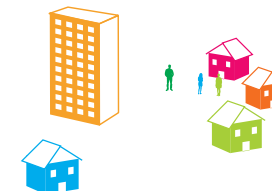
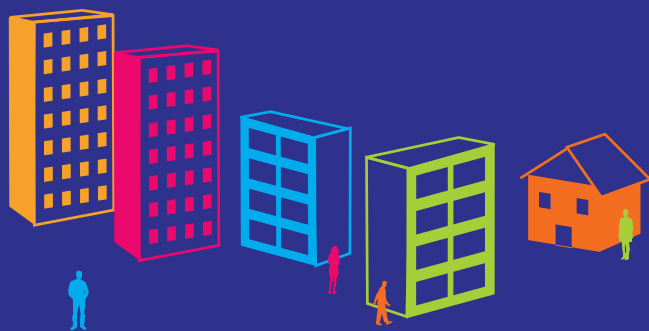




Guide pratique au service des acteurs locaux

Prévenir
les discriminations
dans l'accès
au logement



Sommaire

Edito	05
Un guide : pourquoi ? pour qui ?	06
La législation anti-discrimination : quelques repères	08
• <u>Qu'est ce qu'une discrimination ?</u>	
• La discrimination, ce n'est pas...	
• Le cadre légal	
> <i>Le recours civil</i>	
> <i>La charge de la preuve</i>	
> <i>Le recours pénal</i>	
> <i>La liste des différents documents à demander au candidat locataire en respectant la loi</i>	
• Discrimination : qui est compétent ?	
• Un outil : "le testing" ou test de discrimination	
Des situations de discriminations dans l'accès au parc locatif public	14
• Des exemples	
• Des pistes d'action	
Des situations de discriminations dans le parc privé	16
• Dans le parc locatif privé	
• Dans l'accès à la propriété	
Adresses et sites utiles	20
• Les acteurs du logement au niveau national	
• Les acteurs du logement au niveau régional	
Le PRILDE Champagne-Ardenne	26



Edito

L'égalité d'accès et de traitement en matière de logement public et privé n'est pas un sujet spontanément accepté par certains qui se sentent remis en cause dans leurs pratiques. La question de l'accès au logement social et des attributions est un sujet particulièrement sensible en raison d'une part, du décalage entre l'offre et la demande et la tension du marché et d'autre part, de la complexité du processus de décision qui associe de nombreux acteurs et rend difficile toute la compréhension souhaitable des mécanismes de décision des organismes et de leurs partenaires.

Les mécanismes discriminatoires dans l'accès au logement commencent tout juste à être identifiés comme en témoigne le faible nombre de plaintes concernant ce champ dans les données de la Halde (Haute autorité de lutte contre les discriminations et l'égalité).

La mobilisation et l'implication des acteurs régionaux ont été constructives et ont permis la réalisation de ce guide qui je l'espère sera un outil au service des acteurs du logement.

Je tiens à remercier tous ceux qui ont collaboré au diagnostic et à ce guide.

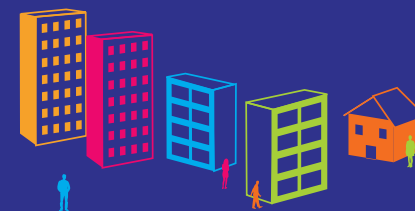
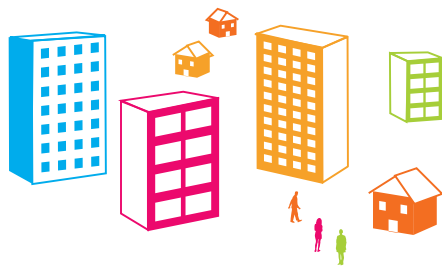
CLAIRE ROGE
Directrice Régionale Champagne-Ardenne
Agence pour la cohésion sociale et l'égalité des chances

Un guide : pourquoi ? pour qui ?

Ce guide s'inscrit dans la continuité des actions engagées dans le cadre du PRIPI (Programme régional d'intégration des populations immigrées) en direction des acteurs du logement. En 2007, le diagnostic¹ territorial stratégique portant sur « la connaissance des discriminations ethniques et raciales dans l'accès au logement privé et public et l'habitat dans la région Champagne-Ardenne » a relevé un certain nombre de situations à risque discriminatoire et de facteurs potentiels de discriminations. Ce diagnostic était également destiné à mobiliser les partenaires régionaux du logement afin de construire une réflexion collective sur la question des discriminations dans l'accès au logement.

En 2008, des actions de sensibilisation sur les discriminations dans l'accès au logement ont eu lieu sur le territoire pour les acteurs du logement privé et public afin d'élaborer une culture commune sur cette question.

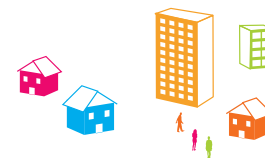
Ce guide est un outil au service des professionnels du logement qui vient alimenter la réflexion. Il concerne aussi bien les propriétaires que les acteurs intervenant dans la sélection lors de la location ou la vente d'un bien immobilier.



Ce guide vise à vous :

- > Fournir des informations et des conseils pour éviter des actes discriminatoires conformément à la loi
- > Aider à repérer toutes les formes de discriminations dans l'accès au logement
- > Communiquer les contacts locaux et les personnes ressources sur le territoire

LA LEGISLATION ANTI-DISCRIMINATION QUELQUES REPÈRES



La notion de discrimination est définie par le code pénal et de fait constitue une infraction pénale.

