

# GRUPE DE TRAVAIL

## LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS



Fiche 8

### Peut-on prendre en compte des critères illégaux s'il s'agit d'assurer un équilibre social d'une résidence ?

2021

The logo for Fapil, featuring the word 'fapil' in a stylized, lowercase font with a house icon above the 'a'.

*Groupe de travail animé par Nadia Hamadache, cabinet Concept RSE*

Fondé sur la mise en commun des expertises et des expériences de ses adhérents, notre réseau développe plusieurs modes d'intervention pour répondre aux difficultés rencontrées par les ménages :

- accueillir, orienter et informer les personnes ;
- les accompagner ;
- produire des logements de qualité et abordables ;
- et assurer une gestion locative adaptée.

Notre fédération apporte un soutien opérationnel et utile à ses adhérents et favorise les échanges. Nous associons d'autres acteurs à nos réflexions, convaincus de l'importance des partenariats pour construire ensemble des réponses à la hauteur des enjeux du mal-logement.

Avec le soutien : du Ministère chargé du logement ; du Ministère des Solidarités et de la Santé ; de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ; de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de la Fondation Abbé Pierre.

The logo for Fapil, featuring the word 'fapil' in a stylized, lowercase font with a house icon above the 'a'.

Fédération  
des Associations  
et des Acteurs  
pour la Promotion  
et l'Insertion par  
le Logement

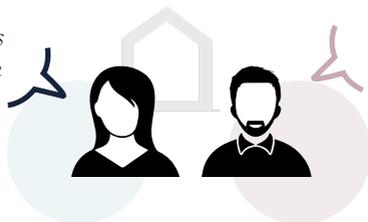
6, avenue du Professeur  
André Lemierre  
75020 Paris  
contact@fapil.fr  
www.fapil.fr



► Un ménage n'est pas retenu pour un logement au motif de la nécessité de préserver un équilibre de peuplement et la mixité sociale. Que faire ?

## Le dilemme du professionnel

« J'ai un collectif complexe dans cette résidence, je ne voudrais pas rompre cet équilibre fragile en y ajoutant cette personne à l'état psychologique problématique ! »



« Le bailleur social m'a informé qu'il devait respecter une certaine mixité sociale pour justifier son refus d'attribution à ce ménage... J'ai l'impression que c'est lié à leur origine mais que faire ? »

## Les risques pour la structure

- ▲ Faire l'objet d'une plainte pour discrimination.
- ▲ Perdre les bonnes relations avec le bailleur social.
- ▲ Casser le processus d'insertion sociale des individus qui peuvent se démobiliser et ne plus croire aux capacités d'inclusion de notre système.
- ▲ Couvrir une discrimination faite par autrui.
- ▲ Se voir reprocher par les financeurs de maintenir des ménages dans le dispositif pendant une période trop longue.
- ▲ Perdre la relation de confiance tissée avec le ménage.



## Le cadre légal et éthique applicable

- « Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son état de santé physique ou mental » Article 158, loi n°2002-73 du 17 janvier 2002 dite « loi de modernisation sociale »
- Constitue une discrimination toute distinction entre des personnes à raison (notamment) de l'état de santé Article 225-1 du code pénal
- Charte de la Fapil : « Les associations et organismes qui adhèrent à la Fapil [...] agissent pour qu'aucune discrimination, directe ou indirecte et notamment [...] n'intervienne dans le choix des locataires »
- Guide ADEL : fiche 18 « Mettre en place des outils et des process non discriminatoires »
- Législation : L.441 du CCH : "l'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers"
- Jurisprudence : Le motif d'équilibre de mixité sociale ne peut justifier une discrimination raciale. Ainsi, un bailleur social a été reconnu coupable de discrimination car il avait refusé l'attribution d'un logement à un candidat noir en prétextant que la résidence accueillait déjà trop de « locataires d'origine africaine ou antillaise » (Cour de cassation, LOGIREP 11 juillet 2017).
- La question du refus d'attribution du fait de l'addiction à des produits psychoactifs peut être appréhendée comme une discrimination liée à la santé. Il existe un débat non clos pour définir si l'addiction est une maladie ou une dépendance. Il n'existe pas de jurisprudence en ce sens en lien avec la discrimination. Mais c'est moins sur ce terrain que se pose la question, que sur celle de la responsabilité pénale et civile du propriétaire vis-à-vis d'autrui. La jurisprudence considère que les troubles anormaux de voisinage causés par un locataire ou un sous-locataire relèvent de la responsabilité du propriétaire (article 1719 code civil et article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et 3è Civ., 17 avril 1996, Bull. 1996, III, n° 108, pourvoi n° 94-15.876) sauf cas de force majeure (CA Rouen, 17 avril 2014, n°13/01).



