

# DISCRIMINATION DANS LE SECTEUR RÉSIDENTIEL LOCATIF

---



*AIDE À L'ÉLABORATION D'UNE STRATÉGIE  
DE TESTING PAR CORRESPONDANCE*

**RAPPORT**

Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source :

Anfrie, MN. ; Cohan, E. ; Hubert, J. ; Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2021), « Discrimination dans le secteur locatif résidentiel - Aide à l'élaboration d'une stratégie de testing par correspondance », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 106 pages.

Editeur responsable C.E.H.D. : Sébastien Pradella, Directeur

**CEHD asbl**  
Rue de l'Écluse 21  
6000 Charleroi  
Belgique  
Tél. : +32 (0)71 204 492  
e-mail : [information@cehd.be](mailto:information@cehd.be)  
<http://www.cehd.be>

Avec  
le soutien de la



Wallonie

Cette publication est disponible par téléchargement sur le site du CEHD.

## Table des matières

Introduction .....	4
1. En matière d'échantillonnage, l'aléatoire est la norme .....	5
2. Discrimination et types de bailleur .....	6
3. Discrimination et types de logement .....	8
4. Discrimination et types de quartier .....	9
5. Discrimination : population étudiée et population discriminée .....	10
Conclusion .....	13
Bibliographie .....	17
Annexes .....	19

## Introduction

Le Gouvernement wallon a approuvé le 10 décembre 2020 la note d'orientation relative à la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement. Cette décision prévoit notamment de mettre en place les contrôles-mystères. Le Gouvernement doit adopter une méthodologie afin de définir des publics cibles de propriétaires qui pourraient faire l'objet d'un contrôle d'initiative (par exemple : des logements situés dans une zone géographique particulièrement concernée par la problématique).

À cette fin, le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville a chargé, par une lettre de mission du 12 janvier 2021, le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie de lui transmettre une étude sur les « *critères objectifs qui permettraient de mener des contrôles-mystères d'initiative* ».

La note d'orientation du Gouvernement prévoit deux types de contrôles-mystères : **le test de situation ou le client-mystère**. Pour le premier, il s'agit de présenter deux profils – par appel téléphonique ou courrier électronique - qui ne diffèrent que sur un seul critère protégé à un même bailleur ou agent immobilier afin d'identifier une éventuelle attitude discriminante à l'égard de l'un des deux profils (par exemple : refuser de répondre au profil présentant le critère protégé). Pour le second, il s'agit de présenter un client réel ou fictif auprès d'un bailleur privé ou d'un agent immobilier en observant sa réponse par rapport à des demandes non conformes à la législation ou à la réglementation (par exemple : exiger que le locataire présente un contrat de travail à durée indéterminée). La note d'orientation du Gouvernement indique clairement que les contrôles seront réalisés *exclusivement par l'Administration soit sur la base d'une plainte ou d'un signalement, soit d'initiative*.

C'est dans ce cadre précis que le CEHD est sollicité pour réfléchir aux critères objectifs de sélection pour permettre à l'Administration de guider sa stratégie de contrôles-mystères.

Les tests de correspondances sont à la fois une méthodologie scientifique quantitative et un outil d'action publique pour le repérage des contrevenants aux lois anti-discrimination dans le secteur du logement. À partir des années 50, ils ont, d'abord, été conçus pour quantifier les pratiques discriminatoires vis-à-vis de certains segments de la population (minorités « ethniques », religieuses ou de genre, personnes porteuses de handicaps, bénéficiaires d'allocations sociales, etc.) à l'initiative de chercheurs pionniers et de militants (Oh, Yinger, 2015). Durant les années 1960 et 1970, la méthodologie s'est popularisée aux États-Unis. Les *Fair Housing Amendments Acts (FHAA)* de 1988 ont consacré les tests de correspondance comme un outil de mise en œuvre de la législation anti-discrimination dans le secteur du logement.

L'objectif du présent rapport est de tirer de la littérature scientifique internationale les principaux résultats quant aux probabilités plus élevées ou moins élevées d'occurrence des pratiques de discrimination en fonction de certains types de propriétaires, de logements, de quartiers ou autres.

La méthodologie qui est choisie dans ce rapport consiste à procéder à une méta-analyse, c'est-à-dire combiner les résultats d'une série d'études indépendantes sur un problème de la discrimination dans le secteur du logement locatif, selon une grille de comparaison. La méta-analyse permet une analyse plus précise des données par l'augmentation du nombre de cas étudiés et de tirer une conclusion globale. Trois études internationales récentes (Flage, 2018 ; Oh, Yinger, 2015 ; Auspurg et al., 2019) ont d'ores et déjà réalisé une méta-analyse des enquêtes par tests de correspondances, mise en œuvre dans les pays européens et nord-américains.

Toutefois, compte tenu du cahier des charges de la mission de recherche, il a été nécessaire de ré-investiguer tous les résultats selon des critères plus précis. Les trois études de méta-analyses susmentionnées seront également utilisées pour conforter les conclusions. Ces trois études et celle du CEHD combinent les mêmes études dans leur méta-analyse, soit 46 entre 1973 et 2015 pour Auspurg (2019), 25 entre 2006 et 2016 pour Flage (2018) et 21 entre 1979 et 2012 pour Oh & Yinger (2015).

Concrètement, trente-deux articles et rapports scientifiques relatant des études basées sur des tests de correspondance et couvrant au moins neuf pays différents (Belgique, Canada, Espagne, États-Unis, France, Italie, Norvège, Royaume-Uni, Suède) sur la période 2000-2020 ont été analysés. Pour chacune de ces études, il y a eu un examen du mode d'échantillonnage utilisé et, lorsqu'elles étaient exposées, les raisons présidant au choix d'échantillonnage. Toutes les études mesurent le taux de pratiques de discrimination entre des groupes ethniques minoritaires et des groupes ethniques majoritaires suivant les pays. Elles s'attachent ensuite, selon les cas, à observer si ces taux présentent des différences significatives ou pas selon les types de propriétaires / de logements / de quartiers. Les investigations ont été menées plus attentivement sur ce point. Enfin, le rapport recense également quels étaient les publics les plus étudiés et les plus discriminés selon ces études. L'objectif de ce dernier point est de donner quelques éléments sur les profils à tester en priorité (mais pas exclusivement).

De toutes les études publiées et validées scientifiquement actuellement, il faut conclure qu'il **n'existe aucun segment du parc immobilier résidentiel, aucun type de zone géographique, aucun public présentant un critère protégé (ethnique, handicap, orientation sexuelle, genre, etc.) pour lequel le taux de pratiques discriminatoires est nul**. Autrement dit, il y a toujours un taux de discrimination. Les travaux scientifiques constatent des différences d'intensité des pratiques discriminatoires en fonction de certains paramètres, mais elle ne l'exclut jamais. C'est pourquoi, dans la suite de ce rapport, il est bien question de la mise en évidence **d'une probabilité plus ou moins élevée** d'une caractéristique par rapport à d'autres (type de bailleur, de logement ou encore de zones géographiques). Par exemple, la littérature scientifique s'attache à démontrer que la probabilité que X discrimine est plus forte que pour Y, mais il y a des pratiques de discrimination dans les deux cas.

Sur la base des résultats des études internationales, il faut conclure que la stratégie de testing ne peut exclure aucune catégorie de zones géographiques, de bailleurs ou de logements ; elle sert à prioriser certains publics cibles étant donné que les fonctionnaires en charge des contrôles n'auront pas les moyens de tester toutes les catégories en une seule fois, au lendemain de l'introduction du nouveau dispositif de contrôle-mystère prévu par le Gouvernement.

## 1. En matière d'échantillonnage, l'aléatoire est la norme

Sur les 32 articles et rapports que nous avons analysés, 26 décrivaient leur méthodologie d'échantillonnage. **Sur ces derniers, 19 ont recours à un échantillonnage aléatoire** (cf. Annexe 1). Il semble donc que, parmi la communauté scientifique, le principe de base est qu'aucun segment du marché, aucun type de bailleur n'est immunisé contre la discrimination. En tant que méthodologies scientifiques, les stratégies de testing pour les tests par correspondances se fondent sur l'échantillonnage aléatoire afin de repérer les pratiques de discrimination.

Notons que lorsque l'échantillonnage n'est pas aléatoire, cela se justifie toujours par les objectifs de l'étude.

Par exemple, si l'objectif de l'étude est d'évaluer la discrimination vis-à-vis des jeunes, alors les annonces testées ne concerneront que des logements susceptibles d'être convoités par ce public (logements petits et peu chers), ceci afin que les demandes des candidats fictifs soient crédibles aux yeux des bailleurs. De même, si l'étude porte sur la discrimination au sein des colocations, les annonces sélectionnées ne concerneront que des colocations. Si l'étude vise à évaluer l'efficacité d'une mesure de sensibilisation contre les discriminations prises par les pouvoirs publics, alors les bailleurs testés seront choisis parmi des bailleurs dont on sait qu'ils ont discriminé dans le passé et dont une partie a bénéficié de la sensibilisation. Des entorses à l'échantillonnage aléatoire ont également lieu lorsqu'il s'agit d'éviter de sur-solliciter certains agents immobiliers (ce qui pourrait les amener à se rendre compte qu'il s'agit d'un test avec le risque d'en fausser les résultats) ; le nombre d'annonces testées pour un même agent est alors limité. Enfin, lorsque les chercheurs s'intéressent à l'effet de la composition ethnique des quartiers où se situent les logements à louer sur la discrimination envers les locataires potentiels, les annonces sont choisies en fonction de la composition ethnique des quartiers. Pour être complet sur ce point, précisons que dans les limites des restrictions dictées par les objectifs de l'étude, le mode d'échantillonnage reste aléatoire. Ainsi, pour une étude sur la discrimination vis-à-vis des jeunes, les annonces qui sont testées sont sélectionnées aléatoirement au sein de l'ensemble des annonces parues à un instant t et convenant à un public jeune. L'aléatoire reste donc la norme.

## 2. Discrimination et types de bailleur

Parmi les articles et rapports que nous avons analysés plus en détail, l'effet du type de bailleur sur la discrimination était étudié dans 14 cas ; **8 études ont conclu à un effet du type de bailleur sur la discrimination** et 6 ont conclu qu'il n'y avait pas d'effet significatif. Parmi les études qui ont conclu à des pratiques de discrimination différentes selon que le bailleur est une personne privée ou un agent immobilier, certaines relèvent que les bailleurs privés discriminent plus que les professionnels (Verhaege, 2020 ; LeGallo, L'Horty, Parquet, Petit, 2017 et 2019). C'est notamment le cas des études qui portent sur les trois régions du pays (Flandre, Wallonie, RBC). Les chercheurs américains Sung Jung Oh et John Yinger<sup>1</sup> (2015) affirment même que plus l'agence immobilière est grande, moins la discrimination est probable. En fonction du contexte étudié et des paramètres croisés avec le type de propriétaire, il y a des variations entre certains sous-groupes. Par exemple, Kirzbaum (2018) souligne que les propriétaires privés ont tendance à plus discriminer sur l'origine ethnique que les agences immobilières, mais que ces dernières discriminent davantage sur les revenus ou le fait que le candidat ne soit pas fonctionnaire. De plus, toujours d'après Kirzbaum, les propriétaires d'un seul appartement discriminaient moins que ceux possédant plusieurs appartements ; l'explication avancée est que le multipropriétaire s'inquiéterait de la possibilité de louer ses autres appartements et anticipe l'aversion de ses futurs locataires potentiels pour certains profils. D'après d'autres auteurs, il apparaît que l'origine ethnique du bailleur joue également un rôle. Ainsi, les candidats locataires avec un nom arabe/musulman masculin semblent voir leur taux de réponses positives augmenter très significativement dans les cas où le propriétaire particulier a également un nom laissant penser qu'il appartient à une minorité ethnique (Carlsson, Eriksson, 2014).

---

<sup>1</sup> John YINGER est l'auteur d'un des principaux ouvrages de référence sur la discrimination dans le secteur du logement. [*Closed Doors, Opportunities Lost: The Continuing Costs of Housing Discrimination*, Russell Sage Foundation, 464 pages, 1995.]

Selon le deuxième groupe minoritaire d'études, les agents immobiliers discriminent plus que les bailleurs privés (Ahmed, Andersson, Hammarstedt, 2010). De nouveau, il y a des variations lorsque d'autres paramètres sont pris en compte. Par exemple, les agents immobiliers âgés discriminent plutôt moins que les agents immobiliers plus jeunes (Zhao, 2005). L'hypothèse avancée étant que ces derniers doivent fidéliser leur clientèle (les propriétaires immobiliers) et qu'ils ont plus de mal à résister aux pressions à la discrimination de leurs clients propriétaires particuliers. Enfin, la composition ethnique du quartier a son importance : un agent immobilier qui discrimine les noirs pour des logements situés dans des quartiers blancs peut, au contraire, les favoriser lorsqu'il s'agit d'un bien situé dans un quartier noir.

Les bailleurs particuliers semblent plus susceptibles de discriminer, dans certaines situations, que les agents immobiliers. Tous sont cependant susceptibles de discriminer dans n'importe quelle situation. En effet, si la discrimination est moindre dans certains cas, elle n'est jamais nulle.

Les études avancent plusieurs raisons possibles – et non exhaustives – pour expliquer que les bailleurs particuliers ont tendance à plus discriminer que les agents immobiliers, en résumé :

- Le rendement économique est moins important pour les propriétaires particuliers (pour qui le loyer est souvent une rentrée financière complémentaire) ; en conséquence, ils sont moins sous contrainte et dès lors plus enclins à vouloir « sélectionner ». En revanche, les agents immobiliers – en concurrence – sont plus incités économiquement à conclure une transaction commerciale au plus vite, sans égard pour les caractéristiques du client (Auspurg et al., 2019).
- Les bailleurs particuliers privés sont plus concernés par le phénomène de discrimination statistique. Autrement dit, ils recherchent des sécurités économiques en se basant sur les caractéristiques socio-économiques prétendument associées à certains groupes ethniques (Auspurg et al., 2019).
- Les agents immobiliers sont plus enclins à se conformer aux règles et aux lois ou, au moins, à être sensibilisés aux actions de prévention contre la discrimination, alors que les bailleurs particuliers semblent l'être moins (Flage, 2018).
- Les agents immobiliers encourent un risque réputationnel/marketing avec des conséquences commerciales si leur entreprise est pointée du doigt publiquement pour avoir enfreint les réglementations anti-discriminations. C'est particulièrement le cas pour les réseaux d'agences immobilières.
- Les agents immobiliers avec une plus longue expérience professionnelle semblent dissocier l'appréciation de la solidité de la situation d'un candidat locataire de son origine ethnique (Zhao, 2005).

Ces explications retiennent surtout l'approche économique de la « discrimination statistique »<sup>2</sup>. Il ne faut jamais exclure celle de la « discrimination basée sur l'animosité », qui est un rejet catégorique – de l'ordre du psychologique – de l'autre.

---

<sup>2</sup> La « discrimination statistique » signifie que les pratiques discriminantes sont motivées par des tentatives d'augmenter le rendement économique en tentant de réduire l'asymétrie d'information vis-à-vis du candidat locataire par l'usage de stéréotypes (ethniques ou autres). Ainsi, pour prédire la capacité du candidat locataire à être un bon payeur, les bailleurs utilisent les signes ethniques (nom, couleur de peau, etc.) comme une approximation (proxy) des caractéristiques inconnues sur la capacité financière. Ils appuient leur choix sur l'information « statistique » selon laquelle les groupes ethniques minoritaires ont des emplois moins rémunérateurs et leurs revenus sont plus instables que les candidats du groupe majoritaire. La discrimination statistique s'oppose à « la discrimination basée sur l'animosité », c'est-à-dire le rejet psychologique des membres du groupe minoritaire en raison de ses caractéristiques (ethniques ou autres).



Deux autres méta-analyses convergent avec les constats que nous dressons. Sur une méta-analyse de 45 études, les sociologues allemands Katrin Auspurg, Andreas Schneck et Thomas Hinz (2019) constatent que des résultats suggèrent que les bailleurs particuliers privés ont plus d'incitants à suivre leurs préférences discriminantes. Il n'y a cependant pas assez d'études pour permettre des conclusions fiables définitives.

En combinant les résultats obtenus dans 25 études concernant les pays de l'OCDE, l'économiste Alexandre Flage (2018) conclut que les agents immobiliers discriminent significativement moins contre les candidats locataires provenant des groupes ethniques minoritaires que les bailleurs particuliers privés. Cela est causé en partie par le fait que les particuliers affichent significativement plus de "discrimination statistique" que les agents immobiliers.

**En conclusion, il ressort de la littérature scientifique internationale que la probabilité d'occurrence des pratiques discriminantes est plus élevée lorsqu'il s'agit d'un bailleur propriétaire particulier qu'un agent immobilier. Il s'agit d'un public cible qui peut potentiellement être priorisé lors du déploiement de la stratégie de testing. Le taux de discrimination n'est jamais nul qu'il s'agisse d'un bailleur particulier privé ou d'un agent immobilier. Il n'y a donc pas de raison pour exclure *a priori* certains bailleurs des *testings*. Les agents immobiliers doivent donc être testés, à un moment, dans la stratégie de *testing*.**

### 3. Discrimination et types de logement

Parmi les études analysées, sept ont tenté de mettre à jour un « effet logement », autrement dit des variations des pratiques discriminatoires en fonction du segment du parc observé. Certains se sont focalisés sur le prix du logement, d'autres sur le type de logement (maison ou appartement, grand ou petit logement). Enfin, certains auteurs ont investigué ces deux paramètres à la fois.

**Concernant le type de logement**, aucune conclusion définitive ne peut être tirée. En effet, sur six études qui ont étudié ce paramètre, **trois concluent à l'existence d'un effet et trois n'ont pas constaté d'effet**. De plus, parmi celles qui ont constaté un effet, il existe des variations lorsque des paramètres additionnels sont pris en compte. Ainsi, d'après une étude réalisée en Italie (Baldini et Federici, 2011), les immigrants ont moins de chances de recevoir une réponse positive à une demande de visite pour un petit appartement que les autochtones. Cependant, d'après une étude britannique (Carlsson et Eriksson, 2014), les candidats ayant des noms arabes ou musulmans ont un peu plus de chances de recevoir une réponse positive pour les petits logements. La discrimination semble donc répondre à des facteurs propres à chaque pays ou région.

**Concernant le prix du logement**, six études ont observé ces effets sur la discrimination ; **quatre ont conclu qu'il y avait bien un effet perceptible et deux qu'il n'y en avait pas**. D'après les résultats de plusieurs de ces études, il semble que la discrimination est la plus forte lorsque les prix sont relativement bas ou dans la moyenne, notamment pour ce qui concerne les populations considérées comme Arabes ou musulmanes (Ahmed, Andersson et Hammarstedt, 2010 ; Carpusor et Loges, 2006 ; Hogan et Berry, 2011). Cependant, une étude (Carpusor et Loges, 2006) relève que certaines minorités, notamment les personnes ayant des origines africaines, éprouvent plus de discrimination dans le segment des biens aux avec un loyer plus élevé.



De manière similaire, deux autres méta-analyses internationales n'ont pas pu retirer – de manière solide – d'enseignements sur l'effet du type de logement à travers les différentes enquêtes de tests par correspondance. Généralement, les tests de correspondance, lorsqu'ils sont utilisés à des fins statistiques, visent les biens les plus standards et le segment le plus large du parc. Sur une méta-analyse de 25 études couvrant 14 pays OCDE, il apparaît que les tests de correspondance utilisent souvent un type d'appartement très similaire et souvent le loyer testé correspond au taux d'effort médian par rapport aux revenus nets médians (Flage, 2018).

**En conclusion, les études internationales permettent d'affirmer qu'aucun type de logement (appartement ou maison, etc.) ne semble concentrer plus les pratiques de discrimination que tous les autres. La probabilité de pratiques discriminantes semble être sensible selon la valeur des loyers des biens mis en location, mais de manière équivoque. Dans ce cas, la stratégie de testing – comme le pratiquent les protocoles de recherche – cible les biens immobiliers les plus standards à déterminer en fonction du pays<sup>3</sup> et/ou dont la valeur du loyer qui concentre la moitié de la population concernée (taux d'effort médian). De nouveau, il n'est pas permis d'exclure définitivement les autres segments du parc immobilier résidentiel locatif.**

#### 4. Discrimination et types de quartier

L'effet du type de quartier dans lequel le logement se situe a été examiné dans onze études. **Dix études ont observé un effet lié au quartier et une seule n'en a pas trouvé.**

Les conclusions sur cet aspect semblent être davantage cohérentes entre elles. Ainsi, il apparaît que la préférence pour les personnes considérées comme autochtones est plus accentuée dans les quartiers ou régions peu métissés (Carlsson et Eriksson, 2015) et, de façon corollaire, la discrimination vis-à-vis des personnes perçues comme immigrées est plus forte dans ces mêmes zones (Verhaeghe, Coenen, Demart, Van der Bracht et Van de Putte, 2017 ; Verstraete et Verhaeghe, 2019 ; Zhao, 2005). Il est un constat général que la discrimination s'atténue au fur et à mesure que la composition ethnique du quartier ou de la région se diversifie. Les résultats varient lorsque des paramètres additionnels sont pris en compte (par exemple, la temporalité), la discrimination s'inverse parfois ou se complexifie dans certaines zones. Zhao note ainsi quela discrimination envers les noirs et les Hispaniques, aux États-Unis, est effectivement liée à la composition ethnique du quartier (plus le quartier est blanc, plus il est difficile pour eux d'y voir un bien) ; cependant, si le quartier est sur le seuil de la transition raciale, les agents immobiliers peuvent avantager les Hispaniques afin de satisfaire les occupants Blancs et empêcher l'arrivée d'une population noire. En revanche, si le quartier a une proportion importante de Noirs, les agents immobiliers auront tendance à satisfaire cette population et éloigner les Hispaniques avec lesquels les Noirs ne se sentiraient pas forcément à l'aise (Zhao, 2005).

Il apparaît également que la discrimination est plus forte en dehors des zones métropolitaines qu'en leur sein (Ahmed, Andersson et Hammarstedt, 2010 ; Carlsson et Eriksson, 2014). Cependant, certaines études notent que la discrimination est renforcée dans l'urbain très attractif (Argant et Cédiey, 2017) ainsi que dans les quartiers où les biens immobiliers ont une valeur élevée et ceux où la proportion de propriétaires-occupants est importante (Oh et Yinger ; 2015). L'urbain n'est donc pas immunisé contre la discrimination.

---

<sup>3</sup> Par exemple, en Région de Bruxelles-Capitale, 75% des loués sont des appartements qui se répartissent, à deux parts égales, entre les appartements avec une ou deux chambres. Il y a donc intérêt à effectuer le test de situation sur des appartements de ce genre, en priorité. Un travail de profilage des biens pourrait être mené pour la Wallonie en vue d'un testing.

