

Pouvoir accéder à un logement décent est un droit fondamental. Un droit qui doit être garanti à toute personne, sans préférence, et cela quels que soient son origine, son sexe, son âge, son apparence physique, son état de santé, sa situation de famille, son orientation sexuelle ou son appartenance politique.

Les pouvoirs publics, garants du respect de l'égalité de traitement entre les citoyens, ont adopté des dispositions qui viennent renforcer le dispositif de lutte contre les discriminations.

Deux lois renforcent le dispositif de lutte contre les discriminations

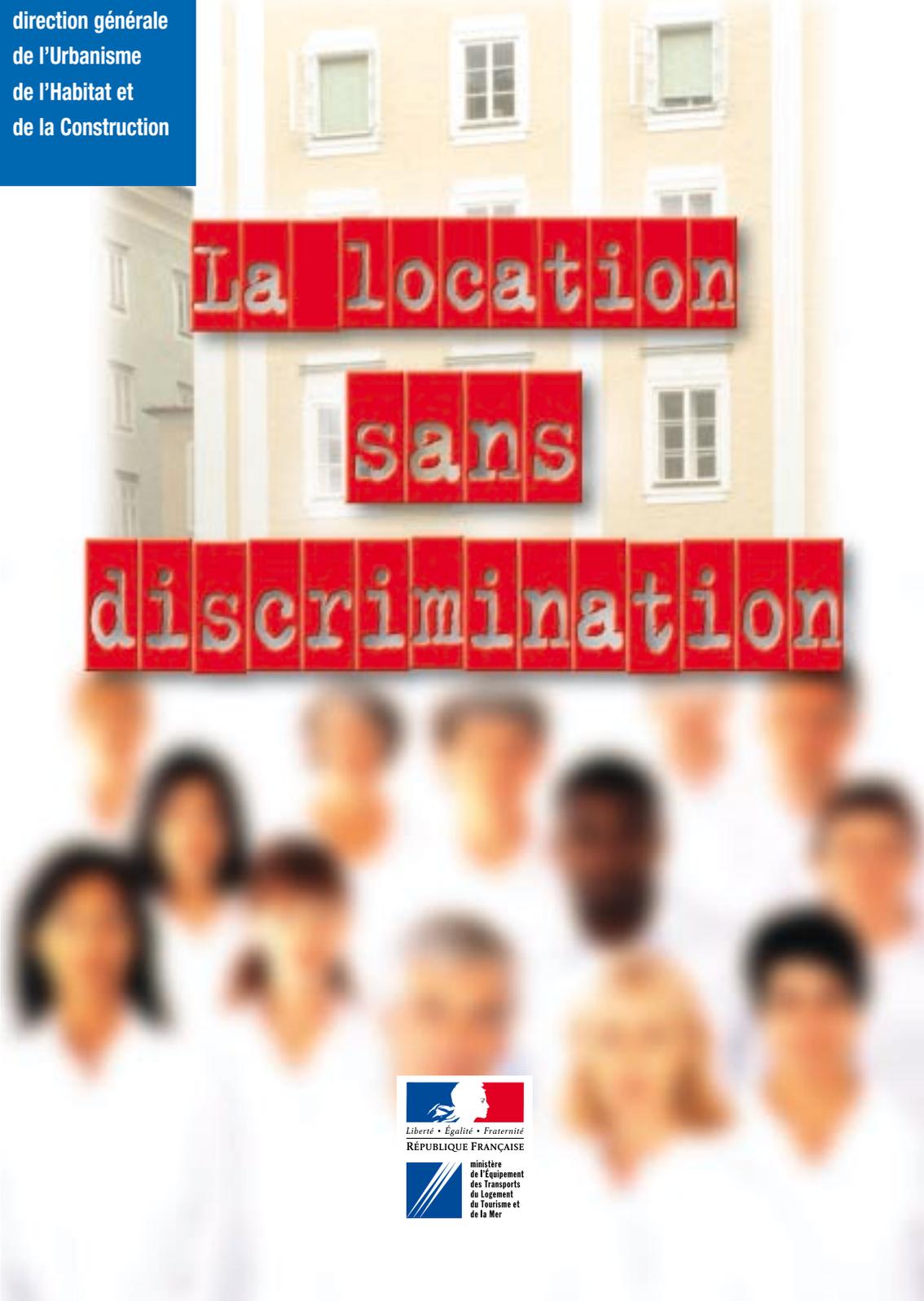
La loi n° 2001-1066 du 16 novembre 2001 a confirmé la création d'un service d'accueil téléphonique gratuit, le 114, qui a pour objet de recueillir les appels des personnes estimant avoir été victimes ou témoins de discriminations raciales. Par cette loi, l'Etat a également mis en place dans chaque département une Commission départementale d'accès à la citoyenneté (CODAC) permettant d'assurer le traitement et le suivi des cas signalés et d'apporter un soutien aux personnes concernées.

La loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002, dite loi de modernisation sociale, a introduit dans le droit régissant les rapports entre locataires et bailleurs des dispositions qui réaffirment l'interdiction des discriminations sous toutes leurs formes.

Le comité interministériel à l'intégration du 10 avril 2003 a réaffirmé l'engagement des pouvoirs publics contre l'intolérance et pour l'égalité des droits.

Le présent dépliant a pour objet de vous indiquer la conduite à suivre si vous cherchez à louer un logement et avez des raisons de penser que vous faites l'objet d'un acte de discrimination.

La Grande Arche
Paroi sud
92055 La Défense
Cedex
Téléphone :
33 (0)1 40 81 21 22
Télécopie :
33 (0)1 40 81 94 49
Internet :
www.logement.equipement.gouv.fr



La location
sans
discrimination

Sommaire

Vous cherchez à louer un logement...

Développer l'offre de logements, permettre à chaque foyer d'habiter dans des conditions décentes, constitue l'un des axes forts de l'action que je mène, au nom du gouvernement, en tant que ministre en charge du Logement.

A côté d'un système efficace d'aide à l'accession à la propriété, notamment pour les plus modestes, cela passe par une augmentation de la production de logements locatifs, qu'ils soient publics ou privés. Les mesures annoncées récemment vont dans ce sens.

Mais le rôle des pouvoirs publics ne doit pas s'arrêter là. Il est également de veiller à ce qu'aucune sorte de discrimination ne puisse, explicitement bien sûr, mais aussi implicitement, faire échec à l'accès au logement. Pour cela il convient que chaque candidat à la location soit clairement informé de ses droits.

La présente brochure a été élaborée en concertation avec les principaux acteurs concernés. Elle est destinée au grand public et conçue dans un souci pratique. Elle vient combler une lacune, un tel document n'existant pas jusqu'à présent. Je forme le vœu que sa large diffusion constitue une contribution concrète à l'ambition qui est la mienne, celle d'un habitat pour tous.



Gilles de ROBIEN
ministre de l'Équipement, des Transports,
du Logement, du Tourisme et de la Mer

Dans le parc privé

I - Démarches

Page 2

- 1 - au téléphone
- 2 - avant la visite
- 3 - pendant la visite
- 4 - après la visite

II - Conseils

Page 4

- 1 - si on vous refuse le logement au téléphone
- 2 - si on vous refuse le logement après la visite
- 3 - si le refus n'est pas motivé, que faire ?
- 4 - qui peut vous aider ?

Dans le parc social

I - Démarches

Page 6

- 1 - le numéro unique d'enregistrement
- 2 - la constitution du dossier
- 3 - l'instruction de la demande
- 4 - si votre demande de logement est rejetée

II - Conseils

Page 8

- 1 - si le délai d'attente est « anormalement long »
- 2 - si vous pensez être victime d'une discrimination
- 3 - la médiation

Contacts utiles

Page 9

Vous cherchez à louer un logement...

Dans le parc privé

Vous recherchez un logement en location dans le parc privé, que ce soit en dépouillant les annonces des journaux ou en passant par une agence immobilière.

La location répond à un certain nombre de règles, de droits et de devoirs incombant aux propriétaires comme aux locataires.

Petit mode d'emploi...

