

Screening des annonces de location

Dans le cadre du
Baromètre de la diversité - Logement

Chercheuses : Nathalie Perrin, Jana Verstraete & Caroline Minon

Superviseur : Jacques Teller & Jihad Farah

Local Environment Management and Analysis

(LEMA – lema.ulg.ac.be)



Table des matières

I. Introduction	3
II. Méthodologie	3
1. Composition de la matrice des annonces	3
2. Analyse qualitative	5
3. Analyse quantitative	7
III. Aperçu de la matrice en termes statistiques	7
IV. Thésaurus : Les mots, formules et conditions discriminatoires	9
1. Modalités et techniques de discrimination	9
1.1. Modes directe et indirecte	9
1.2. Modes positif et négatif	9
1.3. Mots-clés polysémiques et pluridiscriminatoires	10
2. Terminologie par critère de discrimination	10
2.1. Critère « fortune »	11
2.2. Critère « âge »	12
2.3. Critère « genre »	13
2.1. Critères dits « raciaux »	13
2.2. Critère « handicap »	14
V. Analyse des techniques de discrimination dans l'annonce	14
1. La surface habitable et le prix des logements	15
2. L'annonceur	15
3. Type de média	16
4. Structure du marché du logement	17
5. Focus sur certains critères	18
5.1. Critère « fortune »	18
5.2. Critère « âge »	20
5.3. Critère « genre »	20
5.4. Focus sur un motif de discrimination indirecte : la composition familiale	20
VI. Conclusion	21
VII. Bibliographie	23
VIII. Annexes	25

I. Introduction

Le screening des annonces constitue le premier volet du baromètre de la diversité relatif au marché du logement locatif privé en Belgique, projet de grande ampleur commandité par le Centre pour l'Égalité des Chances et la Lutte contre le Racisme (CECLR). Le présent document étudie dans quelle mesure des pratiques potentiellement discriminatoires sont d'ores et déjà décelables à travers les mots-clés, formulations et conditions rédigées tant par des propriétaires de biens locatifs que par des agences immobilières sur le marché du logement locatif privé.

L'annonce, quel(s) que soi(en)t le(s) média(s) envisagé(s), est en effet le premier moyen d'expression utilisé par tout propriétaire et agent immobilier pour présenter un bien locatif et susciter l'intérêt des personnes à la recherche d'un logement à louer. Pour certains annonceurs, il s'agit également du premier médium par lequel ils vont commencer à opérer une sélection entre les potentiels candidats-locataires.

Ce screening des annonces de location, reposant principalement sur une matrice d'annonces récoltées sur des sites internet spécialisés, poursuit deux objectifs. D'un côté, il vise à élaborer, à partir des différentes modalités d'expression de la discrimination dans ces annonces et les descripteurs identifiés, un thésaurus d'expressions lexicales, de formulations et de conditions à caractère potentiellement discriminatoire. Ce thésaurus ambitionne de devenir un outil facilitant la reproductibilité du screening dans les éditions ultérieures du baromètre de la diversité au logement. De l'autre, on entend lier les principales tendances de ces pratiques discriminatoires à des chaînes explicatives ayant trait tant aux caractéristiques sociales que morphologiques des communes concernées. Ainsi, pour enrichir l'analyse qualitative, nous soutenons dans un même temps une analyse quantitative des pratiques potentiellement discriminatoires dans l'annonce afin de procéder à des généralisations par rapport aux caractéristiques des logements loués, à la géographie de ces formes de discrimination et de leurs médias.

Ce screening des annonces relève avant tout d'un exercice théorique. Lorsqu'il examine une plainte, le Centre pour l'Égalité des Chances et la Lutte contre le Racisme s'appuie avant tout sur une définition juridique de la discrimination et il serait erroné de penser que toutes les annonces reconnues comme potentiellement discriminatoires dans cette recherche seraient considérées en tant que discriminations dans une procédure juridique. En d'autres termes, les mots-clés, formulations et conditions sélectionnés pourraient impliquer une différence de réaction face à l'annonce par les groupes visés, mais ils ne disent rien du comportement effectif du propriétaire.

Avant de présenter le thésaurus et le complément d'analyse des techniques de discrimination dans l'annonce, et ce en vue d'en faciliter la compréhension, les deux premiers points de ce document s'attellent à exposer la méthodologie de cette recherche et à présenter succinctement la matrice d'annonces récoltées et analysées ainsi que les premiers résultats de l'analyse quantitative.

II. Méthodologie

1. Composition de la matrice des annonces

L'annonce est dans les techniques de discrimination celle qui est le plus en amont et surtout la plus facile à poursuivre en justice. Un propriétaire cherchant à discriminer sur base de critères dits « raciaux » ou de « fortune », par exemple, a toujours l'opportunité de le faire dans les phases ultérieures du processus de location. D'autre part, vu la sensibilité particulière de certaines catégories légalement protégées, les médias spécialisés dans le domaine procèdent à une certaine censure en refusant de publier ou en retirant certaines annonces qu'ils jugent passibles de tomber sous les lois

antidiscrimination.¹ Ceci ne veut pas dire que ces annonces sont inexistantes. Tout au contraire, elles sont toujours présentes sous des formes plus insidieuses et plus indirectes, mais en même temps en moindre proportion. C'est pourquoi, alors que le cahier des charges imposait une matrice de 3.000 annonces, il a été décidé de l'élargir à au moins 8.000 en vue d'avoir un nombre significatif d'annonces nous permettant d'identifier les descripteurs pertinents et opérer un traitement statistique valide.

En accord avec la description du projet, nous avons d'abord tenté de collecter des annonces relatives à des biens ayant un loyer plus bas que les montants correspondant à 75 % du revenu médian tel qu'obtenu dans le cadre de l'enquête EU-SILC (EU-Statistics on Income and Living Conditions) pour chaque région du pays. L'opération a, dans un premier temps, porté sur une trentaine de communes sélectionnées sur base de la typologie adoptée dans le cadre de cette recherche.² Ce premier choix de communes ne permettant pas d'arriver au quota d'annonces requis, il a été décidé à la fois de procéder à une hausse du barème des prix du loyer – de 75 % à 90 % des revenus médians régionaux de l'EU-SILC – et également d'élargir le choix des communes. Compte tenu de l'impossibilité de collecter le nombre suffisant d'annonces tout en respectant l'équilibre entre les différents clusters, il a été convenu de chercher prioritairement des communes avec un nombre de logements destinés à la location relativement élevé, ces communes étant généralement celles de type « grandes villes » ou « petites villes/agglomérations » du pays. La quantité d'annonces disponibles par commune étant sensiblement plus restreinte en Flandre qu'en Wallonie, nous avons opté pour un nombre plus important de communes flamandes que wallonnes, de manière à s'assurer que l'équilibre linguistique des annonces soit respecté.

Au final, comme l'illustre la carte 1 située en annexe, la matrice repose sur 133 communes réparties entre les trois régions du pays : 77 en Flandre, 37 en Wallonie et les 19 communes bruxelloises. En outre, elle ne comprend que des annonces pour des maisons et appartements dont le loyer est inférieur à 90 % du EU-SILC. Concrètement, ces plafonds sont évalués à 710 € en Wallonie, 757 € en Flandre et 866 € à Bruxelles.

La récolte des annonces et la constitution de la base de données ont été effectuées entre la mi-février et le début du mois de mai 2013 par onze étudiants-jobistes de l'Université de Liège. Les différentes communes furent réparties entre les étudiants qui ont, pour chaque commune, passé en revue l'intégralité des annonces de biens en location consultables sur les sites immoweb.be et immovlan.be. Pour chaque annonce, les étudiants entraient dans la base de données les différentes informations relatives au bien : la commune où se situe le bien, le loyer demandé, la superficie habitable, le nombre de chambres, les références (email et/ou téléphone) de la personne à contacter, la référence de l'annonce, ainsi que la date à laquelle ils ont pu la consulter sur internet.

Certains types de biens locatifs n'ont pas été collectés lors de la constitution de la matrice. Ainsi, elle ne contient pas d'annonce relative à des kots puisque, sur une base légale, ceux-ci ne sont destinés qu'à une population estudiantine.³ N'ont également pas été enregistrées les chambres à louer, compte tenu du fait que nombre d'entre elles sont situées dans l'habitation même des propriétaires, rendant de fait l'expression de certaines préférences légitimes. Le même type de raisonnement s'appliquait aux logements uniquement destinés à la colocation et déjà partiellement occupés.

¹ À titre d'information, nous avons effectué un test sur un site spécialisé, visant plus ou moins subtilement les différents groupes de personnes protégés. Toutes les annonces ont été publiées telles quelles, à l'exception de deux annonces discriminatoires sur base des critères dits « raciaux ».

² Comme détaillé dans l'introduction du Baromètre, sur base d'une typologie du marché du logement en Belgique effectuée par Vanneste et al. (2007), couplée avec une typologie de la diversité culturelle élaborée par Kesteloot (2008), six types de communes ont été définis : type 1 « grande ville », type 2 « petites villes/agglomérations », type 3 « industries wallonnes », type 4 « banlieues élitistes », type 5 « urbanisation diffuse » et le type 6 « campagne périphérique ».

³ L'appellation 'kot' correspond à un type de logement avec des obligations moindre en matière de superficie minimale et qui est uniquement destiné à des étudiants. Par exemple, en ce qui concerne la région bruxelloise, un arrêté du gouvernement daté du 9 mars 2006 (*Moniteur belge*, 3 avril 2006) prévoit que la surface minimale de ce type d'habitation doit être de 12 m² pour une personne et 18 m² pour deux personnes, alors que pour les petits logements, la règle est une surface minimale de 18 m² pour une personne et de 28 m² pour deux personnes. De telles dérogations sont également d'applications pour ces logements spécifiquement prévus pour des étudiants en Wallonie et en Flandre.

En sus de cette matrice principale, trois autres bases de données ont été élaborées. Deux d'entre elles portent sur des annonces de location collectées *via* d'autres types de média. Ainsi, une est constituée d'annonces publiées dans des journaux locaux, principalement issue du quotidien *La Meuse*, l'autre d'affiches de location placardées sur les habitations. Dans la mesure où le temps et les moyens impartis à la recherche ne nous permettaient pas de couvrir l'entièreté des communes étudiées, nous avons choisi de ne constituer ces deux bases de données supplémentaires que d'annonces relatives à des logements situés dans l'agglomération liégeoise. Notre matrice principale comprend en effet de très nombreuses annonces concernant des biens situés à Liège, condition *sine qua non* pour une analyse comparative valide. Comprise dans le type « grandes villes », Liège offre en outre l'avantage de présenter plusieurs similitudes, notamment en terme de pratiques discriminatoires, avec les communes de type « villes wallonnes ». La troisième base de données concerne des logements que nous qualifions d'« exceptionnels » dans la mesure où le loyer demandé est très élevé et hors de portée d'une grande majorité de candidats à la location. Ainsi, leur prix de location est supérieur à 1.500 € en ce qui concerne les régions bruxelloise et flamande et à 1.200 € pour les habitations localisées en Wallonie.⁴

2. Analyse qualitative

Le screening repose en premier lieu sur la lecture attentive des annonces composant la matrice principale. Il s'agissait d'identifier toutes les formulations, mots-clés et conditions pouvant possiblement affecter la candidature de certains groupes de population. Lors de cette première lecture, il nous a fallu être particulièrement attentives à identifier ce qui relevait d'une distinction légitime ou d'une discrimination. Un annonceur peut en effet opérer une distinction, qu'elle soit directe ou indirecte, à deux conditions : (1) la mesure doit poursuivre un but légitime et (2) les moyens pour l'atteindre doivent être considérés comme appropriés et nécessaires.

Une fois identifiées, les annonces comportant des informations potentiellement discriminatoires étaient alors l'objet d'un premier codage en fonction de différentes caractéristiques qui forment la grille de base du thésaurus :

- Les modes directe et indirecte : le premier opère une distinction directe fondée sur un des critères législativement protégés qui ne peut être justifiée. Le second concerne une disposition ou un critère apparemment neutre, mais qui est susceptible d'entraîner un désavantage particulier pour des personnes caractérisées par l'un des critères protégés et qui ne peut être justifiée.
- Les modes positif et négatif : le premier vise directement la catégorie de personnes qu'il entend désavantager avec, par exemple, l'utilisation de la formule « si..., s'abstenir ». Le second s'adresse à d'autres groupes d'individus que celui que l'annonceur entend discriminer, et par-là même vise à décourager une catégorie de la population protégée par la loi en utilisant, par exemple, la formule « idéal pour célibataire ou 2 adultes maximum » pour décourager un couple avec enfants.
- La différence entre la discrimination par les mots et celle par les conditions. Ces dernières concernent des annonces imposant, à titre d'exemple, le paiement dès l'entrée dans le logement des 6 premiers mois de loyer ou l'obligation de présenter des références du propriétaire du logement que ces personnes louaient précédemment.

Notons que dans l'optique d'être les plus efficaces possible, les annonces rédigées en néerlandais ont été analysées et codées par une chercheuse de Sint-Lucas Architectuur et les annonces en français par la chercheuse du LEMA.

Pour créer le thésaurus, nous devons faire ressortir les éléments (mots et syntaxes) qu'on peut considérer comme des descripteurs et qui pointent l'existence de techniques discriminatoires dans l'offre de logement. Au fil de la lecture de ces annonces et de l'identification des discriminations et de leurs modalités d'expression, nous avons pu améliorer la grille d'analyse et ainsi définir les descripteurs nécessaires pour l'ultime codage et l'élaboration du thésaurus ; les mots et formulations ayant une même signification ont ainsi été regroupés autour d'un même descripteur. Tel que recommandé dans les

⁴ Nous avons descendu le plafond pour la Wallonie compte tenu de l'impossibilité face à laquelle nous nous trouvions pour récolter des annonces avec des loyers supérieurs à 1.500 €.

Principes directeurs pour l'établissement et le développement de thésaurus monolingues (ISO 2788 :1986), les descripteurs en français repris dans le thésaurus sont au singulier.

Le codage de certains motifs de discrimination s'est avéré particulièrement difficile, et ce plus particulièrement par rapport à la question des familles nombreuses, définies en accord avec la Ligue des familles nombreuses à un minimum de trois enfants par ménage. Certains auteurs (Turner et al. 2002) estiment qu'il faut compter une chambre pour deux personnes pour éviter la suroccupation des logements. De l'autre, les législateurs régionaux ont également défini certaines règles de base relatives cette fois à la surface habitable.⁵ Pour coder, les chercheuses ont pris en compte ces deux systèmes, c'est-à-dire que nous avons tenu compte des surfaces régionales minimales, mais également de la nécessité d'avoir au moins deux chambres séparées (une pour les parents et une pour les enfants) avant de considérer une éventuelle discrimination par rapport aux familles nombreuses. Notons que les pièces considérées comme 'extra' ont été estimées comme de potentielles chambres à coucher, il en va ainsi des bureaux et des dressing-rooms, parfois très spacieux, ainsi que des salles à manger 'séparées' quand les logements disposent déjà d'une cuisine et d'une pièce identifiée comme salon.

Dans un souci d'exhaustivité, tous les mots-clés, formules et conditions potentiellement discriminatoires ont été codés. Il en est ainsi des éventuelles suspicions que nous avons, de même que certaines conditions ou spécificités potentiellement indirectement discriminatoires telles que l'interdiction d'animaux de compagnie ou la présence de cuisines ouvertes dans les logements. Nous rappelons en effet que la loi de 2007, comme le montre la lutte contre les discriminations indirectes, porte sur le préjudice effectif des actes discriminatoires et n'ont pas seulement sur l'intention de discriminer.

Notons que de nombreuses formulations ont attiré l'attention des chercheuses, mais n'ont pas été codées comme annonces discriminatoires :

- Les formulations telles que « immeuble habité par des personnes calmes » ou encore « cherche personnes calmes et propres » pourraient indiquer un préjugé à l'endroit des familles avec enfants.
- Les formulations « pas sérieux, s'abstenir » ou « uniquement pour locataire sérieux » laissent supposer, notamment en raison de l'occurrence de l'adjectif « sérieux » dans d'autres annonces clairement directement discriminatoires sur base du critère « fortune », que les personnes bénéficiant d'un revenu de remplacement ne sont pas désirées par ces annonceurs en tant que locataires.

La décision de ne pas coder de telles formulations comme potentiellement discriminatoires repose sur la volonté de travailler de manière la plus objective possible, et donc de ne pas identifier comme potentiellement discriminatoires nos suppositions quant aux présumées intentions cachées derrière certains mots. Pour reprendre l'exemple de la formulation « uniquement pour locataire sérieux », il est normal, d'une part, qu'un propriétaire désire avoir pour locataire une personne qui s'acquittera en temps et en heure de son loyer et qui prendra soin du logement ; d'autres part, l'adjectif en tant que tel ne dit rien quant à la situation financière du candidat-locataire et de très nombreuses personnes pouvant certainement être qualifiées de 'sérieuses' sont en état de vulnérabilité socioéconomique et disposent aujourd'hui d'un revenu de remplacement. Il semblait donc primordial de pas 'faire de l'excès de zèle'.

Enfin, en vue d'élaborer le complément d'analyse, nous avons synthétisé les techniques de discrimination identifiées en les liant à différentes chaînes explicatives. Dans cette optique, nous avons réanalysé les annonces discriminatoires de la matrice. Notre attention s'est particulièrement concentrée cette fois sur les différentes indications communiquées par les annonceurs ainsi que les spécificités des communes dans lesquelles sont situés les logements. Dans un souci de mieux comprendre les éventuelles implications de notre choix de plafond financier, nous avons analysé les 500 annonces

⁵ Selon son article 18 paragraphe 1, le Code wallon du Logement considère qu'un logement individuel n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes: 15 m² pour une personne, 28 m² pour deux personnes, 33 m² pour 3 et, au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m² par personne supplémentaire. Le Code bruxellois, dans son article 4 paragraphe 2, prévoit 18M² pour 1 personne, 28 m² pour 2, 33 m² pour 3, 37 m² pour 4, 46 m² pour 5 et, au-delà de cinq personnes, cette surface minimale est augmentée de 12 m² par personne supplémentaire. En Flandre, la superficie minimale est de 18 m² pour 1 personne, 27 m² pour 2, 40 m² pour 3, 50 m² pour 4, et au-delà de 3 locataires, la superficie obligatoire doit être augmentée de 10 m² par personne supplémentaire.

relatives à des logements « exceptionnels ». Nous avons également tenu compte de l'influence du média utilisé grâce à nos deux autres bases de données supplémentaires.

3. Analyse quantitative

En sus de l'analyse qualitative des annonces, nous avons opéré différents traitements statistiques, essentiellement des analyses bivariées, en vue de faire ressortir certaines généralisations intéressantes par rapport à la géographie des annonces discriminatoires, mais aussi par rapport à d'autres paramètres comme le type d'annonceur, le prix des loyers ou le média utilisé.

Nous avons synthétisé géographiquement la diversité des pratiques discriminatoire dans l'annonce grâce à des cartes dédiées à différents critères de discrimination et leurs descripteurs, plus particulièrement la fortune et la structure familiale.⁶ Pour cela nous avons procédé à des statistiques de récurrence de ces techniques par commune. Cette quantification nous a permis de faire des comparaisons par type de communes, mais aussi par région. Enfin, des analyses bivariées nous ont également permis de mettre en exergue l'existence de liens entre type de média et techniques de discrimination particulières.

III. Aperçu de la matrice en termes statistiques

Nettoyée d'éventuels doublons et d'annonces non pertinentes⁷, la matrice contient au final 8.026 annonces réparties entre 133 communes : 2.178 annonces concernent des logements situés en Région Bruxelles-Capitale, 2.184 décrivent des habitations d'une des 37 communes wallonnes et les 3.664 annonces restantes sont éparpillées entre les 77 communes flamandes étudiées. Le tableau 1 situé en annexe synthétise la répartition des annonces par commune et le poids de celles-ci par rapport au parc locatif belge. Comme il apparaît clairement à la visualisation de la carte 2 située en annexe, ce sont les communes d'Anvers (avec 545 annonces), de Liège (518), de Gand (359), de Bruxelles (308) et de Schaerbeek (308) qui comptent le plus d'annonces de location. Ces 5 communes relèvent du type « grandes villes » selon la typologie adoptée dans le cadre de cette recherche. En fait, comme le montre la carte 3, 40,4 % des annonces récoltées concernent des logements localisés dans ce type de communes ; 31,1 % des annonces sont de type « petites villes/agglomérations ». Les types « villes wallonnes » et « urbanisation diffuse » comptabilisent respectivement 11,6 % et 12,0 % d'annonces tandis que 4,7 % des annonces se trouvent en milieu rural.⁸ Enfin, notre matrice ne comprend que 4 annonces de type « banlieues élitistes », réparties également entre la Flandre et la Wallonie. Ce fait s'explique simplement par la réalité du marché locatif de ces communes constitué majoritairement de maisons 4 façades relativement récentes et confortables et dont le loyer mensuel moyen est sensiblement plus élevé que pour les cinq autres types de communes étudiés (Vanneste et al. 2007: : 165).

Tableau synthétique : Nombre et proportion d'annonces selon le type de commune, par région

	Grandes villes		Petites villes/ agglomérations		Industries wallonnes		Banlieues élitistes		Urbanisation diffuse		Campagne périphérique		Total
Bruxelles- Capitale	2178	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2178
Flandre	544	14,9	2226	60,9	37	1,0	1	0,0	817	22,4	27	0,7	3664
Wallonie	518	23,7	268	12,3	906	41,5	3	0,1	138	6,3	351	16,1	2184
Belgique	3241	40,4	2500	31,1	943	11,7	4	0,0	960	12,0	378	4,7	8026

En ce qui concerne la répartition linguistique des annonces, une relative parité a effectivement été observée puisque, au final, notre base de données se compose de 3.901 annonces en néerlandais et

⁶ Ces cartes, numérotées de 7 à 10, sont disponibles en annexe.

⁷ Kots, bien à destination d'activité commerciale ou de profession libérales, logements destinés à la colocation...

⁸ La carte 3 située en annexe illustre la répartition du volume d'annonces par communes selon la typologie adoptée dans le cadre de cette recherche.

4.114 en français. Notons également que 11 annonces sont rédigées en anglais (7 à Bruxelles et 4 en Flandre).

