



**TESTING SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ  
DU DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE**

**~ RAPPORT FINAL ~**

Établi par ISM-CORUM



**décembre 2013**

**ISM CORUM – décembre 2013**

Réalisation des tests : Bruno, Cyprien, Cyril, Florent, Mohamed, Olivier, Tariq

Formation méthodologique et supervision continue des testeurs,  
organisation et enregistrement des tests : Sandrine Argant

Analyses des tests et rédaction du rapport : Sandrine Argant et Eric Cédiey

Supervision scientifique : Eric Cédiey

# SOMMAIRE

<b>1. PRINCIPES DE CE TESTING .....</b>	<b>4</b>
<b>2. CARACTERISTIQUES DE CE TESTING.....</b>	<b>4</b>
2.1. LES LOGEMENTS TESTES.....	4
2.2. LES CANDIDATS-TESTEURS.....	5
2.3. LES ETAPES TESTEES AU SEIN DE LA DEMARCHE D'ACCES A UN LOGEMENT .....	6
2.4. LES EFFECTIFS DE TESTS.....	7
<b>3. RESULTATS STATISTIQUES DES TESTS.....</b>	<b>9</b>
3.1. SELON "L'ORIGINE SUPPOSEE" DES CANDIDATS A LA LOCATION .....	9
3.1.1. <i>Résultats globaux, et en fonction des agences ou des particuliers</i> .....	9
3.1.2. <i>Résultats par sous-territoires (Nord et Sud Essonne)</i> .....	10
3.1.3. <i>Résultats intégrés sur tout le processus d'accès à la location</i> .....	10
3.2. RESULTATS SELON L'AGE DES CANDIDATS A LA LOCATION.....	11
3.2.1. <i>Résultats globaux, et en fonction des agences ou des particuliers</i> .....	11
3.2.2. <i>Résultats par sous-territoires (Nord et Sud Essonne)</i> .....	12
3.2.3. <i>Résultats intégrés sur tout le processus d'accès à la location</i> .....	13
<b>4. RESTITUTION QUALITATIVE DES TESTS.....</b>	<b>14</b>
4.1. SITUATIONS-TYPES VECUES PAR LE CANDIDAT « MAGHREBIN » AVEC LES AGENCES .....	14
4.1.1. <i>En étape 1 des tests : accès à la visite du logement</i> .....	14
4.1.2. <i>En étape 2 des tests : la visite et l'accès au dépôt de dossier</i> .....	16
4.2. SITUATIONS-TYPES VECUES PAR LE CANDIDAT « MAGHREBIN » AVEC LES PARTICULIERS.....	19
4.2.1. <i>En étape 1 des tests : accès à la visite du logement</i> .....	20
4.2.2. <i>En étape 2 des tests : la visite et l'accès au dépôt de dossier</i> .....	21
4.3. SYNTHESE DES SITUATIONS VECUES PAR LE CANDIDAT « JEUNE » .....	22
<i>Définition des territoires « Nord Essonne » et « Sud Essonne »</i> .....	24

## **1. PRINCIPES DE CE TESTING**

---

Un testing dans l'accès au logement locatif consiste à comparer les réponses que reçoivent deux candidats à la location qui sont comparables entre eux en tous points (à commencer par leur solvabilité) et qui ne diffèrent que par un critère possible de discrimination. Par exemple, l'un des candidats à une location donnée est un homme et l'autre candidat est une femme. Toutes choses étant égales par ailleurs entre les candidats, s'il se manifeste un écart dans les réponses reçues par l'un et par l'autre, cet écart est dû au critère de discrimination testé ; s'il n'y a pas d'écart, l'égalité de traitement est respectée sur ce critère.

Le Conseil Général de l'Essonne a souhaité que soit réalisé un « testing pédagogique » sur l'accès à la location privée dans le département. Ce type de testing n'a pas pour objectif d'accuser, il ne s'agit pas d'un testing judiciaire. L'utilité d'un testing pédagogique est de faire prendre conscience, le cas échéant, de l'existence d'une discrimination qui est souvent niée ou inconsciente, de responsabiliser les acteurs concernés, de les inciter à traiter ce problème (qui comporte par ailleurs des risques juridiques). L'objectif est ici d'amener les agences immobilières et les propriétaires particuliers sur le territoire de l'Essonne à collaborer à la politique de prévention des discriminations déployée par le Conseil Général.

Le cabinet ISM CORUM a été choisi, après appel d'offre, comme opérateur indépendant chargé de réaliser ce testing. ISM CORUM a appliqué toutes les normes scientifiques et déontologiques requises, a effectué un nombre important de tests pour que les résultats soient significatifs, a strictement conservé l'anonymat des professionnels et des particuliers testés. ISM CORUM a réalisé le testing et traité ses résultats en totale indépendance par rapport à l'ensemble des acteurs.

## **2. CARACTERISTIQUES DE CE TESTING**

---

### **2.1. Les logements testés**

#### ***- Mises en location par des particuliers et par des agences***

Les tests ont concerné soit des propriétaires particuliers directement soit des agences immobilières, en veillant à reproduire les statistiques (ADIL, *Portrait chiffré du logement francilien*, 2011) selon lesquelles l'offre locative privée émane à 60% des agences immobilières et à 40% des particuliers directement.

Les agences immobilières qui ont été testées se trouvent elles-mêmes sur le territoire de l'Essonne, afin de correspondre au périmètre de compétence directe du Conseil Général et de sa politique de mobilisation contre les discriminations. Les tests ont finalement concerné une centaine d'agences immobilières sur les plus de 200 que nous avons repérées dans le département, soit près d'une sur deux.

#### ***- Type de logements et territoires testés***

La typologie des logements testés a tenu compte des caractéristiques du parc locatif privé essonnien. Les tests se sont concentrés sur les types de logements quantitativement les plus représentés et au sein desquels la rotation est la plus importante : les T2 et les T3. Les biens

testés en priorité proposaient un loyer dans le cours moyen du marché, par exemple 800/900€ pour un T3 de 55/60 m<sup>2</sup>, mais selon les communes la fourchette pouvait aller de moins de 600€ à plus de 1000€.

