



R&D

Louer sans discriminer

Guide pratique pour les propriétaires

Novembre 2010

caritas
L U X E M B O U R G





La présente publication est financée par le programme communautaire pour l'emploi et la solidarité sociale (2007-2013). Ce programme a été établi pour soutenir financièrement la mise en oeuvre des objectifs de l'Union européenne dans les domaines de l'emploi et des affaires sociales, tels qu'exposés dans l'agenda social, et contribuer ainsi à la réalisation des objectifs de la stratégie de Lisbonne dans ces domaines.

Le programme, qui s'étale sur sept ans, s'adresse à toutes les parties prenantes susceptibles de contribuer à façonner l'évolution d'une législation et de politiques sociales et de l'emploi appropriées et efficaces, dans l'ensemble de l'UE-27, des pays de l'AELE ainsi que des pays candidats et précandidats à l'UE.

Le programme comprend six objectifs généraux, à savoir:

1. améliorer la connaissance et la compréhension de la situation dans les États membres (et dans les autres pays participants) par l'analyse, l'évaluation et un suivi étroit des politiques;
2. soutenir l'élaboration d'outils et de méthodes statistiques ainsi que d'indicateurs communs, ventilés s'il y a lieu par sexe et par tranche d'âge, dans les domaines relevant du programme;
3. soutenir et suivre la mise en oeuvre de la législation communautaire, le cas échéant, et des objectifs politiques communautaires dans les États membres, évaluer leur efficacité et leurs incidences;
4. promouvoir la création de réseaux, l'apprentissage mutuel, le recensement et la diffusion des bonnes pratiques et des approches innovantes au niveau de l'UE;
5. faire mieux connaître aux parties intéressées et au grand public les politiques et les objectifs de l'UE poursuivis dans le cadre de chacune des sections;
6. renforcer la capacité des principaux réseaux au niveau de l'UE à promouvoir, à soutenir et à développer encore davantage les politiques et les objectifs de l'UE, le cas échéant.

Plus de plus amples informations, consulter: http://ec.europa.eu/employment_social/progress/index_fr.html

Les informations contenues dans cette publication ne reflètent pas nécessairement la position ou l'opinion de la Commission européenne.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Famille et de l'Intégration

Notre objectif

Cette étude s'adresse spécifiquement aux professionnels du secteur immobilier et aux propriétaires privés. Elle a été réalisée dans le cadre du programme européen PROGRESS et s'inscrit dans la campagne de sensibilisation en matière de logement menée par la Confédération Caritas Luxembourg asbl.

La première étape de cette campagne a été la publication d'un guide pratique « Louer sans discriminer » destiné aux professionnels de l'immobilier et réalisé conjointement avec la Chambre Immobilière du Grand-Duché de Luxembourg (CIGDL). Il s'agissait d'aider l'ensemble des professionnels du logement privé à respecter et faire respecter le principe de non-discrimination dans leur travail quotidien.

La deuxième étape de la campagne vise les propriétaires privés qui sélectionnent des candidats quant à la location de leur bien immobilier. Tout en étant sensible aux préoccupations des propriétaires, l'objectif de cette brochure est de fournir des informations et des conseils pratiques pour ne pas commettre de discrimination. Cette brochure « Louer sans discriminer – Guide pratique pour les propriétaires » est avant tout une sorte de code de bonne conduite du propriétaire.

Qu'est-ce que la discrimination ?

Au sens large, les discriminations représentent des traitements défavorables appliqués à des personnes ou à des groupes en raison de caractéristiques, critères ou motifs arbitraires. Ces comportements dommageables interviennent dans la vie courante des individus, que ce soit dans le travail, l'éducation, le logement, l'accès aux loisirs,...

Les discriminations consistent en une entrave aux droits de chacun, contraire à la loi et induisant une dévalorisation de l'individu.



CONTRE LES DISCRIMINATIONS
GESTION DE LA DIVERSITÉ

Que dit la loi au Luxembourg ?

La loi qui règle les questions de discrimination est la loi « Egalité de traitement » du 28 novembre 2006.

Cette loi interdit notamment toute discrimination directe ou indirecte et détermine les critères de discrimination prohibés au Luxembourg.

« Il y a discrimination directe lorsqu'une personne est traitée moins favorablement qu'une autre dans une situation comparable en raison de son origine raciale ou ethnique, de sa religion ou de ses convictions, de son handicap, de son âge ou de son orientation sexuelle¹ ».