L'article 225-1 du code pénal introduit les 18 critères prohibés par la loi : âge, sexe, origine, situation de famille, orientation sexuelle, mœurs, caractéristiques génétiques, appartenance ou non appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race, apparence physique, handicap, état de santé (sauf inaptitude constatée par le médecin du travail), état de grossesse, patronyme, opinions politiques, convictions religieuses, activités syndicales et mutualistes.

QU'EST-CE QU'UNE DISCRIMINATION ?

C'est une différence de traitement moins favorable subie par une personne ou un groupe de personne par rapport à une autre dans une situation comparable, en raison d'un critère prohibé.

Il existe plusieurs formes de discrimination :

Constitue une **discrimination directe** la situation dans laquelle, sur le fondement de son appartenance ou de sa non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie ou une race, sa religion, ses convictions, son âge, son handicap, son orientation sexuelle ou son sexe, une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre ne l'est, ne l'a été ou ne l'aura été dans une situation comparable.

Constitue une **discrimination indirecte** une disposition, un critère ou une pratique neutre en apparence, mais susceptible d'entraîner, pour l'un des motifs mentionnés au premier alinéa, un désavantage particulier pour des personnes par rapport à d'autres personnes, à moins que cette disposition, ce critère ou cette pratique ne soit objectivement justifié par un but légitime et que les moyens pour réaliser ce but ne soient nécessaires et appropriés.

En matière de logement, les discriminations relèvent plutôt d'une **logique dite systémique**, c'est à dire qu'elles sont le produit de mécanismes produisant des inégalités d'accès au logement, dans lesquels peuvent se nicher des pratiques discriminatoires.

La discrimination systémique est partie intégrante d'un système et renvoie à un ordre établi, producteur de représentations et de pratiques, intentionnelles ou non, mais jamais neutres, et aux effets défavorables sur des catégories de personnes déterminées, qui ne correspondent pas à un standard.

La définition juridique de la discrimination s'appuie en France sur le principe d'égalité de traitement contenu dans la loi du 16 novembre 2001 relative à la lutte contre les discriminations.

LA DISCRIMINATION, CE N'EST PAS²...

> Le racisme

La confusion entre discrimination et racisme est relativement fréquente alors qu'il existe une réelle différence entre les deux concepts : la discrimination relève d'une pratique, d'un acte, elle ne se fonde pas nécessairement sur une idéologie, sur une croyance contrairement au racisme. Elle peut être non intentionnelle, voire même se baser sur de bonnes intentions au départ.

> L'intégration

Le Haut conseil à l'intégration (HCI), installé auprès du Premier ministre depuis 1989, a vu sa conception de l'intégration évoluer avec le temps. Dans ses rapports de 2003 et 2006, il réaffirme son attachement à cette notion plus complexe qu'il n'y paraît : « L'intégration s'adresse à tous : elle constitue un engagement individuel à dépasser les particularités dues aux origines et aux appartenances pour contribuer à la construction d'un espace public commun [...] L'intégration n'est pas une notion réservée aux seules personnes étrangères ou d'origine étrangère, elle concerne chacune des personnes vivant en France et constitue l'élément fondateur du pacte social et du vivre ensemble ». (Le contrat et l'intégration, HCI, 2003)

> L'exclusion sociale

Notion complexe dont la définition évolue avec le temps, l'exclusion sociale ne concerne pas un public particulier. Elle est avant tout un phénomène de rupture du lien social entre un individu ou un groupe d'individus et la société dans laquelle il vit. La loi du 29 juillet 1998 dite « loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions » définit ce terme en affirmant que « la lutte contre les exclusions [...] tend à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance. »

LE CADRE LÉGAL

> Le recours civil

Depuis 2002, le législateur a renforcé le dispositif français de lutte contre les discriminations en insérant dans la loi relative aux rapports locatifs, un recours civil pour refus discriminatoire de location « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales, ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée ».

Ces dispositions sont applicables au secteur privé comme dans le logement social. S'agissant du domaine d'application de ce texte, il concerne les locations à usage d'habitation principale, les locations à usage mixte (à la fois professionnel et d'habitation principale) et les biens immobiliers loués accessoirement à l'habitation principale (garages, jardins, places de stationnement...). Il ne s'applique donc pas aux résidences secondaires, aux locations saisonnières et aux locaux à usage exclusivement professionnel. Il ne s'applique pas non plus aux logements meublés. Un refus intervenant pour l'un de ces biens n'est donc sanctionné par aucune disposition spécifique en matière civile, seule la loi pénale appréhende ces situations.

> La charge de la preuve

L'intérêt de la loi relative aux rapports locatifs et des dispositions issues de la loi créant la HALDE réside dans le fait qu'elles prévoient un aménagement de la charge de la preuve au bénéfice de celui qui se prétend victime de discrimination et demande au juge civil que lui soit versée une réparation financière.

En cas de litige, la personne qui s'est vu refuser la location d'un logement devra présenter des éléments de fait qui laissent supposer l'existence d'une discrimination. Au vu de ces éléments, il incombe ensuite à la partie défenderesse de prouver que sa décision de refus de louer le logement est justifiée.

> Le recours pénal

Le refus de vente ou de location immobilière (à usage d'habitation, saisonnière, professionnelle ou autre) fondé sur l'origine, le sexe, la situation de famille, la grossesse, l'apparence physique, le patronyme, l'état de santé, le handicap, les caractéristiques génétiques, les mœurs, l'orientation sexuelle, l'âge, les opinions politiques, les activités syndicales, l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée du candidat-locataire est un délit passible d'une peine de 3 ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende (articles 225-1 et 225-2 du code pénal).