Les résultats globaux du testing méritaient de pouvoir être précisés selon deux zones géographiques qui diffèrent dans leur degré d'urbanisation et leur densité de population, et qui seront dénommées « Nord Essonne » et « Sud Essonne ». Le premier territoire correspond à l'ensemble des communes du nord du département en incluant celles qui forment la ligne suivant l'axe de la Francilienne : Gif-sur-Yvette, Les Ulis, Sainte-Geneviève-des-Bois, Corbeil Essonne. Le territoire « Sud Essonne » recouvre donc l'ensemble des communes du département situées au sud de cette ligne.

## **2.2. Les candidats-testeurs**

### ***- Critère distinctif entre les testeurs, et signaux/marqueurs utilisés***

Le Conseil Général a choisi d'évaluer par ce testing s'il existe des discriminations dans l'accès au logement privé essonnien en fonction de deux critères : « l'origine » des candidats à la location d'une part, et l'âge des candidats d'autre part. Ni le sexe ni la situation de famille n'étant l'objet de ce testing, le choix fut que les candidats-testeurs seraient tous des hommes, en situation de vie maritale avec une femme, sans enfant.

Pour mesurer l'influence éventuelle de « **l'origine** », il a été décidé que, sur chaque location testée, l'un des candidats évoquerait une « origine maghrébine » (ce qui permettra de comparer avec d'autres testings) et l'autre une « origine hexagonale ancienne » (candidat dit référent dans la comparaison des réponses). Ces origines supposées ont été évoquées dès la prise de contact téléphonique avec les agences ou les particuliers, à travers la consonance des noms et prénoms des candidats. A l'étape ultérieure des visites de logements, la même « origine » ou « appartenance réelle ou supposée à une race, une ethnie ou une nation », pour reprendre les expressions du droit, a été évoquée par chacun des testeurs à travers son apparence physique. Ces deux types de signaux/marqueurs, celui des nom et prénom et celui de l'apparence physique, sont ceux qui sont communément utilisés dans les tests de discrimination portant sur le critère de « l'origine », y compris les tests auxquels la Halde (devenue le Défenseur des droits) a fait procéder ou a procédé elle-même dans l'accès au parc locatif privé.

Pour mesurer l'influence éventuelle de **l'âge** des candidats sur leur accès à la location privée, il a été décidé que, sur chaque location testée, l'un des testeurs aurait une quarantaine d'années révolue (40-42 ans) et l'autre une petite vingtaine d'années (autour de 22-23 ans). Ces âges ont pu être évoqués dès la prise de contact téléphonique avec les agences ou les particuliers, ne serait-ce qu'à travers la tonalité de la voix et le vocabulaire employé, comme par exemple le fait d'indiquer que le logement sera loué « avec ma copine » (22-23 ans) ou « avec ma compagne » (40-42 ans). Parfois dans les interactions avec les agences ou les particuliers, l'occasion s'est présentée aux candidats-testeurs de décliner leur âge explicitement. A l'étape des visites de logements, chacun des testeurs a de toute façon laissé supposer son âge, et sa différence d'âge avec l'autre testeur, à travers son apparence physique.

### ***- Caractéristiques contrôlées à l'identique entre les deux testeurs***

Hormis la différence qu'ils affichaient sur le seul critère qu'ils permettaient de tester, les deux candidats de chaque test étaient comparables en tous points. Lorsqu'il s'agissait de tester « l'origine », les deux testeurs avaient 40-42 ans ; lorsqu'il s'agissait de tester l'âge, les deux testeurs évoquaient une « origine hexagonale ancienne ». Pour le reste, les deux candidats du même test sur le même logement avaient à chaque fois :

- le même sexe, la même situation de famille et la même orientation sexuelle supposée (voir ci-dessus), pas de handicap, pas de signe d'appartenance religieuse, pas d'animaux, etc. ;
- la nationalité française, pour exclure toute problématique éventuelle liée au statut juridique ;
- des niveaux de revenus du ménage équivalents, correspondant au minimum, pour se conformer aux exigences classiques, à trois fois le loyer du logement testé toutes charges comprises, chaque candidat-testeur et sa « copine »/« compagne » étant salariés ;
- des contrats de CDI pour chaque membre des deux ménages concurrents, avec une ancienneté d'1 an révolu sur leurs postes actuels, qui étaient comparables et chez des employeurs similaires (soit publics, soit privés - de tailles équivalentes - etc.) ;
- deux garants dont les profils étaient également rassurants ;
- enfin ils étaient comparables, classiques et de « bonne présentation » tous les deux, dans leur style vestimentaire, leur expression corporelle et verbale, sans trait de caractère distinctif, ni réserve excessive ni exubérance, etc.

Six testeurs, tous comédiens de formation, ont été mobilisés en permanence pour la réalisation des tests sur le territoire de l'Essonne, entre fin-avril et mi-juillet 2013.

### **2.3. Les étapes testées au sein de la démarche d'accès à un logement**

#### ***- Des tests et des résultats sur deux étapes***

Les tests ont exploré deux étapes successives de la démarche d'accès à un logement privé. La première étape débute avec la prise de contact téléphonique initiale sur la base d'une annonce de location, et va jusqu'à l'obtention, le cas échéant, de pouvoir visiter le logement (étape 1). Dans ce cas la deuxième étape débute avec la visite du logement, et va jusqu'à l'obtention, le cas échéant, de pouvoir déposer un dossier en étant informé des pièces attendues (étape 2). Lorsque ce stade est atteint le test doit être interrompu sans déposer le dossier, puisque des pièces infalsifiables doivent y figurer : copie d'avis d'imposition, etc. ; de façon à ne pas parasiter la location réelle, les candidats-testeurs informent alors le loueur, particulier ou agent immobilier, que finalement ils ne sont plus intéressés.

Les deux étapes, et les résultats possibles à chacune d'elles, sont modélisés dans le schéma de la page 7.

