



Union des Villes et  
Communes de Wallonie  
asbl



Fédération des CPAS

Vos réf. :  
Nos réf. : LV/ALV/cb/2019-70  
Votre correspond. : Alain Vaessen  
081 24 06 50  
alain.vaessen@uvcw.be

Monsieur Pierre-Yves Dermagne,  
Ministre du Logement, des Pouvoirs  
locaux et de la Ville  
Rue Kefer, 2  
5100 Jambes

Annexe(s) : 1

Namur, le 10 octobre 2019

Monsieur le Ministre,

**Concerne : *Avis d'initiative de la Fédération des CPAS  
Proposition de décret modifiant l'article 6 du décret du 15 mars 2018 relatif au  
bail d'habitation afin de renforcer la lutte contre la discrimination en matière  
d'accès au logement***

Afin de renforcer la lutte contre la discrimination en matière d'accès au logement, une proposition de décret modifiant l'article 6 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation a été déposée sur les bancs du Parlement wallon en date du 18 décembre 2018. Cette proposition de décret a, à nouveau, été déposée en session extraordinaire du Parlement wallon du 17 juillet 2019.

Sensible à cette thématique et étant d'avis qu'une telle initiative parlementaire va dans le bon sens, la Fédération des CPAS wallons a décidé de vous adresser un avis d'initiative relatif à cette proposition de décret.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre considération très distinguée.

Alain Vaessen  
Directeur général

Luc Vandormael  
Président



Fédération  
des CPAS

## **AVIS D'INITIATIVE DE LA FEDERATION DES CPAS**

**N° 2019-17**

**PROPOSITION DE DECRET MODIFIANT L'ARTICLE 6 DU  
DECRET DU 15 MARS 2018 RELATIF AU BAIL D'HABITATION  
AFIN DE RENFORCER LA LUTTE CONTRE LA DISCRIMINATION  
EN MATIERE D'ACCES AU LOGEMENT**

**ADRESSE A :**

**- PIERRE-YVES DERMAGNE, MINISTRE DU LOGEMENT, DES POUVOIRS LOCAUX  
ET DE LA VILLE**

**- LA COMMISSION DU LOGEMENT ET DES POUVOIRS LOCAUX**

**10 OCTOBRE 2019**

Personne de contact : Stéphanie Degembe - Tél : 081 24 06 69 - mailto : [sdg@uvcw.be](mailto:sdg@uvcw.be)



## CONTEXTE

Par son article 23, notre Constitution consacre le droit de chacun à mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend notamment le droit à un logement décent.

L'accès à un logement décent pour tous est au cœur des priorités de la Fédération des CPAS.

Davantage pour les ménages en situation de précarité que pour les autres, l'accès à un logement décent à un prix raisonnable dans le secteur privé est un véritable chemin de croix.

En effet, il ressort du 11<sup>e</sup> thermomètre Solidaris que le logement est le 2<sup>ème</sup> facteur d'inégalité en Belgique francophone.

Cette étude relève notamment que pour les personnes dont les revenus sont les plus bas, six ménages sur dix sont locataires et la grande majorité d'entre eux auraient souhaité être propriétaires mais ne le peuvent pas pour des raisons financières<sup>1</sup>.

Être locataire ne relève donc bien souvent pas d'un choix pour les ménages précarisés.

Qui plus est, ces ménages sont également confrontés à des pratiques discriminantes de la part des propriétaires-bailleurs ou des agences immobilières ne souhaitant pas louer leurs biens à des personnes bénéficiaires du CPAS.

Il n'est pas rare de voir dans les petites annonces « *n'accepte pas la garantie bancaire du CPAS* » ou encore « *bénéficiaires du CPAS, s'abstenir* ».

Afin de renforcer la lutte contre la discrimination en matière d'accès au logement, une proposition de décret modifiant l'article 6 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation a été déposée sur les bancs du Parlement wallon en date du 18 décembre 2018. Cette proposition de décret a, à nouveau, été déposée en session extraordinaire du Parlement wallon du 17 juillet 2019.

Sensible à cette thématique et étant d'avis qu'une telle initiative parlementaire va dans le bon sens, la Fédération des CPAS wallons a décidé d'adresser au Ministre du Logement, Monsieur Pierre-Yves Dermagne ainsi qu'aux membres de la Commission du Logement et des Pouvoirs locaux un avis d'initiative relatif à cette proposition de décret.