Le fait de soumettre la conclusion du contrat de location à une condition fondée sur l'un de ces critères est puni des mêmes peines. Commet ainsi le délit de discrimination le bailleur qui indique dans l'annonce qu'il fait paraître rechercher un locataire d'« origine européenne ». Le seul fait de diffuser une annonce de ce type caractérise en soi le délit de discrimination, même si aucun candidat d'origine étrangère ne se présente et si aucun refus n'est formulé.

La liste des différents documents à demander au candidat locataire en respectant la loi

Article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifiée par la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat

Le propriétaire a le droit de demander à un candidat locataire :

- une pièce d'identité (carte nationale d'identité, passeport, titre de séjour d'une durée de validité supérieure à 3 mois : c'est-à-dire les personnes admises à séjourner de façon régulière dans les conditions de permanence définies par l'arrêté du 25-03-88)
- les trois derniers bulletins de salaires
- le dernier avis d'imposition (n - 2)
- un contrat de travail
- au maximum la production de deux bilans pour les travailleurs indépendants
- la dernière quittance de loyer
- un relevé d'identité bancaire
- un dépôt de garantie (ou garantie équivalente) d'un montant inférieur ou égal à un mois de loyer.

Des garanties complémentaires peuvent être stipulées comme l'insertion d'une clause de solidarité en cas de pluralité des locataires, l'exigence d'une garantie contre les risques d'impayés (personne se portant caution, garantie des risques locatifs, etc) ou le paiement de l'allocation logement directement au propriétaire.

Le propriétaire, le mandataire et le bailleur public n'ont pas le droit de demander à un candidat locataire en préalable à l'établissement d'un contrat :

- une photographie d'identité (hormis celle de la pièce justificative d'identité)
- une carte d'assuré social
- une copie du relevé de compte bancaire ou postal
- une attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal
- une attestation d'absence de crédit en cours
- une autorisation de prélèvement automatique
- un contrat de mariage
- un certificat de concubinage
- un jugement de divorce, à l'exception du paragraphe commençant par l'énoncé " Par ces motifs "
- une attestation de l'ancien bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le candidat peut présenter d'autres justificatifs (quittance de loyer)
- une attestation de l'employeur si le candidat fournit un contrat de travail et les trois derniers bulletins de salaires
- un chèque de réservation de logement
- un dossier médical personnel
- un extrait du casier judiciaire
- une remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus de deux mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil ;
- une production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants.

Devant le tribunal correctionnel, comme devant toutes les juridictions pénales, la preuve de l'infraction doit être entièrement rapportée par l'enquête ou le plaignant. La présomption d'innocence protège la personne poursuivie. Aucun aménagement de la charge de la preuve tel qu'il existe devant les juridictions civiles n'est envisageable en matière pénale. Le juge statue en fonction des preuves de discrimination qui lui sont présentées. La preuve peut être rapportée par tous moyens, et notamment en ayant recours à des enregistrements audio ou vidéo, ou à des tests de discrimination ou « testing ».

DISCRIMINATION : QUI EST COMPÉTENT ?³

Une action peut être engagée devant une juridiction pénale, ce qui suppose de déposer plainte auprès du procureur de la République ou d'un service de police ou de gendarmerie. Dans ce cas, c'est le tribunal correctionnel qui est compétent.

Depuis 2004, une autorité administrative indépendante existe, et peut être saisie directement. La HALDE (Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité) a pour mission de lutter contre les discriminations prohibées par la loi, de fournir l'information nécessaire, d'accompagner les victimes, d'identifier et de promouvoir les bonnes pratiques pour faire entrer dans les faits le principe d'égalité. Elle dispose de pouvoirs d'investigation pour instruire les dossiers.

La HALDE émet également des avis et des recommandations auprès du gouvernement, du parlement et des autorités publiques pour lutter contre les discriminations afin d'améliorer les textes de loi, de faire progresser le principe d'égalité et l'état du droit français dans ce domaine.

UN OUTIL : « LE TESTING » OU TEST DE DISCRIMINATION⁴

Le « testing » (ou test de discrimination) est une méthode permettant d'objectiver la discrimination en comparant, in situ, le traitement réservé (par un propriétaire, un employeur...) à deux personnes que rien ne distingue, excepté une caractéristique donnée qui est précisément celle que l'on veut tester soit leur origine « ethnique », leur âge, leur sexe...

Elle poursuit deux objectifs :

- Scientifique pour mieux connaître le phénomène
- Judiciaire afin de prouver l'existence d'un acte discriminatoire. Depuis la loi sur l'égalité des chances (loi n°2006-396 du 31 mars 2006), les résultats d'un testing constituent une preuve recevable par un juge pénal.

Dans tous les cas, le « testing » doit répondre à un certain nombre de conditions méthodologiques et éthiques strictes afin d'être considéré comme valable.

