



La lutte contre les discriminations d'accès au logement

Présentation du décret et des outils régionaux



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl



Wallonie

Webinaire – 13 mars 2024

Programme

2

01

INTRODUCTION

*Charlotte Bernard, Conseillère à la Cellule Logement
Cabinet du ministre Collignon - Wallonie*

02

DISCRIMINATION D'ACCÈS AU LOGEMENT EN WALLONIE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Caroline Rosillon, Responsable de projets - Unia

03

PRÉSENTATION DU DÉCRET DU 29/11/23 ET DES OUTILS RÉGIONAUX

*Rachel Thys, Directrice & et Marie Collin, Attachée
Direction du logement privé - SPW*

01

02

03

Introduction

Charlotte Bernard

Conseillère à la Cellule Logement
Cabinet du ministre Collignon
Wallonie



01

02

03

Discrimination d'accès au logement en Wallonie, de quoi parle-t-on ?

Caroline Rosillon,
Responsable de projets
Unia

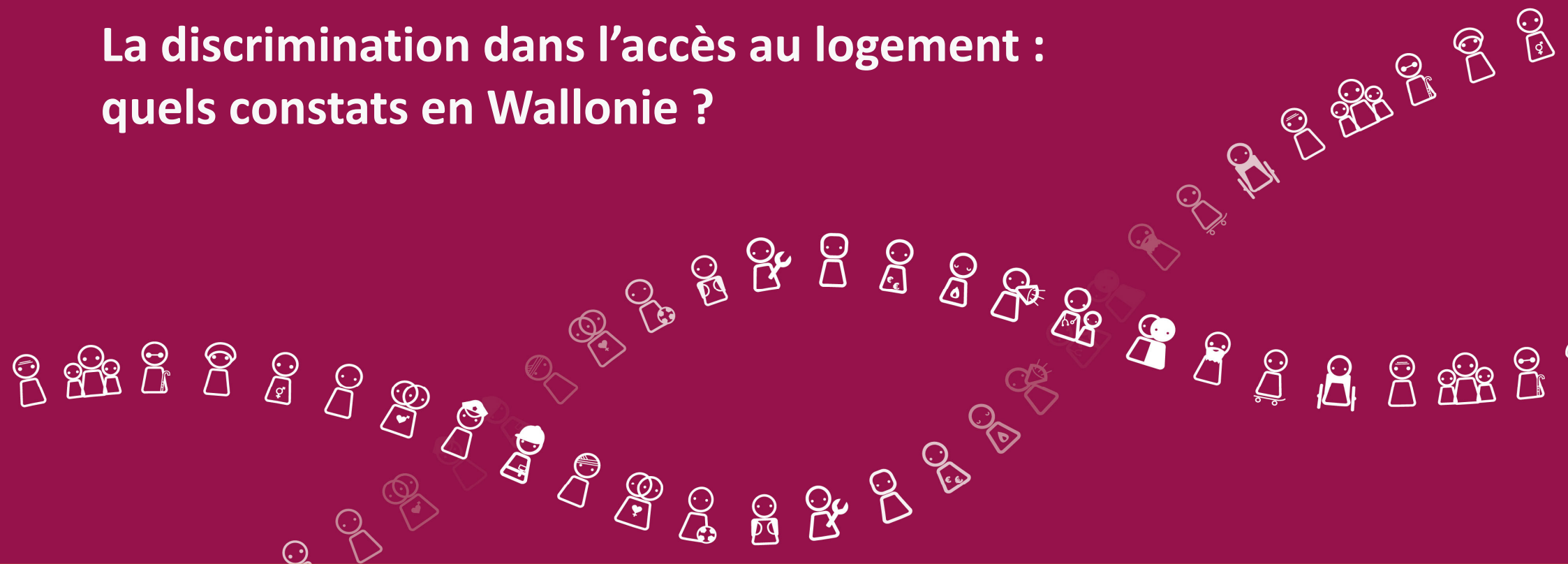




unia.be



La discrimination dans l'accès au logement : quels constats en Wallonie ?



Caroline Rosillon, ambassadrice locale Liège

Mars 2024



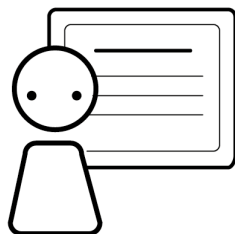
Mission et métiers

Service public **indépendant, interfédéral et décentralisé**

Lutter contre les discriminations et promouvoir l'égalité



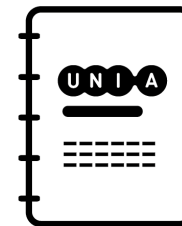
Traiter des
signalements
individuels



Informen,
former et
sensibiliser



Donner des avis
et
recommandations



Faire des
recherches et
études

1. La discrimination au sens de la loi

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 anti-discrimination - Critères

9

Loi genre	Loi anti-racisme	Loi anti-discrimination
• Sexe + critères apparentés : • Grossesse • Maternité • Accouchement • Allaitement • Procréation médicalement assistée • Paternité • Comaternité • Adoption • Changement de sexe • Identité de genre • Expression de genre • Caractéristiques sexuelles	• Nationalité • Prétendue race • Couleur de peau • Ascendance • Origine nationale ou ethnique	• Âge • Orientation sexuelle • État civil • Naissance • Fortune • Conviction religieuse ou philosophique • Conviction politique • Langue* • État de santé • Handicap • Caractéristique physique ou génétique • Origine et condition sociale • Conviction syndicale • Composition de ménage*
		

Législation anti-discrimination - Domaines

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

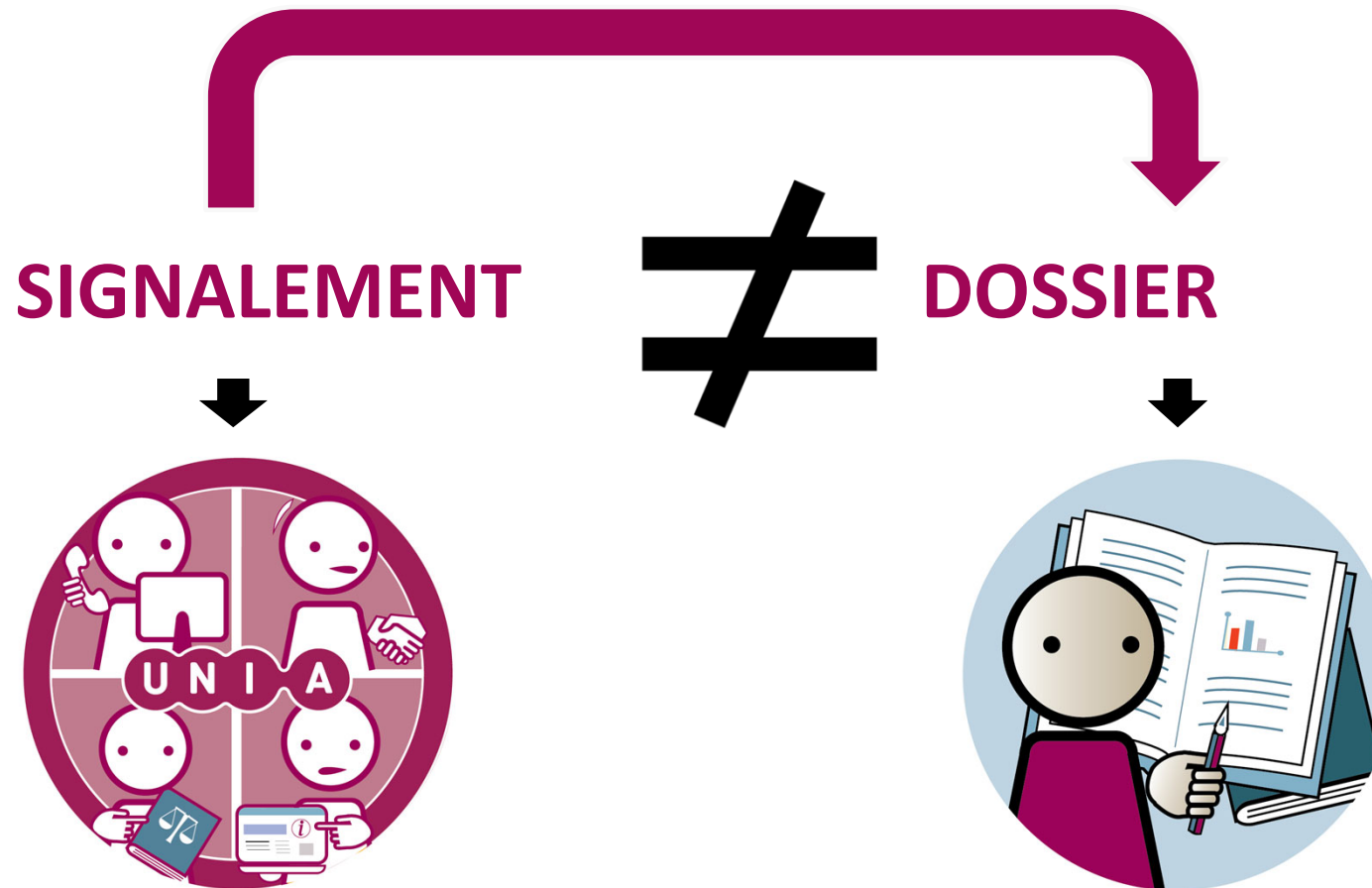
→ Pas la sphère privée !
(Sauf infractions pénales !)

