La lutte contre la discrimination à l'épreuve du droit du logement allemand

Droit au logement et discrimination (Allemagne)

Oumar Diallo, Paul Mougeolle et Brigitte Schulz

Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/revdh/1422>

DOI : 10.4000/revdh.1422

ISSN : 2264-119X

Éditeur

Centre de recherches et d'études sur les droits fondamentaux

Référence électronique

Oumar Diallo, Paul Mougeolle et Brigitte Schulz, « La lutte contre la discrimination à l'épreuve du droit du logement allemand », *La Revue des droits de l'homme* [En ligne], Actualités Droits-Libertés, mis en ligne le 05 octobre 2015, consulté le 26 janvier 2022. URL : <http://journals.openedition.org/revdh/1422> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/revdh.1422>

Ce document a été généré automatiquement le 26 janvier 2022.

Tous droits réservés

La lutte contre la discrimination à l'épreuve du droit du logement allemand

Droit au logement et discrimination (Allemagne)

Oumar Diallo, Paul Mougeolle et Brigitte Schulz

- 1 A l'heure où l'Allemagne s'apprête à accueillir 800 000 réfugiés cette année¹, la question de leur intégration se pose avec acuité afin d'anticiper les phénomènes de ségrégation et de ghettoïsation qu'une telle crise pourrait entraîner à long terme. Des pratiques discriminatoires dans le domaine du logement déjà présentes pourraient fortement y contribuer.
- 2 En 2013 déjà, la Commission Européenne évoquait nombre de discriminations indirectes **liées à l'offre de logement**. Celles-ci peuvent résulter de la conception même des logements qui les rend inadaptés pour certaines catégories d'individus en raison de leurs traditions culturelles, de leurs moyens financiers, de leur l'âge ou encore de leur handicap. La responsabilité de construire des logements adaptés reviendrait alors à l'État².
- 3 Différentes autres études ont, en Allemagne, confirmé l'existence de pratiques discriminatoires. Dernièrement en avril 2015, l'agence fédérale allemande de lutte contre la discrimination (ADS), équivalente de l'Ex-Halde française, a conduit une nouvelle expertise relative à la discrimination en matière de logement³ qui pour la première fois ne se limitait pas au seul niveau des länder. Selon l'expertise, on peut affirmer que les immigrés ou les personnes issues de l'immigration se retrouvent souvent dans une situation de logement plus précaire que la majorité de la population allemande. L'intégration des minorités reste toujours extrêmement difficile, et ce en dépit des différentes politiques de lutte contre la discrimination et la ségrégation. **Hormis des considérations économiques, cette situation est également liée à des discriminations racistes.** Les experts supposent que les actes discriminatoires sont effectués de façon cachée et souvent à l'insu des victimes, ce qui rend la constatation de tels actes difficiles⁴.

- 4 Le faible nombre de sanctions, malgré l'ampleur des pratiques, vient souligner l'importance de la question de la discrimination dans le logement. Dans une décision récente en matière de lutte contre la discrimination, un tribunal de première instance de Berlin⁵ a condamné un bailleur pour avoir **discriminé indirectement un ménage d'origine turque**, et cela, en augmentant incommensurablement et injustement le prix de leur loyer. Pour le tribunal, « *le domicile est l'endroit le plus intime. Il assure une sécurité, une protection et une chaleur humaine. Une discrimination, qui dénie aux enfants cet endroit protégé sous prétexte que leur culture n'est pas acceptable, peut avoir un impact néfaste sur leur intégration* ». Cette citation illustre bien l'ampleur des enjeux. La protection du logement ainsi que son accès dans un cadre égalitaire doit donc faire l'objet d'une attention particulière.
- 5 Malgré le signal positif d'une telle décision, cette dernière s'inscrit néanmoins dans un **cadre juridique de lutte contre la discrimination qui prévoit des régimes dérogatoires controversés et nuisibles à sa propre effectivité**. En effet, le droit de la discrimination dans le domaine du logement en Allemagne apparaît comme un système à deux vitesses (1). Les dérogations au principe de non-discrimination prévues par la loi générale relative à la mise en œuvre du principe de l'égalité de traitement (ci-après « AGG »), adoptée en 2006 et qui transpose les directives européennes en la matière⁶, sont particulièrement controversées et font, partant, l'objet de nombreuses critiques (2).