D'ailleurs, si ces études mettent en évidence une moindre discrimination dans l'urbain, elles soulignent dans le même temps la forte discrimination à l'égard des minorités (notamment « ethniques ») sur l'ensemble du territoire. Autrement dit, s'il est plus facile de trouver un logement dans certaines portions du territoire lorsque l'on fait partie d'une minorité, cela reste difficile sur l'ensemble du territoire.

**En conclusion, les études internationales concluent que la probabilité d'occurrence des pratiques discriminantes est plus élevée dans les zones où la proportion du groupe ethnique majoritaire est forte, et inversement, la probabilité est plus faible dans les zones caractérisées par une mixité de groupes ethniques. En ce qui concerne le distinguo urbain/périurbain, il est plus difficile de tirer une conclusion. Pour le rural, la location résidentielle y est proportionnellement très faible et très peu étudiée. En vue de l'élaboration de la méthodologie et de la stratégie de testing, un ciblage sur les zones en fonction de leur mixité ethnique pourrait intervenir dans la définition d'un ordre de priorité, mais cela ne peut pas conduire à exclure définitivement une zone du territoire de compétence du territoire régional.**

## 5. Discrimination : population étudiée et population discriminée

Dans le cadre de cette revue de la littérature, il nous est apparu intéressant de faire le point sur les publics cibles étudiés afin d'avoir une idée plus précise de la connaissance actuelle en matière de discrimination. L'idée ici est de savoir si, parmi les publics protégés, certains ont été plus étudiés que d'autres et s'il existe éventuellement des « points aveugles » de la discrimination, c'est-à-dire des publics qui ont été peu étudiés et donc pour lesquels on mesure mal la discrimination et les formes que celle-ci pourrait prendre.

Pour ce faire, nous avons donc choisi de recenser, pour chaque public cible, le nombre d'études s'y intéressant. La plupart des études ne portant pas sur un seul public, mais plusieurs, le nombre total de publics étudiés est largement supérieur au nombre d'études que nous avons analysées. La discrimination est très diversement documentée selon le public concerné.

La discrimination « ethnique » est, de loin, le type de discrimination le plus étudié, mais parmi les publics pouvant être confrontés à ce type de discrimination, tous ne reçoivent pas le même intérêt de la part des chercheurs. Tout d'abord, les chercheurs utilisent plus souvent des profils fictifs masculins pour leurs testings que des profils féminins (cf. Tableau 1) ; la discrimination vis-à-vis des femmes est donc moins bien documentée. D'autre part, certaines origines ethniques ont été plus étudiées que d'autres. Sur ce point, la discrimination vis-à-vis des populations d'origine arabo-musulmane est la plus documentée, notamment la discrimination vis-à-vis des hommes (20 études leur sont consacrées). La discrimination vis-à-vis des populations noires est aussi bien documentée, surtout aux États-Unis où ils constituent la première population étudiée (12 études concernant les hommes et 10 concernant les femmes) et un peu moins bien en Europe où les études focalisent davantage sur les populations d'Afrique du Nord. Relativement, l'attention portée aux personnes ayant des origines asiatiques est bien inférieure (10 études concernant les hommes et 8 les femmes). Les autres origines ayant retenu l'attention des chercheurs concernent essentiellement les Latino-Américains aux États-Unis et les personnes originaires d'Europe de l'Est en Europe.

Pour ce qui concerne les discriminations constatées pour ces populations, il apparaît que tous les publics cibles analysés sont discriminés, et ce, dans quasiment toutes les études les concernant. Notons le cas particulier des populations noires en Europe (originaires d'Afrique sub-saharienne ou des DOM-TOM) qui sont les seules pour qui les études concluent toujours à une discrimination.

Cette discrimination est d'ailleurs en général plus marquée que celles des populations d'origine arabo-musulmanes déjà elles-mêmes très fortement discriminées. En effet, dans plusieurs études, le taux de réponses faites aux personnes originaires d'Afrique subsaharienne et des DOM-TOM est inférieur à celui des personnes d'origine arabo-musulmane. Il serait donc intéressant, lors des testings à fins de contrôle, de tester des profils « noirs ».

**Tableau 1 : Nombre d'études selon le public cible – critères ethniques**

	Hommes								Femmes							
	Afrique du Nord / Arabes / Musulmans	Afrique Sub-Saharienne	DOM-TOM	Africains-Américains	Europe de l'Est	Latino-Américains	Asie	Autres minorités ethniques	Afrique du Nord / Arabes / Musulmans	Afrique Sub-Saharienne	DOM-TOM	Africaines-Américaines	Europe de l'Est	Latino-Américaines	Asie	Autres minorités ethniques
<b>TOTAL Études</b>	20	9	3	12	5	8	10	4	11	5	3	10	3	7	8	4
<b>TOTAL Discriminations constatées</b>	19	9	3	10	4	6	8	2	10	5	3	8	2	5	5	2

Les discriminations liées aux autres critères protégés (à savoir le handicap, les convictions philosophiques ou religieuses, l'orientation sexuelle, l'âge, la fortune (autrement dit les ressources financières), l'état civil, les convictions politiques, les convictions syndicales, l'état de santé, les caractéristiques physiques ou génétiques, la naissance, l'origine sociale, le sexe) ne sont pas ou peu étudiés, et le plus souvent comme un critère additionnel à une origine ethnique (cf. Tableau 2).

Par contre l'effet de critères ne faisant pas partie des critères protégés a été parfois étudié. C'est le cas, par exemple, du lieu de résidence du candidat où plusieurs études s'interrogent sur la possible discrimination au logement de personnes issues de quartiers stigmatisés.

Tous comme pour les critères ethniques, les études mettent quasiment toujours en évidence une discrimination par rapport à ces populations. Par conséquent, il serait également utile de veiller à établir des profils testant ces critères dans de futurs contrôles.

**Tableau 2 : Nombre d'études selon le public cible – revenus, genre, composition familiale, handicap, lieu de résidence**

	Critères additionnels										
	Source de revenus (allocations sociales, chômage)	Faibles revenus	Emploi précaire (CDD, intérimaire, pas fonctionnaire)	Emploi peu qualifié (ouvrier)	Homme	Femme	Jeune	Situation de famille (monoparentale)	Handicap	Niveau d'éducation	Lieu de résidence actuel ("Quartiers sensibles")
<b>Total études</b>	6	3	7	5	5	6	5	3	3	3	5
<b>Total discriminations constatées</b>	6	3	6	5	2	1	2	2	3	2	3

Deux autres études internationales combinant les résultats des enquêtes de tests par correspondance soulignent ces mêmes conclusions.

Sur une méta-analyse de 45 études, les sociologues allemands Katrin Auspurg, Andreas Schneck et Thomas Hinz (2019) estiment que, pour le groupe le plus fortement victime de la discrimination, à savoir les candidats locataires d'origine arabo-musulmane, l'écart de taux de réponse positive est en moyenne de 15,3 points de pourcentage en moins par rapport au groupe majoritaire (pour tous les pays occidentaux confondus).

Toujours selon ces auteurs, lorsque les groupes minoritaires audités sont distingués selon que des informations additionnelles sur les statuts socio-économiques du candidat sont fournies ou pas, il apparaît que la discrimination des candidats du groupe minoritaire est réduite en moyenne d'un tiers. Cela signifie qu'il existe en partie de la discrimination dite statistique.

En combinant les résultats obtenus dans 25 études concernant les pays de l'OCDE, l'économiste Alexandre Flage (2018) conclut que les candidats locataires du groupe ethnique majoritaire sont plus de deux fois susceptibles d'avoir une réponse favorable que les candidats d'origine arabo-musulmane. L'auteur valide également l'importance de la discrimination statistique (en apportant des informations complémentaires sur le statut socio-économique du profil test, le taux de discrimination se réduit). Selon lui, « *il semble que les propriétaires privés ont un manque d'information sur les minorités ethniques et que la discrimination pourrait être significativement réduite par la fourniture d'informations correctes sur les conditions économiques et sociales des groupes ethniques discriminés* » (page 268).

## Conclusion

La littérature scientifique internationale emploie une méthodologie harmonisée de tests de correspondance pour mesurer quantitativement les pratiques de discriminations. La comparabilité et la généralisation des résultats sont donc robustes. Pour résumer, les études mesurent le taux de réponse à des candidats locataires qui présentent ou non un critère ethnique ou autre ; elles comparent ensuite ces résultats pour déterminer une différence nette de taux, ce qui signale une discrimination. La recherche tente d'expliquer les variations de cette discrimination en fonction des aires géographiques, des types ethniques, des segments du marché immobilier, etc. Il s'agit de mesurer la probabilité plus ou moins forte d'occurrence des pratiques de discrimination en fonction des endroits, des contextes ou des caractéristiques des parties dans la transaction locative.

Ce rapport se limite donc strictement aux indicateurs et aux caractéristiques qui ont été mesurés par la recherche internationale. Il est impossible de se prononcer sur les paramètres qui n'ont jamais été étudiés. A fortiori, si le testing doit être utilisé dans le cadre de mesures coercitives, il est recommandé de préserver le ciblage le plus aléatoire possible, sans le tronquer par des critères non vérifiés. Ne pas le faire conduirait à un double préjudice : un ciblage manqué d'autres publics victimes de discrimination, d'une part, et un contrôle disproportionné de certains segments du parc locatif résidentiel, d'autre part.

La recherche internationale teste majoritairement le premier niveau des pratiques de discriminations, à savoir la réponse positive sur la disponibilité d'un bien mis en location (essentiellement pour des raisons de coûts des méthodologies). Il existe bien entendu des formes plus sophistiquées de discrimination telles que le refus (ou le report répété) de fixer un rendez-vous pour la visite, le refus de faire une visite complète, la présentation d'un nombre limité d'annonces par l'agence, l'omission de communiquer les conditions réelles de la location (loyer négociable, durée du bail, etc.) et d'autres encore. Les résultats repris dans ce rapport sont limités par les recherches qui n'ont pu tester que le premier niveau. Les formes plus subtiles de discrimination sont malheureusement plus difficiles à estimer.

La temporalité est un autre point d'attention entre les tests de correspondance menés dans les enquêtes scientifiques et ceux utilisés dans le cadre des politiques publiques. Dans les études sociologiques ou économiques, les tests de correspondance sont menés sous la forme de vagues d'envois de courriels ou d'appels téléphoniques et ils durent quelques semaines voire quelques mois. Ils sont menés avec le renfort d'enquêteurs statistiques employés pour une courte durée ou payés à la prestation. Lorsqu'ils sont menés pour appliquer des mesures coercitives de lutte contre les discriminations, les tests de correspondance se déploient sur un terme indéterminé et à un rythme plus lent puisqu'il y a toutes les opérations de procédure à réaliser en cas de discrimination avérée. L'objectif du Gouvernement d'élaborer une stratégie de *testing* répond ainsi à un besoin d'organiser la tâche de manière objective et transparente afin de recueillir la confiance de toutes les parties par rapport au nouveau dispositif de droit administratif (notamment les pouvoirs d'agents constateurs d'infractions prévus par la note d'orientation).

La *stratégie de testing* permet, à un moment *donné*, d'établir un ordre de priorité en fonction de facteurs présentant les risques les plus élevés, comme pour toute opération de contrôle exercé par les pouvoirs publics. Ce risque est généralement apprécié dans une échelle allant de « systématique » à « improbable ». La recherche internationale sur les tests de correspondance compare les probabilités de pratiques discriminantes entre différents groupes.

Si aucun groupe n'est systématiquement discriminé (taux de réponse nulle) sur le marché du logement, il faut insister sur la présence de discrimination quel que soit le groupe (taux de réponse toujours inférieur à 100%). Le risque n'est donc jamais « improbable » ou « très rare » quel que soit le groupe considéré (par exemple, pour les femmes du groupe ethnique majoritaire). Ce rapport propose des critères objectifs afin de déterminer des **publics cibles prioritaires** pour le *testing* car plus fréquemment victimes de pratiques de discrimination. En aucun cas, cela ne doit être interprété comme des critères d'exclusion des autres publics cibles, car le risque n'est jamais nul (ou indéterminé dans l'état actuel des connaissances).

Sur la base des **résultats consolidés** (méta-analyses) des différentes études de tests par correspondance menées dans les pays occidentaux (UE et USA), la *stratégie de testing* d'initiative pourrait s'orienter *en priorité* – mais pas exclusivement – sur les critères objectifs associés à une plus forte probabilité d'observer des pratiques discriminantes.

Premièrement, la méthode scientifique de testing préconise exclusivement l'échantillonnage aléatoire. Aucune catégorie n'est exclue des tests de correspondance. La quantité de tests à réaliser peut éventuellement se répartir suivant un échantillonnage **stratifié** aléatoire. Il faut pour cela disposer de statistiques sur la répartition de la population générale de bailleurs<sup>4</sup>.

Deuxièmement, les bailleurs particuliers privés présentent une probabilité plus élevée de pratiquer la discrimination que les agents immobiliers. Tout en comptabilisant également des pratiques de discrimination chez elles, les agences semblent, entre elles, être moins discriminantes plus la taille de l'agence est grande (nombre de personnel, chiffre d'affaires, volumes de transaction, etc.) ou plus les agents immobiliers employés sont expérimentés et « seniors ». Cela appuie le choix du Gouvernement de mener des actions renforcées de formation auprès des agents immobiliers, comme moyen efficace de lutter contre la discrimination.

Troisièmement, tous les types de logements sont concernés par les pratiques de discrimination, sans que des différences significatives de probabilité puissent être repérées entre segments du marché. C'est pourquoi il est recommandé de retenir un critère objectif en ce qui concerne le type de logement dans la stratégie d'échantillonnage afin de brasser le plus large spectre possible de logements. Ainsi, les scientifiques choisissent généralement, dans leur échantillonnage, de viser principalement les biens immobiliers locatifs standards en fonction du pays, de la région ou de la ville. En ce qui concerne les segments du marché locatif en fonction du niveau de loyer, il y aurait une plus forte probabilité de discrimination sur le segment des bas et moyens loyers. Ce segment est, en effet, plus sujet à la discrimination statistique ; les bailleurs craignent des candidats locataires insolvable et sont plus enclins à discriminer sur la base de stéréotypes entre l'origine ethnique et les revenus. En outre, l'attention sur ce segment du marché locatif rejoint la préoccupation sociale de la note du gouvernement de lutter contre les conséquences sociales de la discrimination, laquelle prive d'accès au logement les ménages plus précaires ; cela permet également de faire mieux respecter le principe d'égalité.

---

<sup>4</sup> À ce titre, il faut noter que la disponibilité de statistiques sur les propriétaires bailleurs est actuellement extrêmement faible, voire nulle. Pour utiliser ces critères dans l'élaboration d'un échantillon de testing, le RGPD exigerait le consentement des propriétaires bailleurs, ce qu'il est peu probable d'obtenir. Pour surmonter cet obstacle, il faudrait alors que la législation wallonne prévoie explicitement, après avoir sollicité l'avis de l'ADP, une finalité « mission d'intérêt public » dans le décret pour pouvoir exploiter le Cadastre, par exemple.



La recherche retient au moins un critère de loyer médian ou de taux d'effort médian par zone. Ce critère devrait être réévalué chaque année en fonction des données disponibles sur le marché locatif privé en Wallonie.

Quatrièmement, un critère géographique semble pouvoir justifier un ordre de priorités dans la stratégie de testing. De manière évidente, la stratégie de testing peut certainement s'effectuer de manière proportionnelle à la localisation du parc locatif privé en Wallonie. Comme on le sait, le parc locatif résidentiel wallon est majoritairement localisé dans les zones urbaines wallonnes. Selon le Censur 2011, un quart (25,3%) du parc locatif wallon est concentré dans 4 grandes villes (Liège, Charleroi, Namur et Mons) ou la moitié du parc (49,8%) dans 23 communes ou encore trois quarts (74,8%) dans 74 communes sur 262. Ensuite, les résultats consolidés de la recherche indiquent que les zones dont la grande majorité de la population est « autochtone » affichent une probabilité plus élevée de discriminer (phénomène de « l'entre soi »).

La question de l'opérationnalité de ce critère pour l'élaboration d'une stratégie de testing reste ouverte. En effet, en Belgique, la recherche scientifique sur la base de critères ethniques n'est certes pas entièrement interdite. Cependant, l'enregistrement administratif de cette information n'est pas autorisé. La banque carrefour de la sécurité sociale permet d'avoir accès à certaines données, reprenant notamment jusqu'à la nationalité des parents à la naissance. L'accès à ces données est complexe et nécessite plusieurs garanties : il faut notamment garantir un traitement agrégé et transparent des données. La condition d'agrégation des données serait rencontrée dans le cadre de l'élaboration de la stratégie de testing. L'Office belge de statistique (STABEL) publie, depuis janvier 2021, une statistique officielle sur l'origine des résidents en Belgique à l'échelle des communes. Il s'agirait de définir les priorités de *testing* sur la base exclusivement des statistiques disponibles dans ce fichier.

Cinquièmement, le profil de candidat locataire qui est présenté aux bailleurs dans le cadre des tests de correspondance est un élément de la stratégie de testing. La recherche scientifique s'est concentrée très majoritairement sur le critère ethnique ; il n'est donc pas possible d'établir objectivement une priorité par rapport à l'ensemble des critères. À défaut de cette information, il est préconisé d'inclure une diversité de profils – et pour autant que cela soit opérationnalisable – dans la stratégie de testing. Plus spécifiquement, pour le critère ethnique, la recherche permet d'identifier les groupes ethniques qui présentent une plus forte probabilité d'être discriminé et pour lesquels une priorité pourrait être accordée dans l'élaboration de la stratégie de testing. Le profil du candidat locataire doit également définir le niveau d'informations (de nature socio-économique) qui sera présentée aux bailleurs, car, cela peut faire varier sensiblement le risque de pratique de discrimination.

La validité des conclusions retenues dans ce rapport est confortée par le fait qu'une majorité des études convergent sur ces résultats consolidés. Par ailleurs, d'autres méta-analyses ont aussi entrepris de consolider les résultats à travers les nombreuses enquêtes de tests par correspondance menées depuis plusieurs années.

Deux remarques complémentaires doivent guider l'élaboration de la stratégie de testing. Un premier point a trait à l'approche holistique et à la révision régulière de la stratégie de testing. À un terme à définir, tous les publics présentant un critère protégé doivent avoir bénéficié de l'action des contrôles-mystères.



Par ailleurs, la lutte contre les discriminations en Wallonie va produire ses effets après la mise en œuvre des nouvelles mesures prévues par le Gouvernement<sup>5</sup> ; il sera alors nécessaire de déplacer les priorités au bénéfice d'autres publics. C'est pourquoi il est important de prévoir une révision régulière de la stratégie de testing afin de s'assurer, de manière holistique, d'avoir ciblé tous les risques au moins une fois. Les priorités de la stratégie de testing ne doivent pas être figées de manière définitive. Une évaluation régulière des testings doit faire partie du dispositif mis en œuvre.

Le second point est de garantir un regard scientifique sur le dispositif. Les tests de correspondance sont avant tout une méthodologie de recherche, employée à des fins de contrôle et d'action coercitive. Il serait opportun d'envisager un accompagnement scientifique – via une université ou autre – des services de l'Administration dans la mise au point et le suivi de la stratégie de testing en fonction du cadre méthodologique et des orientations qui auront été arrêtées par le Gouvernement. Cela présenterait l'avantage d'une transparence des démarches accomplies et des résultats obtenus par l'administration. Ce processus itératif permettra aussi d'affiner aussi progressivement la *stratégie de testing* en fonction des spécificités observées en Région wallonne (et, pour l'instant, très méconnues). Son efficacité dans la lutte contre les discriminations et la confiance du public à son égard ne pourront en être que renforcées.

---

<sup>5</sup> Selon Auspurg et coll. (2019), à partir de leur méta-analyse de 41 études (comprenant 71 enquêtes de test de correspondance), il y a un déclin dans l'intensité de la discrimination dans le temps, de niveau plus élevé dans les années 1970 et 1980, jusqu'à un niveau plus modéré et toujours statistiquement significatif à partir des années 2000. Ainsi, en considérant un taux de réponse positive d'environ 40% pour les candidats des groupes majoritaires, au cours des années 2010, un candidat du groupe minoritaire aurait en moyenne 6,6 points de pourcentage de taux de réponse de moins que son homologue du groupe majoritaire. À l'opposé, la différence était bien plus marquée durant les années antérieures, soit 11,7 points de pourcentage en moins durant les années 90 et 2000 et même 18,9 points de pourcentage entre durant les années 1970 et 1980 (autrement dit, 21,2% de taux de réponse positive). Les auteurs attribueraient en partie ce résultat aux législations anti-discriminations qui ont commencé à devenir effectives dans les pays européens à partir des années 2000 (et dès les années 80 aux États-Unis). Sur la même période, les événements liés au terrorisme international ont pourtant mis sous pression les dispositifs de lutte contre la discrimination.