#### ***- Qualification du résultat d'un test***

Un test est constitué de deux candidats, comparables en tous points sauf sur un critère donné, qui postulent le même jour à la même location. Le résultat d'un test est établi, quelle que soit

l'étape, en comparant la réponse apportée à chacun des deux candidats, afin de constater qu'il y a eu égalité de traitement entre eux, ou bien différence de traitement.

Il y a égalité de traitement au terme de l'étape 1 si, après que les deux testeurs ont reçu des informations similaires, il leur est proposé dans des conditions similaires (notamment des délais comparables), d'accéder à la visite du logement pour lequel ils ont tous deux candidaté. Le test entre alors en étape 2, avec la présentation physique des deux testeurs pour visiter le logement. Les informations et réponses données à l'un et à l'autre sont à nouveau comparées pour voir si les mêmes conditions d'accès à la location sont demandées (revenus, garants), si les pièces à produire dans le dossier sont les mêmes, si le délai indiqué pour constituer ce dossier est comparable, et si les deux candidats (ou bien aucun des deux) sont relancés dans un délai comparable pour déposer leur dossier. Si tel est le cas, il y a égalité de traitement au terme de l'étape 2 également.

Quelle que soit l'étape, si dans l'un ou l'autre de ces éléments (informations données, conditions posées, délais pris...), l'un des deux testeurs est favorisé par rapport à l'autre, il y a différence de traitement. Ceci ne peut s'apprécier que par comparaison des retours obtenus par l'un et l'autre testeurs. Des différences de traitement peuvent être flagrantes (un seul des deux testeurs est rappelé) et d'autres moins : un des deux testeurs est favorisé sur les conditions de garantie posées, à travers les dates de rendez-vous, etc.

## **2.4. Les effectifs de tests**

**Des tests ont été engagés sur 175 mises en location différentes pour chacun des deux critères** (« l'origine » entre deux testeurs et l'âge entre deux testeurs). La répartition visée entre les mises en location gérées par une agence immobilière et celles gérées directement par le particulier a été respectée (63%-37%). Sous cette contrainte, et sous la condition des offres effectivement émises sur la période des tests et sur le type de logements visés, l'équilibre des tests engagés a pu être maintenu entre Nord Essonne et Sud Essonne (56%-44%), de façon à ce que le nombre de tests garantisse des résultats significatifs sur chacun des deux territoires.

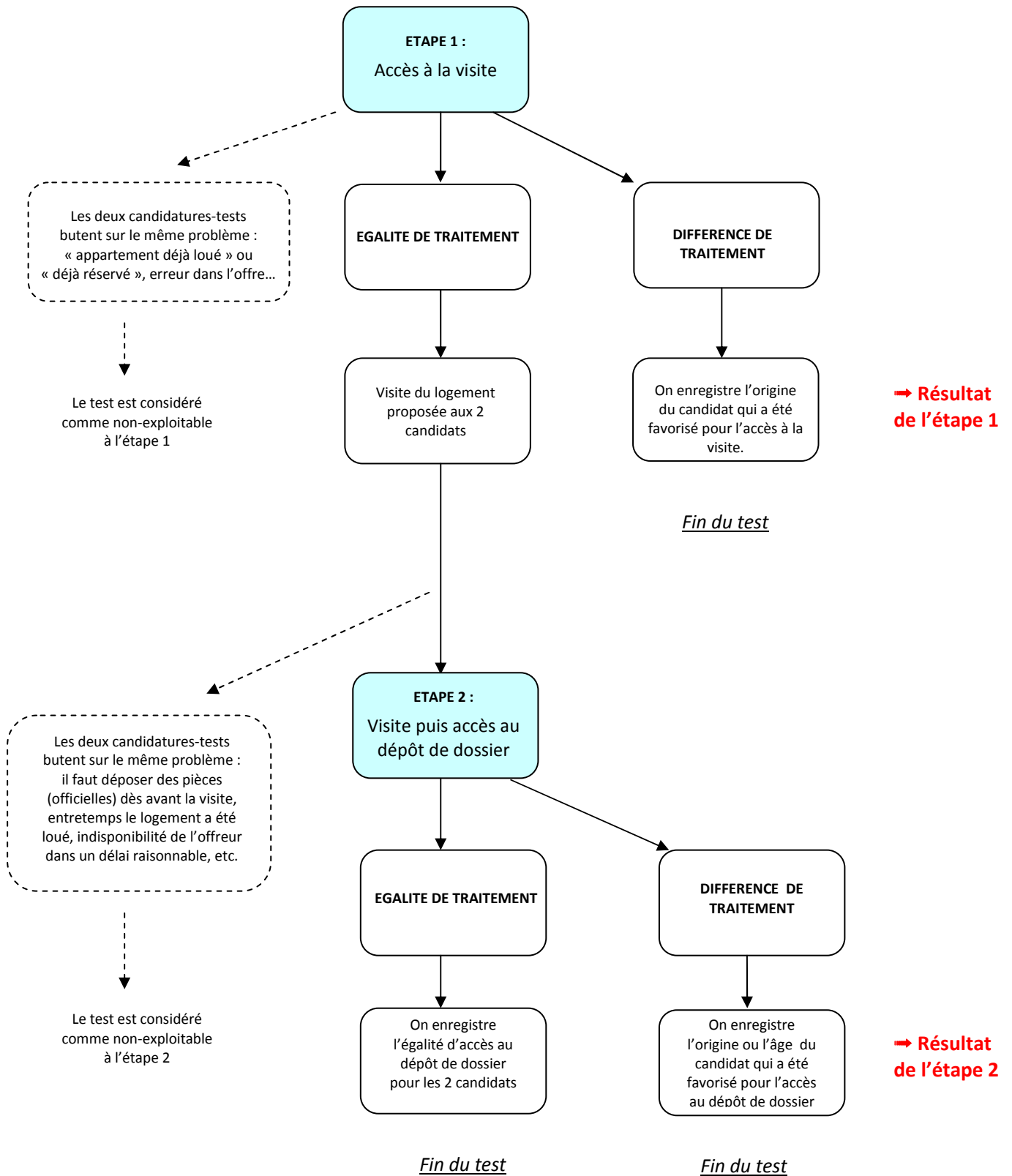
*Tests engagés pour chacun des deux critères (origine et âge)*

