

# TESTING

## L'ACCES AU LOGEMENT LOCATIF DU PARC PRIVE EN HAUTS-DE-FRANCE

---

**testing** (n.m) [anglicisme] ♦ 1° [testing judiciaire] Pratique légale consistant à faire constater, afin qu'elle soit sanctionnée, toute forme de discrimination liée au sexe, à l'origine, au handicap d'une personne etc. ♦ 2° [testing scientifique] Méthode d'investigation visant à mesurer les pratiques discriminatoires sur un territoire et un marché donné.



UNE ACTION SOUTENUE  
PAR LA FONDATION  
ABBE PIERRE

AVRIL  
-  
JUILLET  
2018

TESTING REALISE PAR LE COLLECTIF KIFKIF, UNE ACTION DE  
PREVENTION ET DE LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS  
PORTEE PAR L'ASSOCIATION IRIS FORMATION

5, RUE MAGENTA - LILLE

03.20.10.07.45

## I SOMMAIRE

I RESUME .....	1
I ELEMENTS DE CONTEXTE .....	2
I PROTOCOLE D'ENQUETE .....	3
<b>Espace géographique ciblé</b> .....	3
<b>Isolement des variables testées</b> .....	3
<b>Identification des testeurs</b> .....	5
<b>Les effets mis en exergue</b> .....	5
<b>Types de logement sélectionnés</b> .....	6
<b>Sélection des annonces</b> .....	6
<b>Collecte des données</b> .....	6
<b>Mesure des discriminations</b> .....	8
I RESULTATS .....	9
<b>Caractéristiques des annonces testées</b> .....	9
<b>Localisation des annonces testées</b> .....	10
<b>Répartition du nombre de réponses non-négatives</b> .....	11
<b>Ventilation des réponses non-négatives</b> .....	12
<b>Ventilation des réponses non-négatives conditionnel au nombre total de réponses non-négatives</b> .....	12
<b>Ventilation des réponses non-négatives conditionnel aux indices prix des loyers</b> .....	15
<b>Les différences de taux de réponses non-négatives</b> .....	16
<b>Ventilation des réponses non-négatives selon l'ordre d'envoi des sollicitations aux offreurs</b> .....	20
<b>Les discriminations selon les aires urbaines testées</b> .....	21
I CONCLUSION .....	25
I BIBLIOGRAPHIE ET SITOGRAPHIE .....	28

## I RESUME

Cette expérience contrôlée vise à mesurer les discriminations relatives à l'origine ethnique supposée dans l'accès au logement locatif du parc privé dans la région des Hauts-de-France avec une attention particulière portée sur la Métropole Lilloise. Nous avons répondu à 1267 offres locatives émanant, à part égales, des particuliers et des professionnels afin de respecter la représentativité du marché immobilier locatif. De par la consonance de leur patronyme, deux de nos testeurs suggèrent une origine française quand les deux autres suggèrent une origine maghrébine. Dans chaque binôme de testeurs de même origine supposée, l'un des candidats informe l'offreur bénéficiaire du statut de fonctionnaire, renvoyant ainsi un signal de stabilité professionnelle et, de surcroît, financière. L'introduction de cette variable nous permet d'interpréter l'origine des potentielles différences de traitement en écartant toute forme de discrimination statistique basée sur le risque supposé d'un non-paiement de loyer. En répondant à 1267 offres locatives, nous avons constitué une base de données de 5068 observations. Au terme de la collecte des données, l'expérience contrôlée vise à interpréter statistiquement les réponses des offreurs aux demandes des candidats.

À travers ce nouveau protocole d'enquête, l'association se donne plusieurs objectifs. D'abord, cette étude nous permet d'avoir une cartographie précise et détaillée des discriminations liées à l'origine ethnique dans l'accès au logement locatif privé sur le territoire de la région des Hauts-de-France. Cela nous garantit une meilleure connaissance de notre territoire d'action et nous permet de mieux évaluer le poids des mécanismes discriminatoires qui s'y déploient. In fine, l'analyse de ces données statistiques aidera l'association à orienter et à cibler plus efficacement ses différentes actions de prévention sur le territoire. Dans le même temps, l'objectif de cette expérience contrôlée est de bénéficier de références chiffrées afin d'interpeller l'opinion publique à travers une stratégie de communication, notamment par le biais d'une campagne de sensibilisation. Enfin, les résultats de ce testing devraient permettre aux pouvoirs publics de prendre la mesure des phénomènes discriminatoires se déployant sur le territoire qui les concerne afin d'y apporter des réponses politiques adaptées.

\*\*\*

Cette expérience contrôlée a bénéficié du soutien de l'Agence régionale des Hauts-de-France de la Fondation Abbé Pierre.

## I ELEMENTS DE CONTEXTE

Les pratiques discriminatoires dans l'accès au logement est une problématique centrale qui trouve un écho médiatique plus important aujourd'hui grâce notamment à l'expérience contrôlée ambitieuse réalisée par le TEPP du CNRS en 2017<sup>1</sup>, proposant un chiffrage de référence de couverture nationale sur l'ampleur des discriminations dans l'accès au logement du parc privé. Sur la base d'un testing de 5008 annonces de location, l'expérience contrôlée met en exergue l'existence de discriminations significatives : « le candidat maghrébin Mohamed Chettouh a 26,7 % de chances en moins de voir ses démarches d'accès au logement aboutir ». Autre élément retenant particulièrement notre attention, trois métropoles de la région Hauts-de-France -Valenciennes, Amiens et Béthune- sont classées parmi les dix villes les plus discriminantes.

Durant la même période, le Défenseur des Droits tire la sonnette d'alarme dans le volume 5 de sa série d'enquêtes sur l'accès aux droits, numéro consacré aux discriminations dans l'accès au logement<sup>2</sup>. Ce dernier souligne l'importance du vécu discriminatoire lié à l'origine ethnique supposée : les personnes perçues comme non blanches connaissent « une probabilité cinq fois plus élevée que les autres d'avoir connu une expérience de discrimination lors de leur recherche d'un logement à louer ». Face à ce constat, le Défenseur des Droits insiste sur « la nécessité de poursuivre sans relâche et de concert les actions de promotion de l'égalité et de l'accès aux droits comme celles de lutte contre les discriminations, et ce dans l'ensemble du parc locatif, privé comme social. ».

Dans cette perspective, le Collectif KifKif, sensible aux résultats de ces enquêtes et pleinement investi dans sa mission de prévention et de lutte contre les discriminations, souhaite renouveler l'expérience du testing sur son territoire d'implantation. En 2015, l'association avait déjà expérimenté un premier testing dans l'accès au logement locatif du parc privé. Au total, 34 agences immobilières avaient été contactées par téléphone par 4 testeurs aux profils différents : une personne à l'accent étranger, une personne en mesure de curatelle, une mère célibataire et une personne référente. Le testing avait mis en évidence une discrimination directe : la personne en situation de curatelle ayant essuyé un refus catégorique de la part d'un agent immobilier, lui précisant que le propriétaire refusera sa candidature du fait de sa mesure de curatelle. Les taux d'obtention de visite des testeurs avaient aussi mis en exergue des différences de traitement notables : la personne référente décrochait une visite dans 91,2% des cas contre 73,5% pour la personne à l'accent étranger. Pour autant, l'échantillon était trop faible pour pouvoir faire émerger des conclusions sérieuses sur les pratiques

---

<sup>1</sup> Julie Le Gallo, Yannick L'Horty, Loïc du Parquet, Pascale Petit. Les discriminations dans l'accès au logement en France : un testing de couverture nationale. 2017.

<sup>2</sup> Défenseur des Droits. Enquête « Accès aux droits » n°5 : discriminations et accès au logement locatif. 2017

discriminatoires dans le parc privé de la métropole lilloise. Fort de ce constat, le Collectif KifKif souhaite renouveler l'expérience en changeant les paramètres de son protocole d'enquête.

## I PROTOCOLE D'ENQUETE

### **Espace géographique ciblé**

Cette opération de testing vise à mesurer les pratiques discriminatoires dans l'accès au logement locatif du parc privé sur la région des Hauts-de-France. Pour mieux appréhender le territoire, nous nous basons sur le zonage en aires urbaines proposé par l'INSEE<sup>3</sup>. Selon l'institut statistique, une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci (couronne périurbaine). Selon l'INSEE, l'intérêt du zonage en aires urbaines est d'offrir un cadre de référence approprié à tous ceux qui souhaitent considérer la ville dans son ensemble. L'apport de l'aire urbaine est de proposer un concept englobant des villes, sur la base d'éléments dynamiques, de manière à étudier et comparer leur organisation et leurs formes de développement, qui ne sont pas toutes identiques (développement du centre, ou de la périphérie...).

Afin de nous garantir une disponibilité suffisante en termes d'offreurs et d'annonces locatives, nous avons retenu les aires urbaines comptant plus de 50.000 habitants. Notre échantillon se constitue alors des 21 plus grandes aires urbaines de la région Hauts-de-France : Abbeville, Amiens, Armentières (partie française), Arras, Beauvais, Berck, Béthune, Boulogne-sur-Mer, Calais, Cambrai, Compiègne, Creil, Douai-Lens, Dunkerque, Laon, Lille (partie française), Maubeuge, Saint-Omer, Saint-Quentin, Soissons et Valenciennes (partie française).

