



Logement

ÇA SE PASSE PRÈS DE CHEZ NOUS

Sophia se voit refuser la visite d'un appartement à louer parce qu'elle porte un foulard. Justin, agent immobilier, condamné pour avoir refusé de faire visiter un logement car le propriétaire ne souhaitait pas louer à des personnes « de couleur noire ». Karima obligée d'accepter un bail de 3 mois à titre d'essai. Les exemples sont nombreux...

Nous vivons dans un système de domination structurel raciste hérité du passé qui impacte tous les secteurs de vie (logement, santé, emploi, enseignement, police, ...). Nous sommes tous et toutes concerné.e.s en tant que racisé.e.s, non racisé.e.s, acteur.rice.s, témoins, victimes, agresseur.euse.s, ...

ÉTAT DES LIEUX

■ Logement un droit

Le droit à un logement décent figure dans l'article 23 de la Constitution belge et pourtant son accessibilité pour tous et toutes reste un défi important, en particulier pour certaines catégories de populations racisées ou bénéficiaires de revenus de remplacement.

■ Location d'un logement social

Selon le baromètre de la diversité Logement (Unia, 2014), les pratiques discriminatoires existent dans le logement public. Malgré une évolution positive dans le secteur, le problème reste entier pour les logements appartenants aux communes ou au CPAS. Ceux-ci échappent aux règles d'attribution du logement social et la tentation d'une sélection des « bons publics » est grande. La question se pose également au niveau des Agences Immobilières Sociales (A.I.S.) dont les règles d'attribution ne sont pas uniformisées. On y retrouve parfois des exigences interdites dans le logement social, comme celle du casier judiciaire. Comparativement à ses pays voisins, la Belgique a une offre de logements sociaux très réduite qui ne répond que faiblement aux demandes qui ne cessent d'augmenter. De ce fait, une part importante de la population se tourne vers le marché locatif privé.

■ Location d'un logement privé

Selon les statistiques d'Unia (2018), le domaine le plus fréquemment incriminé lors du signalement de discrimination reste le logement, avec des refus de visite, de location ou de vente en raison de critères de fortune, raciaux ou handicap. 30% des signalements concernent des discriminations sur des critères dits « raciaux », ce qui représente une augmentation de 10% par rapport à 2017. Par ailleurs, certaines personnes cumulent une multiplicité de critères de discrimination qui les fragilisent d'autant plus. Par exemple, une personne racisée élevant seule ses enfants et travaillant sous un contrat intérimaire.

■ Bailleurs

La discrimination peut se produire tout au long du processus de location : placement de l'annonce, prise de contact par le.la candidat.e candidat.e locataire, la visite par le.la candidat.e 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 de l'illégalité de la discrimination à l'égard de certains groupes. Le refus de louer un logement à certains groupes est donc rarement explicite dans l'annonce. Ils mettent en œuvre des stratégies d'évitement ou de refus plus subtiles visibilisées lors de « tests de situation »¹ : sélection de canaux pour les annonces, formulations indirectes pour dissuader des candidat.e.s non souhaité.e.s, stratégies de dissuasion lors de la prise de contact et pendant la visite à domicile. Les rendez-vous avec des candidat.e.s non souhaité.e.s ne sont pas planifiés, planifiés plus tard ou annulés.

■ Locataires

Les personnes racisées sont parfois associées à des problèmes de paiement, de mauvais entretien du logement ou à des troubles de voisinage. Leur candidature reçue avec moins d'enthousiasme, il arrive qu'on leur demande de fournir davantage d'informations

Logement

et de preuves concernant leur solvabilité, des frais supplémentaires (frais de dossier ou de réservation), une garantie locative supérieure, ... Certain.e.s vont jusqu'à infliger des traitements désobligeants en cours de location, ...

La discrimination est une expérience émotionnelle marquante. Son impact est important surtout quand elle survient régulièrement. Les locataires adoptent 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, elles n'apportent généralement pas d'aide directe dans la recherche d'un logement.

■ Agences immobilières

Une recherche menée dans la région bruxelloise par le biais de « mystery calls » montre que 33% des agents immobiliers qui font suite à une question discriminatoire sont conscients qu'ils violent la loi. Un nombre très élevé d'agents immobiliers n'ont pas de problème avec les exigences des bailleurs d'écartier les « étranger.ère.s » (42%) ou les « chômeur.euse.s » (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.la propriétaire. Or, les agents immobiliers jouent un rôle important dans les processus de discrimination. En collaboration avec l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), Unia les sensibilise par le biais de modules e-learning, de fiches de renseignements-type et l'utilisation régulière de « mystery clients »¹.

