personnes ne rencontrant pas de limitations).

En ce qui concerne les nuisances, les personnes en situation de handicap (sévères ou non sévères) déclarent dans de plus grandes proportions rencontrer des problèmes par rapport à leur logement ou à la localisation de celui-ci. Ainsi, au niveau de la Belgique, les personnes en situation de handicap sont proportionnellement plus nombreuses à faire face à des nuisances sonores, des nuisances environnementales et à estimer être exposées à de la violence ou du vandalisme aux alentours du logement.

Les enquêtes sur le logement en Région wallonne (EQH) nous offrent des résultats intéressants sous l'angle des indices de salubrité et de qualité du logement. La définition du 'handicap' utilisée ici est différente de celle utilisée par EU-SILC. Tout d'abord, dans l'EQH, les résultats se situent au niveau du ménage. Ensuite la notion de handicap reprend tous les ménages qui déclarent la présence d'une ou de plusieurs personnes handicapées dans leur logement. Enfin, notons que la nature du handicap n'est pas connue et que l'appréciation de la situation est laissée aux répondants. Ces précautions méthodologiques étant prises, les résultats de l'EQH 2012-2013 montrent que « pour un très bon niveau de salubrité²⁴¹ dans le logement occupé, les ménages comportant une ou plusieurs personnes handicapées sont relativement moins nombreux (43,9 %) que ceux dans lesquels aucun membre du ménage est handicapé (50,2 %) »²⁴². Ceci est cohérent lorsqu'on considère les résultats pour un mauvais niveau de salubrité : les ménages comportant un ou plusieurs membres handicapés sont alors proportionnellement les plus nombreux. En revanche, les proportions entre ces deux groupes sont assez similaires pour l'indice de salubrité

²⁴¹ Voir la définition de l'indice de salubrité donnée précédemment.

²⁴² Cassilde, 2014, p. 35.

moyen ou bon. Ces résultats sont robustes à travers les années : entre 2006 et 2012, les proportions sont assez similaires. En ce qui concerne l'indice de qualité²⁴³, les résultats montrent également que les ménages comportant un ou plusieurs membres handicapés se trouvent à des niveaux de qualité plus bas que ceux ne comprenant pas de personnes handicapées.

Le Woonsurvey n'a pas interrogé les répondants quant à la présence ou non d'un handicap ou à la perception d'une limitation. Il leur était cependant demandé d'évaluer l'accessibilité et l'adaptabilité du logement. Il s'avère ainsi que les logements en Région flamande ne sont difficilement accessibles que pour les personnes en chaise roulante, ce qui ressort tant de l'évaluation de l'extérieur des logements²⁴⁴ (21,90 % accessibles) que de l'évaluation par les répondants eux-mêmes concernant la nécessité ou non de franchir des escaliers ou des seuils pour accéder au logement (22 % accessibles). On constate, par ailleurs, que l'accessibilité dans les logements plurifamiliaux (appartements et studios, souvent) est supérieure à celle des logements monofamiliaux : il faut moins souvent prendre des escaliers ou franchir des seuils pour aller dormir ou pour aller de la chambre à coucher aux toilettes. Peu de ménages (moins de 5 %) signalent avoir pris des mesures importantes au cours des dix dernières années pour adapter leur logement aux besoins liés à l'âge ou à l'état de santé²⁴⁵. Ce sont surtout les catégories d'âge les plus élevées qui signalent avoir pris de telles mesures ou envisagent de le faire. Les ménages plus âgés (personne de référence âgée de plus de 65 ans) vivent plus souvent (45 %) dans une habitation où la chambre, la salle de bain et les toilettes sont au rez-de-chaussée. Il en va de même pour les ménages dont la personne de référence est en incapacité de travail/malade (46,90 %) ou pensionnée (44,60 %). En droite ligne de ce constat, ce sont également les

ménages les plus âgés (28,20 %) et les ménages dont la personne de référence est en incapacité de travail/malade (26,70 %) ou pensionnée (28 %) qui prêtent attention à un éventuel recul sur le plan de la santé lors du choix ou de l'aménagement de leur habitation (contre 22 % pour l'ensemble de la population de la Région flamande)²⁴⁶.