## Bibliographie

BELGIQUE	<p>Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). Discrimibrux 2017 - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.</p> <p>Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.</p> <p>Verhaeghe, P.P. (2020) Ethnic discrimination on the housing market of Wallonia: an explorative study. US</p> <p>Verhaeghe, P.P., Mastari, L. (2018). "Mystery shopping auprès des agents immobiliers dans la Région de Bruxelles-Capitale » Bruxelles: Département Sociologie, Vrije Universiteit Brussel. 18 pp</p> <p>Verstraete Jana &amp; Verhaeghe Pieter-Paul (2019) "Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients", Journal of Housing and the Built Environment, 34 pp</p>
CANADA	<p>Hogan, Bernie, and Brent Berry. 2011. "Racial and Ethnic Biases in Rental Housing: An Audit Study of Online Apartment Listings," City &amp; Community 10 (4): 351–372.</p>
ESPAGNE	<p>Bosch, Mariano, Angeles M. Carnero, and Lidia Farré. 2010. "Information and Discrimination in the Rental Housing Market: Evidence From a Field Experiment," Regional Science and Urban Economics 40 (1): 11–19.</p>
FRANCE	<p>Argant S., Cédiey E. (2017), « Testing dans le parc locatif privé français sur l'existence de discriminations envers les jeunes et selon diverses combinaisons de critères », Ministère de l'Éducation nationale - Mission d'animation du Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse – MAFEJ. 74 pp</p> <p>Bonnet, Francois, Etienne Lalé, Mirna Safi, and Etienne Wasmer. 2016. "Better Residential Than Ethnic Discrimination! Reconciling Audit and Interview Findings in the Parisian Housing Market." Urban Studies 53 (13): 2815–2833</p> <p>Calvès Gwénaëlle, "Au service de la connaissance et du droit : le testing », La documentation française   « Horizons stratégiques », 2007/3 n° 5 , pages 8 à 16, <a href="https://www.cairn.info/revue-horizons-strategiques-2007-3-page-8.htm">https://www.cairn.info/revue-horizons-strategiques-2007-3-page-8.htm</a></p> <p>Chareyron Sylvain, L'Horty Yannick, Petit Pascale, Mbaye Souleymane (2019). « Mesurer l'impact d'un courrier d'alerte sur les discriminations liées à l'origine ». 34 pp</p>
FRANCE	<p>Défenseur des droits – République Française (2017). « Enquête sur l'accès aux droits – Volume 5 – Les discriminations dans l'accès au logement ». 39 pp.</p> <p>Défenseur des droits – République Française (2019). « Test de discrimination dans l'accès au logement selon l'origine. Mesurer l'impact d'un courrier d'alerte du Défenseur des droits auprès d'agences immobilières ». 14 pp</p> <p>Défenseur des droits – République Française (2020). « Discriminations et origines : l'urgence d'agir ». 83pp</p> <p>Défenseur des droits – République Française (2020). « Discriminations et origines : l'urgence d'agir - Synthèse ». 13pp</p> <p>Kirszbaum Thomas (2018), « Capitalisation des connaissances sur les discriminations dans le parc privé et les instruments d'action publique pour les combattre ». Commissariat général à l'égalité des territoires, Recherches et Études sur les Politiques Socio-urbaines. 50 pp</p> <p>Le Gallo, J., L'Horty, Y., du Parquet, L. &amp; Petit, P. (2017). « Les discriminations dans l'accès au logement en France : Un testing de couverture nationale ». TEPP – Rapport de recherche, n°2017-11, 41p.</p> <p>Le Gallo, J., L'Horty, Y., du Parquet, L. &amp; Petit, P. (2019). Discrimination in Access to Housing: A Test on Urban Areas in Metropolitan France. Economie et Statistique /Economics and Statistics, 513, 27–45. <a href="https://doi.org/10.24187/ecostat.2019.513.2004">https://doi.org/10.24187/ecostat.2019.513.2004</a></p> <p>SOS Racisme (2019). "Discriminations raciales au logement, ça suffit ! ». 15 pp</p>

GLOBAL	<p>Auspurg, K., A. Schneck, T. Hinz (2019). Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets. <i>Journal of Ethnic and Migration Studies</i>, 45, 95-114.</p> <p>Flage, A. (2018). Ethnic and gender discrimination in the rental housing market: Evidence from a meta-analysis of correspondence tests, 2006–2017. <i>Journal of Housing Economics</i>, 41, 251-273.</p> <p>Oh, Sun Jung, and John Yinger. "What Have We Learned From Paired Testing in Housing Markets?" <i>Cityscape</i>, vol. 17, no. 3, 2015, pp. 15–60.</p>
ITALIE	Baldini, Massimo, and Marta Federici. 2011. "Ethnic Discrimination in the Italian Housing Market," <i>Journal of Housing Economics</i> 20 (1): 1–14.
NORVEGE	Andersson, Lisa, Niklas Jakobsson, and Andreas Kotsadam. 2012. "A Field Experiment of Discrimination in the Norwegian Housing Market: Gender, Class, and Ethnicity," <i>Land Economics</i> 88 (2): 233–240.
SUEDE	Ahmed, Ali M., Lina Andersson, and Mats Hammarstedt. 2010. "Can Discrimination in the Housing Market Be Reduced by Increasing the Information About the Applicants?" <i>Land Economics</i> 86 (1): 79–90.
UK	Carlsson, Magnus, and Stefan Ericksson. 2014. "Discrimination in the Rental Market for Apartments," <i>Journal of Housing Economics</i> 23: 41–54.
USA	<p>Carpusor, Adrian G., and William E. Loges. 2006. "Rental Discrimination and Ethnicity in Names," <i>Journal of Applied Social Psychology</i> 36 (4): 934–952.</p> <p>Ewens, Michael, Bryan Tomlin, and Liang Choon Wang. 2014. "Statistical Discrimination or Prejudice? A Large Sample Field Experiment," <i>Review of Economics and Statistics</i> 96 (1): 119–134.</p> <p>Hanson, Andrew, and Zackary Hawley. 2011. "Do Landlords Discriminate in the Rental Housing Market? Evidence From an Internet Field Experiment in U.S. Cities," <i>Journal of Urban Economics</i> 70 (2): 99–114.</p> <p>Hanson, Andrew, Zackary Hawley, and Aryn Taylor. 2011. "Subtle Discrimination in the Rental Housing Market: Evidence From E-mail Correspondence With Landlords," <i>Journal of Housing Economics</i> 20 (4): 276–284.</p> <p>Hanson, Andrew, and Michael Santas. 2014. "Field Experiment Tests for Discrimination Against Hispanics in the U.S. Rental Housing Market," <i>Southern Economic Journal</i> 81 (1): 135–167.</p> <p>Pitingolo, Rob, and Stephen L. Ross. "Housing Discrimination Among Available Housing Units in 2012: Do Paired-Testing Studies Understate Housing Discrimination?" <i>Cityscape</i>, vol. 17, no. 3, 2015, pp. 61–86.</p> <p>Turner, Margery A., Rob Santos, Diane K. Levy, Doug Wissoker, Claudia Aranda, and Rob Pitingolo. 2013. <i>Housing Discrimination Against Racial and Ethnic Minorities 2012</i>. Report prepared for the U.S. Department of Housing and Urban Development. Washington, DC: The Urban Institute.</p> <p>Ross, Stephen, and Margery Austin Turner. 2005. "Housing Discrimination in Metropolitan America: Explaining Changes between 1989 and 2000." <i>Social Problems</i> 52 (2): 152–180.</p> <p>Zhao, B., 2005. Does the number of houses a broker shows depend on a homeseeker's race? <i>Journal of Urban Economics</i> 57 (1), 128–147.</p>

## Annexes

### Annexe 1 : Méthodes d'échantillonnage

	La méthode d'échantillonnage est décrite	L'échantillonnage est aléatoire	Raison justifiant que l'échantillonnage ne soit pas aléatoire
Ahmed, Andersson, Hammarstedt (2010)	x	x	
Andersson, Jakobsson, Kotsadam (2012)	x	x	
Argant, Cédiey (2017)	x		Seules les annonces susceptibles de convenir au public cible (jeunes) sont retenues donc de petits logements bon marché. Pour les aires périurbaines, seules les annonces dans des communes de plus de 2000 habitants ont été retenues afin de s'assurer qu'il y ait une demande suffisamment importante pour que les tests passent inaperçus.
Auspurg, Schneck, Hinz (2019)		x	46 études reposant sur des échantillons de testing par correspondance ou audit.
Baldini, Federici (2011)	x		L'étude s'est concentrée uniquement pour des appartements de minimum 2 chambres et 60 m <sup>2</sup> . Dans les grandes villes, les appartements ayant des prix de locations inférieurs au 10 <sup>ème</sup> centiles et supérieur au 95 <sup>ème</sup> centiles ont été rejetés. Les appartements trop luxueux et trop bon marché ont été exclus également.
Bonnet, Lalé, Safi, Wasmer (2016)	x	x	
Bosch, Carnero, Farré (2010)	x	x	
Calves (2007)			
Carlsson, Eriksson (2014)	x	x	
Carlsson, Eriksson (2015)	x		L'étude porte uniquement sur les colocations. Les annonces de colocations pour les étudiants seulement ou pour femmes seulement ont été exclues. Les annonces avec un loyer trop élevé (supérieur à £150 par semaine) ont été exclues. Ceci s'explique par le fait que les profils étudiés ne concernait que des hommes actifs.
Carpusor, Loges (2006)	x	x	
Chareyron, L'Horty, Petit, Mbaye (2019)	x	x	
DDD (2017)	x		Il ne s'agit pas d'un test de correspondance mais d'une enquête visant à cerner la proportion de la population ayant connu une discrimination parmi les personnes ayant recherché un logement dans les cinq ans précédents l'enquête. La sélection des personnes est faite de façon à être représentative de l'ensemble de la population française (plus corrections statistiques).
DDD (2019)	x		L'objectif de l'étude est d'étudier l'effet d'un courrier du Défenseur des Droits sur les pratiques discriminatoires des agents immobiliers. Tous les agents testés ont été choisis parmi ceux dont une étude précédente avait mis en évidence les pratiques discriminatoires. L'échantillon a été ensuite scindé en deux groupes : le premier groupe a reçu un courrier du Défenseur des Droits et le second, non.

Ewens, Tomlin, Wang (2014)	x	x	
Flage (2018)		x	25 études répertoriées sur 14 pays OCDE. Tous les tests par correspondance sont sur base d'un échantillon aléatoire.
Hanson, Hawley (2011)	x	x	
Hanson, Hawley, Taylor (2011)	x	x	
Hanson, Santas (2014)	x	x	
Hogan, Berry (2011)	x	x	
Kirszbaum (2018)			L'article est une revue de la littérature présentant les résultats d'autres études.
LeGallo, L'Horty, Parquet, Petit (2017 et 2019)	x		Toutes les annonces sélectionnées sont des F2, soit le type de logement le plus demandé et le plus offert en France. Ceci facilite la comparativité des résultats
Oh, Yinger (2015)	x	x	enquête testing à grande échelle aux USA par Department of Housing and Urban Development (HUD) de 1977, 1989, 2000 et 2012 + enquête par échantillon aléatoire en Europe
Pitingolo, Ross (2015)			L'article est une réflexion méthodologique s'inquiétant des biais possibles de l'étude « Housing Discrimination Among Available Housing Units in 2012 ». Divers modèles statistiques sont proposés pour détecter ces éventuels biais, sans succès.
Turner, Santos, Levy, Wissoker, Aranda, Pitingolo (2013)	x		L'étude vise à comparer des zones "neutres" ethniquement et des zones où des minorités sont plus présentes.
Ross, Turner (2005)	x	x	
SOS Racisme (2019)	x	x	
Verhaege (2020)	x	x	Les annonces sont choisies de façon aléatoire sur Immoweb. Néanmoins, lorsqu'une agence immobilière publie plusieurs annonces en même temps, l'équipe de recherche sélectionne de façon aléatoire une annonce par agence de façon à éviter d'éveiller les soupçons des agences testées et de « sur-tester » certains acteurs. Ce choix d'échantillonnage conduit cependant à une sous-représentation des agents immobiliers dans l'échantillon final.
Verhaege, Mastari (2018)	x		Il s'agit de la seconde édition d'une enquête visant à évaluer le respect des lois anti-discrimination par les agents immobiliers de Bruxelles-capitale. L'étude a deux objectifs : 1. Voir l'évolution depuis la dernière mesure de la discrimination en 2017 (reprise de secteurs utilisés lors de la première édition) 2. Évaluer l'impact des mesures de sensibilisation à la discrimination que la Région a déployées auprès des agents immobiliers depuis 2017 (sélection d'agents immobiliers ayant bénéficié de cette sensibilisation + groupe contrôle)

Verhaeghe, Coenen, Demart, Van der Bracht, Van de Putte (2017)	x		Les annonces testées ont été sélectionnées sur Immoweb parmi les annonces proposées par des <b>agents immobiliers</b> . Une seule annonce par agent a été sélectionnée par phase de sélection d'annonce. Ceci afin d'éviter la suspicion des agents immobiliers s'ils recevaient trop de profils identiques. Des critères supplémentaires de sélection des annonces ont été utilisés en fonction des critères testés : - Composition de famille : uniquement des logements comportant au moins deux chambres ; - Revenus : uniquement logements payables avec une allocation de chômage (par ex. un loyer maximal de 750 euros pour une allocation de 1529 euros, ou un loyer maximal de 700 euros pour une allocation de 1198 euros) ; - Jeunes et handicapés mentaux : uniquement logements payables par ce public (loyer de 900€ max) ; - Aucun logement « très cher ».
Verstraete, Verhaeghe (2019)	Oui		Il s'agit de la seconde édition d'une enquête visant à évaluer le respect des lois anti-discrimination par les agents immobiliers de Bruxelles-capitale. L'étude a deux objectifs : 1. Voir l'évolution depuis la dernière mesure de la discrimination en 2017 (reprise de secteurs utilisés lors de la première édition) 2. Évaluer l'impact des mesures de sensibilisation à la discrimination que la Région a déployées auprès des agents immobiliers depuis 2017 (sélection d'agents immobiliers ayant bénéficié de cette sensibilisation + groupe contrôle)
Zhao (2005)	x	x	Les annonces testées ont été récoltées de façon aléatoires dans divers journaux du dimanche. Mais, parmi les zones testées, 16 sites ont été sélectionnés pour les tests Noirs/Blancs parmi des zones présentant une proportion significative de noirs. De la même façon, 10 sites ont été sélectionnés pour les tests Hispaniques/Blancs.
<b>TOTAL</b>		26	19

## Annexe 2 : Discrimination et types de bailleur

	L'effet du type de bailleur est étudié	L'étude met en évidence un effet lié au type de bailleur		Si effet, lequel ?
		Oui	Non	
Ahmed, Andersson, Hammarstedt (2010)	Oui	x		La discrimination contre les individus Arabes/musulmans est plus importante lorsque le propriétaire est une entreprise que lorsqu'un propriétaire est une personne privée. Pour les candidats Arabes/musulmans, fournir des informations sur eux-mêmes est plus payant (réduction de la discrimination) lorsque le propriétaire est une entreprise que lorsque le propriétaire est une personne privée.
Andersson, Jakobsson, Kotsadam (2012)	Non		x	
Argant, Cédiey (2017)	Oui		x	
Auspurg, Schneck, Hinz (2019)	Oui	x		Sur une méta-analyse de 71 études, certains résultats suggèrent que les bailleurs particuliers privés ont plus d'incitants à suivre leurs préférences discriminantes. Il y a cependant pas assez d'études pour permettre des conclusions fiables définitives.
Baldini, Federici (2011)	Oui		x	
Bonnet, Lalé, Safi, Wasmer (2016)	Non			
Bosch, Carnero, Farré (2010)	Non			
Calves (2007)	Non			
Carlsson, Eriksson (2014)	Oui	x		L'origine ethnique du bailleur est importante. Les demandeurs avec un nom arabe/musulman masculin semblent s'en tirer beaucoup mieux dans les cas où le propriétaire a également un nom de minorité ethnique. Pour les candidats avec un nom arabe / musulman féminin, il n'y a aucune indication similaire.
Carlsson, Eriksson (2015)	Non			
Carpusor, Loges (2006)	Oui		x	
Chareyron, L'Horty, Petit, Mbaye (2019)	Non			
DDD (2017)	Non			
DDD (2019)	Non			
Ewens, Tomlin, Wang (2014)	Non			
Flage (2018)	Oui	x		Sur une méta-analyse de 25 études concernant les pays OCDE, il semble que les agents immobiliers discriminent significativement moins contre les candidats locataires provenant des groupes ethniques minoritaires que les bailleurs particuliers privés. Cela est causé en partie par le fait que les particuliers affichent significativement plus de "discrimination statistique" que les agents.
Hanson, Hawley (2011)	Non			



Hanson, Hawley, Taylor (2011)	Non			
Hanson, Santas (2014)	Non			
Hogan, Berry (2011)	Non			
Kirszbaum (2018)	Oui			Plusieurs études montrent que les propriétaires privés ont tendance à plus discriminer sur l'origine ethnique que les agences immobilières, mais ces dernières discriminent davantage sur les revenus ou le fait que le candidat ne soit pas fonctionnaire. Les propriétaires d'un seul appartement discriminent moins que ceux possédant plusieurs appartements ; l'explication avancée est que le multipropriétaire s'inquiéterait de la possibilité de louer ses autres appartements et anticipe l'aversion de ses futurs locataires potentiels pour certains profils.
LeGallo, L'Horty, Parquet, Petit (2017 et 2019)	Oui	x		<b>Les particuliers discriminent plus que les professionnels.</b> Les chances d'obtenir une réponse sont plus élevées lorsque l'annonceur est un professionnel : parmi l'ensemble des annonces testées, 14,13 % ont obtenu au moins une réponse non négative pour les annonces publiées par les particuliers, contre 38,52 % pour les annonces publiées par des agences immobilières. La sélectivité des professionnels est moins forte : au sein de ces annonces avec au moins une réponse non négative, on constate que les annonceurs qui ont donné des réponses non négatives à l'ensemble des 5 candidats représentent 7,66 % des annonceurs particuliers contre 23,28 % des annonceurs professionnels.
Oh, Yinger (2015)	Oui	x		Les agences discriminent moins que les bailleurs particuliers. Surtout, plus l'agence immobilière est grande, moins la discrimination est probable. Cela dépend aussi des préférences perçues de la clientèle de l'agence (customer prejudice) (si sélective et très "blanche", on peut observer le résultat observé).
Pitingolo, Ross (2015)	Non			
Turner, Santos, Levy, Wissoker, Aranda, Pitingolo (2013)	Oui		x	
Ross, Turner (2005)	Non			
SOS Racisme (2019)	Oui		x	
Verhaege (2020)	Oui	x		Les propriétaires privés discriminent davantage que les agents immobiliers néanmoins la discrimination existe aussi chez les agents immobiliers (le taux net de discrimination est de 43% pour les propriétaires privés discriminent contre 20% pour les agents immobiliers). Dans les villes où la discrimination est plus répandue, les agents discriminent également plus.
Verhaege, Mastari (2018)	Non			
Verhaeghe, Coenen, Demart, Van der Bracht, Van de Putte (2017)	Non			

Verstraete, Verhaeghe (2019)	Non			
Zhao (2005)	Oui	x		Les agents immobiliers jeunes discriminent plus que ceux plus âgés (hypothèse : les jeunes sont plus soumis au désir de la clientèle qu'ils doivent fidéliser).
<b>Nombre d'études où l'effet du type de bailleur est étudié</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	

## Annexe 3 : Discrimination et types de logement

	L'effet du logement (type et montant du loyer) est étudié	L'étude met en évidence un effet lié au type de logement		L'étude met en évidence un effet lié au prix du logement		Si effet, lequel ?
		Oui	Non	Oui	Non	
Ahmed, Andersson, Hammarstedt (2010)	Oui (Prix et nb chambres)		x	x		Lorsque le loyer est plus élevé, la probabilité de réponse et d'invitation est plus élevée pour tous (Arabes/musulmans ou personnes contrôles).
Andersson, Jakobsson, Kotsadam (2012)	Non					
Argant, Cédiey (2017)	Non					
Auspurg, Schneck, Hinz (2019)	Non					
Baldini, Federici (2011)	Oui (Prix et type)	x			x	Un immigré a 13% de probabilité de moins de recevoir une réponse positive qu'un italien pour un petit appartement. Cette probabilité est de 9% pour les hommes immigrés alors qu'elle atteint 19% pour les femmes immigrées.
Bonnet, Lalé, Safi, Wasmer (2016)	Non					
Bosch, Carnero, Farré (2010)	Oui (Nb chambres)		x			
Calves (2007)	Non					
Carlsson, Eriksson (2014)	Oui (Prix et surface)	x		x		Les candidats avec des noms arabes/musulmans masculins et féminins semblent avoir un taux d'invitation un peu plus élevé (mais qui reste bas) pour les petits appartements. Lorsque le loyer est faible, il semble y avoir un effet négatif pour les candidats ayant un nom arabe/musulman masculin.
Carlsson, Eriksson (2015)	Non					
Carpusor, Loges (2006)	Oui (Prix)			x		Plus le loyer augmente et moins les noms à consonance « Arabe » semblent discriminés. Plus le loyer est faible et moins les noms à consonance « Noire » semblent discriminés.
Chareyron, L'Horty, Petit, Mbaye (2019)	Non					
DDD (2017)	Non					
DDD (2019)	Non					
Ewens, Tomlin, Wang (2014)	Non					
Flage (2018)	Non (test d'un logement similaire)					Sur une méta-analyse de 25 études couvrant 14 pays OCDE, les tests de correspondance utilisent souvent un type d'appartement très similaire et souvent le loyer testé correspond au taux d'effort médian par rapport aux revenus nets médians. Il donc difficile de prouver s'il y a un effet lié au type de logement.

Hanson, Hawley (2011)	Oui (Type)	x				Les propriétaires ont davantage tendance à discriminer lorsqu'il s'agit d'appartements qui se situent dans des ensembles collectifs. Dans ce cas, le propriétaire va faire attention aux caractéristiques démographiques et ethniques qui composent l'immeuble.
Hanson, Hawley, Taylor (2011)	Non					
Hanson, Santas (2014)	Non					
Hogan, Berry (2011)	Oui (Prix et nb chambres)		x	x		Le taux de réponse pour les logements ayant un loyer élevé (81%) est supérieur à celui des logements à loyers faibles (69%).
Kirszbaum (2018)	Non					
LeGallo, L'Horty, Parquet, Petit (2017 et 2019)	Non					
Oh, Yinger (2015)	Non					
Pitingolo, Ross (2015)	Non					
Turner, Santos, Levy, Wissoker, Aranda, Pitingolo (2013)	Non					
Ross, Turner (2005)	Non					
SOS Racisme (2019)	Oui (Prix)				x	
Verhaege (2020)	Non					
Verhaege, Mastari (2018)	Non					
Verhaeghe, Coenen, Demart, Van der Bracht, Van de Putte (2017)	Non					
Verstraete, Verhaeghe (2019)	Non					
Zhao (2005)	Non					
<b>TOTAL Effet logement étudié</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	

## Annexe 4 : Discrimination et types de quartier

	L'effet du quartier où se trouve le bien est étudié	L'étude met en évidence un effet lié au quartier		Si effet, lequel ?
		Oui	Non	
Ahmed, Andersson, Hammarstedt (2010)	Oui	x		Les personnes d'origine arabe / musulmane ont une probabilité plus élevée de recevoir un rappel de la part des propriétaires dans les régions métropolitaines que dans les régions non métropolitaines.
Andersson, Jakobsson, Kotsadam (2012)	Non			
Argant, Cédiey (2017)	Oui	x		Pour ce qui concerne la discrimination selon le caractère ethnique, existe dans tous les types de zone mais renforcé dans l'urbain attractif.
Auspurg, Schneck, Hinz (2019)	Non			À noter que sur la méta-analyse des 46 études (comportant 71 tests), la conclusion est que les résultats dans les pays européens et aux États-Unis sont très similaires.
Baldini, Federici (2011)	Non			
Bonnet, Lalé, Safi, Wasmer (2016)	Non			
Bosch, Carnero, Farré (2010)	Non			
Calves (2007)	Non			
Carlsson, Eriksson (2014)	Oui	x		Les candidats ayant un nom arabe / musulman masculin semblent bénéficier (un peu, mais leur niveau reste faible par comparaison avec les Suédois) si la part des personnes très instruites ou la part des immigrants des pays de l'UE est élevée dans la région. La discrimination ethnique est principalement un phénomène en dehors des zones métropolitaines (la capitale, etc.).
Carlsson, Eriksson (2015)	Oui	x		L'avantage de la majorité ethnique (soit des Britanniques) est plus grand dans les zones où ils constituent une part élevée de la population. Tous les candidats issus de minorités ethniques ont un meilleur taux de réponse lorsque le quartier où le bien est situé est caractérisé par une proportion plus importante de minorités au sein de sa population.
Carpusor, Loges (2006)	Non			
Chareyron, L'Horty, Petit, Mbaye (2019)	Non			
DDD (2017)	Non			
DDD (2019)	Non			
Ewens, Tomlin, Wang (2014)	Oui	x		Dans les zones à forte proportion d'Afro-Américains, un signal positif surprise (une femme non fumeuse avec un emploi respectable) réduit la discrimination, en revanche un signal négatif surprise (une femme fumeuse avec des problèmes de crédits) ne modifie pas les résultats obtenus précédemment.
Flage (2018)	Non			
Hanson, Hawley (2011)	Non			
Hanson, Hawley, Taylor (2011)	Non			

Hanson, Santas (2014)	Oui	x		La discrimination envers les populations Hispaniques qui viennent d'immigrer est statistiquement démontrée dans les zones où il y a une faible représentation de la population Hispanique. La discrimination la plus importante envers les Hispaniques qui ont récemment immigré se fait dans les endroits où la population blanche est la moins concentrée et la plus concentrée.
Hogan, Berry (2011)	Non			
Kirszbaum (2018)	Non			
LeGallo, L'Horty, Parquet, Petit (2017 et 2019)	Non			
Oh, Yinger (2015)	Oui	x		USA : Les groupes discriminés "blacks" d'abord et hispaniques ensuite se voient proposer moins fréquemment des logements dans les quartiers à plus fort % de population blanche. Les quartiers avec une plus forte proportion de propriétaires occupants ou avec des biens immobiliers de valeurs élevés sont plus corrélés à des pratiques de discrimination.
Pitingolo, Ross (2015)	Non			
Turner, Santos, Levy, Wissoker, Aranda, Pitingolo (2013)	Oui		x	
Ross, Turner (2005)	Non			
SOS Racisme (2019)	Non			
Verhaege (2020)	Non			Le type de quartier n'est pas testé dans l'étude. Seule une comparaison entre les 4 principales villes wallonnes est effectuée avec des différences significatives entre elles dans la fréquence de la discrimination.
Verhaege, Mastari (2018)	Non			
Verhaeghe, Coenen, Demart, Van der Bracht, Van de Putte (2017)	Oui	x		Les agences acceptent davantage de discriminer pour les communes plus chères et plus « blanches » (résultats mystery calls
Verstraete, Verhaeghe (2019)	Oui	x		Les agences acceptent davantage de discriminer pour les communes plus chères et plus « blanches » (résultats mystery calls
Zhao (2005)	Oui	x		La discrimination envers les noirs est liée à la composition ethnique du quartier (plus le quartier est blanc, plus il est difficile d'y voir un bien) La discrimination envers les noirs augmente en fonction de la proportion de propriétaires –occupants dans le quartier. Les Hispaniques sont aussi discriminés dans les quartiers blancs mais si le quartier est sur le seuil de la transition raciale, les agents immobiliers peuvent avantager les Hispaniques afin de satisfaire les occupants Blancs et empêcher l'arrivée d'une population noire. Par contre, si le quartier a une proportion importante de Noirs, les agents immobiliers auront tendance à satisfaire cette population et éloigner les Hispaniques avec lesquels les Noirs ne se sentent pas forcément à l'aise.
<b>Total Effet quartier étudié</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	

## Annexe 5 : Fiches de lecture

### Fiche 1 :

**Référence de la publication :** Ahmed, A. M., Andersson, L., Hammarstedt, M. (2010). "Can Discrimination in the Housing Market Be Reduced by Increasing the Information about the Applicants?", *Land Economics*, 86 (1), pp. 79-90.