1°/- Une lutte contre la discrimination à deux vitesses ?

- 6 Il existe en Allemagne plusieurs outils de preuve et de mesure des pratiques discriminatoires (A). Toutefois, en matière de logement, l'AGG prévoit un certain nombre des dérogations problématiques à l'interdiction de discriminer (B).

A – Les outils de preuve et de mesure des discriminations

- 7 **L'allègement de la charge de la preuve.** Conformément au § 19 de l'AGG, la loi s'applique aux rapports de droit civil. Autrement dit, elle n'est pas limitée au champ du droit du travail. Les victimes d'actes discriminatoires, y compris en matière de logement, bénéficient d'un **allègement de la charge de la preuve**⁷. En effet, si le plaignant réussit à laisser présumer au juge qu'il a été victime d'une discrimination, grâce à un ou des indices appropriés, alors la partie adverse aura la charge de démontrer le contraire afin de s'exonérer de sa responsabilité.
- 8 Les indices qui peuvent être apportés sont de nature variable. On y compte notamment des procédures de testing. Celles-ci consistent à prendre appui sur le cas d'une personne qui ne présente pas les caractéristiques pour lesquelles une autre s'estime discriminée, afin de pouvoir apprécier, par comparaison si cette personne se voit opposer un traitement différent, plus favorable. Les indices doivent porter sur les interdictions énumérées au § 1 AGG, à savoir sur la race, le sexe, l'origine ethnique, la religion ou l'appartenance religieuse, un handicap, l'âge ou l'identité sexuelle. **Les statistiques**, au terme du § 22 AGG, peuvent également être admises comme indices de discrimination devant le juge.

- 9 **Les enquêtes de l'ADS : la prédominance des discriminations raciales, ethniques ou religieuses.** L'ADS dispose, comme l'ex-HALDE et le Défenseur des droits aujourd'hui en France, de divers moyens et instruments pour établir l'existence de pratiques discriminatoires. A ce titre, l'expertise de 2015 de l'ADS réalisée dans le domaine du logement montre que **les personnes issues (ou supposées être issues) de l'immigration, ou faisant état de leur appartenance religieuse, restent, en Allemagne, les plus touchés s'agissant de l'accès au logement**⁸. Des statistiques ont pu être élaborées à l'aide d'une mise en œuvre de testings à l'échelle nationale qui incluaient des appels téléphoniques, des mails, des rapports de face-à-face et des entretiens avec des groupes portant sur l'offre et l'attribution de logements⁹.
- 10 Dans le cadre des appels et des emails, où les critères distinctifs pouvaient ressortir du nom à consonance étrangère ou de l'accent, il n'a été relevé qu'une légère différence quant aux chances d'obtenir un rendez-vous¹⁰. C'est principalement lors de l'attribution des logements que l'expertise met à jour une nette distinction entre les personnes issues de l'immigration et celles qui ne le sont pas. Les résultats relatifs aux critères religieux (les personnes testées arboraient des signes religieux apparents) montrent également l'existence d'une nette discrimination envers les musulmans et les juifs. Bien que ces discriminations fondées sur des critères religieux apparaissent avec un pourcentage plus élevé que celles liées à l'origine¹¹, **les deux ne sont pas forcément dissociables**.
- 11 A titre de comparaison, en France, l'ex-Halde et le défenseur des droits ont aussi élaboré plusieurs outils permettant d'établir la discrimination. Conformément à l'article 37 de la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011, le Défenseur des droits peut recourir à des « **tests de discriminations** » et des enquêtes (Décision du Défenseur des droits MLD-2015-13, Paris, 7 avril 2015) ont permis de démontrer des discriminations fondées sur « l'origine, l'appartenance ou non, vraie ou supposée, à une race ou religion déterminée des personnes physiques candidates à la location » à l'égard de noms à consonance étrangère, ou que l'origine de la personne avait été le critère retenu pour refuser une location privée (Décision MLD-2015-016 du 30 janvier 2015).