## PROPOSITION DE DECRET

À l'instar de l'ordonnance adoptée en Région de Bruxelles-Capitale, les auteurs de cette proposition de décret souhaitent doter la Wallonie d'un véritable outil permettant de lutter efficacement contre les discriminations en matière d'accès au logement dans le secteur locatif privé.

Pour ce faire, les auteurs proposent de remplacer l'article 6 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Avant d'entrer dans le cadre à proprement parlé de l'outil permettant d'exercer un contrôle, la proposition de décret vise la modification des données générales que le bailleur peut solliciter en vue de la conclusion du contrat de bail. L'article tel que proposé permettrait la sollicitation des documents uniquement en vue de la conclusion du contrat de bail et non plus aux fins de procéder

---

<sup>1</sup> Solidaris mutualité, le thermomètre des Belges, rapport de recherche « où en sont les inégalités aujourd'hui », janvier 2019, pp. 33 et ss.



à la sélection des candidats. Qui plus est, la proposition vise à supprimer la possibilité pour le bailleur de pouvoir réclamer les justificatifs relatifs à ces informations générales.

Concernant les données en tant que telles, la proposition de décret vise la suppression de la possibilité pour le bailleur de demander :

- la composition de ménage. À la place, il pourra demander à connaître le nombre de personne(s) composant le ménage ;
- l'état civil du preneur ;
- la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Concernant le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur, le texte ajoute que la communication de cette information se fera sans que la provenance des ressources ne puisse être identifiée.

La proposition de décret instaure la mise en place d'un mécanisme de contrôle.

Ce contrôle pourra :

- être exercé soit à l'égard du bailleur mettant un bien en location, soit à l'égard de son mandataire ;
- être proactif ou réactif ;
- prendre différentes formes :
  - porter sur les communications publiques ou officielles de mise en location ;
  - constituer en un test de situation ou d'un contrôle « mystère » au moyen d'enquête pouvant être anonyme auprès des propriétaires ou de leurs mandataires par téléphone, par écrit, par voie électronique ou par une ou plusieurs visites comparées du bien.

En ce qui concerne le test de situation ou contrôle « mystère », plusieurs conditions cumulatives doivent être réunies :

- il ne peut pas avoir un caractère provoquant :
  - il doit veiller à circonscrire la mise à jour d'une pratique discriminatoire en reproduisant, sans excès, un processus de transmission d'informations à de potentiels locataires, de sélection de locataires et de conclusion de contrat de bail ;
  - il ne peut pas avoir pour effet de créer ou renforcer une pratique discriminatoire alors que la personne soumise au test de discrimination n'avait aucune intention en la matière.
- il n'est utilisé que sur la base d'indices sérieux de pratiques susceptibles d'être qualifiées de discrimination directe ou indirecte.

Le texte prévoit également de soumettre le contrôle à la contradiction. En effet, au plus tard 30 jours après la réalisation du test, l'information relative à l'exercice d'un contrôle ainsi que les conclusions de celui-ci sont notifiées au propriétaire ou à son mandataire. Ces derniers pourront, dans les 30 jours de la notification, transmettre leurs observations écrites ou solliciter par voie de courrier recommandé une audition.

Il reviendra au Gouvernement wallon de prendre acte des conclusions définitives du contrôle et de les transmettre, lorsqu'il existe des présomptions de l'existence de discrimination, au Procureur du Roi.

Les conditions et modalités de l'exercice du contrôle devront être précisées par voie d'arrêté du Gouvernement wallon.



## AVIS DE LA FEDERATION

### Généralités :

Le Comité directeur de la Fédération est d'avis que cette proposition de décret visant à lutter contre les discriminations en matière d'accès au logement va dans le bon sens et mérite d'être soutenue par la Fédération des CPAS.

En effet, il est crucial de lutter contre toutes formes de discriminations afin que tout un chacun puisse avoir accès à un logement décent tel que le prévoit la Constitution belge en son article 23.

Toutefois, un juste équilibre doit être trouvé entre ce droit de tous d'avoir accès à un logement décent et la liberté de chaque propriétaire dans le choix de son locataire.

Par ailleurs, la Fédération s'interroge sur les moyens financiers disponibles pour la mise en place effective de ces nouvelles mesures.