Législation anti-discrimination – Comportements interdits

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

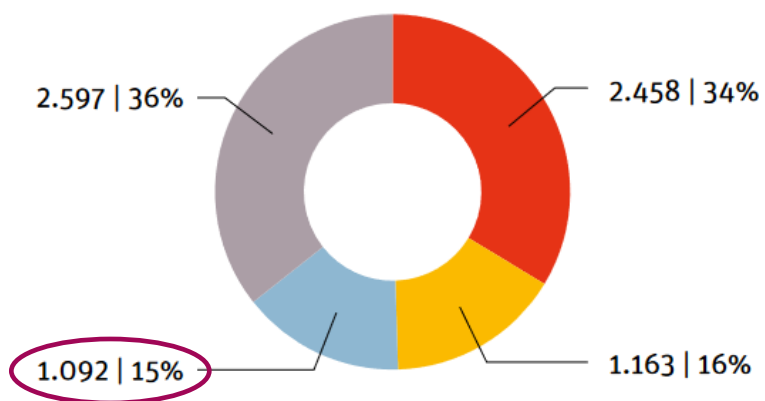
2. Les discriminations au logement en Wallonie en 2022 : chiffres clés

Le vocabulaire d'Unia



En Belgique – Signalements et dossiers

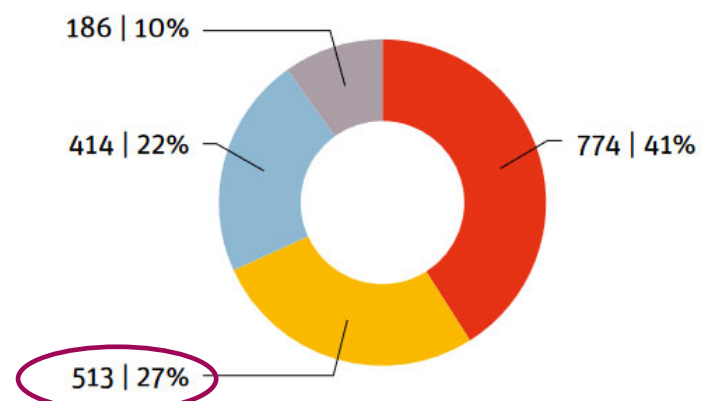
Signalements - par région



- Région flamande
- Région Bruxelles-Capitale
- Région wallonne*
- Pas localisable

* dont 16 signalements en Communauté germanophone

Dossiers - par région



- Région flamande
- Région wallonne*
- Région Bruxelles-Capitale
- Pas localisable

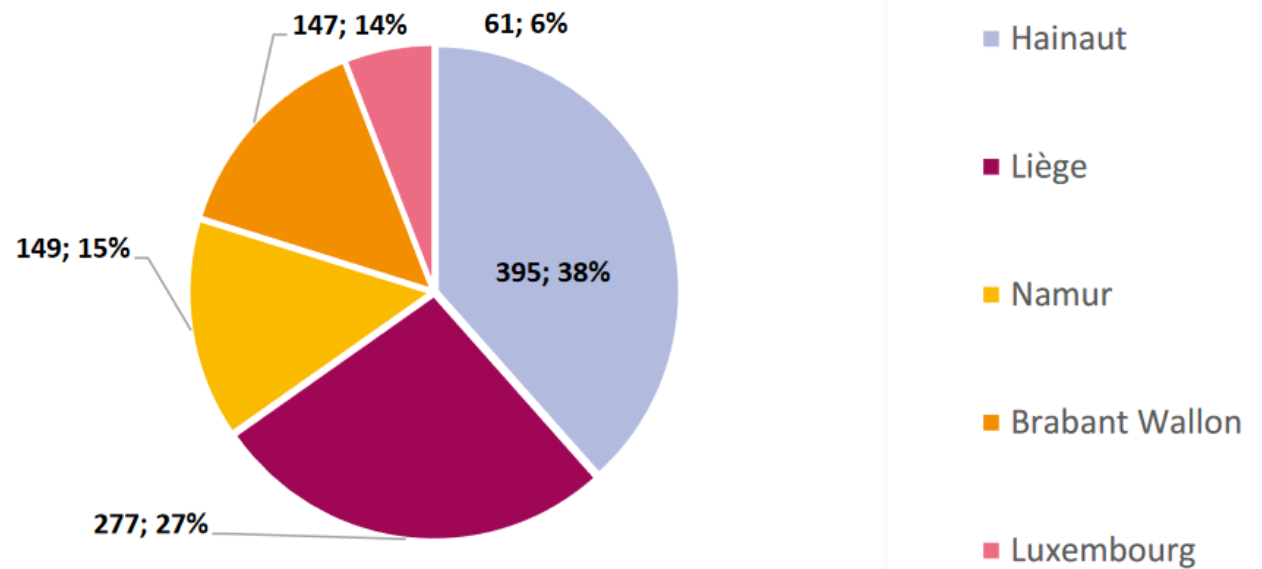
* dont 9 dossiers en Communauté germanophone

En Wallonie - Signalements

Signalements reçus en Région wallonne en 2022, par province (n=1092)

À retenir :

- 1.092 signalements pour la Wallonie
- Baisse du nombre de signalements

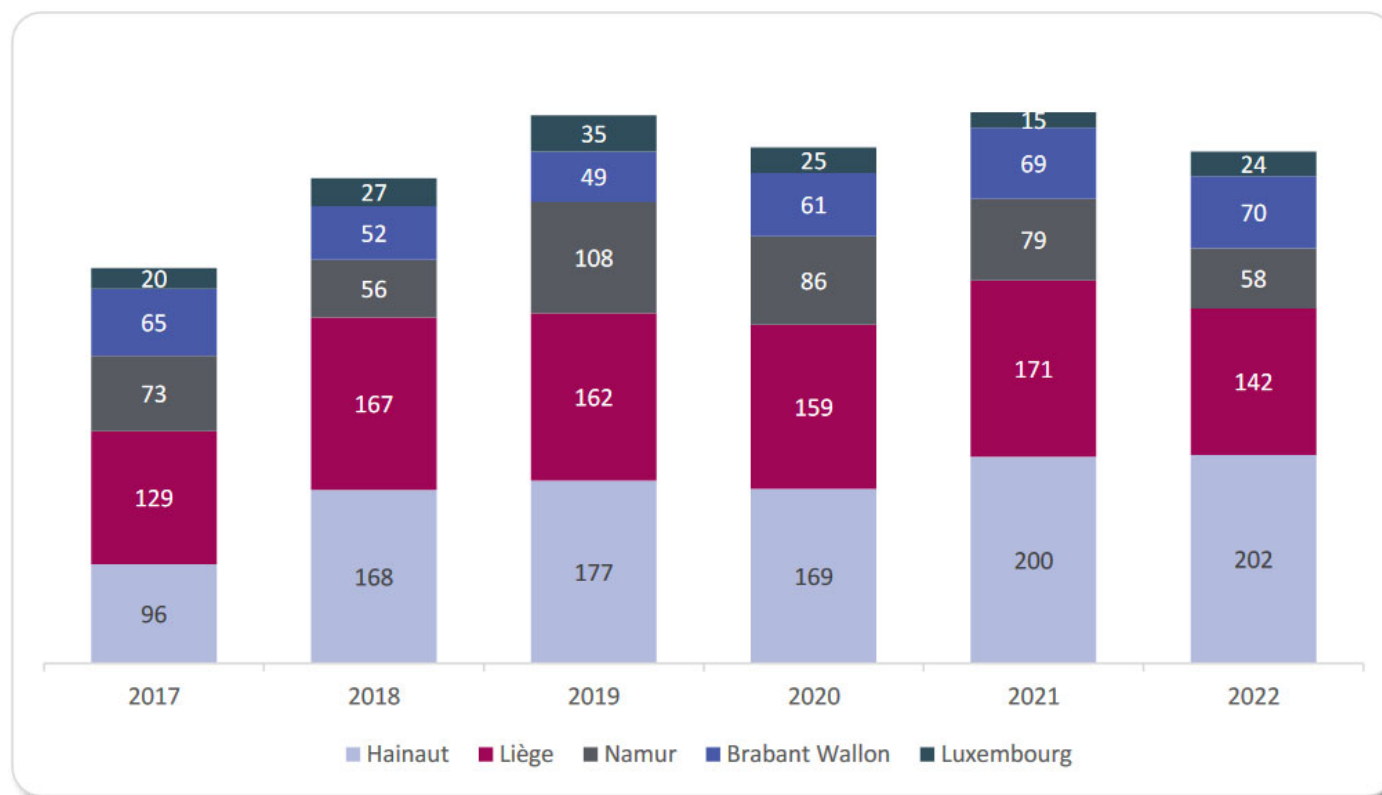


En Wallonie - Dossiers

Evolution des dossiers ouverts en Région wallonne par province de 2017 à 2022

À retenir :