B – Les dérogations au principe de non-discrimination en matière de location

- 12 De façon générale, le § 20 AGG prévoit des limitations à l'application des dispositions antidiscriminatoires, qui ne peuvent en aucun cas concerner les motifs raciaux ou ethniques. Des différences de traitement sont ainsi admises pour des motifs fondés sur la religion, le handicap, l'âge, l'identité sexuelle et le genre **si une raison objective le justifie**. Cela peut être notamment le cas pour prévenir un danger ou un dommage (al. 1 nr. 1), pour protéger la sécurité privée ou l'intimité (al. 1 nr. 2), si l'inégalité de traitement accorde des avantages particuliers (par exemple, cas de discriminations positive prévues au § 20 al. 1 nr. 3 AGG) ou, enfin, si est en jeu la conviction religieuse d'une personne physique ou morale soumise au *droit religieux*¹² (al.1 nr. 4). L'application de ces dispositions dans le domaine du logement reste toutefois théorique.
- 13 Ce sont les dérogations prévues au §19 qui s'avèrent plus problématiques. Il en résulte en effet que le champ d'application de l'AGG dans les rapports de droit civil se limite aux « *affaires de masse* » („Massengeschäfte“), aux « *activités similaires* » ou encore aux assurances privées. Les affaires de masse sont celles qui sont susceptibles de toucher un

nombre indéterminé de personnes comme par exemple une annonce de location. Dès lors, d'après l'alinéa 5 du paragraphe 19, **les affaires qui ont trait « aux relations de proximité ou de confiance » sont exclues** : « Les dispositions de cette section ne s'appliquent pas aux rapports de droit privé des obligations dans lesquels une relation particulière de proximité ou de confiance existe entre les parties ou les membres de la famille ».

- 14 L'article 19 précise dans un second temps la façon dont il se concrétise dans le domaine du logement. Peuvent être exclues de l'interdiction de discriminer « les locations pour lesquelles le propriétaire ou les membres de sa famille utilisent un logement dans la propriété louée ». De même, n'est pas considérée comme une affaire de masse et peut donc échapper au principe de non-discrimination, la location d'un logement à titre non-temporaire quand « **le bailleur ne loue pas plus de 50 logements** ». Autrement dit, deux régimes dérogatoires sont accordés aux « petits bailleurs privé ».
- 15 Par ailleurs, on relèvera que le paragraphe 19 al. 3 semble vouloir remédier à des sous-représentations d'une minorité dans le parc immobilier, mais son application prête à confusion¹³. Il prévoit en effet qu'« un traitement différent (*unterschiedliche Behandlung*) est autorisé sur le **fondement de tous les motifs de discrimination**, s'il vise la création ou le maintien de structures sociales stables (*stabiler ausgewogener*) ainsi que des relations sociales, économiques et culturelles équilibrées (*ausgeglichen*) entre les habitants.
- 16 **Face aux résultats de l'expertise de l'ADS, il apparaît que le régime dérogatoire peut être la source d'interprétations différentes entraînant des pratiques discriminatoires.** Il en va ainsi dans le cadre de l'attribution de logements à des personnes issues (ou supposés comme étant issus) de l'immigration. Bien qu'il n'y ait pas de quotas formels, on ne peut nier l'existence de plafonds ressentis ou informels d'attribution. Aussi, des groupes d'interview (composés de professionnels dans le domaine du logement) ont rendu des opinions divergentes quant à l'utilité du § 19. 3 AGG. Pour certains groupes, ce paragraphe permettrait de contribuer à la déségrégation. Il ne permettrait pas de discriminer mais d'organiser les logements. Cette marge d'appréciation qui est laissé aux propriétaires est également considéré comme positive pour l'économie du logement. Pour un autre groupe d'experts en revanche, le § 19. 3 AGG ne serait utilisé qu'à une seule fin qui est la discrimination de personnes issues (ou supposées comme étant issues) de l'immigration¹⁴.
- 17 Ce régime dérogatoire permettant d'exclure l'application du principe de non-discrimination fait dès lors l'objet de nombreuses controverses. La doctrine s'est presque unanimement exprimée contre ces exceptions et cherche à les neutraliser