	<b>Agences immobilières</b>	<b>Particuliers</b>	<b>Total</b>	
<b>Nord Essonne</b>	63	35	98	(56 %)
<b>Sud Essonne</b>	47	30	77	(44 %)
<b>Total</b>	110	65	175	-
	(63 %)	(37 %)	-	100 %

Comme l'explique le schéma de la page 7, tous les tests engagés ne donnent pas un résultat exploitable. Un certain nombre de situations, soit dès l'étape 1 soit en étape 2, vont empêcher pour diverses raisons que la personne testée considère les deux candidats du test et les compare. Alors à proprement parler le test n'a pas eu lieu, il est inexploitable. Le présent testing totalise au final (cf. les deux premiers tableaux page 8) :

- sur le critère de « l'origine », 139 tests exploitables en étape 1, et 63 en étape 2
- sur le critère de l'âge, 137 tests exploitables en étape 1, et 79 en étape 2

## DEROULEMENT DES TESTS ET QUALIFICATION DES RESULTATS





Tests exploitables à chaque étape sur le critère “origine”

	... en étape 1	dont agences	dont particuliers	... en étape 2	dont agences	dont particuliers
<b>Nord Essonne</b>	76	48	28	39	26	13
<b>Sud Essonne</b>	63	41	22	24	15	9
<b>Total</b>	139	89	50	63	41	22

Tests exploitables à chaque étape sur le critère âge

	... en étape 1	dont agences	dont particuliers	... en étape 2	dont agences	dont particuliers
<b>Nord Essonne</b>	74	47	27	47	30	17
<b>Sud Essonne</b>	63	41	22	32	20	12
<b>Total</b>	137	88	49	79	50	29

### 3. RESULTATS STATISTIQUES DES TESTS

#### 3.1. Selon “l’origine supposée” des candidats à la location

##### 3.1.1. Résultats globaux, et en fonction des agences ou des particuliers

	(a) (nb de tests)	(b) Egalité de traitement	(c) Réfèrent favorisé	(c) Maghrébin favorisé	(a + b) Taux d'accès Réfèrent	(a + c) Taux d'accès Maghrébin
<b>Agences</b>						
<i>Etape 1</i>	(89)	71 % (63)	29 % (26)	0 % (0)	100 % (89)	71 % (63)
<i>Etape 2</i>	(41)	61 % (25)	32 % (13)	7 % (3)	93 % (38)	68 % (28)
<b>Particuliers</b>						
<i>Etape 1</i>	(50)	70 % (35)	30 % (15)	0 % (0)	100 % (50)	70 % (35)
<i>Etape 2</i>	(22)	55 % (12)	32 % (7)	14 % (3)	87 % (19)	69 % (15)
<b>GLOBAL</b>						
<i>Etape 1</i>	(139)	71 % (98)	29 % (41)	0 % (0)	100 % (139)	71 % (98)
<i>Etape 2</i>	(63)	59 % (37)	32 % (20)	9 % (6)	91 % (57)	68 % (43)

139 tests sont exploitables en fonction de « l’origine » sur l’étape 1, c’est-à-dire du contact initial jusqu’à la possibilité de visiter le logement. Au global, 71% de ces tests ont donné lieu à une égalité de traitement entre les deux candidats (a), 29% ont favorisé le candidat dit référent, d’origine supposée « hexagonale ancienne » (b), et 0% le candidat dit « maghrébin » (c). Autrement dit, dans 100% des cas (a+b) le candidat d’origine « hexagonale ancienne » a

accédé sans désavantage à la visite du logement, le candidat « maghrébin » dans 71% des cas seulement (a+c).

Sur l'étape 2, c'est-à-dire de la visite effective du logement jusqu'à la possibilité de déposer un dossier dont la liste des pièces a été établie, 63 tests sont exploitables en fonction de « l'origine ». Le tableau ci-dessus montre que dans 91% des tests (59%+32%) le candidat d'origine « hexagonale ancienne » a accédé sans désavantage au dépôt de dossier, le candidat « maghrébin » dans 68% des tests seulement (59%+9%).

Le même tableau montre enfin que ces résultats par étapes sont tout à fait comparables lorsqu'on entre dans le détail des tests sur les agences immobilières d'une part et sur les particuliers d'autre part. Les agences immobilières testées sur leur mise en location pour des propriétaires n'ont pas mieux respecté l'égalité de traitement entre les candidats-locataires selon leur « origine supposée » que ne l'ont fait les propriétaires testés s'occupant directement de leur location.

### 3.1.2. Résultats par sous-territoires (Nord et Sud Essonne)

	(a)			(b)		(c)		(a + b)		(a + c)	
	(nb de tests)	Egalité de traitement	Référent favorisé	Maghrébin favorisé	Taux d'accès Référent	Taux d'accès Maghrébin	Taux d'accès Référent	Taux d'accès Maghrébin	Taux d'accès Référent	Taux d'accès Maghrébin	
<b>Nord Essonne</b>											
<i>Etape 1</i>	(76)	80 % (61)	20 % (15)	0 % (0)	100 % (76)	80 % (61)	100 % (76)	80 % (61)	100 % (76)	80 % (61)	
<i>Etape 2</i>	(39)	64 % (25)	28 % (11)	8 % (3)	92 % (36)	72 % (28)	92 % (36)	72 % (28)	92 % (36)	72 % (28)	
<b>Sud Essonne</b>											
<i>Etape 1</i>	(63)	59 % (37)	41 % (26)	0 % (0)	100 % (63)	59 % (37)	100 % (63)	59 % (37)	100 % (63)	59 % (37)	
<i>Etape 2</i>	(24)	50 % (12)	38 % (9)	12 % (3)	88 % (21)	62 % (15)	88 % (21)	62 % (15)	88 % (21)	62 % (15)	
<b>GLOBAL</b>											
<i>Etape 1</i>	(139)	71 % (98)	29 % (41)	0 % (0)	100 % (139)	71 % (98)	100 % (139)	71 % (98)	100 % (139)	71 % (98)	
<i>Etape 2</i>	(63)	59 % (37)	32 % (20)	9 % (6)	91 % (57)	68 % (43)	91 % (57)	68 % (43)	91 % (57)	68 % (43)	