■ Gouvernements

Pour lutter contre la discrimination raciste, les gouvernements effectuent régulièrement des testings proactifs et des « mystery calls »: les gouvernements fournissent le budget et les ressources humaines nécessaires aux inspections de logements afin de mettre en œuvre cette approche dans l'ensemble de leur région. Ces actions ciblent tant les agents immobiliers que les propriétaires individuels, et les différentes étapes de la conclusion d'un contrat de bail (obtention d'un rendez-vous pour une visite et traitement lors de cette visite). La Région Bruxelloise a instauré la possibilité de recourir à des tests de discrimination en vue de détecter des pratiques discriminatoires. Le.law propriétaire reconnu coupable d'une discrimination peut voir sa responsabilité civile engagée et devoir payer des dommages et intérêts forfaitaires.

■ Achat d'un logement privé

Des discriminations dans l'octroi d'un prêt immobilier ont également été relevées par une étude française au départ d'une opération de « mystery shopping ». Concernant l'octroi d'un crédit immobilier, les rendez-vous ont été accordés sans discrimination. Néanmoins, l'étude relève un accueil en agence par le.la conseiller.ère bancaire très différent selon le profil racisé ou non de son.sa client.e, pièce d'identité exigée, entretien rapide ayant lieu debout, offre moins attractive, ... Pour un prêt à la création d'entreprise, les traitements discriminatoires ont été encore plus marqués jusqu'à ne faire aucune offre, aucune simulation,...

Par ailleurs, certain.e.s acheteur.euse.s ont été éconduit.e.s dans leur projet d'achat suite à une pression de l'environnement qui voulaient éviter un « type » de voisinage.

ÇA NOUS PRÉOCUPE

Ouvrons à la déconstruction de ce système de domination, en soutenant les revendications de NAPAR² et interrogeons-nous sur notre posture dans le système en tant qu'acteur.rice ou simple témoin.

■ S'impliquer

Au sein de notre commune,

- recensons les vécus de discriminations rapportées par les personnes racisées lorsqu'elles cherchent à louer, à acheter un logement, à faire un prêt immobilier ;
- renforçons les liens locaux dans le quartier avec les nouveaux et nouvelles arrivant.e.s ;
- organisons des tests de situation aux différents niveaux du processus de location ;
- menons une campagne pour interpeller les agences de locations et agences immobilières aux sanctions encourues lors de discrimination.

■ Faire prendre conscience

- sensibilisons le grand public à l'importance de signaler tous comportements discriminatoires en tant que victime ou témoin et d'en collecter des preuves ;
- informons-le sur les possibilités de recours, les démarches permettant de dénoncer des situations de discrimination (permanences Unia) ;
- sensibilisons le grand public à l'importance de reconnaître la discrimination dans le secteur du logement en tant qu'atteinte à la dignité humaine et de collecter des preuves à ce propos ;
- faisons tomber les stéréotypes et préjugés du grand public face aux voisin.e.s racisé.e.s.

■ Revendiquer

Interpellons les Gouvernements pour :

- que le marché immobilier soit réformé de manière structurelle : prévoir des logements abordables en suffisance, augmenter le nombre de logements sociaux à louer, ...

Logement

- que plus de « mystery call », « mystery shopping » et de testing soient effectués afin de dénoncer les situations discriminatoires lors de location d'un logement. Des contrôles doivent aller de pair avec des sanctions, en tenant compte de la gravité et de la fréquence des infractions commises par un.e propriétaire/agence immobilière donnée (amende, suspension, ...)
- que la participation active et consciente des professionnel.le.s à la discrimination soit considéré.e comme une circonstance aggravante pouvant amener à des sanctions plus lourdes ;
- qu'une formation spécifique soit imposée aux agents immobiliers dans le cadre de leur formation générale ;
- que des recherches soient menées afin d'enquêter sur la discrimination dans l'accès au crédit en Belgique, au moyen de testings ciblés ;
- que la FSMA³, habilitée à utiliser l'outil du « mystery shopping », vérifie et sanctionne la discrimination dans l'octroi de crédits.

POUR EN SAVOIR PLUS : www.ciep.be



1. Le « test de situation » consiste à comparer la manière dont sont traitées deux demandes de personnes ayant un profil similaire, sauf pour une caractéristique (leur origine, par exemple) afin de mettre en évidence une éventuelle discrimination de traitement (Voir Conseils pratiques permettant aux locataires la collecte d'éléments de preuve : www.unia.be, rubrique « Logement »).
2. Le « mystery shopping » consiste en l'utilisation de client.e.s fictif.ve.s 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 (par exemple, une personne ayant un nom à consonance étrangère sollicite par email un rendez-vous pour visiter un bien auprès d'une agence immobilière. L'agence lui répond par email que ce bien est déjà loué. Un.e de ses ami.e.s, avec un nom à consonance belge, effectue la même démarche auprès de la même agence une heure plus tard et obtient un rendez-vous pour visiter le bien).
3. La FSMA est l'autorité des services et marchés financiers belge qui exerce le contrôle du secteur financier depuis le 1er avril 2011 aux côtés de la Banque nationale de Belgique.

Logement

A series of horizontal dotted lines for writing.