#### **Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** :

1.032 propriétaires d'appartements privés ont été contactés

Étude sur internet, sur l'un des plus grands sites d'achat et de vente de Suède

Chaque fois, quatre emails fictifs ont été envoyés : d'un homme arabe /musulman et d'un homme suédois qui ne donnaient aucune information sur eux-mêmes ; d'un homme arabe /musulman et d'un homme suédois qui donnaient des informations, entre autres, sur leur âge, leur emploi, leur éducation et leur état matrimonial.

Une procédure d'attribution aléatoire est utilisée : chaque propriétaire ne reçoit qu'une seule demande d'un demandeur sélectionné au hasard (chaque propriétaire a été approché par un seul des quatre profils des candidats).

Analyse des réponses de propriétaires, des invitations à d'autres contacts ou visites, et des invitations à des visites.

#### **Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

Pour les candidats locataires : origine ethnique (nom et prénom (toujours masculin) arabes/musulmans vs. suédois)

#### **Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

Pour les candidats locataires : âge (toujours 35 ans), éducation (diplôme en économie), emploi (conseiller dans une banque depuis 8 ans) et état matrimonial (toujours seul sans enfant) + caractéristiques supplémentaires (toujours non-fumeur, aucune réclamation de paiement, de bonnes références sont disponibles)

Pour les propriétaires (caractéristiques issues de l'annonce) : un particulier ou une entreprise

Pour les appartements : loyer, nombre de chambres

Données régionales : régions métropolitaines / non métropolitaines

**Localisation :** Suède, marché locatif privé des appartements

**Période :** janvier - mars 2008

#### **Résultats :**

Les candidats Arabes / musulmans ont reçu moins de réponses, d'invitations à d'autres contacts et d'invitations pour visite que les candidats Suédois.

L'invitation pour visiter l'appartement a été reçue pour 10% des hommes arabes /musulmans versus 16% des hommes suédois sans aucune information que nom/prénom.

L'invitation pour visiter l'appartement a été reçue pour 21% des hommes arabes /musulmans versus 34% des hommes suédois avec les informations supplémentaires identiques.

Toutes ces différences sont significatives statistiquement. Les résultats montrent clairement que les hommes arabes / musulmans sont désavantagés sur le marché suédois du logement locatif.

L'analyse statistique montre que lorsqu'un homme arabe / musulman fournit des informations détaillées sur lui-même, il fera aussi bien que l'homme suédois qui ne fournit aucune information du tout.



Le résultat indique que la discrimination à l'égard des candidats Arabes/musulmans sur le marché du logement est une question de préférence, et non le résultat d'un manque d'informations sur les candidats. En conséquence, l'augmentation de la quantité d'informations dans les demandes ne réduira pas la discrimination sur le marché du logement.

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.	Les personnes d'origine arabe / musulmane ont une probabilité plus élevée de recevoir un rappel de la part des propriétaires dans les régions métropolitaines que dans les régions non métropolitaines.	
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	La discrimination contre les individus Arabes/musulmans est plus importante lorsque le propriétaire est une entreprise que lorsqu'un propriétaire est une personne privée. Pour les candidats Arabes/musulmans, la valeur de fournir des informations sur eux-mêmes est plus grande lorsque le propriétaire est une entreprise que lorsque le propriétaire est une personne privée.	
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	L'ajout d'informations dans la demande augmente la probabilité de recevoir un rappel ou d'être invité à une visite pour les candidats suédois et arabes/musulmans et dans environ la même proportion.	
Type de logement (un seul type de demande)	Lorsque le loyer est plus élevé, la probabilité de réponse et d'invitation est plus élevée pour tous.	Le nombre de chambres est une variable non significative.
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>		

**Pratiques de discrimination :**

- 1) Pas de réponse, 2) réponse négative, 3) pas d'invitation pour visiter l'appartement
- —Autres

## Fiche 2

**Référence de la publication :** Andersson, L., Jacobsson, N., Kotsadam, A. (2012). "A Field Experiment of Discrimination in the Norwegian Housing Market: Gender, Class, and Ethnicity", *Land Economics*, 88 (2), pp. 233-240.

### Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :

950 propriétaires d'appartements privés ont été contactés

Étude sur internet, sur le plus grand site d'achat et de vente en Norvège

Envoi aléatoire des emails avec 8 types d'applications fictives en réponse à toutes les annonces postées au cours des dernières 24 heures suivant leurs publications. Chaque propriétaire a reçu un email d'un candidat fictif choisi au hasard.

Analyse des réponses de propriétaires : négatives (rejets) ou positives (invitations à d'autres contacts, demandes de plus d'informations ou invitations à des visites).

### Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :

Pour les candidats locataires : origine ethnique (nom et prénom arabes vs. norvégiens)

### Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :

Pour les candidats locataires : genre (homme/femme), classe (économiste diplômé, conseiller dans une banque pendant huit ans vs. travailleur d'entrepôt avec un CDD pour huit ans), âge (toujours 35 ans) + caractéristiques supplémentaires (toujours pas d'enfants, non-fumeur, aucune réclamation de paiement, de bonnes références sont disponibles).

Les seules variables qui varient dans les lettres de demande sont les noms (signalant l'origine ethnique et le sexe) et où le demandeur est employé.

**Localisation :** Norvège, marché locatif des appartements

**Période :** 15 décembre 2009 – 20 mars 2010

### Résultats :

La probabilité de recevoir une réponse positive est réduite de 13% si le demandeur a un nom à consonance arabe et de 7% si le demandeur est un homme.

Les effets de la discrimination ethnique sont presque deux fois plus importants que ceux de la discrimination fondée sur le sexe et la classe sociale. Il ne suffit pas d'avoir un diplôme pour compenser l'effet négatif d'avoir un nom à consonance arabe, puisque les économistes Arabes reçoivent moins de réponses positives (53%) que les Norvégiens travailleurs d'entrepôt (59%), bien que cette différence ne soit pas statistiquement significative.

Les femmes, les personnes ayant un statut professionnel élevé et les Norvégiens ethniques ont plus de probabilité de recevoir des réponses positives. Par exemple, être un homme arabe et travailler dans un entrepôt est associé à une probabilité inférieure de 25% de recevoir une réponse positive, par rapport à une économiste d'origine ethnique norvégienne.

La discrimination ethnique existe sur le marché locatif et semble d'être la forme de discrimination la plus répandue.

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		

Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.		
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	La probabilité de recevoir une réponse positive est réduite de 7% si le demandeur est un employé d'entrepôt (la référence est un économiste).	
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>		

**Pratiques de discrimination :**

- Réponse négative
- ~~Autres~~

**Fiche 3 :**

**Référence de la publication :** Argant S., Cédiey E. (2017), « Testing dans le parc locatif privé français sur l'existence de discriminations envers les jeunes et selon diverses combinaisons de critères », Ministère de l'Éducation nationale - Mission d'animation du Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse – MAFEJ. 74 pp

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** :

Objectif de l'étude : évaluer si des jeunes (20 ans) peuvent être discriminés par rapport à des personnes de 40 ans du seul fait de leur jeunesse. Pour établir ce fait, d'autres critères sont étudiés tels que l'origine ethnique (maghrébins ou non) et la réputation du quartier d'origine des candidats (« quartier sensible » (QQPV), ou pas).

455 offres de location testées. Les annonces ont été repérées en ligne, principalement sur les sites <seloger.com>, <leboncoin.fr> et <pap.fr>. Les annonces peuvent avoir été passées par des propriétaires particuliers, des agences immobilières indépendantes, ou des agences appartenant au réseau d'une grande enseigne immobilière nationale. Mais comme il n'y a pas eu de contrôle ex-ante pour distribuer les tests de façon équilibrée sur cette variable des types de bailleurs, les résultats détaillés selon ces catégories, notamment celles des deux types d'agences immobilières, peuvent manquer de significativité statistique.

Seules les annonces concernant des logements de petite taille (studios ou T2 maximum) et relativement peu cher ont été retenues, ce type de logement étant le plus crédible pour le public jeune. Les loyers demandés ( $\leq 400$  € sauf pour Paris et Nice où  $\leq 500$ €) devaient être compatibles avec les moyens financiers des profils fictifs, soit le salaire minimum. Les meublés sont exclus.

Pour les aires périurbaines, seules les annonces dans des communes de plus de 2000 habitants ont été retenues afin de s'assurer qu'il y ait une demande suffisamment importante pour que les tests passent inaperçus.

Les tests ont porté sur la première prise de contact, soit par mail soit par téléphone, et pas sur la visite.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

- Âge : 20 ans vs 40 ans
- Origine « maghrébine » vs « français »
- Lieu de résidence « quartier sensible » (QQPV) vs hors « quartier sensible »

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

Trois types d'environnement urbain considérés : urbains attractifs (loyers supérieurs au loyer médian), urbains non-attractifs (inférieurs au loyer médian) et péri-urbains.

La distinction entre urbain attractif et urbain non attractif a été opérée de la manière suivante : sur chaque pôle urbain, le loyer médian hors charge au m<sup>2</sup> des offres de location qui ont pu être concrètement testées a été établi. Le groupe « urbain attractif » regroupe les offres testées dont le loyer hors charge au m<sup>2</sup> était supérieur à ce loyer médian, et le groupe « urbain non-attractif » celles dont le loyer lui était inférieur.

Une distinction est faite entre les propriétaires privés, les agences indépendantes, adhérentes à un syndicat ou une fédération ou les agences faisant partie d'un réseau national.

Concernant les profils testés, tous disposaient d'un CDI et gagnaient environ le SMIC ; ceci afin d'avoir des profils crédibles pour des jeunes (faibles revenus en début de carrière) mais éviter un rejet a priori pour cause de manque de garantie quant à la stabilité des revenus. De fait, les profils courants chez les jeunes tels qu'étudiant, CDD ou intérimaire n'ont pas été testés.

**Localisation :** vingt des principales aires urbaines en France (pôles urbains et couronnes urbaines)

**Période :** mars 2015 et avril 2016

**Résultats :**

	<b>Effets démontrés</b>	<b>Effets non-démontrés</b>
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.	Pour ce qui concerne la discrimination selon le caractère ethnique, existe dans tous les types de zone mais renforcé dans l'urbain attractif.	Pour ce qui concerne l'âge uniquement, pas de différence de traitement quelle que soit le type d'environnement urbain considéré
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.		Discrimination similaire quel que soit le type de bailleur : privé, agences indépendants, membres d'un réseau national, adhérent ou non à un syndicat ou une fédération.
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	<p>Discrimination marquée sur base de l'origine</p> <p>Très fortement pour le critère ethnique : Les candidat.e.s « maghrébin.e.s » de 20 ans ont eu presque deux fois moins de chances d'accéder sans désavantage à la visite des locations que les candidat.e.s supposé.e.s sans origine migratoire, que ces derniers aient 40 ans (35+47 = 82% contre 35+8 = 43%) ou 20 ans eux aussi (78% contre 44%).</p> <p>De façon moins marquée pour l'origine selon le quartier (QPPV) : les candidat.e.s provenant d'un QQPV, qui n'évoquaient pas d'origine migratoire, ont été défavorisé.e.s par rapport aux candidat.e.s de même âge et de même profil qui provenaient d'un quartier neutre</p> <p>Discrimination des jeunes « maghrébins » provenant d'un quartier « neutre » par rapport à des jeunes ayant une origine ethnique « neutre » mais provenant d'un QQPV -&gt; <b>la discrimination ethnique surpasse la discrimination territoriale</b></p>	<p>Discrimination en fonction du genre.</p> <p>Discrimination en fonction de l'âge uniquement. Les 20 ans accèdent autant aux visites que les 40 ans, quel que soit le sexe du candidat, le type d'environnement urbain ou le type de bailleur considéré.</p>

	Âge ne fait qu'accroître des discrimination existante : exemple, 40 ans quartier « neutre » vs 20 ans QPPV -> augmente discrimination constatée entre quartier « neutre » et QPPV	
Type de logement (un seul type de demande)	Tous les logements testés étaient de petite taille, studio au T2, maximum	
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>		

#### Pratiques de discrimination :

- Pas d'invitation à visiter les biens pour certains candidats
- Le bailleur prétend que le bien est « déjà loué » mais organise des visites avec d'autres candidats
- Le candidat non-étranger a une visite programmée sur un logement qui est pourtant déclaré « déjà loué » au candidat supposé « maghrébin »
- **Autres**
  - Certains candidats sont encouragés à constituer leur dossier au plus vite, voire pour le jour de la visite, et les informations concernant les pièces demandées leur sont données dès le premier contact vs les informations concernant le dossier à constituer ne sont données qu'après la visite
  - Si le bien est loué, d'autres locations sont proposés à certains candidats mais pas à d'autres
  - Un garant est exigé, seulement pour certains candidats
  - Le candidat non-étranger peut faire un chèque de réservation mais pas le candidat étranger
  - Les exigences sont plus élevées pour le candidat maghrébin en terme de revenus, ou de garant, ou de situation professionnelle

## Fiche 4

**Référence de la publication :** Auspurg, K., A. Schneck, T. Hinz (2019). Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 45, 95-114.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** : L'article consiste en une méta-analyse de 71 études conduites en divers pays et régions du globe. 46 études reposant sur des échantillons de testing par correspondance ou audit.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

Afrique du Nord / Arabes / Musulmans, Afrique Sub-Saharienne, Africains-Américains, Europe de l'Est, Latino-Américains, Asie

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

La publication s'intéresse à l'effet des informations socio-économiques positives que le candidat peut apporter lors des prises de contacts sur ses chances d'obtenir une visite du logement.

**Localisation :** Monde

**Période :** Diverses, selon les études

**Résultats :**

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		À noter que sur la méta-analyse des 46 études (comportant 71 tests), la conclusion est que les résultats dans les pays européens et aux États-Unis sont très similaires.
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	Sur les 71 études, certains résultats suggèrent que les bailleurs particuliers privés ont plus d'incitants à suivre leurs préférences discriminantes. Il y a cependant pas assez d'études pour permettre des conclusions fiables définitives.	
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	Les études mobilisées démontrent une discrimination à l'encontre de l'ensemble des publics-cibles testés.	Il y a des preuves de discrimination statistique. Fournir plus d'informations socio-économiques positives sur le candidats de la minorité réduit d'environ un tiers le niveau de discrimination.
Type de logement (un seul type de demande)		



Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"><li>• Particulier ou agence</li><li>• Âge</li><li>• Origine ethnique</li><li>• Autres</li></ul>		
--	--	--

Pratiques de discrimination :

- Refus de visites, limitation des propositions de locations
- Autres

**Fiche 5 :**

**Référence de la publication :** Baldini, Massimo, and Marta Federici. 2011. "Ethnic Discrimination in the Italian Housing Market," *Journal of Housing Economics* 20 (1): 1–14.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

L'étude a pour objectif d'étudier si des traitements différents selon l'origine ethnique ou le sexe sont présents dans le marché locatif italien. Ensuite, quel rôle peut être attribué à la fourniture d'informations personnelles sur la probabilité d'être discriminé. Enfin, l'envoi de courriers électroniques avec des erreurs grammaticales affecte-t-il négativement les chances des immigrants de recevoir une réponse positive.

L'étude consiste à envoyer des mails pour des appartements en location sous 12 identités différentes reprenant des italiens, européens de l'est et des arabes/musulmans. La moitié des demandes contenaient des informations positives (profession, famille, fumeur et animaux domestiques) concernant la situation du demandeur et des fautes d'orthographe ont été ajoutées dans une grande partie des emails.

3676 observations ont été récoltées.

L'étude s'est concentrée uniquement pour des appartements de minimum 2 chambres et 60 m<sup>2</sup>. Dans les grandes villes, les appartements ayant des prix de locations inférieurs au 10<sup>ème</sup> centiles et supérieur au 95<sup>ème</sup> centiles ont été rejetés. Les appartements trop luxueux et trop bon marché ont été exclus également.

Taux d'immigrés : 9,5% dans le Nord, 9% dans le Centre et 2,6% dans le Sud.

Taux de chômage : 6,4% dans le Nord, 8,4% dans le Centre et 14,3% dans le Sud

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :** Religion, nationalité, sexe

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :** emploi,

**Localisation :** Italie, 41 villes

**Période :** Mars à Juillet 2010

**Pratiques de discrimination :**

- Refus de réponses

**Résultats :**

	<b>Effets démontrés</b>	<b>Effets non-démontrés</b>
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.	<p>Les hommes arabes reçoivent 27% de réponses positives en moins que les italiens dans le nord, 23% dans le centre et 18% dans le sud de l'Italie.</p> <p>Les hommes arabes reçoivent 15% de réponses positives en moins que les hommes de l'Europe de l'est dans le nord du pays.</p> <p><i>Hypothèses : (1) taux de chômage élevé donc moins de demande pour des logements donc moins de discrimination.</i></p> <p><i>(2) Moins d'immigrés dans le sud donc moins de discrimination.</i></p> <p><i>(3) Utilisation d'internet plus faible dans le sud donc plus de confiance aux demandes réalisées par internet, que ce soit un étranger ou pas.</i></p>	<p>La présence beaucoup plus forte de la discrimination dans le Nord que dans le reste du pays ne dépend pas de sa concentration dans une sous-région particulière. Elle est similaire dans toutes les villes du Nord.</p>
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	<p>Les prénoms arabes reçoivent 18% de réponses positives en moins que les italiens.</p> <p>Les prénoms de l'Europe de l'est reçoivent 12% de réponses positives en moins que les italiens.</p>	
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	<p>Les hommes arabes reçoivent 8% de réponses positives en plus lorsqu'ils donnent des informations. Valable également pour les femmes de l'Europe de l'est.</p>	<p>Pas de différence du taux de réponses positives entre un(e) italien(ne) qui donne des informations et un(e) qui n'en donne pas.</p> <p>Pas de différence du taux de réponses positives entre un homme de l'Europe de l'est qui donne des informations et un qui n'en donne pas.</p>
Type de logement (un seul type de demande)	<p>Un immigré a 13% de probabilité de moins de recevoir une réponse positive qu'un italien pour un petit appartement. Cette</p>	<p>Le montant du loyer n'a pas d'effet sur la discrimination.</p>

	probabilité est de 9% pour les hommes immigrés alors qu'elle atteint 19% pour les femmes immigrées.	
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"><li>• Particulier ou agence</li><li>• Âge</li><li>• Origine ethnique</li><li>• Autres</li></ul>		Pas de différence de discrimination entre un particulier et un agent immobilier.  Les fautes d'orthographe dans les emails n'ont pas d'effets supplémentaires sur la discrimination déjà présente. Les noms étrangers sont suffisants pour discriminer.

## Fiche 6 :

**Référence de la publication :** Bonnet, Francois, Etienne Lalé, Mirna Safi, and Etienne Wasmer. 2016. "Better Residential Than Ethnic Discrimination! Reconciling Audit and Interview Findings in the Parisian Housing Market." *Urban Studies* 53 (13): 2815–2833

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** :

Objectif de l'étude : étudier la discrimination ethnique (notamment des personnes originaires d'Afrique du Nord) et la discrimination « résidentielle » (personnes habitant un quartier « sensible »).