Le prix moyen des annonces récoltées s'élève à 589,38 €. ⁹ Il existe toutefois des différences sensibles entre les régions. Ainsi, le prix moyen des annonces récoltées à Bruxelles équivaut à 633,56 €. La Wallonie est, à l'opposé, la région où les annonces récoltées sont les meilleures marchés puisque le prix moyen pour la région s'élève à 528 €, c'est-à-dire un peu plus de 100 euros moins chers que nos annonces bruxelloises. Entre les deux, la Flandre affiche un loyer moyen de 598,87 €. ¹⁰ On peut notamment prendre la mesure de l'impact de notre choix de plafond lorsqu'on prend connaissance des moyennes régionales des annonces postées sur *Immoweb* en janvier 2010. Le prix moyen était en effet de 590 € pour la Région wallonne, 671 € pour la Région flamande et 1.042 € pour la Région Bruxelles-Capitale. ¹¹

Si les annonces sont réparties également entre agences et particuliers à Bruxelles, le tableau 2 annexe montre qu'il en va tout autrement dans les deux autres régions. Ainsi, les propriétaires wallons préfèrent dans 58 % des cas assurer eux-mêmes la location de leur bien immobilier. À l'inverse, les trois quarts des annonces relatives à un logement situé en Flandre sont gérés par une agence tandis qu'un seul quart est directement géré par leurs propriétaires.

Sur les 8.026 annonces collectées et analysées, 339 annonces discriminant directement certaines catégories de personnes protégées par la loi de 2007 ont été identifiées. Compte tenu de la difficulté de l'exercice, nous devons également faire remarquer que nous avons des suspicions concernant 127 autres annonces. ¹² En ce qui concerne la répartition régionale de ces annonces discriminantes, on constate que 120 d'entre elles concernent des biens locatifs situés en Flandre, 116 pour la Wallonie et 103 pour Bruxelles. Cette image est sensiblement différente si on met ces données en lien avec la proportion d'annonces analysées dans chaque région. Ainsi, c'est en Wallonie que nous détectons le plus haut taux de discriminations directes avec 5,3 % d'annonces discriminatoires, suivie de Bruxelles avec un taux de 4,7 % et la Flandre avec 3,3 %. Un coup d'œil sur la répartition linguistique des annonces n'apporte pas de surprise. Ces annonces discriminatoires ont été dans un 62,8 % des cas rédigées en français (37,4 % en néerlandais et 0,3 % en anglais). Si le *ratio* de 0,3 % d'annonces en anglais est très faible, l'emploi de cette langue n'est clairement pas anodin. Elles visent plus ou moins clairement à attirer les expatriés, offrant souvent non seulement un mobilier de base à disposition, mais également des « surplus » (meubles, télévision et lecteur DVD, PlayStation, etc.) qui ont pour conséquence d'augmenter le prix du loyer.

À ces discriminations directes viennent s'ajouter pas moins de 2.136 annonces comportant des formulations ou des conditions discriminant indirectement certains groupes de population, 728 (9,1 %) si on fait abstraction de celles ne comportant que des formulations relatives aux cuisines de type « ouvertes » ou à l'interdiction d'animaux domestiques dans les logements.

Le critère de la fortune est de très loin celui le plus directement discriminé avec 282 annonces, suivi par celui de l'âge (56 annonces) et du genre (17 annonces). La base de données contient en outre 1 annonce discriminatoire sur base des critères dits « raciaux » et une autre relative au handicap. Comme ces quelques données le laissent déjà supposer, certaines annonces contiennent plusieurs formulations discriminatoires qui s'adressent à différentes catégories de personnes protégées par la loi de 2003.

⁹ Depuis la loi du 25 avril 2007 portant sur des dispositions diverses (*Moniteur belge*, 8 mai 2007, 3ème éd), les montants du loyer et des charges doivent figurer dans les communications publiques (affiches, annonces, sites web, etc.) de mise en location d'une habitation, et ce dans le but d'assurer une meilleure transparence des marchés et de lutter contre les discriminations. Il reste que 30 annonces répertoriées ne comportaient aucune indication de prix et ces calculs portent donc sur 7996 annonces.

¹⁰ La carte 4 en annexe illustre le prix moyen des logements collectés par commune.

¹¹ Immoweb (2010), « Prix de la location », disponible à l'adresse : http://www.immoweb.be/fr/a-louer/article/prix-de-la-location.htm?mycurrent_section=rent&artid=4087, consulté le 30 avril 2013.

¹² Voir tableaux 5 et 6 situés en annexe.

IV. Thésaurus : Les mots, formules et conditions discriminatoires¹³

C'est à travers une construction sémantique que le propriétaire ou l'agent immobilier fait passer son message. On parle de construction sémantique car les mots, aussi bien dans les représentations qu'ils véhiculent que par leurs agencements dans des syntaxes, permettent plus ou moins subtilement de faire des descriptions qui pourraient attirer ou freiner différents profils. En vue de faciliter l'identification d'éventuelles discriminations dans les annonces, un thésaurus a donc été élaboré. Fondé sur le langage naturel, un thésaurus est une sorte de répertoire de vocables normalisés qui ont entre eux des relations dans un domaine spécifique de la connaissance (Guertaoui et al. 2003: 77). Le lecteur trouvera en annexe de ce document le thésaurus détaillé de la discrimination au logement via les annonces en Belgique.

Toutefois, avant de détailler la terminologie employée par les annonceurs pour discriminer les différents groupes de population légalement protégés, nous proposons de mettre en évidence quelques enseignements notables issus de la matrice par rapport aux différentes modalités et techniques de la discrimination sur le marché du logement locatif privé.

1. Modalités et techniques de discrimination

1.1. Modes directe et indirecte

La discrimination directe, qu'elle soit exprimée selon un mode positif ou négatif, est relativement facilement identifiable, le plus difficile étant dans ce cas de s'assurer qu'il s'agit bien d'une discrimination et non d'une distinction légitime. Les annonceurs désirent en effet que leur message soit clair. Il est ainsi régulier que différents descripteurs, plus particulièrement en ce qui concerne la fortune, soient associés (par exemple les descripteurs « étude » et « revenu de remplacement ») ou que la même formule soit répétée deux à trois fois dans la même annonce.

L'identification des discriminations indirectes s'avère par contre beaucoup plus difficile à déceler et de très nombreuses conditions de location imposées par les annonceurs peuvent sembler *a priori* neutres et sans aucune volonté de discriminer. Par exemple, des frais supplémentaires pour un état des lieux effectué par un expert, tant bien même que cette disposition soit légale, peut avoir comme conséquence de décourager des personnes désavantagées. C'est pourquoi nous avons recensé cette condition comme un motif de discrimination indirecte sur base du critère « fortune ».

En outre, il est remarquable que certaines conditions relevant normalement du champ de la discrimination indirecte se révèlent parfois bien moins innocentes dans le chef de certains annonceurs. Ainsi, l'interdiction formulée en toute lettre par un propriétaire d'installer une antenne parabolique vise certainement à décourager les personnes d'origine étrangère, souvent intéressées de garder un contact avec leur pays d'origine grâce à la télévision satellite. Un autre propriétaire insiste 3 fois sur le fait que le logement mis en location contient une « cuisine ouverte », l'adjectif étant même écrit à une reprise en lettres capitales alors qu'aucun autre terme n'a été rédigé de la sorte. Or, si ce type d'aménagement semble généralement répondre à des impératifs de surface ou à une mode, il apparaît qu'il peut également freiner certaines populations d'origine étrangère attachées à une stricte séparation entre ces deux espaces pour des raisons culturelles et/ou religieuses.

1.2. Modes positif et négatif

L'emploi de formulations négatives – c'est-à-dire qui ne visent pas directement les personnes discriminées, mais invitent au contraire d'autres groupes de population à présenter leur candidature – comme techniques de discrimination est particulièrement répandu parmi nos annonceurs. Les phrases telles que « idéal pour... », « convient parfaitement... », « spécialement aménagé pour... », « ravira... », « enchantera... » sont très usitées, tant par les particuliers que par les agents immobiliers. À celles-ci s'ajoutent des formules plus directes et restrictives, mais qui évitent elles aussi de nommer le public

¹³ Les formules apparaissant entre guillemets dans la suite du document sont des extraits d'annonces de la matrice.

particulier qu'elles entendent rebuter : « uniquement pour... », « seulement pour... », « ... (par exemple, fiches de salaire) exigé(es) », « cherche... ». Ces énoncés suggèrent que le propriétaire préfère des personnes appartenant à certains groupes de population par rapport à d'autres et découragent donc un certain nombre de locataires potentiels d'introduire leur candidature par crainte de ne pas être traités équitablement. Ces formulations négatives sont majoritaires dans notre matrice puisqu'on les retrouve dans 324 des 339 annonces directement discriminatoires. Si le groupe visé par ce type de formulations est généralement facilement identifiable, ce n'est toutefois pas le cas pour plusieurs annonces de notre matrice. Ainsi, que penser de phrases telles que « pour 1 personne mature, seule et tranquille, stagiaire, écrivain, voyageur » ou encore ce propriétaire qui considère que son studio de 24 m² est « idéal pour travailleur célibataire, étudiant, stagiaire ou personne seule » ?

À l'inverse, les formulations positives ne laissent aucun doute quant aux individus qu'elles entendent écarter : « pas de CPAS », « Hommes, s'abstenir ! », « ne convient pas à des étudiants »... Celles-ci sont toutefois beaucoup moins usitées par les propriétaires et encore moins par les agences immobilières puisqu'elles n'apparaissent que dans 39 annonces directement discriminatoires.

1.3. Mots-clés polysémiques et pluridiscriminatoires

À la lecture des annonces, il est aisé de comprendre que certains vocables sont polysémiques pour les annonceurs. Il en va ainsi d'un vocable très souvent utilisé par les annonceurs, agents immobiliers comme particuliers : le terme « étudiant ». De nombreuses annonces invitent ceux-ci à visiter l'appartement auquel elles font référence et à s'y installer. La récurrence d'autres formulations et mots-clés associés à l'étudiant – « garant obligatoire », « signature du contrat en présence d'un parent », « personne salariée ou étudiant », « pour étudiant, pas de CPAS » – amènent à penser que c'est avant tout pour la sécurité financière, *via* leurs parents, que les étudiants sont ainsi favorisés dans des logements souvent relativement petits et bons marchés. C'est pourquoi ces annonces invitent particulièrement les étudiants ont été codées comme étant une discrimination directe basée sur la fortune. En outre, même s'il est concevable qu'un étudiant(e) ou un couple d'étudiants soi(en)t parent(s), pour de nombreux propriétaires il semble également que les étudiants offrent la certitude qu'aucun enfant ne résidera dans le logement proposé à la location. Cependant, cette appellation peut avoir un autre effet, cette fois indirect : il est en effet facile d'imaginer que les personnes plus âgées y réfléchiront à deux fois avant de présenter leur candidature à ces propriétaires ou agents immobiliers. Un autre exemple de terme polysémique nous est fourni par l'emploi du vocable « dame » qui non seulement discrimine clairement la gente masculine, mais découragera certainement aussi les jeunes femmes à répondre à cette annonce. Notons que la matrice comprend également son exact opposé avec l'emploi du terme « garçon » dans une autre annonce.

Nous verrons ainsi dans les points suivants que certains descripteurs identifiés comme discrimination directe sur base d'un critère particulier peuvent, indirectement, dans une lecture plus large, être considérés comme étant également indirectement discriminatoires par rapport à d'autres groupes de population législativement protégés.

2. Terminologie par critère de discrimination

Encore plus qu'à tout autre stade, la notion de « discrimination statistique » semble pertinente pour comprendre les mécanismes à l'œuvre dans le chef des annonceurs et par-là même les formules, mots-clés et conditions qu'ils emploient pour discriminer. La discrimination statistique survient lorsque des individus sont jugés non pas sur leurs caractéristiques personnelles, mais sur la base des caractéristiques moyennes du groupe ou des groupes auxquels ils sont supposés appartenir (Hulchanski 1993). Pour Rüegger (2007: 1), la notion de discrimination statistique fait référence aux attitudes motivées par le constat qu'une « caractéristique x facilement identifiable des individus composant un groupe donné est positivement, mais imparfaitement, corrélée avec une caractéristique y difficilement identifiable et considérée comme dommageable, ou à tout le moins à risque, à la réalisation d'une finalité sociale ou personnelle légitime ». La discrimination statistique a lieu lorsque l'information nécessaire à la décision, et basée sur la caractéristique y, n'est pas disponible ou que la difficulté pour l'obtenir est telle que l'individu préfère basée sa décision sur l'information incomplète fournie par la caractéristique x. L'individu discriminateur préférerait donc, toujours selon Ruëgger, différencier les

individus sur la base de la caractéristique y qui l'intéresse réellement. Toutefois, en raison des difficultés d'identification de y, il utilise la caractéristique x comme un indice se suppléant à l'objet distant inconnaissable ou difficile d'accès, même si cela le conduit à traiter, injustement dans certains cas, tous les individus présentant la caractéristique x comme s'ils possédaient la caractéristique y.

Sunstein (1997) a noté que la discrimination statistique n'est pas tant due à l'hostilité ou aux préjugés, mais qu'elle prend sa source dans des stéréotypes, c'est-à-dire des croyances relatives à des caractéristiques, des attributs et des comportements attachés aux membres de certains groupes (Hilton et von Hippel 1996: 240). Ceux-ci peuvent être économiquement rationnels, par exemple le fait que les femmes ont généralement des revenus inférieurs, en partie en raison de discriminations salariales persistantes sur le marché du travail (Van Hove 2013) ou parce qu'elles remplissent un travail non rémunéré au sein de leur famille. Pour cet auteur, de tels jugements catégoriels sont omniprésents et les pratiques discriminatoires comportent souvent des stéréotypes économiques apparemment rationnels.

Comme le souligne Légal et Delouée (2008), stéréotypes et discrimination sont deux notions intimement liées et interdépendantes. Plusieurs recherches (Novac et al. 2002; Pomeroy 1998: PAP 2013) ont mis en évidence les préférences des propriétaires pour certains types de locataires et les stéréotypes qui y sont associés. Celles-ci nous ont sans conteste aidé à mieux comprendre les techniques de discrimination développées par les annonceurs et la terminologie employée.

Les prochains points, consacrés à différents critères de discrimination, ne reprennent pas l'orientation sexuelle ainsi que la conviction religieuse ou philosophique. En effet, aucune annonce discriminatoire relative à ce dernier critère n'a été détectée, excepté la thématique des cuisines ouvertes, développées par ailleurs dans le point dédié aux critères dits « raciaux ». En ce qui concerne l'orientation sexuelle, on peut s'interroger par rapport à deux annonces insistant pour louer le bien référencé à un « couplé marié ». Le mariage est légal entre personnes du même sexe en Belgique depuis octobre 2004, on peut toutefois se demander si tout le monde a connaissance de cette avancée législative. La question reste ouverte quant au sens à donner à cette exigence.

2.1. Critère « fortune »

Les descripteurs identifiés en ce qui concerne les discriminations directes sur base de la fortune sont au nombre de 3. Le premier, « revenu de remplacement », s'exprime en mode positif et concerne globalement les personnes bénéficiaires d'un tel revenu, et plus particulièrement selon la terminologie employée les individus inscrits au registre d'un centre public d'aide sociale (CPAS) ou de l'office national de l'emploi (ONEM). Les deuxième et troisième concernent respectivement les personnes disposant d'un revenu professionnel (« travail ») et les étudiants (« étude »). La peur de l'impayé se profile en filigrane de ces préférences clairement exprimées. Les propriétaires et agences immobilières considèrent que les salariés représentent des garanties fiables et que les étudiants bénéficient de la caution de leurs parents (Pomeroy 1998).

Nous avons également des motifs de suspicions de discriminations directes. De nombreux propriétaires invitent en effet ce qu'ils dénomment des « personnes solvables » à répondre à leurs annonces. Strictement parlant, c'est donc très peu de personnes qu'ils découragent dans la mesure où les personnes recevant un revenu de remplacement répondent à cette exigence. Toutefois, la fréquence élevée où le terme solvable est directement corrélé dans des annonces à l'obligation de montrer des fiches de paie et/ou un contrat de travail amène à penser que « solvabilité » équivaut à « activité professionnelle » pour bien des propriétaires. Par conséquent, il est bien possible, sans qu'on puisse parler de certitude, que les propriétaires visent avec cette exigence de solvabilité à repousser les bénéficiaires d'un revenu de remplacement.

Différentes conditions de location ont en outre pour conséquence de discriminer indirectement les personnes économiquement défavorisées. Certains annonceurs demandent ainsi le versement de trois mois de caution. Si cette demande est légale sous certaines conditions, elle a malgré tout des conséquences pour la personne disposant de faibles revenus qui devra verser le montant d'un loyer supplémentaire en sus des 2 mois habituellement demandés comme garantie et du premier mois de loyer. Deux propriétaires vont jusqu'à demander que soient versés directement 6 mois de loyer. Certains annonceurs demandent également que les frais d'état des lieux établis par un professionnel soient

réglés par le futur occupant du logement (ces frais s'élèvent dans les annonces analysées entre 121 et 250 euros), d'autres demandent que les frais d'agence soient payés par le locataire. Une autre condition qui freinera sans conteste les candidats-locataires bénéficiaires de revenus de remplacement est la condition de non-domiciliation (39 annonces) alors que l'obligation d'un domicile conditionne le versement d'un tel revenu.

S'il est bien entendu tout à fait légitime que le bailleur s'informe des ressources du locataire et de leur régularité, certaines pratiques s'avèrent également irréalistes pour les personnes les plus pauvres. Ainsi, il est pratique courante pour les propriétaires d'évaluer la situation des locataires éventuels à partir du rapport loyer-revenu ; une règle particulièrement utilisée veut que le prix du loyer ne dépasse pas 30 %, ou un tiers selon les annonces, du revenu du locataire. Cette « règle des 30 % » peut également être considérée comme une discrimination indirecte à l'heure où de très nombreuses enquêtes et études (Albrecht et Van Hoofstat 2011; De Keersmaecker 2012) ont mis en évidence la part de plus en plus importante que représente le loyer dans le budget des ménages, et notamment des plus pauvres. Ce *ratio* est pratiquement impossible à respecter pour les allocataires sociaux dans la mesure où une personne isolée touchait à peine 800€ en 2013 ; elle devrait ainsi se loger pour 240 € maximum, ce qui s'avère irréaliste dans un marché du logement tel que celui de Bruxelles.

Pour être complet, il nous faut également souligner que certaines formules discriminatoires visant la structure familiale des ménages peuvent être considérées comme des discriminations indirectes sur base de la fortune. Il s'agit plus particulièrement des annonces visant à décourager plus ou moins clairement les parents célibataires. Celles-ci seront détaillées dans un prochain point.

2.2. Critère « âge »

Les annonces directement discriminatoires sur base de l'âge visent à décourager soit les plus jeunes locataires, soit les plus âgés d'entre eux. Les seniors seront freinés dans leur candidature par des formulations, rédigées selon le mode négatif, insistant sur la jeunesse des potentiels candidats-locataires : par exemple, une formule comme « cherche jeune locataire ». L'enquête de l'association française « Particuliers à Particuliers »¹⁴ (PAP) nous apprend que certains propriétaires ont des appréhensions pour louer à des personnes âgées en raison du plus grand risque évident de mortalité de cette population.

Sur un mode négatif également, les jeunes sont quant à eux discriminés par le biais de phrases telles que « pensionnés les bienvenus » ou par des seuils d'âge minimum imposés aux candidats-locataires : « uniquement pour personnes âgées d'au moins 28 ans ». Toutefois, le plus souvent, les annonces discriminant directement ce groupe de population sont formulées sur un mode positif. Deux descripteurs (« immaturité » et « étude ») sont alors utilisés débouchant sur des formules telles que « pas de jeunes » ou « pas d'étudiant ».

Les annonces discriminatoires envers les jeunes locataires reposent particulièrement sur le stéréotype que ceux-ci sont particulièrement turbulents (CECLR 2011). Il est ainsi notable que les formulations discriminant cette catégorie de la population sont généralement accompagnées de l'adjectif « calme » : « pour personnes calmes, pas d'étudiants ». L'enquête de la PAP met également en évidence que les propriétaires sont souvent réticents au mode d'occupation des logements de certains jeunes, la colocation. Plusieurs annonces discriminent ainsi indirectement les jeunes en refusant la colocation dans les logements.

Les annonces potentiellement indirectement discriminatoires touchent plus particulièrement les aînés. En effet, comme nous l'avons déjà mentionné, si les vocables « jeune » et « étudiant » ont prioritairement comme objet d'écarter les personnes ayant droit au revenu d'intégration et les bénéficiaires des allocations de chômage, ils peuvent également freiner les personnes plus âgées qui touchent leur pension. Il en va de même des annonces reposant sur l'obligation d'être actif professionnellement.

Il reste que certaines conditions apparemment neutres risquent également d'affecter tant les jeunes qui quittent le domicile parental que certains seniors, et plus particulièrement les veuves. Ces conditions

¹⁴ Consultable à l'adresse suivante : <http://www.pap.fr>.

concernent ce que l'on peut qualifier d'« antécédent de location ». Il s'agit notamment de montrer des preuves de paiement de loyer (généralement les 6 derniers mois, mais un propriétaire de notre base de données exige 5 ans de preuves) et/ou des références de l'ancien propriétaire.

On peut également s'interroger quant à trois annonces demandant que soit communiqué l'âge du candidat-locataire lorsque celui-ci prend contact par mail avec l'annonceur.

2.3. Critère « genre »

À première lecture, la gent masculine semble beaucoup plus discriminée que la féminine. En effet, les discriminations directes répertoriées visent toutes à écarter, sur un mode négatif ou positif, des personnes de sexe masculin. Sur un mode positif, les annonceurs utilisent directement le terme « homme » et « garçon », ce dernier étant encore plus que le premier soumis à une autre restriction en fonction de l'âge. Sur un mode négatif, en plus des pendants féminins des termes susmentionnés, c'est l'emploi de mots et/ou d'adjectifs au féminin qui freinera la candidature de la gent masculine.

Toutefois, un examen plus approfondi nous révèle une autre réalité. En effet, dès que l'on tient compte des discriminations indirectes, et plus particulièrement de celles portant sur la composition familiale (605 annonces), le traitement potentiellement discriminatoire de très nombreux propriétaires envers la gent féminine apparaît. En effet, les femmes se retrouvent plus souvent à la tête d'une famille monoparentale que les hommes (elles représentent, par exemple, 9.4 % des ménages bruxellois contre 1.5 % des hommes) et, de fait, elles occupent plus souvent des logements peu confortables, plus petits, de moins bonne qualité et proportionnellement plus chers que la moyenne. Les femmes sont confrontées à un obstacle supplémentaire : la nécessité de trouver de grands logements pour y abriter leurs enfants (Boulangier 2010: 19). Les données fournies par EU-SILC montrent en outre que les femmes courent de plus grands risques de vivre dans la pauvreté. Cette enquête vient par ailleurs renforcer les résultats du Panel Démographie familiale qui avait déjà mis en exergue la situation particulièrement difficile vécue par beaucoup de mères célibataires (Casman et al. 2007: 33).