³ Institut régional de la ville, op. cit., p.9

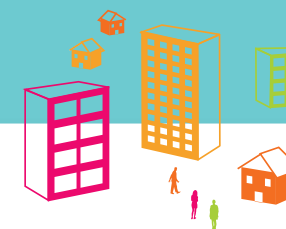
⁴ Institut régional de la ville, op. cit., p.10



Le travail sur ses représentations sociales et ses pratiques professionnelles

Quelque soit nos choix, nous sommes guidés par nos représentations. Les représentations sociales sont des phénomènes complexes, toujours activés et agissant dans la vie sociale. La représentation sociale est une forme de connaissance sociale (D. Jodelet, 1989). Elle nous permet d'appréhender les événements de la vie courante, les données de notre environnement, les informations qui y circulent et les personnes de notre entourage. Elles recouvrent donc l'ensemble des croyances, des connaissances et des opinions qui sont produites et partagées par les individus d'un même groupe. Elles se construisent autour d'expériences sociales vécues.

- Ces connaissances permettent aux sujets de gérer la réalité, de savoir comment ils vont se comporter vis-à-vis de l'objet de la représentation sociale (ce qu'il faut faire, comprendre...).
- Elles sont socialement élaborées : elles



sont construites en commun par relais social, les individus se transmettent les connaissances

- Elles concourent à la construction d'une réalité commune : l'ensemble des individus du groupe aura la même image de l'objet, cela facilite la communication, évite les conflits,...
- Elles sont spécifiques d'un groupe social : on ne met en évidence une représentation sociale que par rapport à un groupe concerné. La représentation sociale qu'il a, est liée à un ensemble de pré-acquis du groupe (histoire, évolution...).

Ces représentations peuvent amener des attitudes discriminatoires non conscientes c'est-à-dire que l'on va accueillir une personne différemment d'une autre selon la représentation que l'on en a. Elles s'expriment par le biais des préjugés, des stéréotypes et des catégorisations. On pourrait dire que la discrimination est l'expression comportementale d'un préjugé, d'un stéréotype.

Ainsi, dans le cadre d'une sélection pour un appartement, il est important de s'interroger sur certains critères afin de déterminer s'ils sont liés à des représentations ou à des critères objectifs.

DES SITUATIONS DE DISCRIMINATIONS DANS L'ACCÈS AU PARC LOCATIF PUBLIC

Les discriminations dans le parc social sont dites systémiques et sont, en général, indirectes. Il ne s'agit pas de pointer du doigt la responsabilité de tel ou tel mais bien de travailler à une amélioration de l'ensemble du système.

DES EXEMPLES

> Les délais « anormalement longs »

Toute personne souhaitant obtenir un logement social doit se voir attribuer, dans un délai d'un mois, un numéro départemental d'enregistrement. Passé un délai d'attente « anormalement long », toute demande de logement fera l'objet d'un examen prioritaire. Le délai d'attente, calculé à partir de la date de la 1^{ère} demande de logement dans le département, sera comparé à un délai fixé dans un accord collectif départemental Etat/organismes HLM. L'attestation du numéro unique doit comprendre une information sur la possibilité de saisine de la commission de médiation (adresse, délai...).

L'obligation d'enregistrer toutes les demandes, l'impossibilité d'attribuer un logement sans délivrance d'un numéro, et le droit, pour le demandeur, d'invoquer un délai d'attente anormalement long pour alerter une commission de médiation (qui elle-même pourra signaler au Préfet des cas anormaux) créent les conditions d'un traitement des attributions plus égalitaire et plus transparent, parce que mieux connu et juridiquement encadré.

> Les pièces administratives (Cf. p.11 liste des pièces administratives)

Certains bailleurs font preuve d'une excessive rigidité dans la demande des pièces administratives.

Exemple : demander des avis d'imposition pour des demandeurs d'asile venant d'obtenir le statut de réfugiés qui par essence, n'en disposent pas à leur arrivée.

> Motifs avancés pour justifier le refus d'attribution

Exemple : un bailleur a invoqué un risque d'atteinte à la tranquillité de la résidence, en se basant sur une enquête sociale « défavorable concernant les enfants » de la réclamante. Il ressort de l'enquête menée par la Haute autorité que ce refus est intervenu sous la pression de certains locataires et au vu de renseignements qui auraient été obtenus de manière informelle auprès du commissariat.

Délibération de la HALDE n° 2006-167 du 3 juillet 2006.

> Condition de résidence préalable dans la commune

La Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie d'une réclamation relative aux conditions d'attributions d'un logement social, et notamment au fait de poser une condition de résidence préalable dans la commune. Si cette exigence ne caractérise pas l'existence d'une discrimination prohibée, la Haute autorité rappelle que l'article R 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'attribution des logements sociaux, prévoit expressément qu'« aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur ».

Dans l'arrêt n°172597 du 5 octobre 1998, le Conseil d'Etat a ainsi jugé illégale une délibération d'un conseil municipal qui prévoyait, pour les propositions au titre de son contingent de réservations, une priorité au profit des demandeurs résidant ou ayant résidé depuis deux ans au moins dans la commune.

> La mixité sociale

Une décision pénale récente a rappelé le caractère discriminatoire des pratiques d'attribution d'un bailleur social fondées sur un « plan stratégique de peuplement » prenant en compte l'origine ethnique, réelle ou supposée, des demandeurs. L'office HLM a été condamné pour "discrimination par subordination d'une offre de service à un critère ethnique ou racial". Ils ont été condamnés à une amende de 20 000 € avec sursis par le tribunal correctionnel de Saint-Etienne le 3 février 2009.

S'appuyant sur les observations du rapport établi par la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) en 2005, le tribunal souligne que l'objectif de mixité sociale ne saurait être invoqué pour limiter l'accès de certains demandeurs à une fraction du parc social en raison de leur origine, réelle ou supposée. De plus, l'article L411 du code de la construction et de l'habitation prévoit que « l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers ».