I - DÉMARCHES

1 Au téléphone

Si vous trouvez une annonce présentant un appartement ou une maison dont la description semble correspondre à ce que vous recherchez, contactez d'abord, par téléphone, le propriétaire pour vérifier les éléments d'information contenus dans l'annonce.



Ce premier contact vous permettra de prendre tous les renseignements utiles sur le logement proposé à la location: superficie, nombre de pièces, montant du loyer et des charges, mode de chauffage, date de disponibilité... Si la description qui vous est faite correspond bien au type de logement que vous recherchez, vous pouvez alors demander à votre interlocuteur un rendez-vous pour visiter le logement.

A cette étape, vous n'avez pas à donner de renseignements sur vous, en dehors de votre identité. Si on vous en demande plus, indiquez que vous fournirez toutes les informations lors de la visite de l'appartement.

N.B. : n'oubliez pas de vous renseigner sur le nom et la qualité (propriétaire, locataire, gérant de l'immeuble, concierge...) de la personne qui vous renseigne.

2 Avant la visite

Une fois le rendez-vous obtenu, préparez la visite en listant les questions que vous voulez poser sur le logement et rassemblez les pièces qui pourront vous être demandées par le propriétaire.

Vous aurez, en effet, à fournir des attestations de ressources pour les 3 derniers mois (fiches de paye, d'Assedic, de pension, contrat d'embauche avec salaire net...), des quittances de loyer, d'électricité ou de téléphone acquittées dans votre précédent logement. Le cas échéant, vous pourrez également fournir une simulation d'aide personnelle au logement délivrée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

Le propriétaire ou l'agence immobilière n'a pas le droit de vous réclamer de photo d'identité (art.22-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

3 Pendant la visite

Lors de la visite, pour laquelle vous pourrez utilement vous faire accompagner par une personne de votre connaissance, assurez-vous que les informations portées dans l'annonce et qui vous ont été fournies par téléphone correspondent bien à la réalité. En cas de doute, ou si certains points vous paraissent imprécis, n'hésitez pas à interroger la personne qui vous fait visiter et notez bien les réponses qu'elle vous donne.

Si le logement vous intéresse, indiquez de façon explicite votre intention de le louer. Le propriétaire sera alors en droit de prendre des assurances sur le fait que vous pourrez payer régulièrement le loyer ou sur le nombre de personnes qui occuperont le logement. Vous pourrez alors produire les justificatifs préparés.

La caution d'un tiers, garant du paiement des loyers en cas de défaillance de votre part pour une raison exceptionnelle, pourra également être demandée. Une caution qui, dans la plupart des cas, sera une personne de votre famille, un organisme du 1% logement (garantie LOCA-PASS) ou encore le Fonds de Solidarité Logement (FSL) si vous avez de faibles revenus.

S'il vous est demandé de compléter un formulaire en vous indiquant qu'on vous recontactera, prenez l'initiative de rappeler vous-même après quelques jours. En revanche, si le propriétaire vous pose des questions sur votre vie privée, vous êtes en droit de ne pas y répondre.

4 Après la visite

Une fois les termes d'un accord avec le propriétaire trouvés, un contrat de location ou bail devra être établi, précisant les droits et les devoirs de chacun. C'est le document de référence qui constituera le fondement de la relation entre vous et le propriétaire. Il s'accompagnera d'un état des lieux, qui devra être établi parallèlement au bail et, dans tous les cas, avant l'entrée dans le logement. Il formalisera par écrit et le plus précisément possible l'état du logement ainsi que le nombre et la qualité des équipements.



Un dépôt de garantie, restituable en fin de bail, vous sera le plus souvent demandé. Destiné à garantir le propriétaire en cas d'impayés ou de travaux, la loi prévoit qu'il ne peut pas excéder deux mois de loyer hors charges.

Enfin, dernière démarche avant d'emménager : n'oubliez pas de contacter votre assureur pour faire établir un contrat d'assurance habitation, qui portera aussi bien sur le logement lui-même que sur vos biens.

Vous cherchez à louer un logement...