→ Exemple : refus de la part d'un propriétaire de louer son bien à une personne d'origine étrangère.

1 http://ec.europa.eu/employment_social/fdad/cms/stopdiscrimination/resources/glossary/?langid=fr

Que dit la loi au Luxembourg ?

La discrimination indirecte est plus cachée et plus équivoque, mais bien présente dans la réalité.

« Il y a discrimination indirecte lorsqu'une disposition, un critère ou une pratique apparemment neutre est susceptible de léser des personnes en raison de leur origine raciale ou ethnique, de leur religion ou convictions, de leur handicap, de leur âge, de leur sexe ou de leur orientation sexuelle, sauf si la pratique en question peut se justifier objectivement par un but légitime¹ ».

→ Exemple : refuser de louer un bien sous prétexte que les animaux de compagnie ne sont pas admis, des personnes malvoyantes peuvent être discriminées par ce refus.

1 http://ec.europa.eu/employment_social/fdad/cms/stopdiscrimination/resources/glossary/?langid=fr

Que dit la loi au Luxembourg ?

Les critères prohibés sont la religion ou les convictions, l'handicap, l'âge, l'orientation sexuelle, l'origine ethnique / "race" vraie ou supposée.

Un autre critère vient s'ajouter à ces derniers, c'est celui du genre. C'est la loi du 21 décembre 2007, « Egalité de traitement entre femmes et hommes dans l'accès à des biens et services et la fourniture de biens et services » qui détermine le critère du genre comme critère prohibé.

Les risques encourus par une personne posant des actes discriminatoires sont de se voir infliger une peine d'emprisonnement pouvant aller de huit jours à deux ans et une amende financière pouvant s'élever de 251 à 25.000 euros.

La discrimination dans le logement

La discrimination est un acte grave, et si elle n'est pas pratiquée par une majorité de propriétaires, il reste qu'une minorité de ceux-ci développent des attitudes et comportements induisant la discrimination. Certains le font sciemment, d'autres ne sont pas conscients de leur acte.

Au Luxembourg, les lois interdisant les discriminations dans le domaine du logement sont celles dites de l'égalité de traitement et de l'égalité de traitement entre hommes et femmes. Les discriminations directes ou indirectes fondées sur la religion, l'handicap, l'âge, l'orientation sexuelle, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie et le sexe y sont prohibées.

Concrètement, ceci signifie que si les propriétaires restent libres de fixer les conditions de location ou de vente, cela n'est possible que dans les limites légales déterminées par ces deux lois.

La discrimination dans le logement

Il faut également savoir que l'injonction de discriminer et le harcèlement sont également considérés comme des actes discriminatoires et donc punissables par la loi du 28 novembre 2006.

Le harcèlement est considéré comme une discrimination lorsqu'il se manifeste par un comportement indésirable lié à l'un des motifs visés par la loi et qu'il a pour objet ou effet de porter atteinte à la dignité d'une personne et de créer un environnement intimidant, hostile, dégradant, humiliant ou offensant.

Tout comme l'injonction de discriminer relève aussi d'une discrimination puisqu'elle pousse à pratiquer une discrimination à l'encontre de personnes pour l'un des motifs prohibés.

Aussi, la personne qui exécute l'injonction et celle qui l'ordonne sont toutes deux susceptibles de voir leur responsabilité engagée.

La discrimination dans le logement

→ Propriétaires, vous avez des droits, notamment celui de choisir votre locataire. Mais attention, votre choix doit se faire en tenant compte d'éléments objectifs, et ne peut sous aucun prétexte être régi par des préjugés et des stéréotypes.



Comment ne pas discriminer ? Quelques clés !

- **Ne pas céder aux préjugés et stéréotypes**

Toute personne a des stéréotypes et des préjugés en tête, c'est normal. Être conscient de ce fait implique d'être à même de développer des stratégies pour y faire face.

En fait, le candidat idéal n'est pas toujours celui qu'on croit et sélectionner ou non une personne sur des critères non objectifs, n'ayant rien à voir avec des garanties légitimes expose tout propriétaire à des poursuites judiciaires.

→ Coin média : le court métrage réalisé par Artus de Penguern d'après une idée de Caroline Birouste « [Un excellent dossier](#) »¹ illustre de manière pertinente le sujet.