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

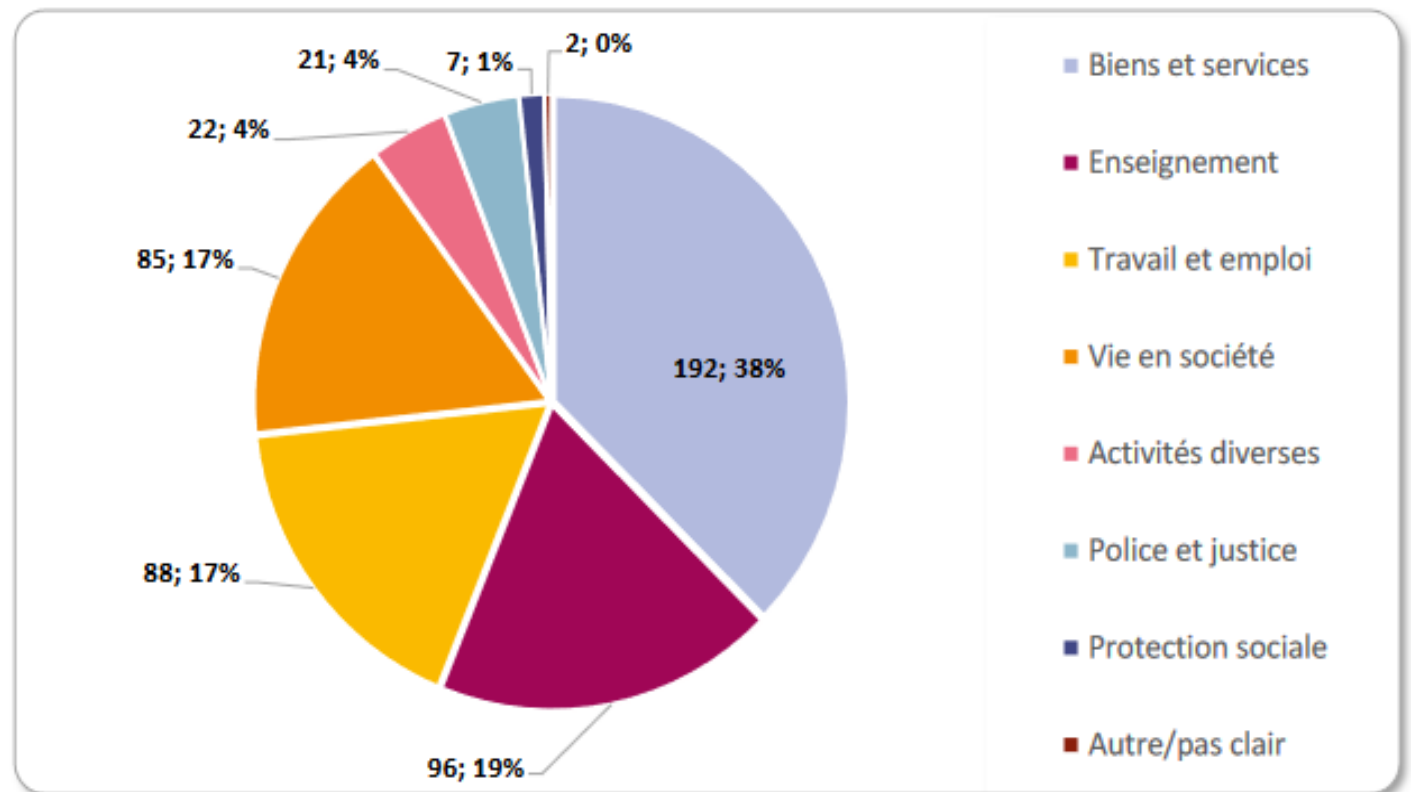


En Wallonie - Dossiers

Dossiers ouverts en Région wallonne en 2022 par domaine (n=513)

À retenir :

- Top 3 par domaines
 1. Biens et services
 2. Enseignement
 3. Emploi
- Différence avec le top 3 à l'échelle nationale

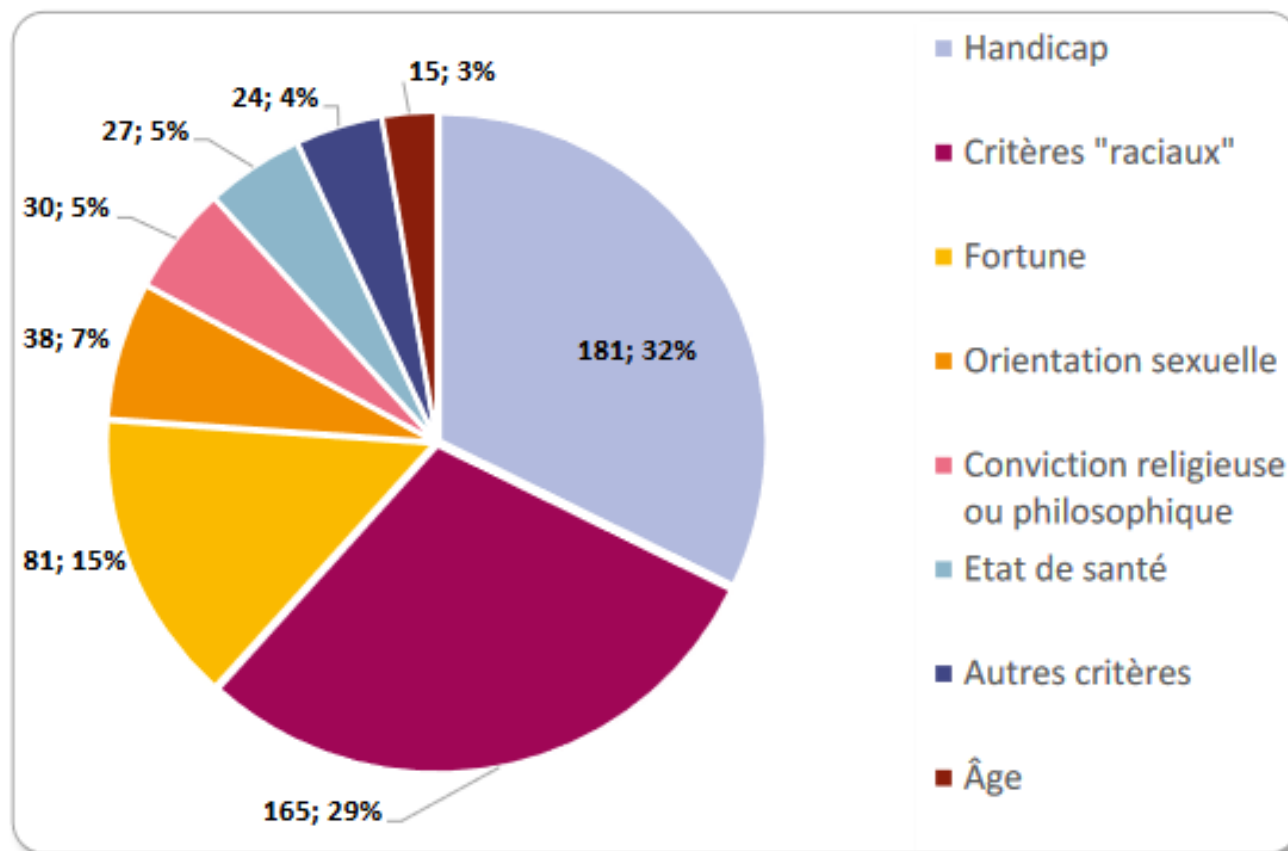


En Wallonie - Dossiers

Dossiers ouverts en Région wallonne en 2022 par critère (%) (n=608)

À retenir :

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

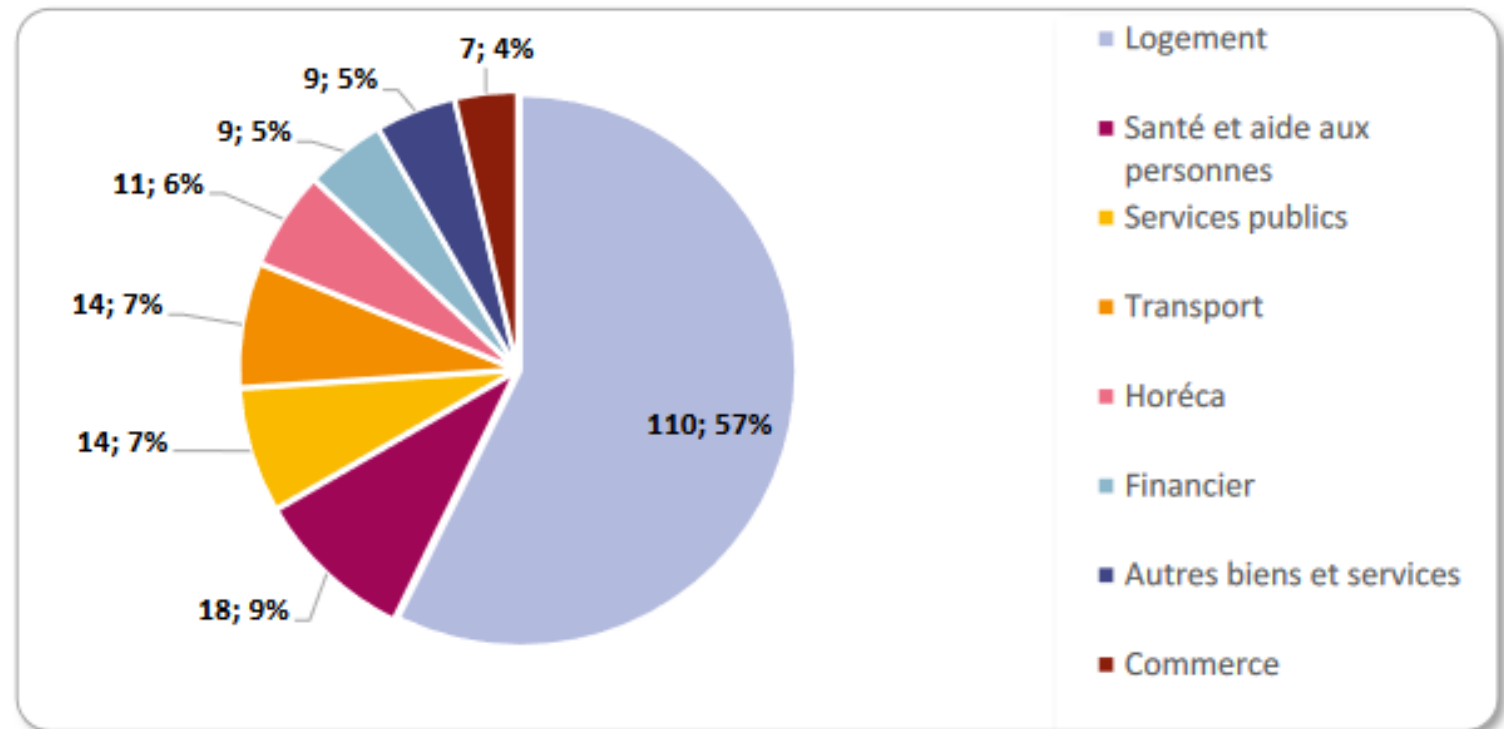


En Wallonie – Dossiers « biens et services »