Des réponses...

- Favoriser la mise en place de procédures objectives et transparentes pour garantir une égalité de traitement des candidats et candidates à un logement social, de l'enregistrement de la demande à l'attribution du logement.

- S'assurer que les pratiques mises en place pour l'attribution de logement ne puissent en aucun cas donner lieu à des pratiques discriminatoires.

- Engager toutes actions favorisant une évolution des pratiques en vue de prévenir toute forme de discrimination et de garantir l'égalité de traitement des demandeurs de logement social.

- S'assurer de la conformité des orientations définies pour l'attribution des logements par le conseil d'administration ou de surveillance des organismes bailleurs, en veillant notamment à ce qu'elles ne donnent pas lieu à des politiques de peuplement induisant des pratiques discriminatoires.

- Veiller à ce que les agents intervenant dans le déroulement des procédures d'attribution soient informés et formés sur les principes devant guider leurs pratiques en la matière.

DES SITUATIONS DE DISCRIMINATIONS DANS LE PARC PRIVÉ

DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Les pratiques discriminatoires peuvent se manifester sous différentes formes et ce, à différentes étapes de l'accès au logement.

> Conclusion du mandat de gérance

(dans le cas où le propriétaire confie le bien à un mandataire)

Attention à l'adoption d'une attitude et / ou faire une demande discriminatoire lors du dépôt du mandat du propriétaire à l'agence immobilière.

Exemple

Un propriétaire déclare à l'agence immobilière qu'il refuse de louer à des jeunes femmes seules avec un ou des enfants.

Des réponses

- Faire comprendre au client que son attitude n'est pas recevable, lui expliquer les méthodes de travail et les critères de sélection des candidats
- Rappeler les risques juridiques encourus
- Refuser de prendre le mandat ou le résilier
- Interpeller la HALDE.

> La publication de l'offre locative

Utilisation de mentions discriminatoires dans l'annonce de logement.

Exemple

Une offre de location parue dans une revue mentionne « de préférence fonctionnaire titulaire ». En effet, le fait de préciser que l'annonce s'adresse de préférence à des personnes ayant le statut de fonctionnaire titulaire, consiste à exclure tous les résidents extra communautaires de la location
Délibération de la HALDE relative à une discrimination indirecte fondée sur l'origine dans l'accès à la location n°2006-182 du 18 septembre 2006.

Des réponses

- Faire preuve d'homogénéité dans la rédaction des annonces en y mettant le même type et le même niveau d'information sur le produit
- Diversifier les supports de publication.

> Le premier contact avec le candidat

Veiller à donner des informations identiques à chaque candidat.

Des réponses

- Poser des questions neutres et limiter celles-ci aux caractéristiques de la demande et aux critères objectifs de sélection des candidats (niveaux de ressources et fiabilité des garanties)
- Homogénéiser les questions posées aux candidats potentiels
- Donner les mêmes informations.

> La visite

Favoriser certains candidats en leur permettant de visiter le bien prioritairement, refuser de faire visiter pour des raisons injustifiées ou insuffisamment motivées.

Des réponses

- Les visites doivent se faire dans l'ordre
- Faire preuve de prudence et de pédagogie pour motiver ce refus sur des critères strictement objectifs : niveau de ressources insuffisant, garanties absentes ou insuffisamment démontrées
- Formaliser et conserver les arguments qui conduisent à refuser une visite.

> Le montage du dossier et la vérification des garanties

L'exigence de garanties financières supplémentaires pour les candidats étrangers ou provenant des DOM (départements d'outre-mer).

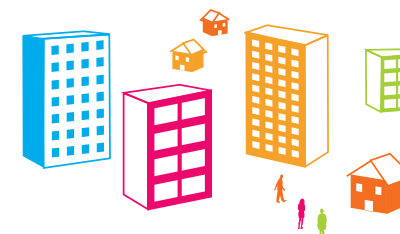
Exemple

Une agence immobilière avait ainsi refusé de louer à une personne originaire de la Guadeloupe au motif que sa caution parentale y résidait. Le bailleur invoquait à l'appui du refus de garantie que le lieu de résidence de la caution rendait difficile le recouvrement. Cet argument n'est pas pertinent puisque la Guadeloupe est un département d'outre-mer soumis au droit commun des procédures civiles d'exécution.

Délibération de la HALDE n° 2005-33 du 26 septembre 2005.

Des réponses

- S'en tenir strictement au cadre réglementaire et / ou législatif
- Suggérer aux candidats de mobiliser des aides relatives à la sécurisation des garanties⁵.



> La sélection du candidat et la présentation du client

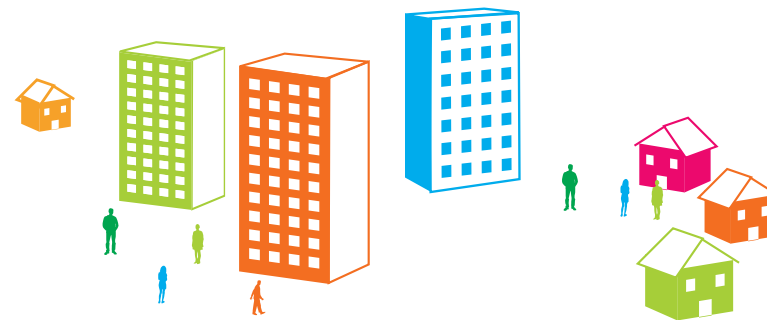
Exemple

Un syndic de copropriété avait mis en demeure le propriétaire d'un pavillon « de ne plus louer son bien à des étudiants dans la mesure où la location à des étudiants serait contraire en soi à la destination de l'immeuble, celle-ci étant de recevoir une unité familiale, à savoir un couple ayant ou non des enfants ».

