



La lutte contre les discriminations d'accès au logement

Webinaire
26 novembre 2021



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl

Nos invités

Véronique De Mesmaeker
Coordinatrice
UWAIS

Jean-Michel Vanneste
Directeur
Direction de la gestion locative et
de l'action sociale
SWL

Karine Lafaille
Responsable Pôle Logement et hébergement
Ester Ramirez
Chargée de missions
Cellule Logement
CPAS de Charleroi

Simon Lahaut
Attaché au cabinet de Ph. Noël
Ville de Namur

Christophe Collignon
Ministre
Wallonie

Caroline Rosillon
Collaboratrice
Service Local francophone
UNIA

Rachel Thys
Directrice
Direction du logement privé
SPW



Menu de la séance

01

La lutte contre les discriminations dans l'accès au logement : objectifs du plan wallon

02

La discrimination dans l'accès au logement : quel constat en Wallonie ?

03

Quelle base légale et quelles sanctions pour lutter contre les discriminations ?

04

La parole aux acteurs publics du logement

05

Conclusion

01

02

03

04

La lutte contre les discriminations dans l'accès au logement : objectifs du plan wallon

Christophe Collignon
Wallonie



01

02

03

04

La discrimination dans l'accès au logement : quel constat en Wallonie ?

Caroline Rosillon
UNIA





Une mission, trois métiers

Service public **indépendant, interfédéral et décentralisé**

Lutter contre les discriminations et promouvoir l'égalité

Comment?

1. Le traitement des signalements individuels de discrimination
2. La sensibilisation/formation/information
3. Le plaidoyer et accompagnement



1. La discrimination au logement, c'est quoi?

La discrimination : que dit la loi?

- 1. Est-ce un critère protégé ? **OUI**
- 2. Dans un domaine repris par la loi ? **OUI**
- 3. Est-ce un comportement interdit ? **OUI**
- 4. Y a-t-il une justification selon la loi ? **NON**

Discrimination !

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



Législation antidiscrimination - critères

Loi genre	Loi anti-racisme	Loi anti-discrimination
<ul style="list-style-type: none">• Sexe + critères apparentés :<ul style="list-style-type: none">• Grossesse• Maternité• Accouchement• Allaitement• Procréation médicalement assistée• Paternité• Comaternité• Adoption• Changement de sexe• Identité de genre• Expression de genre• Caractéristiques sexuelles 	<ul style="list-style-type: none">• Nationalité• Prétendue race• Couleur de peau• Ascendance• Origine nationale ou ethnique 	<ul style="list-style-type: none">• Age• Orientation sexuelle• État civil• Naissance• Fortune• Conviction religieuse ou philosophique• Conviction politique• Langue*• État de santé actuel ou futur• Handicap• Caractéristique physique ou génétique• Origine sociale• Conviction syndicale• Composition de ménage* 



Législation antidiscrimination - Domaines

- Emploi
- Enseignement
- **Logement**
- Internet
- Biens et services (assurances, bars, hôtels, transports...)
- Police/Justice
- Soins de santé
- Loisirs
- Vie en société
- Média

→ **Pas la sphère privée !
(Sauf infractions pénales!)**



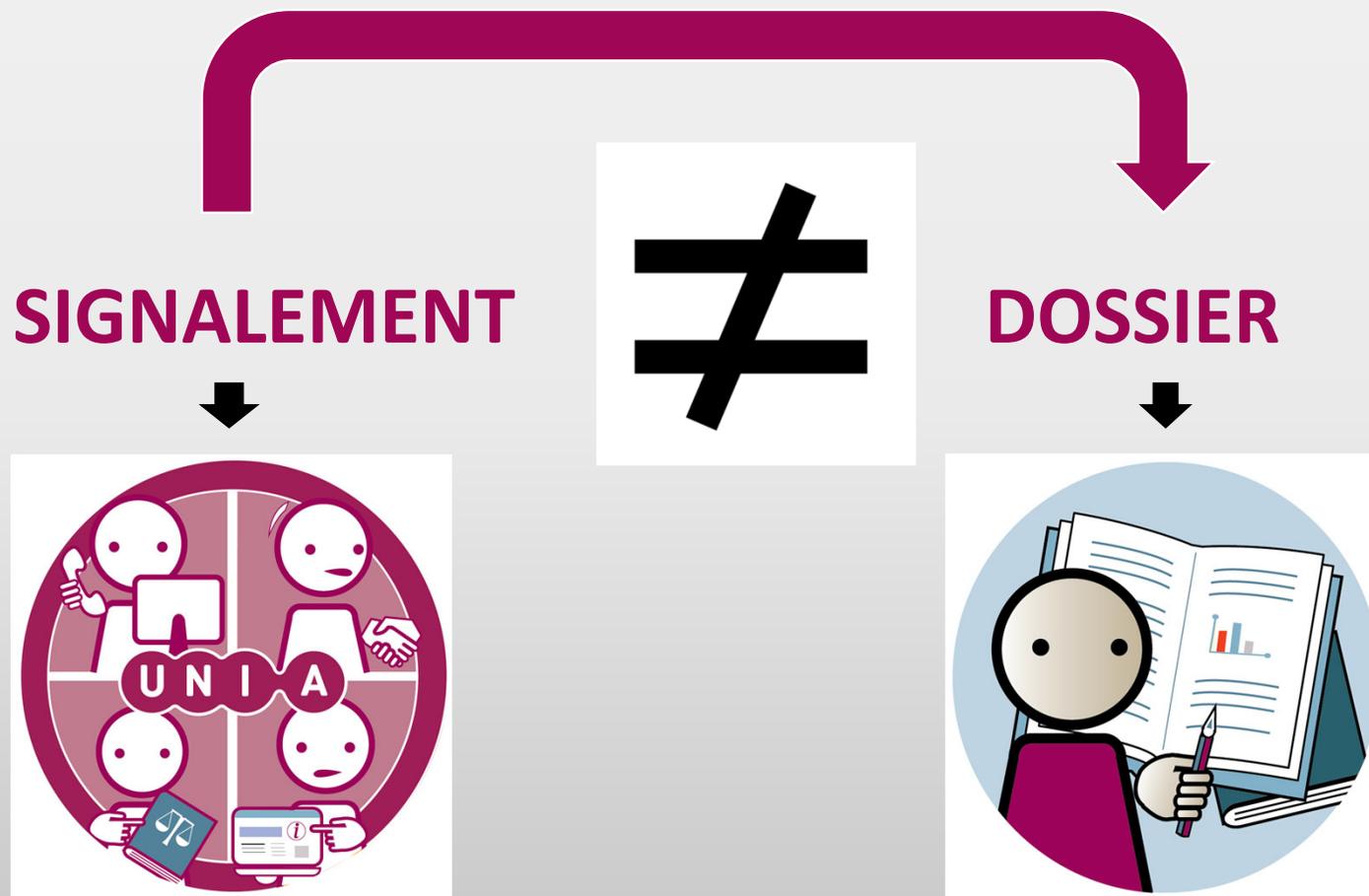
Législation antidiscrimination – Comportements interdits

- **Discrimination directe**
- **Discrimination indirecte**
- **Injonction de discriminer**
- Harcèlement
- Refus d'aménagement raisonnable
- Incitation à la haine, à la violence, à la discrimination



2. Les discriminations au logement en Wallonie en 2020 : Chiffres clés

Le vocabulaire d'Unia

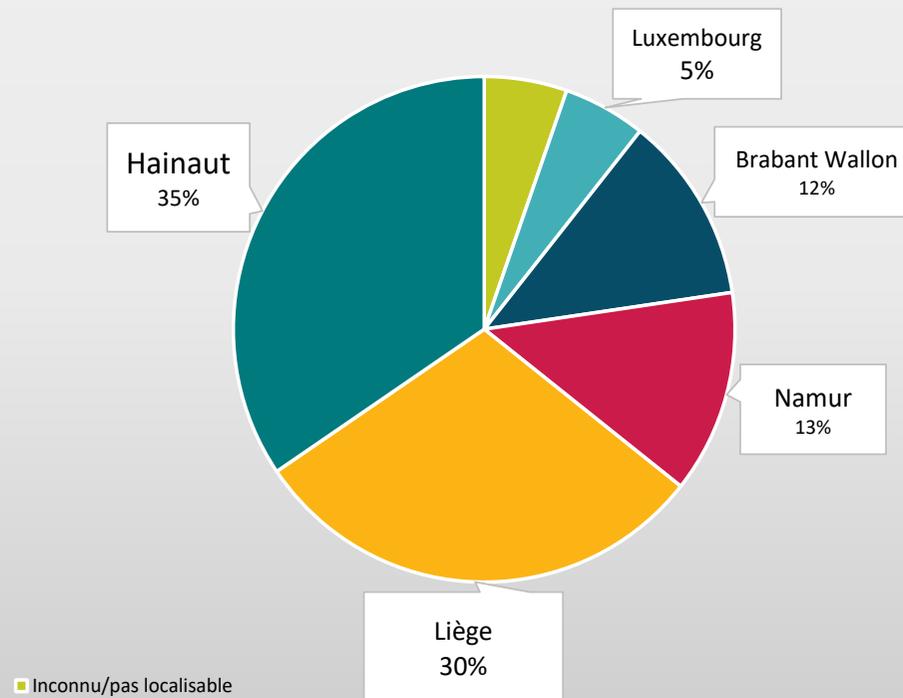


Les chiffres clés en Wallonie - Signalements

Signalements reçus en Région wallonne en 2020, par Province (n=1200)