*

2°/- Des exceptions au principe de non-discrimination controversées

- 18 Nous venons de le voir, le régime juridique allemand relatif aux discriminations en matière de logement est à géométrie variable. Certains critères sont mieux protégés que d'autres (A). Par ailleurs, une dynamique de discussion a vu le jour autour des dispositions juridiques controversées relatives aux relations de proximité (§ 19 al. 5) (B) et à la stabilité sociale (§19 al. 3) (C).

A – Le statut des critères de la « race » et de l'« origine ethnique »

- 19 A la différence du paragraphe 20 qui justifie les discriminations dans certaines circonstances, les dispositions du §19 al. 3 et 5 permettent quant à elles d'exclure totalement l'application de l'AGG. L'exclusion prévue au §19 al. 3 peut être justifiée par « la stabilité et l'équilibre social », concept considéré comme une source d'**insécurité juridique** dans la mesure où aucune indication n'est fournie sur ses contours. On peut alors craindre que celui-ci permette de contourner l'interdiction faite au § 19 al. 2 de discriminer selon les critères de la « race » et de l'origine ethnique (qui incluent la nationalité¹⁵) et soit alors détournés et utilisés dans un esprit contraire à la promotion ou maintien de la diversité. D'ailleurs, la doctrine est divisée sur la portée à conférer à l'interdiction de discriminer selon ces critères, certains estimant qu'elle ne serait pas indérogeable. Une telle interprétation qui autoriserait les discriminations fondées sur les critères de la « 'race' » et de « l'origine ethnique » est pourtant contraire au droit communautaire et à la directive sur la discrimination raciale¹⁶. Il serait à ce titre sage de formuler une question préjudicielle auprès de la Cour de Justice de l'Union Européenne. C'est ce que suggère notamment Georg Thüsing¹⁷.
- 20 Les craintes que suscitent le concept de « stabilité et d'équilibre social » ont également été formulées par des instances européennes et internationales. Selon un rapport de la Commission Européenne de 2013, celui-ci peut être rapprochée de la notion française de mixité sociale dont certains usages sont susceptibles de contrevenir au principe de non-discrimination. Le rapport pointe en France comme en Allemagne une pratique officieuse qui conduit les sociétés de logement social à cesser d'accorder des logements lorsqu'elles estiment qu'un taux maximum de familles d'origine immigrée est atteint dans un complexe d'habitations ou dans un quartier¹⁸. En l'Allemagne, le Comité pour l'Élimination de la Discrimination Raciale (CERD) avait d'ailleurs lui aussi critiqué les discriminations indirectes fondées sur l'origine ethnique qui peuvent résulter de l'application du §19. 3 AGG¹⁹.
- 21 Afin d'utiliser à bon escient cette notion d'équilibre social, la doctrine allemande a proposé de procéder à une interprétation conforme aux engagements de l'Allemagne (en particulier à la directive 2000/43/CE) et à l'article 3 de la constitution allemande.
- 22 La jurisprudence semble aller en ce sens. Un jugement du tribunal civil de Berlin Tempelhof-Kreuzberg²⁰, salué par nombres d'organisations de protection des droits fondamentaux, a confirmé le statut spécial, indérogeable, des critères de la « race » et de l'« origine ethnique ». En l'espèce un propriétaire avait procédé à une augmentation excessive de loyer à l'encontre d'un couple d'origine turque, dans un contexte d'éviction de locataires d'origine non-européenne dans certains quartiers de Berlin (dont s'était par ailleurs aussi rendu l'auteur le propriétaire en question). Le juge décida d'appliquer l'alinéa 2 du § 19dAGG qui protège l'origine ethnique. Alors que le propriétaire invoquait l'exclusion de l'AGG pour les propriétaires de moins de 50 logements conformément au §19 al. 5.3, le juge se prononça pour une protection pleine et entière du critère de l'origine ethnique. A cet effet, pour plus de clarté, il ont même écarté l'examen du critère de la religion.