Délibération de la HALDE n° 2007-110 du 23 avril 2007.

Des réponses

- Se baser sur les seuls critères de solvabilité pour le choix du locataire (niveau de ressources rapporté au montant du loyer et fiabilité des garanties)
- Faire preuve de transparence et de pédagogie vis à vis du client
- Expliquer les critères et les méthodes qu'il l'amène à présenter ou non son dossier au propriétaire ou à choisir son futur locataire.



> L'annonce d'un refus à un candidat

Exemple

Une candidate locataire s'était vue refuser un appartement au motif qu'elle était de confession musulmane. La propriétaire n'a pas nié les faits ni les propos désobligeants qu'elle avait tenus, persistant même dans ses préjugés insultants devant les enquêteurs de la HALDE.

Délibération de la HALDE n°2006-137 du 19 juin 2006.

Des réponses

- Expliquer au candidat qu'au vu des caractéristiques de son dossier, l'agence ne pourra pas lui trouver un logement adéquat
- Justifier par des critères objectifs de sélection
- L'orienter vers les aides dont il peut bénéficier dans le cas d'un manque de garantie⁶.



DANS L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

> L'exercice du droit de préemption du maire

Exemple

Le tribunal administratif de Grenoble a annulé un arrêté de préemption d'un maire accusé d'avoir utilisé abusivement ce droit pour empêcher l'installation de familles d'origine étrangère. Il est apparu au tribunal que le maire avait agi dans le seul but de faire obstacle à la cession de ce bien immobilier, ce qui caractérisait un détournement de pouvoir.

Rapport annuel 2007 de la HALDE

Des réponses

Le droit de préemption par un maire doit correspondre à une exigence de service public, exempte de toute discrimination.

> Le refus de vente

Exemple

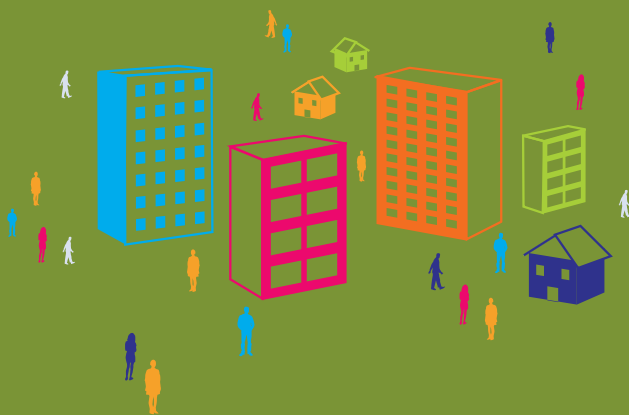
Une Cour d'appel a confirmé le jugement de première instance qui avait condamné un couple pour discrimination dans l'offre ou la fourniture d'un bien, le lien entre la rétractation suite à la signature du compromis de vente et l'origine des candidats ayant été déduits de l'instruction donnée préalablement à l'agence immobilière d'écarter les candidats étrangers.

Le délit de refus de vente discriminatoire peut également consister à ne pas permettre aux acheteurs potentiels de visiter l'habitation, attitude dont la preuve est rapportée par un test de discrimination réalisé en présence d'un huissier.

Rapport annuel 2007 de la HALDE

⁶ CAF, Organismes d'aide au logement

ADRESSES ET SITES UTILES



LES ACTEURS DU LOGEMENT AU NIVEAU NATIONAL

Association nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, l'ANIL, comme les ADIL (Association départementale pour l'information sur le logement) au plan local, regroupe les principaux responsables de l'habitat :

- professionnels publics et privés de l'immobilier,
- organismes représentant les familles et les usagers,
- pouvoirs publics et organisations d'intérêt général.

Elle contribue, avec les ADIL, à une meilleure observation de la réalité locale du marché du logement, de ses mécanismes, des objectifs poursuivis et des demandes exprimées par les particuliers.

► <http://www.anil.org/fr/index.html>

Agence nationale pour l'habitat (ANAH)

L'ANAH attribue des subventions pour améliorer le confort dans l'habitat privé.

► <http://www.anah.fr>

Confédération générale du logement (CGL)

Association nationale des consommateurs agréée pour la défense du droit au logement, des locataires, des copropriétaires, de la location, des contrats, de la copropriété, du bail.

► www.lacgl.fr

Confédération nationale des administrateurs de biens (CNAB)

La CNAB, premier syndicat représentatif de la profession a été fondée en 1945 par des administrateurs de biens de Paris, Lyon, Marseille et Nice.

► <http://pro.immocnab.com>

Confédération nationale du logement (CNL)

Première organisation nationale d'habitants, la CNL a pour mission principale de défendre l'intérêt des locataires et des accédants à la propriété. Elle milite pour un droit au logement pour tous. La CNL est aussi une association de consommateurs agréée.

► <http://www.lacnl.com>

Confédération syndicale des familles (CSF)

La CSF est une organisation familiale qui agit pour la défense et la représentation des familles dans tous les domaines de la vie quotidienne.