**Partie quantitative :** Tests de correspondance réalisés pour 250 annonces de location collectées sur seloger.com. Les contacts étaient pris par téléphone. Deux procédures étaient possibles lors des prises de contact :

1. Le testeur révélait d'abord son lieu de résidence fictif puis son nom (173 occurrences)
2. Le testeur révélait d'abord son nom fictif puis son lieu de résidence fictif (77 occurrences)

**Partie qualitative :** entretiens semi-directifs de 29 agents immobiliers d'Ile-de-France. Les agents immobiliers étaient interrogés sur le « candidat idéal » permettant d'aborder, en contre-exemples, les profils non-désirés.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

- Origine « maghrébine » vs « français »

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

- Lieu de résidence « quartier sensible » (QPPV) vs hors « quartier sensible »

**Localisation :** Région parisienne

**Période :** Mars – avril 2009 (QT) et juin à octobre 2010 (QL)

**Résultats :**

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	Tous les tests ont été faits auprès d'agences	
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	<p><b>QT :</b> Les personnes habitant un quartier sensible ont moins de chance d'obtenir une réponse favorable à leur demande de visite (10% de moins que les cas contrôle)</p> <p><b>QL :</b> Les personnes racisées, notamment originaires d'Afrique</p>	<p><b>QT :</b> Pas de discrimination vis-à-vis des personnes ayant un nom « nord-africain »</p> <p><b>QL :</b> Les agents immobiliers disent que le lieu de résidence des candidats n'est pas pris en compte lors des candidatures et donc qu'il ne peut pas y</p>

	du Nord ou noires, sont présentées par les agents immobiliers comme les publics non-désirés par les propriétaires	avoir de discrimination sur ce critère.
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>		

**Pratiques de discrimination :**

- Pas d'invitation à visiter les biens pour certains candidats
- **Autres**

**Fiche 7 :**

**Référence de la publication :** Bosch, Mariano, Angeles M. Carnero, and Lúdia Farré. 2010. "Information and Discrimination in the Rental Housing Market: Evidence From a Field Experiment," *Regional Science and Urban Economics* 40 (1): 11–19.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

L'étude est réalisée en envoyant plus de 1800 mails pour des appartements en locations sur un site web d'annonce immobilières. L'étude se concentre sur les marocains car les autres nationalités les plus nombreuses (roumains, équatorien et colombiens) ont des prénoms indissociables comparé aux prénoms espagnols. L'objectif est de répondre aux questions suivantes :

- Les demandes envoyées par les immigrants sont-elles traitées différemment de celles des nationaux ?
- Les immigrants ont-ils intérêt à fournir des informations positives dans leurs demandes ?
- La différence de traitement disparaît-elle à mesure que la qualité du locataire potentiel augmente ?

Le critère de situation socio-économique est testé en envoyant des demandes standards où aucune information est donnée sur la situation sauf le nom du demandeur et des demandes où une situation socio-économique positive est précisée.

Les mails sont envoyés en utilisant les noms et prénoms les plus courants en espagnol et en arabe en respectant le sexe (50% de chaque sexe).

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :** nationalité, sexe

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :** emploi, situation socio-économique

**Localisation :** Espagne (Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Granada et 15 autres villes)

**Période :** Janvier à Mars 2009

**Pratiques de discrimination :**

- Demandes d'informations, refus de réponses

**Résultats :**

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	<b>Sexe</b> : comparé à un homme espagnol, un homme marocain a 22% de probabilité en moins de recevoir une réponse. Comparé à une femme espagnole, une femme marocaine a 10% de probabilité en moins d'avoir une réponse.	<b>Sexe</b> : pas de différence de taux de réponse pour une femme marocaine ayant une bonne situation socio-économique et une femme espagnole.
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	<b>Situation socio-économique</b> : Un immigré avec une demande standard ( <i>une bonne situation</i> ) reçoit 15% (12%) de réponses en moins qu'un espagnol avec la même demande. Un immigré ( <i>espagnol</i> ) avec une bonne situation a 8% (7%) de réponses en plus qu'un immigré ( <i>espagnol</i> ) avec une demande standard. La discrimination diminue mais reste présente. Un espagnol avec une bonne situation a 20% de réponses en plus qu'un immigré avec une demande standard.	<b>Situation socio-économique</b> : Un immigré avec une bonne situation socio-économique reçoit autant de réponses qu'un espagnol avec une demande standard.  La discrimination envers les demandes standards (immigrés et espagnols) n'est pas impactée par la quantité de candidats (immigrés et espagnols) ayant une bonne situation socio-économique.
Type de logement (un seul type de demande)		<b>Appartements</b> : Pas de différence de discrimination en fonction du nombre de chambres.
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>	<b>Bailleur</b> : Pour une demande standard, le taux de réponse d'un propriétaire particulier est de 18% inférieur à un immigré qu'à un espagnol. Ce taux est de 8% pour les agents immobiliers. Les hommes marocains sont plus discriminés que les femmes marocaines. Ils reçoivent 23% de réponses en moins des particuliers et 13% de réponses en moins par les agents immobiliers. Les femmes marocaines reçoivent 13% de réponses en moins des particuliers et 3% de réponses en moins des agents immobiliers.	



## Fiche 8 :

**Référence de la publication** : Calvès Gwénaëlle, “Au service de la connaissance et du droit : le testing », La documentation française | « Horizons stratégiques », 2007/3 n° 5 , pages 8 à 16, <https://www.cairn.info/revue-horizons-strategiques-2007-3-page-8.htm>

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** :

L'article ne rend pas compte d'une expérience de testing mais présente les avantages/limites de la méthode de testing à des fins d'évaluation de la discrimination et judiciaires. Elle détaille également les différences entre le testing à fins « d'étude » et le testing à fins judiciaires.

À aucun moment, une quelconque notion de ciblage des agents testés n'est évoquée.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s)** :**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique** :**Localisation** :**Période** :**Résultats** :

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.		
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.		
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>		

**Pratiques de discrimination** :

- Refus de visites, limitation des propositions de locations
- Autres

**Fiche 9 :**

**Référence de la publication :** Carlsson, M., Ericksson, S. (2014). "Discrimination in the Rental Market for Apartments", *Journal of Housing Economics*, 23 (18), pp. 41–54.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

Réponses à 5.800 annonces de location des appartements situés dans toute la Suède

L'expérience a été menée sur le plus grand site de petites annonces en ligne en Suède, où les propriétaires publient des annonces pour les appartements vacants.

Un programme informatique générait automatiquement les caractéristiques des candidats et répondait aux annonces dans les 24h suivant leurs publications. *Seulement une demande (un candidat locataire) a été envoyée à chaque propriétaire.*

Les variables expérimentales sont attribuées au hasard.

On a pris en compte les fractions de demandes pour les appartements situés dans différentes régions.

Estimation de la différence de la probabilité d'invitation du candidat à une visite de l'appartement

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

Pour les candidats locataires : origine ethnique (nom et prénom arabes/musulmans vs. suédois)

Pour les propriétaires (caractéristiques issues de l'annonce) : origine ethnique (Suédois d'origine ou minorité ethnique)

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

Pour les candidats locataires : genre, âge et statut d'emploi (chômeur, assistant de vente en magasin, manager financier) + caractéristiques supplémentaires (le passage du temps de loisir (restaurants et boîtes de nuit, soirées à la maison, sport), fumeur (qui n'a jamais fumé intérieur)/non-fumeur, si le demandeur avait une référence d'un précédent propriétaire ou pas)

Pour les propriétaires (caractéristiques issues de l'annonce) : genre, un particulier ou une entreprise

Pour les appartements : loyer, nombre de chambres, superficie (en m<sup>2</sup>), localisation géographique (commune)

Données régionales : économiques, d'éducation, d'emplois, marché locatif

**Localisation :** Suède, marché locatif privé des appartements

**Période :** oct 2010 – mars 2011 (6 mois)

**Résultats :**

Les candidats ayant un nom arabe/musulman masculin ou féminin ont un taux d'invitation inférieur de 11% et 7% statistiquement significatifs par rapport à la catégorie de référence (Suédois masculin).

Les candidats avec un nom féminin arabe / musulman ont un taux d'invitation plus bas que les candidats avec un nom féminin suédois, mais un taux d'invitation plus élevé que les candidats avec un nom masculin arabe / musulman.

Pour plusieurs groupes, le degré de discrimination varie considérablement selon le type de propriétaire, appartement et caractéristiques régionales. Cependant, pour les caractéristiques du candidat locataire, aucune preuve d'un modèle similaire n'a été trouvée.

Conclusion principale : Dans une étude de correspondance, il est crucial à la fois d'inclure de nombreux différents types de propriétaires / appartements situés dans de nombreux types de régions et de prendre soigneusement cette information en compte dans l'analyse empirique.

Un demandeur avec un nom arabe / musulman masculin est pénalisé au même degré qu'un demandeur qui aime faire la fête et fume, ou qui est au chômage.

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.	<p>Les candidats ayant un nom arabe / musulman masculin semblent bénéficier (un peu, mais leur niveau reste faible par comparaison avec les Suédois) si la part des personnes très instruites ou la part des immigrants des pays de l'UE est élevée dans la région.</p> <p>La discrimination ethnique est principalement un phénomène en dehors des zones métropolitaines (la capitale, etc.).</p>	
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.		
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	<p>Le résultat montre clairement des preuves de discrimination ethnique, mais pas de discrimination fondée sur le sexe.</p> <p>Les candidats qui sont employés ont un taux d'invitation statistiquement significatif plus élevé que les chômeurs (+8% pour les assistants commerciaux et +13% pour les managers financiers).</p> <p>Les bailleurs utilisent l'ethnicité et le statut d'emploi à trier candidats. Les bailleurs évitent les candidats issus de minorités ethniques et les candidats au chômage.</p> <p>Les autres caractéristiques du demandeur influent sur le taux d'invitation. S'il passe des soirées à la maison ou fait du sport, le taux d'invitation augmente de 7%</p>	Pas d'effets pour le sexe et l'âge des candidats.

	et de 9% respectivement par rapport à ceux qui fréquentent des restaurants et des boîtes de nuit. Le tabagisme diminue l'invitation taux de 3%. Avoir une référence d'un propriétaire précédent augmente le taux d'invitation de 2%.	
Type de logement (un seul type de demande)	Les candidats avec des noms arabes/musulmans masculins et féminins semblent avoir un taux d'invitation un peu plus élevé (mais qui reste bas) pour les petits appartements. Lorsque le loyer est faible, il semble y avoir un effet négatif pour les candidats ayant un nom arabe/musulman masculin.	
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>	L'origine ethnique du bailleur est importante. Les demandeurs avec un nom arabe/musulman masculin semblent s'en tirer beaucoup mieux dans les cas où le propriétaire a également un nom de minorité ethnique. Pour les candidats avec un nom arabe / musulman féminin, il n'y a aucune indication similaire.	

**Pratiques de discrimination :**

- Pas d'invitation pour visiter l'appartement (refus de visite ou pas de réponse)
- ~~Autres~~

## Fiche 10 :

**Référence de la publication :** Carlsson, M., Eriksson, S. (2015). "Ethnic Discrimination in the London Market for Shared Housing", *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 41 (8), pp. 1276-1301.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** :

Colocation : logement où plusieurs personnes non apparentées partagent un appartement ou une maison. Les annonces de colocations pour les étudiants seulement ou pour femmes seulement ont été exclues. Les annonces avec un loyer trop élevé (supérieur à £150 par semaine) ont été exclues.

Étude sur internet, sur le plus grand site classé des annonces au Royaume-Uni. Ce site web est assez représentatif du marché londonien de colocations.

L'échantillon aléatoire de 5.143 annonces de colocations à Londres.

Les 5.143 annonceurs de colocations ont été contactés avec des emails fictifs avec un nom masculin attribué au hasard signalant une origine britannique blanche, européenne de l'est, indienne, africaine ou arabe/musulmane. Seuls les hommes sont inclus. Chaque groupe ethnique compose environ un cinquième de l'échantillon.

Un email pour chaque propriétaire. Les emails ont été envoyés dans les 24 h après la publication des annonces.

Analyse des réponses de propriétaires : invitations à des visites ou non.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

Pour les candidats locataires : origine ethnique (nom/ prénom (toujours masculin) britannique blanc, européenne de l'est, indienne, africaine ou arabe/musulmane)

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

Pour les candidats locataires : profession (assistant de vente en magasin, travailleur de la construction et analyste junior dans une entreprise financière) attribuée au hasard (chaque profession représente environ un tiers de l'échantillon) + âge (toujours 26 ans) + occupation de temps libre (toujours « j'aime jouer et regarder des sports »)

Données géographiques : la composition ethnique dans les quartiers (census)

**Localisation :** la région du Grand Londres

**Période :** avril 2011 – avril 2012

**Résultats :**

L'ampleur de la discrimination est importante. Les minorités ethniques ont une probabilité inférieure (-13%, en moyenne) : de -6% (pour les Européennes de l'est) à -20% (pour les Arabes/musulmans) d'être invitées par rapport à la majorité ethnique. En termes relatifs, cela fait de -11% à -37%. Ces résultats sont statistiquement significatifs, selon un modèle probabiliste.

La conclusion est que la discrimination ethnique est très répandue. Elle existe contre toutes les minorités considérées. Les candidats avec un nom arabe/musulman sont les plus touchés, suivis des candidats avec un nom africain ou indien, tandis que les candidats avec un nom d'Europe de l'Est sont les moins touchés. Le degré de discrimination dépend de la profession du demandeur et de la concentration ethnique résidentielle. La discrimination peut contribuer au tri (sorting) géographique.

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier	L'avantage de la majorité ethnique (soit des Britanniques) est plus grand dans les zones où ils	

populaire/zone résidentielle, etc.	constituent une part élevée de la population. Tous les candidats issus de minorités ethniques bénéficient lorsque la part des minorités augmente.	
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.		
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	Les candidats issus des minorités (non britanniques) ayant des emplois hautement qualifiés font face à plus de discrimination (+10%) que ceux ayant des emplois peu qualifiés. Les analystes juniors reçoivent plus d'invitations que les vendeurs en magasin et les travailleurs de la construction, tandis que les agents de vente et les travailleurs de la construction obtiennent les résultats très similaires.	
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>		

**Pratiques de discrimination :**

- 1) Pas d'invitation pour visiter le logement ; 2) pas de réponse
- —Autres

## Fiche 11 :

**Référence de la publication :** Carpusor, Adrian G., and William E. Loges. 2006. "Rental Discrimination and Ethnicity in Names," *Journal of Applied Social Psychology* 36 (4): 934–952.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** : Il s'agit de propriétaires ayant posté des annonces durant une période de 10 semaines. 6 semaines avant le conflit en Irak (03/2003) et 4 semaines pendant le conflit. Les auteurs ont envoyé des emails de manière aléatoire à 1 115 propriétaires différents dont les annonces ont été publiées sur deux sites internet de référence. La seule chose qui changeait dans leurs réponses aux annonces était le nom de l'envoyeur. Les auteurs ont choisi trois types de noms : à consonance « Blanche », à consonance « Noire », à consonance « Arabe ». L'idée étant que les attentats du 11 septembre et le conflit au Moyen-Orient ont pu générer de la discrimination envers les populations arabes.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s)** : Perception de l'origine ethnique via le nom

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique** : Aucun

**Localisation** : Los Angeles

**Période** : 2003

**Résultats** :

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : <b>Le comté de Los Angeles n'est pas segmenté.</b>	Aucun	Aucun
Agent « discriminateur » :	Aucun	Aucun
Information additionnelle : <b>Noms à consonance « Blanche », « Noire », « Arabe »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les noms à consonance « Noire » sont 4 fois plus découragés de visiter un appartement que les noms à consonance « Blanche ».</li> <li>• Les noms à consonance « Arabe » sont 3 fois plus découragés de visiter un appartement que les noms à consonance « Blanche »</li> <li>• Les noms à consonance « Arabe » ont reçu beaucoup plus de réponses directement négatives que les autres.</li> <li>• Les raisons « cachées » du refus</li> </ul>	Aucun

	ont été plus importantes pendant la guerre qu'avant la guerre. Mais cela n'a pas influé sur le niveau de discrimination en tant que tel.	
Type de logement : <b>Trois types de logements dont le loyer est inférieur à 1 000 euros, compris entre 1 000 et 1 500 euros, supérieur à 1 500 euros .</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus le loyer augmente et moins les noms à consonance « Arabe » semblent discriminés.</li> <li>• Plus le loyer est faible et moins les noms à consonance « Noire » semblent discriminés.</li> </ul>	
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Particulier et agence</b></li> </ul>		Il n'y a pas de différences significatives entre les deux types.

Pratiques de discrimination :

- Refus de visites, objet caché du refus, incitation à ne pas faire de visites.



## Fiche 12 :

**Référence de la publication :** Chareyron Sylvain, L'Horty Yannick, Petit Pascale, Mbaye Souleymane (2019). « Mesurer l'impact d'un courrier d'alerte sur les discriminations liées à l'origine ». 34 pp

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

Objectif de l'étude : étudier l'effet d'un courrier du Défenseur des Droits rappelant la loi aux agences immobilières sur les pratiques discriminatoires.

Pour repérer les agences potentiellement discriminantes, les chercheurs ont réutilisés les données de deux études d'ampleur nationale, réalisées en 2016 et 2017, les projets ADAM et DALTON. 334 agences ont été ainsi étudiées. Dans le cadre de l'étude décrite ici, 167 agences immobilières suspectées de comportements discriminatoires vis-à-vis de candidats à la location d'un logement dans le parc privé ont reçu un courrier du Défenseur des droits en décembre 2017. Ce courrier d'alerte informait les agences immobilières qu'elles faisaient l'objet d'un testing. Il rappelait le cadre légal et les sanctions auxquelles s'exposaient les discriminateurs. Les 167 autres agences n'ont pas reçu de courrier et ont constitué le groupe témoin.

Les tests de correspondance ont été effectués en trois vagues mars 2018, septembre 2018 et mars 2019. Toutes les agences de l'échantillon devaient être testées lors de ces trois vagues afin de constater l'évolution dans le temps de l'effet du courrier du Défenseur des droits. Dans les faits, 291 ont été testées lors de la première vague, 265 lors de la deuxième et 249 lors de la troisième. Cette diminution est due à divers problèmes techniques : agences fermées, problèmes de site internet, sites internet en maintenance, site internet introuvable, aucune annonce sur le site...

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

- Origine « maghrébine » vs « français »

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

- La moitié des agences testées ont reçu un courrier du Défenseur des droits leur rappelant la législation en matière de discrimination

**Localisation :** les 50 plus grandes aires urbaines en France

**Période :** Mai 2017 – mars 2019

**Résultats :**

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	Tous les tests ont été faits auprès d'agences	
Information additionnelle : emploi/chômage,	Pour les tests réalisés 3 mois et 9 mois après l'envoi du courrier du Défenseur des droits,	Pour les tests réalisés 15 mois après l'envoi du courrier du Défenseur des droits, pas de

CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	discrimination des candidats « maghrébins » par les agences du groupe témoin mais pas de discrimination des candidats « maghrébins » par les agences ayant reçu le courrier. Pour ces dernières, la proportion des agences répondant aux deux candidats est beaucoup plus forte (et la proportion de celles ne répondant qu'aux candidats français est beaucoup moins forte).  La conclusion des auteurs est que l'envoi d'un courrier du Défenseur des droits peut avoir un effet bénéfique et relativement durable sur les pratiques de discrimination.	différences entre le groupe témoin et les agences ayant reçu le courrier
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"><li>• Particulier ou agence</li><li>• Âge</li><li>• Origine ethnique</li><li>• Autres</li></ul>		

**Pratiques de discrimination :**

- Pas d'invitation à visiter les biens pour certains candidats
- **Autres**

**Fiche 13 :**

**Référence de la publication :** Défenseur des droits – République Française (2017). « Enquête sur l'accès aux droits – Volume 5 – Les discriminations dans l'accès au logement ». 39 pp.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

Le Défenseur des droits a lancé une grande enquête « Accès aux droits » auprès de 5 117 personnes afin de disposer de connaissances sur l'ensemble des situations qui relèvent de ses compétences (discriminations, droits de l'enfant, déontologie des forces de sécurité, relations avec les services publics) et dresser un état des lieux.

L'échantillon a été constitué de manière aléatoire pour pouvoir établir des estimateurs représentatifs de la population âgée de 18 à 79 ans résidant en France métropolitaine. Les analyses (pourcentages et régressions logistiques) sont pondérées afin de tenir compte du plan de sondage complexe de l'enquête ainsi que du redressement de l'échantillon sur les caractéristiques sociodémographiques de la population française issues du recensement.

Les résultats présentés ici concernent les 24 % de personnes de cet échantillon ayant recherché un logement au cours des 5 années précédentes.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

Le questionnaire de l'enquête recueille les caractéristiques sociales et démographiques des individus (âge, sexe, situation de famille, niveau d'éducation, activité professionnelle, type de quartier habité, situation financière, pays de naissance, la nationalité des parents et par le fait d'être perçu·e comme appartenant à un groupe minoritaire, sur la religion auto-déclarée ou perçue, la sexualité, la situation de santé ou de handicap.).

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

**Localisation :** France

**Période :**

**Résultats :**

	<b>Effets démontrés</b>	<b>Effets non-démontrés</b>
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.		
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	Les personnes correspondant aux caractéristiques suivantes sont celles qui trouvent rapidement un logement (moins d'un an) : Être jeune en emploi, sans enfant, en famille	

	<p>biparentale, être français·e de naissance, disposer de ressources suffisantes, ou pouvoir se tourner vers un proche, le cas échéant, en cas de difficulté</p> <p>matérielle (notamment vers les parents quand ils peuvent se porter caution pour leurs enfants)</p> <p>A l'inverse, les personnes qui mettent plus longtemps à trouver un logement ou qui ont moins de réponses positives sont les suivantes : parent isolé·e, être handicapé·e, être immigré·e, ou encore être en situation de précarité financière sans pouvoir être aidé·e par son entourage</p> <p>Près de 20% des personnes immigrées ont mis plus d'un an pour trouver un logement, soit deux fois plus qu'en moyenne, et 38% n'en avaient pas encore trouvé au moment de l'enquête, soit 17 points de plus qu'en moyenne (21%). Les personnes qui se sentent perçues comme arabes ou noires rencontrent également des difficultés très vives, avec pour les premières 39% de recherches infructueuses et 15% de recherches ayant duré plus d'un an, et pour les secondes 38% de recherches infructueuses et 22% de recherches dont la durée dépasse un an (ensemble pop : 18,1% recherches infructueuses, 7,5% recherches de plus d'un an)</p> <p>Discrimination également des personnes à faibles revenus (notamment qui ne bénéficient pas d'un aide financière) et des personnes issues de quartier HLM ou grands ensembles.</p> <p>Immigrés et familles monoparentales se tournent davantage vers le logement social car le privé demande des</p>	
--	---	--

	loyers et des niveaux de garantie inatteignables	
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"><li>• Particulier ou agence</li><li>• Âge</li><li>• Origine ethnique</li><li>• Autres</li></ul>		

**Pratiques de discrimination :**

- 
- **Autres**

## Fiche 14 :

**Référence de la publication :** Défenseur des droits – République Française (2019). « Test de discrimination dans l'accès au logement selon l'origine. Mesurer l'impact d'un courrier d'alerte du Défenseur des droits auprès d'agences immobilières ». 14 pp.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

Un échantillon de 343 agences immobilières « à risque discriminatoire » a été constitué à partir d'un premier test de correspondance (testing) réalisé auprès de 3 260 agences immobilières situées dans les 50 plus grandes aires urbaines françaises. Ces agences ont été ensuite réparties de manière aléatoire en deux groupes : l'un destinataire d'un courrier de sensibilisation du Défenseur des droits indiquant aux agences qu'elles ont fait l'objet d'un test et leur rappelant le cadre légal et les sanctions auxquelles elles s'exposaient, ce courrier étant accompagné du guide Louer sans discriminer, un manuel pour professionnaliser ses pratiques, l'autre ne recevant aucune information. Ces agences immobilières ont fait l'objet de trois tests de suivi à 3, 9 et 15 mois après réception du courrier. Le test reposait sur l'envoi par courriel d'une demande de visite d'un appartement par deux candidats fictifs au profil identique à l'exception de l'origine supposée (l'un avec une origine française présumée, l'autre maghrébine).