### **Isolement des variables testées**

Considérant les moyens alloués à cette opération de testing et au regard du temps imparti, nous avons fait le choix de nous concentrer sur le test d'un seul critère discriminatoire. À cet effet, nous avons retenu le critère qui a la plus grande probabilité de susciter une expérience discriminatoire dans l'accès au logement, à savoir l'origine ethnique supposée. En effet, dans son enquête sur l'accès aux droits concernant les discriminations relatives au logement réalisée en 2017, le Défenseur des Droits souligne que les personnes perçues comme non

---

<sup>3</sup> INSEE, Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010. INSEE Première n°1374. 2011 [https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281191]

blanches connaissent « une probabilité cinq fois plus élevée que les autres d’avoir connu une expérience de discrimination lors de leur recherche d’un logement à louer »<sup>4</sup>.

Nous nous donnons alors pour objectif de mesurer les pratiques discriminatoires relatives à l’origine ethnique supposée dans l’accès au logement locatif du parc privé en région Hauts-de-France avec une attention particulière portée sur la Métropole lilloise. Dans cette perspective, le protocole d’enquête prévoit la construction artificielle de quatre profils, de sexe masculin, afin de mesurer les discriminations selon l’influence de deux variables :

- 1. L’origine ethnique supposée.** Les profils des candidats évoquent, de par la consonance de leurs patronymes, une origine française ou une origine maghrébine.
- 2. Un signal de stabilité professionnelle (et supposément financière)** par l’association ou non d’une affiliation au statut de fonctionnaire. L’introduction de cette variable nous permet d’interpréter l’origine des inégalités de traitement, pouvant résulter de *discrimination statistique* ou de *discrimination par la préférence*. Théorisée par Arrow en 1972<sup>5</sup>, la discrimination statistique consiste à écarter un individu en raison de défauts qui lui sont prêtés car les membres de son groupe d’appartenance sont supposés, à tort ou à raison, renfermés habituellement ces mêmes défauts. Par exemple, d’un point de vue statistique, les français issus de l’immigration perçoivent en moyenne des salaires plus bas, sont davantage exposés aux risques de chômage et de pauvreté. Effectivement, selon les statistiques 2012 de l’INSEE<sup>6</sup>, le taux de chômage au sens du recensement atteint près de 26 % en Hauts-de-France au sein de cette population, contre 16 % pour l’ensemble de la population régionale. Ici, une discrimination statistique consisterait à rejeter la candidature d’un français issu de l’immigration en raison des savoirs réels ou supposés de l’offreur quant aux caractéristiques démographiques du candidat. *A priori*, il ne s’agit donc pas d’écarter l’individu pour ce qu’il est mais parce qu’il ne correspond *probablement* pas aux critères exigés. Au contraire, dans la discrimination par la préférence théorisée par Becker en 1957<sup>7</sup>, les individus adoptent des pratiques discriminatoires en raison de leurs préférences (*personal tastes*) et le candidat est rejeté pour ce qu’il est. Alors, l’introduction de la variable de la stabilité financière par le statut fonctionnaire nous permet d’atténuer voire de supprimer intégralement les discriminations statistiques

---

<sup>4</sup> Défenseur des Droits. Enquête « Accès aux droits » n°5 : discriminations et accès au logement locatif. 2017.

<sup>5</sup> Arrow K. The Theory of Discrimination. In: Ashenfelter O.A., Rees A. (eds), *Discrimination in Labor Markets*. Princeton University Press. 1973.

<sup>6</sup> INSEE, La population immigrée plus présente dans les grandes aires urbaines. Analyses Hauts-De-France n°22. 2016 [<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2128967>].

<sup>7</sup> Becker G.S. The Economics of Discrimination. The University of Chicago Press. 1957.

liées au risque supposé d'un non-paiement de loyer au profit des discriminations par la préférence résultant de « préférences exogènes ou d'aversions individuelles »<sup>8</sup> des offreurs envers les candidats.

## Identification des testeurs

Le **tableau 1**, ci-dessous, présente l'identification des quatre testeurs suivant les variables préétablies :

Variables	Origine française	Origine maghrébine
Signal de stabilité professionnelle : indication d'un statut fonctionnaire	Testeur 1 : Damien Duthoit	Testeur 2 : Saïd Rebzani
Absence de signal de stabilité professionnelle	Testeur 3 : Sébastien Lecompte	Testeur 4 : Hakim Belaidi

*Tableau 1 – Identification des testeurs*

## Les effets mis en exergue

En comparant les réponses des offreurs données à nos quatre testeurs, nous pouvons mettre en exergue une potentielle discrimination liée à l'origine ethnique supposée, selon que les candidats envoient ou non un signal de stabilité financière. En effet, l'expérience contrôlée permet de comparer si l'envoi d'un signal de stabilité financière a une influence comparable sur la réponse de l'offreur, selon que le candidat est d'origine française ou maghrébine :

Comparaison des taux de succès des testeurs	Effets mis en exergue
Comparaison de Duthoit / Lecompte	Mise en évidence de l'effet d'une stabilité financière sur les chances de succès d'une personne d'origine française.
Comparaison de Rebzani / Belaidi	Mise en évidence de l'effet d'une stabilité financière sur les chances de succès d'une personne d'origine maghrébine.

En parallèle, l'expérience contrôlée permet de comparer l'ampleur des discriminations liées à l'origine selon qu'il réside ou non une incertitude quant à la stabilité financière des candidats :

<sup>8</sup> Julie Le Gallo, Yannick L'Horty, Loïc du Parquet, Pascale Petit. Les discriminations dans l'accès au logement en France : un testing de couverture nationale. 2017.

Comparaison des taux de succès des testeurs	Effets mis en exergue
Comparaison de Duthoit / Rebzani	Mise en évidence de discrimination liée à l'origine ethnique supposée en présence d'un signal de stabilité financière des candidats
Comparaison de Lecompte / Belaidi	Mise en évidence de discrimination liée à l'origine ethnique supposée en situation d'incertitude relative à la stabilité financière des candidats

## Types de logement sélectionnés

Nous avons choisi de ne pas nous focaliser sur un type de logement en particulier afin de garantir une grande variété de caractéristiques en termes de surface, de qualité de biens, de localisation et de niveau de loyers. Les logements sélectionnés vont alors du T1 jusqu'au T6.

## Sélection des annonces

Nous avons fait le choix de tester des annonces émanant à la fois des particuliers et des agences immobilières. D'une part dans un souci de représentativité car le parc privé locatif est composé de ces deux types d'offreurs. D'autre part, la comparaison pourrait nous permettre de comprendre si les agents immobiliers joueraient un rôle possiblement « modérateur »<sup>9</sup> des discriminations possiblement pratiquées par les particuliers dans l'accès au logement des candidats.

Dans cette perspective, nous avons ciblé des annonces émanant des sites généralistes et spécialisés les plus sollicités : leboncoin.fr, seloger.com, logic-immo.com, pap.fr, paruvendu.fr...

## Collecte des données

Qu'il s'agisse de sites généralistes ou spécialisés, une application en ligne permet de mettre en relation le candidat avec l'offreur, le premier ayant à renseigner plusieurs informations pratiques : nom, prénom, courriel ainsi qu'un court message explicitant sa demande. Cette application permet d'assurer la neutralité de la présentation du candidat comparativement à un appel téléphonique. D'une part car le ton, l'éloquence ou encore la capacité d'improvisation du candidat pourrait être jugée subjectivement plus ou moins efficace par l'offreur lors de l'appel. D'autre part, l'appel téléphonique permettrait à l'offreur de

---

<sup>9</sup> Bosch M., Carnero A., Farre L. Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment, *Regional Science and Urban Economics*. 2010



demander davantage de renseignements au testeur, ajoutant potentiellement des variables non-contrôlées par le cadre du test. Par l'intermédiaire de cette application web, les quatre testeurs adressent une demande en réponse aux mêmes annonces, mises en ligne et ciblées le jour même. À travers de courts messages comparables, ils se montrent intéressés par le bien immobilier à louer en demandant les pièces justificatives permettant la constitution du dossier de candidature et en sollicitant une visite.

Les testeurs 1 et 2, réciproquement d'origine française et d'origine maghrébine, spécifient bénéficiaire du statut de fonctionnaire, suggérant ainsi à leur interlocuteur une situation de stabilité professionnelle et, de surcroît, la capacité supposée des candidats à s'acquitter de leurs futurs loyers. À l'inverse, les testeurs 3 et 4, réciproquement d'origine française et d'origine maghrébine, ne fournissent aucun élément quant à leurs situations professionnelles.

Le tableau 2, ci-dessous présente les messages des candidats envoyés aux annonceurs :

Variables	Origine française	Origine maghrébine
	Exemple message A	Exemple message B
<b>Signal de stabilité professionnelle : statut fonctionnaire</b>	<p><b>Testeur 1 : Damien Duthoit</b></p> <p>« Bonjour. Je suis fonctionnaire affecté à Lille. Je suis donc actuellement à la recherche d'un logement sur la Métropole. Celui-ci correspond assez bien à mes attentes. Est-il possible d'organiser une visite ? Pouvez-vous m'indiquer les pièces justificatives à fournir pour constituer un dossier de candidature ? Merci par avance,</p> <p style="text-align: right;">Damien Duthoit »</p>	<p><b>Testeur 2 : Saïd Rebzani</b></p> <p>« Madame, Monsieur,</p> <p>Agent de la fonction publique récemment muté en région, je suis à la recherche d'un logement correspondant à ces critères. Est-il toujours disponible ? Quels documents sont nécessaires pour pouvoir candidater à la location ? Serait-il possible de visiter le logement prochainement ? Cordialement. Saïd Rebzani »</p>
<b>Absence de signal de stabilité professionnelle</b>	<p><b>Testeur 3 : Sébastien Lecompte</b></p> <p>« Bonjour. Je suis intéressé par votre offre de location qui répond bien à mes besoins. Quels papiers dois-je vous fournir pour pouvoir prétendre à la location ? Serait-il possible de le visiter ?</p> <p style="text-align: right;">Bien cordialement,</p> <p style="text-align: right;">Sébastien Lecompte »</p>	<p><b>Testeur 4 : Hakim Belaidi</b></p> <p>« Bonjour,</p> <p>Le T2 que vous proposez dans cette annonce correspond parfaitement à ce que je recherche. Peut-on procéder à la visite de l'appartement ? Je souhaiterais également préparer le dossier de candidature à la location, pourriez-vous m'indiquer les pièces à fournir ? Merci par avance. Hakim Belaidi. »</p>

Tableau 2 – Messages des candidats envoyés aux offreurs

L'ordre d'envoi des demandes pouvant avoir une influence sur l'obtention d'un logement, celui-ci a été alterné de manière à ce que chacun des testeurs ait envoyé une demande en premier le même nombre de fois. Dans la même idée, la qualité du message pouvant avoir une incidence dans la perception de la candidature, nous permutons les deux jeux de messages (message A / message B) de manière alternée.