A retenir :

- 1200 signalements pour la Wallonie
- Baisse du nombre de signalements entre 2019 et 2020

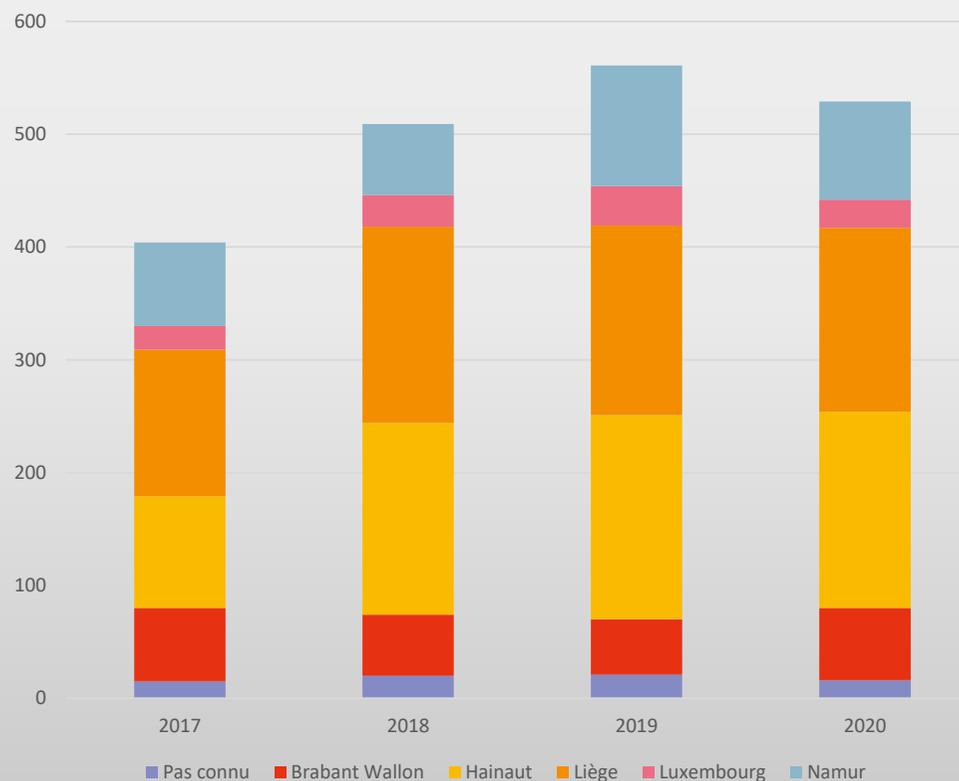


Les chiffres clés en Wallonie - Dossiers

A retenir :

- 529 dossiers ouverts en Wallonie
- Diminution du nombre de dossiers ouverts par Unia
- Provinces du Hainaut et de Liège toujours en tête

Evolution du nombre de dossiers par province 2017-2020

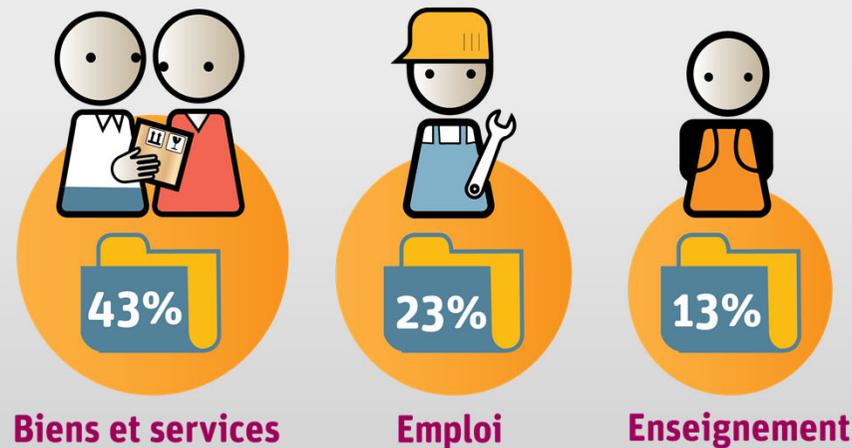


Les chiffres clés en Wallonie - Dossiers

A retenir :

- Top 3 par domaines
 - Biens et services
 - Travail et emploi
 - Enseignement
- Différence entre le top 3 à l'échelle nationale

Dossiers : Top 3 des domaines

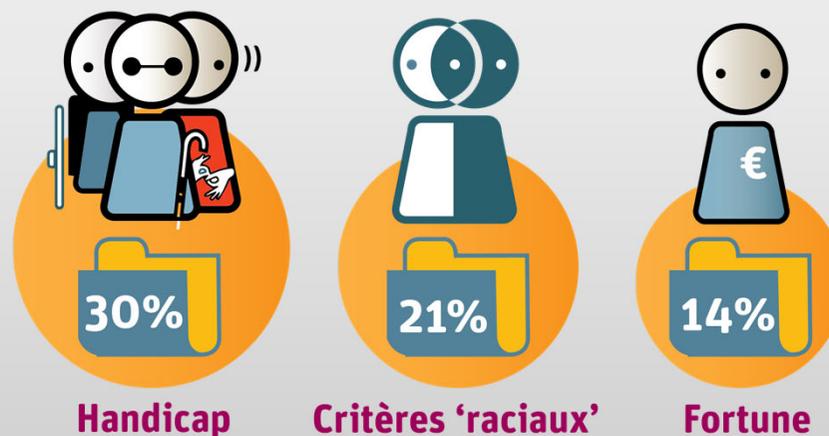


Les chiffres clés en Wallonie - Dossiers

A retenir :

- Top 3 des critères
 - Handicap
 - Critères « raciaux »
 - Fortune
- Différence entre le top 3 national et wallon
- Critère « Fortune » prédominance côté wallon

Dossiers : Top 3 des critères

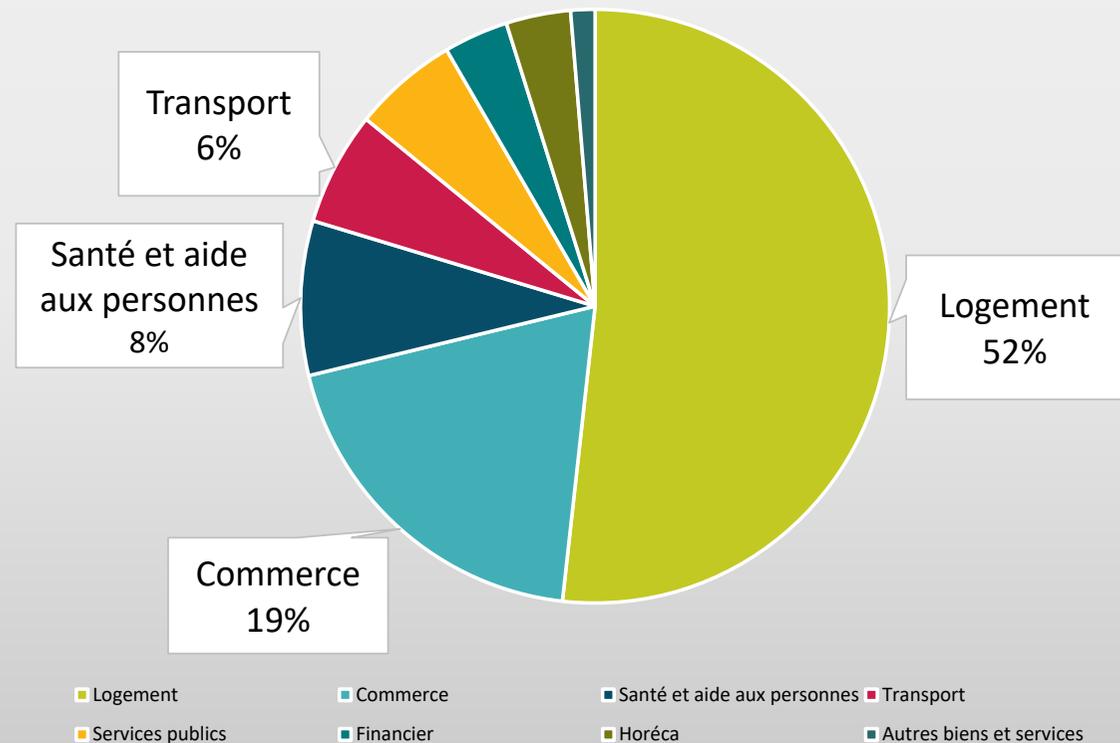


Les chiffres clés en Wallonie - Dossiers

Dossiers en biens et services par sous-domaine

A retenir :

