

7.

LUTTER

CONTRE LES

DISCRIMINATIONS

AU LOGEMENT

CONTEXTE

Les locataires du privé sont soumis aux lois du marché et au bon vouloir des propriétaires. Les logements abordables font terriblement défaut. Dans le bas de la gamme, la demande dépasse largement l'offre. À chaque mise en location, à chaque visite d'un logement bon marché, ce sont des dizaines de candidats-locataires qui se présentent. Les bailleurs disposent alors d'une grande latitude tant pour fixer le prix des biens, que pour sélectionner les locataires. Ces dernières années, plusieurs études se sont attachées à objectiver et quantifier les phénomènes discriminatoires en matière de logement. Elles montrent à quel point il est plus difficile de solliciter une visite pour louer un logement (par exemple car la discrimination opère à chaque étape de la mise en location) quand le nom a une consonance étrangère ou quand les revenus sont composés d'allocations sociales plutôt que d'un salaire.

En 2017, 2018 et 2019, une équipe de chercheurs a réalisé des batteries de tests pour mesurer l'évolution des pratiques ¹.

Résultats des tests de correspondance (l'enquêteur se fait passer pour un candidat locataire. 2 candidatures similaires sont proposées à celui qui met en location, variant uniquement sur le critère testé) :

– À revenus égaux, les chômeurs sont discriminés (comparativement aux salariés) dans 29 % des cas en 2017 et 23 % en 2019.

– Le taux de discrimination basée sur l'origine ethnique (tests basés sur les noms à consonance nord-africaine) est de 23 % en 2017 et 20 % en 2019.

L'attitude des agents immobiliers, formés, qui connaissent la loi, est particulièrement interpellante. La profession participe largement à la discrimination : demander à quelqu'un de discriminer est illégal, y répondre l'est tout autant.

1. Verhaeghe, P.P. (dir.), DISCRIMIBRUX. [Discrimination sur le marché locatif privé de la Région de Bruxelles-Capitale](#), université de Gand, 2017
Verhaeghe, P.P., Mastari, L., [Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#), 2018
Verhaeghe, P.P., Dumon, M., [Discrimibrux 2019](#)

Résultats des tests « mystery calls » (les chercheurs se font passer pour un propriétaire et formulent une demande discriminatoire à l'agence immobilière) :

- Seulement 14 % des agents immobiliers en 2017 et 18 % en 2018 refusent catégoriquement toute discrimination ethnique.
- Seulement 7 % des agents immobiliers en 2017 et 12 % en 2018 refusent de discriminer sur l'origine des revenus.

Constats tout aussi alarmants du côté d'UNIA. Les statistiques de l'institution montrent une constante augmentation depuis 2016 du nombre de dossiers ouverts pour discrimination en matière de logement. En 2021, l'état de fortune est toujours le critère qui amène le plus de discriminations (41 % des cas), suivi par les critères « raciaux » (30,5 %) et la situation de handicap (10,5 %).

Les chiffres sont édifiants. Les habitudes des bailleurs et agents immobiliers n'évoluent pas, l'impunité demeure malgré le renforcement des législations.

Depuis 2007, [une loi \(fédérale\)](#) proscrit toute forme de discrimination (c'est-à-dire de traitement défavorable d'une personne par rapport à une autre sur base de critères protégés (ex. sexe, nationalité, origine, âge, fortune, conviction religieuse...)). En matière de logement, peu de victimes de discriminations en usent. Les raisons principales : priorité à la recherche d'un logement, et surtout, difficulté de prouver ces pratiques discriminatoires.

Fort de ce constat d'échec, le parlement bruxellois votait, fin 2018 (entré en vigueur au 1^{er} septembre 2019) une [ordonnance visant à renforcer la lutte contre la discrimination en matière de logement](#). Elle permet à l'inspection du logement (la DIRL) d'effectuer des tests pour repérer et sanctionner, par des amendes, les agents immobiliers et bailleurs privés qui discriminent les candidats-locataires.

Nous jugions la mesure intéressante à deux points de vue au moins : elle prévoyait une sanction financière administrative² à l'égard des bailleurs et agents immobiliers fautifs et déplaçait la charge de la preuve de la victime vers l'administration.