II - CONSEILS

1 Si on vous refuse le logement au téléphone

Il peut arriver que, lors de votre appel téléphonique, votre interlocuteur refuse de vous donner un rendez-vous pour visiter le logement. Dans ce cas, essayez d'obtenir plus d'informations en demandant des explications sur les raisons qui motivent ce refus.



Si vous avez des raisons de croire que ce refus est lié à votre nom, à vos origines ou à votre accent, demandez à un ami ou une amie de téléphoner à son tour. Si cette personne obtient un rendez-vous pour visiter le même logement, alors que l'on vient de vous le refuser, vous pouvez légitimement penser que vous êtes victime d'une discrimination.

Pour l'établissement de la preuve, vous pouvez demander assistance à des associations spécialisées dont le nom et les coordonnées figurent à la fin de ce guide. Ils pourront procéder à une expérience similaire et, si la preuve est faite qu'il y a effectivement discrimination, vous pourrez alors porter plainte pour pratique

discriminatoire et engager une procédure en justice pour faire valoir vos droits.

2 Si on vous refuse le logement après la visite

Le logement vous convient et vous êtes prêt à signer le bail. Mais le propriétaire parle tout à coup d'une liste d'attente, demande un long délai pour se décider, ou refuse de s'engager clairement. Vous avez l'impression de faire l'objet d'une pratique discriminatoire.

Sachez qu'un logement ne peut en aucun cas vous être refusé en raison du fait que vous êtes un étranger en situation régulière sur le territoire français, un jeune, une femme seule avec des enfants à charge, une personne handicapée ou homosexuelle, pour ne prendre que quelques exemples parmi les motifs de discrimination les plus souvent observés et dénoncés.

De même, si l'on vous réclame un garant français comme caution, indiquez à votre interlocuteur que la loi interdit cette exigence de nationalité. Seuls son lieu de résidence et son lieu de travail comptent - le garant devant en tout état de cause présenter la solvabilité nécessaire.

Si votre interlocuteur vous refuse explicitement un logement pour ces raisons, et persiste dans son refus après que vous lui ayez indiqué qu'il contrevient à la loi, prenez soin alors de retranscrire les propos tenus par votre interlocuteur. Ils seront nécessaires pour toute action que vous voudriez engager ultérieurement.

3 Si le refus n'est pas motivé, que faire ?

Vous êtes en droit de demander au propriétaire ou à l'agence immobilière les motivations de leur refus. Mais il peut arriver que, malgré des demandes répétées et claires de votre part, vous n'obteniez pas de réponses satisfaisantes de la part de votre interlocuteur.

Dans ce cas, vous pouvez prendre contact avec une association de défense des droits des locataires, qui vous assistera dans vos démarches. Elle pourra notamment prendre contact avec le propriétaire ou l'agence immobilière pour lui demander des explications.

Par ailleurs, si la personne reconnaît que son attitude s'explique en raison de votre origine, faites lui savoir que le Code Pénal, dans son article 225-2, lui interdit formellement de vous refuser le logement en raison « de l'appartenance ou de la non appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion ». Et si elle persistait dans cette attitude, vous pouvez, le cas échéant, porter plainte pour discrimination.

4 Qui peut vous aider ?

D'une manière générale, pour toutes les questions concernant la location, vous pouvez vous adresser à votre Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL), qui sera en mesure de vous renseigner et de vous orienter sur

toutes les démarches d'accès au logement. Si vous considérez être victime d'une forme de discrimination et si vous vous trouvez dans l'un des cas de figure qui viennent d'être évoqués, pour signaler les faits dont vous avez été victime, demander conseil ou obtenir de l'aide pour porter plainte, contactez l'une des associations dont le nom figure à la fin de ce guide ou téléphonez au 114.



N'hésitez pas à prendre contact avec ces organismes, qui vous apporteront toutes les informations nécessaires et vous aideront dans vos démarches, que ce soit pour faire la preuve de la discrimination ou pour engager, si cela s'avère nécessaire et comme la loi les y habilite, une action en justice.

Vous cherchez à louer un logement...