F. Orientation sexuelle

Même si les personnes à la recherche d'un logement font également l'objet de discriminations liées à l'orientation sexuelle (comme il apparaît dans l'étude relative au marché du logement privé et dans les signalements reçus par le Centre à cet égard), il est impossible de faire le point sur les conditions de logement en fonction de l'orientation sexuelle sur la base des études sélectionnées. Cette variable n'a en effet pas été retenue dans les études axées sur le logement que nous avons utilisées, ce qui exclut toute possibilité d'analyse des conditions de vie en fonction de ce critère protégé.

²⁴³ Voir la définition de l'indice de qualité donnée précédemment.

²⁴⁴ Les directives guidant l'évaluation de l'accessibilité pour une personne en chaise roulante figurent en p. 137 du rapport *Wonen in Vlaanderen* (Heylen et al., 2007).

²⁴⁵ Mesures importantes visées dans l'enquête : 'aménager une chambre au rez-de-chaussée', 'installer un WC au rez-de-chaussée' et 'construire une salle de bain au rez-de-chaussée'.

²⁴⁶ Heylen et al., 2007, p. 137-147.

IV. BIBLIOGRAPHIE

Cassilde, S. (2014), « Enquêtes sur la qualité de l'habitat – Evolution des indices de salubrité et de qualité entre 2006 et 2012 », Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Cahier d'Etudes et de Recherches / 2014-02*, Charleroi.

CEHD, *Chiffres-clés du logement en Wallonie – 2012*.

CEHD, « Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie – Résultats clés », janvier 2014.

De Keersmaecker, M. & De Keukeleire, M. « Observatoire des loyers. Enquête 2012 ». SLRB, 2012.

Division du logement du Ministère de la Région wallonne, « Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Région wallon – 2006-2007 », Etudes et Documents, Logement 5, Namur 2007.

Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove, B. & Winters, S. (2007). *Wonen in Vlaanderen : De resultaten van de Woonurvey 2005 en de Uitwendige Woningsschouwing 2005*. Brussel : Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed.

Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2014), « Les loyers en Wallonie. Une analyse à partir de l'Enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013 », Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Cahier d'Etudes et de Recherches / 2014-01*, Charleroi.



Baromètre de la diversité > Logement Bruxelles, octobre 2014

Éditeur :

Centre interfédéral pour l'égalité des chances

Rue Royale 138, 1000 Bruxelles

T: 02 212 30 00

F: 02 212 30 30

epost@cntr.be

Conception graphique et mise en page: Page In Extremis

Impression: Impresor

Photos: www.fotolia.com

Éditeur responsable: Jozef De Witte.

Ce Baromètre de la diversité a été réalisé avec le soutien des ministres du Logement régionaux, de la ministre fédérale de l'Égalité des chances et de l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes.

Nous remercions également les collaborateurs du Centre d'Études en Habitat Durable et du SPF Économie pour leur apport au chapitre 5.

Deze publicatie is ook verkrijgbaar in het Nederlands.

Comment obtenir cette publication ?

Vous pouvez le commander au Centre interfédéral pour l'égalité des chances via epost@cntr.be ou le 02 212 3000. Mentionnez clairement le titre de la publication « Baromètre de la Diversité > Logement » et vos coordonnées. Cette publication est offerte gratuitement. Des frais de port peuvent cependant vous être facturés en cas de commande importante ou de livraison express.

Cette publication est aussi téléchargeable sur le site web du Centre: www.diversite.be.

Le Centre encourage le partage des connaissances, mais il insiste sur le respect dû aux auteurs et contributeurs de tous les textes de cette publication. Ce texte ne peut être utilisé comme source d'information que moyennant mention de l'auteur et de la source du fragment. Aucune reproduction, exploitation commerciale, publication ou adaptation partielle ou intégrale des textes, photos, illustrations graphiques ou de tout autre élément protégé par des droits d'auteur ne pourra en être faite sans l'accord préalable et écrit du Centre. Pour l'utilisation des images, veuillez prendre contact avec le Centre ou directement avec les personnes responsables indiquées dans ce colophon.

Cette publication est imprimée sur du papier FSC / SGS -COC -004434 - sources mixtes





www.diversite.be