En outre, certaines femmes pourront également expérimenter certaines difficultés à rencontrer les exigences de certains propriétaires en matière d'antécédents de location. Il s'agit par exemple des femmes auparavant financièrement dépendantes de leurs maris et à la recherche d'un logement à la suite d'un divorce ou d'un veuvage.

2.1. Critères dits « raciaux »

En ce qui concerne les critères dits « raciaux », une seule annonce fait directement référence, sur un mode négatif, à la nationalité : « pour candidat belge ». Toutefois, certaines requêtes auprès des candidats-locataires ont attiré l'attention des lectrices. Ainsi, dans trois annonces, le propriétaire a demandé que soit communiquée par email une copie de la carte d'identité des personnes intéressées par le bien à louer.

Sur un mode cette fois indirect, les personnes d'origine étrangère réfléchiront certainement à deux fois avant de candidater pour certaines annonces conditionnant la location du bien immobilier à l'interdiction clairement formulée d'installer une antenne parabolique. Les restrictions relatives à la composition des ménages, et plus particulièrement aux familles nombreuses, affectent particulièrement les personnes issues de l'immigration, et plus spécifiquement les première et deuxième générations, dont la cellule familiale est généralement plus grande que la moyenne belge (Eggerikcx et Perrin 2004; Schoonvaere 2013: 49). En outre, comme la plupart des nouveaux entrants sur le marché du logement, les primoarrivants sont certainement incapables de présenter des antécédents de location.

Dans le cadre de cette recherche, et dans le but d'être le plus exhaustif possible, nous avons également codé comme discrimination indirecte un type particulier d'aménagement des logements : la cuisine qualifiée d'« ouverte » ou souvent référencée comme « cuisine américaine ». Si, comme explicité précédemment, ce type d'habitation répond souvent à une mode ou un moyen d'aménagement des surfaces réduites, il peut décourager certaines populations d'origine immigrée. Les chiffres sont à considérer d'autant plus avec précaution que la majorité des logements constituant notre matrice se caractérise par leurs loyers relativement bas et, très souvent, une surface habitable relativement petite.

2.2. Critère « handicap »

Le handicap n'a pas fait l'objet de formulation discriminatoire, à l'exception d'une annonce qui invite les personnes qualifiées d'« autonomes » à répondre à l'annonce. *A contrario*, plusieurs annonces font mention d'aménagements particulièrement intéressants pour des personnes à mobilité réduite : wc suspendu, rampe dans la salle de bain ou pour accéder à l'habitation, entrée de plain-pied et ascenseur privatif donnant directement sur le logement.

Il reste que de très nombreuses annonces sont indirectement potentiellement discriminatoires, et ce si leurs propriétaires ne sont pas prêts à des aménagements raisonnables, dans la mesure où de nombreux annonceurs insistent sur la non-désirabilité d'animaux domestiques dans les logements proposés à la location. Il est remarquable que toutes les formulations potentiellement discriminatoires utilisées soient rédigées selon un mode positif, « pas d'animaux » et « animaux non admis » étant particulièrement usités.

Tableau synthétique : Indicateurs et descripteurs utilisés et leurs occurrences dans la matrice

Critères	Indicateurs	Directe/indirecte	Positive/négative	Descripteurs	Occurrences
Fortune	Capacité financière	Directe	Positif	Revenu de remplacement	15
		Directe	Négatif	Travail	185
		Directe	Négatif	Etude	110
	Capital de base	Indirecte		Frais supplémentaires	98
		Indirecte		Règle des 30%	10
		Indirecte		Domiciliation	39
Age	Jeunesse	Directe	Positif	Immaturité	12
		Directe	Négatif	Maturité	28
		Indirecte		Colocation	10
		Indirecte		Antécédent de location	47
	Troisième âge	Directe	Négatif	Grand âge	9
Sexe	Masculin	Directe	Positif	Homme	1
		Directe	Négatif	Femme	15
	Féminin	Directe	Négatif	Homme	1
		Indirecte		Parent célibataire	556
Handicap	Motricité	Directe	Négatif	Autonomie	1
	Malvoyance	Indirecte		Chien-guide	635
Race/origine ethnique	Nationalité	Directe	Négatif	Belge	1
	Origine nationale	Indirecte		Parabole	1
		Indirecte		Langue	2
	Culture	Indirecte		Famille nombreuse	148
	Culture	Indirecte		Cuisine ouverte	1296
Conviction religieuse	(aucune formule ou condition potentiellement discriminatoire détectée)				
Orientation sexuelle	(aucune formule ou condition potentiellement discriminatoire détectée)				

V. Analyse des techniques de discrimination dans l'annonce

Ce point veut donner un aperçu quantitatif de la discrimination, tant directe qu'indirecte, telle qu'elle s'opère dans les annonces de location. Il entend également mettre en relief la répartition des annonces discriminatoires au niveau régional et surtout par rapport à la structure du marché du logement grâce à la typologie définie dans le cadre de cette recherche. Nous verrons également si le type de média utilisé influence les techniques discriminatoires.

Tenter de donner un aperçu en termes statistiques de la discrimination directe et indirecte dans les petites annonces de location est un exercice périlleux et non exempt de critiques. Comme souligné dans la méthodologie, il est parfois difficile de déterminer avec certitude s'il s'agit d'une distinction légitime ou d'une discrimination. Pour un descripteur tel que « famille nombreuse », des données étaient par ailleurs souvent manquantes, comme le nombre de chambres et/ou la superficie habitable, pour affirmer avec certitude que nous étions face à une discrimination.

1. La surface habitable et le prix des logements

Bien que nous manquons de données relatives à la surface habitable pour plus de la moitié des logements composant la matrice, nous pouvons déceler à partir des annonces renseignant cette information (47,9 %) un lien entre, d'une part, la superficie du logement et, d'autre part, le taux ainsi que les motifs de discrimination. L'enquête 2006-2007 de la région wallonne a mis en évidence la multiplication des petits logements (moins de 28m²), et ce plus particulièrement dans les centres urbains. Cette évolution est également constatée en Région bruxelloise (De Keersmaecker 2012). Or, comme l'illustre la figure 1 en annexe, c'est précisément dans les logements de plus petite taille (< 35 m²) que la discrimination directe s'opère plus particulièrement. Ainsi, 15,9 % des annonces relatives à de tels biens contiennent des discriminations directes, et plus particulièrement sur base de la fortune. La figure 1 en annexe montre une diminution quasi constante des taux de discrimination à mesure que la superficie s'agrandit.¹⁵

En lien direct avec ces informations, le prix de location est une donnée importante lorsque l'on étudie les pratiques discriminatoires des annonceurs. Législativement, ces derniers sont tenus de communiquer le montant des loyers ainsi que celui des charges éventuelles. Toutefois, 30 annonces de la matrice ne fournissent aucune indication financière.¹⁶ La situation s'avère également interpellante en ce qui concerne les annonces parues dans des journaux et encore plus pour les affiches apposées sur les logements en location. Pour ces dernières, 22 affiches sur 50 n'affichent pas de loyer, ce qui laisse la porte ouverte à de possibles discriminations sur cette base, réalité mise en évidence par plusieurs recherches (Ihlanfeldt et Mayock 2009; Novac et al. 2002).

La matrice contient 1.563 annonces relatives à des logements dont le loyer demandé est inférieur à 500 €, ce qui équivaut à 19,5 % du total des annonces récoltées. Or, à la vue de la figure 2, on constate que 45,0 % des annonces directement discriminatoires les concernent. En augmentant ce plafond à 599 € (ce qui représente 2402 annonces ou 29,9 % des annonces de la matrice), on obtient près de ¾ des annonces directement discriminatoires (247 annonces, 72,8 %) référencées dans la matrice. Les figures 2 à 5 montrent que cette influence du prix des loyers est particulièrement notable en Wallonie et à Bruxelles.

Cette incidence du montant des loyers sur les discriminations directes est renforcée par les informations fournies par la base de données relative aux biens exceptionnels où aucune discrimination directe n'a été recensée dans les 500 annonces qu'elle comprend. Cette base comprend toutefois 82 annonces contenant des conditions pouvant indirectement affecter certains groupes de population protégés législativement ; quatre, toutes relatives à la composition familiale, si nous ne tenons pas compte des cuisines ouvertes ou de l'interdiction d'animaux de compagnie. Il en va de même pour les annonces de la matrice.

2. L'annonceur

Sur les 339 annonces directement discriminatoires, 235 (69,3 %) ont été proposées à la location par leur propriétaire et 104 (30,7 %) par une agence immobilière.¹⁷ Ces chiffres tendraient à montrer que les professionnels de la location sont plus attentifs à cette question dans la mesure où ils gèrent 59,2 % des biens locatifs recensés dans la matrice. Les annonces directement discriminatoires postées par des professionnels sont pour 63,5 % relatives à des logements situés en Flandre, ce qui n'est pas étonnant compte tenu du nombre d'annonces gérées par les agences dans cette région. Le taux d'annonces directement discriminantes au regard du total des annonces postées par une agence en Flandre s'élève à 2,4 %, ce qui reste supérieur aux taux d'annonces discriminantes qu'elles ont postées à Bruxelles (2,2 %) et en Wallonie (1,5 %). Sur les 104 annonces directement discriminatoires postées par une agence, nous avons relevé 81 discriminations sur base de la fortune, 25 sur l'âge et 2 sur le genre des

¹⁵ La figure 1 montre une très légère exception entre les biens de 85-104 m² et 105-124m².

¹⁶ Notons qu'une de ces annonces sans montant du loyer comprend une formulation discriminatoire relative à la fortune et nous avons des suspicions relatives à 3 d'entre elles.

¹⁷ Pour ce point, le lecteur peut se référer au tableau 7 situé en annexe.

potentiels candidats-locataires. Parmi celles-ci, 10 sont rédigées sur un mode positif, 2 relatives à la fortune et 8 à l'âge et visant spécifiquement les étudiants.

En ce qui concerne les particuliers, c'est au contraire en Région wallonne qu'ils ont posté le plus d'annonces directement discriminatoires avec un pourcentage de 8,1 %, suivi de Bruxelles (7,3 %) et de la Flandre (5,8 %). Les annonces directement discriminatoires portent sur la fortune (201), sur l'âge (30), sur le genre (15), sur le handicap (1) et sur la nationalité (1) des candidats-locataires. Si la grande majorité des annonces postées par des particuliers ne s'adressent également pas directement aux groupes de populations qu'ils entendent décourager, 27 annonces rédigées sur un mode positif ont toutefois été identifiées : 20 d'entre elles excluent ouvertement les personnes inscrites à un CPAS ou à l'ONEM, 8 s'adressent aux jeunes et deux aux hommes.

3. Type de média

Ce point tente de déterminer si le média utilisé par les annonceurs – internet, journal ou affiche – a des conséquences sur la fréquence et les modalités de la discrimination directe dans les annonces de location.

Tableau synthétique : Nombre d'annonces potentiellement discriminatoires par type de média

Type de média	Internet			Presse			Affiche		
Nombre d'annonces	8.026			100			50		
Discriminations potentielles	neutre	Directe	Indirecte	neutre	Directe	Indirecte	neutre	Directe	Indirecte
Nombre d'annonces	5.551	339	2.136	72	5	23	29	15	6

Calculé sur base des 28 annonces qui indiquent un prix, le loyer mensuel moyen des logements soumis à la location par le biais d'affiches s'élève à 514,1 €, ce qui est donc comparable au prix moyen de la matrice pour les biens situés à Liège (507,76 €).

Concernant les affiches de location, seulement 29 annonces sont totalement neutres. En effet, notre base de données comprend 15 annonces comportant des formulations directement discriminatoires à l'encontre de groupes de personnes protégées par la loi, ce qui équivaut à pas moins de 30 % des annonces. Parmi celles-ci, 14 portent sur le critère de la fortune. Alors que toutes tentent d'encourager la candidature des étudiants, 3 s'adressent également aux personnes disposant de revenus professionnels tandis qu'elles découragent clairement, par le biais de la même formule « pas de CPAS », les personnes recevant le revenu minimum d'intégration. Si le pourcentage d'annonces sans indication de loyer est important dans cette base de données, il est encore plus interpellant en ce qui concerne les annonces discriminatoires sur base de la fortune dans la mesure où 10 annonces sur les 14 collectées ne fournissent pas d'informations relatives au loyer. Cette constatation renforce notre appréhension que certains annonceurs aient l'intention de se servir du montant du loyer dans une phase ultérieure du processus de location pour discriminer les personnes bénéficiaires d'un revenu de remplacement.

Notons que deux annonces – dont l'une comprend donc également une discrimination sur base de la fortune – discriminent directement la gent masculine en invitant des femmes à présenter leur candidature. À ces discriminations directes s'ajoutent 12 discriminations indirectes recensées : une porte sur la fortune (3 mois de caution), 5 sur le handicap en interdisant la présence d'animaux domestiques et 8 portent sur la composition familiale des ménages.

En ce qui concerne notre base de données d'annonces récoltées dans des journaux, les différences sont moins notables avec celles de la matrice. Le temps imparti à la recherche ne nous a pas permis de tenter d'introduire nous-mêmes des annonces discriminatoires dans ce type de média pour voir dans quelle mesure les quotidiens pratiquent ou non une forme de censure sur les annonces qu'ils publient. Sans conteste, cette expérience mériterait d'être mise en œuvre.

4. Structure du marché du logement

Sur base de la typologie définie précédemment, tenant compte à la fois des caractéristiques des habitations et de leurs occupants, le présent point étudie dans quelle mesure la structure du marché du logement influence la fréquence des discriminations, les critères plus ou moins visés ainsi que les techniques utilisées.

Le tableau 6 montre que près de la moitié des annonces comportant une discrimination directe (48,7 %) concernent des logements situés dans une commune de type « grande ville » et qu'un quart d'entre elles (24,8 %) des logements de type « petites villes/agglomérations ». Toutefois, la mise en rapport avec le nombre d'annonces récoltées pour chacun des 6 types nous offre une image sensiblement différente de la répartition des discriminations directes. C'est dans le type « villes wallonnes » que les annonces sont le plus souvent discriminatoires avec 5,3 %, suivi directement par le type « grandes villes » avec 5,1 %. Si le type « petites/villes agglomérations » comporte quasi autant d'annonces directement discriminatoires que le type « urbanisation diffuse » avec respectivement des taux de 3,3 % et 3,4 %, les communes recensées comme « campagne périphérique » ne comportent quant à elles 'que' 2,1 % d'annonces discriminatoires.¹⁸

L'analyse relative aux différents motifs de discrimination nous éclaire quant aux groupes de population que les annonceurs désirent décourager dans les différents types de communes belges. Ainsi, tandis que la fortune est directement discriminée à hauteur de 3,5 % sur l'ensemble de la Belgique, on constate que c'est particulièrement le cas dans les « villes wallonnes » et les « grandes villes » avec des taux de, respectivement, 4,6 % et 4,3 % d'annonces contenant de telles discriminations directes. Dans les communes de types « petites villes/agglomérations », « urbanisation diffuse » et « campagne périphérique », ces taux sont sensiblement inférieurs puisque ces communes comptent, respectivement, 2,8 %, 2,3 % et 2,1 % d'annonces problématiques. Ainsi, les types de communes particulièrement discriminantes sont également celles qui comptent généralement en leur sein les plus forts taux de personnes vivant sous le seuil de pauvreté.¹⁹

En ce qui concerne les pratiques des annonceurs dans les différents types de communes, les agences immobilières n'ont introduit aucune annonce directement discriminatoire pour des biens locatifs situés en « campagne périphérique » et 'seulement' 4 dans les « villes wallonnes ». Elles sont par contre particulièrement discriminantes dans les « grandes villes » (44 annonces ou 2,8 % d'annonces directement discriminatoires) et dans les communes de type « urbanisation diffuse » (17 annonces ou 2,4 %). Elles ont également posté 39 fois de telles annonces dans les petites villes ou agglomérations (1,6 % du total). En vue de mieux comprendre sur quel(s) motif(s) les agences immobilières tentaient de favoriser ou décourager certains groupes d'individus, nous avons analysé les annonces discriminatoires qu'elles ont publiées sur internet en ce qui concerne des biens locatifs situés dans des « grandes villes ». Près des neuf dixièmes (88,6 %) de ces annonces directement discriminatoires le sont sur base de la fortune. Toutes ces annonces invitent les étudiants, les professionnels ou des personnes de l'une ou l'autre de ces catégories à répondre à l'annonce. Il est notable que deux annonces visent directement à exclure les personnes fréquentant les CPAS des éventuels candidats-locataires.

La répartition par type de communes des annonces directement discriminatoires (voir figure 3 en annexe) nous montre qu'elles concernent pour plus ou moins deux tiers d'entre elles des logements de moins de 500 € pour les communes de type « ville wallonne » et « campagne périphérique ».

Les informations statistiques analysées précédemment, et plus particulièrement celles relatives aux types de communes, nous amènent à nous interroger sur l'influence même du parc locatif lors de cette discrimination au logement. Selon certains analystes du marché privé, la concurrence est un grand égalisateur et le comportement discriminatoire est illogique. C'est, selon des auteurs tels que Block et Walker (Block et Walker 1981), parce que la discrimination impose une pénalité financière qui devrait se redresser au fil du temps en raison de la concurrence. Alors que le raisonnement derrière cet argument

¹⁸ Le tableau 6 situé en annexe met en évidence les communes comportant les plus hauts taux de discriminations pour chaque type de marché du logement.

¹⁹ Tableau de l'EU-SILC "SILC11_tcm326-201814" consultable à l'adresse : <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/travailvie/eu-silc/>.

est quelque peu simpliste et ne tient pas compte de la dynamique complexe tant du comportement humain que des inégalités sociales, l'argument selon lequel la discrimination diminue là où elle provoque aux discriminateurs, dans notre cas les annonceurs, une perte financière importante, est intéressant et *a priori* non dénué de fondements.

L'argument développé par Thibodeau (2003: 39-42) peut se résumer de la sorte : lorsque le taux de vacance sur le marché du logement est très faible – l'auteur évalue ce taux à moins de 1 pour cent –, la demande est forte pour les logements à faibles loyers, et les propriétaires opèrent plus de distinctions entre les potentiels candidats-locataires. Dans un marché du logement où le taux d'inoccupation est très élevé (estimé à 6 pour cent), la demande de logements locatifs est faible et les propriétaires peuvent être plus enclins à accepter les locataires qui ont de faibles revenus, qui perçoivent un revenu de remplacement ou encore les personnes issues de l'immigration. En bref, s'il y a des preuves que la discrimination persiste sur les marchés de faible demande – les marchés intègrent les normes, préférences et pratiques des groupes avantagés selon Sunstein (1997) –, il apparaît que la discrimination est plus grave dans les marchés à forte demande. Ainsi, outre les stéréotypes de nombreux propriétaires relatifs aux personnes percevant des revenus de remplacement par exemple, on peut émettre l'hypothèse que les taux de discrimination importants relevés dans certains types de communes en ce qui concerne le critère « fortune » seraient influencés par la demande de plus en plus élevée pour les biens locatifs les moins chers dans ces mêmes communes où célibataires, étudiants et personnes financièrement démunies concourent pour le même type de logement.

5. Focus sur certains critères

Dans ce point, nous étudions non seulement les techniques de discrimination directe et indirecte développées par les annonceurs en ce qui concerne différents critères de discrimination, mais nous analysons également la géographie de ces annonces discriminatoires.

Ce focus sur cinq critères est principalement dicté par le matériel dont nous disposons, c'est-à-dire les annonces discriminatoires identifiées dans la matrice. Ainsi, nous n'étudions pas la conviction religieuse ou philosophique ou encore l'orientation sexuelle pour lesquelles nous disposons de trop peu, voire aucune, annonce(s).

5.1. Critère « fortune »

Les données communiquées dans les précédents points ont déjà montré que la fortune est de loin le critère le plus directement discriminé au sein de la matrice avec 282 annonces pertinentes, c'est-à-dire que 83,2 % des 339 annonces comportant une ou plusieurs discriminations directes tentent de décourager les personnes les plus pauvres à candidater. Au total, ce type de discrimination représente 3,5 % des annonces collectées ; 87 d'entre elles concernent des biens situés à Bruxelles, 98 en Flandre et 97 en Wallonie. Tandis que la répartition régionale de ces annonces discriminatoires semble plus ou moins égale, leur mise en relation avec le nombre total d'annonces par région offre une image relativement différente. Ainsi, 4,4 % des annonces se rapportant à un bien locatif situé en Wallonie comportent au moins une formule directement discriminatoire sur base de la fortune, 4,0 % des annonces sur Bruxelles et 'seulement' 2,7 % en Flandre.

Le lien entre le prix du loyer proposé et la fréquence de ce type de discrimination semble évident à la vue de la figure 4. En ne prenant en compte que les logements dont le loyer est inférieur à 500 € par mois (ce qui représente 19,5 % de la matrice), on voit qu'un peu moins de la moitié (46,8 %) des annonces discriminatoires sur base de la fortune s'y rapporte. Cette tendance est notable dans toutes les régions. Ainsi, alors que la Flandre et la Wallonie ne comptent, respectivement, que 14,8 % et 37,1 % d'annonces de moins de 500 euros, les taux de discrimination sur base de la fortune s'élèvent pour ces 2 régions et dans ces gammes de loyers à 36,7 % et 65,0 %. Cette relation est encore plus frappante à Bruxelles où le taux d'annonces discriminatoires (37,9 %) est près de 4 fois supérieur au taux d'annonces inférieures à 500 € (9,6 %).

Une analyse sur base des motifs utilisés pour discriminer nous montre que le prix moyen des annonces discriminatoires ayant pour descripteur le travail s'élève à 540,78 € - taux inférieur à la moyenne de la base de données qui s'élève à 589,38 € - et la surface habitable moyenne à 59,9 m². Le prix moyen est

sensiblement inférieur pour les logements dont les annonces discriminatoires ont comme descripteurs « étudiant » ou « revenu de remplacement ». Le prix moyen des logements proposés par nos annonceurs aux étudiants s'élève à 468,90 € pour des logements d'une superficie moyenne de 55 m² et ceux clairement 'interdits' aux personnes touchant un revenu de remplacement à 454,28 €.

Concernant les principaux descripteurs relatifs à la fortune, le travail est le principal descripteur utilisé, quel que soit le type de commune étudié. En pourcentage, comme le montre le tableau 8, ce sont particulièrement les communes de type « urbanisation diffuse » qui y accordent de l'importance avec 90,9 % des annonces directement discriminatoires sur base de la fortune qui y font référence, suivies par les « villes wallonnes » avec 74,4 %.²⁰ Le tableau 9 montre que les annonceurs des « grandes villes » et « petites villes/agglomérations » favorisent également les étudiants avec des taux de 47,8 % et 40,8 %, ce qui est sans commune mesure par rapport aux autres types de communes.²¹ Ces différences notables entre l'utilisation des deux descripteurs, tous deux formulés en mode négatif et qui vise à décourager les personnes percevant un revenu de remplacement, peut aisément se comprendre par la présence d'universités et hautes écoles dans les types « grandes villes » et « petites/villes agglomérations ». Celles-ci comprennent par ailleurs de nombreux logements de petite superficie, et donc à loyer modéré, qui pourraient attirer des personnes à faibles revenus. L'étudiant se pose alors comme une alternative.