À réception de la demande des testeurs, l'offreur peut contacter ces derniers par courriel. Dès lors, à chaque testeur correspond une boîte de messagerie électronique (*Laposte, Yahoo, Gmail et Hotmail*) afin de pouvoir suivre les demandes et collecter les données. Aucune suite n'est donnée aux retours des offreurs.

## **Mesure des discriminations**

Afin de mesurer les discriminations dans l'accès au logement, cette opération de testing vise à enregistrer les écarts entre les taux de réponses non-négatives obtenues par chacun des testeurs. Une réponse est considérée comme négative dans deux cas de figure :

- Lorsque l'offreur ne répond pas à la demande du testeur ;
- Lorsque l'offreur précise de manière explicite qu'il n'est pas en mesure de répondre positivement à la demande du candidat, comme dans le cas d'un logement qui ne serait plus disponible par exemple.

Dans tous les autres cas, la réponse est considérée comme « non-négative ».

En comparant les taux de réponses non-négatives, le testing permet d'établir des conclusions de type « *Le testeur 'X' a 'Y' fois plus de chance que le testeur 'Z' que sa demande de logement aboutisse* ». Ainsi, l'expérience contrôlée permet de mettre en lumière des inégalités de traitement.

Le suivi des demandes et la collecte de l'ensemble des données sont rendus possibles par la construction d'une base de données.

# I RESULTATS

## Caractéristiques des annonces testées

	Annonces testées		Annonces ayant fait l'objet d'une réponse		Annonces ayant fait l'objet d'au moins une réponse non négative	
<b>Ensemble</b>	<b>1267</b>		<b>856</b>	<b>67,56%</b>	<b>830</b>	<b>65,51%</b>
<b>Type d'offreur</b>						
Particuliers	634	<b>50,04%</b>	524	<b>61,21%</b>	505	<b>60,84%</b>
Professionnels	633	<b>49,96%</b>	332	<b>38,79%</b>	325	<b>39,16%</b>
<b>Sources des annonces</b>						
Leboncoin.fr	1001	<b>79%</b>	665	<b>77,69%</b>	645	<b>77,71%</b>
Autres sites	266	<b>21%</b>	191	<b>22,31%</b>	185	<b>22,29%</b>
<b>Indices prix des loyers</b>						
Loyers bas (< P1)	423	<b>33,38%</b>	286	<b>33,42%</b>	282	<b>33,98%</b>
Loyers moyens (P1 – P2)	422	<b>33,31%</b>	285	<b>33,29%</b>	273	<b>32,89%</b>
Loyers élevés (> P2)	422	<b>33,31%</b>	285	<b>33,29%</b>	275	<b>33,13%</b>
<b>Meublé/Non meublé</b>						
Logements meublés	72	<b>5,68%</b>	57	<b>6,66%</b>	53	<b>6,39%</b>
Logements non meublés	1195	<b>94,32%</b>	799	<b>93,34%</b>	777	<b>93,61%</b>
<b>Jeu de message envoyé</b>						
Message A	624	<b>49,25%</b>	414	<b>48,40%</b>	402	<b>48,43%</b>
Message B	643	<b>50,75%</b>	442	<b>51,60%</b>	428	<b>51,57%</b>

Tableau 1 – Caractéristiques des annonces testées

Le tableau 1 présente les caractéristiques générales des annonces testées. Nous avons répondu à 1267 offres de location émanant, à parts égales, de particuliers et de professionnels de l'immobilier. Ces annonces proviennent en grande majorité, à hauteur de 79%, du site généraliste leboncoin.fr positionné comme n°1 des sites les plus consultés selon les chiffres de médiamétrie. En se référant au prix moyen au m<sup>2</sup> de chacune des villes testées, les annonces ont été classées dans un souci de représentativité, à part égales, selon un indice prix des loyers (loyer bas/moyen/élevé).

Ici, nous nous intéressons aux taux de réponses obtenus par nos testeurs et plus particulièrement aux taux de réponses non-négatives, s'apparentant schématiquement aux taux de succès de nos candidats. Sur l'ensemble des annonces testées, 67,6% d'entre-elles ont fait l'objet d'au moins une réponse à l'un de nos quatre testeurs. Les taux de réponses sont donc relativement élevés : respectivement 66,4% pour le site leboncoin.fr et 71,8% pour les autres sites spécialisés (logic-immo.com, pap.fr). Toutefois, les taux de réponse varient sensiblement selon qu'il s'agisse d'annonces provenant de particuliers (82,6%) ou de professionnels (52,4%). De la même manière, le taux de réponse non-négative est relativement important : sur les 1267 annonces testées, 830 font l'objet d'au moins une réponse non-négative soit un taux de 65,5%. Ici encore, les taux de réponses non-négatives diffèrent manifestement selon qu'elles émanent de particuliers (79,6%) ou de professionnels (51,3%).

## Localisation des annonces testées

	Ensemble des annonces testées (N = 1267)		Annonces ayant fait l'objet d'une réponse	Taux de réponse de l'aire urbaine	Annonces ayant fait l'objet d'au moins une réponse non négative	Taux de réponse non-négative de l'aire urbaine
Abbeville	50	3,95%	39	78%	38	76%
Amiens	104	8,21%	62	60%	62	60%
Armentières (partie française)	53	4,18%	37	70%	35	66%
Arras	50	3,95%	34	68%	33	66%
Beauvais	54	4,26%	31	57%	29	54%
Berck	52	4,10%	28	54%	27	52%
Béthune	52	4,10%	40	77%	38	73%
Boulogne-sur-Mer	50	3,95%	35	70%	35	70%
Calais	50	3,95%	35	70%	35	70%
Cambrai	50	3,95%	30	60%	30	60%
Compiègne	50	3,95%	36	72%	36	72%
Creil	52	4,10%	41	79%	40	77%
Douai-Lens	57	4,50%	38	67%	38	67%
Dunkerque	50	3,95%	40	80%	40	80%
Laon	50	3,95%	30	60%	29	58%
Lille (partie française)	170	13,42%	112	66%	105	62%
Maubeuge	50	3,95%	35	70%	34	68%
Saint-Omer	52	4,10%	30	58%	29	56%
Saint-Quentin	67	5,29%	49	73%	46	69%
Soissons	50	3,95%	41	82%	40	80%
Valenciennes (partie française)	54	4,26%	33	61%	31	57%

Tableau 2 – localisation des annonces testées par aires urbaines et caractérisation des réponses

Nous avons répondu à au moins une cinquantaine d’annonces dans chacune des 21 aires urbaines testées. Les plus grandes aires urbaines de chaque département (Amiens, Beauvais, Douai-Lens, Lille et Saint-Quentin) ont également fait l’objet d’une attention particulière suivant le nombre d’annonces disponibles en ligne. De plus, nous avons choisi d’augmenter l’échantillon sur l’aire urbaine de Lille pour atteindre les 170 annonces testées et ainsi obtenir des données supplémentaires sur notre territoire d’action historique.

Les aires urbaines de Dunkerque et Soissons sont celles dont le taux de réponses non-négatives sont les plus élevés, à hauteur de 80%. L’aire urbaine de Berck est celle dont le taux de réponse et le taux de réponse non-négative sont les plus faibles avec respectivement 3,27% et 3,25%.

## Répartition du nombre de réponses non-négatives

Dans cette étude, nous nous concentrons sur les réponses non-négatives données par les offreurs à nos testeurs. Ci-dessous, le tableau 3.A présente la répartition du nombre de réponses non-négatives par annonce testée. Sur les 1267 annonces testées, 830 demandes ont abouti à au moins une réponse non-négative, soit 65,5% des offres de location. Dans 16,87% des cas, l’offreur n’a contacté qu’un seul de nos testeurs pour lui adresser une réponse non-négative. Au contraire, dans 35,7% des cas, l’offreur a donné une réponse non-négative à l’ensemble de nos 4 testeurs. Cela signifie que dans 64,3% des cas, l’offreur ne répond pas à l’ensemble des testeurs et opère ainsi une sélection dans le choix des candidats à la location.