Dossiers ouverts en Région wallonne en 2022 en biens et services par sous domaines (n=192)

À retenir :

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

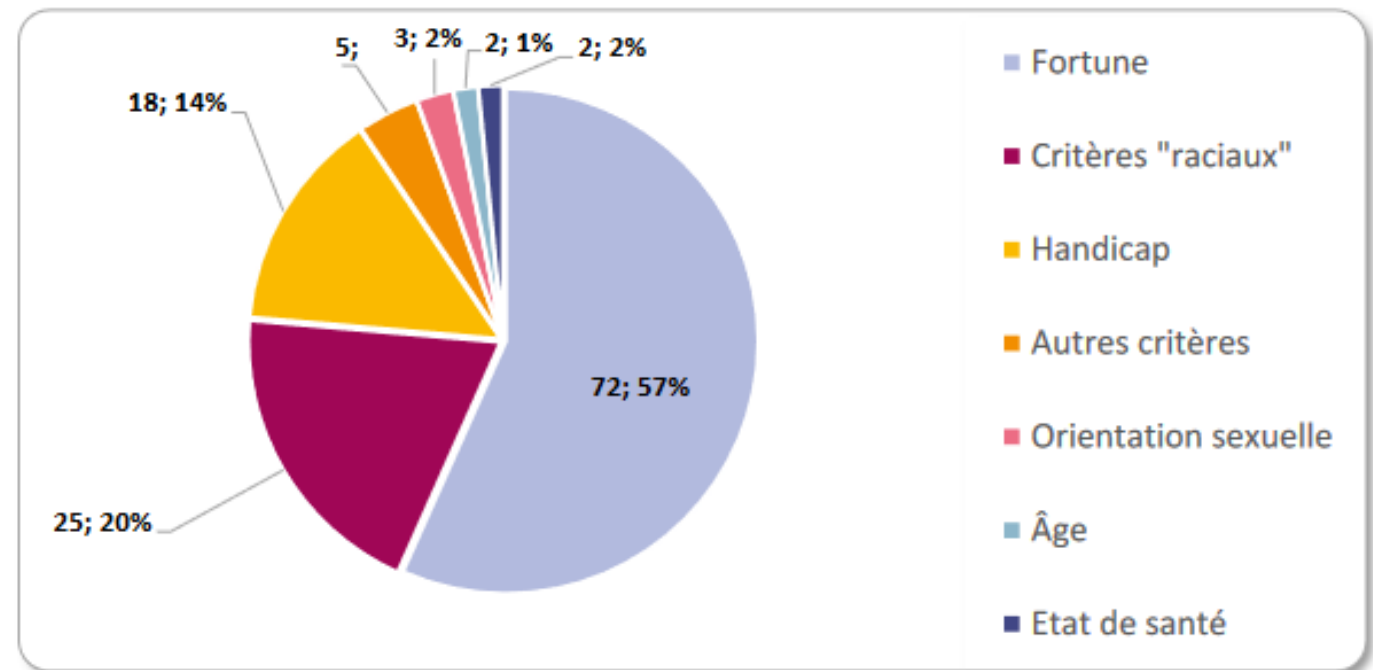


En Wallonie – Dossiers logement

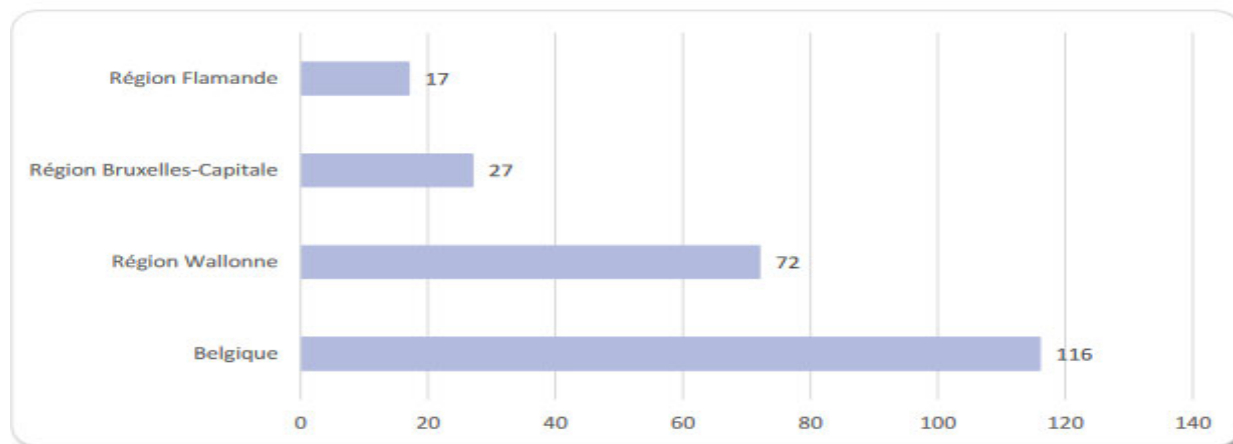
Dossiers ouverts dans le sous domaine du logement en Région wallonne en 2022, répartition par critère (n=142)

À retenir :

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

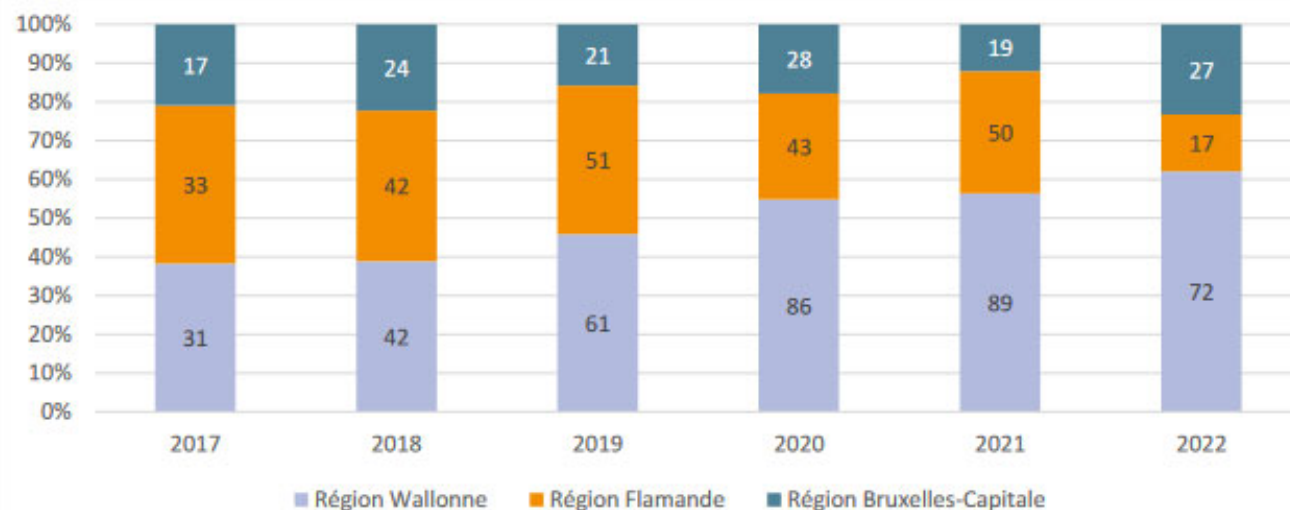


Les chiffres clés en Wallonie – Dossiers logement-fortune dans les trois régions



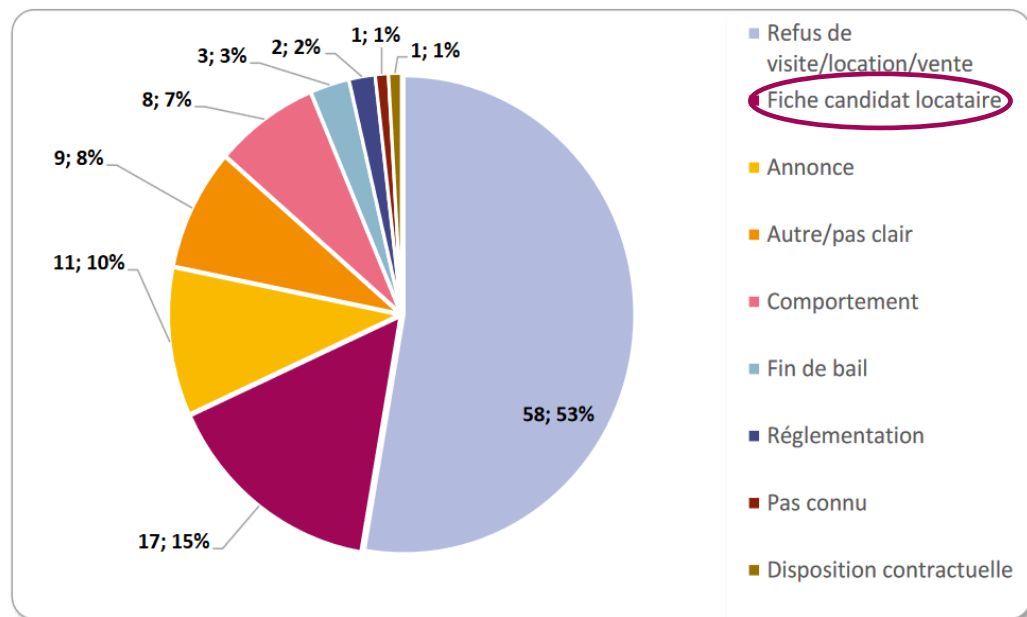
En 2022, près de deux tiers des dossiers logement/fortune proviennent de Wallonie