2. Probablement plus facilement applicable que les compensations judiciaires

La grande faiblesse tenait, selon nous, aux trop nombreux filtres induits par le dispositif : pour entamer une procédure, la DIRL devait être convoquée par une plainte ou signalement d'une victime ou d'un témoin, alors que l'on sait que très peu de personnes signalent les discriminations, lassées par une situation qui n'évolue guère depuis des années. Elles savent également qu'aucune action judiciaire ou extra judiciaire ne leur apportera le logement recherché. Pour poursuivre, l'administration devait, en plus, faire état de preuves ou indices suffisamment sérieux...

Aucun test réalisé en 2019 et 2020. En 2021, 103 dossiers ont été ouverts à la DIRL, dont 11 déclarés irrecevables. Parmi les 92 dossiers recevables, près des 2/3 (60 dossiers) ont été classés sans suite, par manque d'indices sérieux ou par manque d'informations complémentaires des plaignants. 16 tests ont été réalisés et 13 amendes infligées.

Le cadre est trop contraignant et limitant, les résultats ne sont pas au rendez-vous. C'est pourquoi le système fait l'objet d'une réforme évaluée dans les paragraphes qui suivent.

Sources :

- DIRL, [Rapport annuel, 2021](#)
- UNIA, [Baromètre de la diversité logement, 2014](#)
- UNIA, [Rapport annuel, 2021](#)
- Verhaeghe, P.P. (dir.), DISCRIMIBRUX. [Discrimination sur le marché locatif privé de la Région de Bruxelles-Capitale](#), université de Gand, 2017
- Verhaeghe_P.P._Mastari_L., [Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2018](#)
- Verhaeghe, P.P., Dumon, M., [DiscrimibruX 2019](#)
- RBDH, [Barometre du logement 2014-2019](#), p. 17

MESURE 14 :

Améliorer le dispositif régional

Utilité ✓

Adéquation ✓

DESCRIPTION

L'évaluation (2021) du dispositif bruxellois a montré ses faiblesses. Un groupe de travail (DIRL, UNIA, équipe universitaire...) a émis des recommandations. Elles ont orienté le cabinet Ben Hamou dans la philosophie de la [nouvelle ordonnance](#), adoptée par le Parlement bruxellois le 3 juin 2022.

– La principale modification concerne le cadre légal dans lequel les tests doivent se dérouler. L'ordonnance de 2018 imposait des conditions à la réalisation des tests de situation : il fallait une plainte préalable et des indices jugés sérieux par l'administration. La nouvelle ordonnance **autorise les tests proactifs, à l'initiative de la DIRL**. Cela signifie que les conditions cumulatives plainte + indice sérieux sont supprimées.

– D'autres éléments dans l'ordonnance visent à étendre le champ d'application. Désormais, la DIRL peut **faire appel à des acteurs et/ou à des associations** pour réaliser des tests. Une diversité de profils qui pourrait permettre de dépasser les tests à distance (mail/téléphone) en réponse à un annonce et repérer les discriminations qui interviennent à l'étape de la visite du logement par exemple.

– La **liste des critères protégés** a été étendue : statut de séjour ou responsabilité familiale pour protéger les familles monoparentales notamment. Le refus d'aménagements raisonnables pour personnes porteuses d'un handicap est également considéré comme discriminatoire, à la signature du bail et tout au long de celui-ci.

– L’ordonnance donne encore des **précisions quant aux informations qui peuvent être demandées par le bailleur** et à quel moment : le bailleur pourra solliciter certaines informations avant la visite (nom et moyen de communication), à l’appui de la candidature (revenus et composition du ménage) ou en vue de la rédaction du bail (état civil). Le Code du logement énumérait une liste limitative des informations qu’un bailleur pouvait recueillir « en vue de la rédaction du bail », sans autres indications concernant les préalables à une première visite du logement.

– Dernier élément à pointer : le texte prévoit explicitement que « la victime qui a déposé plainte pour discrimination (...) auprès de la DIRL est **informée du suivi de sa plainte** ». L’ajout est important, les pratiques de l’administration étaient autres.

Pour instruire les dossiers discrimination, la DIRL a été renforcée par 3 agents supplémentaires.