B – « Relations de proximité » : Un air de convivialité cher au législateur

- 23 Comme on l'a évoqué, la loi contre la discrimination exclut de son champ d'application les petits bailleurs privés et, en ce sens, protège les relations d'habitation de proximité. Le seuil de 50 logements, prévu par la loi au §19 5.3, comme la notion de relation de proximité énoncée au §19 5.1 vise à assurer une bonne entente de voisinage. Ces dispositions ont été introduites en guise de compromis avec l'esprit de la liberté contractuelle qui est au cœur du code civil allemand. Or, au quotidien, les petits bailleurs s'appuient sur ces deux possibilités pour sélectionner les locataires de manière tout à fait arbitraire, selon leurs affinités. Car, dans l'hypothèse d'un propriétaire de 50 logements qui refuse de louer un appartement à une personne d'origine étrangère, l'AGG ne peut être opposée. Seules pourront être invoquées les normes de droit civil protégeant la dignité et le droit de la personnalité, ainsi que le droit pénal (délit d'injure). Certains juges essaient aussi de neutraliser l'invocation de l'exclusion du principe de non-discrimination, lorsqu'est invoquée une situation de propriété partagée par le locataire et son bailleur. Un jugement de 2013 considère que la situation de proximité géographique décrite ne suffit pas à elle seule : un contact régulier et de confiance est requis²¹. Par analogie avec les dispositions de résiliations locatives en droit civil (§573a BGB), le voisinage s'apprécie en fonction de la mitoyenneté des logements.
- 24 Il reste qu'une telle situation pose un **problème de cohérence pédagogique au regard de la lutte contre la discrimination**. Cette lacune a été dénoncée par le Comité pour l'élimination de la discrimination raciale. En mai 2015, un document publié à titre d'information relatif à l'examen d'un nouveau rapport sur l'Allemagne soulève des interrogations quant à » *l'absence de mesures antidiscriminatoires pour les 'petits' bailleurs de moins de 50 logements* »²². On relèvera qu'en France, où aucune exception comparable n'existe, l'exercice du droit de préemption peut parfois cacher une discrimination (voir le rapport d'information du Sénat²³).

C – La réception divisée d'un concept vague : la stabilité et l'équilibre social

- 25 La référence à la notion de la stabilité et d'équilibre social au sein du paragraphe 19 al. 3 de l'AGG, issue originellement d'un concept de politique urbaine²⁴ a permis de l'asseoir juridiquement. Néanmoins, les incompréhensions sur ce concept restent fréquentes. Comme le relève le rapport de la Commission Européenne, on pourrait toutefois le rapprocher du concept français de "mixité sociale"²⁵. Mais à la différence du concept allemand qui s'adresse au secteur privé, l'exigence française de mixité sociale incombe aux organismes responsables de l'attribution des logements sociaux. Or il faut ici préciser que les logements sociaux n'existent pas en Allemagne sous la forme connue en France. L'Etat allemand délègue entièrement la tâche de répartition aux agences immobilières qui sont subventionnées. Il est également possible que l'Agence du Travail allemand prenne en charge la totalité d'un loyer, indépendamment du fait que l'appartement soit subventionné ou non. Toutefois, dans les deux cas, la location relève du droit privé et tombe donc dans le champ d'application de l'AGG.

