

# BAROMÈTRE DE LA DIVERSITÉ LOGEMENT

## DIVERSITEITSBAROMETER HUISVESTING

**Conférence de presse**  
**Persconferentie**  
**20/02/2014**

*Jozef De Witte, Directeur*

*Patrick Charlier, Directeur adjoint*

CENTRUM VOOR  
GELIJKHEID  
VAN KANSEN  
EN VOOR RACISME  
BESTRIJDING



CENTRE POUR L'  
ÉGALITÉ  
DES CHANCES  
ET LA LUTTE CONTRE  
LE RACISME



# PARTENARIAT ENTRE: SAMENWERKING TUSSEN:

*Le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme*

*L'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes*

*Joëlle Milquet, ministre de l'Egalité des Chances du gouvernement fédéral*

*Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Wonen*

*Jean-Marc Nollet, ministre du Logement du gouvernement wallon*

*Christos Doulkeridis, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargé du Logement*

# LE BAROMÈTRE: INTRODUCTION

*Objectif: instrument de mesure structurel :*

- du comportement (= degré de discrimination)*
- des attitudes (= degré de tolérance)*
- de la participation réelle (= degré de participation)*

# DE BAROMETER: INLEIDING

- ⇒ **Meerdere methodes** (*Enquêtes, geaggregeerde gedragstesten, en analyse van bestaande databanken*)
- ⇒ **Meerdere criteria** (*op basis van de antidiscriminatie wetgeving*)
- ⇒ **Verschillende sectoren** (*2012 Werk; 2014: Huisvesting; 2016: Onderwijs. Nieuwe cyclus van vanaf 2018*)

Etude concernant le secteur du logement public en Belgique, dans le cadre du baromètre de la diversité

Onderzoek van de publieke huisvestingmarkt in België  
in het kader van de diversiteitsbarometer

SYNTHESE DES RESULTATS  
SAMENVATTING VAN DE RESULTATEN



## Introduction

- Un secteur composé de multiples acteurs
- Une activité législative visant à améliorer la gestion locative: transparence et objectivité

## Les principaux constats problématiques

### I. Une couverture territoriale inégale

### II. Offre et demande : un parc structurellement insuffisant pour satisfaire une demande intarissable

### III. De kandidaat-huurders en de risico's op discriminatie

1. Het (niet) beheersen van de informatie door de kandidaat-huurder
2. De omkadering van het huuraanbod
3. De inschrijvings-en toewijzingsvoorwaarden
  - De lokale binding
  - De inkomensvoorwaarden
4. Wachttijden en de vereisten voor vernieuwing van de aanvraag



LUCA



Université  
de Liège

# BAROMÈTRE DE LA DIVERSITÉ

## DISCRIMINATIONS SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

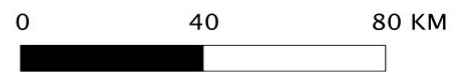
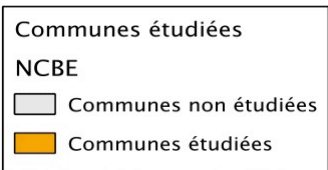
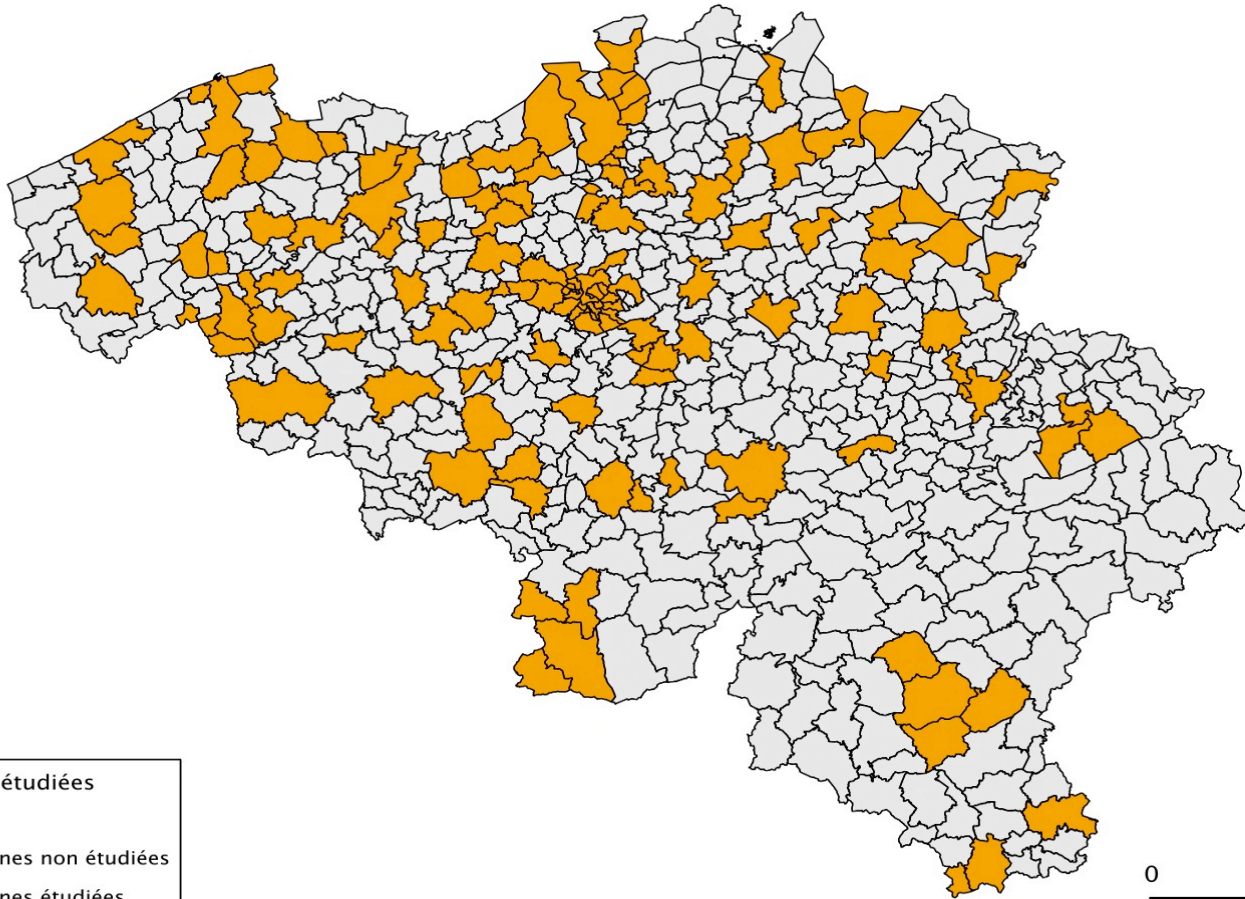
Maarten Loopmans, Jacques Teller, Pascal De Decker, Kristof Heylen, Sien Winters, Caroline Minon, Jana Verstraete, Katleen Van den Broeck, Sylvia Vandenbroucke, Marjan Moris, Nathalie Perrin, Bruno Meeus