- Le sous-domaine du logement représente plus de la moitié des dossiers en biens et services

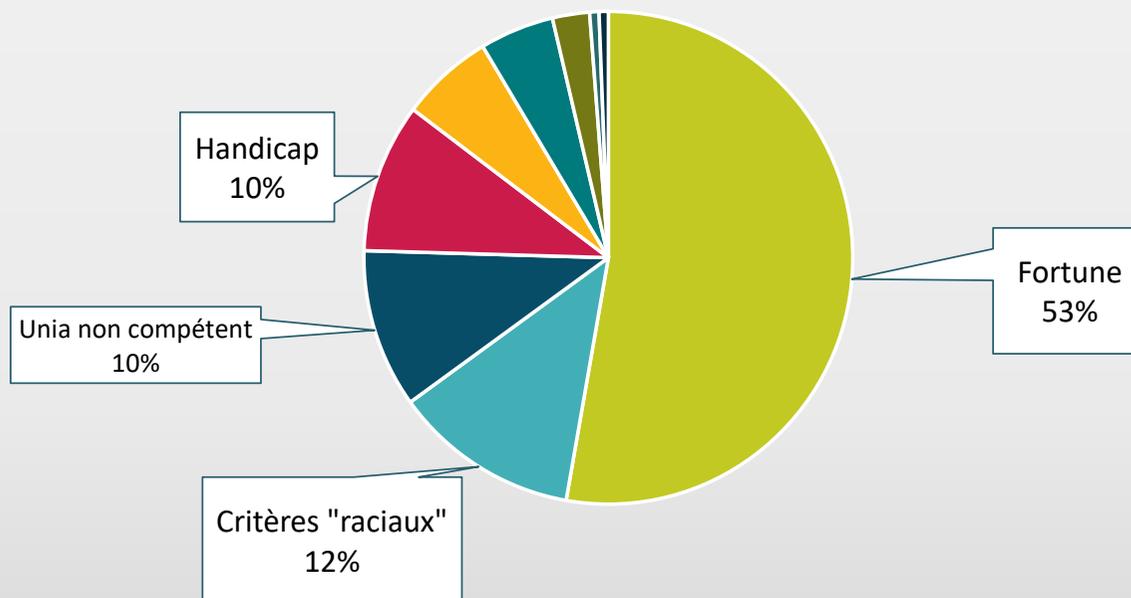


Les chiffres Clés en Wallonie - Dossiers

Le logement

A retenir :

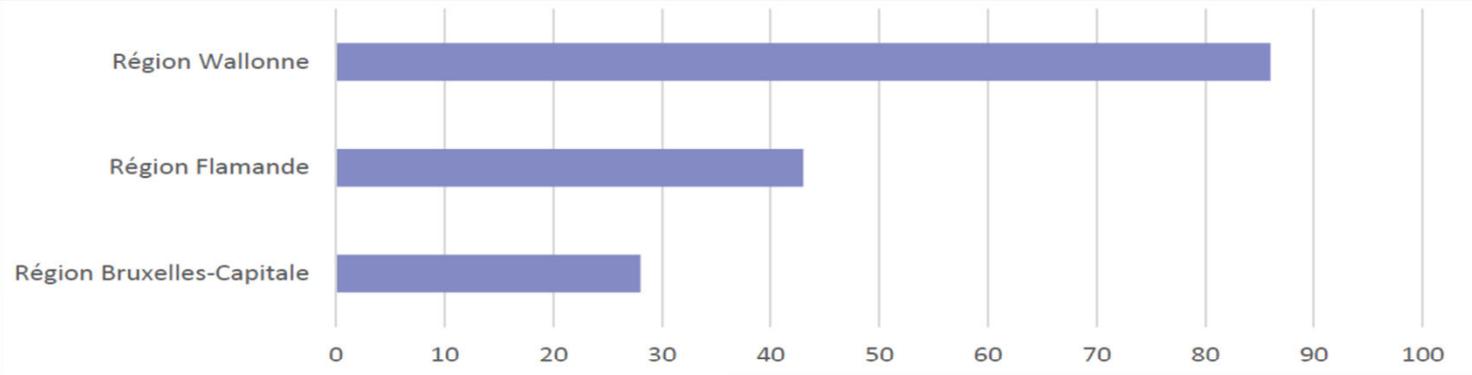
- Top 3 :
 - Fortune
 - Critères « raciaux »
 - Handicap
- Plus de la moitié des dossiers logements concernent le critère « Fortune »



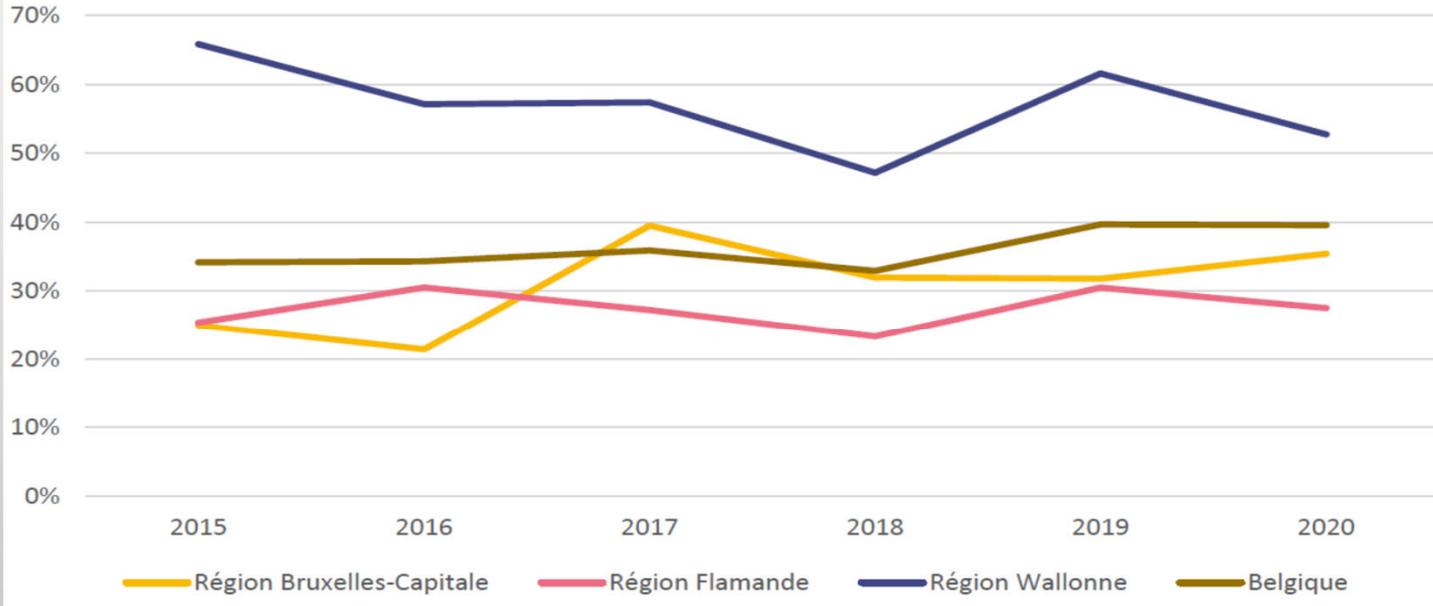
- Fortune
- Critères "raciaux"
- Unia non compétent
- Handicap
- Autres critères
- Âge
- Etat de santé
- Langue
- Sexe



Les chiffres Clés en Wallonie – Dossiers logement-fortune dans les trois régions



En 2020, près d'un dossier logement/fortune sur deux provient de Wallonie



Les chiffres Clés en Wallonie - Dossiers



“ Dans une annonce pour un logement, on ne peut exiger d'un locataire qu'il ait un CDI, ni refuser les candidats qui sont au CPAS. ”

Découvrez vos droits et devoirs en tant que locataire ou propriétaire.