Enfin, concernant les annonces qui refusent clairement la location de leur bien à des personnes bénéficiant d'un revenu de remplacement, aucune n'a été recensée dans les communes de type « petites villes/agglomérations » et « urbanisation diffuse ».²² Elles sont particulièrement, proportionnellement, en nombre dans les communes de type « campagne périphérique » puisque sur les 8 annonces discriminatoires sur base de la fortune, 3 excluent les personnes qualifiées de « CPAS ». Suivent les « villes wallonnes » avec 5 annonces sur 43 et les « grandes villes » avec 6 annonces sur 138.

À ces discriminations directes s'ajoutent 158 annonces comportant des conditions potentiellement indirectement discriminatoires sur base de la fortune. La proportion de ces annonces discriminantes par rapport au total des annonces publiées pour chaque type de commune est intéressante : si les types « grandes villes », « petites villes/agglomérations » et « villes wallonnes » présentent des taux de 1,7 %, celui-ci s'élève à 2,6 % pour les annonces du type « urbanisation diffuse » et atteint 5,3 % en campagne périphérique. Il semble que plus que dans les autres types de commune, des frais supplémentaires sont à prévoir pour y louer une habitation (16 annonces/20) et plus particulièrement des frais d'état des lieux²³.

La discrimination telle qu'elle s'opère dans les annonces de location sur base de la fortune interpelle. Vanneste et al. (2007) rappellent que la location d'un logement est un choix généralement dicté par la situation socio-économique précaire des individus. Dans le même ordre d'idée, en sus de ce qu'il considère comme des locataires temporaires (expatriés, chercheurs, stagiaires...), De Decker (1994) définit deux autres profils de locataires : (1) les personnes et familles à faibles revenus et (2) les personnes qui attendent une stabilisation de leur vie familiale (pénurie de moyens financiers). Le nombre de ménages fragilisés n'a cessé d'augmenter ces dernières années avec le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de divorces et de célibataires. En outre, entre 2005 et 2009, le prix d'achat des habitations les moins chères ont augmenté en Belgique de 51 % (Albrecht et Van Hoofstat 2011: 65). Le marché locatif social s'adresse en principe exclusivement aux revenus les plus faibles, mais l'offre en matière de logements locatifs sociaux est assez limitée, et une proportion importante des revenus plus faibles est dès lors obligé de trouver un logement sur le marché locatif privé. Au 1er janvier 2012, 38.928 ménages étaient en attente d'un logement social à Bruxelles (OSS 2012: 59-61) et 37.983 en Wallonie (SWL 2011: 15). A la même période, 91.926 individus étaient inscrits

²⁰ Ces taux s'élèvent à 69,0 % pour les communes de type « petites villes/agglomérations », 62,5 % pour celles de type « campagne périphérique » et 57,2 % dans les « grandes villes ».

²¹ Ces taux s'élèvent à 13,6 % pour le type « urbanisation diffuse » (3 annonces dont 2 à Merelbeke), 11,6 % pour les villes wallonnes et aucune mention de ce type pour les communes de type « campagne périphérique ».

²² Le tableau 9 montre la répartition de ce type d'annonces.

²³ Notons que les frais d'états lieux sont une particularité des communes de notre échantillon situées dans la province du Luxembourg.

sur les listes d'attente des logements sociaux en Flandre (Bral 2012: 294). Or, comme le rappelle Vanneste et al. (2007: 14), l'ampleur de la réserve de logements locatifs sociaux influence l'accessibilité des prix des logements en général et pour les ménages à faibles revenus en particulier.

5.2. Critère « âge »

La matrice compte 56 annonces comportant des discriminations directes sur base de l'âge, ce qui équivaut à 0,7 % des annonces. Ici encore, c'est en Wallonie que l'on discrimine le plus sur cette base dans la mesure où ce type de formulations discriminatoires apparaît dans 19 annonces sur les 2.178 annonces collectées pour cette région (0,9 % du total d'annonces sur la région) ; nous avons identifié 16 annonces sur Bruxelles (0,7 %) et 21 en Flandres (0,5 %). Les discriminations directes relatives à ce critère s'opèrent particulièrement dans le cadre d'annonces pour des biens dont le loyer n'excède pas 499 €, et ce plus particulièrement pour la Wallonie et Bruxelles. Pour ces biens à loyers modérés, 13 annonces en Wallonie, 5 à Bruxelles et 4 en Flandres émettent des restrictions par rapport à l'âge des candidats-locataires. Ces discriminations directes visent particulièrement à freiner la candidature des jeunes en recherche d'un logement puisque 47 de ces annonces les concernent, pour seulement 9 qui excluent les seniors. Il est également intéressant de remarquer que les 12 formules discriminatoires rédigées sur un mode positif – par exemple « pas d'étudiant » ou « jeunes gens pas acceptés » – ne concernent que les plus jeunes candidats-locataires.

Si les jeunes sont *a priori* plus fortement discriminés que les personnes âgées en raison du plus fort taux de discriminations directes dont elles sont victimes dans les annonces de location, une lecture attentive prenant en compte les autres descripteurs précédemment explicités pouvant avoir une influence sur la candidature des personnes matures nous montre une tout autre réalité. Ainsi, si 99 annonces sont potentiellement discriminatoires pour les jeunes, les seniors peuvent être désavantagés pour 298 annonces, c'est-à-dire 3,6 % des annonces de la matrice. Ici encore, des disparités notables existent en ce qui concerne leur répartition régionale : si elles ne représentent que 2,2 % des annonces en Flandre, leur taux s'élève à 3,9 % pour Bruxelles et atteint les 6,1 % pour les communes wallonnes.

Ces chiffres peuvent sembler trop importants à nos lecteurs ; ils prennent toutefois tout leur sens à la lecture d'enquêtes réalisées quant aux préférences des propriétaires. In en va ainsi de l'enquête menée par la PAP qui révèle que 55 % des bailleurs estiment que le locataire idéal est âgé entre 16 et 35 ans. Cette tranche d'âge est celle où, d'un côté, les étudiants bénéficient de la caution des parents et, d'un autre côté, les salariés sont fiables au niveau du paiement de loyer. *A contrario*, seuls 6 % des propriétaires enquêtés voulaient d'un retraité comme locataire.

5.3. Critère « genre »

Notre matrice comporte 17 annonces comportant des formulations discriminant directement sur base du genre. Excepté une annonce à Bruxelles, toutes visent à encourager la candidature de femmes, plus ou moins jeunes selon les termes choisis (« pour étudiante », « pour jeune fille » ou « pour dame »). Il existe par ailleurs une disparité entre les trois régions du pays puisque si on ne trouve qu'une seule annonce en Flandre, la Wallonie en compte 6 et Bruxelles 10, ce qui équivaut à 0,5 % des annonces publiées pour cette dernière.

Une fois encore, l'image d'une gent masculine surdiscriminée par rapport aux femmes s'inverse si nous prenons en compte les motifs de discrimination indirecte identifiés : la composition familiale, les capacités financières, les antécédents de location.

5.4. Focus sur un motif de discrimination indirecte : la composition familiale

Si la composition familiale ne correspond pas de manière directe à un critère protégé par la législation antidiscrimination, elle peut indirectement avoir des répercussions sur différents groupes de population légalement protégés. Certaines études ont en effet montré que la structure familiale, notamment celles des familles monoparentales et des familles nombreuses, peut jouer un rôle important au moment d'accéder au logement (Bernard 2007; Boulanger 2010).

Ici encore, et plus particulièrement en ce qui concerne les régions bruxelloise et wallonne, le prix des logements semble influencer sur les discriminations relatives à la composition familiale. La figure 5 montre en effet que tandis que la proportion d'annonces neutres de moins de 500 euros s'élève à un peu plus

d'un tiers (35,7 %), les annonces comportant des formulations ou des conditions discriminantes sur base de la composition familiale sont pour plus de la moitié dans ces tranches de prix. En ce qui concerne les deux descripteurs identifiés, « parent célibataire » et « famille nombreuse », on constate à la lecture du tableau 11 que les discriminations indirectes relatives à la taille des ménages sont plus nombreuses dans les tranches de prix supérieurs. Cette différence tient simplement du montant plus important à déboursier mensuellement pour les plus vastes logements.

Comme l'illustrent les cartes 8 à 10, une analyse par type de communes montre que, proportionnellement, les annonces comportant une discrimination relative à la composition familiale sont particulièrement nombreuses dans les types de communes « grandes villes » (11,7 %), « villes wallonnes » (10,3 %) et « campagne périphérique » (8,3 %). Si les restrictions relatives aux parents célibataires sont également particulièrement présentes dans les biens mis en location dans ces types de communes (voir cartes 37 et 38, on constate une différence en ce qui concerne celles portant sur la taille des ménages (cartes 35 et 36). Cette fois, ce sont surtout les « villes wallonnes » et la « campagne périphérique », avec respectivement 3,5 % et 3,2 %, qui discriminent sur cette base tandis que les « grandes villes » ne les discriminent 'que' à hauteur de 1,9 %. On se pose ici la question de l'influence de la taille des habitations, et ce en relation avec le loyer demandé. Les villes wallonnes se caractérisent en effet par des loyers relativement peu élevés par comparaison aux types de commune, ce qui s'avère également une réalité pour les biens les plus vastes plus susceptibles d'intéresser des familles nombreuses. Les logements en milieu rural, s'ils sont souvent anciens et pas toujours très confortables, comptent toutefois une superficie habitable plus vaste que les logements situés en milieu urbain (Albrecht et Van Hoofstat 2011; Vanneste et al. 2007).

VI. Conclusion

Alors que la législation relative à la lutte contre les discriminations semble avoir déjà eu une incidence notable sur le message véhiculé dans les annonces de location postées sur les deux plus importants sites spécialisés – la quasi-absence d'annonces discriminant directement sur base de critères dits « raciaux » en est certainement l'exemple le plus flagrant –, le screening de 8.026 d'entre elles auquel cette recherche a été dédiée a mis en exergue que de nombreux propriétaires et agences immobilières continuent de discriminer certains groupes de population légalement protégés. Au premier stade du processus de location que représente l'annonce, au moins une annonce sur 25 contient au minimum un mot-clé, une formulation ou une condition directement discriminatoire. Le critère de la fortune est de loin le plus visé avec un *ratio* supérieur à 4 annonces sur 5 (83,2 %), suivi de l'âge (56 annonces ou 16,5 %) et du genre (16 annonces ou 4,7 %) des potentiels candidats-locataires.

Si certaines expressions formulées sur un mode positif ne laissent aucun doute quant au caractère discriminatoire des annonces et des individus qu'elles entendent écarter, force est de reconnaître que certaines conditions, *a priori* neutres et tout à fait légales, peuvent également avoir pour conséquence de décourager certains groupes de population et donc induire une discrimination. Ces discriminations indirectes, loin d'être anodines, peuvent jouer un rôle important au moment d'accéder au logement, et plus particulièrement pour les individus les plus pauvres, les femmes, les jeunes, les personnes âgées ainsi que les personnes issues de l'immigration. La question de la composition familiale, si elle reste très complexe, est emblématique de ces difficultés éprouvées par certains individus. En effet, le nombre important d'annonces portant sur la composition des ménages est interpellant. Or, indirectement, les restrictions quant au nombre d'individus acceptés pour la location d'une habitation et/ou à la présence d'enfants ont des conséquences discriminatoires sur plusieurs groupes de population protégés par la loi : les femmes, les personnes ayant une situation socioéconomique difficile et les familles d'origine étrangère.

Cette recherche a montré que certaines caractéristiques des biens locatifs, telles que le prix des loyers, et le type de communes dans lesquels les logements étaient situés permettaient d'expliquer la récurrence et la terminologie employée pour discriminer. Ainsi, les annonceurs des grandes villes comptant de plus petits logements et où de nombreuses personnes vivent sous le seuil de pauvreté ont plus qu'ailleurs tendance à discriminer les personnes disposant d'un revenu de remplacement. C'est

également dans ces mêmes villes et agglomérations que nous avons pu constater l'utilisation de conditions de location ou de formulations relevant *a priori* du mode indirect (interdiction de parole, maîtrise de la langue régionale et mise en évidence de la cuisine ouverte) mais dont on suspecte l'utilisation intentionnelle pour décourager les personnes issues de l'immigration.

Enfin, le thésaurus défini sur base de ce screening a non seulement permis de mettre en évidence les indicateurs et descripteurs essentiels à la compréhension des discriminations dans les annonces de location, mais également de créer un outil facilitant la reproductibilité du screening dans les prochaines éditions du baromètre de la diversité au logement. Son utilisation et son actualisation permettront en outre d'étudier l'évolution des techniques discriminatoires dans les annonces.

VII. Bibliographie

- Albrecht, Johan et Van Hoofstat, Rob (2011), *Pénurie d'habitat : Vers une rénovation de la politique du logement* (Bruxelles: Roularta Books).
- Bernard, Nicolas (2007), 'Femmes, précarité et mal-logement : un lien fatal à dénouer', *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 3 (1970), 1-36.
- Block, Walter E. et Walker, Michael A. (1981), *Discrimination, affirmative action, and equal opportunity* (Vancouver: The Fraser Institute).
- Boulanger, Mélanie (2010), 'Sur la corde raide : Femmes & pauvreté, Femmes & monoparentalité, Etat des lieux', (Bruxelles: Femmes Prévoyantes Socialistes).
- Bral, Luk (2012), 'VRIND 2012: Vlaamse regional indicatoren', (Brussel: Studiedienst van de Vlaamse regering).
- Casman, Marie-Thérèse, et al. (2007), *Familles plurielles. Politique familiale sur mesure ?* (Bruxelles: Luc Pire).
- CECLR (2011), 'Discrimination fondée sur l'âge: De quoi s'agit-il et comment y réagir? Informations et conseils pratiques', (Bruxelles: CECLR).
- De Decker, Pascal (1994), 'Waarheen met de particuliere huursector?', *Ruimtelijke planning: feiten, perspectieven, kritieken*, 2 (1), 49-81.
- De Keersmaecker, Marie-Laurence (2012), 'Observatoire des Loyers - Enquête 2011', (Bruxelles: Observatoire de l'habitat de la Région Bruxelles-Capitale).
- Eggerikcx, Thierry et Perrin, Nicolas (2004), 'Les comportements de fécondité des populations de nationalité étrangère en Belgique (1992-1996)', in Guy Brunet, Michel Oris, et Alain Bideau (eds.), *Les minorités. Une démographie culturelle et politique, XVIIIe-XXe siècles* (Bern: Peter Lang).
- Guertaoui, Abdelaziz, et al. (2003), 'Le fonds et les langages documentaires', in Abdelaziz Guertaoui, et al. (eds.), *Gestion et organisation* (Rosny: Bréal), 72-83.
- Hilton, James L. et von Hippel, William (1996), 'Stereotypes', *Annual Review of Psychology*, 47, 237-271.
- Hulchanski, David (1993), 'Barriers to Equal Access in the Housing Market: The Role of Discrimination on the Basis of Race and Gender', (Toronto: Centre for Urban and Community Studies).
- Ihlanfeldt, Keith et Mayock, Tom (2009), 'Price discrimination in the housing market', *Journal of Urban Economics*, 66 (125-140).
- Légal, Jean-Baptiste et Delouée, Symvain (2008), *Stéréotypes, préjugés et discrimination* (Paris: Dunod).
- Novac, Sylvia, et al. (2002), 'Housing Discrimination in Canada: The State of Knowledge', (Ottawa: Canada Mortgage and Housing Corporation).
- Observatoire de la Santé et du Social (2012), 'Baromètre social : Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2012', (Bruxelles: Observatoire de la Santé et du Social).
- Pomeroy, Steve (1998), *Residualization of rental tenure: Attitudes of private landlords toward housing low income households* (Ottawa: Canada Mortgage and Housing Corporation).
- Rüegger, Marc (2007), 'La discrimination statistique entre pertinence et arbitraire', *Revue de philosophie économique*, 8 (1), 73-94.
- Schoonvaere, Quentin (2013), 'Etude démographique de la population d'origine turque en Belgique', (Bruxelles: Centre pour l'Egalité des Chances et la Lutte contre le Racisme).

- Société wallonne du logement (2011), 'Rapport d'activités 2011', (Charleroi: Société Wallonne du Logement).
- Sunstein, Cass R. (1997), *Free markets and social justice* (New York: Oxford University Press).
- Thibodeau, Jean-Claude (2003), *Evolution du marché du logement locatif : analyse, effets et perspectives* (Montréal: Société d'habitation du Québec).
- Turner, M., et al. (2002), 'Discrimination in Metropolitan Housing Markets: National Results from Phase I of HDS 000', (Washington DC: U.S. department of housing and urban development).
- Van Hove, Hildegard (2013), 'L'écart salarial entre les femmes et les hommes en Belgique - Rapport 2013', (Bruxelles: Institut pour l'Egalité des Femmes et des Hommes).
- Vanneste, Dominique, Thomas, Isabelle, et Goossens, Luc (2007), *Le logement en Belgique* (Enquête socio-économique 2001 – Monographies; Bruxelles: SPF Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie).

VIII. Annexes

Liste des tableaux

Tableau 1 : Nombre et pourcentage d'annonces par commune dans l'échantillon	29
Tableau 2 : Répartition des annonces selon le type d'annonceur et la catégorie de prix, par région	40
Tableau 3 : Nombre d'annonces par tranche de prix et type de communes, par région	41
Tableau 4 : Répartition des annonces des particuliers et agences immobilières selon le cluster, par région	42
Tableau 5 : Répartition des annonces discriminantes ou non en fonction du prix, par région	42
Tableau 6 : Discriminations selon le type de commune, par région	43
Tableau 7 : Discriminations selon le type de communes et le contact, par région (en %)	45
Tableau 8 : Discriminations sur base du descripteur « travail » par tranche de prix et par région	50
Tableau 9 : Discriminations sur base du descripteur « étudiant » par tranche de prix et par région	52
Tableau 10 : Discriminations sur base du descripteur « revenu de remplacement » par tranche de prix et par région	54
Tableau 11 : Discriminations relatives à la composition familiale par tranche de prix et par région	56

Liste des cartes

Carte 1 : Communes étudiées	33
Carte 2 : Volume d'annonces par commune	33
Carte 3 : Communes étudiées selon les différents types de communes	34
Carte 4 : Prix moyen des annonces par commune	34
Carte 5 : Pourcentage d'annonces en fonction de la surface habitable, < 35 m ²	35
Carte 6 : Pourcentage d'annonces en fonction de la surface habitable, 105-124 m ²	35
Carte 7 : Discrimination relative à la fortune (en %)	37
Carte 8 : Discrimination relative à la composition familiale (en %)	37
Carte 9 : Discrimination relative aux parents célibataires (en %)	38
Carte 10 : Discrimination relative aux familles nombreuses (en %)	39

Liste des figures

Figure 1 : Proportion de discriminations directes en fonction de la superficie habitable, Belgique	47
Figure 2 : Proportion de discriminations directes en fonction de la tranche de prix, Belgique	47
Figure 3 : Discriminations directes par tranche de prix et type de communes, Belgique (en %)	47
Figure 4 : Discriminations directes sur base de la fortune par tranche de prix et type de communes (en %)	48
Figure 5 : Discriminations indirectes sur base de la composition familiale par tranche de prix et type de communes (en %)	49

Thésaurus

Critères		Indicateurs*	dir/ind	±	Descripteurs	Non-descripteurs	Formules-types
fortune	capacité financière	directe	positif	revenu de remplacement	CPAS, chômeur	"pas de CPAS", "CPAS non désiré", "pas de caution CPAS", "chômeurs, s'abstenir"	
		directe	négatif	travail	CDI, contrat, emploi, employé, employeur, expat(rié), fiche(s) de paie/salaire, indépendant, profession, revenu(s), salarié, travailleur	"contrat de travail exigé", "montré les 6 dernières fiches de salaire", "idéal pour jeunes travailleurs"	
		directe	négatif	étude	Erasmus, débutant, stagiaire	"parfait pour étudiant", "uniquement pour stagiaire"	
	capital de base	indirecte		frais supplémentaires	3 mois de caution, état des lieux, frais administratifs, frais de gestion	"frais administratifs", "frais d'état des lieux à prévoir"	
		indirecte		règle des 30%	30%, tiers	"un revenu mensuel supérieur à ... exigé"	
		indirecte		domiciliation	2è résidence, court-terme, domicile, domicilier, domiciliation, navetteur, pied-à-terre, seconde résidence, week-end	"idéal pour navetteurs", "domiciliation non autorisée"	
(solvabilité)			(solvabilité)	revenu, solvable	("uniquement pour personnes solvables", "pas solvables non désirés")		
âge	jeunesse	directe	positif	immaturité	... ans, jeune, étudiant	"pas de personne de moins de 28 ans", "pas d'étudiants"	
		directe	négatif	maturité	âge, âgé, dame, mature, monsieur, pensionné, professeur, retraité, senior	"idéal pour personnes retraitées", "pensionnés bienvenus"	
		indirecte		colocation	col-loc, co-locataire, co-location, colocatio, colocataire	"pas de collocation"	
		indirecte		antécédent location	de ref, réf, référ, référence	"références de l'ancien propriétaire exigées"	
	troisième âge	directe	négatif	grand âge	garçon, fille, jeune	"idéal pour un garçon", "conviendra à une jeune fille"	
(âge)				date de naissance	"mentionner votre date de naissance"		
sexe	masculin	directe	positif	homme		"hommes, s'abstenir", "pas de garçon"	
		directe	négatif	femme	dame, étudiante, femme, fille	"pour femme seule", "pour un couple ou une fille"	
	féminin	directe	négatif	femme	garçon	"pour garçon"	
		indirecte		parent célibataire	adulte, couple, enfant, isolé, locataire, pers., personne, seul	"pas d'enfant"	
handicap	motricité	directe	négatif	autonomie	autonome	"pas de chaises roulantes"	
	malvoyance	indirecte		chien-guide	animal, chien	"animaux non admis"	

raciaux	nationalité	directe	négatif	belge	belge	"étrangers, s'abstenir"
	origine	indirecte		parabole	parabole, parabolique	"pas d'antennes paraboliques"
		indirecte		langue	néerlandais	"maîtrise du néerlandais exigée"
	culture	indirecte		famille nombreuse	adulte, couple, enfant, isolé, locataire, pers(.), personne	"2 enfants max.", "pour 2 adultes uniquement"
	(nationalité)	indirecte		cuisine ouverte	cuisine américaine, cuisine U.S., cuisine US, living ouvert	"cuisine ouverte" ("copie carte d'identité exigée")

- Les indicateurs entre parenthèses réfèrent à des formules ou conditions non discriminatoires en tant que telles mais qui laissent toutefois penser que l'annonceur a dans l'intention d'écartier certains potentiels candidats.