Cette proportion augmente d'année en année



Les chiffres Clés en Wallonie - Dossiers

Les problématiques rencontrées dans les dossiers logement en 2022 (n=110)



Formulaire-type pour les agences et propriétaires



FEDERIA



INSTITUT
POUR L'ÉGALITÉ
DES FEMMES
ET DES HOMMES



FICHE DE CANDIDATURE – WALLONIE
RENSEIGNEMENTS CANDIDAT.E.S LOCATAIRE.S À COMPLÉTER APRÈS LA VISITE DU BIEN
CE FORMULAIRE NE CONSTITUE PAS UN CONTRAT ET N'ENGAGE EN RIEN LE LOCATAIRE, L'AGENCE ET LE PROPRIÉTAIRE DU BIEN.

ETAPE 1 – Suite à la visite du bien

ADRESSE DU BIEN VISITÉ :

LE/LA/LES CANDIDAT.E.S (SUIVANT LE CAS)

Renseignements	Candidat.e A	Candidat.e B
NOM		
PRENOM		
ADRESSE DE CONTACT : mail ou postale		
TEL. FIXE OU GSM		

• **Composition du ménage :**

- Nombre d'adulte(s) : _____
- Nombre d'enfant(s) : _____
- Animaux de compagnie¹ : _____
(nombre et sorte) (hors animaux d'assistance)

• **Ressources financières²** (joindre les justificatifs au choix du locataire comme par exemple : fiche de salaire, avis d'imposition, preuves de revenus de remplacement, attestation de solvabilité de la banque, extraits de compte, etc.,...)

- Candidat.e A : _____
- Candidat.e B : _____

Si vos revenus sont plutôt limités par rapport au montant du loyer, vous pouvez renforcer votre candidature en demandant différentes références à votre bailleur actuel, en s'assurant de son accord préalable, ou en apportant une caution.

¹ Concernant les informations relatives à la détention d'animaux domestiques, le bailleur justifie d'un intérêt légitime visant à déterminer si une telle détention permet le maintien du bien en l'état et/ou n'est pas en mesure de créer des nuisances pour le voisinage. En aucun cas, le bailleur ne pourra utiliser ces informations pour exclure directement tout candidat locataire détenant un animal de compagnie, sans un examen circonstancié.

² En ce compris les allocations familiales et rentes alimentaires.

- **En cas de précédente location :**
 - Les preuves du paiement des trois derniers mois de loyer (à joindre)

Fait à _____, le _____

Signature du ou des candidat.e.s locataire.s

RGPD :

Pour certaines catégories de bailleurs, afin de vous conformer aux obligations en matière de protection des données à caractère personnel, nous vous invitons à joindre à la présente une information relative au(x) traitement(s) de données à caractère personnel.

Un modèle est téléchargeable sur le site *****.

ETAPE 2 – SI VOTRE CANDIDATURE EST RETENUE, LES INFORMATIONS SUIVANTES VOUS SERONT DEMANDÉES EN VUE DE LA CONCLUSION DU CONTRAT

Date de naissance, Numéro de registre national, marié.e.s / cohabitant.e.s légaux/les

Certaines informations, telles que le lieu et la date de naissance sont requises par la législation anti-blanchiment³. Elles ne seront demandées qu'au(x) la candidat.e.s retenu.e.s pour conclure le bail. Les références du Registre national sont quant à elles imposées par le SPF Finances pour procéder à l'enregistrement du contrat de bail.

3. Le travail de plaidoyer en matière de logement

Travail de plaidoyer au niveau local



Missions à destination des villes :

- Inspirer les politiques de lutte contre les discriminations au logement
- Formuler des avis et recommandations sur demande ou d'initiative

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

9 villes :

- Liège
- Verviers
- Namur
- Mons
- Charleroi
- Bastogne
- Tournai
- Chaumont-Gistoux
- Mouscron

➤ 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 – Memorandum élections communales

- **Adaptez et augmentez l'offre de logement public et social**
 - Prévoyez un quota suffisant de logements adaptés et adaptables
 - Tenez compte de la grande diversité des familles ayant recours aux logements publics/sociaux
 - Harmonisez les procédures d'attribution de logements sociaux et améliorez leur transparence
- **Prenez des mesures pour lutter contre les discriminations dans le logement privé**
 - Informez et sensibilisez les propriétaires privés et les professionnels de l'immobilier au sujet de la discrimination
 - Menez des testings spécifiques et proactifs
 - Informez les bailleurs de leurs obligations en termes d'affichage des loyers et des frais communs, notamment via la mise en place d'un mécanisme de contrôle
 - Lors de la vérification des permis d'urbanisme, contrôlez rigoureusement la conformité des projets de construction/rénovation d'immeubles à appartements aux prescriptions régionales en matière d'accessibilité
 - Imposez aux promoteurs immobiliers privés de prévoir dans leurs nouveaux projets un quota de logements adaptables (personnes handicapées et âgées)
 - Créez un dispositif du type guichet unique ou cellule logement, où sont centralisées toutes les informations
- **Augmentez le nombre de terrains équipés pouvant accueillir des gens du voyage**
- **Soutien de la RW vers les villes désireuses de lancer des projets de lutte contre les discriminations**



unia.be



01

02

03

Présentation du décret du 29/11/23 et des outils régionaux

Rachel Thys
Directrice

Marie Collin
Attachée

SPW Logement





Webinaire 13 mars 2024

Lutte contre les discriminations dans l'accès au logement – Dispositif de contrôle et capsules vidéo

Service public de Wallonie | SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie

Plan

Partie 1 – Le dispositif de contrôle

1. Introduction
2. La sélection du candidat locataire – art. 6 du décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation
3. Le décret du 30 novembre 2023
4. Missions du service discrimination
5. Procédure

Partie 2 – Les capsules vidéo de sensibilisation

Partie 1 – Dispositif de contrôle

1. Introduction – Mise en contexte

- DPR 2019-2024 – Égalité d'accès au logement
- Groupe de travail « lutte contre les discriminations en matière de logement »
- Mise en œuvre de mesures transversales suivant la note d'orientation du 10 décembre 2020 – Cette note est évolutive

Partie 1 – Dispositif de contrôle

2. La sélection du candidat locataire – art. 6 du décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation

- « Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination »

Partie 1 – Dispositif de contrôle

2. La sélection du candidat locataire – art. 6 du décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation

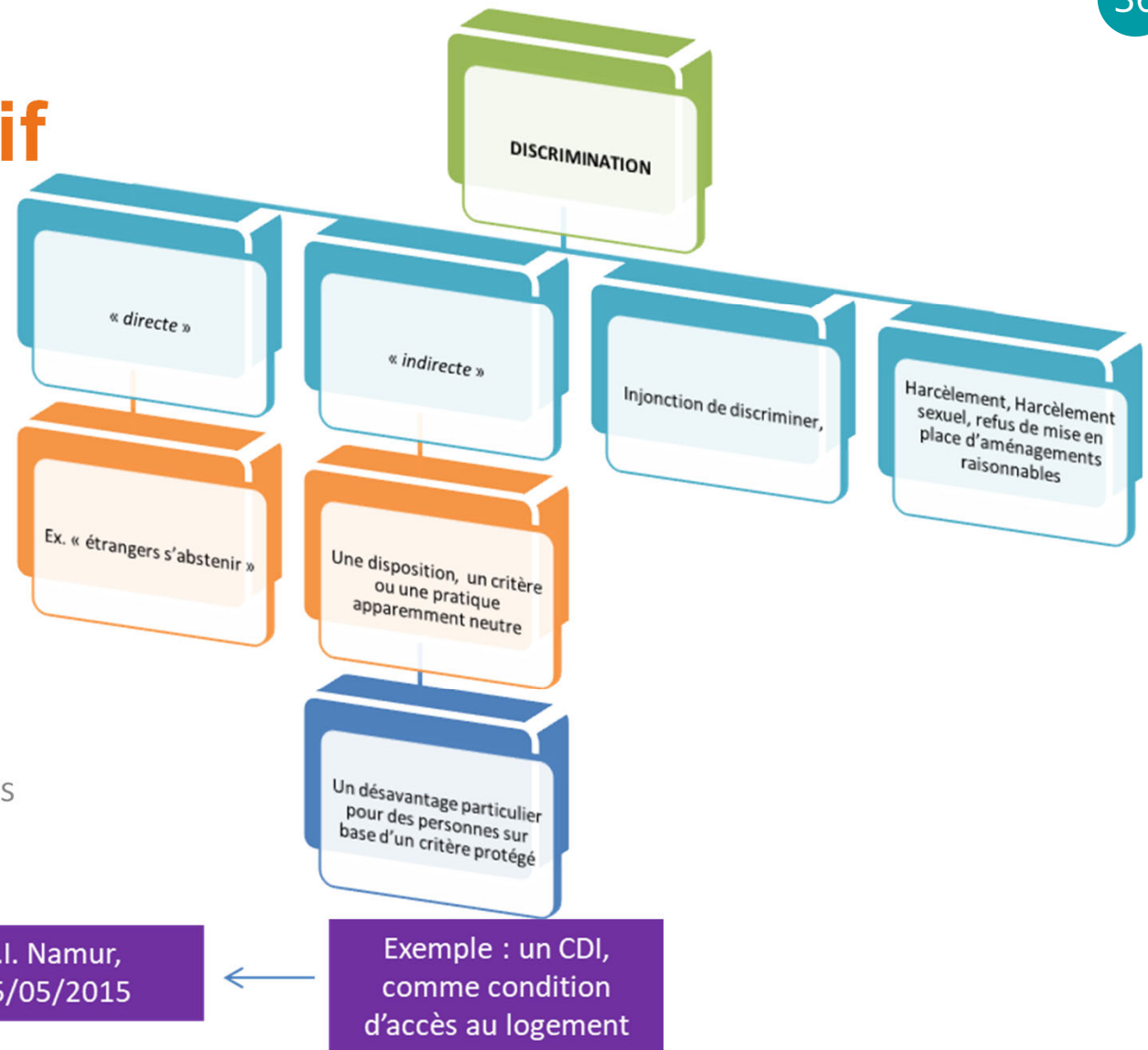
- Les critères protégés - art. 4 du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination



