

Délibération n° 2007-134 du 24 mai 2007

Origine – Logement – Logement privé – Rappel à la loi –

La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie d'une réclamation relative aux exigences financières imposées aux personnes ne disposant pas d'un garant résidant et imposable en France métropolitaine. La haute autorité a constaté que le refus de location ou de caution tiré du lieu de résidence de la caution, en l'occurrence une collectivité d'Outre-mer, constitue une discrimination fondée sur l'origine.

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement réformant la loi Mermaz ;

Vu le code pénal, notamment ses articles 225-2 ;

Vu la loi n°2004-1486 du 30 décembre 2004 portant création de la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité et notamment son article 12 ;

Vu le décret n°2005-215 du 4 mars 2005 relatif à la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité ;

Sur proposition du Président,

Décide :

La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie, par courrier en date du 17 septembre 2006, d'une réclamation de Monsieur M relative aux exigences financières de la direction de la résidence E à l'égard des personnes ne disposant pas d'un garant résidant et imposable en France métropolitaine. Il estime être victime d'une discrimination liée à ses origines ultramarines.

Le réclamant souhaitait se porter garant pour sa fille cherchant un logement étudiant. En août 2006, il a fait par courrier électronique une demande de logement pour un appartement dans la résidence E.

Le 7 août 2006, il a reçu une réponse de la part de la résidence confirmant que des logements étaient disponibles mais lui précisant que « *concernant le garant il doit être résident et imposable en France métropolitaine* ».

Faute de pouvoir présenter un tel garant, la résidence a proposé au réclamant comme solution alternative le prépaiement de 6 à 12 mois de loyer.

La résidence E appartient au groupe R.

Le mis en cause souligne la nécessité d'un garant, les étudiants disposant rarement de ressources propres. Il précise que, pour les garants personnes physiques, ceux domiciliés et imposables dans les DOM-TOM seraient acceptés même si un correspondant garant domicilié en France métropolitaine est préférable « par commodité ».

Il précise qu'il a, par exemple, conclu une convention avec une agence à Fort-de-France pour des réservations de location en Ile-de-France destinées à des étudiants venant de Martinique. Actuellement, 42 étudiants des DOM-TOM ont loué des appartements dans des résidences en Ile-de-France dont 16 locataires auraient exclusivement des garants dans les DOM-TOM.

S'agissant de la résidence concernée, le groupe confirme : « *Nous avons relevé une faute au niveau de cette résidence qui adresse un e-mail personnalisé à chaque candidat locataire réclamant obligatoirement un garant domicilié en métropole et ceci en contradiction avec les procédures de sa direction régionale qui prévoient que cette demande est facultative* ».

Le mis en cause indique que cette procédure a été immédiatement corrigée. Le fait qu'habiteraient dans cette résidence 11 étudiants disposant exclusivement d'un ou plusieurs garants dans les DOM-TOM tend par ailleurs à démontrer que « *l'absence d'un garant en France Métropolitaine n'a pas empêché l'acceptation de dossier de candidatures dans cette résidence* ».

Le groupe R s'engage à remédier à la discrimination, dont a été victime le réclamant, en proposant à sa fille un logement à la résidence E ou dans une autre des ses résidences, ce qu'elle ne souhaite plus au vue de sa situation actuelle de logement.

De plus, le directeur général souligne son intention de demander au directeur d'exploitation de faire un rappel des textes et des procédures aux responsables de toutes les résidences.

La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a constaté que le refus de location ou de caution tiré du lieu de résidence de la caution, en l'occurrence une collectivité d'Outre-mer, constitue une discrimination fondée sur l'origine.

Les articles 225-1 et 225-2 du Code Pénal prohibent la discrimination lorsqu'elle consiste à refuser ou à subordonner la fourniture d'un service à une condition fondée sur l'origine.

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit dans son article 1^{er} qu'« *aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine...* ».

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a réformé la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (article 22-1) en y intégrant expressément l'interdiction de refuser une caution d'une personne résidant en Outre-mer.

Le Collège de la haute autorité demande à son Président de rappeler au Directeur général du groupe R les termes de la loi selon lesquels « *Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.* »

Le Collège de la haute autorité prend acte des engagements du groupe R, et demande à être tenu informé, dans un délai de trois mois, des mesures effectivement engagées afin de garantir la cessation de toute pratique discriminatoire.

Le Président

Louis SCHWEITZER