“ Rompre un bail parce qu'on s'aperçoit que le locataire est homo = discrimination. ”

Découvrez vos droits et devoirs en tant que locataire ou propriétaire.



“ Refuser la visite d'un appartement à une personne qui porte un foulard, c'est interdit ! ”

Découvrez vos droits et devoirs en tant que locataire ou propriétaire.



“ Un propriétaire ne peut pas demander à son agent immobilier de refuser une personne trop âgée, ou trop jeune. C'est une injonction à discriminer et c'est interdit. ”

Découvrez vos droits et devoirs en tant que locataire ou propriétaire.



Autre fait marquant en 2020

La Cour d'appel de Bruxelles accepte le test de situation comme preuve de discrimination (arrêt du 28 septembre 2020)

Antécédents de cette décision ?

- Candidat belge d'origine africaine contacte une agence immobilière. Il fournit tous les documents. On lui dit que le propriétaire a déjà choisi un autre candidat.
- Il demande à une autre personne sans accent étranger de prendre contact avec l'agence et **d'enregistrer la conversation**. L'appartement est encore libre.

➔ Sur base de l'enregistrement, décision du juge : **discrimination directe sur base de l'origine**

➔ Cet arrêt assure une **meilleure protection des victimes de discrimination** (souvent très difficile de prouver la discrimination sans test de situation)

3. Le travail de plaidoyer du service local en matière de logement

Le travail de plaidoyer



Missions à destination des villes :

- Inspirer les politiques du logement
- Formuler des avis et recommandations



Le travail de plaidoyer

2019 : Naissance du GT avec les villes wallonnes

Basé sur l'exemple de Gand : Testing – campagne médiatique – sensibilisation/formation des agents (2015-2019)

En Wallonie : Testing exploratoire VUB – Namur, Mons, Liège et Charleroi (2020) :

- Critère: origine
- 1 109 tests (agences immobilières)
 - ➔ 28% discrimination

➔ Mesures à destination des autorités locales

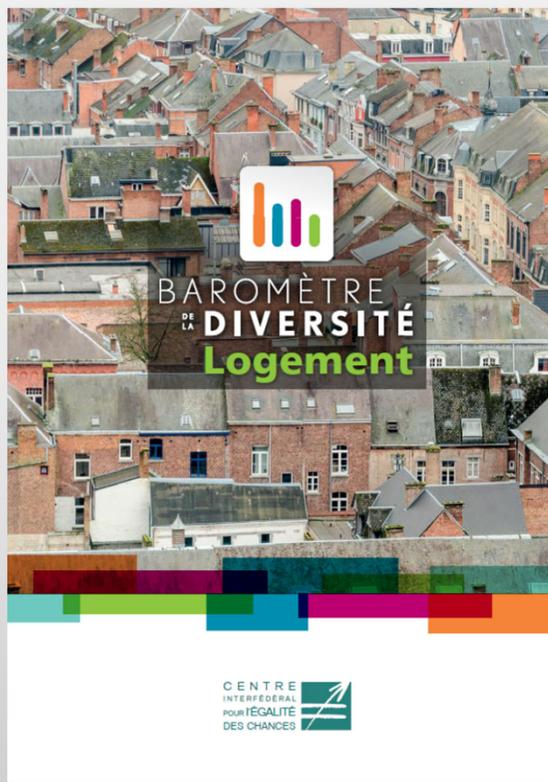
Le travail de plaidoyer

2020 à aujourd'hui : GT villes wallonnes

- **7 villes :**
 - Liège
 - Verviers
 - Namur
 - Mons
 - Charleroi
 - Bastogne
 - Tournai
- Échange de bonnes pratiques de lutte contre les discriminations
- Mise en œuvre des actions et les adapter:
 - aux besoins
 - aux spécificités
 - aux ressources

des villes

Publications et outils



Comment prouver une discrimination raciale au logement ?

Vous cherchez un logement et vous pensez avoir été discriminé-e à cause de votre origine. Comment en être certain-e ? Comment le prouver ?

La loi antidiscrimination vous protège et pour vous aider, Unia vous propose une méthode destinée à vérifier si vous avez été discriminé-e.

Unia peut également vous accompagner si vous êtes discriminé-e sur base d'autres critères comme le handicap ou la fortune (revenus, allocations de chômage, etc.) dans votre recherche de logement.

Obtenir une preuve par téléphone ou par email

☎ Par téléphone

1. J'appelle en utilisant mon nom et repose ma candidature. J'enregistre la conversation.
2. Le même jour, je demande à une connaissance ou à une association de rappeler avec un nom à consonance « belge » et d'enregistrer la conversation. Le profil utilisé doit être comparable.
3. Si la réponse est différente, je conserve la preuve et la transmets à Unia.

[Plus de détails sur le contact par téléphone >](#)

✉ Par email

1. J'envoie un email à mon nom pour déposer ma candidature.
2. Le même jour, je demande à une connaissance ou à une association d'envoyer un email similaire avec un nom à consonance « belge ». Le profil utilisé doit être comparable.
3. Si la réponse est différente, j'envoie un nouvel email à mon nom pour demander si la situation a évolué et si le bien est disponible.
4. J'envoie ensuite les différents échanges d'emails à Unia.

[Plus de détails sur le contact par email >](#)

Recommandations

- Mettre en œuvre des tests de situations ;
- Standardiser via un formulaire les informations pouvant être demandées aux candidats locataires ;
- Inclure dans la formation initiale des agents immobiliers un module obligatoire sur la législation antidiscrimination ;
- Augmenter drastiquement l'offre de logements publics ;
- Harmoniser l'attribution des logements sociaux en se donnant les moyens de répondre aux situations sociales les plus critiques

01

02

03

04

Quelle base légale et quelles sanctions pour lutter contre les discriminations ?

Rachel Thys

SPW Logement



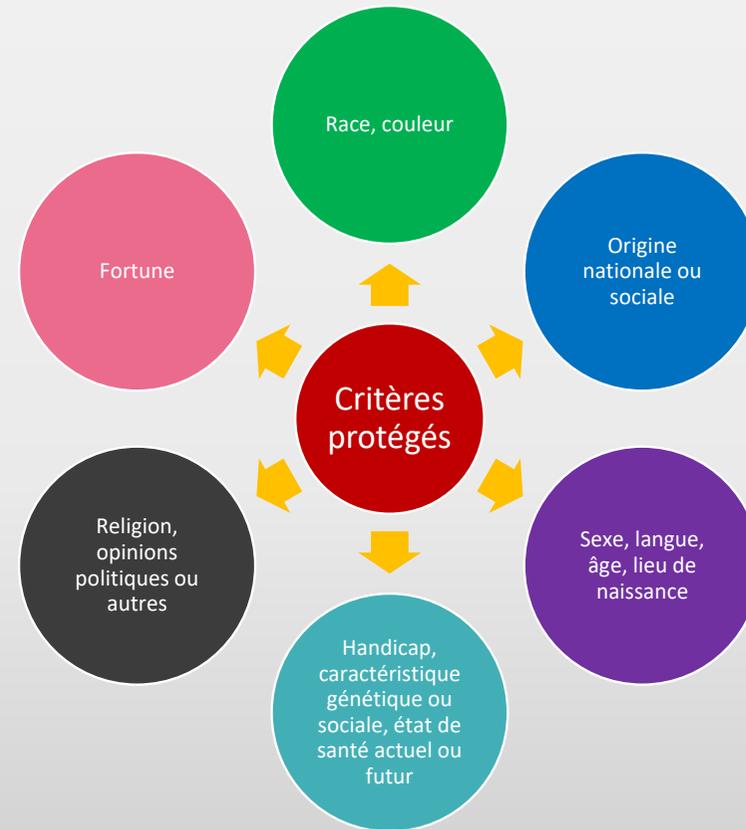
La discrimination

Réglementations applicables



Réglementations applicables

- Droit au logement = droit reconnu dans la constitution (**art. 23**)
- La législation belge interdit les discriminations basées sur une liste limitative de critères dits «protégés». Les critères protégés sont :