Partie 1 – Dispositif de contrôle

2. La sélection du candidat locataire – art. 6 du décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation

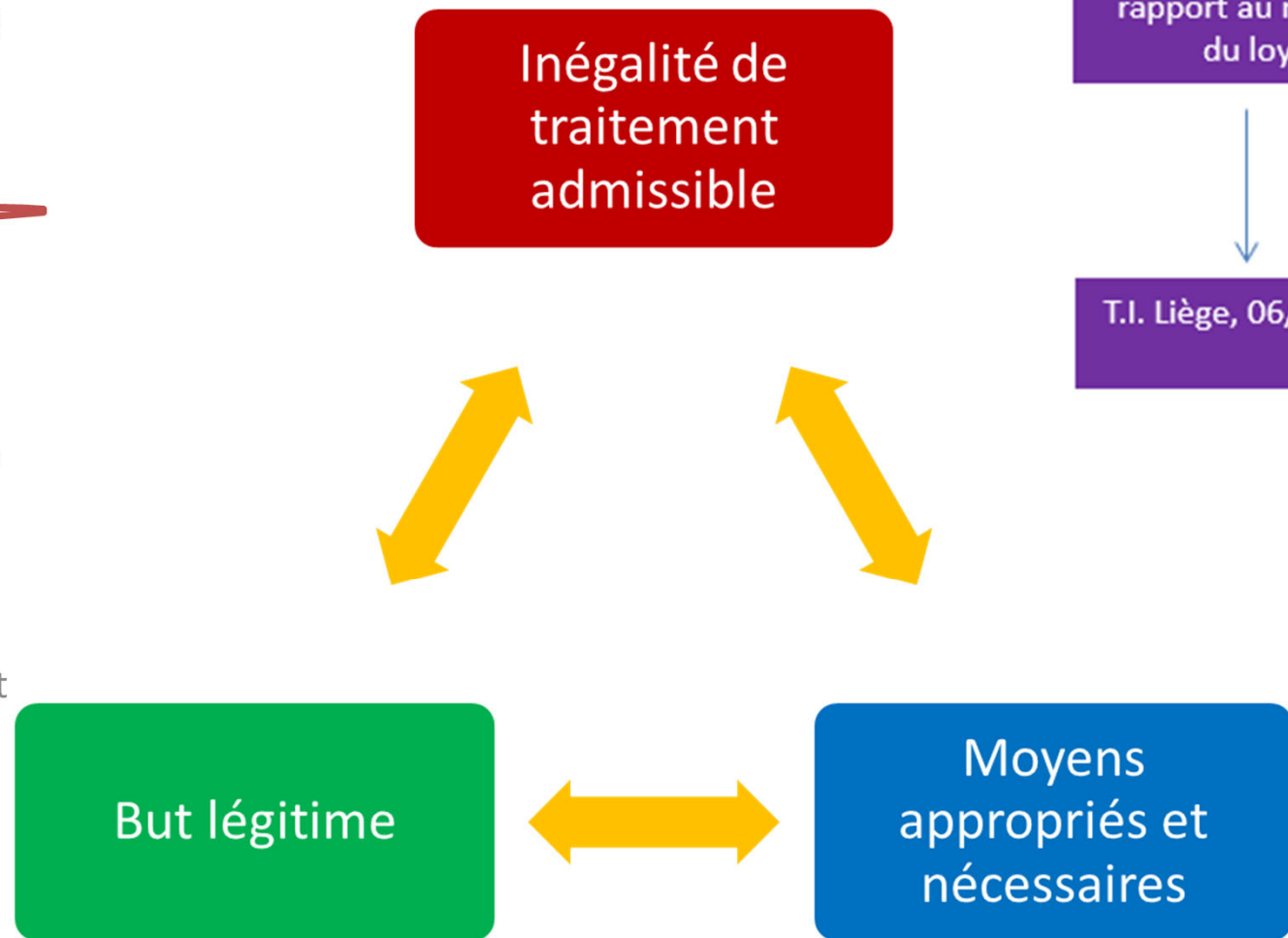
- Les comportements prohibés - art. 15 du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination



Partie 1 – Dispositif de contrôle

2. La sélection du candidat locataire – art. 6 du décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation

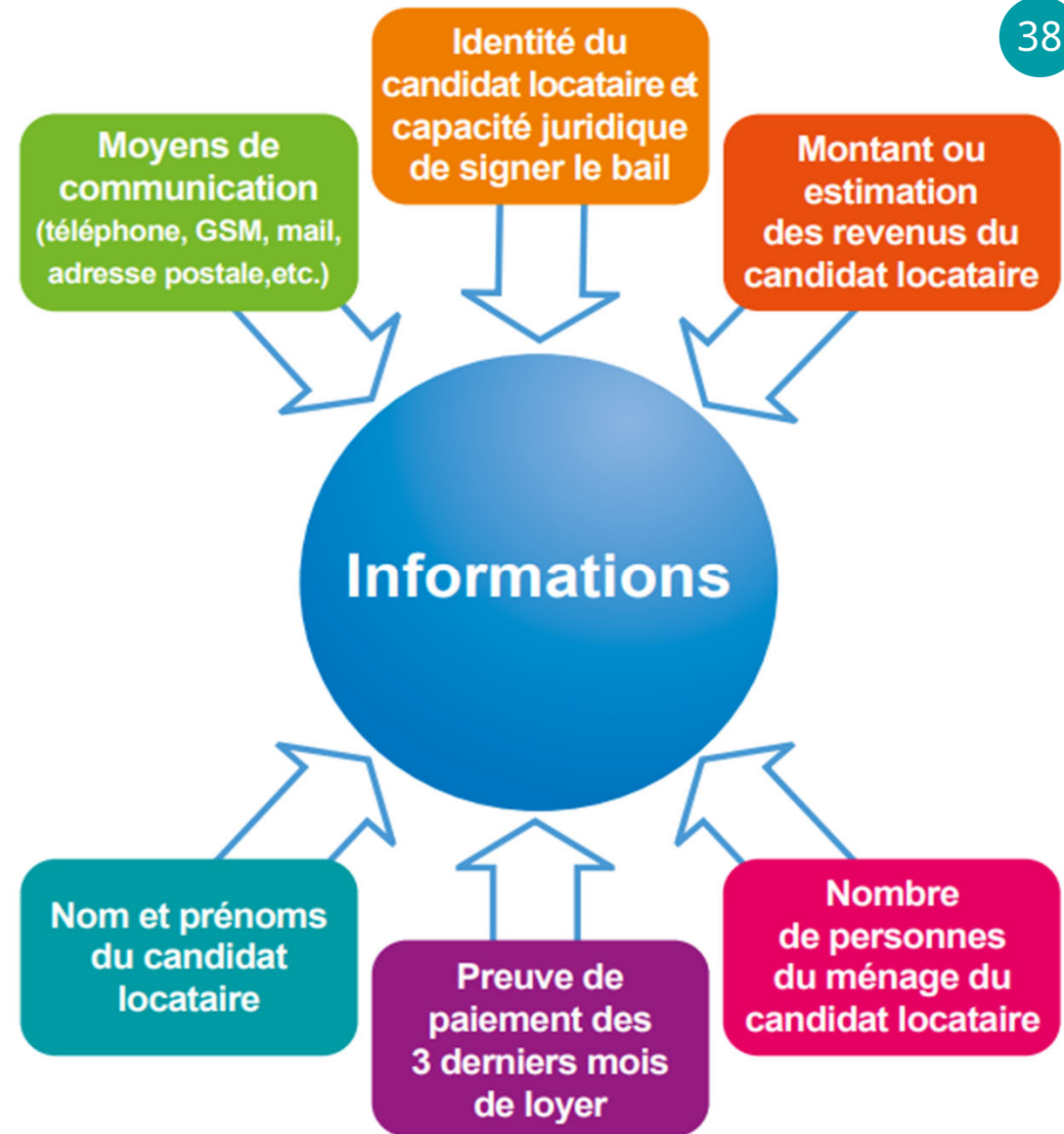
- L'inégalité de traitement
n'est pas nécessairement
une discrimination