- 26 La jurisprudence allemande ne compte pas d'arrêt notoire relatif au concept de stabilité et d'équilibre social. Toutefois, le Tribunal de Berlin²⁶ a pu s'y référer indirectement afin d'apprécier l'ampleur et la gravité de la discrimination envers un ménage d'origine turque. Le juge a pris en compte les nombreuses vagues d'augmentation des loyers qui ont eu pour effet d'évincer certains locataires d'origine non-européenne aux ressources généralement plus limitées. Il a ainsi mis en exergue la faute du bailleur qui a augmenté de manière disproportionnée les loyers des ménages d'origine non-européenne. En l'occurrence, l'application du paragraphe 19 al. 3 AGG est donc rejetée car le bailleur s'en prévalait pour des motifs discriminatoires.
- 27 Les ambiguïtés du concept de stabilité et d'équilibre social et ses possibles dérives ségrégationnistes²⁷ trouvent un écho dans toute l'Allemagne : alors que Berlin, on l'a évoqué, est le théâtre de multiples abus, les élus des villes comme Leipzig et Nuremberg saluent ce concept qui permettrait d'enclencher un processus de déségrégation urbaine. D'autres acteurs du parc immobilier prétendent aussi, quant à eux, que l'intégration serait possible malgré la ségrégation résidentielle (*"Integration trotz Segregation"*)²⁸, credo repris en France par les opposants à l'idée de mixité. Car, tout comme la référence allemande à la « stabilité et à l'équilibre social », le concept de la mixité est également producteur d'ambiguïtés et d'opacité dans le système d'accès au logement français. Les organismes français de logements sociaux sont également confrontés au risque de dérive vers la pratique illégale du fichage ethnique, comme ce fut le cas en région parisienne s'agissant de l'organisme *Logirep*²⁹. Contrairement au fichage ethnique qui, nous le rappelons, reste discriminatoire et de ce fait illégal, le recours à des statistiques ethniques, dont on sait pourtant combien il reste controversé, est parfois être évoqué pour une mise en œuvre positive du concept de mixité.

*

* *

Conclusion : Une nécessaire évolution du cadre juridique allemand

- 28 Les critiques sont nombreuses à l'égard des éventuelles pratiques discriminatoires qui peuvent découler du régime d'exception à l'application du principe de non-discrimination en Allemagne. Comme le montre l'examen du Comité pour l'Élimination des Discriminations Raciales de 2008, l'ouverture de ces exceptions est en contradiction avec l'article 5. e. 3 de la Convention sur l'Élimination de toutes les formes de Discriminations Raciales (CERD). Le Comité invitait alors l'Allemagne à garantir l'égalité en matière de logement, en prenant des mesures qui permettent de s'assurer que les agences immobilières et autres fournisseurs de logement ne s'engagent dans des pratiques discriminatoires sur le fondement du § 19.3 et 5 AGG. Le Comité proposait également à l'Allemagne de modifier les dispositions du § 19. 3. AGG pour se conformer aux dispositions de la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciales³⁰.
- 29 Lors du nouvel examen de 2015, un expert a estimé qu'il fallait rendre « socialement inacceptable la discrimination raciale des bailleurs privés en matière de logement ». Un autre

préconise la possibilité pour l'ADS d'apporter un soutien financier pour les frais de justice des victimes de discrimination afin de répondre à un certain nombre de difficultés dans ce domaine. Toutefois, la délégation Allemande a affiché la volonté de l'Allemagne de ne pas modifier son § 19. 3 AGG, « *qui* », selon elle, « *ne saurait être utilisé pour des motifs discriminatoires* »³¹.