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

- Origine « maghrébine » vs origine « française »

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

**Localisation :** France

**Période :**

**Résultats :**

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.		
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	Les résultats indiquent que l'action de sensibilisation du Défenseur des droits, ici par l'envoi d'un courrier nominatif, est un puissant « réducteur » de discriminations intervenant lors de la sélection des candidats à une visite de logement. Il n'y a plus de différence significative de traitement entre les deux candidats dans les agences ayant reçu le courrier, 3 et 9 mois	L'effet du courrier s'atténue dans le temps et ne se maintient pas 15 mois après l'envoi du courrier.

	<p>après la réception du courrier, alors que l'écart se maintient de façon constante dans les agences témoins.</p> <p>Les résultats montrent également une variation de la discrimination en fonction de la tension du marché : la discrimination est plus importante lors des vagues de test ayant lieu en septembre (moment de tension) qu'en mars (moment de creux). Cela s'explique par le fait que lorsqu'il y a plus de candidats, le taux de réponse diminue et la sélection des candidats augmente d'où risque de discrimination</p>	
Type de logement (un seul type de demande)		
<p>Caractéristiques du bailleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>		

**Pratiques de discrimination :**

- 
- **Autres**



## Fiche 15 :

**Référence de la publication :** Ewens, Michael, Bryan Tomlin, and Liang Choon Wang. 2014. "Statistical Discrimination or Prejudice? A Large Sample Field Experiment," *Review of Economics and Statistics* 96 (1):119–134.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** : Les auteurs choisissent 14 237 propriétaires réparties dans 34 villes américaines dont l'annonce est publiée sur un site internet (Craiglist). Le mail contient un nom à consonance raciale « Blanche » ou « Noire » et des informations de trois types. Un type neutre (seule la consonance du nom donne une indication au propriétaire), un type positif (une femme non fumeuse avec un emploi respectable) et un type négatif (une femme fumeuse avec des problèmes de crédits). Les auteurs décident également de tester l'impact des caractéristiques du voisinage du logement considéré par l'annonce. Ils suggèrent que l'importance de la discrimination envers les populations Afro-américaines sera atténuée lorsque le logement se situe dans un quartier à forte présence de population Afro-américaine.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s)** : Origine afro-américaine.

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique** : Aucun

**Localisation** : USA

**Période** : Entre 2009 et 2013. (Estimation car période de l'enquête non spécifiée dans le document)

**Résultats** :

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : <b>34 villes américaines, quartier avec une plus forte proportion de population Afro-américaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les zones à forte proportion d'Afro-Américains, un signal positif surprise réduit la discrimination, en revanche un signal négatif surprise ne modifie pas les résultats obtenus précédemment.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>On ne démontre pas de différences entre les différentes villes.</li> </ul>
Agent « discriminateur » : <b>Particuliers</b>	Aucun	Aucun
Information additionnelle : <b>nom à consonance « Blanche » et nom à consonance « Noire », Fumeur/Non-fumeur, Problème de crédit/Non-problème de crédit.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En l'absence de quelconque signal, les noms à consonance « Noire » reçoivent 16 % de réponses positives en moins.</li> <li>Lorsque l'on prend en compte les deux types de signaux testés, on constate à chaque fois une discrimination au détriment des</li> </ul>	

	<p>population afro-Américaines. Cette discrimination s'accroît lorsque l'on passe d'un signal négatif à un signal positif.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les auteurs tentent de montrer l'effet d'un signal masqué. Ainsi, ils commencent par un échange sans signal puis introduisent le signal au cours de la discussion avec le propriétaire. Ils constatent ainsi que la discrimination reste présente. L'apparition d'un signal positif ne change pas l'écart entre les deux types de populations testés. En revanche, un signal surprise négatif accroît l'effet de discrimination des populations avec un nom à consonance « Noire ».</li> </ul>	
Type de logement : <b>la location d'appartement, F1 et Studio, loyer supérieur au 20<sup>e</sup> percentile et inférieur au 90<sup>e</sup> percentile de chaque ville.</b>	Aucun	Aucun
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Aucune</b></li> </ul>	Aucun	Aucun

**Pratiques de discrimination :**

**Fiche 16 :**

**Référence de la publication :** Flage, A. (2018). Ethnic and gender discrimination in the rental housing market: Evidence from a meta-analysis of correspondence tests, 2006–2017. Journal of Housing Economics, 41, 251-273.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** : L'article recense 25 études répertoriées sur 14 pays OCDE. Tous les tests par correspondance sont sur base d'un échantillon aléatoire.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

Afrique du Nord / Arabes / Musulmans, Afrique Sub-Saharienne, DOM-TOM, Africains-Américains, Europe de l'Est, Latino-Américains, Asie, Turcs, Italiens, Juifs, Roms

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

Le genre est étudié transversalement. L'étude s'intéresse également aux différences dans les pratiques entre bailleurs professionnels et bailleurs privés ainsi qu'à l'éventuel effet positif des informations socio-économiques pouvant être fournies par le candidat lors des prises de contact.

**Localisation :** Monde

**Période :**

**Résultats :**

La discrimination a été prouvée pour tous les publics-cibles étudiés. Une différence de genre est sensible. Les femmes du groupe majoritaire sont les plus favorisées et les hommes du groupe minoritaire sont les moins favorisés. Les femmes du groupe minoritaire sont toujours moins discriminées (-30% en moyenne) que les hommes du même groupe.

	<b>Effets démontrés</b>	<b>Effets non-démontrés</b>
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	<p>Sur une méta-analyse de 25 études concernant les pays OCDE, il semble que les agents immobiliers discriminent significativement moins contre les candidats locataires provenant des groupes ethniques minoritaires que les bailleurs particuliers privés. Cela est causé en partie par le fait que les particuliers affichent significativement plus de "discrimination statistique" que les agents.</p> <p>La discrimination par les particuliers est significativement réduite par la fourniture d'information sur</p>	

	les conditions économiques et sociales du candidats du groupe minoritaire discriminé.	
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	Ces informations additionnelles ont un effet bénéfique, notamment auprès des bailleurs privés.	
Type de logement (un seul type de demande)		Sur une méta-analyse de 25 études couvrant 14 pays OCDE, les tests de correspondance utilisent souvent un type d'appartement très similaire et souvent le loyer testé correspond au taux d'effort médian par rapport aux revenus nets médians. Il donc difficile de prouver s'il y a un effet lié au type de logement.
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• <del>Âge</del></li> <li>• <del>Origine ethnique</del></li> <li>• Autres</li> </ul>		

**Pratiques de discrimination :**

- Refus de visites, limitation des propositions de locations
- Autres

## Fiche 17 :

**Référence de la publication :** Hanson, Andrew, and Zackary Hawley. 2011. "Do Landlords Discriminate in the Rental Housing Market? Evidence From an Internet Field Experiment in U.S. Cities," *Journal of Urban Economics* 70 (2): 99–114.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** : Les auteurs s'intéressent à des annonces postées sur le site Craigslist un mardi durant la période allant du 22/07/2009 au 7/10/2009. Ils envoient leurs demandes par email le mercredi suivant l'annonce. L'échantillon d'annonces se réfère à des logements qui se situent dans 10 grandes villes américaines différentes. C'est le marché locatif qui est visé, cependant, aucun type de logement en particulier n'est sélectionné. Pour leur étude, les auteurs répondent à 4 228 annonces. Pour chaque annonce, ils envoient deux emails afin de tester deux types de discrimination. Une liée à la race et l'autre liée aux revenus et à l'origine sociale. Pour tester la discrimination liée à la race, les auteurs sélectionnent des noms à consonance « Blanche » et « Noire » en fonction des statistiques historiques américaines. Pour tester la discrimination liée aux revenus ou l'origine sociale, ils rédigent deux types d'emails : un type « high » qui présente de bonnes références, une écriture convenable et de bonnes données financières ; un type « low » qui comporte des fautes d'orthographe et grammaticales. On ne sait pas si les propriétaires sont des particuliers ou des agences.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s)** : Origine ethnique « Blanche » ou « Afro-américaine ».

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique** : Critère social « bonne éducation et bonne santé financière » « mauvaise éducation ».

**Localisation** : 10 villes américaines

**Période** : 07/2009-7/10/2009

**Résultats** :

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : <b>10 villes américaines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La discrimination par rapport à la race est plus importante pour les villes de Los Angeles et Boston que pour les autres villes testées.</li> <li>• Los Angeles est la seule ville dans laquelle il existe une discrimination raciale entre des mails avec une qualité « High ».</li> <li>• À Boston, Los Angeles et Washington DC, il existe une discrimination raciale entre des mails avec une qualité « Low ». Ce n'est pas statistiquement</li> </ul>	

	valable pour les autres villes.	
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	Aucun	Aucun
Information additionnelle : <b>Nom à consonance « Blanche » et « Noire », « bonne éducation et bonne santé financière » « mauvaise éducation »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les noms à consonance « Noire » ont un taux de réponse inférieur de 6.3 points par rapport aux noms à consonance « Blanche ».</li> <li>• 12,5 % des propriétaires ont répondu uniquement au mail d'un nom à consonance « Blanche » contre 8 % de propriétaires qui ont répondu uniquement au mail d'un nom à consonance « Noire ».</li> <li>• Les mails provenant d'un nom à consonance « Blanche » avec un profil « High » sont ceux qui génèrent le taux de réponse le plus élevé tandis que les mails qui proviennent d'un nom à consonance « Noire » avec un profil « Low » génèrent le taux de réponse le moins élevé.</li> <li>• Il est statistiquement difficile d'affirmer qu'il existe une discrimination raciale lorsque la paire d'emails est de qualité « high »,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsque le propriétaire répond que le logement est libre, il ne le fait pas plus pour les noms à consonance « Blanche » que pour les noms à consonance « Noire ».</li> </ul>

Type de logement : <b>Appartement et Maison</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les propriétaires d'appartements semblent plus enclins à la discrimination que pour les autres types de logements.</li> </ul>	
Caractéristiques du bailleur : •	Aucun	Aucun

- La principale conclusion de l'article est que la discrimination raciale n'est pas claire. Pour les auteurs, cette discrimination est statistiquement proche de 0 lorsque le propriétaire possède des informations positives sur le niveau de vie des ménages en recherche de logement. Leur hypothèse est que les propriétaires font face à un risque de défaut de paiement et un défaut d'information par rapport au demandeur. Ainsi, lorsque la seule information qu'il possède provient de l'origine ethnique via le nom alors il va effectuer son choix en fonction de cette seule information.
- L'autre conclusion importante est que les propriétaires auront tendance à discriminer lorsqu'il s'agit d'appartements qui se situent dans des ensembles collectifs. Dans ce cas, le propriétaire va faire attention aux caractéristiques démographiques et ethniques qui composent l'immeuble.



## Fiche 18 :

**Référence de la publication :** Hanson, Andrew, Zackary Hawley, and Aryn Taylor. 2011. "Subtle Discrimination in the Rental Housing Market: Evidence From E-mail Correspondence With Landlords," *Journal of Housing Economics* 20 (4): 276–284.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** : Il s'agit du même jeu de données que Hanson et Hawley (2011). Ici, les auteurs veulent analyser la discrimination via des critères plus subtiles. Les auteurs classent relèvent trois grandes catégories: le contenu de la réponse, le délai de réponse, et la durée de la réponse.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s)** : Origine ethnique « Blanche » ou « Afro-américaine ».

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique** : Critère social « bonne éducation et bonne santé financière » « mauvaise éducation ».

**Localisation** : 10 villes américaines

**Période** : 07/2009-7/10/2009

**Résultats :**

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : <b>10 villes américaines</b>	Aucun	Aucun
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	Aucun	Aucun
Information additionnelle : <b>Nom à consonance « Blanche » et « Noire », « bonne éducation et bonne santé financière » « mauvaise éducation »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les propriétaires ont tendances (dans 2,4 % des cas) à être plus poli dans leur réponse aux noms à consonance « Blanche ».</li> <li>Les propriétaires ont tendances à fournir plus facilement (dans 1,5 % des cas) des informations liées aux contacts (numéro de téléphone, adresse...) aux noms à consonance « Blanche ».</li> <li>Les propriétaires ont plus tendance à utiliser des éléments de langage liés à la description du logement (dans 1 % des cas) lorsqu'il</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>On ne trouve pas de résultat significatif en ce qui concerne l'utilisation d'un langage à connotation négative.</li> </ul>

	<p>s'agit d'un nom à consonance « Blanche ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La différence dans le temps de réponse est en moyenne de +39 minutes pour les populations afro-américaine. La différence est faible mais statistiquement significative.</li> <li>• EN moyenne, les propriétaires utilisent 2,16 mots de plus pour répondre aux noms à consonance « Blanche ».</li> </ul>	
Type de logement :	Aucun	Aucun
Caractéristiques du bailleur :	Aucun	Aucun

- Nous constatons que les propriétaires favorisent les blancs en répondant plus rapidement, en écrivant des courriels plus longs et en utilisant un langage plus positif lorsqu'ils répondent aux demandes de renseignements sur les logements locatifs. Dans l'ensemble, les recherches par mots-clés montrent que les propriétaires choisissent de discriminer en encourageant les locataires blancs par un langage positif au lieu de décourager les locataires afro-américains par un langage négatif.

## Fiche 19 :

**Référence de la publication** : Hanson, Andrew, and Michael Santas. 2014. "Field Experiment Tests for Discrimination Against Hispanics in the U.S. Rental Housing Market," *Southern Economic Journal* 81 (1): 135–167.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** : L'objectif des auteurs est de tester la discrimination envers les populations hispaniques sur le marché locatif américain. Les auteurs divisent la population hispanique en deux groupes : les Hispaniques qui ont assimilé la culture américaine et les Hispaniques récemment immigrés. La technique utilisée pour tester cette forme de discrimination ressemble fortement à celle utilisée dans les deux autres papiers de Hanson. Il s'agit de répondre à des annonces provenant de 21 aires métropolitaines américaines, publiées sur le site Craigslist. L'idée de cette étude est que les populations afro-américaines sont très souvent nées sur le sol américain, ce qui n'est pas le cas des populations hispaniques. L'objectif, ici, est donc de voir si les populations qui ont immigré récemment aux USA sont traitées de manières différentes à celle qui est née sur le sol américain. Les auteurs révèlent l'origine du demandeur au propriétaire via son nom de famille. Ensuite, il y a la création de trois types de demandes : « High », elle ne comprend aucune faute d'anglais (indication d'une bonne éducation) ; « Low-quality type 1 », elle comprend quelques fautes grammaticales (indication d'une moins bonne éducation), « Low-quality type 2 », elles ne sont envoyées que par des hispaniques et comprennent d'importantes erreurs de langages (indication d'une immigration récente). Chaque propriétaire reçoit deux emails : un qui provient d'un nom à consonance « Blanche » de type « High » ou « Low-quality type 1 » et un qui provient d'un nom à consonance « Hispanique » de type « High », « Low-quality type 1 » ou « Low-quality type 2 ». Les emails sont envoyés 24h après que l'annonce ait été postée. Les auteurs répondent ainsi à 3 072 annonces. Cela nécessite l'envoi de 6 144 emails.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s)** : Origine hispanique

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique** : Différenciation entre les personnes nées sur le sol américain et les personnes qui ont récemment immigrées sur le sol américain.

**Localisation** : 21 aires métropolitaines américaines

**Période** : 06/02/2011-11/03/2011

**Résultats** :

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : 21 aires urbaines américaines. Différenciation entre les quartiers en fonction du type de population.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il existe une discrimination envers les Hispaniques dans les régions du sud-ouest : Houston, Austin, Dallas, San Antonio et Phoenix.</li> <li>La discrimination envers les populations Hispaniques qui viennent d'immigrer est statistiquement démontrée dans les zones où il y a une faible représentation de la population Hispanique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les propriétaires semblent également préférer intégrer des populations Hispaniques qui ont assimilé la culture américaine aux Hispaniques qui ont récemment immigrées aux USA.</li> <li>• La discrimination la plus importante envers les Hispaniques qui ont récemment immigré se fait dans les endroits où la population blanche est la moins concentrée et la plus concentrée.</li> </ul>	
Agent « discriminateur » : <b>particuliers et agences</b>	Aucun	Aucun
Information additionnelle : <b>Nom à consonance « Blanche », Nom à consonance « Hispanique », Qualité de l'éducation, Assimilation de la culture américaine.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les populations Hispaniques qui n'ont pas assimilé la culture américaine sont discriminées. Elles reçoivent 2,9 points de réponses en moins.</li> <li>• Les populations Hispaniques qui n'ont pas assimilé la culture américaine reçoivent un traitement différent des noms à consonance « Blanche » et des noms à consonance « Hispanique » ayant écrit un email « Low-quality type 1 » dans 5,8 % des cas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas démontré de traitement différent entre les Hispaniques qui ont assimilé la culture américaine et les populations blanches.</li> </ul>
Type de logement : <b>appartements et maison</b>	Aucun	Aucun
Caractéristiques du bailleur :	Aucun	Aucun

- Nous constatons que les propriétaires favorisent les blancs par rapport aux Hispaniques qui ont récemment immigré aux USA, en répondant plus rapidement, en écrivant des courriels plus longs et en utilisant un langage plus positif lorsqu'ils répondent aux demandes de renseignements sur les logements locatifs. Dans l'ensemble, les recherches par mots-clés montrent que les propriétaires choisissent de discriminer en encourageant les locataires blancs par un langage positif au lieu de décourager les locataires hispaniques par un langage négatif.

## Fiche 20 :

**Référence de la publication** : Hogan, Bernie, and Brent Berry. 2011. "Racial and Ethnic Biases in Rental Housing: An Audit Study of Online Apartment Listings," *City & Community* 10 (4): 351–372.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** :

L'étude est organisée à Toronto, une ville du Canada ayant 40% de la population née en dehors du pays. L'objectif de l'étude consiste à évaluer directement la discrimination raciale et ethnique sur le marché des appartements locatif plutôt que de déduire indirectement la discrimination à partir d'enquêtes ou de données de plaintes. L'étude vise à démontrer deux types de traitements qui sont appliqués aux locataires :

- Refuser l'opportunité : les propriétaires utilisent des méthodes de sélection subtiles pour contourner certaines personnes dans la sélection des locataires. Par exemple, les personnes appartenant à un groupe racial peuvent être informées qu'un appartement a déjà été loué uniquement pour faire savoir à une autre personne d'un autre groupe qu'il est toujours disponible.
- Diminuer l'opportunité : lors d'un rendez-vous, le propriétaire exprime un malaise, une réticence ou un désintérêt à l'égard d'un locataire potentiel d'un groupe racial pour ensuite montrer de la sympathie et de l'intérêt à une personne d'un autre groupe racial.

La méthodologie consiste à contacter des propriétaires sur un site d'annonces immobilières pour 5 groupes raciaux (Anglo-Saxon Caucasien, Afro-Américain Noir, asiatique, musulman/arabe et juif) et 3 critères différents à chaque annonce (le nom, le message et le moment de l'envoi). L'étude s'est arrêtée à un peu plus de 5000 réponses (1000 par groupe racial).

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s)** :

La couleur de peau, la nationalité, les convictions religieuses et le sexe ont été testés.

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique** :

**Localisation** : Toronto, Canada

**Période** : Mars à Juin 2007

**Résultats** :

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	<p><b>Opportunité</b> : L'absence de réponse (refus de l'opportunité) est 10 fois plus importante que l'octroi d'une réponse mais sous conditions. (diminution de l'opportunité).</p> <p><b>Prix</b> : Les logements ayant un loyer élevé (81%) ont un taux de réponse supérieur aux loyers faibles (69%).</p>	<p><b>Prix</b> : Pas de différence significative dans le taux de réponse en fonction du sexe.</p>

	<p><b>Noms :</b> les noms musulmans/arabes, surtout masculins (taux de réponse : 65%) sont plus pénalisés par rapport aux noms caucasiens (75%). Il existe également des différences importantes dans les réponses des propriétaires aux noms de Noirs (hommes 71% et femmes 73%), et d'Asiatiques (71%), par rapport aux noms caucasiens.</p> <p><b>Probabilité de réponse :</b> un musulman/arabe obtient 34% de probabilité réponses à ses demandes, soit 3 fois moins qu'un caucasien. Un noir 57% et un asiatique 66% comparé à un caucasien (catégorie de référence).</p> <p>Une femme musulmane/arabe à 3 fois plus de chances d'obtenir une réponse qu'un homme musulman/arabe, 60% contre 21%.</p>	<p><b>Noms :</b> Pas de différences significatives dans les taux de réponse aux noms juifs (76%) par rapport aux noms caucasiens (75%).</p> <p><b>Probabilité de réponse :</b> pas de différence de probabilité d'obtenir une réponse pour une femme asiatique comparé à une femme caucasienne. <i>Raison :</i> plus de mariage mixte et ouverture d'esprit d'une femme asiatique qu'un homme asiatique (Joyner and Kao, 2005)</p>
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.		
Type de logement (un seul type de demande)		<b>Studio, loft et appartements de 1 à 6 chambres :</b> Pas de différence dans le taux de réponse peu importe le nombre de chambres et le sexe du locataire.
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>Particulier ou agence</li> </ul>		Les agences répondent plus que les particuliers, 82% contre 67%.

<ul style="list-style-type: none"><li>• Âge</li><li>• Origine ethnique</li><li>• Autres</li></ul>		
---	--	--

**Pratiques de discrimination :**

- Réponse négative (déjà loué) alors que répond disponible à un autre
- Demande d'informations personnelles : emploi, résidence actuelle, présence d'enfants
- Conditions supplémentaires : Caution, contrat annuel
- Moins de conditions : date de début flexible, visite à tout moment, parking gratuit (aux caucasiens et juifs)

Le racisme est tenu sous silence et exprimé de manière passive.