Chapitre/Phase	Methodologie	M o t i f d e discrimination	Opérationnalisation
<b>1. Petites annonces</b>	analyse de discours sur <b>8.026 petites annonces</b>	Fortune, Âge, Genre, Handicap, Critères « raciaux »	Fondé sur des données
<b>2. Contact</b>	<b>téléphone: 684 tests</b> de comportements associés  <b>mail: 1.769 tests</b> affectés de manière aléatoire	Critères « raciaux » Genre + fortune Handicap Fortune	Marocain/Turc Mère célibataire Aveugle/malvoyant Revenu d'intégration sociale/ indemnité d'incapacité de travail
<b>3. Visite du logement</b>	<b>124 visites mystère</b>	Idem	Idem+ fortune: faibles revenus/ allocation de chômage
<b>4. Contrat de bail</b>	<b>15 groupes de discussion</b> et <b>58 interviews.</b>	Voir 6/7	Voir 6/7
<b>5. Rôle des agents immobiliers</b>	<b>600 appels mystère</b>	« étrangers » « chômeurs »	« étrangers » « chômeurs »
<b>6. Motifs des bailleurs</b>	<b>58 interviews</b>	/	/
<b>7. Expériences des locataires</b>	<b>15 groupes de discussion</b>	Critères « raciaux » Confession Âge Orientation sexuelle Fortune Composition familiale	Afrique SSH/ Europe de l'Est Musulmans Jeunes HoLeBi Revenu d'intégration sociale Familles monoparentales/ familles nombreuses

# COMMUNES ÉTUDIÉES



# DISCRIMINATION?

- On parle de discrimination lorsque des locataires sont exclus sur base de **critères qui n'ont rien à voir avec une évaluation de la capacité du locataire** à payer le loyer et à bien entretenir le logement.
- **Discrimination basée sur les goûts**: se base sur une aversion pour une population bien précise (homophobie, xénophobie, sexisme...).
- **Discrimination statistique**: se base sur l'association de certaines caractéristiques (couleur de peau, composition familiale, source de revenus, genre, handicap, religion...) au risque de non-paiement ou de négligence du logement.

# 1. PETITES ANNONCES

verwarming electriciteit, berging, eetkamer

**Extra info:**

inkomhal, kelder, living, wasplaats, zolder.

Faciliteiten (buiten): autostaanplaats, balkon.

Faciliteiten (binnen): gemeubeld, dubbel glas, internetaansluiting, kabel-tv, lift, parlofoon.

Ligging: centrum, openbaar vervoer, scholen, vlakbij het dorp, winkels,

groot appartement met 2 slaapkamers badkamer met ligbad grote keuken berging en zolderkamer,  
Meerdere foto's volgen nog ... enkel mensen met vaste job en geen buitenlanders

~~\*\*\*\*\*~~ !