	Nombre d’annonces (N = 1267)	%
Aucune	437	34,5%
1 et plus	830	65,5%
<b>Nombre de réponses non négatives par annonce :</b>		
<b>1</b>	140	16,87%
<b>2</b>	210	25,30%
<b>3</b>	184	22,17%
<b>4</b>	296	35,66%

*Tableau 3.A – Répartition du nombre de réponses non-négative par annonce testée*

Les deux prochains tableaux (3.B et 3.C) présentent la répartition du nombre de réponses non-négatives par annonce testée en distinguant les professionnels des particuliers. D’abord, nous constatons que le taux de réponses non-négatives est bien plus élevé chez les particuliers (79,7%) que les professionnels (51,3%). Pour autant, la sélectivité des candidats est largement

plus prégnante chez les particuliers : ils sont seulement 30,7% à répondre non-négativement à l'ensemble des testeurs contre 43,4% des professionnels. Ainsi, dans près de 69,3% des cas, les particuliers opèrent une différence de traitement dans la sélection de leurs candidats à la location. Une première hypothèse explicative au fait que les professionnels donnent plus souvent une suite favorable à l'ensemble des testeurs peut être la proportion non-résiduelle de réponses automatiques adressées aux candidats.

	<b>Nombre d'annonces (N = 633)</b>	<b>%</b>
<b>Aucune</b>	308	48,7%
<b>1 et plus</b>	325	51,3%
<b>Nombre de réponses non négatives par annonce :</b>		
<b>1</b>	53	16,31%
<b>2</b>	61	18,77%
<b>3</b>	70	21,54%
<b>4</b>	141	43,38%

*Tableau 3.B – Annonces émanant des professionnels de l'immobilier*

	<b>Nombre d'annonces (N = 634)</b>	<b>%</b>
<b>Aucune</b>	129	20,3%
<b>1 et plus</b>	505	79,7%
<b>Nombre de réponses non négatives par annonce :</b>		
<b>1</b>	87	17,23%
<b>2</b>	149	29,51%
<b>3</b>	114	22,57%
<b>4</b>	155	30,69%

*Tableau 3.C – Annonces émanant des particuliers*

## **Ventilation des réponses non-négatives**

### **Ventilation des réponses non-négatives conditionnel au nombre total de réponses non-négatives**

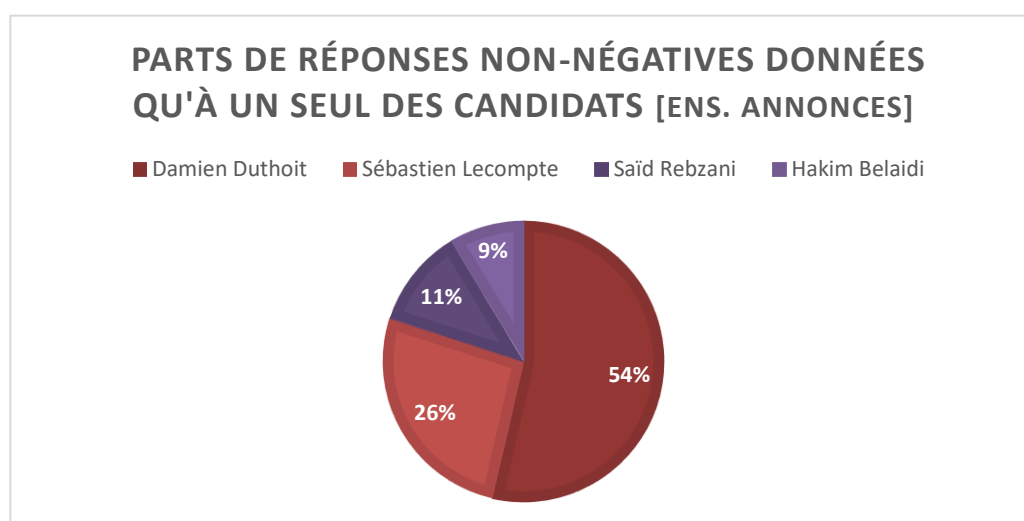
S'il existe vraisemblablement une forme de sélectivité de la part des offreurs, il s'agit désormais de comprendre si cette dernière est réalisée de manière aléatoire ou non. Les tableaux suivants présentent une ventilation des réponses non-négatives obtenues par chacun des testeurs, selon le nombre de réponses non-négatives envoyées par l'offreur.

	Taux de réponse non négative		Taux de réponses non négatives conditionnel au nombre total de réponses non négatives							
			1		2		3		Au moins 1	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
<b>Damien Duthoit</b> Origine française – fonctionnaire	697	55%	75	53,6%	161	76,7%	165	89,7%	697	84%
<b>Sébastien Lecompte</b> Origine française – non-fonctionnaire	633	50%	37	26,4%	135	64,3%	134	72,8%	633	76,3%
<b>Saïd Rebzani</b> Origine maghrébine - fonctionnaire	518	40,9%	16	11,4%	72	34,3%	72	39,1%	518	62,4%
<b>Hakim Belaidi</b> Origine maghrébine – non-fonctionnaire	448	35,4%	12	8,6%	52	24,8%	52	28,3%	448	54%
Nombre d’annonces testées	1267		140		210		184		830	

4.A – Ensemble des annonces

Le tableau 4.A présente les taux de réponses non-négatives conditionnels au nombre total de réponses non-négatives pour l’ensemble des annonces. Ici, les données nous renseignent sur une information capitale : lorsque l’offreur choisi de répondre non-négativement qu’à un seul de nos candidats, sa réponse est destinée dans 80% des cas à l’un de nos deux testeurs aux patronymes évoquant une origine française. Autrement dit, les écarts sont suffisamment significatifs pour admettre que la sélectivité des offreurs n’est pas le fruit d’un système aléatoire. Par exemple, lorsque l’offreur privilégie un seul candidat à la location, il donne sa préférence dans 53,6% des cas à Damien Duthoit et dans seulement 8,6% des cas à Hakim Belaidi.

Le camembert ci-dessous nous invite à prendre la mesure du phénomène :



Les deux tableaux suivants présentent les données en distinguant les annonces émanant des professionnels de celles provenant des particuliers.

	Taux de réponse non négative		Taux de réponses non négatives conditionnel au nombre total de réponses non négatives							
			1		2		3		Au moins 1	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
<b>Damien Duthoit</b> Origine française – fonctionnaire	248	39,2%	12	22,6%	38	62,3%	57	81,4%	248	76,3%
<b>Sébastien Lecompte</b> Origine française – non-fonctionnaire	255	40,3%	18	34%	35	57,4%	61	87,1%	255	78,5%
<b>Saïd Rebzani</b> Origine maghrébine - fonctionnaire	215	34%	14	26,4%	20	32,8%	40	57,1%	215	66,1%
<b>Hakim Belaidi</b> Origine maghrébine – non-fonctionnaire	231	36,5%	9	17%	29	47,5%	52	74,3%	231	71,1%
Nombre d’annonces testées	633		53		61		70		325	

4.B – Annonces émanant des professionnels de l’immobilier

Le tableau 4.B présente les taux de réponses non-négatives conditionnels au nombre total de réponses non-négatives pour les annonces émanant des professionnels de l’immobilier. Les données nous permettent de relativiser le rôle des agents immobiliers dans la sélectivité des candidats à la location. Effectivement, lorsque l’agence choisi de ne répondre qu’à un seul candidat, la préférence donnée aux testeurs évoquant un patronyme français est considérablement moins franche -à hauteur de 56,6%- et n’apparaît donc pas véritablement significative. Comparativement, si la sélectivité demeure légèrement, elle semble toutefois procéder de mécanismes assez aléatoires.

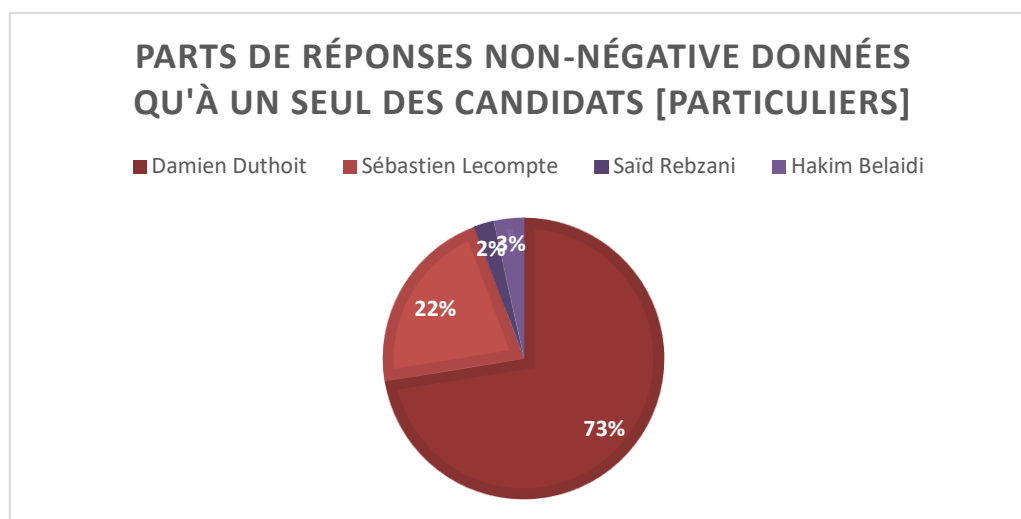
	Taux de réponse non négative		Taux de réponses non négatives conditionnel au nombre total de réponses non négatives							
			1		2		3		Au moins 1	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
<b>Damien Duthoit</b> Origine française – fonctionnaire	449	70,8%	63	72,4%	123	82,5%	108	94,7%	449	88,9%
<b>Sébastien Lecompte</b> Origine française – non-fonctionnaire	378	59,6%	19	21,8%	100	67,1%	104	91,2%	378	74,8%
<b>Saïd Rebzani</b> Origine maghrébine - fonctionnaire	303	47,8%	2	2,3%	52	34,9%	94	82,5%	303	60%
<b>Hakim Belaidi</b> Origine maghrébine – non-fonctionnaire	217	34,2%	3	3,4%	23	15,4%	36	31,6%	217	43%
Nombre d’annonces testées	634		87		149		114		505	

4.C – Annonces émanant des particuliers

Ce sont donc les données relatives aux particuliers qui doivent retenir singulièrement notre attention tant leur portée nous est instructive. Au moment où les particuliers opèrent une sélection en répondant qu’à un seul de nos candidats, ils favorisent dans 94,2% des cas un de nos deux testeurs d’origine française. Ici, les données sont suffisamment robustes et significatives pour souligner que la sélectivité des particuliers n’est pas aléatoire et résulte de processus discriminatoires considérables. D’autant plus que les écarts sont spectaculaires : lorsqu’un particulier choisi de ne répondre qu’à un seul de nos candidats, il donne sa préférence à Damien Duthoit dans 72,4% des cas contre 2,3% pour Saïd Rebzani, alors même



que les deux candidats envoient un signal de stabilité financière par le statut fonctionnaire. Le camembert ci-après nous invite à considérer l'intensité du phénomène :



### Ventilation des réponses non-négatives conditionnel aux indices prix des loyers

Les tableaux suivants présentent les taux bruts de réponses non-négatives obtenu par chacun des testeurs en fonction de l'indice prix des loyers pour l'ensemble des annonces (tableau 5.A) et en distinguant les professionnels (tableau 5.B) des particuliers (tableau 5.C.). Il s'agit ici de comprendre si le montant du loyer exerce une influence sur la prégnance des discriminations.