## Fiche 21 :

**Référence de la publication :** Kirszbaum Thomas (2018), « Capitalisation des connaissances sur les discriminations dans le parc privé et les instruments d'action publique pour les combattre ». Commissariat général à l'égalité des territoires, Recherches et Études sur les Politiques Socio-urbaines. 50 pp

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

Le document consiste en une revue de la littérature dans laquelle sont reprises divers critères de discrimination que nous énumérons plus loin.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

- Origine « Afrique du Nord », « Afrique Sub-Saharienne », Europe des 27, Asie du Sud-Est

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

- Composition familiale, revenus (montant et source), handicap, type de bailleur (privés ou agences), nombre de biens détenus par le bailleur privé, le fait d'être fonctionnaire ou pas
- Autres motifs de discrimination et/ou discriminations recensés dans la littérature :
  - o Le refus de garants en raison de leur lieu de résidence outremer ;
  - o Le refus de prendre en compte les ressources de personnes handicapées ou retraitées du fait de leur caractère insaisissable ;
  - o L'exigence d'une caution parentale à laquelle des personnes ne peuvent répondre en raison de leur situation familiale ;
  - o Des annonces affichant une préférence pour les fonctionnaires, ce qui exclue *de facto* les personnes étrangères

**Localisation :****Période :****Résultats :**

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs études montrent que les propriétaires privés ont tendance à plus discriminer sur l'origine ethnique que les agences immobilières, mais ces dernières discriminent davantage sur les revenus ou le fait que le candidat ne soit pas fonctionnaire.</li> <li>• Les propriétaires d'un seul appartement discriminaient moins</li> </ul>	

	<p>que ceux possédant plusieurs appartements ; l'explication avancée est que le multipropriétaire s'inquiéterait de la possibilité de louer ses autres appartements et anticipe l'aversion de ses futurs locataires potentiels pour certains profils.</p>	
<p>Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Du point de vue des origines, les personnes originaires d'Afrique du Nord sont quatre fois plus souvent victimes de discrimination que celles originaires de l'Europe des 27 ou d'Asie du Sud-Est. Alors que les descendants des immigrés d'Europe du Sud ne se démarque plus de la population française, les discriminations ne diminuent pas significativement pour les descendants des immigrés d'Afrique du Nord et d'Afrique Sub-saharienne. Elles augmentent pour les descendants d'immigrés Turcs.</li> <li>• Il apparaît que le fait d'être fonctionnaire est un atout face aux bailleurs (notamment les agences), mais l'impact est très différent selon l'origine ethnique du candidat (Bunel, 2016 et 2017). Ainsi, les « français de souche » voient leur taux de réponse positive augmenter très fortement lorsqu'ils sont fonctionnaires alors que l'augmentation est minime pour les candidats Nord-Africain</li> </ul>	

	<p>(testing métropole) ou Kanacks (testing Nouvelle-Calédonie).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'après l'enquête nationale menée par défenseur des droits auprès de 5117 personnes (en 2017), 14% des personnes enquêtées ont connu des discriminations dans l'accès au logement dans les 5 années précédentes. 80,4% de ces personnes imputent les discriminations à leur couleur de peau ou leur origine. D'après cette enquête d'autres groupes apparaissent discriminé : les personnes en difficulté financière, les personnes reconnues handicapées par l'administration et les familles monoparentales.</li> </ul>	
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>		

#### Pratiques de discrimination :

- Pas d'invitation à visiter les biens pour certains candidats
- Il est répondu aux personnes discriminées que le bien est « déjà loué »
- Techniques pour retarder le dépôt de dossier des candidats considérés comme immigrés (donne l'information plus tard, etc.)
- Discrimination des établissements de prêts immobiliers.

**Fiche 22 :****Référence de la publication :**

Le Gallo, J., L'Horty, Y., du Parquet, L. & Petit, P. (2017). « Les discriminations dans l'accès au logement en France : Un testing de couverture nationale ». TEPP – Rapport de recherche, n°2017-11, 41p.

Le Gallo, J., L'Horty, Y., du Parquet, L. & Petit, P. (2019). Discrimination in Access to Housing: A Test on Urban Areas in Metropolitan France. *Economie et Statistique / Economics and Statistics*, 513, 27–45. <https://doi.org/10.24187/ecostat.2019.513.2004>

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

L'étude mesure l'ampleur de la discrimination dans l'accès au logement du parc privé à l'aide d'un testing de couverture nationale, qui est représentatif de chacune des 50 plus grandes aires urbaines de France métropolitaine, tout en couvrant un large spectre de motifs de discriminations : l'âge, l'origine, le lieu de résidence, le statut de fonctionnaire et leurs combinaisons. Le protocole du projet a consisté à envoyer, entre juin et décembre 2016, 5 candidatures fictives en réponse à une sélection de 5 000 annonces de locations dans le parc privé réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain, soit 100 annonces par aire urbaine ou encore 25 000 réponses à des annonces immobilières.

Les 50 aires urbaines retenues pour l'étude représentent 57,1% de la population française (36,6 millions d'habitants.) 100 tests sont effectués pour chaque aire urbaine, soit 5008 annonces testées sur l'ensemble du territoire. Deux tiers des annonces sont issues de particuliers et un tiers d'agences immobilières.

Cinq candidatures fictives sont envoyées pour chaque test. Deux profils sont utilisés systématiquement dans tous les tests (homme français, 41 ans et homme maghrébin, 41 ans). Il existe six autres profils qui sont tirés au sort pour chaque annonce testée. Les caractéristiques de ces profils sont les suivantes : homme maghrébin, 41 ans, fonctionnaire ; homme français, 22 ans ; homme maghrébin, 22 ans ; homme français, 41 ans, localisé dans une Zone Urbaine Sensible ; homme Afrique de l'Ouest, 41 ans, non à consonance non-musulmane ; homme maghrébin, 41 ans, localisé dans un quartier politique de la ville. Au total, 25 040 messages personnalisés ont été envoyés.

L'ordre d'envoi des demandes des 5 individus à une même annonce a été déterminé par tirage au sort, de façon à ce que sur l'ensemble de l'échantillon le message de chacun ait été envoyé en premier un même nombre de fois. Ceci afin d'éviter les effets de pile.

Permutation des messages entre les candidats au cours de la campagne de testing, de façon à ce qu'une inégalité de traitement ne puisse être imputable à la qualité différenciée des messages.

Tous les tests sont réalisés sur des F2, soit le type de bien le plus demandé et le plus offert. 70% des annonces sont issues du Bon coin, soit le site le plus consulté et le plus utilisé en France.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

- Origine Maghreb et Afrique de l'Ouest

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

- **Locataire** : L'âge (discrimination à l'encontre des jeunes), le lieu de résidence (habiter un quartier inscrit dans la géographie prioritaire de la politique de la ville), le statut de fonctionnaire (stabilité financière)
- **Bailleur** : Professionnel ou privé
- **Contexte local**
- **Caractéristiques de l'annonce** : sa date de parution, le montant du loyer et des charges, la durée du bail, la surface du logement, l'étage, et la localisation du bien.

**Localisation** : 50 plus grandes aires urbaines en France

**Période** : juin et décembre 2016

**Résultats :**

	<b>Effets démontrés</b>	<b>Effets non-démontrés</b>
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		Difficile de démontrer un quelconque effet de la géographie sur les résultats : les aires urbaines les plus discriminantes ne sont ni les plus grands ni les plus petites. Idem pour les moins discriminantes.
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	<p>Parmi les tests où les chercheurs ont reçu au moins une réponse non-négative (20,95% des tests), les annonceurs ont donné une réponse non-négative aux cinq profils seulement dans 17,02% des cas -&gt; <b>annonceurs très sélectifs.</b></p> <p>Les chances d'obtenir une réponse sont plus élevées lorsque l'annonceur est un professionnel : parmi l'ensemble des annonces testées, 14,13 % ont obtenu au moins une réponse non négative pour les annonces publiées par les particuliers, contre 38,52 % pour les annonces publiées par des agences immobilières.</p> <p>La sélectivité des professionnels est moins forte : au sein de ces annonces avec au moins une réponse non négative, on constate que les annonceurs qui ont donné des réponses non négatives à l'ensemble des 5 candidats représentent 7,66 % des annonceurs particuliers contre 23,28 % des annonceurs professionnels. <b>Particuliers discriminent plus que professionnels</b></p>	<p>Le classement des candidats selon le nombre de réponses non-négatives est similaire entre les privés et les agences mais les agences répondent davantage que les privés.</p> <p>Les agences discriminent autant que les privés.</p>
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	<p>Les candidats maghrébins ont 27% de chance en moins d'obtenir une réponse non-négative.</p> <p>Ordre de succès selon le taux de réponses non négative :</p>	<p>Concernant la discrimination selon l'âge, pour les candidats français, les jeunes sont discriminés par rapport aux plus âgés ; pour les candidats maghrébins, c'est l'inverse. <b>Effet âge non démontré</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- homme français, 22 ans (14,85%) ;</li> <li>- homme français, 41 ans, localisé dans une Zone Urbaine Sensible (14,8%) ;</li> <li>- homme français, 41 ans (13,94%) ;</li> <li>- homme maghrébin, 41 ans, localisé dans un quartier politique de la ville (11%) ;</li> <li>- homme maghrébin, 22 ans (10,74%) ;</li> <li>- homme maghrébin, 41 ans, fonctionnaire (11%) ;</li> <li>- homme Afrique de l'Ouest, 41 ans, non à consonance non-musulmane (9,44%).</li> </ul>	<p>Concernant la discrimination selon le lieu de résidence, pour les Français comme pour les Maghrébins, le candidat résidant en quartier sensible est avantagé par rapport au candidat « neutre ». <b>Effet lieu de résidence non démontré</b></p>
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>		

**Pratiques de discrimination :**

## Fiche 23 :

**Référence de la publication :** Oh, Sun Jung, and John Yinger. "What Have We Learned From Paired Testing in Housing Markets?" *Cityscape*, vol. 17, no. 3, 2015, pp. 15–60.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

L'étude est une enquête testing à grande échelle aux USA par Department of Housing and Urban Development (HUD) de 1977, 1989, 2000 et 2012 + enquête par échantillon aléatoire en Europe

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

Afro-américains, Latino-américains, Asiatiques

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

Le genre est testé transversalement.

**Localisation :** Etats-Unis, Europe

**Période :** 1977, 2000 et 2012 (USA) – Europe ?

**Résultats :**

L'étude met en évidence une discrimination vis-à-vis des divers publics-cibles étudiés.

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		USA : Les groupes discriminés "blacks" d'abord et hispaniques ensuite se voient proposer moins fréquemment des logements dans les quartiers à plus fort % de population blanche.  Les quartiers avec une plus forte proportion de propriétaires occupants ou avec des biens immobiliers de valeurs élevés sont plus corrélés à des pratiques de discrimination.
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	Les agences discriminent moins que les bailleurs particuliers. Surtout, plus l'agence immobilière est grande, moins la discrimination est probable. Cela dépend aussi des préférences perçues de la clientèle de l'agence (customer prejudice) (si sélective et très "blanche", on peut observer le résultat observé).	
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI,		

fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.		
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"><li>• Particulier ou agence</li><li>• Âge</li><li>• Origine ethnique</li><li>• Autres</li></ul>		

**Pratiques de discrimination :**

- Refus de visites, limitation des propositions de locations
- Autres



**Fiche 24 :**

**Référence de la publication :** Pitingolo, Rob, and Stephen L. Ross. "Housing Discrimination Among Available Housing Units in 2012: Do Paired-Testing Studies Understate Housing Discrimination?" *Cityscape*, vol. 17, no. 3, 2015, pp. 61–86.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** : Cette étude s'interroge sur le fait que l'étude « Housing Discrimination Among Available Housing Units in 2012 » (HDS2012) puisse sous-estimer le processus de discrimination. Dans le cas de HDS2012, les annonces de location apparaissent sur des sites internet tels que Craigslist, apartments.com, rent.com etc..., des annonces de vente ont été tirées à partir de sites tels que zillow.com. L'article est donc très technique et a pour but de montrer que les méthodes utilisées par l'enquête peuvent amener à des biais dans l'évaluation de la discrimination.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s)** : Populations Noire, Hispaniques, Asiatiques.

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

**Localisation** : 28 agglomérations américaines

**Période** : 2011

**Résultats :**

Cet article traite de trois préoccupations majeures qui ont été soulevées au sujet des études de tests par paires :

- La première crainte est que les agents de location et de vente qui ont l'intention de discriminer filtrent les demandeurs de logement appartenant à une minorité lors des appels téléphoniques. Cette étude n'a trouvé aucune différence pour les locations et seulement de petites différences entre populations Blanches et Noires pour les ventes.
- La deuxième préoccupation concerne la quantification du traitement des minorités. En effet, les situations de discrimination négatives peuvent être contrebalancées par des cas de discrimination positive. Cependant, ce travail montre que cela ne changerait pas grand-chose au résultat final.
- La troisième et dernière préoccupation discutée est que l'échantillonnage peut sous-évaluer des zones géographiques dans lesquelles le phénomène de discrimination est plus élevé. La question est de savoir si le recours accru à Internet pour la commercialisation du logement peut générer un biais de sélection dans les annonces de logement. L'article ne trouve pas des preuves allant dans cette direction.

**Fiche 25 :****Référence de la publication :**

Ross, Stephen, and Margery Austin Turner. 2005. "Housing Discrimination in Metropolitan America: Explaining Changes between 1989 and 2000." *Social Problems* 52 (2): 152–180.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

Reproduit une étude sur le sujet, réalisée en 1989. L'objectif est d'observer l'évolution depuis cette date.

Les annonces testées sont issues d'un tirage aléatoire hebdomadaire réalisé dans les principaux journaux métropolitains. Les annonces concernent aussi bien des biens à louer qu'à vendre. Elles sont réparties sur 21 aires urbaines faisant déjà partie de l'étude de 1989. La proportion d'Africains-américains et/ou d'Hispaniques dans la population de ces aires urbaines est plus importante que la moyenne nationale.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

- Origine : africain-américains et hispaniques vs blancs ;

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

- Bien à louer ou à vendre
- **Attitude du bailleur/vendeur par rapport au candidat :**
  - o Le testeur est contacté, ou non, par mail ou téléphone après la visite ;
  - o L'agent prend de temps, ou non, d'arranger de futurs contacts ;
  - o L'agent fait, ou ne fait pas, des commentaires positifs sur les possibilités du testeur d'acheter ou de vendre ;
  - o Le testeur est invité, ou non, à remplir un formulaire de demande de location.
- **Dans le cas d'une location :**
  - o Comparaison du montant du loyer et de la garantie locative demandés aux deux testeurs ;
  - o Comparaison des incitants à louer proposés (ou non) aux deux testeurs ;
  - o Est-ce qu'il a été demandé de payer pour déposer le dossier.
- **Dans le cas d'un achat :**
  - o Prise en compte de la composition ethnique du quartier/bâtiment ;
  - o Aide proposé par le vendeur au testeur pour trouver un prêt (recommandation d'un prêteur...).

**Localisation :** USA

**Période :**

- Été et automne 2000

**Résultats :**

	<b>Effets démontrés</b>	<b>Effets non-démontrés</b>
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		<p><b>Marché acquisitif :</b></p> <p>Il semble que les pratiques visant à empêcher les Africains-Américains d'acheter dans des quartiers blancs aient disparu depuis 1989.</p>

<p>Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.</p>		
<p>Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.</p>	<p><b>Marché locatif :</b></p> <p>Les Africains-Américains sont discriminés par rapport aux blancs : ils sont moins invités à visiter, reçoivent moins d'informations sur les logements libres. La discrimination contre ce groupe est cependant en baisse par rapport à 1989.</p> <p>Les Hispaniques sont discriminés par rapport aux blancs : ils sont moins invités à visiter, reçoivent moins d'informations sur les logements libres. La discrimination contre ce groupe est stable par rapport à 1989.</p> <p><b>Marché acquisitif :</b></p> <p>Les Africains-Américains sont discriminés par rapport aux blancs : ils sont moins invités à visiter, reçoivent moins d'informations sur les logements libres. Ils reçoivent également moins d'aide ou d'informations quant aux prêts. Néanmoins la discrimination contre ce groupe diminue depuis 1989, mais cette diminution est due à une diminution des attitudes favorables aux blancs (en termes de relance du candidat, informations, etc.). Les attitudes visant à décourager les Africains-Américains tendent, quant à elles, à augmenter.</p>	<p><b>Marché acquisitif :</b></p> <p>Les preuves de discrimination des hispaniques sur ce marché sont limitées. Peu significatives.</p>
<p>Type de logement (un seul type de demande)</p>		
<p>Caractéristiques du bailleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> </ul>		

<ul style="list-style-type: none"><li>• Âge</li><li>• Origine ethnique</li><li>• Autres</li></ul>		
---	--	--

**Pratiques de discrimination :**

**Fiche 26 :****Référence de la publication :**

SOS Racisme (2019). "Discriminations raciales au logement, ça suffit ! ». 15 pp

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :****Partie 1 :** discrimination raciale dans l'accès au logement des jeunes en Ile-de-France

775 tests ont été réalisés entre mai 2017 et mai 2018 pour 5 origines différentes (origine asiatique, origine française métropolitaine ancienne, origine maghrébine, origine subsaharienne et origine ultra-marine) pour des logements répartis sur l'ensemble de l'Ile-de-France.

**Partie 2 :** Testing sur l'ampleur des discriminations sur les plateformes de mise en relations entre particuliers (PAP et Le Bon Coin)

250 tests ont été réalisés depuis octobre 2018 en Ile-de-France pour cinq origines différentes (origine asiatique, origine française métropolitaine ancienne, origine maghrébine, origine subsaharienne et origine ultra-marine) en réponse à 250 annonces de logements mis en location par des propriétaires privés en Ile-de-France.

**Partie 3 :** Testing sur l'acceptation des consignes discriminatoires par les agences immobilières

L'objectif de cette enquête était de déterminer si les professionnels de l'immobilier acceptaient les critères discriminatoires raciaux demandés par les propriétaires. Au total 90 tests ont été réalisés auprès de 90 agences immobilières situées en Ile-de-France et appartenant aux 9 plus grands réseaux d'agences immobilières choisis selon leur nombre d'implantations sur le territoire français.

**Partie 4 :** Testing sur les pratiques des communes et des bailleurs concernant l'enregistrement d'une demande de logement social en Ile-de-France

Sur la base des retours des victimes saisissant les permanences juridiques de SOS Racisme et des associations partenaires de l'Agence Ile-de-France de la FAP, un panel de 40 mairies et 12 bailleurs des départements de Paris (75), Seine-Saint-Denis (93) et Hauts-de-Seine (92) étaient identifiés et ont fait l'objet d'un testing. Ce testing s'est déroulé entre octobre 2017 et juillet 2018 en trois phases : par mail, par téléphone et testing physique. Il avait pour objectif de sonder les pratiques sur l'accès à l'information des primo demandeurs de logement social. L'objectif était d'observer si dans les réponses apportées à ces demandeurs, des différences de traitement étaient opérées sur les critères suivants : l'origine des demandeurs de logement, la situation familiale, les ressources, la commune de résidence

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

- Origine : asiatique, française métropolitaine ancienne, maghrébine, subsaharienne et origine ultra-marine ;

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

- Montant du loyer
- Étudiant vs jeune actif (pour testing jeunes)
- Type de bailleur (pour discrimination sur les plates-formes de mise en contact de particulier à particulier, testing sur l'acceptation des consignes discriminatoires par les agences immobilières et testing logement social en Ile-de-France)
- Ressources (logement social)
- Composition familiale (logement social)
- Commune de résidence (logement social)

**Localisation :** Ile-de-France

**Période :**

- mai 2017 à mai 2018 : testing discrimination raciale dans l'accès au logement des jeunes en Ile-de-France
- d'octobre 2018 à mai 2019 : Testing sur l'ampleur des discriminations sur les plateformes de mise en relations entre particuliers (PAP et Le Bon Coin)
- 2019 : Testing sur l'acceptation des consignes discriminatoires par les agences immobilières
- octobre 2017 et juillet 2018 : Testing sur les pratiques des communes et des bailleurs concernant l'enregistrement d'une demande de logement social en Ile-de-France

**Résultats :**

	<b>Effets démontrés</b>	<b>Effets non-démontrés</b>
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.		
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	<p>Le testing sur l'ampleur des discriminations sur les plateformes de mise en relations entre particuliers montre l'existence d'une discrimination sur ces plateformes.</p> <p>Testing sur l'acceptation des consignes discriminatoires par les agences immobilières : 48,9% des agences refusent toute discrimination : 26,7% acceptent de sélectionner les candidats sur des critères raciaux ; 24,4% des agences refusent d'effectuer la sélection sur critères raciaux elles-mêmes mais laissent la possibilité aux propriétaires de sélectionner sur ces critères.</p> <p>Parmi les agences acceptant de faire elles-mêmes la sélection des candidats sur des critères raciaux, 42% rappellent qu'il est illégal de discriminer.</p>	<p>Le testing sur les pratiques des communes et des bailleurs concernant l'enregistrement d'une demande de logement social en Ile-de-France, ne permet pas de mettre en évidence de discriminations lors de la prise de contact par e-mail ou téléphone. Par contre, lors du testing physique, certaines personnes n'ont pas pu obtenir les informations nécessaires pour retirer le dossier de demande de logement social.</p>
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	<p>Un <b>jeune actif</b> d'origine ultra-marine ou subsaharienne a 40% de chance en moins d'avoir un logement qu'un jeune actif d'origine française ancienne ; un jeune actif Maghrébin a 37 % de</p>	<p>Pour la discrimination des plate-formes de particulier à particulier, il apparaît qu'une personne d'origine asiatique à 2% de chance en moins d'avoir un logement qu'une personne</p>

	<p>chances en moins et un jeune actif asiatique 20% de moins.</p> <p>Un <b>étudiant</b> d'origine ultramarine ou subsaharienne a 37% de chance en moins qu'un étudiant d'origine française ancienne ; un étudiant actif Maghrébin a 20 % de chances en moins et un étudiant asiatique 10% de moins.</p> <p>Les étudiants, quelle que soit leur origine, ont davantage de retour positifs que les jeunes actifs.</p> <p>Pour la discrimination des plateformes de particulier à particulier, on observe que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une personne d'origine ultramarine a 26% de chance en moins</li> <li>- Une personne d'origine maghrébine a 50% de chance en moins</li> <li>- Une personne d'origine d'Afrique subsaharienne a 55% de chance en moins</li> </ul>	<p>d'origine française ancienne. <b>Pas significatif.</b></p>
Type de logement (un seul type de demande)		Discrimination identique quel que soit le niveau de loyer demandé pour le testing sur la discrimination raciale dans l'accès au logement des jeunes en Ile-de-France
<p>Caractéristiques du bailleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>		

**Pratiques de discrimination :**

## Fiche 27 :

**Référence de la publication :** Turner, Margery A., Rob Santos, Diane K. Levy, Doug Wissoker, Claudia Aranda, and Rob Pitingolo. 2013. Housing Discrimination Against Racial and Ethnic Minorities 2012. Report prepared for the U.S. Department of Housing and Urban Development. Washington, DC: The Urban Institute.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !)** : Ce rapport présente les résultats de la quatrième étude nationale sur la discrimination en matière de logement parrainée par le Département américain du logement et du développement urbain (HUD). Il s'agit de la 2012 Housing Discrimination Study (HDS 2012). On a testé les limites de cette étude dans l'autre article de Pitingolo (2015). Les principaux objectifs de l'étude :

- Des estimations de la discrimination subie par les populations Noirs, Hispaniques et Asiatiques par rapport aux Blancs qui recherchent un logement locatif et commercial.
- Des estimations de la discrimination locative (par rapport aux Blancs) pour les huit plus grandes régions métropolitaines « Hispaniques », les huit plus grandes régions métropolitaines « Noires » et les deux plus grandes régions métropolitaines « Asiatiques ».
- Une exploration analytique des pratiques de vente des agents immobiliers qui éloignent les demandeurs appartenant à des minorités des quartiers « Blancs » en leur proposant des logements dans des quartiers à fortes populations minoritaires.
- Une évolution du comportement des propriétaires au cours du temps.