La discrimination à l'encontre du candidat « maghrébin » qui est enregistrée globalement sur l'ensemble de l'Essonne se manifeste sur chacun des deux sous-territoires Nord et Sud qui ont été définis en section 2.1. La discrimination apparaît néanmoins plus forte en Sud-Essonne qu'en Nord-Essonne, ceci à chacune des étapes d'accès à la location, et tout particulièrement dès l'étape 1 avant la visite du logement. Ainsi en Sud-Essonne, le candidat « maghrébin » n'a accédé sans désavantage à la possibilité de visiter le logement que dans 59% des tests (contre 100% pour le candidat dit référent), en Nord-Essonne dans 80% des tests (contre 100% toujours). Ensuite en étape 2, le candidat « maghrébin » n'a accédé sans désavantage à la possibilité de déposer un dossier que dans 62% des cas en Sud-Essonne (contre 88% pour le candidat dit référent) et dans 72% des cas en Nord-Essonne (contre 92% pour le candidat dit référent).

### 3.1.3. Résultats intégrés sur tout le processus d'accès à la location

Pour évaluer de façon intégrée le désavantage discriminatoire cumulé sur les deux étapes par le candidat-locataire « maghrébin », de sa première prise de contact avec le loueur jusqu'à la possibilité de déposer son dossier, nous disposons de 104 tests exploitables d'un bout à l'autre du processus (voir tableau suivant). Le candidat dit référent a bénéficié d'un taux d'accès sans

désavantage à la location dans 95% des cas, le candidat « maghrébin » dans 42% seulement, soit un taux inférieur de plus de la moitié.

*Résultats intégrés sur tout le processus d'accès à la location*

	(a) (nb de tests)	(a) Egalité de traitement	(b) Référént favorisé	(c) Maghrébin favorisé	(a + b) Taux d'accès Référént	(a + c) Taux d'accès Maghrébin
<b>Nord Essonne</b>	(54)	46 % (25)	48 % (26)	6 % (3)	94 % (51)	52 % (28)
<b>Sud Essonne</b>	(50)	24 % (12)	70 % (35)	6 % (3)	94 % (47)	30 % (15)
<b>Agences</b>	(67)	37 % (25)	58 % (39)	4 % (3)	96 % (64)	41 % (28)
<b>Particuliers</b>	(37)	32 % (12)	59 % (22)	8 % (3)	91 % (34)	40 % (15)
<b>GLOBAL</b>	(104)	36 % (37)	59 % (61)	6 % (6)	95 % (98)	42 % (43)

L'écart discriminatoire cumulé sur tout le processus est peu ou prou le même dans les tests sur agences immobilières et dans les tests sur particuliers. Mais cet écart est encore plus fort dans les tests en Sud-Essonne, où le candidat « maghrébin » a connu un taux d'accès inférieur au tiers de celui du candidat dit référent (30% contre 94%), qu'il ne l'est en Nord-Essonne, où l'écart est un peu supérieur à la moitié (52% contre 94%).

Ce que l'on peut retenir des résultats statistiques selon "l'origine supposée"

- **Dans ce testing, les chances du candidat « maghrébin » d'accéder sans désavantage à une location privée en Essonne (42%) n'ont pas atteint la moitié de celles du candidat d'origine « hexagonale ancienne » (95%) bien que toutes choses soient égales entre eux par ailleurs (revenus, garants, situation professionnelle, etc.)**
- **Les agences immobilières n'ont pas fait mieux en la matière que les propriétaires particuliers.**
- **La discrimination a été plus marquée encore en Sud-Essonne (30%-94%) qu'en Nord-Essonne (52%-94%), le surplus de discrimination dans le Sud se manifestant avant même la visite du logement.**

## **3.2. Résultats selon l'âge des candidats à la location**

### ***3.2.1. Résultats globaux, et en fonction des agences ou des particuliers***

En ce qui concerne le critère de l'âge, 137 tests sont exploitables sur l'étape 1, c'est-à-dire du contact initial jusqu'à la possibilité de visiter le logement. Le tableau ci-dessous montre que le candidat dit référent, qui est cette fois-ci le candidat âgé de 40-42 ans, a accédé à la possibilité de visiter le logement sans désavantage dans 100% des tests, contre 88% pour le candidat « jeune » (22-23 ans). Un écart est donc perceptible mais il est bien moindre que sur le critère

de l'origine supposée, essentiellement parce que le critère de l'âge donne plus souvent des cas d'égalité de traitement (88%) que le premier critère (71%).

*Résultats globaux sur l'âge, et en fonction des agences ou des particuliers*

	(a)	(b)	(c)	(a + b)	(a + c)	
	(nb de tests)	Egalité de traitement	42 ans favorisé	22 ans favorisé	Taux d'accès 42 ans	Taux d'accès 22 ans
<b>Agences</b>						
<i>Etape 1</i>	(88)	87 % (77)	13 % (11)	0 % (0)	100 % (88)	87 % (77)
<i>Etape 2</i>	(50)	66 % (33)	24 % (12)	10 % (5)	90 % (45)	76 % (38)
<b>Particuliers</b>						
<i>Etape 1</i>	(49)	90 % (44)	10 % (5)	0 % (0)	100 % (49)	90 % (44)
<i>Etape 2</i>	(29)	55 % (16)	24 % (7)	21 % (6)	79 % (23)	76 % (22)
<b>GLOBAL</b>						
<i>Etape 1</i>	(137)	88 % (121)	12 % (16)	0 % (0)	100 % (137)	88 % (121)
<i>Etape 2</i>	(79)	62 % (49)	24 % (19)	14 % (11)	86 % (68)	76 % (60)

79 tests sont exploitables sur l'âge en étape 2, c'est-à-dire de la visite effective du logement jusqu'au dépôt possible d'un dossier. Le candidat de 40-42 ans a accédé sans désavantage au dépôt de dossier dans 86% de ces tests, et le candidat « jeune » dans 76%. L'écart est de nouveau bien moindre que sur le critère de « l'origine », mais cette fois-ci, en étape 2, les taux d'égalité de traitement sont similaires, et ce sont les préférences des loueurs qui sont moins déséquilibrées entre le candidat de 40-42 ans et le « jeune » (24% pour l'un et 14% pour l'autre) qu'elles ne l'étaient entre « hexagonal » et « maghrébin » (32% et 9%).