Les taux de succès de chacun de nos candidats restent relativement homogènes qu'il s'agisse d'un loyer bas, moyen ou élevé. Ainsi, rien ne laisse suggérer que le montant du loyer exerce une influence particulière dans la sélectivité des offreurs lors de l'examen des candidatures.

	Taux de réponse non négative		Taux de réponses non négatives conditionnel aux indices prix des loyers					
			< P1		P1 – P2		> P2	
	N	%	N	%	N	%	N	%
<b>Damien Duthoit</b> Origine française – fonctionnaire	697	55%	238	56,3%	230	54,5%	229	54,3%
<b>Sébastien Lecompte</b> Origine française – non-fonctionnaire	633	50%	211	49,9%	198	46,9%	224	53,1%
<b>Saïd Rebzani</b> Origine maghrébine - fonctionnaire	518	40,9%	165	39%	173	41%	180	42,6%
<b>Hakim Belaidi</b> Origine maghrébine – non-fonctionnaire	448	35,4%	148	35%	152	36%	148	35,1%
Nombre d'annonces testées	1267		423		422		422	

Tableau 5.A – Ensemble des annonces

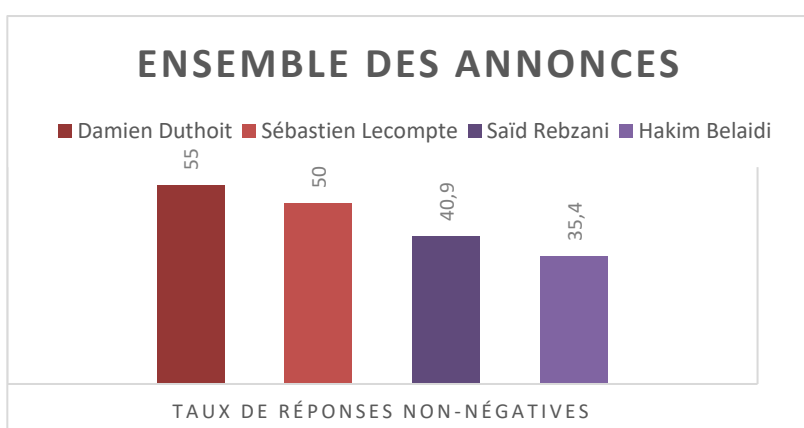
	Taux de réponse non négative		Taux de réponses non négatives conditionnel aux indices prix des loyers					
			< P1		P1 – P2		> P2	
	N	%	N	%	N	%	N	%
<b>Damien Duthoit</b> Origine française – fonctionnaire	248	39,2%	89	42,2%	76	36%	83	39,3%
<b>Sébastien Lecompte</b> Origine française – non-fonctionnaire	255	40,3%	87	41,2%	79	37,4%	89	42,2%
<b>Saïd Rebzani</b> Origine maghrébine - fonctionnaire	215	34%	68	32,2%	73	34,6%	74	35,1%
<b>Hakim Belaidi</b> Origine maghrébine – non-fonctionnaire	231	36,5%	71	33,6%	82	38,9%	78	37%
Nombre d’annonces testées	633		211		211		211	

Tableau 5.B – Annonces émanant des professionnels

	Taux de réponse non négative		Taux de réponses non négatives conditionnel aux indices prix des loyers					
			< P1		P1 – P2		> P2	
	N	%	N	%	N	%	N	%
<b>Damien Duthoit</b> Origine française – fonctionnaire	449	70,8%	149	70,3%	154	73%	146	69,2%
<b>Sébastien Lecompte</b> Origine française – non-fonctionnaire	378	59,6%	124	58,5%	119	56,4%	135	64%
<b>Saïd Rebzani</b> Origine maghrébine - fonctionnaire	303	47,8%	97	45,7%	100	47,4%	106	50,2%
<b>Hakim Belaidi</b> Origine maghrébine – non-fonctionnaire	217	34,2%	77	36,3%	70	33,2%	70	33,2%
Nombre d’annonces testées	634		212		211		211	

Tableau 5.C – Annonces émanant des particuliers

## Les différences de taux de réponses non-négatives



Le graphique ci-contre nous présente les taux bruts de réponses non-négatives obtenu par chacun de nos candidats en réponse à l’ensemble des annonces. Quels enseignements peut-on tirer de ce graphique ?

Vraisemblablement, deux caractéristiques constituent un terreau favorable à l'obtention de réponses non-négatives dans des démarches d'accès au logement : un patronyme évoquant une origine française et l'envoi d'un signal de stabilité financière.

Pour aller plus loin, le tableau 6.A ci-dessous présente les écarts de taux de réponses non-négatives selon le signal de stabilité financière, selon l'origine et leurs effets croisés pour l'ensemble des annonces.

	<b>Ecart de taux de réponses non négatives (en pts de %)</b>
<b>Fonctionnaires VS. Non-fonctionnaires</b>	
Ensemble	<b>+5,25</b>
Parmi les individus d'origine française	<b>+5</b>
Parmi les individus d'origine maghrébine	<b>+5,5</b>
<b>Origine française VS. Origine maghrébine</b>	
Ensemble	<b>+14,35</b>
Parmi les individus fonctionnaires	<b>+14,1</b>
Parmi les individus non-fonctionnaires	<b>+14,6</b>
<b>Effets croisés</b>	
Individu d'origine française ne signalant pas être fonctionnaire VS. Individu d'origine maghrébine signalant être fonctionnaire	<b>+9,1</b>
Individu d'origine français signalant être fonctionnaire VS. Individu d'origine maghrébine ne signalant pas être fonctionnaire	<b>+19,6</b>

*Tableau 6.A – Différences de taux de réponses non négatives sur les mêmes annonces, selon le signal de stabilité financière et selon l'origine pour l'ensemble des annonces*

Cette première lecture nous garantit une photographie plus lisible des inégalités de traitement dont procèdent les offreurs à l'égard de nos candidats et nous permet d'exposer les constatations suivantes :

De manière général, en se focalisant sur les chances de nos candidats de recevoir une réponse non-négative, un écart de 19,6 points de pourcentage sépare l'individu fonctionnaire d'origine française de l'individu d'origine maghrébine ne faisant pas mention de sa profession. En terme relatif, cela signifie que le candidat d'origine maghrébine ne faisant pas mention de sa profession a 35,6% de chances en moins de voir sa démarche d'accès au logement aboutir que le candidat fonctionnaire d'origine française. Afin de mieux comprendre cet écart, nous l'analysons selon le prisme de l'effet d'un signal de stabilité financière, selon la discrimination liée à l'origine, ainsi qu'à leurs effets croisés.

Notons d'abord que l'envoi d'un signal de stabilité financière donne plus de chances aux candidats de voir leurs demandes de logement aboutir. En effet, les candidats stipulant bénéficier du statut fonctionnaire obtiennent 5,25 points de pourcentage supplémentaires de réponses non-négatives que ceux ne faisant pas mention de leurs professions. En terme relatif, cela signifie qu'un fonctionnaire a 13,8% plus de chance de voir sa démarche d'accès au logement aboutir. Cet écart est relativement uniforme, qu'il s'agisse des candidats d'origine

française ou ceux d'origine maghrébine. En d'autres termes, l'envoi d'un signal de stabilité financière a un effet favorable sur la candidature des testeurs.

Lorsque nous nous concentrons sur la variable de l'origine, nos résultats permettent de mettre en exergue des pratiques discriminatoires. En effet, les candidats d'origine maghrébine ont sensiblement moins de chances de recevoir une réponse non-négative que ceux d'origine française. Avec un écart de 14,35 points de pourcentage, les candidats d'origine maghrébine ont 27,3% de chance en moins de voir leur demande de logement aboutir que ceux d'origine française, alors qu'aucun paramètre ne semble justifier cette inégalité de traitement. Qu'ils soient fonctionnaires ou qu'ils ne fassent pas mention de leur profession, les résultats restent homogènes. Si la stabilité financière n'a aucune espèce d'influence ici, la différence de traitement s'explique alors uniquement sous le prisme d'une discrimination liée à l'origine et ne peut être imputable au risque supposé d'un non-paiement de loyer. D'autant plus que, si nous avons vu qu'un signal de stabilité financière garantie plus de chances aux candidats de recevoir une réponse non-négative, il n'est ici toutefois pas en mesure de réduire les discriminations subies par le candidat d'origine maghrébine. En d'autres termes, l'effet positif de la stabilité financière ne permet pas de compenser l'effet négatif de l'origine. Et pour cause, le candidat fonctionnaire d'origine maghrébine rencontre toujours plus d'obstacles que le candidat non-fonctionnaire d'origine française dans sa recherche de location : il a 18,2% de chances en moins de voir sa demande de logement aboutir.

