

Caroline ROSILLON et Mélissa GONAY ♦ UNIA Liège-Verviers

Les discriminations raciales : un obstacle dans l'accès au logement

Disposer d'un logement convenable et adapté à ses besoins conditionne l'ensemble des autres aspects de la vie ainsi que l'accès aux principaux droits sociaux. Pourtant, de nombreuses personnes rencontrent encore aujourd'hui de réelles difficultés à se loger du fait d'un manque criant de logements adaptés à leurs ressources mais également parce qu'elles sont victimes de discriminations sur le marché du logement privé ou public.

Unia est une institution publique indépendante qui lutte contre la discrimination et promeut l'égalité en Belgique¹. Sa mission s'exerce dans plusieurs axes de travail, dont la sensibilisation, le traitement individuel des signalements des citoyen.ne.s victimes de discrimination et la rédaction de recommandations à l'attention des autorités. Quotidiennement, Unia reçoit des signalements de candidat.e.s locataires qui se voient refuser un logement, par exemple, parce qu'ils sont d'origine étrangère, qu'ils bénéficient de l'aide du CPAS ou qu'ils sont en situation de handicap. Une de ses missions principales est de traiter ces signalements dans le cadre de la législation anti-discrimination.

La discrimination et ses manifestations dans le logement

On parle de discrimination lorsqu'une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre sur la base d'un ou plusieurs critères protégés, dans une situation comparable et sans justification pertinente. La loi interdit les discriminations basées sur une liste de 20 critères dits « protégés »². Dans le domaine du logement, les discriminations pour lesquelles Unia est le plus souvent interpellé sont fondées sur les critères « raciaux » (qui regroupent la nationalité, la couleur de peau, l'origine nationale ou ethnique...); la fortune; le handicap, l'état de santé ou encore la composition de ménage. Les autres critères³ peuvent également être sources de discrimination au logement mais de manière plus ponctuelle.

En 2020, 707 signalements concernant le logement ont été déposés, dont 283 dossiers ont été ouverts⁴. Parmi eux, près de la moitié relèvent du critère de la fortune (40%). On observe le nombre le plus important de dossiers liés à ce critère en Wallonie. Viennent ensuite les critères dits « raciaux » (27%) et le handicap (7%).

La discrimination peut se présenter à différentes étapes du processus de vente ou de location. Ainsi, mentionner « CDI exigé » ou « pas de CPAS » dans une annonce est discriminatoire. Faire varier les prix du loyer en fonction du profil du.de la candidat.e est discriminatoire. Annuler la visite d'un appartement, quand on s'aperçoit que la personne candidate locataire porte un foulard, est aveugle ou enceinte est discriminatoire. Enfin, en cours de bail, refuser un aménagement dit « raisonnable » pour un locataire en situation de handicap est aussi une forme de discrimination.

À ces différentes étapes, les comportements discriminatoires peuvent prendre de multiples formes. Les exemples suivants illustrent les formes les plus courantes dans l'accès au logement.

Un.e propriétaire refuse systématiquement toutes les personnes ayant un nom à consonance étrangère. Il s'agit ici d'une discrimination directe parce que la personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre en raison d'une caractéristique protégée par la loi.

La discrimination peut parfois être indirecte lorsqu'une mesure à première vue neutre entraîne malgré tout des effets discriminatoires. Par exemple, exiger d'un.e candidat.e d'être résident.e permanent.e en Belgique (donc posséder un titre de séjour illimité) pourrait constituer une discrimination indirecte sur la nationalité.

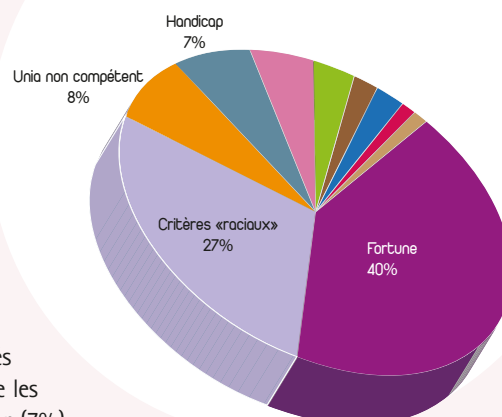
Un.e propriétaire passe par une agence immobilière pour louer son appartement, il.elle exprime ses préférences à l'agence et demande de ne pas retenir les candidat.e.s musulman.ne.s ou d'origine africaine. Il s'agit-là d'une injonction à discriminer qui consiste à donner l'ordre à quelqu'un de discriminer. Si l'agence accepte la demande discriminatoire du.de la propriétaire, tant le.la propriétaire que l'agence se rendent coupables de discrimination.

