

**Les discriminations dans l'accès au logement en France :
un *testing* sur les aires urbaines métropolitaines***
Julie Le Gallo, Yannick L'Horty, Loïc du Parquet et Pascale Petit

La mesure de l'ampleur des discriminations dans l'accès au logement recouvre à la fois des enjeux de connaissance pour la recherche et des enjeux essentiels pour la conception mêmes des politiques publiques. Dans ce domaine, la méthode la plus utilisée est celle du *testing* qui consiste à comparer les retours obtenus en réponse à une annonce immobilière par deux candidats semblables en tous points sauf sur la caractéristique dont on veut tester l'effet. Cette méthode a été appliquée aux États-Unis depuis les années 1980 et a apporté de multiples preuves expérimentales de discriminations dans l'accès au logement, en particulier pour les discriminations ethno-raciales qui sont les plus étudiées. Avec la généralisation d'internet et des sites d'annonces immobilières, le test de correspondance, qui consiste à envoyer des courriels de demande fictive, s'est imposé comme le moyen le plus efficace de réaliser des *testing* sur le marché du logement.

Méthodologie

Nous mesurons et interprétons les discriminations dans l'accès au logement locatif du parc privé à partir d'un *testing* permettant d'évaluer trois motifs de discriminations : l'âge (discrimination à l'encontre des jeunes), l'origine (signalée par le patronyme, en distinguant Maghreb et Afrique de l'Ouest), le type de résidence (HLM ou cité) au moment de la prise de contact. Notre protocole a consisté à envoyer cinq candidatures fictives (tous nos candidats fictifs sont de nationalité française) en réponse à une sélection de 5 000 annonces de locations dans le parc privé, réparties sur les 50 plus grandes aires urbaines du territoire métropolitain. Nous constituons ainsi une base de données expérimentale (DALTON, TEPP CNRS) de 25 000 observations.

Principaux résultats

L'analyse statistique de ces données, en contrôlant les autres caractéristiques des candidats, débouche sur les principaux résultats suivants :

- L'âge du candidat à la location n'apparaît pas comme un facteur de discrimination.
- Nous trouvons un effet positif du fait de signaler habiter en HLM ou dans une cité au moment de la candidature, qui peut être interprété par le bailleur comme une amélioration du niveau de vie et donc une capacité plus élevée à payer le loyer.
- Les discriminations selon l'origine apparaissent importantes, pénalisant les candidats dont les noms et prénoms signalent une origine maghrébine ou une origine africaine. Relativement au candidat de référence présumé d'origine française, Sébastien Petit, le candidat maghrébin Mohamed Chettouh a 26.7 % de chances en moins de voir ses démarches d'accès au logement aboutir. Ces discriminations sont très marquées pour les offres qui émanent de particuliers et elles le sont aussi pour les offres diffusées par les agences immobilières. Elles ne sont que faiblement atténuées lorsque le candidat à la location ajoute un signal de qualité (stabilité) en précisant qu'il est fonctionnaire.
- Les discriminations sont patentes dans un petit nombre d'aires urbaines. Les dix aires urbaines dans lesquelles l'intensité des discriminations est la plus forte ne sont ni les plus grandes, ni les plus petites. Leur taille est proche de la médiane des grandes aires urbaines et elles sont dispersées dans l'espace métropolitain. Toutes sont des préfectures ou des sous-préfectures, et aucune n'est une capitale régionale.

Conclusions

Les résultats de cette étude invitent à une réflexion approfondie sur la régulation du marché immobilier et sur les différents outils qui peuvent être déployés pour lutter contre les discriminations, qui vont du rappel de la règle de droit à des mesures concrètes visant à rendre le droit plus effectif.