Nous l'avons vérifié antérieurement, les résultats varient considérablement selon que les annonces émanent des professionnels de l'immobilier ou des particuliers. Il convient alors de différencier les données selon le type d'offreur :

	<b>Ecart de taux de réponses non négatives (en pts de %)</b>
<b>Fonctionnaires VS. Non-fonctionnaires</b>	
Ensemble	<b>-1,8</b>
Parmi les individus d'origine française	<b>-1,1</b>
Parmi les individus d'origine maghrébine	<b>-2,5</b>
<b>Origine française VS. Origine maghrébine</b>	
Ensemble	<b>+4,5</b>
Parmi les individus fonctionnaires	<b>+5,2</b>
Parmi les individus non-fonctionnaires	<b>+3,8</b>
<b>Effets croisés</b>	
Individu d'origine française ne signalant pas être fonctionnaire VS. Individu d'origine maghrébine signalant être fonctionnaire	<b>+6,3</b>
Individu d'origine français signalant être fonctionnaire VS. Individu d'origine maghrébine ne signalant pas être fonctionnaire	<b>+2,7</b>

Tableau 6.B – Différences de taux de réponses non négatives sur annonces provenant des professionnels de l'immobilier, selon le signal de stabilité financière et selon l'origine

Le tableau 6.B présente les différences de taux de réponses non-négatives selon le signal de stabilité financière, selon l'origine et leurs effets croisés pour les annonces émanant des professionnels de l'immobilier. Notons d'abord que les professionnels de l'immobilier ne rendent pas compte de préférence pour les candidats fonctionnaires : ils reçoivent légèrement moins de réponses non-négatives que les candidats ne faisant pas mention de leurs professions. Quant à la variable de l'origine des testeurs, les écarts sont plus faibles comparativement à l'ensemble des annonces : les candidats d'origine maghrébine ont 11,3% de chances en moins de voir leur demande de logement aboutir que ceux d'origine française. Ces données viennent conforter le constat réalisé précédemment établissant une sélectivité relativement aléatoire de la part des professionnels de l'immobilier.

	<b>Ecart de taux de réponses non négatives (en pts de %)</b>
<b>Fonctionnaires VS. Non-fonctionnaires</b>	
Ensemble	<b>+12,4</b>
Parmi les individus d'origine française	<b>+11,2</b>
Parmi les individus d'origine maghrébine	<b>+13,6</b>
<b>Origine française VS. Origine maghrébine</b>	
Ensemble	<b>+24,2</b>
Parmi les individus fonctionnaires	<b>+23</b>
Parmi les individus non-fonctionnaires	<b>+25,4</b>
<b>Effets croisés</b>	
Individu d'origine française ne signalant pas être fonctionnaire VS. Individu d'origine maghrébine signalant être fonctionnaire	<b>+11,8</b>
Individu d'origine français signalant être fonctionnaire VS. Individu d'origine maghrébine ne signalant pas être fonctionnaire	<b>+36,6</b>

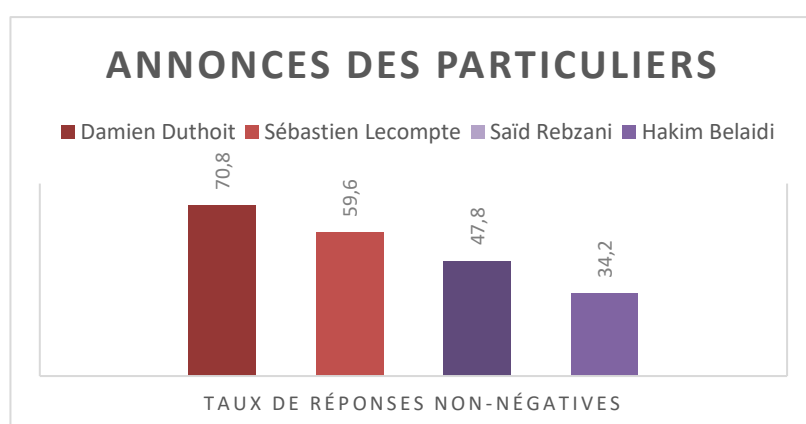
*Tableau 6.C – Annonces émanant des particuliers*

Le tableau 6.C ci-dessus présente les différences de taux de réponses non-négatives selon le signal de stabilité financière, selon l'origine et leurs effets croisés pour les annonces émanant des particuliers cette fois.

Première remarque, les particuliers sont très sélectifs selon que nos candidats signalent être fonctionnaire ou non. En effet, les agents du service public obtiennent 12,4 points de pourcentage supplémentaire et voient donc leurs chances de succès être supérieur de 32,5% par rapport à ceux ne faisant pas mention de leurs professions. Nous constatons alors que les particuliers sont très vigilants à la capacité supposée du candidat à s'acquitter de son futur loyer. Alors, l'envoi d'un signal de stabilité financière par l'affiliation au statut fonctionnaire fait figure de profil rassurant pour le particulier qui adopte un comportement discriminatoire envers ceux ne faisant pas mention de leurs professions.

Plus édifiant encore, les inégalités de traitement liées à l'origine ethnique supposée des candidats sont incroyablement démesurées. Avec 24,2 points de pourcentage

supplémentaires, les candidats d'origine française sont largement favorisés par rapport aux candidats d'origine maghrébine. En terme relatif, cela signifie que lorsqu'un individu d'origine maghrébine candidate auprès d'un particulier pour un logement à la location, il a 46,1% de chances en moins de voir sa demande de logement aboutir face à la candidature d'un individu d'origine française. Si, nous l'avons évoqué, les particuliers préfèrent assez largement les candidats affiliés au statut fonctionnaire, ils préfèrent encore plus les candidats aux patronymes renvoyant à une origine française. Effectivement, le candidat français ne faisant pas mention de sa profession bénéficie de 30,9% de chance supplémentaire par rapport au candidat fonctionnaire maghrébin alors même que celui-ci renvoie un signal fort de stabilité financière et donc la capacité supposée à s'acquitter de son futur loyer.



Le graphique ci-contre résume les éléments évoqués précédemment et nous invite à prendre la mesure des inégalités de traitement éprouvées par nos candidats dans leur démarche d'accès au logement auprès des particuliers.

### Ventilation des réponses non-négatives selon l'ordre d'envoi des sollicitations aux offreurs

	Total	Ordre d'envoi							
		1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Damien Duthoit</b> Origine française – fonctionnaire	697	227	<b>73,7%</b>	170	<b>55,2%</b>	147	<b>47,7%</b>	153	<b>49,7%</b>
<i>Nombre d'annonces testées</i>	1267	308		308		308		308	
<b>Sébastien Lecompte</b> Origine française – non-fonctionnaire	633	165	<b>52,2%</b>	172	<b>54,4%</b>	143	<b>45,2%</b>	153	<b>48,4%</b>
<i>Nombre d'annonces testées</i>	1267	316		316		316		316	
<b>Saïd Rebzani</b> Origine maghrébine - fonctionnaire	518	137	<b>44,9%</b>	148	<b>48,5%</b>	123	<b>40,3%</b>	110	<b>36,1%</b>
<i>Nombre d'annonces testées</i>	1267	305		305		305		305	
<b>Hakim Belaidi</b> Origine maghrébine – non-fonctionnaire	448	128	<b>37,9%</b>	114	<b>33,7%</b>	101	<b>29,9%</b>	105	<b>31,1%</b>
<i>Nombre d'annonces testées</i>	1267	338		338		338		338	

Tableau 7 – Ventilation des réponses non-négatives selon l'ordre d'envoi des demandes pour l'ensemble des annonces

Nous l'avons mentionné lors de la construction du protocole d'enquête, l'ordre d'envoi des sollicitations de nos candidats aux annonces peuvent avoir une influence dans le succès des candidatures. Afin de vérifier que les écarts de taux de succès ne s'expliquent pas uniquement par les différences dans l'ordre d'envoi des candidatures, nous recalculons les données selon cette variable. En effet, globalement, les candidats obtiennent de meilleurs résultats lorsque leurs candidatures sont formulées en premier ou en deuxième. Pour autant, on constate également que les candidats d'origine française ont, à ordre d'envoi égales, plus de chances de voir leur demande de logement aboutir que les candidats d'origine maghrébine. À titre d'exemple, Damien Duthoit, notre candidat de référence, obtient 73,7% de réponses non-négatives lorsqu'il envoie sa demande en première position contre 44,9% pour Saïd Rebzani, notre candidat fonctionnaire d'origine maghrébine, à ordre d'envoi égal. Ces données viennent alors confirmer la prégnance des pratiques discriminatoires.

## Les discriminations selon les aires urbaines testées

Afin de bénéficier d'une cartographie détaillée des discriminations liées à l'origine ethnique sur le territoire des Hauts-de-France, nous étudions ici les taux de réponse non-négatives obtenus par nos candidats au niveau de chacune des 21 aires urbaines testées (tableau 8). In fine, la comparaison nous permet d'établir un classement des aires urbaines à situer sur le baromètre des discriminations liées à l'origine ethnique (tableau 9).