► www.csfriquet.org

Consommation logement et cadre de vie (CLCV)

Créée en 1952, la CLCV est l'une des plus importantes associations nationales de consommateurs et d'usagers. Elle intervient dans tous les domaines de la vie quotidienne et du cadre de vie. Elle est agréée comme association de consommateurs, de protection de l'environnement, d'éducation populaire, comme association éducative complémentaire de l'enseignement public.

► <http://www.clcv.org>

Fédération nationale des centres Pact-Arim

Le Mouvement PACT est le premier réseau associatif national au service des personnes et de leur logement. Il est composé de 145 associations et organismes répartis sur tout le territoire national, adhérents à la fédération des PACT.

► <http://www.pact-arim.org>

Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM)

Première organisation professionnelle en Europe, la Fédération Nationale de l'Immobilier représente plus de 12 000 adhérents exerçant 14 métiers différents, spécialistes reconnus de la transaction et de l'administration de biens, et aussi de l'immobilier d'entreprise, de l'aménagement foncier ou de l'expertise. Répartis sur l'ensemble du territoire français, les entreprises de la FNAIM et leurs 100 000 collaborateurs sont au cœur du marché immobilier pour assurer, notamment, la gestion de plus de 60% des lots de copropriété et pour intervenir dans la réalisation d'une transaction sur trois dans l'habitat résidentiel ancien.

La FNAIM s'est dotée d'un Code d'Éthique et de Déontologie qui engage chaque membre adhérent.

Le Code repose sur l'affirmation du professionnalisme des membres de la FNAIM et de leur capacité d'en apporter la preuve aux clients en leur fournissant des repères concrets.

Tous les professionnels de l'immobilier, adhérant à la FNAIM, y sont tenus de plein droit ; l'objectif étant de sécuriser les clients et de favoriser l'instauration d'une relation plus confiante, positive et durable.

Un Comité d'Éthique et de Déontologie a été créé au sein de la FNAIM. Il est chargé de veiller à la bonne application du Code et de son respect par les adhérents et leurs collaborateurs. En cas de manquement, l'adhérent est passible de sanctions disciplinaires (avertissement, blâme ou radiation).

► <http://www.fnaim.fr>

Fonds d'action sociale du travail temporaire (Fastt)

Grâce au Fonds d'action sociale du travail temporaire, les intérimaires bénéficient d'avantages sociaux de même nature que la plupart des salariés.

Le Fastt, association loi de 1901 à but non lucratif financée par les entreprises de travail temporaire, propose aux salariés intérimaires une gamme de services et de prestations pour faciliter l'accès au logement, au crédit et à l'emploi, et plus largement pour améliorer leur vie quotidienne. L'action du Fastt contribue à la consolidation du statut professionnel des salariés intérimaires.

► <http://www.fastt.org>

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer - secrétariat d'État chargé du logement et de l'urbanisme

Parmi les missions qui incombent à ce secrétariat d'État, les principales sont les suivantes :

- Elaboration et mise en œuvre des règles relatives au logement social, à l'accès au logement, aux relations locatives, aux aides au logement, à la réhabilitation de l'habitat
- Elaboration et mise en œuvre des politiques menées en faveur de la qualité du logement et de l'habitat et de leur insertion dans le tissu urbain, élaboration et mise en œuvre des règles relatives à la construction.

- Elaboration et mise en œuvre de la politique en faveur du logement des populations en situation d'exclusion, notamment avec la mise en place du Droit au logement opposable

► <http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Union d'économie sociale pour le logement (UESL)

L'UESL est gestionnaire du 1% logement au service du parcours résidentiel des salariés des entreprises privées.

► <http://www.uesl.fr>

Union nationale de la propriété immobilière (UNPI)

Créée en 1893, l'UNPI regroupe 120 chambres syndicales de propriétaires et copropriétaires réparties sur l'ensemble du territoire et rassemble près de 247 000 adhérents (propriétaires et copropriétaires, bailleurs, occupants ou fonciers..).

L'UNPI conseille et aide ses adhérents dans les domaines juridiques, fiscaux, financiers, administratifs et techniques concernant la copropriété, la location, la gestion et l'optimisation d'un patrimoine immobilier.

► <http://www.unpi.org>

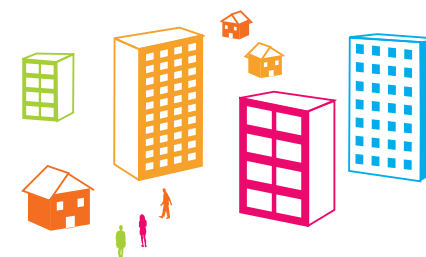
Union sociale pour l'habitat (USH)

Issus d'une histoire centenaire, les quelques 820 organismes de logement social relèvent de statuts juridiques différents. Établissements publics pour les uns, sociétés anonymes ou coopératives pour les autres, ils sont tous à but non lucratif. Créés pour aider à se loger les ménages disposant de ressources modestes, les organismes :

- construisent et gèrent des logements locatifs
- construisent des logements pour l'accession à la propriété
- accordent des prêts aux familles désireuses d'acquérir ou améliorer leur logement.

Les organismes sont rassemblés au sein de quatre fédérations qui constituent avec leurs associations régionales une confédération, l'union sociale pour l'habitat.