Dans le parc social

L'accès au parc social répond, tout comme pour le parc privé, à des règles. Elles sont fixées par une réglementation qui a été, pour l'essentiel, refondue dans la loi contre les exclusions du 29 juillet 1998 et dont les objectifs sont de garantir un traitement équitable des demandes, le droit à l'accès au logement de tous les demandeurs, d'améliorer la transparence dans l'attribution des logements et de mesurer les délais d'attente.

I - DÉMARCHES

1 Le numéro unique d'enregistrement

Depuis le 1^{er} juin 2001, un dispositif dit de « numéro unique d'enregistrement » a été mis en place par les pouvoirs publics dans les départements. Il prévoit que toute demande de logement est obligatoirement enregistrée et donne lieu à la délivrance d'une attestation.

Le principe est simple : toute personne souhaitant obtenir un logement social doit se voir attribuer, dans un délai d'un mois, un numéro départemental d'enregistrement. Pour cela, il vous suffit de faire une demande auprès d'un organisme HLM, d'une SEM, d'une commune ou communauté de communes si elle est dotée de la compétence, de la préfecture, en précisant uniquement votre identité, le nombre de personnes à loger ainsi que le secteur de résidence souhaité.

Vous recevrez, dans un délai d'un mois, une attestation comportant votre numéro départemental d'enregistrement ainsi que les coordonnées du (ou des) bailleur(s)

au(x)quel(s) votre demande a été transmise dans le cas où vous vous êtes adressé à un service non bailleur.



Ce numéro ne constitue en aucun cas un numéro d'ordre et ne change pas, même s'il y a plusieurs demandes successives. Il accompagne le demandeur dans toutes ses démarches et permet de garder trace de la date de la première demande, et donc de détecter un délai d'attente « anormalement long » pour se voir proposer un logement. La durée de validité des demandes de logement social est d'un an. Si, dans ce délai vous n'avez pas encore trouvé de logement correspondant à vos besoins, vous recevrez un mois avant la date d'expiration de votre demande, un courrier de l'instance ayant

procédé à votre enregistrement initial vous informant que ce délai va expirer et que vous devez renouveler votre demande avant cette date. Il est important de répondre à ce courrier faute de quoi vous seriez radié du numéro unique d'enregistrement.

Il existe en effet quatre motifs de radiation de l'enregistrement de numéro unique :

- Acceptation écrite de l'attribution par le demandeur ou signature d'un contrat de location ;
- Renonciation écrite de la demande de la part du demandeur ;
- Non renouvellement de la demande ;
- Rejet de la demande par l'organisme compétent (voir ci-dessous « 4 si votre demande de logement est rejetée »).

2 La constitution du dossier

Une fois ce numéro d'enregistrement en votre possession, vous aurez à constituer un dossier de demande de logement auprès d'un ou plusieurs organisme(s) bailleur(s) : soit celui ou ceux où vous vous êtes adressé directement soit celui ou ceux au(x)quel(s) votre demande a été communiquée.

La composition de ce dossier varie selon les bailleurs. En règle générale, il comprend les éléments suivants : un justificatif d'identité (carte d'identité, passeport, titre de séjour en cours de validité), un avis d'imposition ou de non-imposition, les justificatifs des 3 derniers mois de ressources (fiches de paye, d'Assedic, pensions, ...), les 3 dernières quittances de loyer ou un certificat d'hébergement...

Pour les familles avec enfants, devront également être joints au dossier un livret

de famille, un certificat de scolarité, des justificatifs des allocations familiales et, le cas échéant, de pension alimentaire.

3 L'instruction de la demande

Seules les commissions d'attribution de logements sociaux des organismes HLM ou des SEM sont compétentes pour attribuer les logements. Le maire de la commune d'implantation des logements (ou son représentant) assiste à la commission d'attribution avec voix délibérative et participe donc à la décision.