Globalement l'étude se base sur l'analyse de 28 aires métropolitaines américaines afin de comparer les résultats entre les métropoles à forte concentration de minorités et des métropoles plus « neutres ». Les tests ont été effectués pour 4 900 locations et 3 400 ventes. Les annonces sont relevées sur des sites internet et les prises de contact se font par email. Selon les auteurs la recherche d'un logement comporte 3 étapes :

- Premièrement, les testeurs ont tenté (par téléphone ou par courrier électronique) de prendre des rendez-vous pour des visites en personne.
- En cas de succès, ils ont utilisé la visite en personne pour se renseigner sur les maisons ou les appartements disponibles.
- Enfin, s'ils étaient informés d'au moins une unité de logement disponible, les testeurs cherchaient à inspecter les maisons ou les appartements.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s)** : Populations « Noires », « Hispaniques » et « Asiatiques ».

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique** : Impact de la composition ethnique du voisinage.

**Localisation** : 28 aires métropolitaines américaines.

**Période** : 2011

**Résultats** :

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : Composition du quartier	Aucun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur les multiples enquêtes, la composition des quartiers recommandés aux acheteurs minoritaires est très</li> </ul>



		similaire à la composition de ceux recommandés aux Blancs également qualifiés.
Agent « discriminateur » :	Aucun	Aucun
Information additionnelle : <b>Minorités : Populations « Noires », « Hispaniques » et « Asiatiques ».</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans environ un tiers des visites en personne, les Blancs sont nettement plus susceptibles d'être favorisés que les minorités. Les locataires Noirs, Hispaniques et Asiatiques voient tous beaucoup moins d'unités de logement que les Blancs également qualifiés. Les Noirs voient environ une unité de moins pour 25 visites; Les Hispaniques voient une unité de moins pour 14 visites; et les Asiatiques reçoivent une unité de moins pour 13 visites.</li> <li>• Lorsque l'on reprend l'ensemble des trois étapes, les locataires appartenant à une minorité sont moins informés et visitent moins de maisons et d'appartements que les Blancs également qualifiés.</li> <li>• À l'instar des locataires, les acheteurs de maisons appartenant à des minorités se voient rarement refuser les rendez-vous que leurs homologues blancs sont en mesure de prendre. Cependant,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors d'un appel pour une location, il y a une égalité de traitement pour obtenir une visite.</li> </ul>

	<p>les acheteurs noirs sont un peu plus susceptibles que les Blancs tout aussi qualifiés de se voir refuser un rendez-vous en personne (2,4 points de pourcentage).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans environ les deux tiers des visites en personne, les Blancs sont nettement plus susceptibles d'être favorisés que les Noirs ou les Asiatiques. Les locataires noirs et asiatiques voient beaucoup moins de logements que les blancs également qualifiés. Plus précisément, les Noirs voient environ une maison de moins pour trois visites en personne; les Asiatiques une maison de moins pour deux visites en personne.</li> </ul>	
Type de logement : <b>appartement et maison</b>	Aucun	Aucun
Caractéristiques du bailleur :	Aucun	Aucun

- Ce type d'étude est menée depuis 1977 et permet d'analyser des tendances historiques. Pris ensemble, ces résultats suggèrent que la discrimination flagrante observée dans la plus ancienne étude de tests par paires (refus de rencontrer ou de fournir des informations sur les unités de logement disponibles) est beaucoup moins fréquente aujourd'hui, mais que d'autres formes de discrimination moins facilement détectables persistent, limitant les informations et les options offertes aux demandeurs issus de minorités. Le fait que la discrimination flagrante à l'égard des demandeurs appartenant à des minorités bien qualifiées soit rare ne signifie pas qu'elle ne se produit jamais ou que les demandeurs plus faiblement qualifiés ne sont pas confrontés à des obstacles plus fréquents ou plus sévères dans le choix d'un logement.

## Fiche 28 :

**Référence de la publication :** Verhaeghe, P.P. (2020) Ethnic discrimination on the housing market of Wallonia: an explorative study.US

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

L'objectif de cette étude est de comparer les pratiques de discrimination des bailleurs privés et des agents immobiliers.

1109 tests de correspondance réalisés auprès de bailleurs privés et d'agents immobiliers situés dans les quatre principales villes wallonnes (Liège, Charleroi, Mons, Namur).

Les annonces sont choisies de façon aléatoire sur Immoweb. Néanmoins, lorsqu'une agence immobilière publie plusieurs annonces en même temps, l'équipe de recherche sélectionne de façon aléatoire une annonce par agence de façon à éviter d'éveiller les soupçons des agences testées et de « surtester » certains acteurs. Ce choix d'échantillonnage conduit cependant à une sous-représentation des agents immobiliers dans l'échantillon final.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

Discrimination vis-à-vis des hommes d'origine marocaine (nom à consonance marocaine).

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

L'étude cherche à savoir :

- Si certains agents discriminent davantage que d'autres (propriétaire privés vs agents immobiliers)
- S'il est possible de percevoir des différences entre les villes quant aux pratiques de discrimination

**Localisation :** Wallonie (Liège, Charleroi, Namur, Mons)

**Période :** Février à avril 2019

**Résultats :**

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.	La taux net de discrimination varie selon la ville considérée. La ville où la discrimination est la plus forte est Mons (taux de discrimination de 64%), suivie de Namur (39%) et Charleroi (15%). Le taux de discrimination à Liège n'est pas significatif (8%).	
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	Les propriétaires privés discriminent davantage que les agents immobiliers néanmoins la discrimination existe aussi chez les agents immobiliers (le taux net de discrimination est de 43% pour les propriétaires privés discriminent contre 20% pour les agents immobiliers).  Dans les villes où la discrimination est plus répandue,	

	les agents discriminent également plus. À Charleroi et Liège, le taux de discrimination parmi les agents immobiliers n'est pas significatif.	
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.		
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>	Agences immobilières vs propriétaires privés	

**Pratiques de discrimination :**

- Pas d'invitation des candidats « marocains » à visiter les biens
- **Autres**

## Fiche 29 :

**Référence de la publication :** Verhaeghe, P.P., Mastari, L. (2018). "Mystery shopping auprès des agents immobiliers dans la Région de Bruxelles-Capitale » Bruxelles: Département Sociologie, Vrije Universiteit Brussel. 18 pp

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

Il s'agit de la seconde édition d'une enquête visant à évaluer le respect des lois anti-discrimination par les agents immobiliers de Bruxelles-capitale. L'étude a deux objectifs :

1. Voir l'évolution depuis la dernière mesure de la discrimination en 2017
2. Évaluer l'impact des mesures de sensibilisation à la discrimination que la Région a déployées auprès des agents immobiliers depuis 2017

Afin de pouvoir évaluer au mieux l'évolution des pratiques (objectif 1), l'étude reprend la méthode de testing utilisée lors d'une première étude sur la discrimination par les agents immobiliers réalisée en 2017. Les testings se sont concentrés sur les scénarios de la campagne de 2017 qui avaient obtenus le meilleur taux de réponse et la plus grande discrimination afin de maximiser les chances de voir une évolution entre les deux campagnes. Pour la discrimination ethnique, le scénario retenu est un logement à louer cher à Watermael-Boitsfort (taux de réponse attendu 65%, taux de discrimination du test précédent 43%). Pour la discrimination sur les revenus, le scénario retenu concerne un logement bon marché à Ganshoren, (taux de réponse attendu 64%, taux de discrimination du test précédent 35%). Pour cette deuxième édition, 283 agents immobiliers ont été contactés pour la discrimination ethnique et 237 pour la discrimination sur les revenus. Ces agents avaient déjà été contactés dans le cadre de la première édition.

L'impact des mesures de sensibilisation de la région (second objectif) a été évalué à travers le testing de 39 agents immobiliers ayant tous participé à une formation concernant la discrimination organisée par la Région.

520 appels mystères réalisés auprès d'agents immobiliers de la région Bruxelles-capitale. Les enquêteurs se sont fixé un maximum de cinq tentatives de contacts auprès des agents immobiliers.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

Le testing consistait à appeler un agent immobilier et à lui demander de discriminer sur des critères ethniques et de fortune.

Il était demandé **de ne pas louer** à des « *immigré* » ni à « *des personnes aux revenus sociaux* » mais **de louer** « *exclusivement à des Belges, pas des immigrés mais des gens bien de chez nous* » et à des « *candidats ayant un travail stable* ».

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

Catégorie de prix du bien

Composition ethnique de la commune dans laquelle le bien se situe

**Localisation :** région Bruxelles-Capitale

**Période :** 18 septembre et le 17 octobre 2018

**Résultats :**

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier		

populaire/zone résidentielle, etc.		
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	<p><b>Diminution de la discrimination ethnique entre 2017 et 2018</b> : diminution de la part d'agents immobiliers acceptant de discriminer sur critères « ethniques » (43 % en 2017 à 25 % en 2018) mais pas d'augmentation significative de la part des agents refusant nettement la discrimination ethnique.</p> <p><b>Stabilité de la discrimination sur les revenus</b> : 1/3 des agents prêts à discriminer les bénéficiaires de revenus sociaux.</p> <p><b>Le fait de savoir que c'est illégal n'empêche pas la discrimination</b> : 29% des agents immobiliers qui ont accédé à la demande de discrimination à l'encontre des minorités ethniques ont également répondu spontanément que c'était en fait illégal ; il en va de même pour 20% des agents qui ont accédé à la demande de discrimination sur les revenus.</p>	<b>Impact de la formation sur la discrimination</b> : Les agents immobiliers qui ont suivi la formation au sujet de la discrimination n'accèdent pas significativement moins à la demande discriminatoire (24%) que ceux qui n'ont pas suivi la formation (29%).
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.		
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> </ul>	Agences immobilières	

• Autres		
----------	--	--

**Pratiques de discrimination :**

- Refus de visites, limitation des propositions de locations
  - Sélection des candidats sur base des critères requis par le propriétaire (« belge », « emploi stable »)
- **Autres**

**Fiche 30 :**

**Référence de la publication :** Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). DiscrimibruX 2017 - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

L'étude mesure la discrimination à partir de trois types de tests : tests de correspondance, tests de situation (contacts téléphoniques) et mystery shopping.

10.978 tests de correspondance (comparaison des réponses à deux candidats aux profils identiques sauf sur un critère) ont été effectués au travers de messages écrits via immoweb tandis que 1.542 tests ont été effectués par téléphone.

Les mystery shopping ont pour but de mesurer la propension des agents immobiliers à pratiquer la discrimination ethnique s'ils y étaient incités par les propriétaires. 648 mystery calls ont été réalisés parmi les agents immobiliers de la Région de Bruxelles Capitale.

Les annonces testées ont été sélectionnées sur Immoweb parmi les annonces proposées par des **agents immobiliers**. Une seule annonce par agent a été sélectionnée par phase de sélection d'annonce.

Des critères supplémentaires de sélection des annonces ont été utilisés en fonction des critères testés :

- Composition de famille : uniquement des logements comportant au moins deux chambres ;
- Revenus : uniquement logements payables avec une allocation de chômage (par ex. un loyer maximal de 750 euros pour une allocation de 1529 euros, ou un loyer maximal de 700 euros pour une allocation de 1198 euros) ;
- Jeunes et handicapés mentaux : uniquement logements payables par ce public (loyer de 900€ max) ;
- Aucun logement « très cher ».

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

Critères testés pour les tests de correspondance :

- Origine ethnoculturelle (Afrique du Nord, Afrique sub-saharienne, Europe de l'Est ; transversalement en termes de genre)
- Source de revenus (transversalement en termes de genre)
- Age
- Composition de famille (notamment familles monoparentales ; transversalement en termes de genre)
- Handicap physique (notamment aveugle ayant un chien d'assistance)
- Handicap mental

Critères testés pour les mystery shopping : Origine ethnoculturelle ; revenus

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

Pour les mystery calls, sont pris en compte la composition ethnique du quartier (forte proportion d'immigrés ou non) et la cherté du loyer.

**Localisation :** Région Bruxelles-Capitale

**Période :**



**Résultats :**

	<b>Effets démontrés</b>	<b>Effets non-démontrés</b>
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.	Les agences acceptent davantage de discriminer pour les communes plus chères et plus « blanches » (résultats mystery calls)	
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	Seuls les agents immobiliers sont testés <b>Pour les mystery calls :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un tiers des agents immobiliers (32%) répond qu'ils/elles défavoriseront d'une manière ou d'une autre des minorités ethniques.</li> <li>• 28% établiront une liste sur base de laquelle le propriétaire pourra choisir</li> <li>• Un tiers des agents qui acceptent de discriminer le font en ayant dit que c'est illégal (donc ils sont prêts à le faire tout en sachant que c'est illégal)</li> </ul>	
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	<b>Pour les tests de correspondance</b> Discrimination vis-à-vis : des Nord-Africains (plus les hommes que les femmes) et des personnes d'Afrique Sub-saharienne (plus les femmes que les hommes) Pour les hommes d'Afrique Sub-saharienne, plus de discrimination s'il a un prénom non-chrétien qu'un prénom chrétien. Discrimination sur la source de revenus (Taux de discrimination net de 30% pour les allocataires sociaux) Discrimination <b>positive</b> pour les candidats âgés (pensionnés) Discrimination vis-à-vis des personnes handicapées par rapport aux sans handicap Discrimination des aveugles <b>avec</b> chien d'assistance par rapport aux aveugles <b>sans</b> chien d'assistance	<b>Pour les tests de correspondance</b> Discrimination vis-à-vis des personnes d'Europe de l'Est Discrimination vis-à-vis de la composition familiale (famille monoparentale ou non) Discrimination vis-à-vis des jeunes

	Discrimination des pères isolés par rapport aux mères isolés Discrimination des chômeurs par rapport aux chômeuses Discrimination des femmes originaires d'Afrique Sub-saharienne ou de l'Europe de l'Est par rapport aux hommes de même origine Discrimination plus importante lors des tests écrits (e-mail)	
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>		

#### Pratiques de discrimination :

- Pas de réponses aux demandes d'informations ou de visites
- Décourage les minorités ethniques ou les personnes ayant une allocation (par ex. en les contactant plus tard, en leur donnant moins de chances de visiter le logement, en leur fournissant moins d'informations...). Pour les mystery calls uniquement.
- **Autres**
  - Plus de discrimination constatée par e-mail que lors d'une prise de contact téléphonique

## Fiche 31 :

**Référence de la publication :** Verstraete Jana & Verhaeghe Pieter-Paul (2019) "Ethnic discrimination upon request ? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients", Journal of Housing and the Built Environment, 34 pp

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

Objectif de l'étude : observer la réaction des agences immobilières à des demandes discriminatoires (« pas de locataires étrangers ») de la part d'un propriétaire fictif.

Échantillonnage parmi les 576 agences immobilières de la Région Bruxelles-Capitale recensées sur les principaux sites immobiliers de la région et qui avaient postés au moins cinq annonces de location durant les neuf mois précédant l'échantillonnage. 400 mystery calls ont été réalisés avec succès avec ces agences. Les refus de réponse étaient motivés principalement par le fait que les agences n'étaient pas actives sur certaines communes de la région ou que les agents avaient trop de travail pour prendre un autre client.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

Les agents immobiliers acceptent la discrimination ethnique ou non

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

**Localisation :** Région Bruxelles-Capitale

**Période :** ??

**Résultats :**

	Effets démontrés	Effets non-démontrés
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.	Les agences acceptent davantage de discriminer pour les communes plus chères et plus « blanches » (résultats mystery calls)	
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.	Seuls les agents immobiliers sont testés	
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	<p>Seulement 14% des agents immobiliers refusent directement la discrimination</p> <p>22% disent qu'ils feront une sélection stricte sur d'autres critères</p> <p>28% établiront une liste sur base de laquelle le propriétaire pourra choisir (y compris sur des critères ethniques)</p> <p>32% acceptent de discriminer</p> <p>Certains agents qui disent ne pas vouloir discriminer offrent</p>	

	une porte de sortie par après : discrimination plus subtile, laisse le choix au propriétaire	
Type de logement (un seul type de demande)		
Caractéristiques du bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>		

### Pratiques de discrimination :

Les agents immobiliers détaillent les techniques utilisées pour refuser/décourager les candidats non voulus (étrangers)

- Refus sans plus d'explication
- Prétendre que le logement est loué/sous option
- Décourage les candidats en leur demandant plus d'informations sur leur situation familiale et financières (documents)
- Fournit aux propriétaires une liste de candidats où figurent uniquement des Belges
- Fournit aux propriétaires une liste complète des candidats (Belges ou non) mais accompagnée d'une photocopie de la carte d'identité des candidats. Le propriétaire peut choisir selon ses critères.
- Fait des distinctions entre « bons » et « mauvais » étrangers. Invite le propriétaire à ne pas exclure la clientèle riche des expatriés.
- 

### Autres

**Fiche 32 :****Référence de la publication :**

Zhao, B., 2005. Does the number of houses a broker shows depend on a homeseeker's race? *Journal of Urban Economics* 57 (1), 128–147.

**Choix d'échantillonnage et arguments (en résumé !) :**

Utilise les données de l'étude sur la discrimination de 2000.

L'étude observe le nombre de biens montrés aux ménages recherchant un logement par les agents immobiliers selon leur origine ethnique. Elle effectue également une comparaison avec l'édition 1989 de la même étude.

Comme dans tout test de correspondance, les testeurs sont comparables en tous points (âge, revenus, composition familiale, genre) à l'exception de l'origine ethnique. Néanmoins dans cette étude, les revenus de la personne issue de la minorité sont toujours légèrement supérieurs à celle de la personne blanche afin de s'assurer que la personne issue de la minorité n'a pas été éliminée en raison de ces revenus ; les revenus restent néanmoins similaires pour les deux testeurs.

Les annonces testées ont été récoltées de façon aléatoires dans divers journaux du dimanche.

Les zones testées ont été sélectionnées parmi 105 zones urbaines. 16 sites ont été sélectionnés pour les tests Noirs/Blancs parmi des zones présentant une proportion significative de noirs. De la même façon, 10 sites ont été sélectionnés pour les tests Hispaniques/Blancs.

Au total, 1060 tests Noirs/Blancs ont été effectués et 724 tests Hispaniques/Blancs. 158 tests Asiatiques/Blancs ont été effectués sur deux sites ainsi 68 tests Amérindiens/Blancs sur deux sites.

**Critère d'origine ethnique (ou autres) testé(s) :**

- Origine : africain-américains, hispaniques, asiatiques, Amérindiens vs blancs ;

**Autres facteurs considérés que l'origine ethnique :**

L'étude prend également en compte d'autres caractéristiques des testeurs telles que :

- le fait qu'il s'agisse d'une femme, d'un jeune (< 35 ans), d'un vieux (>45 ans),
- qu'il soit présenté comme marié, avec des enfants, que ses revenus soient annoncés au vendeur/bailleur,
- que **dans la réalité**, le testeur ait des hauts revenus (>50.000\$), des bas revenus (<20.000\$), un diplôme universitaire, pas de diplôme, soit propriétaire de sa maison, soit né à l'étranger, ait une expérience d'audit ;

Certaines caractéristiques de l'agent sont également prises en compte à savoir : sexe, origine ethnique (noir, hispanique), s'il est jeune (< 35 ans) ou vieux (>45 ans).

Il est tenu compte des caractéristiques de l'environnement suivantes : proportion de noirs dans le quartier, proportion d'hispaniques dans le quartier, proportion de propriétaires-occupants.

Enfin, le prix du bien annoncé et l'ordre de visite des testeurs sont pris en compte.

L'étude mesure la discrimination selon deux méthodes : 1) En calculant le nombre moyen de biens montré aux testeurs en fonction de leur origine ethnique, 2) en prenant en compte les différentes caractéristiques du testeur listées plus haut qu'elles soient réelles (âge et genre du testeur, diplôme, revenus, propriétaire de sa maison, né à l'étranger, expérience d'audit) ou affectés pour les besoins de l'étude (revenus, situation de famille) ; les caractéristiques de l'agent sont également prises en compte ainsi que des variables .

**Localisation :** USA

**Période :** mai 2000 à juin 2001

**Résultats :**

	<b>Effets démontrés</b>	<b>Effets non-démontrés</b>
Zone géographique : urbain/non urbain, centre-ville/banlieue, quartier populaire/zone résidentielle, etc.	<p>La discrimination envers les noirs est liée à la composition ethnique du quartier (plus le quartier est blanc, plus il est difficile d'y voir un bien)</p> <p>La discrimination envers les noirs augmente en fonction de la proportion de propriétaires – occupants dans le quartier.</p> <p>Les Hispaniques sont aussi discriminés dans les quartiers blancs mais si le quartier est sur le seuil de la transition raciale, les agents immobiliers peuvent avantager les Hispaniques afin de satisfaire les occupants Blancs et empêcher l'arrivée d'une population noire. Par contre, si le quartier a une proportion importante de Noirs, les agents immobiliers auront tendance à satisfaire cette population et éloigner les Hispaniques avec lesquels les Noirs ne se sentent pas forcément à l'aise.</p>	
Agent « discriminateur » : particuliers, agents immobiliers, sociétés, autres.		
Information additionnelle : emploi/chômage, CDD/CDI, fonctionnaire/pas fonctionnaire, âge du locataire, etc.	<p>Le nombre moyen de biens que l'on fait visiter à des Noirs et des Hispaniques est inférieur, respectivement, de 30% et 10% au nombre moyen visités par des Blancs. Ceci prouve que les minorités, notamment les Noirs, sont empêchés d'accéder à un nombre conséquent de biens.</p> <p>Les Noirs âgés et ayant de plus haut revenus sont moins discriminés que les autres (hypothèse : paraissent des clients plus fiables aux agents immobiliers).</p>	En raison du manque de données, la discrimination n'a pu être calculée qu'en fonction de la première méthode (moins complète) pour les Asiatiques et les Amérindiens. Le modèle n'a pas permis de mettre en évidence une discrimination pour ces groupes.

	<p>Les jeunes Hispaniques sont plus discriminés que le reste de leur groupe et les femmes hispaniques encore plus. La raison en serait un préjugé des agents immobiliers contre ces groupes les considérant comme plus susceptible d'avoir un crédit restreint.</p> <p>La discrimination vis-à-vis des Noirs, mesurée selon le modèle le plus complet, a augmenté de 12 points de pourcentages entre 1989 et 2000. La discrimination vis-à-vis des Hispaniques est restée stable.</p>	
Type de logement (un seul type de demande)		
<p>Caractéristiques du bailleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Particulier ou agence</li> <li>• Âge</li> <li>• Origine ethnique</li> <li>• Autres</li> </ul>	<p>Les agents immobiliers jeunes discriminent plus que ceux plus âgés (hypothèse : sont plus soumis au désir de la clientèle qu'ils doivent fidéliser).</p>	

**Pratiques de discrimination :**

- Nombre de biens proposés à la visite aux minorités est moins élevé.
- Les minorités ne se voient pas proposer de biens dans certains quartiers.



CETTE PUBLICATION EST DISPONIBLE  
SUR [WWW.CEHD.BE](http://WWW.CEHD.BE)