- Discrimination sur base de la source de revenus, de l'âge et de la composition du ménage.
- Surtout sur les affiches en façade, moins dans les journaux ou sur internet.
- **Le risque d'être pris en défaut et la connaissance de la législation en matière de discrimination semblent jouer un rôle.**

## 2. PRISE DE CONTACT

% discrimination	TELEPHONE			E-MAIL
	Total	Femmes	Hommes	H o m m e s (sauf pour les m è r e s célibataires)
Critères « raciaux »	n.p.	n.p.	13.8**	12.7***
Mère célibataire	5.5**	5.5**	n.i.	6.1**
Handicap	n.p.	n.p.	n.p.	7.2**
Fortune	12.4**	17.0**	n.p.	13.5***

\*\*\* significatif à 1% ; \*\* significatif à 5% ; n.p.: résultat non significatif (p>5%)

## 2. PRISE DE CONTACT

- Les chiffres globaux masquent de **grandes différences selon le sexe**.
- **Les femmes** qui bénéficient d'un **revenu d'intégration sociale ou d'indemnités pour une incapacité de travail** semblent les plus mal loties (17,0). Toutefois, les tests n'ont pas pu totalement exclure que dans certains cas, la hauteur des revenus jouait un rôle.
- **Les hommes turcs et marocains** sont apparus davantage sujets à discrimination, tant par téléphone (13,8) que par email (12,7).
- **Les mères célibataires et les personnes présentant un handicap** ont également été confrontées à la discrimination, mais dans une moindre mesure.

## 3/4. VISITE DE LOGEMENT/CONTRAT DE BAIL

- Traitement inégal
  - dossier
  - preuves écrites
  - caution plus élevée
  - frais de réservation
  - garantie locative spécifique (cash ou Korfine/refus de garantie CPAS)
- Groupes traités différemment:
  - origine étrangère
  - allocataires sociaux
  - mères célibataires
  - aveugles/malvoyants

# 5. RÔLE DES AGENTS IMMOBILIERS

Est-il possible d'éviter...? (pourcentage)	les étrangers N=300	les chômeurs N=300
Oui	<b>42.3</b>	<b>61.3</b>
Non	14.0	7.3
Non, le choix revient au bailleur (liste)	34.0	24.3
Cela doit faire l'objet d'une discussion avec la direction	1.0	0
On ne parle pas de cela au téléphone	2.7	1.7
La question est éludée	1.7	0.3
La procédure est expliquée (ex. fiches de salaire, information auprès du bailleur précédent, ...)	1.0	2.7
La procédure est expliquée, en ce compris la pré-sélection par l'agence immobilière au niveau de la solvabilité	0.7	1.3
Autres	2.7	1.0



## 6. MOTIFS DE DISCRIMINATION

- Allocataires sociaux, musulmans ou personnes d'origine étrangère: l' **aversion** est régulièrement invoquée comme motif pour les refuser.
- Toutefois, la discrimination est souvent (aussi) '**statistique**', dans le sens où les bailleurs associent certaines caractéristiques au risque de non-paiement ou de négligence du bien loué.
- Ces associations se basent sur les **préjugés** ou sur l' extrapolation d' **expériences isolées**.

# 7. EXPÉRIENCES ET STRATÉGIES DES LOCATAIRES

- **Lacunes** dont font preuve les **autorités** en matière de soutien et de protection.
- Stratégies **individuelles**
  - Eviter les ‘marchés discriminatoires’
  - Résistance
    - **Le contact en face-à-face** avec le propriétaire
    - **Masquer** aussi longtemps que possible sa situation
    - Chercher un logement **via-via**
    - Impliquer **des assistants ou des amis** dans la recherche

# CONCLUSIONS

- Discrimination dans chaque phase
- Discrimination surtout de personnes d'origine étrangère/Traitement inégal d'allocataires sociaux
- Le rôle des agents immobiliers est fort
- La discrimination est souvent 'statistique' (et liée de manière structurelle aux caractéristiques du marché du logement belge)
- Stratégies de résistances individuelles/manque de régulation par les autorités

# AANBEVELINGEN VAN HET CENTRUM VOOR GELIJKHEID VAN KANSEN EN VOOR RACISMEBESTRIJDING

# RECOMMANDATIONS DU CENTRE POUR L'ÉGALITÉ DES CHANCES ET LA LUTTE CONTRE LE RACISME



# AANBEVELINGEN VAN HET CENTRUM PRIVATE HUISVESTING

- 1. De mogelijkheden bekijken om de huisvestingsinspectie toe te laten een onderzoek te voeren na een individuele klacht over discriminatie*
- 2. Periodieke controles bij vastgoedmakelaars*

# RECOMMANDATIONS DU CENTRE LOGEMENT PUBLIC

- 1. Augmenter l'offre de logements publics*
- 2. Améliorer l'information et l'accompagnement*
- 3. Harmoniser l'attribution, tout en se donnant les moyens de répondre aux situations sociales les plus critiques*

*Vragen? Questions?*

**[www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be)**

**[www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be)**

*Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding  
Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme*

*T: 02 212 3000*

*epost@cntr.be*