Tableau 1 : Nombre et pourcentage d'annonces par commune dans l'échantillon

Région	INSS	Commune	Type commune	Nombre total d'annonces	Annonces commune/ région (%)	Annonces commune/ pays (%)	Prix moyen des annonces	Annonces Particuliers	Annonces Agences	Particuliers/ Annonces (%)	Parc locatif privé ²	Annonces/Parc locatif privé (%)	Particuliers/Parc locatif privé (%)
Belgique				8026		100	589,38	3271	4755	40,75	2.241.379		
Bruxelles				2178	100	27	633,56	1087	1091	49,91	408.882	1,23	0,61
Bruxelles	21001	Anderlecht	1	132	6,1	1,6	590,23	84	48	63,64	37.862	0,85	0,54
Bruxelles	21002	Auderghem	1	67	3,1	0,8	698,58	35	32	52,24	12.810	1,51	0,79
Bruxelles	21003	Berchem-Sainte-Agathe	1	33	1,5	0,4	656,52	16	17	48,48	8.018	1,16	0,56
Bruxelles	21004	Bruxelles	1	308	14,1	3,8	636,95	132	176	42,86	57.098	1,24	0,53
Bruxelles	21005	Etterbeek	1	156	7,2	1,9	612,60	77	79	49,36	18.491	1,64	0,81
Bruxelles	21006	Evere	1	118	5,4	1,5	715,13	53	65	44,92	13.525	2,46	1,11
Bruxelles	21007	Forest	1	89	4,1	1,1	572,48	59	30	66,29	20.007	0,93	0,62
Bruxelles	21008	Ganshoren	1	49	2,2	0,6	660,82	20	29	40,82	9.419	1,41	0,58
Bruxelles	21009	Ixelles	1	239	11,0	3,0	597,47	140	99	58,58	32.657	1,32	0,77
Bruxelles	21010	Jette	1	132	6,1	1,6	616,67	56	76	42,42	17.795	1,85	0,78
Bruxelles	21011	Koekelberg	1	51	2,3	0,6	708,18	28	23	54,90	7.060	1,60	0,88
Bruxelles	21012	Molenbeek-Saint-Jean	1	112	5,1	1,4	608,21	52	60	46,43	28.016	0,90	0,42
Bruxelles	21013	Saint-Gilles	1	79	3,6	1,0	634,62	42	37	53,16	18.094	0,76	0,40
Bruxelles	21014	Saint-Josse	1	46	2,1	0,6	659,89	25	21	54,35	7.847	1,19	0,65
Bruxelles	21015	Schaerbeek	1	308	14,1	3,8	656,75	119	189	38,64	41.087	1,56	0,60
Bruxelles	21016	Uccle	1	17	0,8	0,2	597,35	9	8	52,94	31.209	0,14	0,08
Bruxelles	21017	Watermael-Boitsfort	1	63	2,9	0,8	649,81	39	24	61,90	10.875	2,08	1,29
Bruxelles	21018	Woluwe-Saint-Lambert	1	102	4,7	1,3	620,17	58	44	56,86	21.235	1,31	0,75
Bruxelles	21019	Woluwe-Saint-Pierre	1	77	3,5	1,0	630,18	43	34	55,84	15.777	1,50	0,84
Flandre				3664	100	46	598,87	926	2738	25,27	1.292.296	1,22	0,31
Anvers	11002	Antwerpen	1	545	14,9	6,8	585,27	188	357	34,50	202.608	0,83	0,29
Anvers	11005	Boom	2	10	0,3	0,1	631,50	2	8	20,00	6.520	0,90	0,18
Anvers	11008	Brasschaat	2	42	1,1	0,5	663,74	8	34	19,05	14.452	1,31	0,25
Anvers	11013	Edegem	2	26	0,7	0,3	625,38	9	17	34,62	8.897	1,51	0,52
Anvers	11023	Kapellen	2	18	0,5	0,2	628,94	6	12	33,33	9.748	1,11	0,37
Anvers	11029	Mortsel	2	30	0,8	0,4	644,17	14	16	46,67	10.084	1,11	0,52

Anvers	11040	Schoten	2	11	0.3	0.1	618.18	4	7	36.36	12.969	0.44	0.16
Anvers	12009	Duffel	2	9	0.2	0.1	593.00	4	5	44.44	6.185	0.73	0.33
Anvers	12021	Lier	2	57	1.6	0.7	651.91	18	39	31.58	13.425	1.68	0.53
Anvers	12025	Mechelen	2	88	2.4	1.1	640.25	29	59	32.95	31.272	1.29	0.42
Anvers	12040	Willebroek	2	10	0.3	0.1	685.00	5	5	50.00	9.105	0.92	0.46
Anvers	13011	Herentals	2	60	1.6	0.7	609.42	11	49	18.33	10.041	3.18	0.58
Anvers	13040	Turnhout	2	96	2.6	1.2	617.97	19	77	19.79	16.589	2.19	0.43
Anvers	11022	Kalmthout	5	15	0.4	0.2	639.67	4	11	26.67	6.214	1.41	0.38
Anvers	12014	Heist op den Berg	5	32	0.9	0.4	642.19	9	23	28.13	14.884	1.47	0.41
Anvers	13008	Geel	5	97	2.6	1.2	595.15	25	72	25.77	13.188	4.26	1.10
Anvers	13025	Mol	5	62	1.7	0.8	596.46	8	54	12.90	12.354	2.99	0.39
Anvers	11024	Kontich	5	16	0.4	0.2	626.25	9	7	56.25	7.386	1.43	0.81
Brabant flamand	23002	Asse	2	16	0.4	0.2	596.06	5	11	31.25	11.202	0.64	0.20
Brabant flamand	23016	Dilbeek	2	6	0.2	0.1	587.50	2	4	33.33	14.829	0.20	0.07
Brabant flamand	23027	Halle	2	19	0.5	0.2	604.47	11	8	57.89	13.750	0.67	0.39
Brabant flamand	23088	Vilvoorde	2	11	0.3	0.1	636.00	1	10	9.09	14.198	0.41	0.04
Brabant flamand	23094	Zaventem	2	22	0.6	0.3	636.82	12	10	54.55	10.687	0.96	0.52
Brabant flamand	23102	Wemmel	2	1	0.03	0.01	550.00	1	0	100.00	5.693	0.06	0.06
Brabant flamand	24001	Aarschot	2	14	0.4	0.2	680.71	4	10	28.57	11.458	0.65	0.19
Brabant flamand	24020	Diest	2	24	0.7	0.3	606.25	9	15	37.50	8.755	1.51	0.57
Brabant flamand	24062	Leuven	2	115	3.1	1.4	591.43	53	62	46.09	38.062	0.98	0.45
Brabant flamand	24107	Tienen	2	12	0.3	0.1	556.25	6	6	50.00	13.943	0.43	0.22
Brabant flamand	23062	Overijse	4	1	0.03	0.01	500.00	0	1	0.00	8.494	0.06	0.00
Brabant flamand	23044	Liedkerke	5	18	0.5	0.2	571.11	4	14	22.22	4.682	2.63	0.58
Brabant flamand	23086	Ternat	5	1	0.03	0.01	600.00	0	1	0.00	5.480	0.15	0.00
Flandre	31004	Blankenberg	2	28	0.8	0.3	630.00	4	24	14.29	8.165	1.04	0.15
Flandre	31005	Brugge	2	126	3.4	1.6	615.63	14	112	11.11	48.373	1.05	0.12
Flandre	31043	Knokke-Heist	2	44	1.2	0.5	668.30	1	43	2.27	15.047	0.96	0.02
Flandre	34022	Kortrijk	2	145	4.0	1.8	573.13	13	132	8.97	29.975	2.45	0.22
Flandre	34027	Menen	2	9	0.2	0.1	536.11	4	5	44.44	12.949	0.47	0.21
Flandre	35011	Middelkerke	2	12	0.3	0.1	575.00	4	8	33.33	7.413	0.72	0.24
Flandre	35013	Oostende	2	164	4.5	2.0	575.73	9	155	5.49	32.029	1.46	0.08
Flandre	36008	Izegem	2	48	1.3	0.6	594.58	1	47	2.08	10.419	3.02	0.06
Flandre	36015	Roeselare	2	102	2.8	1.3	576.91	16	86	15.69	21.847	2.32	0.36
Flandre	31003	Beernem	5	11	0.3	0.1	557.27	2	9	18.18	5.312	1.23	0.22
Flandre	31022	Oostkamp	5	23	0.6	0.3	617.30	5	18	21.74	8.029	1.75	0.38
Flandre	33011	Ieper	5	16	0.4	0.2	560.67	6	10	37.50	13.577	0.63	0.23
Flandre	34013	Harelbeke	5	45	1.2	0.6	582.16	2	43	4.44	10.288	3.40	0.15

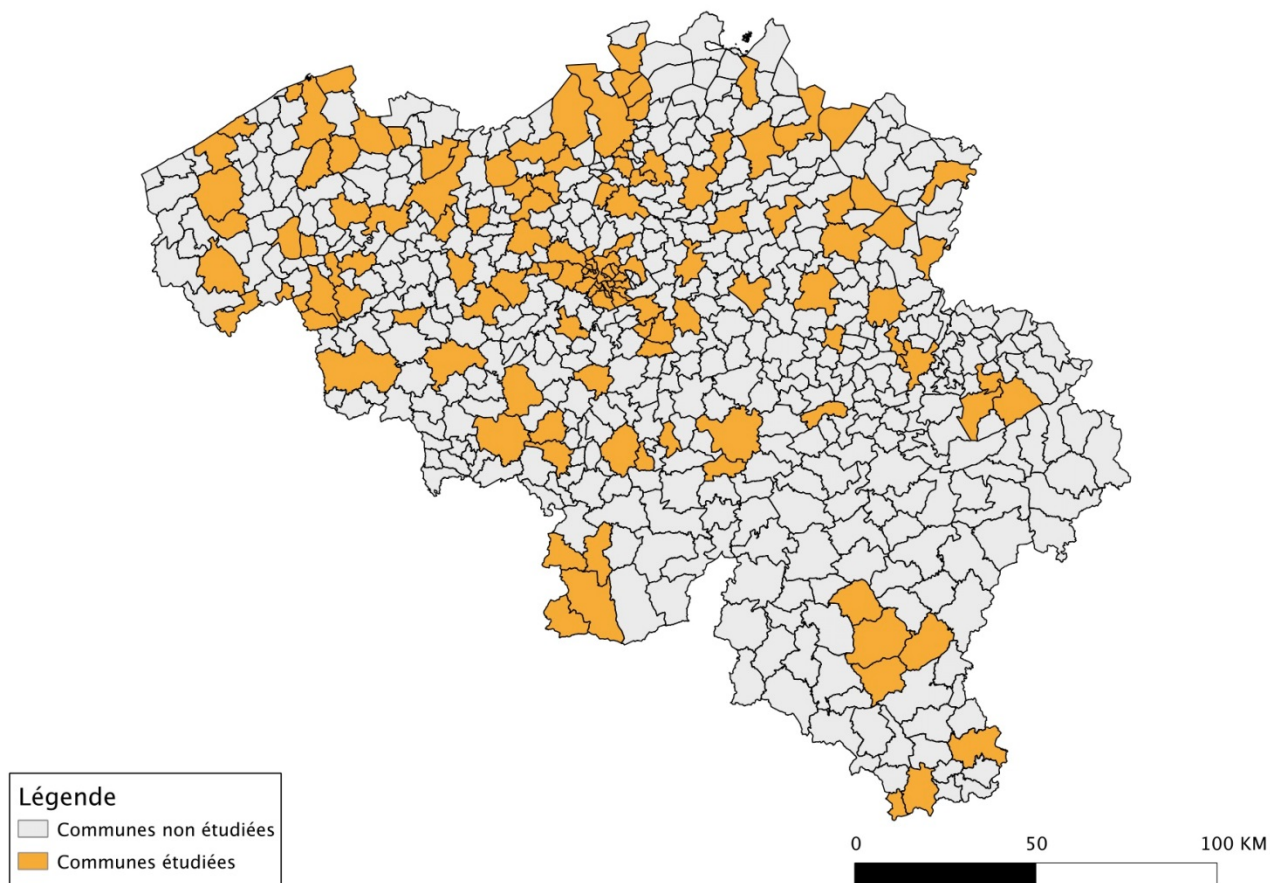
Elandre	34040 Waregem	5	26	0.7	0.3	558.80	1	25	3.85	13484	1.30	0.05
Elandre	34042 Zwevegem	5	23	0.6	0.3	563.64	1	22	4.35	8847	2.50	0.11
Elandre	37015 Tielt	5	57	1.6	0.7	511.77	1	56	1.75	7370	4.07	0.07
Elandre	32003 Diksmuide	6	19	0.5	0.2	537.89	1	18	5.26	5915	1.75	0.09
Elandre	32006 Houthulst	6	8	0.2	0.1	567.50	1	7	12.50	3345	2.00	0.25
Elandre orientale	41002 Aalst	2	107	2.9	1.3	587.29	24	83	22.43	32166	1.61	0.36
Elandre orientale	42006 Dendermonde	2	47	1.3	0.6	571.28	18	29	38.30	17433	1.70	0.65
Elandre orientale	42025 Watteren	2	53	1.4	0.7	612.74	13	40	24.53	9353	2.51	0.62
Elandre orientale	43005 Ekele	2	46	1.3	0.6	594.69	8	38	17.39	7997	2.18	0.38
Elandre orientale	44021 Gent	2	359	9.8	4.5	611.41	128	231	35.65	100352	1.14	0.41
Elandre orientale	46021 Sint-Niklaas	2	84	2.3	1.0	598.07	20	64	23.81	27605	1.15	0.27
Elandre orientale	45041 Borsele	3	37	1.0	0.5	620.00	3	34	8.11	9596	2.23	0.18
Elandre orientale	41018 Geraardsbergen	5	21	0.6	0.3	611.14	10	11	47.62	12352	1.36	0.65
Elandre orientale	41048 Ninove	5	21	0.6	0.3	566.67	10	11	47.62	13794	0.98	0.46
Elandre orientale	41081 Zottegem	5	29	0.8	0.4	592.38	14	15	48.28	9801	1.97	0.95
Elandre orientale	42008 Hamme	5	6	0.2	0.1	585.83	1	5	16.67	8696	0.39	0.07
Elandre orientale	42028 Zele	5	12	0.3	0.1	578.33	1	11	8.33	7459	0.87	0.07
Elandre orientale	43010 Maldegem	5	25	0.7	0.3	618.00	0	25	0.00	8529	1.48	0.00
Elandre orientale	44011 Deinze	5	53	1.4	0.7	616.04	10	43	18.87	10763	2.19	0.41
Elandre orientale	44019 Evergem	5	15	0.4	0.2	655.93	2	13	13.33	11863	0.63	0.08
Elandre orientale	44043 Merelbeke	5	14	0.4	0.2	625.71	7	7	50.00	8354	0.90	0.45
Elandre orientale	46003 Beveren	5	1	0.03	0.01	550.00	0	1	0.00	17209	0.03	0.00
Elandre orientale	46014 Lokeren	5	14	0.4	0.2	623.21	7	7	50.00	13874	0.46	0.23
Elandre orientale	46025 Temse	5	35	1.0	0.4	597.80	9	26	25.71	9834	1.89	0.48
Limbourg	71022 Hasselt	2	92	2.5	1.1	618.92	27	65	29.35	27853	1.41	0.41
Limbourg	71053 Sint-Truiden	2	54	1.5	0.7	573.54	13	41	24.07	14957	2.08	0.50
Limbourg	73083 Tongeren	2	15	0.4	0.2	602.60	5	10	33.33	11664	0.84	0.28
Limbourg	71016 Genk	5	23	0.6	0.3	583.48	9	14	39.13	22016	0.65	0.25
Limbourg	71070 Heusden-Zolder	5	10	0.3	0.1	574.50	4	6	40.00	10405	0.94	0.38
Limbourg	72020 Lommel	5	28	0.8	0.3	626.96	4	24	14.29	11348	1.81	0.26
Limbourg	72021 Maaseik	5	58	1.6	0.7	566.50	11	47	18.97	8635	4.85	0.92
Limbourg	72039 Houthalen-Helchteren	5	3	0.1	0.04	580.00	1	2	33.33	9879	0.28	0.09
Limbourg	73042 Lanaken	5	12	0.3	0.1	546.08	1	11	8.33	8971	0.77	0.06
Wallonie			2184	100	27	528,00	1258	926	57,60	540.201	1,53	0,88
Brabant wallon	25072 Nivelles	2	62	2.8	0.8	593.45	29	33	46.77	9.976	2.41	1.13
Brabant wallon	25121 Ottignies-Louvain-la-	2	11	0.5	0.1	635.00	8	3	72.73	10.283	0.41	0.30
Brabant wallon	25091 Rixensart	4	3	0.1	0.04	583.33	2	1	66.67	7.977	0.22	0.14

Brabant wallon	25037 Grez-Doiceau	5	11	0.5	0.1	568.64	7	4	63.64	4.121	1.53	0.98
Brabant wallon	25112 Wavre	5	59	2.7	0.7	582.69	30	29	50.85	12.199	1.93	0.98
Hainaut	52011 Charleroi	3	105	4.8	1.3	476.84	65	40	61.90	86.099	0.45	0.28
Hainaut	52012 Châtelet	3	51	2.3	0.6	496.67	33	18	64.71	14.755	1.77	1.14
Hainaut	53053 Mons	3	259	11.9	3.2	523.54	136	123	52.51	38.035	2.74	1.44
Hainaut	54007 Mouscron	3	47	2.2	0.6	503.83	11	36	23.40	20.827	1.31	0.31
Hainaut	55022 La Louvière	3	63	2.9	0.8	553.71	31	32	49.21	30.696	1.02	0.50
Hainaut	56011 Binche	3	10	0.5	0.1	508.50	7	3	70.00	13.118	0.41	0.29
Hainaut	51004 Ath	6	7	0.3	0.1	536.43	6	1	85.71	10.524	0.33	0.28
Hainaut	55010 Enghien	6	15	0.7	0.2	615.00	6	9	40.00	4.333	1.56	0.62
Hainaut	55040 Soignies	6	25	1.1	0.3	617.80	16	9	64.00	9.171	1.39	0.89
Hainaut	56016 Chimay	6	7	0.3	0.1	543.57	4	3	57.14	3.731	0.84	0.48
Hainaut	56029 Eroidchanelle	6	4	0.2	0.05	530.00	4	0	100.00	1.183	1.84	1.84
Hainaut	56051 Momignies	6	2	0.1	0.02	450.00	2	0	100.00	2.006	0.47	0.47
Hainaut	56088 Sivry-Rance	6	1	0.05	0.01	355.00	1	0	100.00	1.768	0.27	0.27
Hainaut	57081 Tournai	6	215	9.8	2.7	556.60	73	142	33.95	27.462	3.25	1.11
Liège	62063 Liège	1	518	23.7	6.5	507.76	370	148	71.43	86.989	1.57	1.12
Liège	61031 Huy	3	75	3.4	0.9	523.14	48	27	64.00	8.252	2.82	1.81
Liège	62003 Ans	3	27	1.2	0.3	574.74	22	5	81.48	11.529	1.18	0.96
Liège	62093 Saint-Nicolas	3	34	1.6	0.4	540.91	26	8	76.47	9.353	2.11	1.61
Liège	63079 Verviers	3	147	6.7	1.8	473.91	73	74	49.66	21.744	1.83	0.91
Liège	64074 Waremme	3	44	2.0	0.5	622.39	15	29	34.09	5.544	3.91	1.33
Liège	63038 Jalhay	5	6	0.3	0.1	549.17	3	3	50.00	2.755	1.02	0.51
Liège	63076 Theux	5	12	0.5	0.1	547.08	9	3	75.00	4.171	1.35	1.01
Luxembourg	81001 Arlon	2	33	1.5	0.4	469.39	26	7	78.79	10.052	1.27	1.00
Luxembourg	82036 Vaux-sur-Sûre	6	4	0.2	0.05	492.50	0	4	0.00	1.456	1.91	0.00
Luxembourg	84043 Neufchâteau	6	22	1.0	0.3	501.82	15	7	68.18	2.337	5.16	3.52
Luxembourg	84059 Saint-Hubert	6	7	0.3	0.1	485.71	5	2	71.43	2.171	1.89	1.35
Luxembourg	84077 Libramont-Chevigny	5	31	1.4	0.4	497.50	10	21	32.26	3.379	4.82	1.56
Luxembourg	85045 Virton	6	40	1.8	0.5	564.13	27	13	67.50	4.248	5.22	3.52
Luxembourg	85047 Bouvroy	6	2	0.1	0.02	450.00	2	0	100.00	694	2.20	2.20
Namur	92094 Namur	2	162	7.4	2.0	553.20	92	70	56.79	42.568	1.25	0.71
Namur	92101 Profondeville	5	19	0.9	0.2	557.89	11	8	57.89	3.966	2.28	1.32
Namur	92137 Sambreville	3	44	2.0	0.5	561.02	33	11	75.00	10.729	2.20	1.65

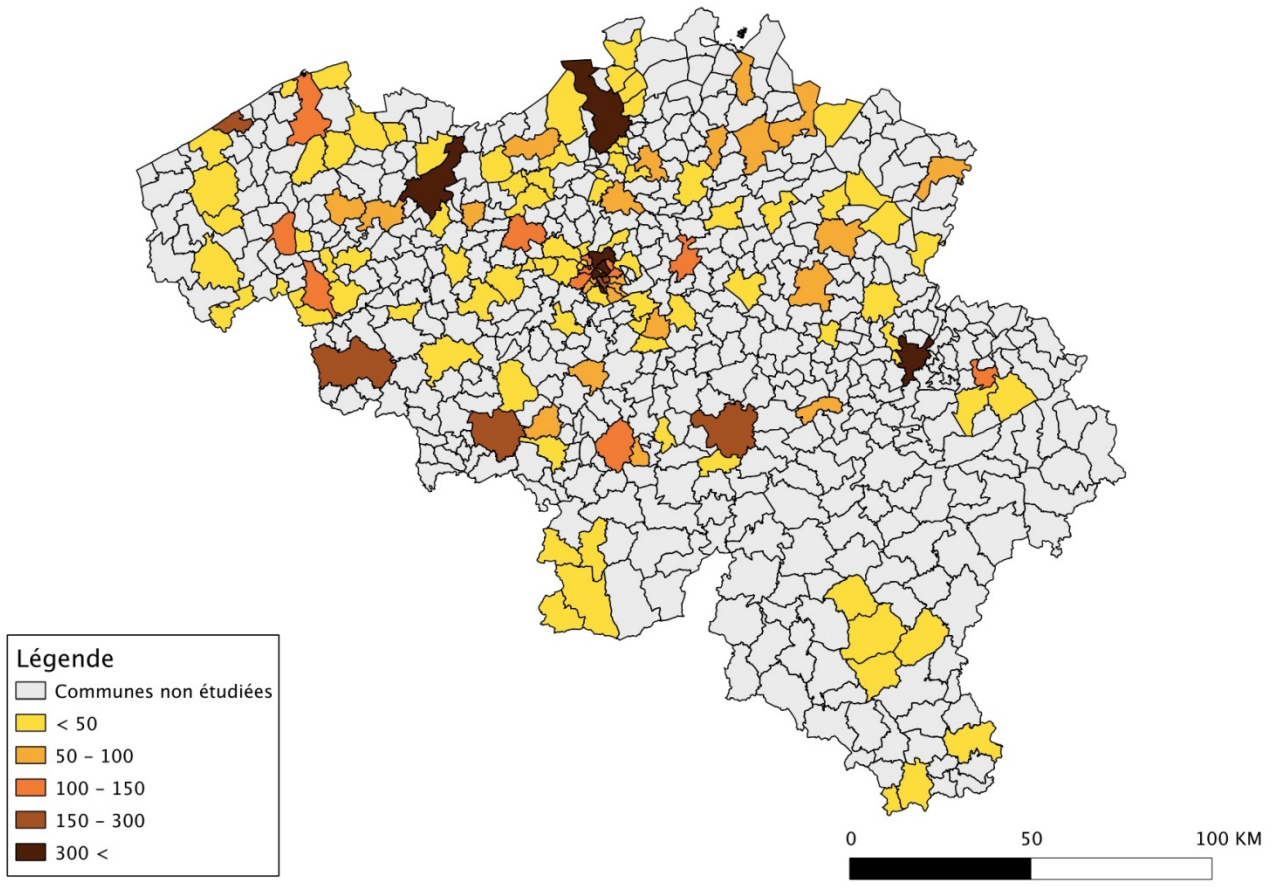
¹ Ces totaux ont été calculés comme la somme des valeurs pour les communes étudiées et non comme la valeur totale de l'ensemble des communes de Flandre et de Wallonie.