L'équilibre des préférences est même atteint sur l'âge en étape 2 dans les tests directs sur des particuliers, qui sur ce point font mieux que les agences. Il apparaît que les particuliers dans ce testing, en moyenne sur toute l'Essonne, ont un peu moins discriminé les jeunes que ne l'ont fait les agents immobiliers, les uns comme les autres les ayant de toute façon discriminés bien moins qu'ils n'ont discriminé les « maghrébins ».

### 3.2.2. Résultats par sous-territoires (Nord et Sud Essonne)

	(a)	(b)	(c)	(a + b)	(a + c)	
	(nb de tests)	Egalité de traitement	42 ans favorisé	22 ans favorisé	Taux d'accès 42 ans	Taux d'accès 22 ans
<b>Nord Essonne</b>						
<i>Etape 1</i>	(74)	93 % (69)	7 % (5)	0 % (0)	100 % (74)	93 % (69)
<i>Etape 2</i>	(47)	64 % (30)	17 % (8)	19 % (9)	81 % (38)	83 % (39)
<b>Sud Essonne</b>						
<i>Etape 1</i>	(63)	83 % (52)	17 % (11)	0 % (0)	100 % (63)	83 % (52)
<i>Etape 2</i>	(32)	59 % (19)	34 % (11)	6 % (2)	93 % (30)	65 % (21)
<b>GLOBAL</b>						
<i>Etape 1</i>	(137)	88 % (121)	12 % (16)	0 % (0)	100 % (137)	88 % (121)
<i>Etape 2</i>	(79)	62 % (49)	24 % (19)	14 % (11)	86 % (68)	76 % (60)

Au sein des tests sur le critère de l'âge, la différence enregistrée entre le Nord et le Sud est néanmoins beaucoup plus significative que celle qui vient d'être évoquée entre agences et

particuliers (c'était aussi le cas sur le critère de « l'origine »). La discrimination qui se manifeste sur l'âge dans ce testing intervient essentiellement en Sud-Essonne, en étape 1 et plus encore en étape 2, alors qu'en Nord-Essonne on s'approche de l'égalité statistique entre le candidat « jeune » et celui de 40-42 ans.

### 3.2.3. Résultats intégrés sur tout le processus d'accès à la location

	(a) (nb de tests)	(b) Egalité de traitement	(c) 42 ans favorisé	22 ans favorisé	(a + b) Taux d'accès 42 ans	(a + c) Taux d'accès 22 ans
<b>Nord Essonne</b>	(52)	58 % (30)	25 % (13)	17 % (9)	83 % (43)	75 % (39)
<b>Sud Essonne</b>	(43)	44 % (19)	51 % (22)	5 % (2)	95 % (41)	49 % (21)
<b>Agences</b>	(61)	54 % (33)	38 % (23)	8 % (5)	92 % (56)	62 % (38)
<b>Particuliers</b>	(34)	47 % (16)	35 % (12)	18 % (6)	82 % (28)	65 % (22)
<b>GLOBAL</b>	(95)	52 % (49)	37 % (35)	12 % (11)	89 % (84)	64 % (60)

De façon intégrée sur l'ensemble du processus, de la première prise de contact avec le loueur jusqu'à la possibilité de déposer un dossier, le candidat de 40-42 ans a bénéficié d'un taux d'accès sans désavantage à la location dans 89% des tests, le candidat « jeune » dans 64% des tests. Cet écart est loin d'atteindre celui enregistré sur « l'origine », où le taux d'accès du candidat « d'origine hexagonale ancienne » vaut plus du double de celui du candidat « d'origine maghrébine » (95% contre 42%).

#### Ce que l'on peut retenir des résultats statistiques selon l'âge

- **Dans ce testing, les chances du candidat « jeune » (22-23 ans) d'accéder sans désavantage à une location privée en Essonne ont été inférieures à celles du candidat de 40-42 ans (64% contre 89%) bien que toutes choses soient égales entre eux par ailleurs (revenus, garants, situation familiale et professionnelle, etc.). On est loin cependant de l'écart discriminatoire enregistré sur « l'origine ».**
- **La discrimination à l'encontre du candidat « jeune » ne s'est en fait manifestée que dans le Sud-Essonne, alors que dans le Nord-Essonne on s'est approché de l'égalité des chances entre les âges.**

## **4. RESTITUTION QUALITATIVE DES TESTS**

---

En même temps qu'il permet d'établir des indicateurs statistiques, un tel testing permet de recueillir l'expérience de nombreuses « situations réelles » de candidatures à la location, et de comparer les situations vécues par les candidats-testeurs selon leur profil. Il est donc possible de faire une recension et une typologie qualitative de bonnes et de mauvaises pratiques, en matière de respect de l'égalité de traitement, de la part des bailleurs. C'est ce que propose cette dernière partie.

Les résultats statistiques du testing révèlent une discrimination selon « l'origine supposée » significativement plus forte qu'elle ne l'est sur l'âge. Nous avons donc choisi, pour illustrer concrètement les situations-types d'égalité et d'inégalité de traitement qui ont été rencontrées, de reprendre essentiellement dans ce qui suit des situations vécues par le candidat d'« origine maghrébine » comparativement au candidat d'« origine hexagonale ancienne ». Pour faciliter la lecture, ces deux candidats seront nommés « Karim » et « Stéphane ».