- 30 Il est également important de rappeler que l'Union Européenne n'a pas encore étendu les protections accordées en matière de logement au-delà des interdictions de discriminations fondées sur le sexe, la race ou l'origine ethnique. Mais elle se penche actuellement sur la question. La proposition de directive sur la mise en œuvre du principe d'égalité de traitement a été adoptée en 2008 et est en cours de négociation. Les critères pourraient ainsi s'étendre à la religion, aux convictions, au handicap, à l'âge et à l'orientation sexuelle³². Il est important de soutenir l'inclusion de ces critères afin de renforcer les outils de lutte contre la discrimination dans le logement. En effet, au regard des résultats de l'expertise de l'ADS, l'absence de prise en compte ne serait-ce que des critères liés à la religion (qui sont dans certains cas de pratiques discriminatoires difficilement dissociables de celui de l'origine ethnique), limite considérablement les effets de l'AGG. Un changement de position de l'Allemagne quant à ces régimes d'exception est donc attendu³³.
- 31 D'autres propositions ont été formulées. Ainsi, l'expertise de l'ADS propose notamment d'étendre l'application de l'AGG à des tiers au contrat (des gérants d'immeubles ou encore des agents immobiliers), **et de permettre aux associations de lutte contre la discrimination de mener des actions en justice**. Autoriser les recours collectifs semble également pertinent dans le cadre de contentieux stratégiques qui sont généralement longs et onéreux. Ces contentieux ont une incidence directe sur le marché du logement et bénéficient aux victimes de discrimination³⁴. Par ailleurs, une campagne de sensibilisation des acteurs dans le domaine du logement aux questions de lutte contre la discrimination aurait certainement un effet bénéfique. De nouvelles études dans ce domaine seront enfin utiles afin de mieux cerner l'étendue des pratiques discriminatoires et pointer les lacunes.
- 32 Le débat est ouvert au niveau fédéral et communautaire et des évolutions sont attendues.

*

- 33 **Rapport de l'Agence fédérale de lutte contre les discriminations du 18 avril 2015**

*

Les Lettres « Actualités Droits-Libertés » (ADL) du CREDOF (pour s'y abonner) sont accessibles sur le site de la Revue des Droits de l'Homme (RevDH) – Contact

NOTES

1. <http://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Kurzmeldungen/DE/2015/08/neue-asylprognose-vorgelegt.html>
2. Commission Européenne, *La discrimination dans le logement*, Union Européenne, 2013, p. 5.
3. Annekathrin Müller, *Expertise auf dem Wohnungsmarkt, Strategien zum Nachweis Rassistischer Benachteiligungen*, ADS (18/04/2015), 2015, p.8.
4. *Ibid*, p. 30.
5. Amtsgericht Tempelhof Kreuzberg 25 C 357/14 du 19 décembre 2014
6. Directives européennes 2000/43/CE, 2000/78/CE, 2002/73/CE, 2006/54/CE, 2004/113/CE
7. § 22 AGG
8. Annekathrin Müller, *précit*.
9. Voir *infra* partie II.
10. Annekathrin Müller, *op. cit.*, p. 37.
11. *Ibid*, p.65.
12. Les personnes morales dont l'existence repose sur des fondements religieux bénéficient en Allemagne d'une autonomie particulière qui leur permet de déroger totalement au droit commun : Paul Mougeolle, « Les droits et libertés fondamentaux des salariés face à l'autonomie des employeurs religieux en Allemagne », in *Revue des droits de l'homme/ADL*, 18 mars 2015 Lien : <http://revdh.revues.org/1074>
13. Réseau Européen d'Experts Juridiques en matière de Non-Discrimination, Matthias Mahlmann (HEC et MPG), *Rapport National allemand*, 2011 ; Réseau Européen d'Experts Juridiques en matière de Non-Discrimination, Julie Ringelheim et Nicolas Bernard, *La discrimination dans le logement*, 25 février 2013.
14. Annekathrin Müller, *op. cit.*, p.52.
15. Jurisprudence constante voir LG Bückeburg du 6 novembre 2013, réf. 1 S 38/13.
16. Directive 2000/43/CE.
17. G. Thüsing, "MünchenerKommentar zum BGB", in F. J. Säcker, R. Rixecker (eds.), München, Beck, 7ème éd., 2015.
18. Commission Européenne, *La discrimination dans le logement*, Union Européenne, 2013 p. 54.
19. CONSIDERATION OF REPORTS SUBMITTED BY STATES PARTIES UNDER ARTICLE 9 OF THE CONVENTION, Concluding observations of the Committee on the Elimination of Racial Discrimination, GERMANY, CERD/C/DEU/CO/18, 21 August 2008, para 17.
20. Amtsgericht Tempelhof Kreuzberg réf. 25 C 357/14 du 19 décembre 2014 ; Voir communiqué de presse de l'Union Turque de Berlin-Brandenburg, en date du 14 janvier 2015. Le jugement fait l'objet d'un appel en cours.
21. Voir la décision du tribunal de Cologne, du 17 juin 2014, réf. 147 C 68/14
22. Le Comité pour l'élimination de la discrimination raciale examine le rapport de l'Allemagne, 6 mai 2015.
23. Rapport d'information n°94 (2014-2015) de Mme Esther Benbassa et M. Jean-René LECERF, « La lutte contre la discrimination : de l'incantation à l'action » ; sous le point III, A.2.
24. Paragraphe 1 al. 6 Baugesetzbuch et Paragraphe 6 Wohnraumförderungsgesetz.
25. Commission Européenne, *La discrimination dans le logement*, Union Européenne, 2013, p. 24.
26. Voir *supra* ; jugement tribunal de Berlin Tempelhof kreuzberg.
27. Thüsing, para. 75, 76 et 85 ;AGG § 19 Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot, Thüsing *Münchener Kommentar zum BGB* 6. Auflage 2012para. 75, 76 et 85 BT-Drucks. 16/1780 p. 42; vgl.