Partie 1 – Dispositif de contrôle

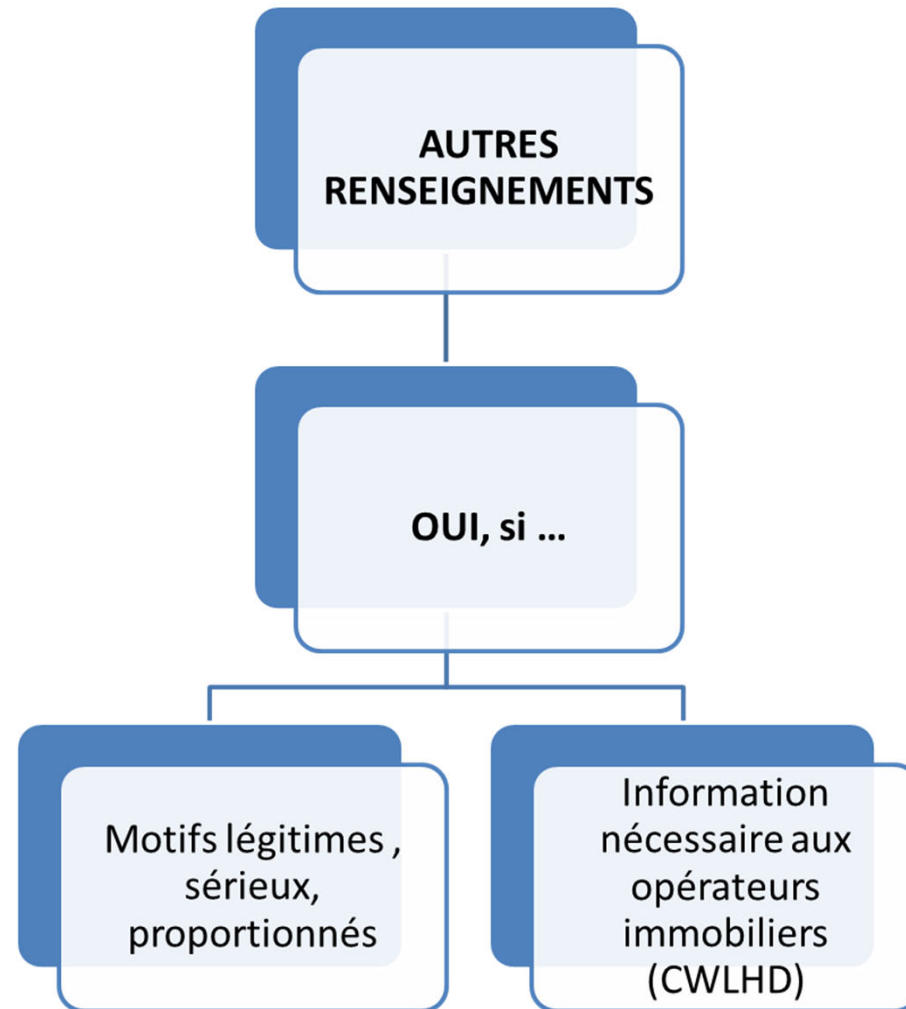
2. La sélection du candidat locataire – art. 6 du décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation

- La liste des renseignements au candidat locataire



Partie 1 – Dispositif de contrôle

2. La sélection du candidat locataire – art. 6 du décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation



Partie 1 – Dispositif de contrôle

2. La sélection du candidat locataire – art. 6 du décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation

Mise en place d'un formulaire de candidature "type"

➤ Disponible sur le site logement.wallonie.be

- Vous pouvez le [trouver ici](#)

FICHE DE CANDIDATURE – WALLONIE
RENSEIGNEMENTS CANDIDAT.E.S LOCATAIRE.S À COMPLÉTER APRÈS LA VISITE DU BIEN

CE FORMULAIRE NE CONSTITUE PAS UN CONTRAT ET N'ENGAGE EN RIEN LE LOCATAIRE, L'AGENCE ET LE PROPRIÉTAIRE DU BIEN.

ETAPE 1 – Suite à la visite du bien

ADRESSE DU BIEN VISITÉ :
.....
.....

LE/LA/LES CANDIDAT.E.S (SUIVANT LE CAS)

Renseignements	Candidat.e A	Candidat.e B
NOM		
PRENOM		
ADRESSE DE CONTACT : mail ou postale		
TEL. FIXE OU GSM		

• **Composition du ménage :**

- Nombre d'adulte(s) : _____
- Nombre d'enfant(s) : _____
- Animaux de compagnie¹ : _____
(nombre et sorte)(hors animaux d'assistance)

• **Ressources financières²** (joindre les justificatifs, par exemple : fiche de salaire, avis d'imposition, preuves de revenus de remplacement, attestation de solvabilité de la banque, extraits de compte, etc....)

○ **Candidat.e A :** _____

○ **Candidat.e B :** _____

Si vos revenus sont plutôt limités par rapport au montant du loyer, vous pouvez renforcer votre candidature en demandant différentes références à votre bailleur actuel, en s'assurant de son accord préalable, ou en apportant une caution.

¹ Concernant les informations relatives à la détention d'animaux domestiques, le bailleur justifie d'un intérêt légitime visant à déterminer si une telle détention permet le maintien du bien en l'état et/ou n'est pas en mesure de créer des nuisances pour le voisinage. En aucun cas, le bailleur ne pourra utiliser ces informations pour exclure directement tout candidat locataire détenant un animal de compagnie, sans un examen circonstancié.

² En ce compris les allocations familiales et rentes alimentaires.

- **En cas de précédente location :**
 - Les preuves du paiement des trois derniers mois de loyer (à joindre)

Fait à _____, le _____

Signature du ou des candidat.e.s locataire.s

RGPD :

Pour certaines catégories de bailleurs, afin de vous conformer aux obligations en matière de protection des données à caractère personnel, nous vous invitons à joindre à la présente une information relative au(x) traitement(s) de données à caractère personnel.

Un modèle est téléchargeable sur le site *****.

ETAPE 2 – SI VOTRE CANDIDATURE EST RETENUE, LES INFORMATIONS SUIVANTES VOUS SERONT DEMANDÉES EN VUE DE LA CONCLUSION DU CONTRAT

Date de naissance, Numéro de registre national, marié.e.s / cohabitant.e.s légaux/les

Certaines informations, telles que le lieu et la date de naissance sont requises par la législation anti-blanchiment³. Elles ne seront demandées qu'au(x) la candidat.e.s retenu.e.s pour conclure le bail. Les références du Registre national sont quant à elles imposées par le SPF Finances pour procéder à l'enregistrement du contrat de bail

Formulaire réalisé en collaboration avec



Partie 1 – Dispositif de contrôle

3. Le décret du 30 novembre 2023

Décret visant à lutter contre la discrimination dans l'accès au logement.

Entrée en vigueur : 01/01/2024

- Champ d'application du décret
 - L'accès au logement : balises temporelles = avant la signature du contrat de bail
- Voies d'entrée pour signaler une discrimination
 - ✓ Tests de discrimination (2)
 - ✓ Plainte
 - ✓ Signalement
 - ✓ Annonces comportant un élément de discrimination

Partie 1 – Dispositif de contrôle

A. Test de discrimination

Les tests de discrimination peuvent être réalisés à la suite d'une **plainte**, d'un **signalement**, ou **d'initiative**. Ils sont réalisés par les agents administratifs désignés à cet effet.

➤ Différents types de tests de discrimination

✓ **Test de situation** (art. 5, §2)

« (...) : deux sujets ou plus, réels ou fictifs, présentant des profils similaires qui ne diffèrent significativement que par le ou les critère(s) à tester, manifestent leur intérêt ou présentent leur candidature auprès d'un bailleur ou d'un agent immobilier, à la suite de quoi les réponses sont comparées, en vue de vérifier leur conformité au présent décret ».

✓ **Test du client mystère** (art. 5, §3)

« (...) : un client ou un candidat réel ou fictif présente une demande à un bailleur ou à un agent immobilier en vue de vérifier la conformité au décret (06/11/2008) de la réponse donnée ».

Partie 1 – Dispositif de contrôle

B. La plainte

- Toute personne justifiant d'un intérêt (*art. 6 §1^{er}*).
 - Personne concernée par une discrimination
 - Groupement d'intérêt (*art. 2, 3°*)
- Écrite, datée et signée
- Mentionne l'intérêt du plaignant + ses griefs

C. Le signalement

- Toute personne peut adresser à l'administration le signalement d'un fait de discrimination (*art.6, §3*)

Partie 1 – Dispositif de contrôle

D. L'annonce

- Annonce comportant des indices sérieux permettant de présumer d'une discrimination dans l'accès au logement (directe ou indirecte)
- En ligne (plateformes vente / location de logement, Facebook, ...) – en physique
- D'initiative – signalement – plainte
- Identification du logement