² Le parc locatif privé correspond au nombre de logements soumis à la location par un/des propriétaire(s) autres que des institutions publiques.

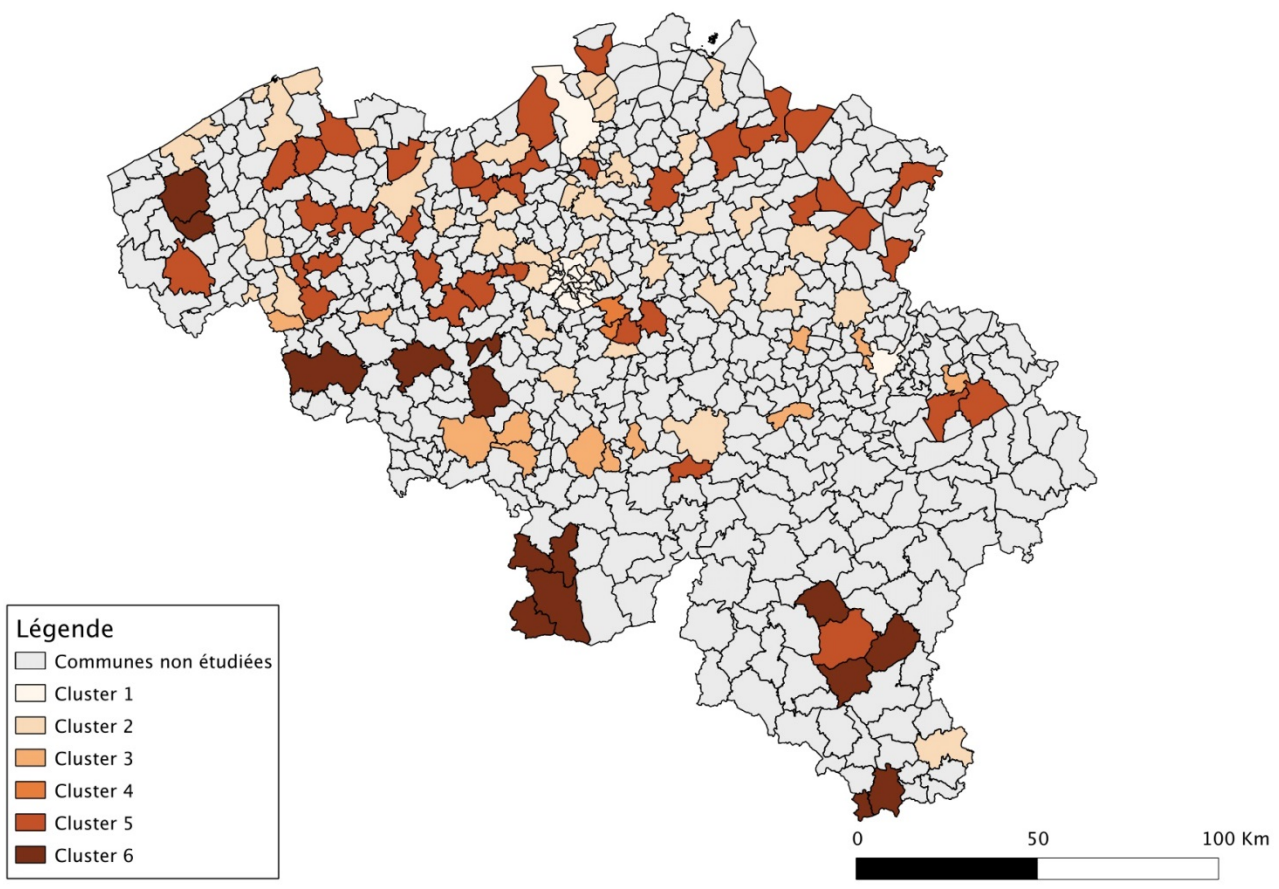
Carte 1 : Communes étudiées



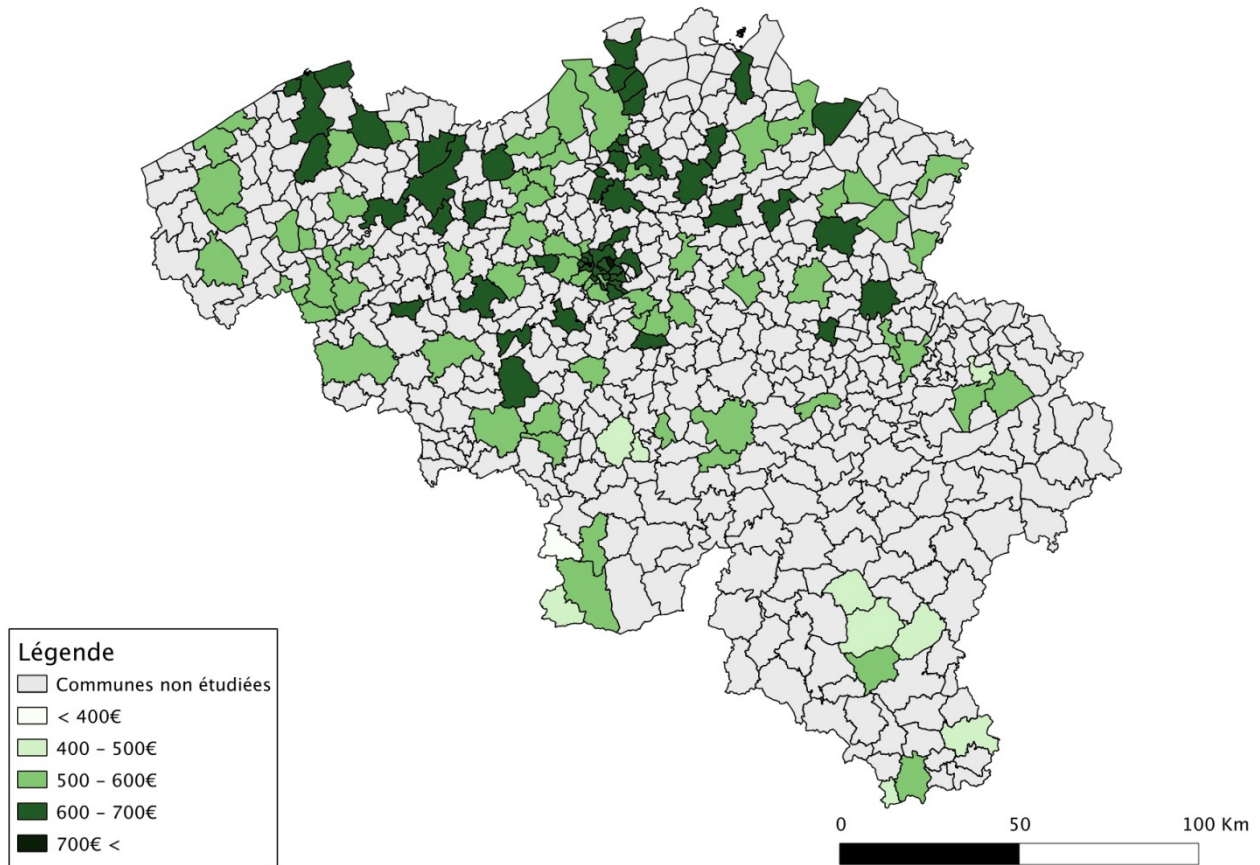
Carte 2 : Volume d'annonces par commune



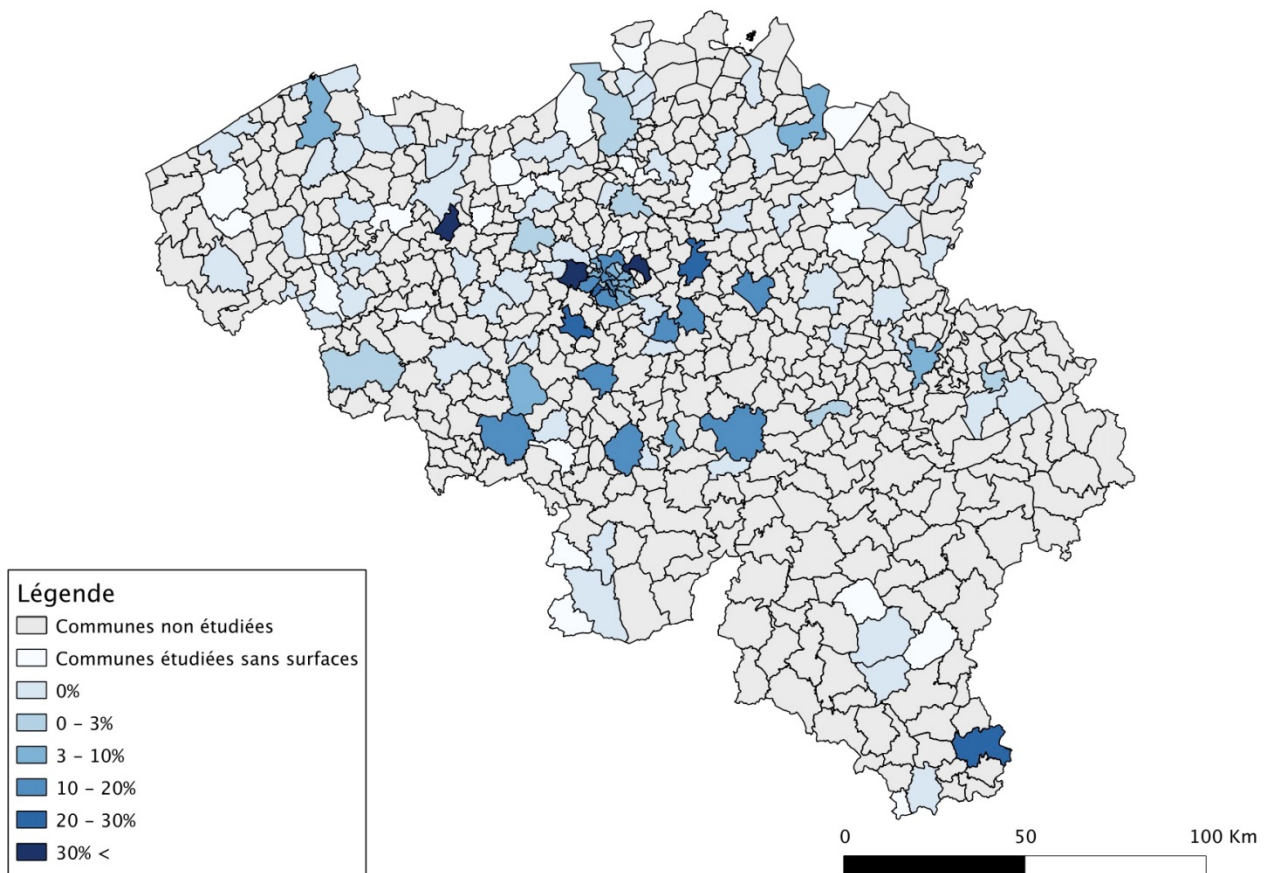
Carte 3 : Communes étudiées selon les différents types de communes



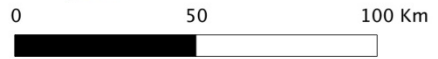
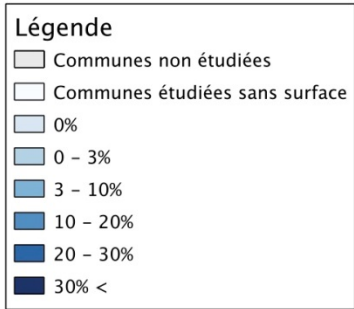
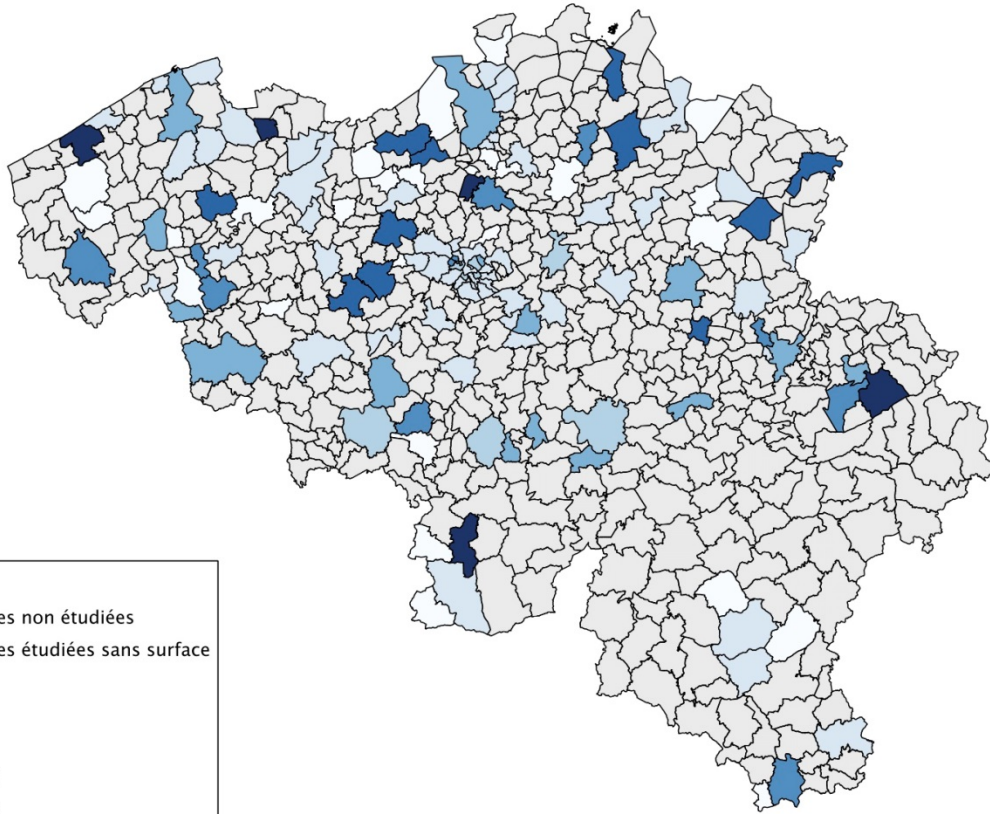
Carte 4 : Prix moyen des annonces par commune



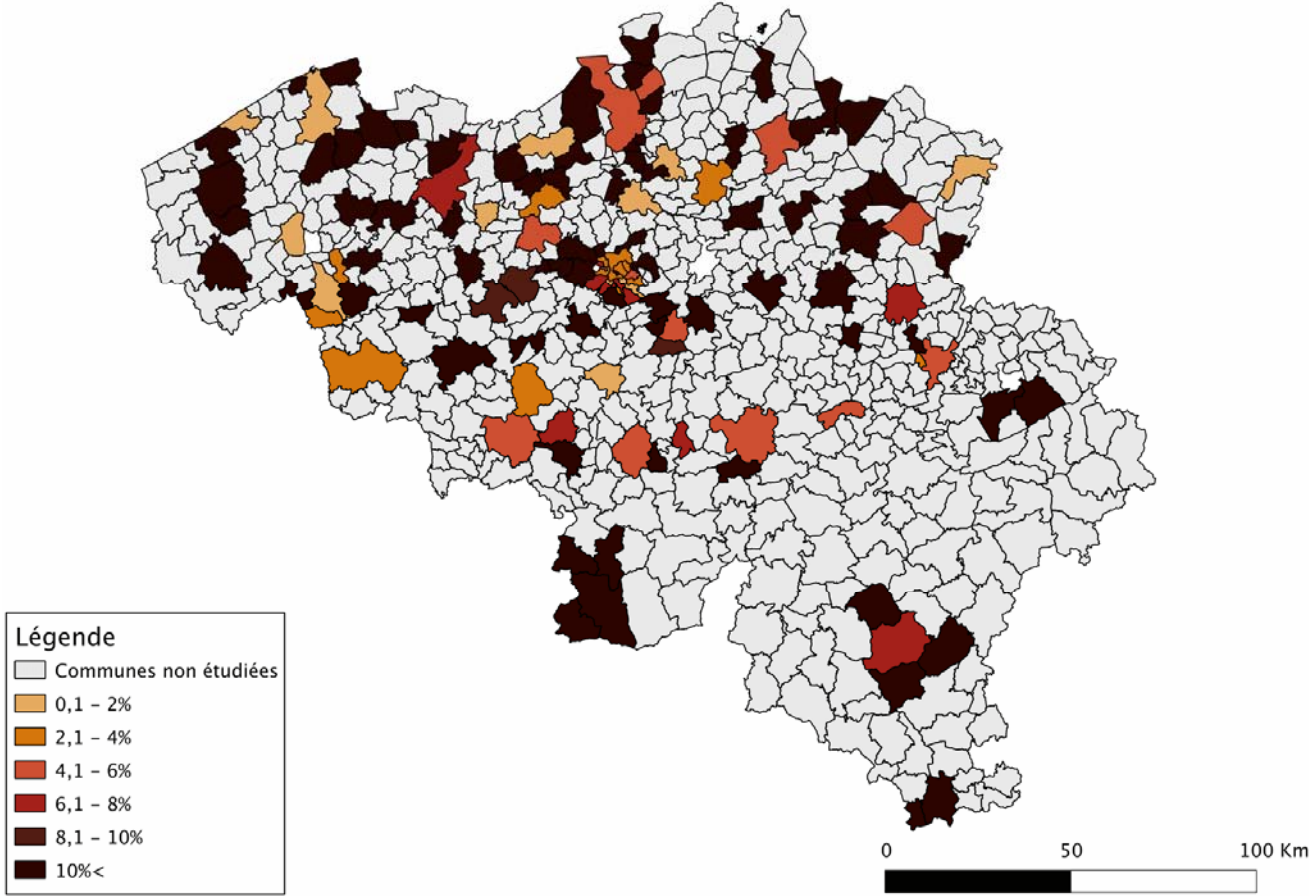
Carte 5 : Pourcentage d'annonces en fonction de la surface habitable, < 35 m²



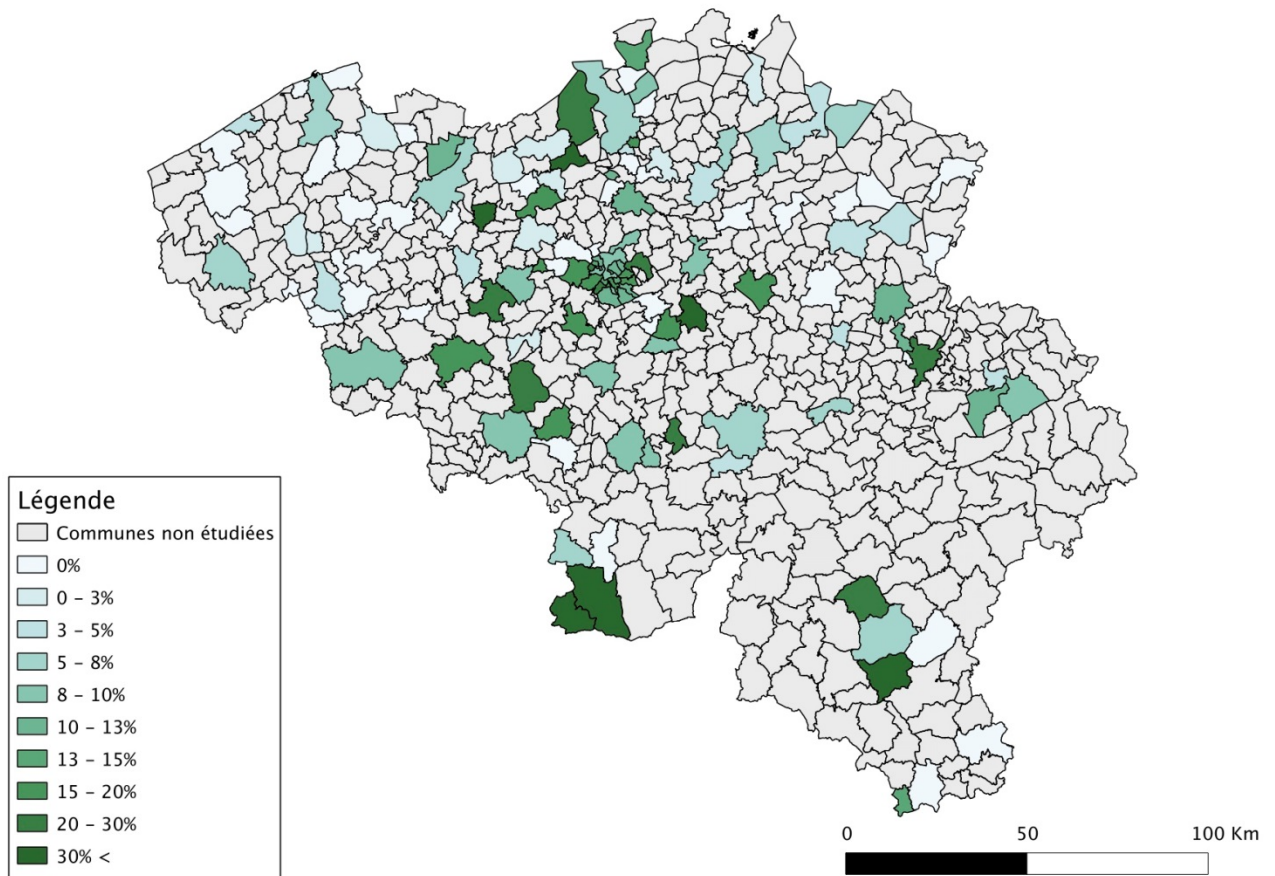
Carte 6 : Pourcentage d'annonces en fonction de la surface habitable, 105-124 m²