► <http://www.union-hlm.org>



ACTEURS DU LOGEMENT AU NIVEAU RÉGIONAL

Arca - L'union sociale pour l'habitat Champagne-Ardenne
1 rue de l'Arbalète
51100 Reims
tél. 03 26 05 04 14
www.arca-hlm.com

Agence départementale pour l'information sur le logement Adil des Ardennes
6 rue Noël
08000 Charleville-Mézières
tél. 03 24 58 28 92
email : adil.o8@wanadoo.fr

Adil de l'Aube
17 rue Jean-Louis Delaporte
10000 Troyes
tél. 03 25 73 42 05
email : adil10@wanadoo.fr

**Chambre des huissiers de justice
Chambre régionale des huissiers de justice pour la Cour d'appel de Reims / Ardennes / Aube / Marne**
53 rue de Talleyrand
BP 1278
51060 Reims cedex
tél. 03 26 47 35 02

Chambre départementale des huissiers de justice pour la Cour d'appel de Dijon - Haute-Marne
7 avenue du Général Leclerc
52000 Chaumont
tél. 03 25 03 02 04

**Chambre des notaires
Chambre interdépartementale des notaires - Ardennes/Aube/Marne**
44 cours Jean-Baptiste Langlet
51100 Reims
tél. 03 26 86 72 10

Chambre départementale des notaires de la Haute-Marne
7 boulevard Barotte
52000 Chaumont
tél. 03 25 32 27 55

**Chambre des propriétaires (Union nationale de la propriété immobilière)
Chambre ardennaise de la propriété immobilière**
62 avenue Charles Boulet
08000 Charleville-Mézières
tél. 03 24 56 19 77

Chambre syndicale des propriétaires de l'Aube
20 rue Général de Gaulle
10000 Troyes
tél. 03 25 73 01 19

Chambre syndicale des propriétaires de la Marne
8 boulevard Hippolyte Faure
51000 Châlons-en-Champagne
Tél : 03 26 64 02 19

Chambre syndicale des propriétaires de la Haute-Marne
1 impasse P. Girardel
52000 Chaumont
tél. 03 25 03 40 64

**Conseils généraux
Conseil général des Ardennes**
Hôtel du Département
08011 Charleville-Mézières cedex
tél. 03 24 59 60 60

Conseil général de l'Aube
2 rue Pierre Labonde
B.P. 394
10026 Troyes cedex
tél. 03 25 42 50 50

Conseil général de la Marne
Hôtel du Département
51038 Châlons-en-Champagne
tél. 03 26 69 51 51

Conseil général de la Haute-Marne
1 rue du Commandant Huguény
52000 Chaumont
tél. 03 25 32 88 88

Direction régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du logement en Champagne-Ardenne
40 boulevard Anatole France
51022 Châlons-en-Champagne cedex
tél. 03 51 41 62 00
<http://www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr>

**FNAIM
Secrétariat de la Chambre FNAIM Marne / Ardennes**
37 rue des Capucins
51100 Reims
tél. 03 26 47 22 55
email : jocelyne.delettre@mcas-ca.com

Chambre FNAIM Aube / Haute-Marne
MARTINOT IMMOBILIER TROYES
14 boulevard Victor Hugo
10000 Troyes
tél. 03 25 82 82 43
email : troyes@martinot-immobilier.fr

Mouvement Pact ARIM pour l'Amélioration de l'Habitat Union Régionale PACT Champagne Ardennes Pact Ardennes
103 cours Briand
08000 Charleville-Mézières
tél. 03 24 58 42 80
email : cal.pact.o8@wanadoo.fr

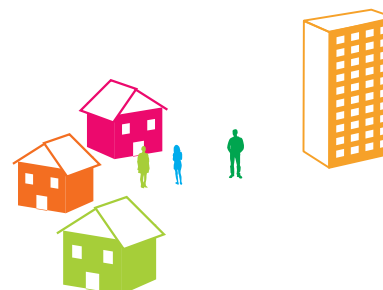
Pact de l'Aube
2 rue Vauluisant
10000 Troyes
tél. 03 25 42 32 80
email : pact-10@wanadoo.fr

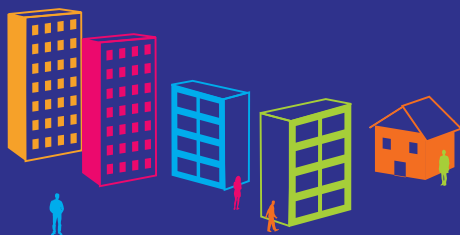
Comal Pact de la Marne
16 boulevard Hyppolyte Faure
BP 11
51005 Châlons-en-Champagne Cedex
tél. 03 26 64 13 93
email : comal.pact51@wanadoo.fr

Addar Pact de Haute-Marne
16 rue des Abbés Durand
BP 223
52005 Chaumont Cedex
tél. 03 25 03 17 22
email : hd.52@wanadoo.fr

Autres ressources régionales

- **L'annuaire des structures œuvrant auprès des victimes de discriminations**
Disponible sur le site internet du Pôle ressources intégration, lutte contre les discriminations et pour l'égalité (PRILDE), GIP ARIFOR (Châlons-en-Champagne)
<http://www.discriminations-egalite-champagneardenne.fr>
- **Le guide logement Champagne-Ardenne** du CRIJ
<http://www.crij-ca.fr>





AR*i*FOR

GP Action Régionale pour l'Information sur la Formation et l'Orientation

Pôle ressources intégration et lutte contre les discriminations
79 avenue de Sainte-Ménéhould - 51037 Châlons-en-Champagne Cedex
tél : 03 26 21 73 36 - fax : 03 26 21 73 37

www.comincreation.fr - Edition 2009