Partie 1 – Dispositif de contrôle

4. Missions du service discrimination

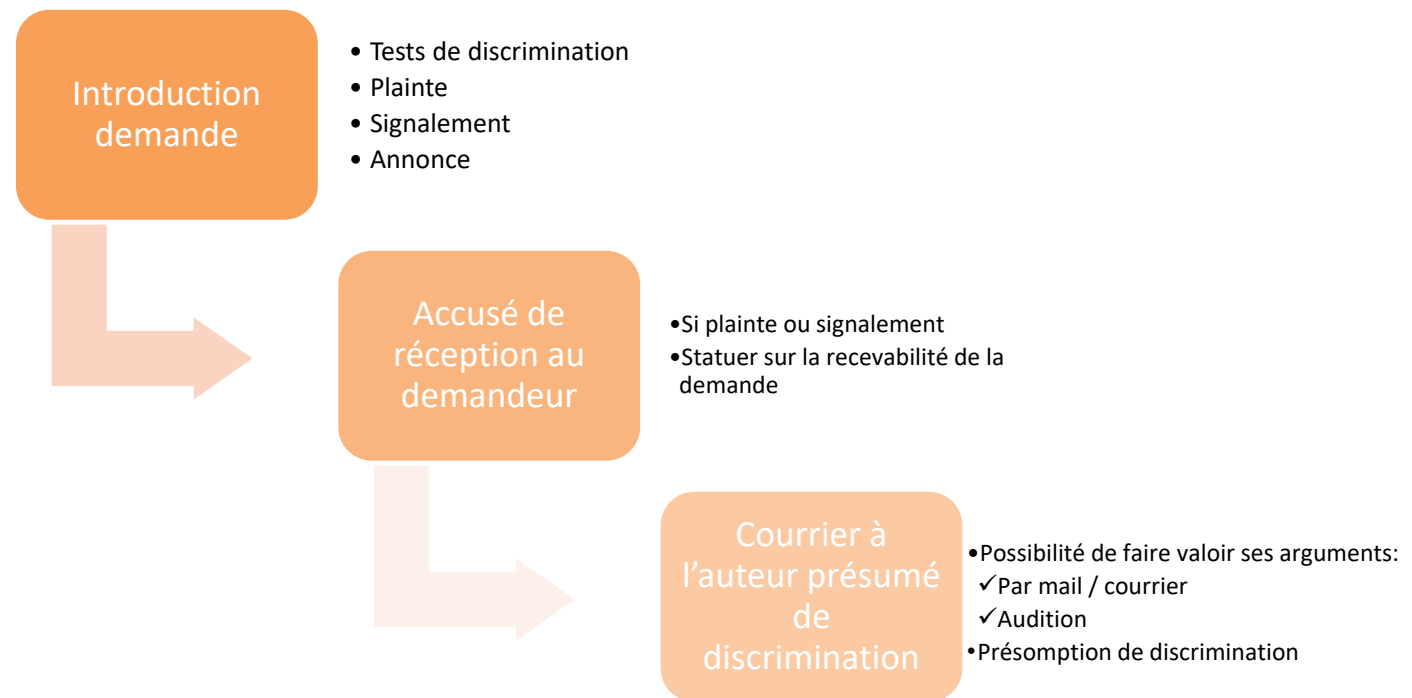
Les agents du service discrimination (DLPIC) sont habilités à :

- ☐ Recevoir des plaintes et signalement
- ☐ Réaliser des tests de discrimination
- ☐ Mener des auditions
- ☐ Rédiger le rapport de synthèse et procès-verbal actant de la présence ou non de discrimination dans l'accès au logement
- ☐ Infliger une sanction administrative

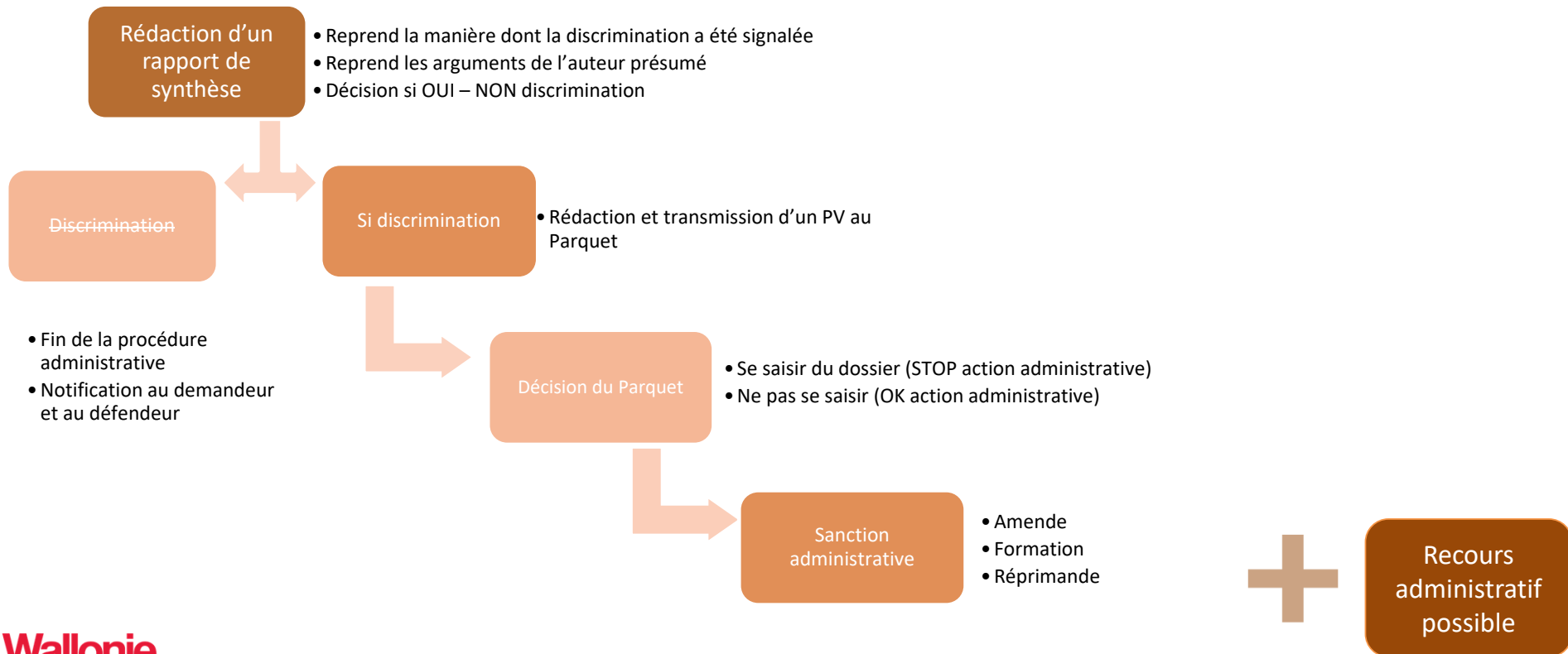
!!! Les agents ne peuvent pas faire de la provocation (*Art. 5, §5*).

Partie 1 – Dispositif de contrôle

5. Procédure (1)



Partie 1 – Dispositif de contrôle



Partie 1 – Dispositif de contrôle

Critères de recevabilité de la plainte / signalement / annonce

- ✓ Les faits rapportés / constatés visent une discrimination portant sur un critère protégé (*art. 3 du décret du 06 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination*)
- ✓ Les faits portent sur l'accès au logement, en Wallonie
- ✓ Les faits constituent un comportement interdit
- ✓ L'identification du demandeur et du défendeur est possible

Partie 2 – Capsules vidéo de sensibilisation

1. Dans les coulisses

- But : information & sensibilisation
- Prestataire sélectionné par marché public
- Réalisation de 6 capsules :
 - 1 capsule principale
 - 5 capsules secondaires (critères : racial, pécunier, handicap, composition familiale, genre)



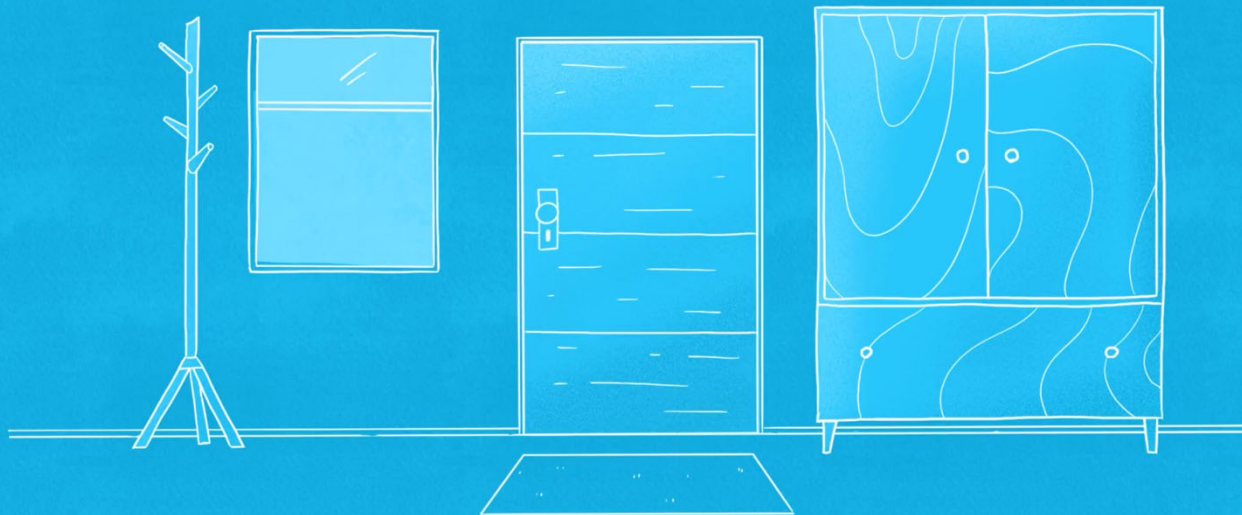
Partie 2 – Capsules vidéo de sensibilisation

Pour lire la vidéo, cliquez [ici](#)



Partie 2 – Capsules vidéo de sensibilisation

Pour lire la vidéo, cliquez [ici](#)



Coordonnées du service

TLPE – Département du Logement
Direction du Logement Privé, de l'Information et du Contrôle
Service Discrimination

Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 JAMBES

discrimination.logement@spw.wallonie.be

081 33 23 30

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

<https://www.uvcw.be/formations/kits-numeriques>