

## Délibération n°2009-293 du 29 juin 2009

### **Origine – location - recommandation**

*Le fait pour une agence immobilière de diffuser des offres en les réservant aux seuls fonctionnaires affirme viser à s'assurer de la stabilité des revenus des locataires, objectif en soi légitime, mais écarte les ressortissants non communautaires qui se trouvent de fait systématiquement exclus. La HALDE recommande à l'agence de modifier ses pratiques.*

Le Collège :

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

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 ;

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 :

Suite à un témoignage, la haute autorité s'est saisie d'office afin d'examiner la conformité au principe de non discrimination fondé sur la nationalité et/ou l'origine d'annonces immobilières publiées sur un site internet comportant la mention « *fonctionnaires uniquement* ».

Les professionnels de l'immobilier saisissent, modifient et suppriment eux-mêmes les annonces immobilières sur ce site Internet, lequel ne peut au regard des textes être considéré comme responsables des contenus publiés.

Toutefois, afin d'éviter certaines dérives, le groupe gestionnaire du site a mis en place un système de filtre. Certains mots-clés permettent d'alerter le groupe qui contrôle alors le contenu de l'annonce. Suite aux échanges avec la haute autorité, le mot « fonctionnaire » a été ajouté à la liste suivante : « étranger », « gay », « fumeur », « s'abstenir », « français » et la mention « réservé à [ou] au ».

Les annonces incriminées, et notamment la mention « fonctionnaires uniquement », ont été passées directement par l'agence I.

Interrogée par la haute autorité, cette agence immobilière indique qu'elle a pour but de mettre en relation des propriétaires d'appartements et des fonctionnaires ou assimilés fonctionnaires (stagiaires, titulaires, sous contrat dans un établissement public ex : France Télécom, EDF, ANPE...). La clientèle privilégiée de cette agence est constituée « *d'agents de la fonction publique ou assimilés mutés à Paris ou ayant besoin de déménager compte tenu de leur situation professionnelle et n'ayant pas eu la chance d'obtenir un logement social* ».

L'objectif poursuivi par cette agence immobilière et par les propriétaires est d'être en relation avec des locataires considérés comme solvables en raison de la stabilité de leur situation professionnelle et de leurs revenus.

La HALDE souligne que si le propriétaire est libre de choisir le candidat à la location qui présente le plus de garanties financières, il lui est interdit de sélectionner ou d'écartier des candidats en se fondant sur des critères discriminatoires.

L'article premier de la loi « Mermaz » n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique ou son appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion.

La catégorie socioprofessionnelle n'est pas un critère de discrimination appartenant à cette liste. Le fait de proposer des biens immobiliers uniquement aux fonctionnaires est donc une pratique apparemment neutre.

Toutefois, l'accès à la fonction publique est subordonné à la condition d'avoir la nationalité française ou d'être ressortissant d'un pays de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen. Dès lors, une offre de location limitée aux seuls fonctionnaires constitue une mesure qui a pour effet d'exclure les ressortissants extracommunautaires.

La loi du 27 mai 2008 précise que « *constitue une discrimination indirecte une disposition, un critère ou une pratique neutre en apparence, mais susceptible d'entraîner [...] 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 excluant les « non fonctionnaires », cette agence écarte donc indirectement les ressortissants extracommunautaires. Il s'agit d'une discrimination indirecte au sens de la loi précitée.

La haute autorité a déjà été amenée à se prononcer sur une affaire similaire, dans la délibération n° 2006-182 du 18 septembre 2006, au sujet d'une annonce immobilière indiquant « *de préférence pour fonctionnaires titulaires* ». Elle en avait conclu au vu des éléments soumis à son appréciation que l'offre de location constituait une discrimination indirecte fondée sur l'origine et que l'exigence relative à la situation professionnelle du candidat apparaissait disproportionnée par rapport à l'objectif de solvabilité poursuivi.

Le Collège demande en conséquence à l'agence I de mettre fin à cette pratique discriminatoire.

La haute autorité demande à être informée des suites données à la présente délibération dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

*Le Président*

Louis SCHWEITZER