	N	Damien Duthoit Origine française fonctionnaire		Sébastien Lecompte Origine française non-fonctionnaire		Saïd Rebzani Origine maghrébine fonctionnaire		Hakim Belaidi Origine maghrébine non-fonctionnaire	
		N	%	N	%	N	%	N	%
Abbeville	50	32	64,00%	32	64,00%	25	50,00%	25	50,00%
Amiens	104	59	56,73%	39	37,50%	31	29,81%	22	21,15%
Armentières (partie française)	53	30	56,60%	29	54,72%	24	45,28%	24	45,28%
Arras	50	30	60,00%	28	56,00%	24	48,00%	21	42,00%
Beauvais	54	24	44,44%	17	31,48%	17	31,48%	9	16,67%
Berck	52	20	38,46%	24	46,15%	18	34,62%	21	40,38%
Béthune	52	36	69,23%	31	59,62%	24	46,15%	18	34,62%
Boulogne-sur-Mer	50	31	62,00%	26	52,00%	23	46,00%	25	50,00%
Calais	50	26	52,00%	25	50,00%	17	34,00%	19	38,00%
Cambrai	50	23	46,00%	25	50,00%	21	42,00%	18	36,00%
Compiègne	50	29	58,00%	23	46,00%	23	46,00%	20	40,00%
Creil	52	32	61,54%	28	53,85%	26	50,00%	19	36,54%
Douai-Lens	57	34	59,65%	37	64,91%	25	43,86%	23	40,35%
Dunkerque	50	29	58,00%	28	56,00%	24	48,00%	23	46,00%
Laon	50	23	46,00%	22	44,00%	19	38,00%	14	28,00%
Lille (partie française)	170	89	52,35%	91	53,53%	62	36,47%	50	29,41%
Maubeuge	50	30	60,00%	29	58,00%	26	52,00%	24	48,00%
Saint-Omer	52	25	48,08%	24	46,15%	18	34,62%	16	30,77%
Saint-Quentin	67	40	59,70%	26	38,81%	26	38,81%	15	22,39%
Soissons	50	36	72,00%	28	56,00%	31	62,00%	29	58,00%
Valenciennes (partie française)	54	19	35,19%	21	38,89%	14	25,93%	13	24,07%

Tableau 8 – Taux de réponses non-négatives obtenu par les candidats par aires urbaines

	Ensemble		Fonctionnaires		Non-fonctionnaires	
	Ecart taux de réponses non-négatives en pts %	Rang	Ecart taux de réponses non-négatives en pts %	Rang	Ecart taux de réponses non-négatives en pts %	Rang
Béthune	24,04%	1	23,08%	2	25,00%	1
Amiens	21,63%	2	26,92%	1	16,35%	6
Douai-Lens	20,18%	3	15,79%	7	24,56%	2
Lille (partie française)	20,00%	4	15,88%	6	24,12%	3
Saint-Quentin	18,66%	5	20,90%	3	16,42%	5
Calais	15,00%	6	18,00%	4	12,00%	14
Saint-Omer	14,42%	7	13,46%	9	15,38%	8
Creil	14,42%	8	11,54%	13	17,31%	4
Abbeville	14,00%	9	14,00%	8	14,00%	12
Beauvais	13,89%	10	12,96%	10	14,81%	9
Arras	13,00%	11	12,00%	11	14,00%	11
Valenciennes (partie française)	12,04%	12	9,26%	17	14,81%	9
Laon	12,00%	13	8,00%	18	16,00%	7
Armentières (partie française)	10,38%	14	11,32%	14	9,43%	17
Dunkerque	10,00%	15	10,00%	15	10,00%	15
Boulogne-sur-Mer	9,00%	16	16,00%	5	2,00%	20
Compiègne	9,00%	17	12,00%	12	6,00%	18
Maubeuge	9,00%	17	8,00%	19	10,00%	16
Cambrai	9,00%	17	4,00%	20	14,00%	12
Berck	4,81%	20	3,85%	21	5,77%	19
Soissons	4,00%	21	10,00%	15	-2,00%	21

Tableau 9 – Ecart de taux de réponses non-négatives et classement par aires urbaines

En mesurant les écarts entre les taux de réponses non-négatives obtenu par les candidats d'origine française et ceux d'origine maghrébine, nous pouvons à travers nos résultats situer les aires urbaines selon le classement suivant :

EN ORDRE DECROISSANT	
Les 5 aires urbaines les plus discriminantes	Les 5 aires urbaines les moins discriminantes
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Béthune</li> <li>2. Amiens</li> <li>3. Douai-Lens</li> <li>4. Lille (partie française)</li> <li>5. Saint-Quentin</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Soissons</li> <li>2. Berck</li> <li>3. Cambrai</li> <li>4. Maubeuge</li> <li>5. Compiègne</li> </ol>



Nous explorons alors les caractéristiques intrinsèques de ces villes afin de tenter d'isoler de potentielles variables communes pouvant nous apporter des clés de compréhension sur la prégnance des discriminations qui s'y déploient.

En se référant aux données statistiques de l'INSEE<sup>10</sup> sur le recensement de population, nous constatons que les territoires où les discriminations sont les plus marquées se situent davantage au sein des plus grandes aires urbaines de la région. C'est aussi dans ces grandes aires urbaines que la part de la population immigrée est la plus importante. En effet, près de 29% de la population immigrée de la région est regroupée dans les aires urbaines de Lille, Amiens et Creil. Selon les données statistiques de 2012, la commune de Lille rassemble à elle seule 8,7 % des immigrés de la région avec 25 230 personnes. Pour autant, peut-on considérer qu'une part importante de population immigrée constitue une variable conditionnelle au développement de pratiques discriminatoires sur les territoires ? Ce n'est pas complètement déterminant. Par exemple, avec 16,6% de population immigrée au sein de l'aire urbaine de Creil et 26,2% au niveau communal, celle-ci fait partie des territoires comptant la plus grande part de population immigrée et nos résultats soulignent que les pratiques discriminatoires y sont peu significatives. De la même manière, les données collectées sur l'aire urbaine de Maubeuge la classent parmi les 5 villes les moins discriminantes et les statistiques de l'INSEE la placent comme l'une des aires urbaines comptant la plus grande part d'immigrée avec 8,4% de ses habitants. Dans ces deux contre-exemples, plus les populations sont hétérogènes, moins les phénomènes discriminatoires sont forts. Alors, aucun élément détermine un rapport de cause à effet entre diversité de la population et prégnance ou non des discriminations.

C'est aussi dans ces grandes aires urbaines qu'on rapporte communément une tension du marché locatif plus marquée. Si tel est le cas, cette variable pourrait participer à expliquer le déploiement de discriminations plus importantes sur ces territoires, nous incitant alors à réaliser une première exploration analytique grâce aux données de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement<sup>11</sup>.

D'abord, la distribution de l'emploi a une incidence directe sur la demande en logement au sein d'un territoire. Considérant la région Hauts-de-France, les grands pôles d'emploi se concentrent au sein de la Métropole Européenne de Lille (MEL), au sud de la MEL avec les pôles de l'ancien bassin minier (Valenciennes, Douai, Lens, Béthune), au sud de l'ancien bassin

---

<sup>10</sup> INSEE, La population des territoires de la région Hauts-de-France au 1er janvier 2014. INSEE Dossier Hauts-De-France n°6. Janvier 2017

<sup>11</sup> DREAL Hauts-de-France, Atlas cartographie de l'habitat. 2017

minier (les pôles d'emploi d'Arras, de Cambrai et Maubeuge), les villes portuaires comme Dunkerque, Calais et Boulogne, ainsi que Saint-Quentin et surtout Amiens qui s'affirment comme des pôles d'emplois dans leur centralité géographique régionale. Pour autant, à l'exception de de la Métropole Européenne de Lille et du pôle d'emploi de Beauvais, la dynamique du marché du travail est plutôt fragile pour l'ensemble des Hauts-de-France avec une diminution de 24 138 emplois en région entre 2008 et 2013.

De plus, l'évolution démographique peut nous donner une indication sur l'intensité envisageable des besoins en matière de logement. Avec +0,2% sur la période 2008-2013, la population régionale est en très légère augmentation et croit plus particulièrement sur le territoire de la MEL. Plus déterminant encore, l'évolution du nombre de ménages de +3% sur la même période (89 023 ménages supplémentaires) nous renseigne directement sur la pression exercée sur l'offre de logement et qui concerne la quasi-totalité des territoires hormis quelques décroissances ponctuelles sur Lens et Roubaix.

Pour autant, c'est l'observation du solde des entrées et sorties de la région Hauts-de-France qui nous permettra de mesurer véritablement l'attractivité des différents territoires. Pour la période 2008-2013, le solde migratoire de -82 537 habitants nous renseigne sur la faible attractivité de la région. Tous les grands pôles urbains de la région, à quelques exceptions près comme Cambrai ou Armentières, présentent un solde négatif.

Pour conclure sur la demande en logement en région, si l'attractivité du territoire est relativement faible, les grands pôles d'emploi semblent un peu plus attrayants et l'évolution du nombre de ménages peut exercer une légère pression sur l'offre de logement. Au regard de l'évolution du parc de logement, du taux de vacance et du prix de l'immobilier, l'offre en logement ne semble pas témoigner d'un déséquilibre par rapport à la demande. Fort de ce constat, il est donc difficile d'admettre que la tension du marché immobilier locatif participe ici à renforcer les phénomènes discriminatoires, à l'exception peut-être de l'aire urbaine de Lille où la rencontre de l'offre et la demande est plus tendue. Pour autant, les aires urbaines les plus discriminantes (Béthune, Amiens, Douai-Lens, Lille -partie française- et Saint-Quentin) semblent globalement assujettis à une demande de logement relativement plus importante comparativement à l'ensemble de l'échantillon testé. En d'autres termes, les propriétaires ont en apparence peu de difficulté à trouver un locataire. Cette dimension peut en partie expliquer la sélectivité des offreurs et la prégnance des discriminations sur ces territoires mais ne serait constituer à elle seule une variable explicative du phénomène.