## La bonne posture à tenir

Chercher à préserver un collectif contre les risques de trouble, c'est normal ; mais dès lors que les critères pris en compte sont définis comme discriminatoires, il faut s'interroger :

« Peut-on prendre en compte des critères illégaux dès lors qu'il s'agit d'assurer un équilibre de peuplement ? »

Non ! Même s'il s'agit d'une visée bienveillante qui cherche à maintenir l'équilibre du collectif, il n'est pas possible de prendre en compte des critères illégaux.

Un individu ou un ménage qui a déjà eu des difficultés avec un collectif peut être écarté car c'est le comportement (basé sur des faits constatés) qui est pris en compte. Mais si aucun élément ne permet d'asseoir ce jugement, alors le professionnel ne peut préjuger du comportement de la personne. Il n'en va pas de même de la mixité sociale qui ne peut en aucun cas s'appuyer sur l'origine ethnique supposée des personnes et ce même s'il s'agit d'éviter la ghettoïsation. En effet, prendre une décision sur un critère discriminatoire constitue un délit.

## Quelles sont les bonnes pratiques à adopter ?

### Vis-à-vis de sa pratique professionnelle

- ▶ Se rappeler que les individus sont complexes et que les comportements sont individuels et non liés à une catégorie prédéfinie.
- ▶ Les règles d'usage peuvent être rappelées à la personne dont on craint le comportement en collectif. Le professionnel encadrant au sein de la résidence doivent être alerté sur les risques.
- ▶ Si votre décision aboutit à un refus, il convient de motiver ce refus en toute transparence. Si la transparence vous paraît difficile, il est fort probable que vous soyez dans l'illégalité. Il est alors nécessaire de réfléchir aux motifs ayant conduit au refus et de réviser sa position si aucun élément objectif ne permet de refuser l'accès à la résidence.
- ▶ Ne pas se contenter d'un refus écrit mais rendre la personne accompagnée responsable de son parcours, en évoquant les risques et en cherchant avec elle les solutions au dilemme que vous rencontrez.
- ▶ En cas de trouble de voisinage, vous avez, en tant que bailleur ou mandataire, des obligations :
  1. Objectiver les faits (le trouble de voisinage anormal suppose une certaine permanence dans les actes ou les conséquences du trouble et doit être pris en considération du contexte de temps et de lieu)
  2. Chercher des solutions au conflit
  3. En cas d'échec, engager une procédure de rupture du bail
  4. En cas de troubles relevant de la sécurité des personnes, alerter les autorités judiciaires seules compétentes à agir en cas d'infraction de droit commun.

### Vis-à-vis d'un tiers, ici bailleur social

- ▶ Chercher une médiation avec le bailleur social en distinguant la légitimité de son objectif et l'interdiction des discriminations. La discrimination n'est pas une méthode acceptable pour atteindre un objectif aussi légitime soit-il.
- ▶ Exiger du bailleur social la motivation écrite de son refus par courrier recommandé.
- ▶ Ne pas évacuer ou minimiser l'infraction produite. Au contraire, faciliter l'accès aux droits des personnes en orientant la victime vers des personnes ressources (préalablement identifiées sur votre territoire) pour engager un contentieux pour discrimination.



### Contacts utiles

- ▶ Défenseur des droits : [www.defenseurdesdroits.fr](http://www.defenseurdesdroits.fr) – 09 69 39 00 00
- ▶ Pré-plainte : [www.pre-plainte-en-ligne.gouv.fr](http://www.pre-plainte-en-ligne.gouv.fr)