Nous clôturerons par une synthèse des situations rencontrées par le candidat « jeune ».

### **4.1. Situations-types vécues par le candidat « maghrébin » avec les agences**

#### ***4.1.1. En étape 1 des tests : accès à la visite du logement***

##### **Situations d'égalité de traitement**

L'égalité de traitement en étape 1 a suivi deux cas de figure selon que le logement initialement visé était toujours en location ou pas, mais ces deux cas sont équivalents l'un à l'autre :

- Le logement visé par Karim et Stéphane est encore disponible (ou bien l'agence leur propose tout de suite, et à tous les deux, un même autre logement comparable à celui visé). L'agence renseigne les deux testeurs de la même façon : description du bien, liste des documents à fournir, etc. Elle vérifie seulement que les deux candidats « rentrent bien dans les clous » : en général un taux d'effort inférieur ou égal à 33% et un CDI de plus d'un an (période d'essai révolue). L'agence fixe une visite à chaque testeur dans l'ordre de leurs appels.
- Le logement ciblé n'est plus disponible (et il n'y en a pas d'autre), alors l'agence demande les coordonnées de Karim comme de Stéphane, leur fait préciser à tous les deux leurs critères de recherche, éventuellement leurs revenus, afin de pouvoir leur faire d'autres propositions quand de nouveaux logements correspondant à ces critères apparaîtront. Stéphane et Karim sont effectivement rappelés tous les deux au sujet d'un même logement.

##### **Cas d'inégalités de traitement**

Les discriminations peuvent être plus ou moins tranchées, dès la première étape.

Les cas les plus brutaux consistent à écarter l'un des candidats pour ne prendre en compte que l'autre (ils sont pourtant identiques sur tous les critères valables de sélection) :

- Karim et Stéphane laissent un message sur le répondeur de l'agence. Seul Stéphane est recontacté pour une visite.
- Karim et Stéphane appellent l'agence. La personne à l'accueil téléphonique prend les coordonnées de Karim pour que la chargée de clientèle le recontacte, alors que Stéphane est mis en relation directement avec celle-ci. La chargée de clientèle pose quelques questions à Stéphane et convient d'une visite en lui précisant que si le logement lui plaît, elle pourra stopper les visites pendant 48 heures. Karim, malgré plusieurs tentatives pour la contacter, ne sera jamais rappelé par la chargée de clientèle, même après que Stéphane se sera désisté.
- Karim et Stéphane contactent successivement l'agence pour visiter le même logement. Le chargé de clientèle indique à Karim qu'il va contacter les locataires en place pour organiser la visite, et s'engage à le rappeler ceci fait. Stéphane appelle cinq minutes plus tard et obtient immédiatement un rendez-vous de visite. Karim ne sera pas rappelé.
- Karim et Stéphane souhaitent visiter un même logement, mais on les informe qu'« *un dossier est en cours* », déposé par un candidat réel. L'agence propose à tous les deux de les rappeler pour les tenir au courant de l'étude du dossier. L'agence rappelle Stéphane pour lui indiquer que le dossier n'est pas passé et pour lui organiser une visite. Karim n'est pas rappelé, même après que Stéphane se désiste.
- Karim et Stéphane contactent une agence pour le même logement. L'agence les informe que celui-ci est déjà loué, mais elle propose de les rappeler plus tard au sujet d'une maison qu'elle s'apprête à mettre en location. Stéphane est recontacté, Karim non.
- Karim et Stéphane contactent l'agence au sujet d'une maison. Stéphane est mis en relation immédiatement avec la personne en charge de cette location, qui lui décrit la maison et fixe une visite sans autre question à ce stade. Karim demande à être mis en relation avec la personne chargée de la location, mais il est reçu froidement à l'accueil : « *Mais vous voulez savoir quoi ?* » ; Karim demande la description du bien : « *Le jardin n'est pas clos, le hameau est isolé... Et vous gagnez combien ? Vous habitez où ? Et quel est votre métier ?* ». Karim répond aux questions et demande à être recontacté par la personne chargée de cette location ; il ne sera pas rappelé.

Une forme d'inégalité de traitement un peu moins radicale que la précédente va consister à avantager, dès le départ, le candidat auquel on souhaite donner la priorité, en lui fournissant des informations stratégiques ou des services qui ne sont pas proposés à l'autre candidat (sans pour autant écarter complètement ce dernier) :

- Karim et Stéphane souhaitent visiter un même logement. Le chargé de location fixe une visite à Stéphane et lui conseille, dès ce premier appel, de prévoir des garants dans le montage de son dossier, de façon à passer en direct avec le propriétaire et d'éviter de s'adresser à l'assurance pour le dossier Garantie Loyer Impayé, « *ce qui fera gagner du temps* ». Il lui propose aussi de louer un box pour garer sa voiture s'il le souhaite, ce qui n'est pas mentionné dans l'annonce. De son côté, malgré son intérêt manifeste, Karim n'obtient qu'une description du logement et l'invitation à rappeler ultérieurement pour visiter, s'il est « *vraiment intéressé* ».

Un cas de figure équivalent va consister à poser des conditions ou des obstacles à l'un des candidats (sans l'écarter complètement) alors que l'autre candidat en sera dispensé :