4 Si votre demande de logement est rejetée

Il convient de distinguer le rejet de la demande pour des motifs réglementaires et le refus d'attribution :

- Le rejet de la demande pour des motifs réglementaires : dépassement des plafonds de ressources, non présentation d'un titre de séjour régulier, voire présentation de pièces falsifiées ou d'informations erronées à condition que le bailleur puisse en apporter la preuve. Il entraîne une radiation du numéro unique selon les modalités décrites ci-dessus. Vous devez en être avisé.
- L'absence d'attribution pour d'autres motifs (ex. : absence de disponibilité d'un logement correspondant à vos besoins familiaux, absence de justificatifs liés à la situation matrimoniale ou familiale, refus de votre part d'une proposition faite par un bailleur) n'entraîne pas de radiation du numéro unique. Ces refus d'attribution éventuels doivent vous être notifiés par écrit, avec leur motivation, par le bailleur concerné.

Vous cherchez à louer un logement...

II - CONSEILS

1 Si le délai d'attente est « anormalement long »

Si on ne vous a pas proposé de logement au terme d'un « délai anormalement long », votre demande doit faire l'objet d'un examen prioritaire dans des conditions définies par un accord conclu dans chaque département entre l'Etat et les bailleurs sociaux.

Pour connaître le délai d'attente « anormalement long » applicable à votre département, renseignez-vous auprès d'une association intervenant dans le domaine du logement de votre département, à votre Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) ou en vous adressant à la préfecture ou à la direction départementale de l'Équipement.

Vous pouvez également présenter votre requête auprès de la commission de médiation de votre département, qui rendra un avis.

2 Si vous pensez être victime d'une discrimination

Dans l'hypothèse où vous auriez des éléments de fait vous laissant penser que vous êtes victime de discrimination, vous devez demander par écrit des explications à l'organisme, ainsi qu'un accès à votre fiche informatique qui ne peut vous être refusé. Pour faire valoir vos droits, vous devrez indiquer de façon précise et factuelle les éléments qui vous permettent de penser que vous faites l'objet d'une discrimination : témoignages recueillis, propos tenus par vos interlocuteurs, correspondance ou autres pièces écrites.



Renseignez vous auprès de votre entourage et, si elle existe, d'une association locale de défense des droits des locataires pour savoir si, dans un contexte analogue au vôtre, des pratiques discriminatoires ont déjà été recensées. Et sachez que, si elle l'estime justifié, une association de locataires est notamment habilitée à poursuivre le bailleur devant un juge civil.

3 La médiation

Le Préfet, président de la Commission départementale d'accès à la citoyenneté (CODAC), peut utiliser son autorité administrative pour exiger de la part des bailleurs le respect du droit au logement et du principe d'égalité entre tous les demandeurs.

Si vous considérez être victime d'une discrimination, contactez la CODAC de votre département ou l'une des associations dont le nom figure à la fin de ce guide ou encore téléphonez au 114.

Devant un cas flagrant de discrimination, vous pouvez, le cas échéant, porter plainte pour discrimination.

CONTACTS UTILES

■ Ligue Internationale contre le Racisme et l'Antisémitisme (LICRA)

42, rue du Louvre - 75 001 Paris

Tél.: 01 45 08 08 08 - Fax : 01 45 08 18 18

E-mail : licra@licra.org - Site web : www.licra.org

■ Ligue des Droits de l'Homme (LDH)

138, rue Marcadet - 75018 Paris

Tél.: 01 56 55 51 00 - Fax : 01 42 55 51 21

E-mail : ldh@ldh-france.org - Site web : www.ldh-france.org

■ Mouvement contre le Racisme et pour l'Amitié entre les Peuples (MRAP)

43, boulevard Magenta - 75010 Paris

Tél.: 01 53 38 99 99 - Fax : 01 40 40 90 98

E-mail : mrap@wanadoo.fr

Site web : www.discriminations-racistes.org

■ SOS RACISME - Touche pas à mon Pote

51, avenue de Flandre - 75019 Paris

Tél.: 01 40 35 36 55 - Fax : 01 40 35 74 10

E-mail : www.sos-racisme.org (et cliquer sur « nous écrire »)

Site web : www.sos-racisme.org

■ Commission départementale d'accès à la citoyenneté (CODAC) de votre département placée sous l'autorité du Préfet

■ Numéro de téléphone 114 accueil téléphonique gratuit