Réglementations applicables

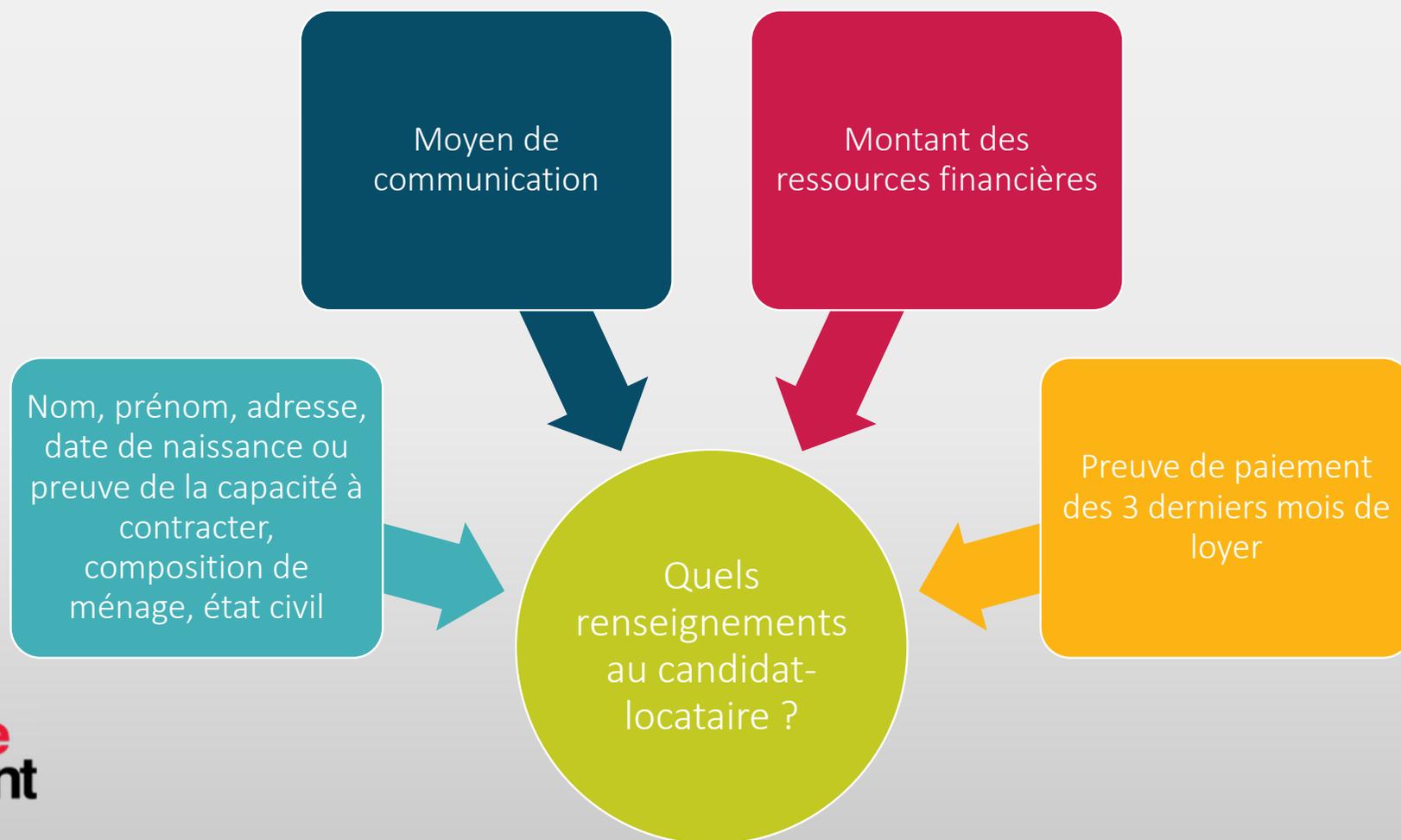
- Discrimination directe
- Discrimination indirecte

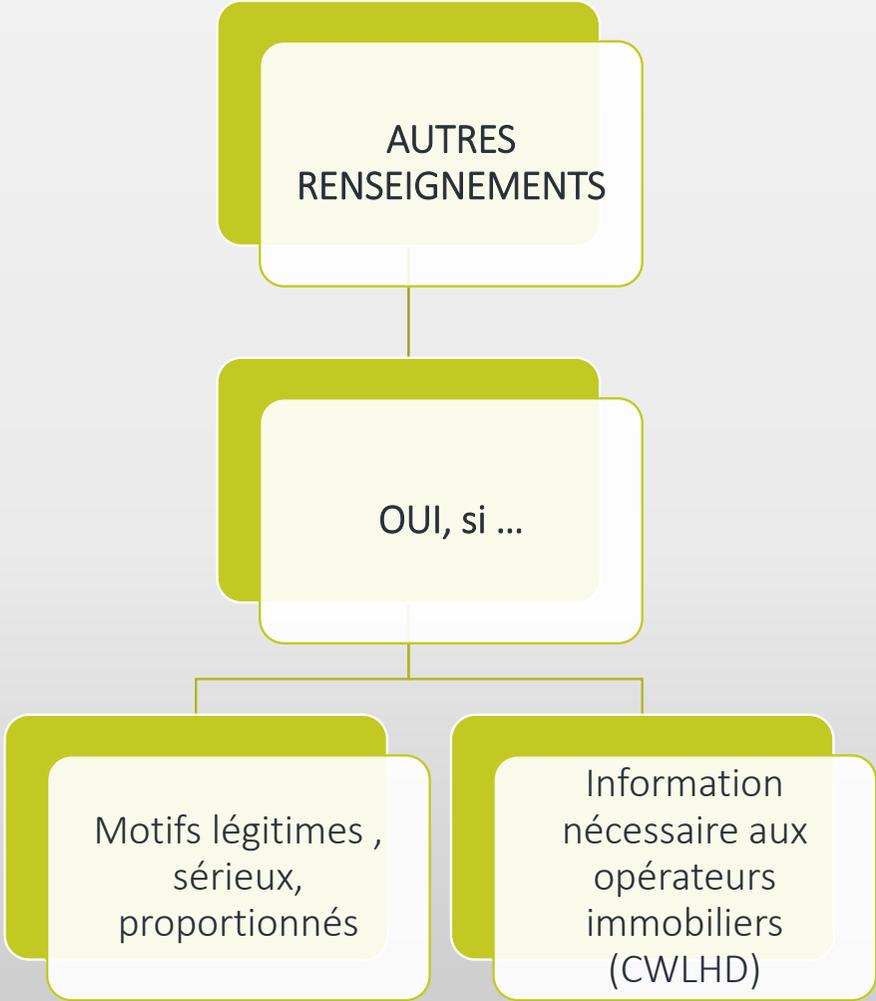
- Toute discrimination directe ou indirecte est interdite par la loi
- Des sanctions pénales et civiles (nullité de certaines clauses, action en cessation, indemnités)



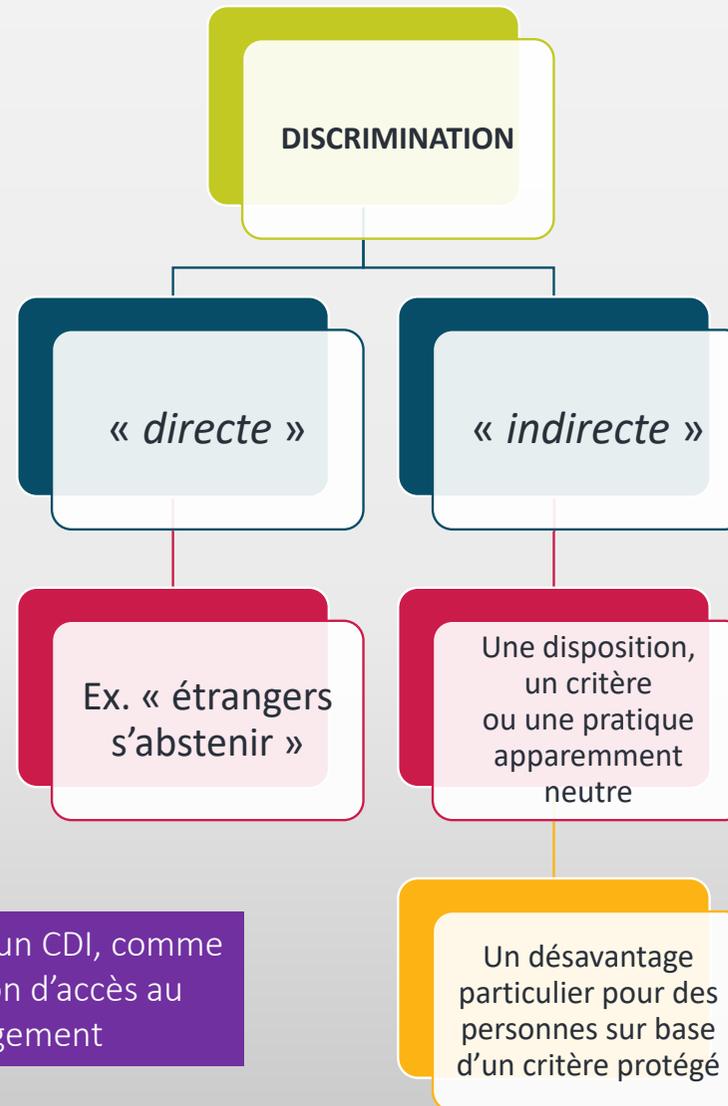
« Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination », art. 6 du décret du 15.03.2018