Dernier volet, une campagne de sensibilisation et un site web dédié (www.alouermais.brussels) visant à informer locataires, candidats-locataires et bailleurs. C’est aussi via ce site que les discriminations peuvent être signalées via un formulaire en ligne.

ÉVALUATION

L’ensemble des modifications apportées au Code du logement nous semble participer à un renfort de l’efficacité de la procédure.

Nous retenons d’abord la possibilité d’effectuer des tests à l’initiative de la DIRL, qui répond à la principale faiblesse de la procédure : la double condition préalable, plainte d’un locataire et indices sérieux, qui conditionnait l’entame de toute enquête. On apprend de la Secrétaire d’État que « *la DIRL ciblera, dans un premier temps, les bailleurs ayant déjà fait l’objet d’une plainte ou d’un signalement auprès de la DIRL, d’Unia (...)* La DIRL poursuivra également son travail de suivi des annonces immobilières sur les sites internet spécialisés afin de rechercher et sanctionner les annonces discriminatoires. »³

3. Parlement bruxellois, [Rapport de la commission logement relatif au projet d’ordonnance](#), 19/05/2022, p. 28

Pour limiter le sentiment d'impunité des bailleurs et agents immobiliers qui discriminent allègrement, il faut des résultats. La DURL a été renforcée, 3 agents sont en charge des dossiers de discrimination. Pourront-ils mener des initiatives en nombre ?

Accueil positif également pour l'information du plaignant sur les suites réservées à sa plainte. Sans ce retour, pas de reconnaissance du tort fait aux victimes, pas de possibilité de connaître l'impact du signalement, de quoi décourager plus encore les locataires discriminés de porter plainte.

La précision quant aux types d'informations qui peuvent être demandées aux différentes étapes de la procédure devrait (si elle trouve à s'appliquer sur le terrain) limiter l'usage des formulaires détaillés demandés par les agences immobilières et certains bailleurs avant une simple visite. On pourrait ainsi limiter les discriminations à la première étape de la mise en location... Mais pas les suivantes (et donc pas l'accès au logement) ! À la conclusion du bail, le bailleur peut demander le montant des ressources financières du candidat-locataire, la nouvelle ordonnance ne balise pas les modalités et types de documents qui peuvent être réclamés, alors même que l'on sait que l'origine des revenus reste le critère qui amène le plus de discrimination à la location.

Dernier élément, le site web dédié aux discriminations pourrait être plus nourri. Il manque de données légales et sources pour informer correctement bailleurs et locataires quant à leurs droits et obligations.

Même si l'on reconnaît le bien-fondé de la révision du dispositif, ce n'est pas lui qui parviendra à faire la différence. Tant que le marché locatif privé restera tellement déséquilibré, tant que la pression sur les logements du bas de la gamme demeurera élevée, tant que les bailleurs garderont toute liberté pour imposer les prix et conditions de location, les phénomènes discriminatoires persisteront. Les bailleurs les plus avertis risquent d'échapper à toute forme de sanction.

PROPOSITIONS

Pour tenter de cadrer la façon dont le bailleur pourra récolter ces données, le Code du Logement indique que le Gouvernement peut arrêter un document précisant le contenu et la forme des informations qui pourront être demandées. Il est maintenant essentiel que le Gouvernement arrête effectivement un tel document, pour mettre fin à la tendance actuelle qui vise à une accumulation croissante de preuves que le locataire doit fournir pour espérer un logement. Pour ce faire, le document devra clairement interdire aux bailleurs de demander des preuves de salaire, CDI, preuves de paiements des précédents loyers.

Pour faire face aux discriminations, essentiellement basées sur la fortune en matière de logement, un fonds de prise en charge des arriérés pourrait utilement limiter les pratiques excluantes.

Le meilleur rempart reste la régulation du marché locatif pour un retour à des loyers plus acceptables. La solution passe également par la production en masse de logements sociaux, la meilleure option pour les ménages les plus précaires.

Sources :

- [À louer mais...](#) - Page d'accueil
- Parlement bruxellois, [Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination](#), 12/04/2022
- Parlement bruxellois, [Rapport de la commission logement relatif au projet d'ordonnance modifiant le Code du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination](#), 19/05/2022
- Parlement bruxellois, [séance plénière](#), 03/06/2022
- Parlement bruxellois, [Commission logement du 28/04/2022](#), p. 1