Pour finir, la Fédération souhaite attirer l'attention du Gouvernement et du Parlement sur une tendance inverse mais tout aussi problématique, à savoir celle des « *marchands de sommeil* » qui sont à la recherche de personnes fragilisées et précarisées à qui donner en location des logements vétustes, voire inhabitables. Cette problématique mériterait elle aussi une attention particulière.

### Modifications relatives aux données générales sollicitées par le bailleur :

- ***récolte des données générales dans l'unique but de la conclusion du contrat de bail***

Par le biais de cette proposition de décret, les auteurs souhaitent limiter au seul cas de la conclusion du contrat de bail, le moment auquel le bailleur peut solliciter les données générales auprès du candidat preneur.

La Fédération salue la suppression de la possibilité pour le bailleur de solliciter ces données générales en vue de « *procéder à la sélection* » du candidat preneur. En effet, la Fédération est d'avis que les données générales du candidat preneur ne doivent pas entrer en ligne de compte dans le cadre de la sélection qui sera faite par le bailleur.

Toutefois, force est de constater que le bailleur ou le mandataire de ce dernier aura besoin de disposer de certaines informations bien avant la conclusion du contrat de bail.

Dès lors, la Fédération propose de remplacer les termes « en vue de procéder à la sélection » par « en vue de constituer le dossier ». Cette formulation a l'avantage de retirer toute connotation relative à la sélection du candidat et de permettre au bailleur ou à son mandataire de solliciter des informations utiles à la constitution d'un dossier.

- ***non identification de la source des ressources du candidat***

Bien que l'objectif poursuivi par cette modification soit légitime, la Fédération s'interroge quant à la manière dont le candidat locataire va pouvoir démontrer le montant de ses ressources sans que l'origine de celles-ci ne puisse être identifiée.

Par exemple, dans l'hypothèse où le candidat locataire bénéficie d'un revenu d'intégration au taux complet, il sera aisé pour un propriétaire avisé de deviner la provenance de ses ressources.

Par ailleurs, la Fédération craint que cette mesure permette de faciliter les cas de fraude.



La Fédération n'est pas favorable à l'ajout des mots « sans pouvoir en identifier la source » comme le propose les auteurs de la proposition.

- ***nombre de personne(s) composant le ménage***

L'avis de la Fédération concernant la suppression de la possibilité pour le bailleur de solliciter une composition de ménage est mitigé.

D'une part, la composition de ménage n'est pas toujours le reflet de la réalité. En effet, en cas de séparation, il est possible que les enfants soient domiciliés avec leur mère alors même qu'ils vivent une semaine sur deux avec leur père.

D'autre part, la composition de ménage permet de fournir des informations quant aux personnes qui occuperont le logement avec le candidat-locataire notamment, âge et sexe des enfants. Or, si la personne peut se contenter de déclarer que 6 personnes composent le ménage, le bailleur ne sera pas en mesure de vérifier si le logement qu'il met en location répond à la réglementation en terme de nombre de chambres par exemple.

La Fédération est d'avis que cette déclaration du nombre de personne(s) composant le ménage gagnerait à être davantage formalisée et ce afin de permettre au bailleur d'éviter une situation de surpeuplement dans le logement. Cette déclaration contribuerait à notre sens à instaurer une relation de confiance entre le futur locataire et le propriétaire du logement.

- ***suppression de la possibilité de demander l'état civil du candidat preneur***

En raison des obligations légales incombant au bailleur en matière de communication à l'égard d'un couple marié ou de cohabitants légaux, il semble essentiel que le bailleur ou son mandataire puisse continuer à disposer de cette information.

La Fédération est dès lors d'avis que la possibilité de demander cette donnée soit maintenue.

### **Volet formatif :**

En pages 4 et 5 de la proposition de décret, il est fait mention de différentes recommandations adressées par l'Université de Gand au Gouvernement de Bruxelles-Capitale suite à l'étude menée. L'une de ces recommandations porte sur le fait d'inciter les agents immobiliers à suivre une formation en diversité lorsqu'ils auraient été pris à discriminer des candidats-locataires.

Ce volet formatif nous semble être une piste à creuser. Il peut arriver que certains propriétaires ne réalisent même pas que leurs pratiques sont discriminantes. Dès lors, une sensibilisation réalisée par le biais d'une formation à destination des bailleurs et du personnel des agences immobilières permettrait d'éviter des discriminations futures.

