

2

Lutter contre la discrimination dans l'accès au logement

<i>Principales réalisations du Gouvernement</i>	<i>Utilité</i>	<i>Adéquation</i>
Limitier les données dont peut disposer le bailleur sur un candidat locataire	✓	✗
Instaurer un bail glissant	✗	✗

Contexte

En 2015, UNIA¹ a réalisé un état des lieux, à l'échelle nationale, de la discrimination dans le secteur du logement. Les résultats sont sans appel et mettent en lumière, au moins trois enseignements :

- dans le secteur privé, la discrimination opère à toutes les étapes de la mise en location : annonce, prise de contact, visite et même conclusion du bail (refus d'une garantie locative provenant d'un CPAS, baux de courte durée comme phase-test...);
- les personnes dépendantes d'une allocation, les hommes d'origine étrangère et dans une moindre mesure les mères célibataires sont les groupes qui subissent le plus, les pratiques discriminatoires de certains bailleurs;
- les agences immobilières participent amplement au phénomène, en acceptant de répondre aux exigences des bailleurs, alors qu'elles connaissent pourtant bien la loi².

Discriminer est puni par la loi, mais en pratique cela reste difficile à démontrer. Le Gouvernement bruxellois s'est engagé à faire de la lutte contre les discriminations, le fil rouge de toutes les politiques à mener. Qu'en est-il du logement ? La ministre Céline Fremault a développé plusieurs axes de travail : sensibilisation, objectivation des pratiques discriminatoires à Bruxelles spécifiquement – au travers de *testing* dont les résultats viennent d'être rendus publics³ – et point qui fera l'objet de notre évaluation, refonte de la relation locataire/bailleur via la nouvelle ordonnance sur le bail⁴. C'est en effet dans un texte comme celui-là que le Gouvernement peut, en imposant des règles strictes, espérer limiter les phénomènes discriminatoires.

Aucune mesure forte à l'égard des agents immobiliers n'est prévue à ce stade. Céline Fremault a évoqué d'éventuelles formations à l'égard des professionnels du secteur, ainsi qu'une campagne d'affichage, mais pas de contrôle renforcé, ni de sanctions spécifiques.

1. Ex-Centre pour l'égalité des chances.

2. Plus d'infos dans le baromètre de la diversité logement d'UNIA.

3. Les résultats confirment les constats du baromètre de la diversité d'UNIA.

4. Voir aussi le chapitre 1 sur la régionalisation du bail d'habitation.

Limiter les données dont peut disposer le bailleur sur un candidat locataire

Utilité ✓

Adéquation ✗

Description

Le projet d'ordonnance relatif au bail d'habitation prévoit, dans la section consacrée à la lutte contre la discrimination, de limiter les informations personnelles que le bailleur est en droit de demander aux candidats locataires. Les données autorisées sont : le nom et prénom du candidat, son adresse, sa date de naissance, sa composition de ménage et le montant de ses ressources financières. Le bailleur peut également exiger une preuve permettant d'attester de l'identité de la personne.

Le texte de la future ordonnance autorise cependant le bailleur à déroger à cette liste limitative, pour des motifs sérieux et légitimes.

Évaluation

Nous soutenons le principe d'une liste limitative, mais pas sous cette forme-là. Non seulement la liste apparaît trop permissive, mais la possibilité d'y déroger lui fait perdre tout son sens.

Deux éléments nous paraissent particulièrement sensibles, la composition de ménage et le montant des ressources.

La composition de ménage d'abord. Il s'agit d'un document officiel délivré par les communes. Les personnes sans-abri qui ont été radiées des registres et les personnes sans-papier n'y ont pas accès. Si ce document n'est pas le plus demandé par les propriétaires aujourd'hui, le risque est élevé de le voir se généraliser en le coulant dans un texte de loi, rendant plus facile encore l'éviction de groupes particulièrement précarisés face au logement. Il s'agit de toute façon d'un document peu pertinent, souvent en décalage

par rapport à la situation réelle des ménages qui elle, évolue très vite (séparation, garde alternée, naissance...). Des amendements ont été déposés par les parlementaires bruxellois de la majorité sur ce point. On peut donc espérer une évolution positive.

Le montant des ressources ensuite. On l'a vu plus haut, les personnes les plus discriminées sont celles qui vivent d'allocations (particulièrement d'un revenu d'intégration). Si l'objectif affiché est de permettre au bailleur de s'assurer de la solvabilité du candidat, dans les faits, ces données lui servent surtout à sélectionner le candidat le plus fortuné et pas le plus solvable (le bon payeur). Il y a une vingtaine d'années, à Bruxelles, demander une preuve de revenus interpellait, aujourd'hui la pratique est banale et généralisée. Le législateur bruxellois va un cran plus loin, en habilitant légalement les bailleurs à y recourir. Par ailleurs, si le projet d'ordonnance n'autorise pas le propriétaire à demander l'origine des revenus, il est certain que le montant suffit souvent à déterminer et l'origine et la nature des revenus, au détriment des allocataires sociaux.