## I CONCLUSION

Cette étude se donnait pour objectif de mesurer les discriminations relatives à l'origine ethnique supposée dans l'accès au logement locatif du parc privé dans la région Hauts-de-France. Par voie de messagerie électronique, nous avons répondu au nom de 4 candidats fictifs à 1267 offres locatives émanant, à part égales, des particuliers et des professionnels afin de respecter la représentativité du marché immobilier locatif. De par la consonance de leurs patronymes, deux de nos testeurs suggéraient une origine française quand les deux autres suggéraient une origine maghrébine. Dans chaque binôme de testeurs de même origine, l'un des candidats informait l'offreur bénéficiaire du statut de fonctionnaire, adressant ainsi un signal de stabilité professionnelle et, de surcroît, financière. L'introduction de cette variable nous a permis d'interpréter l'origine des potentielles différences de traitement en atténuant ou en écartant toute forme de discrimination statistique basée sur le risque supposé d'un non-paiement de loyer. En répondant à 1267 offres locatives, nous avons constitué une base de données de 5068 observations que nous avons analysées statistiquement.

Tout d'abord, nous avons constaté que dans 64,3% des cas, les offreurs -particuliers et professionnels de l'immobilier confondus- ne répondent pas à chacun des quatre candidats. Ils opèrent alors une forme de sélectivité dans le choix des candidatures à la location. Cette dimension est particulièrement prégnante chez les particuliers.

À ce stade de l'étude, la comparaison des taux de réponses non-négatives obtenus par chacun de nos testeurs nous permettait déjà de constater des écarts importants et donc des différences de traitement notables. Damien Duthoit, notre candidat fonctionnaire d'origine française obtenant un taux de réponses non-négatives de 55% contre 35,4% pour Hakim Belaidi, notre candidat d'origine maghrébine ne faisant pas mention de sa profession. Une ventilation des réponses non-négatives conditionnel au nombre total de réponses non-négatives envoyées par l'offreur nous a permis de constater que cette sélection des candidats n'est pas réalisée de manière aléatoire. En effet, lorsque les offreurs ne répondent qu'à un seul de nos candidats, il s'agit dans 80% des cas d'un de nos testeurs d'origine française. Ce chiffre atteint 94,2% s'agissant des particuliers.

Nous avons constaté que l'envoi d'un signal de stabilité financière, à travers le statut de fonctionnaire, donnait plus de chances aux candidats de voir leur démarche d'accès au logement aboutir. Pour autant, cette stabilité financière n'a pas été en mesure de compenser les discriminations subies par le candidat d'origine maghrébine qui, malgré son statut fonctionnaire, a 18,2% moins de chance de succès que le candidat français ne faisant pas mention de sa profession. Alors, l'étude nous a permis d'écarter toute forme de discrimination statistique basée sur le risque supposé d'un non-paiement de loyer et a mis en exergue des

discriminations de préférence significatives. Chez les particuliers, les résultats sont édifiants : en se basant sur nos deux candidats fonctionnaires, celui d'origine maghrébine a 32,5% de chances en moins de voir sa demande de logement aboutir que celui d'origine française, alors même qu'aucun paramètre ne semble justifier cette différence de traitement. De manière générale, qu'il s'agisse de particuliers ou de professionnels de l'immobilier, les candidats d'origine maghrébine ont 27,3% de chances en moins de voir leur demande de logement aboutir que ceux d'origine française.

Enfin, nous avons comparé l'intensité du phénomène selon les aires urbaines testées, nous permettant de les situer sur le baromètre des discriminations. Ainsi, en ordre décroissant, les 5 aires urbaines les plus discriminantes sont celles de Béthune, Amiens, Douai-Lens, Lille et Saint-Quentin. Une analyse des caractéristiques intrinsèques à ces villes n'a pas permis d'isoler de variables déterminantes communes, si ce n'est qu'elles font partie, à l'exception de Saint-Quentin, des plus grandes aires urbaines de l'échantillon. Si la part de la population immigrée y est relativement importante dans la plupart d'entre-elles, elle l'est tout autant pour certaines aires comme Creil ou Maubeuge pour qui les discriminations sont peu ou absolument pas significatives. L'hétérogénéité de la population ne semble pas, *a priori*, exercer une influence, positive ou négative, sur le poids des discriminations. De la même manière, les données relatives à la tension du marché immobilier ne paraissent pas véritablement constituer une condition déterminante des phénomènes discriminatoires se déployant au sein de ces aires urbaines. Pour autant, la distribution de l'emploi et l'évolution du nombre de ménages dans les aires urbaines les plus discriminantes semblent constituer des conditions propices à une demande en logement plus forte, pouvant expliquer pour partie, mais pas de manière exclusive, une intensité plus caractérisée de la sélectivité des offreurs et donc des pratiques discriminatoires sur ces territoires.

Cette étude gagnerait à être complétée par l'analyse des étapes en aval de la première prise de contact. D'une part, cela permettrait d'obtenir un matériau plus robuste intégrant l'étude des modalités de visite, des conditions de constitution du dossier de candidature et des pratiques encourageants et décourageants les candidats à l'accès au logement. D'autre part, considérant la part non-résiduelle des réponses automatiques des professionnels auprès de nos candidats, il est difficile de comprendre ici si les agents jouent un rôle de modérateur ou, au contraire, s'ils représentent un canal de contagion des discriminations par le biais de leur clientèle. Il est en ce sens nécessaire d'aller plus loin pour vérifier ces hypothèses.

\*\*\*

Cette expérience contrôlée nous a donc permis d'évaluer le poids des discriminations liées à l'origine ethnique dans l'accès au logement du parc privé de la région Hauts-de-France. En analysant les données statistiques relatives aux 21 aires urbaines testées, nous bénéficions

aujourd'hui d'une cartographie plus fine des phénomènes discriminatoires et nous garantit ainsi une meilleure connaissance de notre territoire d'action. Cette nouvelle expertise nous permet d'orienter et de cibler plus efficacement nos différentes actions de prévention et de sensibilisation sur le territoire. Cela vient confirmer la nécessité de soutenir la dynamique préventive sur la métropole lilloise, cœur historique du déploiement de notre force vive. En parallèle, cette étude nous encourage à développer encore davantage nos actions sur la région, avec une attention particulière portée sur les aires urbaines de Béthune, Douai-Lens, Amiens et Saint-Quentin.

De plus, 79% des annonces testées émanant du site généraliste leboncoin.fr, positionné comme n°1 des sites les plus consultés selon les chiffres de médiamétrie, une collaboration autour de la problématique des discriminations pourrait permettre de réduire la sélectivité des particuliers. Si veiller à ce qu'une annonce ne comporte pas de critères discriminants est indispensable, cela ne suffit vraisemblablement pas à limiter la sélectivité des offreurs qui reste démesurée. Alors, l'enjeu pourrait être de travailler avec leboncoin.fr sur un encart préventif intégrée à l'application en ligne soulignant le rapport, pas toujours évident et donc entendu, entre sélectivité des candidats, non-accès aux droits et discrimination.

En outre, le testing ayant mis la lumière sur la prégnance des discriminations chez les particuliers, nos références chiffrées devraient nous permettre de sensibiliser l'opinion publique par le biais d'une campagne de sensibilisation multi-supports. L'objectif étant de provoquer une prise de conscience pour faire évoluer les pratiques relatives à l'accès au logement locatif privé vers une « moralisation » des usages.

Enfin, ces perspectives d'actions doivent être accompagnées de politiques publiques assumées et ambitieuses, sans lesquelles nous serions en mesure de lutter efficacement contre ces mécanismes tenaces.

## I BIBLIOGRAPHIE ET SITOGRAPHIE

Arrow K. The Theory of Discrimination. In: Ashenfelter O.A., Rees A. (eds), Discrimination in Labor Markets. Princeton University Press. 1973.

Becker G.S. The Economics of Discrimination. The University of Chicago Press. 1957.

Bosch M., Carnero A., Farre L. Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment. Regional Science and Urban Economics. 2010.

Défenseur des Droits. Enquête « Accès aux droits » n°5 : discriminations et accès au logement locatif. 2017.

DREAL Hauts-de-France, Atlas cartographie de l'habitat. 2017.

INSEE, La population des territoires de la région Hauts-de-France au 1er janvier 2014. INSEE Dossier Hauts-De-France n°6. Janvier 2017.

INSEE, Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010, INSEE Première N° 1374. 2011. [<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281191>]

INSEE, La population immigrée plus présente dans les grandes aires urbaines. Analyses Hauts-de-France n°22. 2016 [<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2128967>]

Julie Le Gallo, Yannick L'Horty, Loïc du Parquet, Pascale Petit. Les discriminations dans l'accès au logement en France : un testing de couverture nationale. 2017.

Mathieu Bunel, Yannick L'Horty, Loïc Du Parquet, Pascale Petit. Les discriminations dans l'accès au logement à Paris : une expérience contrôlée. 2017.

**LE COLLECTIF KIFKIF EST UNE ACTION DE PREVENTION ET DE LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS  
PORTEE PAR L'ASSOCIATION IRIS FORMATION.**



IRIS FORMATION  
5 RUE MAGENTA - 59000 LILLE  
03.20.10.07.45.03

**CETTE EXPERIENCE CONTROLEE A BENEFICIE DU SOUTIEN DE L'AGENCE REGIONALE DES  
HAUTS-DE-FRANCE DE LA FONDATION ABBE PIERRE.**