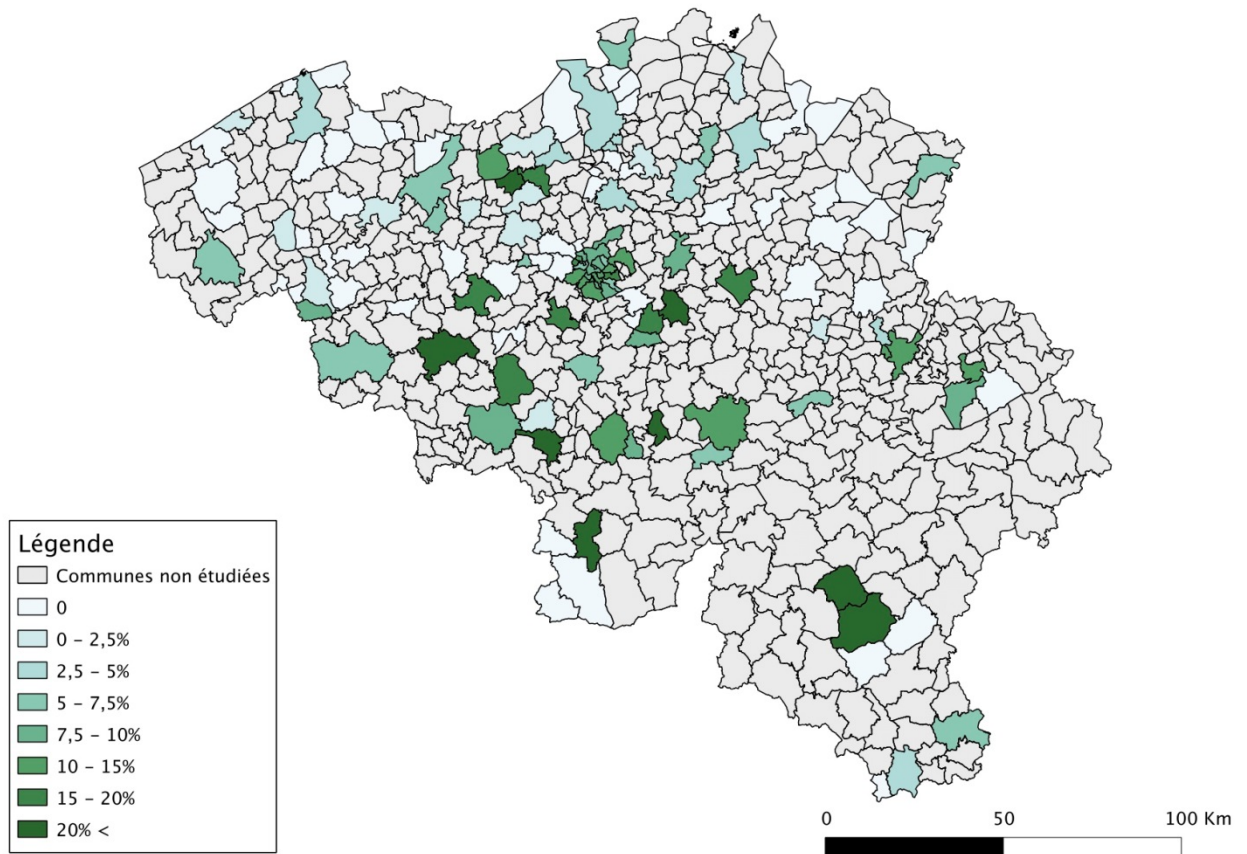
Carte 7 : Discrimination relative à la fortune (en %)



Carte 8 : Discrimination relative à la composition familiale (en %)



Carte 9 : Discrimination relative aux parents célibataires (en %)



Carte 10 : Discrimination relative aux familles nombreuses (en %)

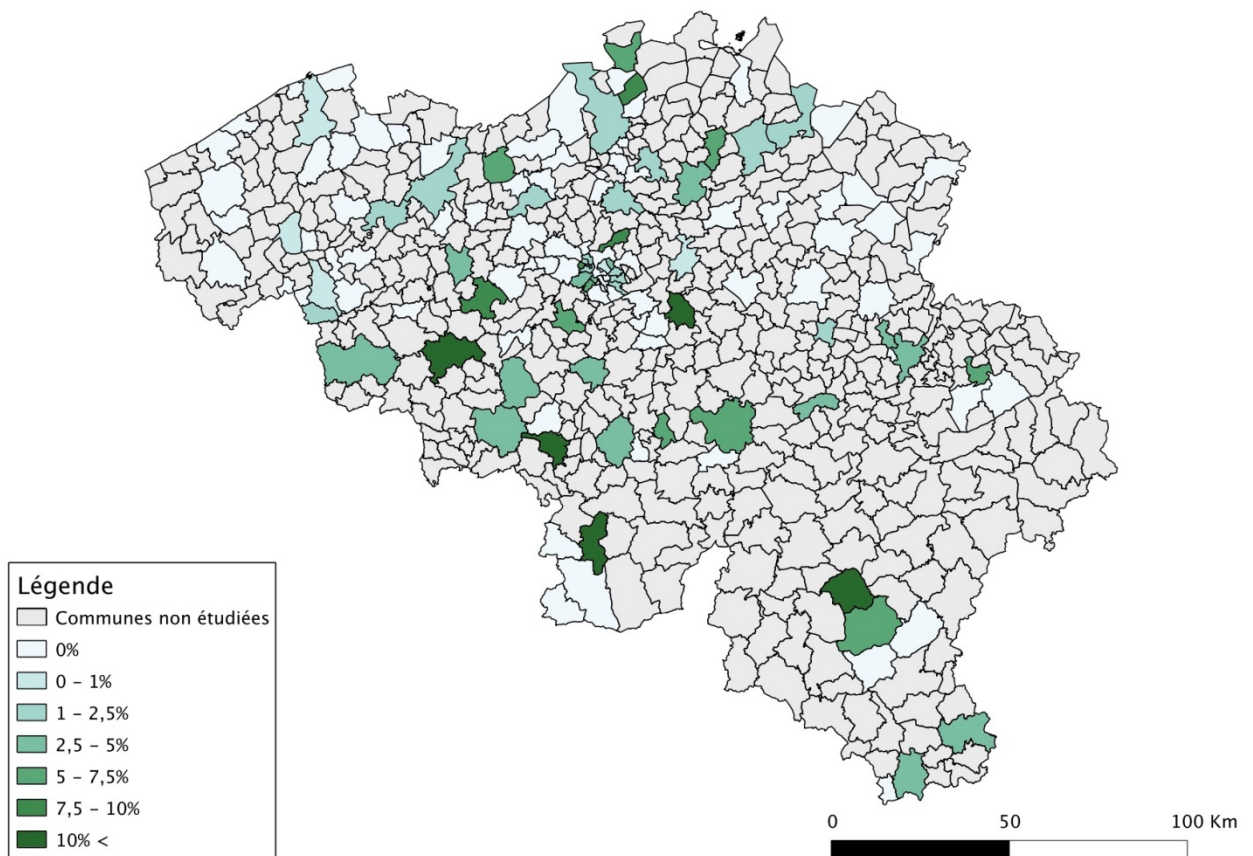


Tableau 2 : Répartition des annonces selon le type d'annonceur et la catégorie de prix, par région

	Agence		Particulier		Total	
	N	%	N	%	N	%
Bruxelles	1091	50,1%	1087	49,9%	2178	100,0%
< 400	8	22,2%	28	77,8%	36	100,0%
400-499	50	29,1%	122	70,9%	172	100,0%
500-599	204	41,9%	283	58,1%	487	100,0%
600-699	444	53,2%	390	46,8%	834	100,0%
700-799	322	60,2%	213	39,8%	535	100,0%
800 <	63	55,3%	51	44,7%	114	100,0%
Flandre	2738	74,7%	926	25,3%	3664	100,0%
< 400	69	74,2%	24	25,8%	93	100,0%
400-499	331	73,2%	121	26,8%	452	100,0%
500-599	893	76,3%	277	23,7%	1170	100,0%
600-699	941	72,2%	362	27,8%	1303	100,0%
700-799	493	77,8%	141	22,2%	634	100,0%
(vide)	11	91,7%	1	8,3%	12	100,0%
Wallonie	926	42,4%	1258	57,6%	2184	100,0%
< 400	64	32,5%	133	67,5%	197	100,0%
400-499	229	37,4%	384	62,6%	613	100,0%
500-599	329	44,2%	416	55,8%	745	100,0%
600-699	248	48,5%	263	51,5%	511	100,0%
700-799	54	54,0%	46	46,0%	100	100,0%
(vide)	2	11,1%	16	88,9%	18	100,0%
Belgique	4755	59,2%	3271	40,8%	8026	100,0%
< 400	141	43,3%	185	56,8%	326	100,0%
400-499	610	49,3%	627	50,7%	1237	100,0%
500-599	1426	59,4%	976	40,6%	2402	100,0%
600-699	1633	61,7%	1015	38,3%	2648	100,0%
700-799	869	68,5%	400	31,5%	1269	100,0%
800 <	63	55,3%	51	44,7%	114	100,0%
(vide)	13	43,3%	17	56,7%	30	100,0%

Tableau 3 : Nombre d'annonces par tranche de prix et type de communes, par région²⁴

	Grandes villes		Petites villes/ agglomérations		Industries wallonnes		Banlieues élitistes		Urbanisation diffuse		Campagne périphérique		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Bruxelles	2178	100,0											2178	100,0
< 400	36	1,7											36	1,7
400-499	172	7,9											172	7,9
500-599	487	22,4											487	22,4
600-699	834	38,3											834	38,3
700-799	535	24,5											535	24,5
800 <	114	5,2											114	5,2
Flandre	544	100,0	2226	100,0	37	100,0	1	100,0	817	100,0	27	100,0	3652	100,0
< 400	19	3,5	61	2,7	1	2,7		0,0	11	1,3	1	3,7	93	2,5
400-499	99	18,2	244	11,0	1	2,7		0,0	104	12,7	4	14,8	452	12,4
500-599	162	29,8	660	29,6	10	27,0	1	100,0	321	39,3	16	59,3	1171	32,0
600-699	178	32,7	824	37,0	18	48,6		0,0	278	34,0	5	18,5	1304	35,7
700-799	86	15,8	437	19,6	7	18,9		0,0	103	12,6	1	3,7	634	17,4
Wallonie	516	100,0	268	100,0	893	100,0	3	100,0	137	100,0	349	100,0	2166	100,0
< 400	78	15,1	21	7,8	73	8,2		0,0	7	5,1	18	5,2	197	9,1
400-499	151	29,3	66	24,6	291	32,6	1	33,3	31	22,6	73	20,9	613	28,3
500-599	168	32,6	70	26,1	332	37,2		0,0	46	33,6	129	37,0	746	34,4
600-699	110	21,3	87	32,5	167	18,7	1	33,3	37	27,0	109	31,2	511	23,6
700-799	9	1,7	24	9,0	30	3,4	1	33,3	16	11,7	20	5,7	100	4,6
Belgique	3238	100,0	2494	100,0	930	100,0	4	100,0	954	100,0	376	100,0	7996	100,0
< 400	133	4,1	82	3,3	74	8,0		0,0	18	1,9	19	5,1	326	4,1
400-499	422	13,0	310	12,4	292	31,4	1	25,0	135	14,2	77	20,5	1237	15,5
500-599	817	25,2	730	29,3	342	36,8	1	25,0	367	38,5	145	38,6	2402	30,0
600-699	1122	34,7	911	36,5	185	19,9	1	25,0	315	33,0	114	30,3	2648	33,1
700-799	630	19,4	461	18,5	37	4,0	1	25,0	119	12,5	21	5,6	1269	15,9
800 <	114	3,5		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0	114	1,4

²⁴ Ce tableau ne comporte que les 7.996 annonces indiquant le loyer du bien mis en location.

Tableau 4 : Répartition des annonces des particuliers et agences immobilières selon le cluster, par région

	Bruxelles			Flandre			Wallonie			Total		
	A ¹	P ²	Total	A ¹	P ²	Total	A ¹	P ²	Total	A ¹	P ²	Total
Grandes villes	1091	1087	2178	357	188	545			518	1596	1645	3241
(en % par région)	50,1	49,9	100,0	65,5	34,5	100,0	28,6	71,4	100,0			
(en % par cluster)	33,7	33,5	67,2	11,0	5,8	16,8	4,6	11,4	16,0	49,2	50,8	100,0
Petites villes/ agglomérations				1677	555	2232	113	155	268	1790	710	2500
(en % par région)				75,1	24,9	100,0	42,2	57,8	100,0			
(en % par cluster)				67,1	22,2	89,3	4,5	6,2	10,7	71,6	28,4	100,0
Industries wallonnes				34	3	37	406	500	906	440	503	943
(en % par région)				91,9	8,1	100,0	44,8	55,2	100,0			
(en % par cluster)				3,6	0,3	3,9	43,1	53,0	96,1	46,7	53,3	100,0
Urbanisation diffuse				644	178	822	68	70	138	712	248	960
(en % par région)				78,3	21,7	100,0	49,3	50,7	100,0			
(en % par cluster)				67,1	18,5	85,6	7,1	7,3	14,4	74,2	25,8	100,0
Campagne périphérique				25	2	27	190	161	351	215	163	378
(en % par région)				92,6	7,4	100,0	54,1	45,9	100,0			
(en % par cluster)				6,6	0,5	7,1	50,3	42,6	92,9	56,9	43,1	100,0
Total	1091	1087	2178	2738	926	3664	926	1258	2184	4755	3271	8026

- Compte tenu du peu d'annonces récoltées pour le type « banlieus élitistes », ces annonces ne sont pas comptabilisées dans ce tableau
- 1 : « A » pour « Agence »
- 2 : « P » pour « Particulier »

Tableau 5 : Répartition des annonces discriminantes ou non en fonction du prix, par région

	Directe		Indirecte		Neutre		Suspicion		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Bruxelles	103	4,7	529	24,3	1521	69,8	25	1,0	2178	100,0
< 400	13	36,1	5	13,9	17	47,2	1	2,7	36	100,0
400-499	24	14,0	34	19,8	114	66,3			172	100,0
500-599	31	6,4	122	25,1	328	67,4	6	1,2	487	100,0
600-699	25	3,0	201	24,1	596	71,4	13	1,5	835	100,0
700-799	8	1,5	129	24,2	392	73,4	5	0,9	534	100,0
800 <	2	1,8	38	33,3	74	64,9			114	100,0
Flandre	120	3,3	1110	30,3	2400	65,5	34	1,0	3664	100,0
< 400	6	6,5	15	16,1	68	73,1	4	4,3	93	100,0

400-499	34	7,5	107	23,7	302	66,8	9	2,0	452	100,0
500-599	40	3,4	335	28,6	788	67,4	7	0,6	1170	100,0
600-699	31	2,4	424	32,5	837	64,2	11	0,8	1303	100,0
700-799	8	1,3	226	35,6	397	62,6	3	0,5	634	100,0
(vide)	1	8,3	3	25,0	8	66,7			12	100,0
Wallonie	116	5,3	497	22,8	1503	68,8	68	2,8	2184	100,0
< 400	29	14,7	39	19,8	120	60,9	9	4,6	197	100,0
400-499	46	7,5	158	25,8	389	63,5	20	3,3	613	100,0
500-599	24	3,2	166	22,3	534	71,7	21	2,8	745	100,0
600-699	17	3,3	108	21,1	373	73,0	13	2,5	511	100,0
700-799			24	24,0	73	73,0	3	3,0	100	100,0
(vide)*			2	11,1	14	77,8	2	11,1	18	100,0
Belgique	339	4,2	2136	26,6	5424	67,6	127	1,6	8026	100,0
< 400	48	14,7	59	18,1	205	62,9	14	4,3	326	100,0
400-499	104	8,4	299	24,2	805	65,1	29	2,3	1237	100,0
500-599	95	4,0	623	25,9	1650	68,7	34	1,4	2402	100,0
600-699	73	2,8	733	27,7	1806	68,2	37	1,4	2649	100,0
700-799	16	1,3	379	29,9	862	68,0	11	0,9	1268	100,0
800<	2	1,8	38	33,3	74	64,9			114	100,0
(vide)*	1	3,3	5	16,7	22	73,3	2	6,7	30	100,0

* (vide) = annonces où il n'est pas fait référence au montant du loyer

Tableau 6 : Discriminations selon le type de commune, par région

Type de commune	Région	directe		indirecte		Total	
		N	N/total directe (%)	N	N/Total indirecte (%)	N	N/Total
Grandes villes	Bruxelles	103	4,7	529	24,3	2178	27,1
	Flandre	28	5,1	140	25,7	545	6,8
	Wallonie	34	6,6	92	17,8	518	6,5
Total « Grandes villes »		165	5,1	761	23,5	3241	40,4
Petites villes/ agglomérations	Flandre	67	3,0	681	30,5	2232	27,8
	Wallonie	17	6,3	59	22,0	268	3,3
Total « Petites villes/ agglomérations »		84	3,4	740	29,6	2500	31,1
Villes wallonnes	Flandre		0	6	16,2	37	0,5
	Wallonie	50	5,5	197	21,7	906	11,3
Total « Villes wallonnes »		50	5,3	203	21,5	943	11,7
Banlieues élitistes	Flandre		0	0		1	0,0
	Wallonie		0	1	33,3	3	0,0
Total « Banlieues élitistes »			0	1	25,0	4	0,0

Urbanisation diffuse	Flandre	25	3,0	274	33,3	822	10,2
	Wallonie	7	5,1	49	35,5	138	1,7
Total « Urbanisation diffuse »		32	3,3	323	33,6	960	12,0
Campagne périphérique	Flandre		0	9	33,3	27	0,3
	Wallonie	8	2,3	99	28,2	351	4,4
Total « Campagne périphérique »		8	2,1	108	28,6	378	4,7
Total		339	4,2	2136	26,6	8026	100,0

Tableau 7 : Discriminations selon le type de communes et le contact, par région (en %)

Cluster		Contact	Contact				Total
			Directe	Indirecte	Neutre	Suspicion	
Bruxelles			103	529	1521	25	2178
	Grandes villes	Agence	24	241	821	5	1091
		Particulier	79	288	700	20	1087
	Total Grandes villes		103	529	1521	25	2178
Flandre			120	1110	2400	34	3664
	Grandes villes	Agence	12	104	235	6	357
		Particulier	16	36	132	4	188
	Total Grandes villes		28	140	367	10	545
	Petites villes/ agglomérations	Agence	38	527	1098	14	1677
		Particulier	29	154	364	8	555
	Total Petites villes/ agglomérations		67	681	1462	22	2232
	Industries wallonnes	Agence		5	29		34
		Particulier		1	2		3
	Total Industries wallonnes			6	31		37
	Urbanisation diffuse	Agence	16	214	413	1	644
		Particulier	9	60	108	1	178
	Total Urbanisation diffuse		25	274	521	2	822
	Campagne périphérique	Agence		8	17		25
		Particulier		1	1		2
	Total Campagne périphérique			9	18		27
Wallonie			116	497	1503	68	2184
	Grandes villes	Agence	8	20	120		148
		Particulier	26	72	254	18	370
	Total Grandes villes		34	92	374	18	518
	Petites villes/ agglomérations	Agence	1	24	83	5	113
		Particulier	16	35	101	3	155
	Total Petites villes/ agglomérations		17	59	184	8	268
	Industries wallonnes	Agence	4	83	304	15	406
		Particulier	46	114	320	20	500
	Total Industries wallonnes		50	197	624	35	906
	Urbanisation diffuse	Agence	1	26	40	1	68
		Particulier	6	23	41		70
	Total Urbanisation diffuse		7	49	81	1	138
	Campagne périphérique	Agence		53	134	3	190
		Particulier	8	46	104	3	161
	Total Campagne périphérique		8	99	238	6	351
Belgique			339	2136	5424	127	8026

	Grandes villes	Agence	44	365	1176	11	1596
		Particulier	121	396	1086	42	1645
Total Grandes villes			165	761	2262	53	3241
	Petites villes/ agglomérations	Agence	39	551	1181	19	1790
		Particulier	45	189	465	11	710
Total Petites villes/ agglomérations			84	740	1646	30	2500
	Industries wallonnes	Agence	4	88	333	15	440
		Particulier	46	115	322	20	503
Total Industries wallonnes			50	203	655	35	943
	Banlieues élitistes	Agence			2		2
		Particulier		1	1		2
Total Banlieues élitistes				1	3		4
	Urbanisation diffuse	Agence	17	240	453	2	712
		Particulier	15	83	149	1	248
Total Urbanisation diffuse			32	323	602	3	960
	Campagne périphérique	Agence		61	151	3	215
		Particulier	8	47	105	3	163
Total Campagne périphérique			8	108	256	6	378

Figure 1 : Proportion de discriminations directes en fonction de la superficie habitable, Belgique

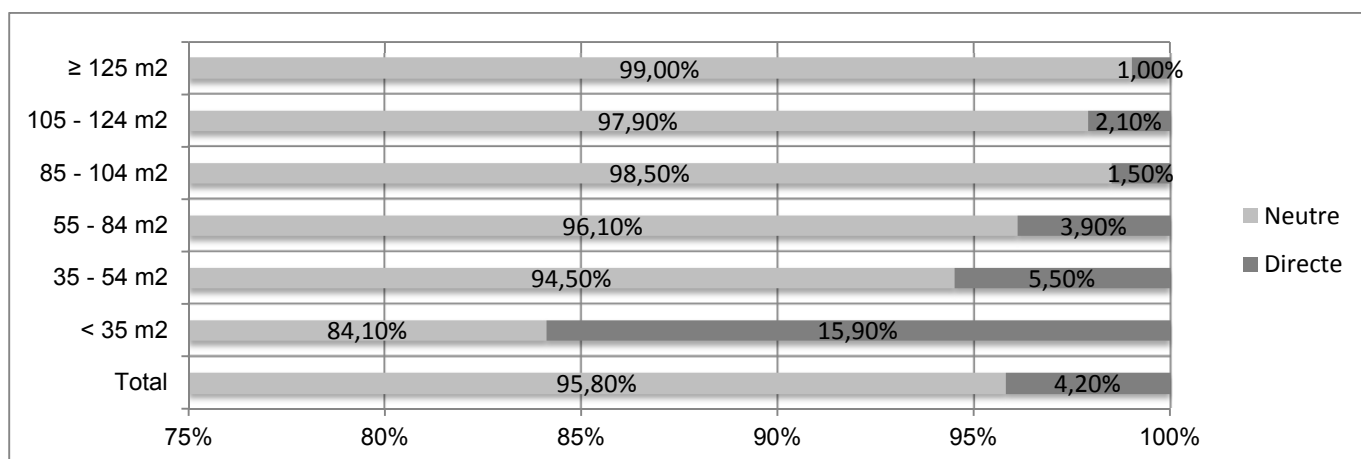


Figure 2 : Proportion de discriminations directes en fonction de la tranche de prix, Belgique