Du reste, le caractère limitatif de la liste est un leurre. Le bailleur pourra en effet s'en éloigner et demander d'autres documents s'il l'estime nécessaire. Certes, il ne pourra le faire que pour des motifs sérieux⁵, c'est-à-dire qu'il lui faudra justifier sa demande, mais auprès de qui? Un juge? La priorité n° 1 d'un candidat locataire est de trouver un logement, pas de se lancer dans une procédure en justice à l'issue hypothétique. Le bailleur sera donc, dans la plupart des cas, seul juge.

Ces mesures n'ont rien à voir avec la lutte contre la discrimination. Elles risquent même l'effet contraire. Elles donnent en tout cas des atouts supplémentaires aux bailleurs et fragilisent un peu plus les locataires déjà discriminés sur le marché locatif privé.

Propositions

Parmi les justificatifs autorisés, la composition de ménage doit être retirée. Le bailleur s'informe du nombre d'occupants, sans qu'il soit nécessaire de présenter une preuve officielle. Ce raisonnement vaut de même pour les revenus. Par ailleurs, l'ordonnance doit interdire toute dérogation à la liste.

5. Ni le projet d'ordonnance, ni l'exposé des motifs ne précisent ce que pourrait constituer un motif sérieux!

Instaurer un bail glissant

Utilité ✗

Adéquation ✗

Description

C'est à nouveau dans le projet d'ordonnance sur le bail que l'on trouve les contours juridiques du bail glissant. Le dispositif réunit trois acteurs : un bailleur, un locataire en situation de précarité et une personne morale. Cette dernière, une association par exemple, signe un bail de trois ans avec un propriétaire et sous-loue simultanément le bien à une personne en difficulté. L'association garantit au bailleur le respect des obligations locatives (paiement du loyer...) et assure l'accompagnement social du sous-locataire. Cet accompagnement est formalisé et traduit en objectifs à atteindre. Sa réussite conditionne le glissement du bail. Ainsi, au terme de la 1^e, 2^e ou 3^e année de location, si les objectifs sont atteints, l'association se retire définitivement et cède son bail au sous-locataire, qui devient ainsi locataire principal. Le bail est réputé alors avoir été conclu pour 9 ans.

La philosophie du bail glissant est de permettre à des personnes en difficulté (sociale, financière ou autre) d'accéder à un logement, grâce à l'intervention d'une tierce personne, là où elles n'y parviennent pas seules : soit qu'elles ne sont pas prêtes à vivre de manière totalement autonome, soit qu'elles font face aux refus répétés des propriétaires.

Évaluation

La mesure ne nous paraît pas porteuse car il existe déjà à Bruxelles, un dispositif semblable, mais bien plus opérant, celui des agences immobilières sociales.

Si dans le bail glissant, l'association accompagnante cède le bail au bout d'une période déterminée, - cession à laquelle le bailleur ne peut s'opposer - les AIS assurent, quant à elles, la gestion locative tout au long du contrat, ce qui représente une garantie de taille pour le bailleur.

La délégation de la gestion locative d'un bien, à une AIS, sur le long terme – qui ne présente aucun risque pour le bailleur – implique qu'en contrepartie celui-ci accepte de louer à des prix inférieurs à ceux du marché. L'AIS est alors en mesure de proposer des logements abordables, à des publics à bas revenus. Les garanties offertes par les AIS sont rendues possibles grâce à un subventionnement régional. Dans le bail glissant, l'association n'a guère d'arguments pour négocier le loyer : elle n'assure les obligations contractuelles qu'à très court terme et encore, rien n'est moins sûr, car aucun financement n'est associé au dispositif. En cas de loyer impayé, de dégâts locatifs éventuels, comment l'association va-t-elle pouvoir faire face ? Si la survie financière de l'association est une question cruciale, celle du loyer l'est tout autant pour des locataires précarisés.

Autre élément à charge : le dispositif du bail glissant fait porter à l'association, le poids de la gestion locative et de l'accompagnement social. Deux métiers très différents qui ne s'improvisent pas. En outre, le fait d'être gestionnaire de logement (jouer le rôle du bailleur) et dans le même temps, engagé dans une relation d'aide avec le locataire, peut créer de vives tensions et mettre le projet en difficulté. Dans le dispositif AIS, le travail social avec les locataires (les AIS logent des personnes en grande précarité) est toujours pris en charge par une association partenaire.

Nous ne voyons pas, à ce stade, quel pourrait être la valeur ajoutée du bail glissant face aux AIS. Le concept ne convainc pas et le cadre juridique apparaît mal pensé et boiteux, risqué tant pour le bailleur que pour l'association accompagnante. Qui, dans ces conditions, pourrait y recourir ?

- Renforcer le dispositif AIS, rempart contre la discrimination sur le marché privé
- Créer un fonds de garantie locative pour éviter les refus liés à l'origine de la garantie (CPAS par exemple)
- Contrôler et le cas échéant, sanctionner les agents immobiliers indécents

Nos propositions

- Utiliser les tests de situation, pas seulement pour sensibiliser, mais aussi pour démontrer une discrimination
- Faire respecter l'obligation d'affichage des loyers. Le fait de ne pas communiquer sur le loyer permet au bailleur de l'utiliser pour discriminer
- Veiller à l'exemplarité dans les logements loués par les communes ou CPAS. Le code du logement leur interdit la sélection des candidats sur base des revenus mais en pratique, cette règle fait toujours débat
- Limiter *a minima* les preuves dont le bailleur peut disposer sur le candidat au moment de la sélection