33





Les comportements prohibés



T.I. Namur,
05/05/2015

Exemple : un CDI, comme condition d'accès au logement

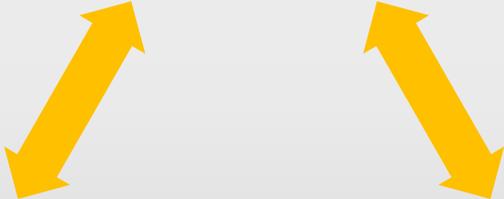


L'inégalité de traitement n'est pas nécessairement une discrimination

Exemple : appréciation objective des revenus par rapport au montant du loyer

Inégalité de traitement admissible

T.I. Liège, 06/03/2014



But légitime

Moyens appropriés et nécessaires



Prouver la discrimination



01

02

03

04

La parole aux acteurs du logement public



Focus sur les agences immobilières sociales (AIS)



Base légale : décret du 15/03/2018 relatif au bail d'habitation

L'article 6 du décret recense la liste des données que le bailleur est en droit de solliciter :

- Nom et prénom du ou des candidats preneurs ;
- Un moyen de communication avec le candidat ;
- L'adresse du candidat ;
- La date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter ;
- La composition de ménage ;
- L'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal ;
- Le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur ;
- La preuve du paiement des trois derniers loyers.



Base légale : décret du 15/03/2018 relatif au bail d'habitation

L'article 6 ajoute :

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

L'alinéa 3 s'applique sans préjudice pour les **opérateurs immobiliers** de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs **missions définies dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable**.

Cet article est d'ordre public.



Les missions d'une agence immobilière sociale

Elles sont définies dans le CWHD et l'AGW 12/12/2013 :

- L' AIS maintient, réintroduit ou crée à destination du marché locatif des **logements salubres** à prix modéré ;
- L' AIS recherche la **meilleure adéquation possible** entre ces logements et les ménages en situation de précarité, à revenu modeste ou moyen, à la recherche d'un logement ;
- L' AIS agit comme un intermédiaire en concluant des **contrats de gestion** de logements avec les propriétaires et les met à disposition de ces ménages via un **contrat de bail** (décret du 15/03/2018) ;
- L' AIS assure la **maintenance technique** de chaque logement et assure un **accompagnement social** régulier des locataires, voire une réinsertion sociale via une pédagogie de l'habiter.



L'agence immobilière sociale, un rempart contre la discrimination

- Tous les ménages en situation de précarité, à revenu modeste ou moyen ont le **droit de s'inscrire** auprès d'une ou plusieurs agences immobilières sociales ;
- Le **formulaire d'inscription** est majoritairement identique dans toutes les AIS et est parfaitement identique pour tous les candidats locataires d'une même AIS ;
- L' AIS agit comme **intermédiaire** entre le propriétaire et le locataire dès l'entrée dans le logement et pour toute la durée de l'occupation ;
- Le propriétaire n'intervient pas dans le choix du locataire qui se fait lors des **comités d'attribution** sur base de critères objectifs ;
- L' AIS contrôle le respect des **obligations des parties** en présence et joue le rôle de médiatrice en cas de conflit.



Le formulaire d'inscription

Outre les informations listées dans l'art.6 du décret, une AIS requiert les informations et documents suivants nécessaires à l'exercice de ses missions :

- Une copie R/V de la carte d'identité (orthographe correcte des noms et prénoms, n° R.N., lieu et date naissance)
- Copie AER, occupation (salarié, demandeur d'emploi, pensionné), montant et origine des ressources financières du ménage, situation de surendettement (médiation ou règlement collectif de dettes)
- Critères du logement recherché + conditions du logement actuel + motifs de changement
- Moyen de locomotion
- Situation de handicap => logement adapté, rez-de-chaussée
- Animaux : race, type, nombre => logement adapté
- Moyen de constitution de la garantie locative : personnelle, CPAS, SWCS
- Propriétaire ?



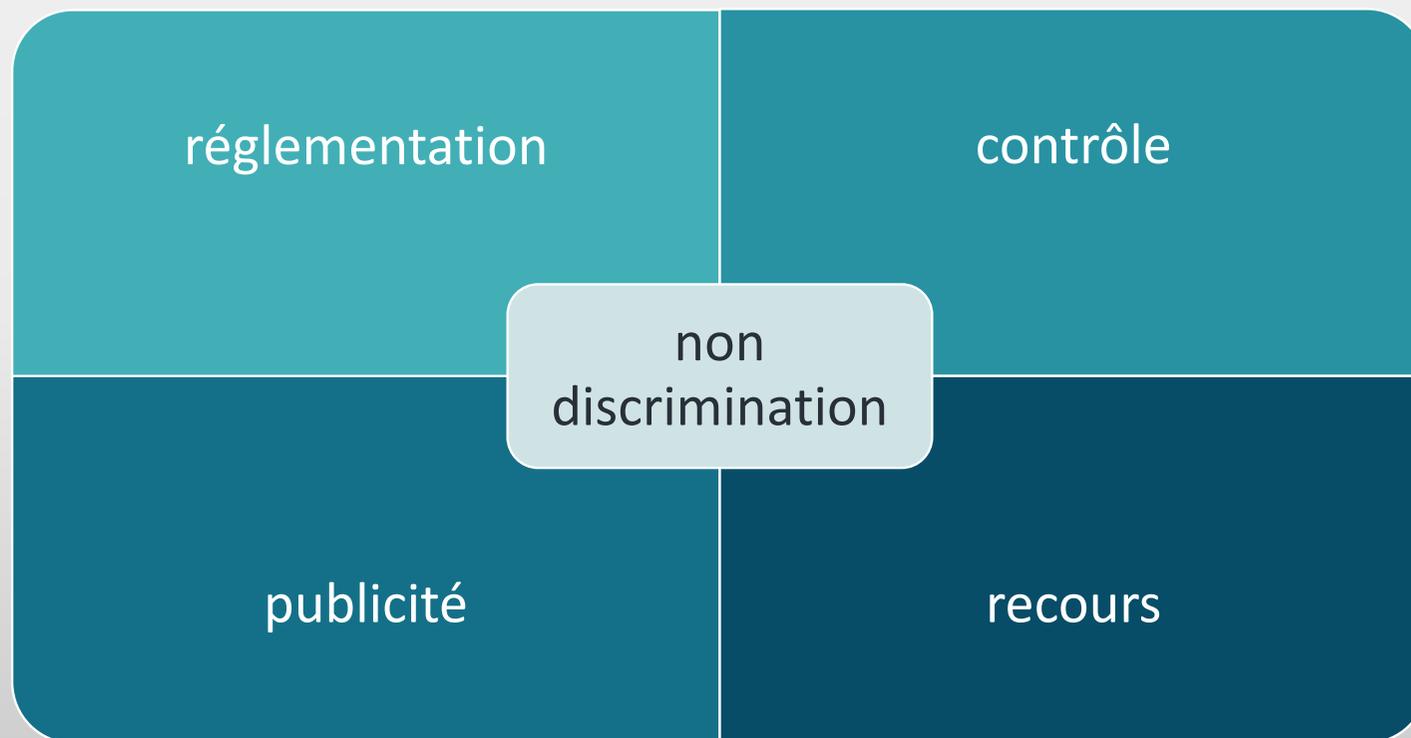
Les questions qui fâchent

- Sexe
- Nationalité (titre de séjour et droits y afférents)
- Copies des dernières factures énergétiques (eau, gaz, électricité, mazout)
- Historique des adresses de résidence
- Attestation de fréquentation scolaire
- Extrait du casier judiciaire
- Incarcération et date de sortie
-