La Fédération espère que le volet formatif des propriétaires bailleurs et des agents immobiliers sera repris par le Gouvernement lorsqu'il sera amené à rédiger l'arrêté d'exécution relatif à cette disposition.

### **Mesures de contrôles :**

À ce stade, la Fédération des CPAS se montre favorable à l'instauration d'un mécanisme de contrôle tel que proposé par la proposition de décret.



Toutefois, les conditions et modalités de l'exercice du contrôle devant encore être précisées par voie d'arrêté du Gouvernement wallon, la Fédération se réserve la possibilité de se prononcer plus longuement à ce sujet.

**Evaluation de la mesure :**

La Fédération est d'avis que le cadre légal doit prévoir l'évaluation du dispositif mis en place par le présent décret et déterminer dès maintenant les critères sur lesquels portera l'évaluation afin qu'ils guident le service chargé des contrôles dès la mise en place du dispositif.

En effet, il est essentiel de pouvoir analyser le dispositif et ses conséquences. Cela permettrait également de l'adapter afin de rencontrer davantage le but poursuivi.

La Fédération plaide donc pour que le Gouvernement se donne les moyens nécessaires tant pour la mise en œuvre du dispositif que pour son évaluation.

\*\*\*



## Annexe - Article 6 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation avec les modifications prévues par la proposition de décret

Le bailleur choisit ~~preneur~~ librement et sans discrimination, au sens du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination, ~~le preneur~~.

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en vue de ~~procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents~~ :

- 1° nom et prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2° un moyen de communication avec le candidat ;
- 3° l'adresse du candidat ;
- 4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter ;
- 5° ~~la composition de ménage; le nombre de personne(s) composant le ménage ;~~
- 6° ~~l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;~~
- 7° ~~6° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur sans pouvoir en identifier la source ;~~
- 8° ~~la preuve du paiement des trois derniers loyers.~~

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

L'alinéa 3 s'applique sans préjudice pour les opérateurs immobiliers de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions définies dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

~~Sans préjudice des procédures établies dans le décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination, la surveillance et le contrôle du respect de la présente disposition et le cas échéant de ses arrêtés d'exécution est organisé par le Gouvernement.~~

~~Le contrôle :~~

- 1° peut viser tout bailleur mettant un bien en location ou son mandataire ;
- 2° est proactif lorsqu'il est exercé avant toute visite du bien, objet de la mise en location et réactif lorsqu'il est exercé suite à une plainte d'un candidat-preneur ;
- 3° peut s'exercer :
  - a) par le biais d'un contrôle des communications publiques ou officielles de mise en location ;
  - b) par le biais d'un test de situation ou d'un contrôle « mystère » au moyen d'enquêtes pouvant être anonymes auprès de propriétaires ou de leurs mandataires par téléphone, par écrit, par voie électronique ou par une ou plusieurs visites comparées du bien.

~~Le test de situation ou contrôle « mystère » répond aux conditions cumulatives suivantes :~~

- 1° il ne peut pas avoir un caractère provoquant :
  - a) il doit veiller à circonscrire la mise à jour d'une pratique discriminatoire en reproduisant, sans excès, un processus de transmission d'informations à de potentiels locataires, de sélection de locataires et de conclusion de contrat de bail ;
  - b) il ne peut pas avoir pour effet de créer ou renforcer, une pratique discriminatoire alors que la personne soumise au test de discrimination, n'avait aucune intention en la matière.
- 2° il n'est utilisé que sur la base d'indices sérieux de pratiques susceptibles d'être qualifiées de discrimination directe ou indirecte.

~~L'information de l'exercice du contrôle et de ses conclusions est notifiée au propriétaire ou au mandataire concerné au plus tard 30 jours après celui-ci.~~

~~Le bailleur ou le mandataire concerné peut, dans les 30 jours suivants la notification visée à l'alinéa précédent transmettre ses observations écrites ou solliciter par courrier recommandé une audition.~~

~~Le Gouvernement wallon prend acte des conclusions définitives du contrôle et transmet celles qui concluent à la présomption de l'existence d'une discrimination au Procureur du Roi en vertu de l'article 29 du Code d'instruction criminelle.~~

~~Le Gouvernement précise les conditions et modalités de l'exercice du contrôle.~~

~~Cet article est d'ordre public.~~