Tenir compte de critères objectifs, à savoir les garanties réelles présentées dans les dossiers de candidature, permet de louer le bien immobilier conformément aux lois et sans discriminations. Un égal accès au logement pour tous.

Comment ne pas discriminer ? Quelques clés !

- **Etablir clairement et précisément la demande**

Afin de pouvoir sélectionner les candidats de manière objective, il est important de clarifier par écrit certains critères de sélection, ainsi qu'une description précise du bien immobilier. Il faudra préciser :

- les ressources financières nécessaires pour louer ou acheter le bien immobilier ;
- les caractéristiques du logement, à savoir : le nombre de pièces, sa taille, son équipement...
- l'état du logement : sa facilité d'accès, les travaux à réaliser...
- la liste des documents à demander aux candidats.



Comment ne pas discriminer ? Quelques clés !

On le voit, plus le propriétaire agira de manière transparente, moins importantes seront les chances de discriminer. Il va de soi que pour le propriétaire qui veut louer son bien, la question de la solvabilité du candidat reste primordiale. Si cette question est légitime, il est néanmoins réducteur de limiter la question aux termes du salaire, les revenus de remplacement (comme l'allocation de chômage ou le revenu minimum garanti) ne présentant pas de risque particulier. Les craintes sont plutôt liées à des a priori.

De toute manière, la solvabilité d'un locataire et son sérieux ne peuvent être garantis à 100%.



En résumé :

Selon les deux lois de 2006 et 2007, il est donc interdit à tout propriétaire de :

- traiter différemment certains candidats sur la base des 6 critères prohibés et sans justification objective ;
- discriminer sous l'injonction d'une tierce personne, notamment sous la pression du voisinage ;
- harceler des candidats locataires en créant un environnement intimidant, hostile, dégradant, humiliant ou offensant.

Les six critères prohibés sont:

- la religion ou les convictions ;
- l'handicap ;
- l'âge ;
- l'orientation sexuelle ;
- l'origine ethnique / "race" vraie ou supposée d'une personne ;
- le genre.

Adresse utile :

Le Centre pour l'Égalité de Traitement (CET)

Au Luxembourg, un Centre pour l'Égalité de Traitement a été institué par la loi du 28 novembre 2006. Le CET exerce ses missions en toute indépendance et a pour objet de promouvoir, d'analyser et de surveiller l'égalité de traitement entre toutes les personnes sans discrimination fondée sur la "race" / l'origine ethnique, le genre, l'orientation sexuelle, la religion ou les convictions, l'handicap et l'âge.

Dans l'exercice de sa mission le CET peut notamment :

- publier des rapports, émettre des avis... ;
- produire et fournir des informations ;
- apporter une aide aux personnes qui s'estiment victimes d'une discrimination ;
- surveiller l'égalité de traitement.

MAIS : le Centre n'a pas le pouvoir d'aller en justice, ce rôle est tenu par les associations sans but lucratif dont l'activité statutaire consiste à combattre la discrimination et qui sont agréées par le ministère de la Justice.

Contact : Centre pour l'Égalité de Traitement

26, place de la Gare

L-1616 Luxembourg

Tél : 26 48 30 33

Web : www.cet.lu



CENTRE POUR L'ÉGALITÉ
DE TRAITEMENT

Nos partenaires :



INSTITUT NATIONAL POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES



Chambre immobilière
du Grand Duché du Luxembourg



**OFFICE LUXEMBOURGEOIS
DE L'ACCUEIL ET
DE L'INTÉGRATION**



**CENTRE POUR L'ÉGALITÉ
DE TRAITEMENT**

Confédération Caritas Luxembourg a.s.b.l.
Recherche et Développement
29, rue Michel Welter
L-2730 Luxembourg
Tél.: +352 40 21 31 200
Fax: +352 40 21 31 209
www.caritas.lu/rd
caritas@caritas.lu

caritas
LUXEMBOURG

R&D

Créé en 2003, le service R&D relie les connaissances pratiques et la recherche scientifique aux questions socio-politiques actuelles et aux expériences des professionnels sur le terrain. Centre de compétence en matière d'élaboration d'études et de projets, le R&D favorise le développement social à travers le transfert d'innovations et l'adaptation de bonnes pratiques au contexte luxembourgeois.