auch GdW Stellungnahme, BT-Drucks. 15/51 Partie II page. 403 et s. ; Liebscher Streit 2005, para. 100, 102

28. S. Münch, G. Kirchhoff, « Soziale und ethnische Mischung, Zur Persistenz eines wohnungspolitischen Leitbildes » ; sous la direction de F. Gesemann, R. Roth in : « Lokale Integrationspolitik in der Einwanderungsgesellschaft. Migration und Integration als Herausforderung vor Kommunen » ; Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 2009, page 519.

29. Affaire Logirep, tribunal correctionnel de Nanterre, 2 mai 2014.

30. CONSIDERATION OF REPORTS SUBMITTED BY STATES PARTIES UNDER ARTICLE 9 OF THE CONVENTION, Concluding observations of the Committee on the Elimination of Racial Discrimination, GERMANY, CERD/C/DEU/CO/18, 21 August 2008, para. 17.

31. Le Comité pour l'élimination de la discrimination raciale examine le rapport de l'Allemagne, 6 mai 2015.

32. Commission Européenne, *La discrimination dans le logement*, Union Européenne, 2013 p, p. 71.

33. Annekathrin Müller, *Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen*, Auftrag von der ADS (19005/2015), 2015, p.79.

34. Ibid., p. 80.

RÉSUMÉS

Aux termes d'une expertise menée par l'agence fédérale allemande de lutte contre la discrimination (ADS) - équivalente de l'Ex-Halde française -, un rapport en date du 18 avril 2015 a mis en lumière les discriminations en matière de logement subies par les immigrés ou les personnes issues de l'immigration. Celles-ci se retrouvent en effet souvent dans une situation de logement plus précaire que la majorité de la population allemande. A l'aide de procédures de « testing », il est apparu que cette discrimination était subie principalement lors de l'attribution des logements et qu'elle touchait également les musulmans et les juifs. Ce constat révèle que le régime juridique allemand relatif aux discriminations en matière de logement est à géométrie variable, en particulier en raison des ambiguïtés du concept de « stabilité et d'équilibre social » prévu par le droit allemand et qui permet de déroger au principe de non-discrimination. D'où la nécessité d'une évolution du droit allemand.

AUTEURS

OUMAR DIALLO

Etudiant du Master bilingue droit de l'Europe (Université Paris-Ouest)

PAUL MOUGEOLLE

Etudiant du Master bilingue droit de l'Europe (Université Paris-Ouest)

BRIGITTE SCHULZ

Etudiant du Master bilingue droit de l'Europe (Université Paris-Ouest)