Enfin, la loi prévoit l'obligation de mettre en place des aménagements raisonnables. Un aménagement raisonnable modifie un environnement inadapté pour le rendre accessible à une personne en situation de handicap. Le refus d'aménagement raisonnable est aussi une forme de discrimination.

Et dans le logement ?

Les personnes victimes de discrimination dans l'accès au logement sur base de leur origine ou de leur couleur de peau sont malheureusement encore nombreuses – sur le marché du logement privé en particulier. Selon la législa-

Dossiers de discrimination dans le logement ouverts en 2020 en Belgique, par critères



tion anti-discrimination, toute distinction directe sur la base des critères raciaux est une discrimination, sans aucune justification possible.

En 2020, Unia a ouvert davantage de dossiers fondés sur les critères raciaux dans le domaine du logement. En Wallonie, ils représentent 12% des dossiers logements (contre 7% l'année précédente). Ce constat est corroboré par des études récentes menées par la VUB en Wallonie et à Bruxelles concernant les pratiques discriminantes des agents immobiliers et propriétaires privés. Ainsi, des tests de situation⁵ ont révélé un taux de discrimination sur la base de l'origine très élevé dans certaines villes wallonnes⁶.

L'origine des candidat.e.s locataires peut donc constituer un facteur d'exclusion dès les premiers contacts avec les propriétaires ou les agents immobiliers. Le type d'informations que les bailleurs exigent de connaître à un stade précoce du processus de sélection est parfois source de discrimination puisqu'elles permettent de connaître l'origine des candidat.e.s, notamment et, ainsi, d'utiliser ces critères pour établir une pré-sélection en fonction des préférences du propriétaire.

Or, ces informations ne sont pas pertinentes à ce stade de la sélection, mais sont aussi contraires au décret wallon relatif au bail d'habitation et aux règles relatives à la protection de la vie privée. Unia est ainsi souvent amené à exiger, auprès des agences immobilières notamment, des modifications de leurs formulaires de candidature pour que les données relatives à la nationalité ou à l'origine des candidat.e.s ne soient pas prises en compte dans le processus de sélection.

Lutter contre les discriminations raciales dans le logement, comme dans d'autres domaines d'ailleurs, est particulièrement complexe dans la mesure où il est souvent difficile d'établir la preuve qu'une candidature a été refusée sur base de motifs racistes. Aussi, pour aider les locataires discriminé.e.s à obtenir des preuves de la discrimination, Unia a développé un outil de testing expliquant les étapes à suivre pour obtenir des éléments matériels concrets et solides pour arriver à prouver la discrimination raciale⁷.

Déposer un signalement à Unia, et après ?

Il est toujours pertinent de signaler une situation à Unia qui, au minimum, conseille les personnes sur les moyens d'action possibles. Lorsqu'Unia ouvre un dossier suite à un signalement, plusieurs démarches sont possibles. Dans le cas où une personne est directement victime de discrimination et que les éléments dont elle dispose pour le démontrer sont suffisamment solides, Unia peut intervenir auprès du/de la propriétaire ou de l'agence immobilière pour l'interpeller, rappeler la loi et, éventuellement, obtenir une réparation pour le/la requérant.e. Unia privilégie toujours le dialogue et la recherche d'une solution négociée avec les parties mises en cause, comme dans l'exemple suivant.

Une agence immobilière prend des mesures structurelles à la suite d'un cas de discrimination

Un homme d'origine étrangère est intéressé par un logement mais il ne parvient pas à décrocher un rendez-vous au prétexte que le logement serait déjà loué. Pourtant, des connaissances d'origine belge obtiennent rapidement une réponse et visitent le bien. L'homme contacte alors Unia. Après une longue période de négociations et une intervention de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI), Unia et l'agence arrivent à une solution et aux engagements suivants de la part de l'agence :

- *Attirer l'attention des propriétaires sur l'illégalité des demandes discriminatoires ;*
- *Adresser des excuses écrites au candidat locataire ;*
- *Prévoir une clause anti-discriminations dans les contrats avec les propriétaires ;*
- *Placer une affiche d'Unia de façon visible dans l'agence.*

Dans certains cas, rares, lorsque le dialogue et la négociation s'avèrent impossibles et que les éléments d'un dossier sont suffisamment forts, Unia peut se tourner vers la justice. Le cas suivant en est un exemple.

Obtenir une preuve par téléphone ou par email

Par téléphone

1. J'appelle en utilisant mon nom et repose ma candidature. L'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 reposer 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 >](#)