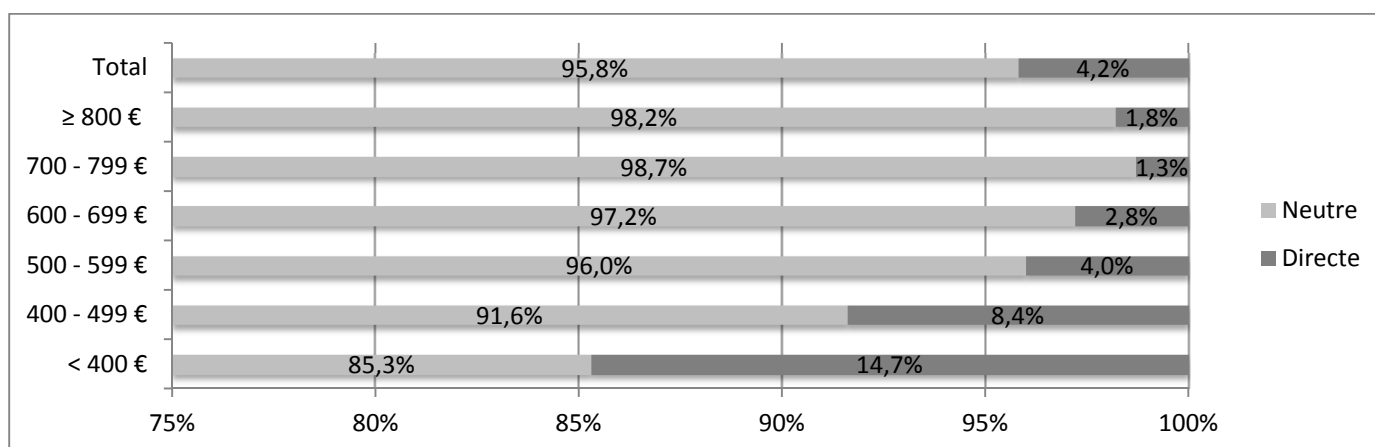


Figure 3 : Discriminations directes par tranche de prix et type de communes, Belgique (en %)

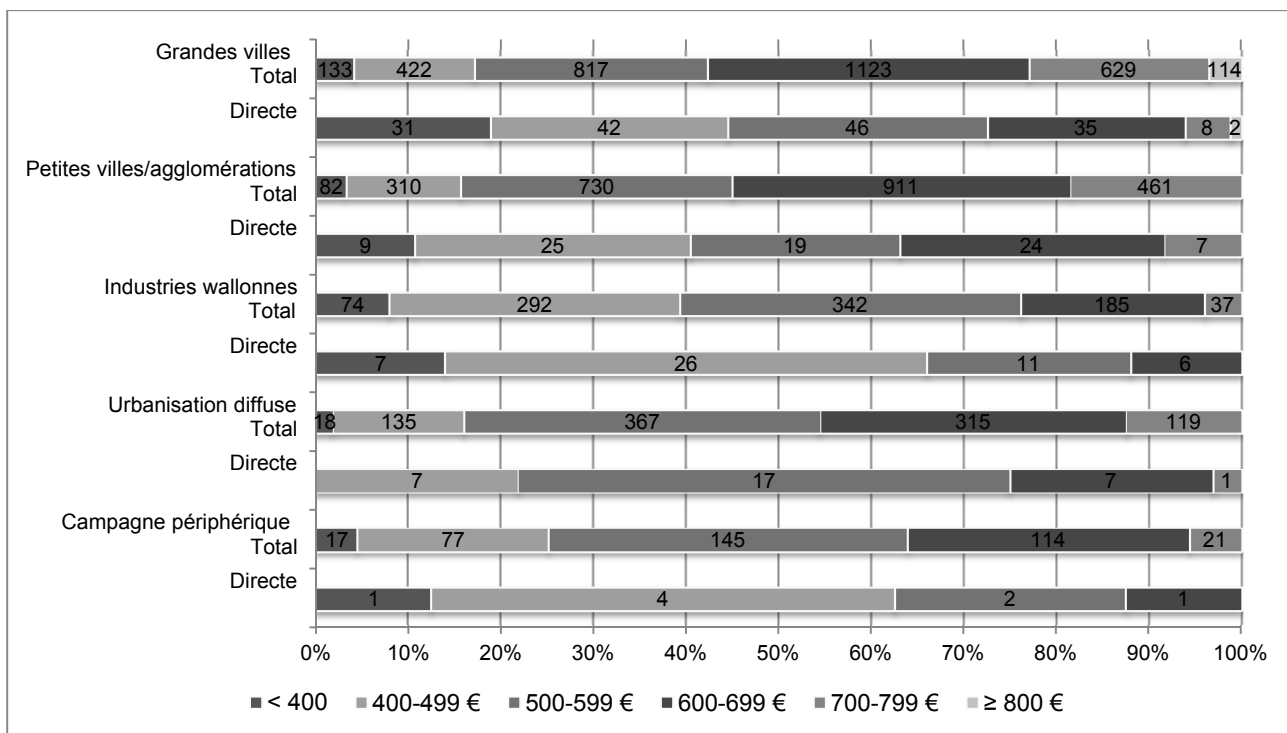


Figure 4 : Discriminations directes sur base de la fortune par tranche de prix et type de communes (en %)

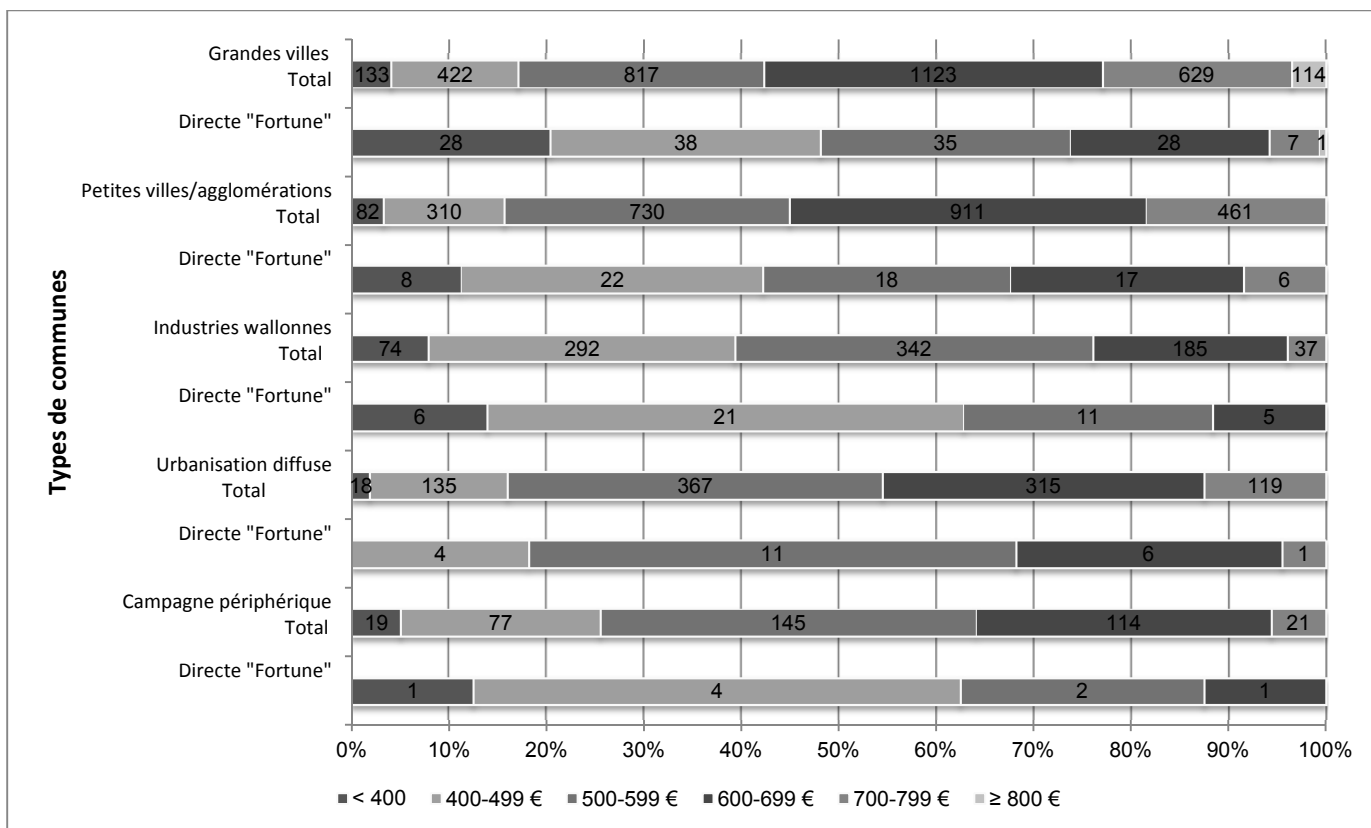


Figure 5 : Discriminations indirectes sur base de la composition familiale par tranche de prix et type de communes (en %)

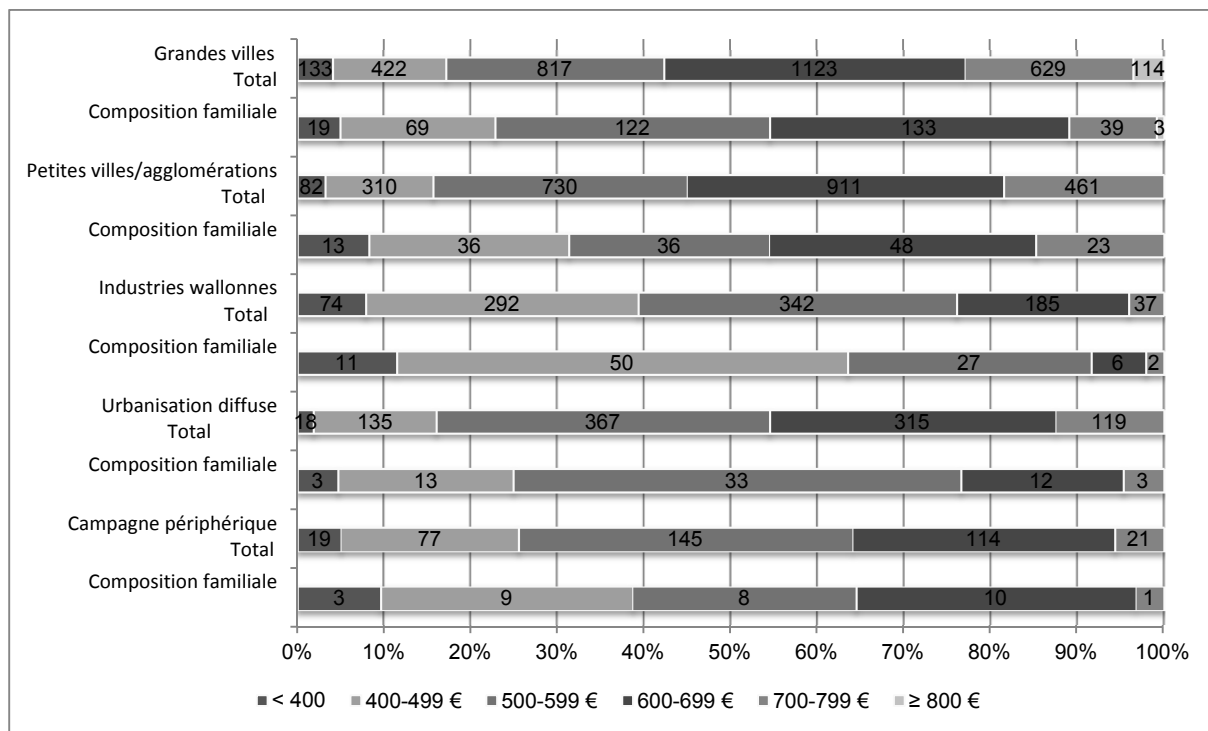


Tableau 8 : Discriminations sur base du descripteur « travail » par tranche de prix et par région

	< 400	400-499	500-599	600-699	700-799	800 <	Total
Bruxelles (en annonces)	36	172	487	835	534	114	2178
(% par ligne)	1,65%	7,90%	22,36%	38,34%	24,52%	5,23%	100,00%
(% total)	0,45%	2,14%	6,07%	10,40%	6,65%	1,42%	27,14%
Grandes villes	0	8	15	17	6	1	47
(en % par région)	0%	17%	32%	36%	13%	2%	100%
(en % total)	0,00%	0,10%	0,19%	0,21%	0,07%	0,01%	0,59%
Flandre (en annonces)	93	452	1170	1303	634	0	3652
(% par ligne)	2,55%	12,38%	32,04%	35,68%	17,36%	0,00%	100,00%
(% total)	1,16%	5,63%	14,58%	16,23%	7,90%	0,00%	45,50%
Grandes villes	1	6	7	0	0	0	14
(en % par région)	7%	43%	50%	0%	0%	0%	100%
(en % total)	0,01%	0,07%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,17%
Petites villes/ agglomérations	0	10	12	12	4	0	38
(en % par région)	0%	26%	32%	32%	11%	0%	100%
(en % total)	0,00%	0,12%	0,15%	0,15%	0,05%	0,00%	0,47%
Industries wallonnes	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Banlieues élitistes	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Urbanisation diffuse	0	1	9	5	1	0	16
(en % par région)	0%	6%	56%	31%	6%	0%	100%
(en % total)	0,00%	0,01%	0,11%	0,06%	0,01%	0,00%	0,20%
Campagne périphérique	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Wallonie (en annonces)	197	613	745	511	100	0	2166
(% par ligne)	9,10%	28,30%	34,40%	23,59%	4,62%	0,00%	100,00%
(% total)	2,45%	7,64%	9,28%	6,37%	1,25%	0,00%	26,99%
Grandes villes	3	8	2	3	0	0	16
(en % par région)	19%	50%	13%	19%	0%	0%	100%
(en % total)	0,04%	0,10%	0,02%	0,04%	0,00%	0,00%	0,20%
Petites villes/ agglomérations	4	2	2	3	0	0	11

(en % par région)	36%	18%	18%	27%	0%	0%	100%
(en % total)	0,05%	0,02%	0,02%	0,04%	0,00%	0,00%	0,14%
Industries wallonnes	3	14	10	5	1	0	33
(en % par région)	9%	42%	30%	15%	3%	0%	100%
(en % total)	0,04%	0,17%	0,12%	0,06%	0,01%	0,00%	0,41%
Banlieues élitistes	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Urbanisation diffuse	0	1	3	1	0	0	5
(en % par région)	0%	20%	60%	20%	0%	0%	100%
(en % total)	0,00%	0,01%	0,04%	0,01%	0,00%	0,00%	0,06%
Campagne périphérique	1	1	2	1	0	0	5
(en % par région)	20%	20%	40%	20%	0%	0%	100%
(en % total)	0,01%	0,01%	0,02%	0,01%	0,00%	0,00%	0,06%

Tableau 9 : Discriminations sur base du descripteur « étudiant » par tranche de prix et par région

	< 400	400-499	500-599	600-699	700-799	800 <	Total
Bruxelles (en annonces)	36	172	487	835	534	114	2178
(% par ligne)	1,65%	7,90%	22,36%	38,34%	24,52%	5,23%	100,00%
(% total)	0,45%	2,14%	6,07%	10,40%	6,65%	1,42%	27,14%
Grandes villes	11	12	15	4	3	0	45
(en % par région)	24%	27%	33%	9%	7%	0%	100%
(en % total)	0,14%	0,15%	0,19%	0,05%	0,04%	0,00%	0,56%
Flandre (en annonces)	93	452	1170	1303	634	0	3652
(% par ligne)	2,55%	12,38%	32,04%	35,68%	17,36%	0,00%	100,00%
(% total)	1,16%	5,63%	14,58%	16,23%	7,90%	0,00%	0,15%
Grandes villes	2	6	2	3	0	0	13
(en % par région)	15%	46%	15%	23%	0%	0%	100%
(en % total)	0,02%	0,07%	0,02%	0,04%	0,00%	0,00%	0,16%
Petites villes/ agglomérations	4	12	6	4	3	0	25
(en % par région)	16%	48%	24%	16%	12%	0%	116%
(en % total)	0,05%	0,15%	0,07%	0,05%	0,04%	0,00%	0,31%
Industries wallonnes	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Banlieues élitistes	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Urbanisation diffuse	0	1	0	1	0	0	2
(en % par région)	0%	50%	0%	50%	0%	0%	100%
(en % total)	0,00%	0,01%	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,02%
Campagne périphérique	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Wallonie (en annonces)	197	613	745	511	100	0	2166
(% par ligne)	9,10%	28,30%	34,40%	23,59%	4,62%	0,00%	100,00%
(% total)	2,45%	7,64%	9,28%	6,37%	1,25%	0,00%	26,99%
Grandes villes	11	2	0	1	0	0	14
(en % par région)	79%	14%	0%	7%	0%	0%	100%
(en % total)	0,14%	0,02%	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,17%
Petites villes/ agglomérations	1	3	0	0	0	0	4

(en % par région)	25%	75%	0%	0%	0%	0%	100%
(en % total)	0,01%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%
Industries wallonnes	2	4	0	0	0	0	6
(en % par région)	33%	67%	0%	0%	0%	0%	100%
(en % total)	0,02%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%
Banlieues élitistes	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Urbanisation diffuse	0	1	0	0	0	0	1
(en % par région)	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
(en % total)	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
Campagne périphérique	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Tableau 10 : Discriminations sur base du descripteur « revenu de remplacement » par tranche de prix et par région

	< 400	400-499	500-599	600-699	700-799	800 <	Total
Bruxelles (en annonces)	36	172	487	835	534	114	2178
(% par ligne)	1,65%	7,90%	22,36%	38,34%	24,52%	5,23%	100,00%
(% total)	0,45%	2,14%	6,07%	10,40%	6,65%	1,42%	27,14%
Grandes villes	1	1	1	1	0	0	4
(en % par région)	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
(en % total)	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,05%
Flandre (en annonces)	93	452	1170	1303	634	0	3652
(% par ligne)	2,55%	12,38%	32,04%	35,68%	17,36%	0,00%	100,00%
(% total)	1,16%	5,63%	14,58%	16,23%	7,90%	0,00%	45,50%
Grandes villes	0	0	1	0	0	0	1
(en % par région)	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%
(en % total)	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
Petites villes/ agglomérations	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Industries wallonnes	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Banlieues élitistes	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Urbanisation diffuse	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Campagne périphérique	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Wallonie (en annonces)	197	613	745	511	100	0	2166
(% par ligne)	9,10%	28,30%	34,40%	23,59%	4,62%	0,00%	100,00%
(% total)	2,45%	7,64%	9,28%	6,37%	1,25%	0,00%	26,99%
Grandes villes	1	0	0	0	0	0	1
(en % par région)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
(en % total)	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%

Petites villes/ agglomérations	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Industries wallonnes	0	4	1	0	0	0	5
(en % par région)	0%	80%	20%	0%	0%	0%	100%
(en % total)	0,00%	0,05%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%
Banlieues élitistes	0	0	0	0	0	0	0
(en % par région)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(en % total)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Urbanisation diffuse	0	1	0	0	0	0	1
(en % par région)	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
(en % total)	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
Campagne périphérique	0	3	0	0	0	0	3
(en % par région)	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
(en % total)	0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%

Tableau 11 : Discriminations relatives à la composition familiale par tranche de prix et par région

	< 400	400-499	500-599	600-699	700-799	800-899	Total
Bruxelles	26	172	187	825	524	111	2175
(en % par région)	1,65%	7,00%	22,26%	28,21%	21,52%	5,22%	100,00%
(en % total)	0,45%	2,15%	6,00%	10,44%	6,68%	1,42%	27,24%

Parent Célibataire

(en personnes)	1	27	92	90	26	1	237
(en % par région)	0,41%	11,80%	26,12%	20,65%	11,15%	0,41%	100,00%
(en % total)	0,0%	0,2%	1,0%	1,1%	0,2%	0,0%	2,9%

Famille nombreuse

(en personnes)	0	2	2	17	10	2	25
(en % par région)	0,00%	5,71%	9,57%	49,57%	29,57%	9,57%	100,00%
(en % total)	0,00%	0,03%	0,04%	0,21%	0,13%	0,04%	0,44%

Flandre	82	452	1170	1202	624	0	2652
(en % par région)	2,55%	12,38%	32,04%	25,68%	17,36%	0,00%	100,00%
(en % total)	1,16%	5,65%	11,62%	16,30%	7,02%	0,00%	45,67%

Parent Célibataire

(en personnes)	6	20	46	26	15	0	112
(en % par région)	5,24%	17,70%	40,74%	22,04%	12,27%	0,00%	100,00%
(en % total)	0,09%	0,25%	0,59%	0,22%	0,10%	0,00%	1,41%

Famille nombreuse

(en personnes)	0	0	11	15	11	0	27
(en % par région)	0,00%	0,00%	20,73%	40,51%	20,73%	0,00%	100,00%
(en % total)	0,00%	0,00%	0,14%	0,10%	0,14%	0,00%	0,46%

Wallonie	107	612	715	511	100	0	2165
(en % par région)	0,10%	29,20%	21,10%	22,50%	4,62%	0,00%	100,00%
(en % total)	2,46%	7,67%	9,32%	6,30%	1,25%	0,00%	27,00%

Parent Célibataire

(en personnes)	27	95	57	22	5	0	216
(en % par région)	12,50%	12,09%	26,20%	11,91%	2,21%	0,00%	100,00%
(en % total)	0,24%	1,10%	0,71%	0,40%	0,06%	0,00%	2,70%

Famille nombreuse

(en personnes)	2	22	21	29	2	0	76
(en % par région)	2,62%	29,05%	27,62%	26,91%	2,05%	0,00%	100,00%
(en % total)	0,02%	0,28%	0,26%	0,25%	0,04%	0,00%	0,05%