Le logement public : les SLSP

vue d'ensemble



enjeux

- manque

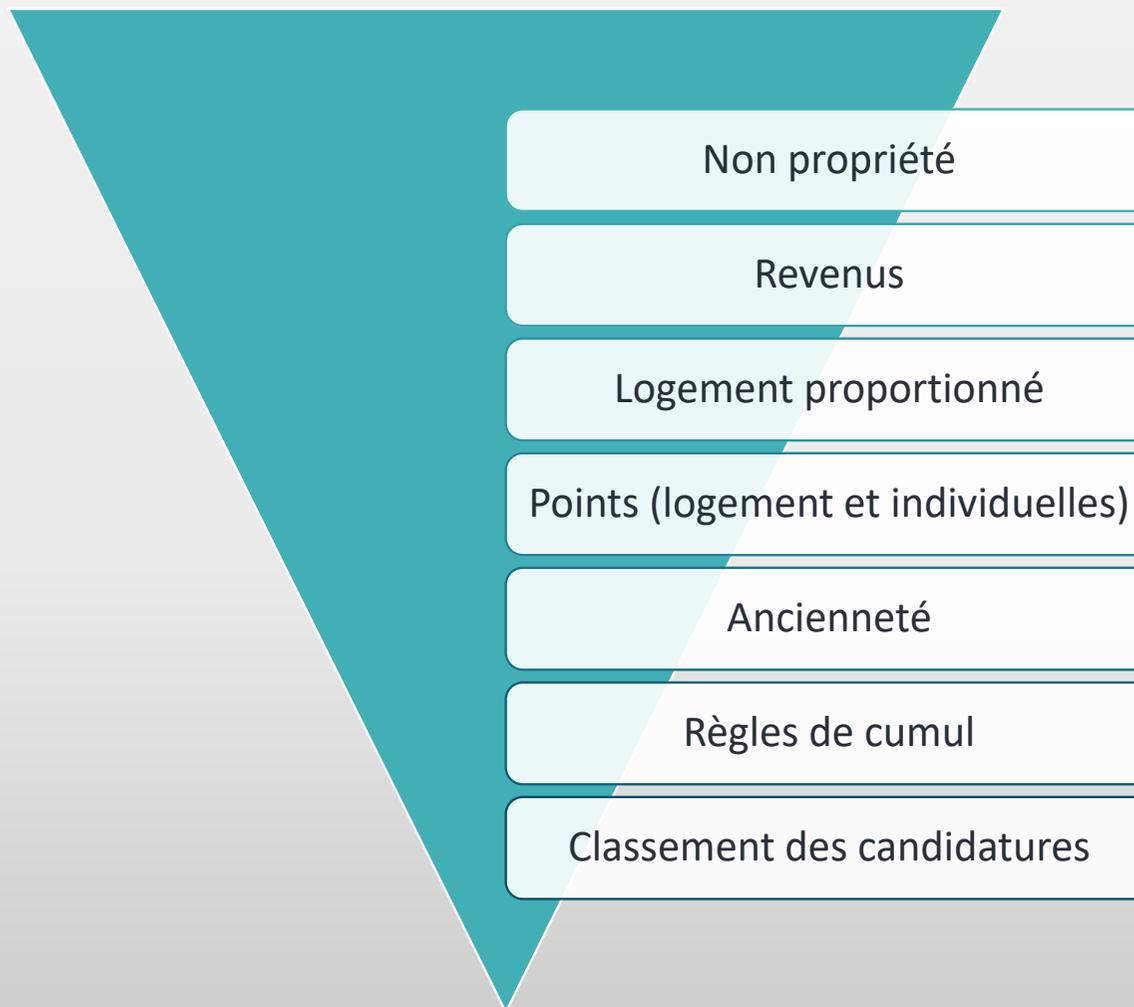
40.000
demandes

5.000
attributions / an

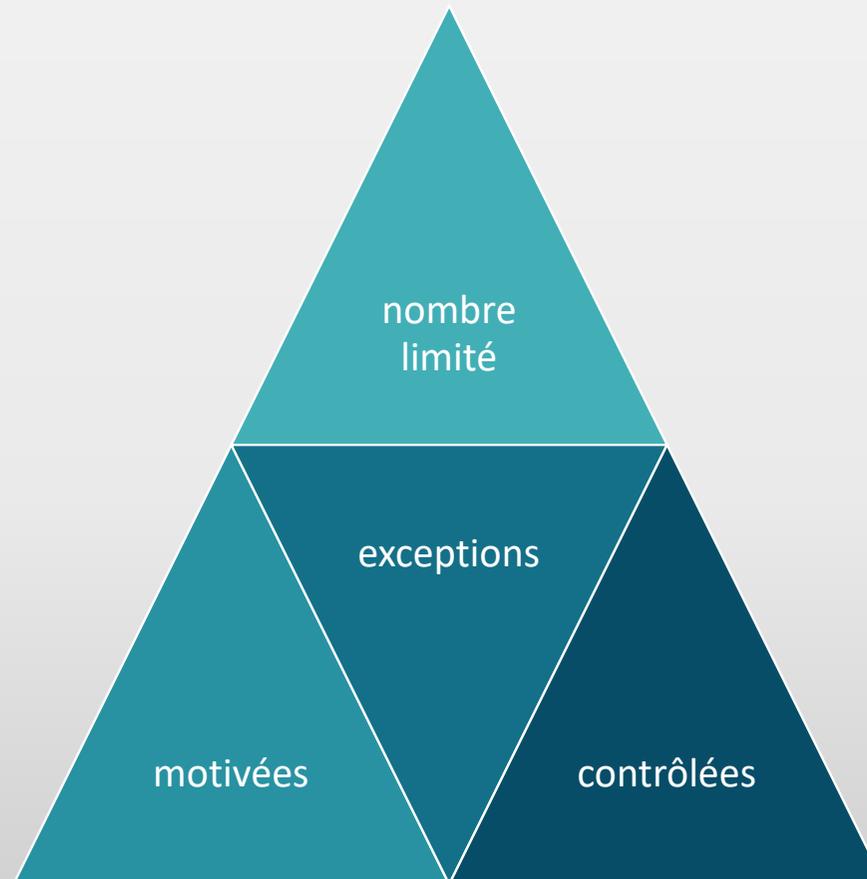
- service public = motivation

- sélection objective

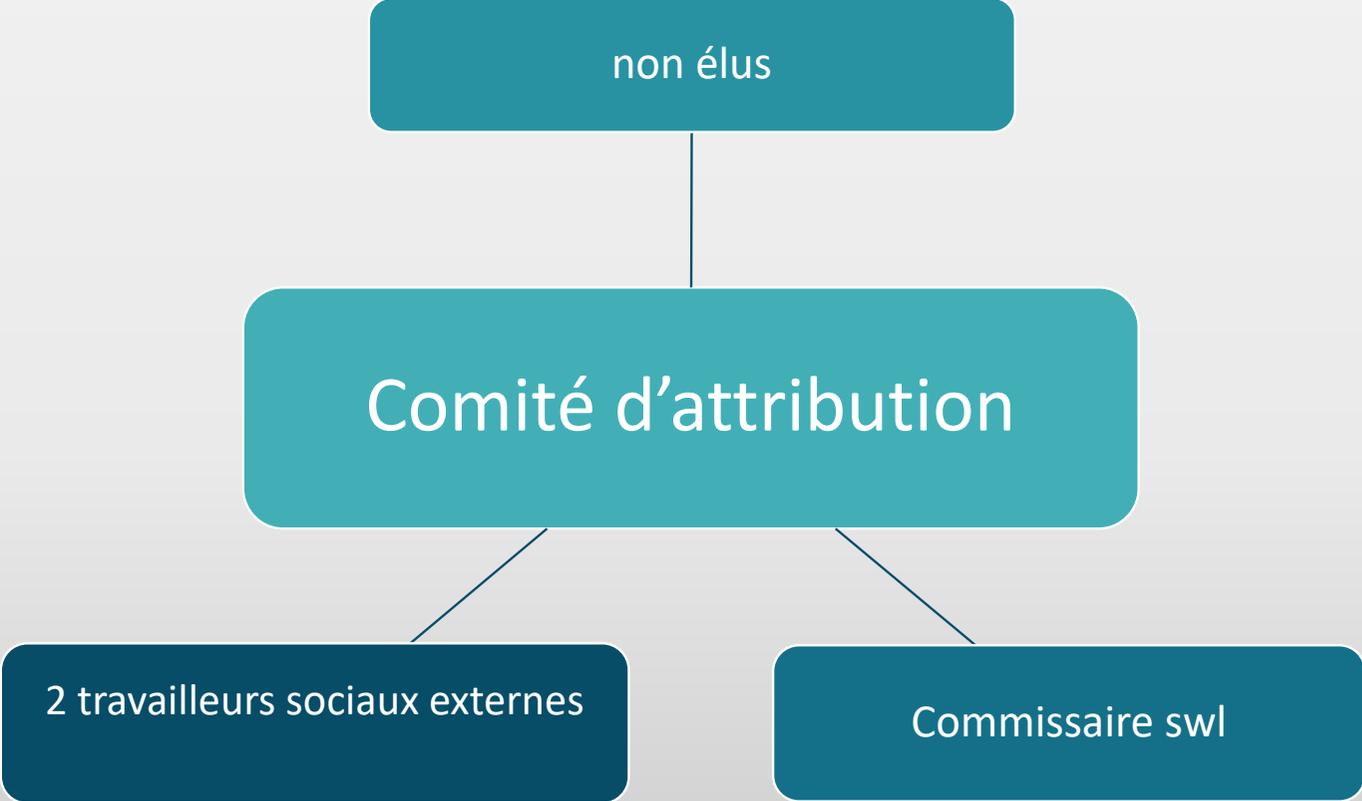
réglementation



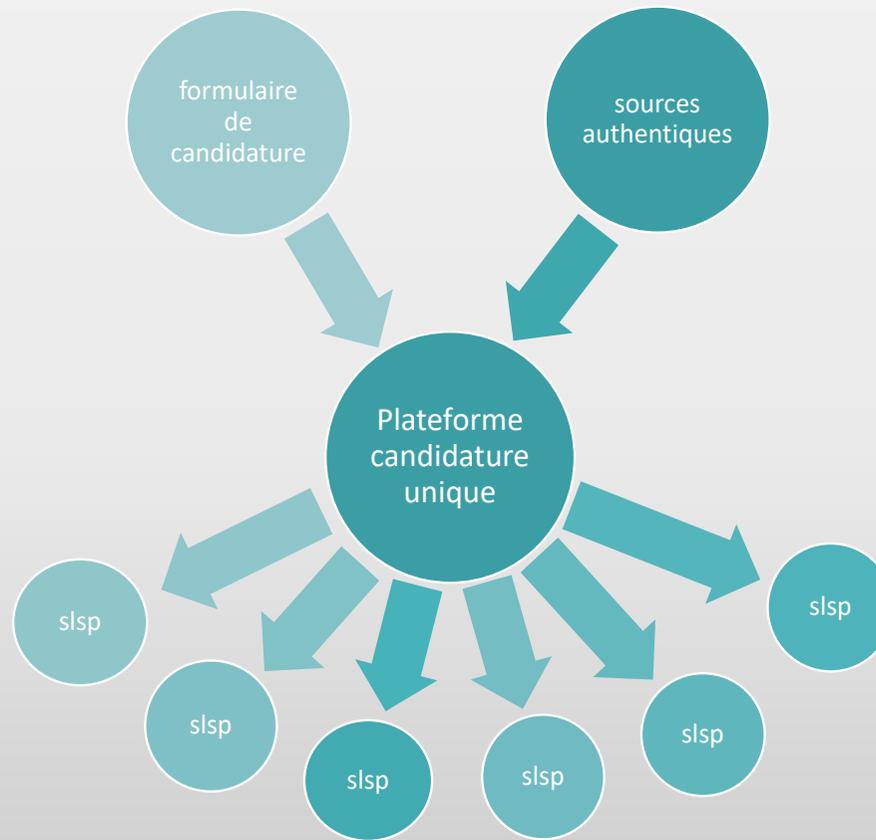
exceptions



contrôle



outils



publicité

52



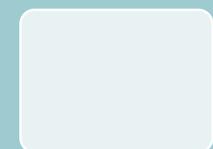
Réglementation

- Moniteur belge
- Documents grand public



Décisions d'attribution

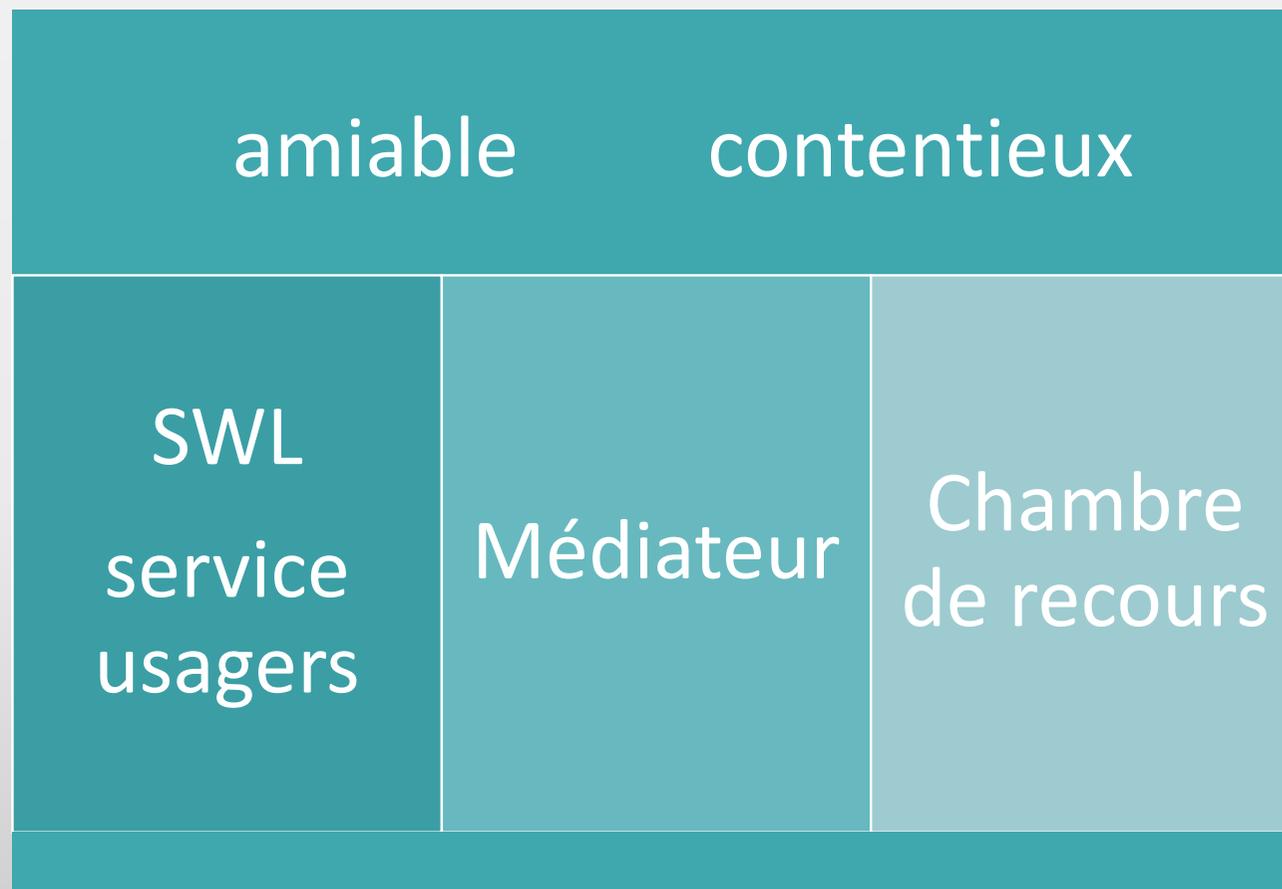
- Siège de la slsp
- Site internet



Composition du comité d'attributions

- sur demande
- au siège de la slsp

contestations



CPAS DE CHARLEROI

Pôle logement et hébergement

Eric Dosimont
Karine Lafaille
Ester Ramirez



CPAS de Charleroi :

15 sections pour l'entité du grand Charleroi

+/- 8595 bénéficiaires du revenu d'intégration





CPAS
CHARLEROI

Discrimination à l'accès au logement décent à moindre coût

Trois axes de travail

- Intervention dans la demande de garantie locative
- Colocation : ses dérives
- Facilitateur logement : travailler avec et en collaboration et coordination, voire organiser la médiation entre les parties

CPAS DE CHARLEROI

Pôle logement et
hébergement

Eric Dosimont
Karine Lafaille
Ester Ramirez



CPAS de Charleroi :

15 sections pour l'entité
du grand Charleroi

+/- 8595 bénéficiaires du
revenu d'intégration



Ville de Namur

58



En conclusion et... pour aller plus loin



Espace Logement
<https://www.uvcw.be/logement/accueil>



Nos prochaines formations
<https://www.uvcw.be/formations/list/logement>



Kits numériques
Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune - <http://uvcw.be/espaces/formations/920.cfm>