- Stéphane obtient un rendez-vous pour visiter le logement, alors que l'agence dit à Karim qu'il doit constituer un dossier avant de pouvoir obtenir une visite.
- Karim et Stéphane sont intéressés par un logement situé dans un programme neuf. L'agence convient d'une visite avec Stéphane, mais indique à Karim que « *l'appartement ne se visite pas, il se prend sur plan, il faut déposer un dossier* ».
- L'agence informe Karim et Stéphane qu'ils doivent remplir une demande de location avant de pouvoir effectuer la visite du logement qu'ils ciblent. Stéphane peut envoyer cette demande de location complétée par email à l'agence, alors qu'il est exigé de Karim qu'il passe physiquement à l'agence pour la remplir.
- Au sujet du logement qui les intéresse, l'agence demande à Karim et à Stéphane s'ils envisagent de prendre le logement seul. Les deux testeurs déclarent le prendre en couple. Stéphane obtient un rendez-vous très proche dans le temps sans condition particulière, alors que l'agence demande à Karim qu'il effectue la visite avec sa compagne. Karim indique qu'il peut visiter seul rapidement, mais l'agence insiste et lui demande de rappeler lorsqu'il connaîtra les disponibilités de sa compagne.
- Stéphane et Karim obtiennent tous les deux un rendez-vous, mais l'agence exige qu'ils viennent avec un dossier le jour de la visite. Les deux candidats appellent avant la visite fixée, pour indiquer, suivant les règles du testing, qu'ils n'ont pas eu le temps de constituer leur dossier. Stéphane obtient toutefois de pouvoir visiter, contre seulement la présentation d'une pièce d'identité et la remise d'un RIB. Alors que l'agence maintient à Karim qu'il doit impérativement apporter son dossier complet avant de prétendre pouvoir visiter.

Un dernier cas d'inégalité de traitement dès l'étape 1 va consister, sans aller jusqu'à créer un avantage matériel pour l'un et un obstacle matériel pour l'autre, à avoir une attitude et un discours très différents en terme de motivation entre les deux candidats ; y compris, parfois, en recourant aux préjugés les plus grossiers :

- La chargée de clientèle de l'agence est courtoise avec Stéphane et lui fixe une visite sans lui poser de question. Elle lui explique que le logement bénéficiant d'une Garantie de Loyer Impayé, son dossier sera présenté à l'assurance qui va seule le valider. En revanche, lorsqu'elle échange avec Karim, elle tente de le décourager de visiter. Sans prendre la peine de vérifier sa solvabilité et sa situation de famille (qui en font un candidat idéal et identique à Stéphane), la chargée de clientèle insiste lourdement sur les difficultés suivantes pour Karim : le montant élevé du loyer, auquel il faudra rajouter les charges et la taxe d'habitation ; la vérification par l'assurance de l'authenticité des justificatifs qu'il va fournir ; le fait que le propriétaire ne veut pas d'enfants dans le logement « *car ce n'est pas le camping* »...

#### ***4.1.2. En étape 2 des tests : la visite et l'accès au dépôt de dossier***

##### *Situations d'égalité de traitement*

L'égalité de traitement en étape 2 va consister en premier lieu, lors du déroulement de la visite, à ce que l'agent immobilier informe les deux candidats de manière identique : sur les caractéristiques du logement visité, sur les conditions d'obtention de cette location, sur les modalités de constitution et de dépôt du dossier. Ce sera notamment le cas si :



- On pose les mêmes questions aux deux candidats pour vérifier leur solvabilité ; les conditions sont en général que les revenus de leur ménage couvrent au moins trois fois le loyer, et parfois que leurs emplois soient des CDI dont la période d'essai est révolue.
- On communique aux deux candidats les mêmes informations et les mêmes documents : renseignements sur le logement visité, liste des pièces pour monter le dossier, formulaire de demande de location à compléter le cas échéant, carte de visite de la personne de l'agence chargée de la location et à contacter pour déposer le dossier, etc.
- On demande les mêmes pièces pour constituer le dossier à chaque candidat (et à leur compagne respective) : copie de la carte d'identité, des trois derniers bulletins de salaire au minimum, et éventuellement : avis d'imposition, contrats de travail, quittances du loyer actuel, garants, etc.

Après la visite, l'égalité de traitement en étape 2 va consister à appliquer honnêtement la règle du « *premier dossier arrivé, premier servi* », dont une majorité d'agences annoncent qu'elles la suivent. L'application honnête de cette règle peut principalement être observée lorsque les deux candidats sont rappelés, dans le même laps de temps, pour savoir s'ils vont déposer un dossier :

- Karim et Stéphane visitent successivement le même logement. La chargée de clientèle s'assure de leur solvabilité et leur explique que c'est l'agence qui choisit le locataire et gère la location pour le propriétaire. « *Comme l'appartement bénéficie d'une Garantie Loyer Impayé, il faut seulement que le logiciel valide les éléments de votre dossier. Avec ce que vous m'avez dit, si vous déposez votre dossier en premier, l'appartement sera pour vous* ». Karim sera relancé, puis ce sera Stéphane, dans le respect de l'ordre de leurs visites.
- L'agence indique que les rendez-vous pour les visites sont fixés par ordre d'appel et que le premier qui a visité est prioritaire pour déposer un dossier répondant aux conditions requises de solvabilité. Stéphane a visité en premier. L'agence le relance, il se désiste. L'agence relance Karim dans la foulée.

L'égalité de traitement est plus facilement respectée lorsqu'on sait s'en tenir à des critères objectifs pour évaluer les candidatures. Dans l'exemple suivant, qui met en scène le candidat âgé de 22-23 ans et le candidat âgé de 40-42 ans, le chargé de clientèle a su dépasser ses représentations qui l'incitaient au départ à écarter le plus jeune des candidats d'une location qu'il imaginait trop chère pour lui :

- Les deux candidats contactent une agence au sujet d'un même logement dont le loyer est de 850 €. Le chargé de clientèle essaie au départ de dissuader le plus jeune des candidats de visiter le logement, lui déclarant «  *votre dossier ne passera pas* ». Le candidat de 22 ans insiste. Le chargé de clientèle lui demande alors le montant de ses revenus, le type de son contrat de travail et son ancienneté, comme il le fera avec le candidat de 42 ans. Les deux candidats vont déclarer sur tous ces points une situation comparable. Le chargé de clientèle leur fera visiter à tous les deux le logement ciblé initialement, puis les relancera tous les deux pour le dépôt de dossier, dans le respect de l'ordre de leurs visites.

### Cas d'inégalités de traitement

Tout comme en étape 1, les discriminations de la part des agences peuvent être plus ou moins tranchées en étape 2.

Une fois de plus la discrimination la plus radicale, qui est encore possible au moment des visites, va consister à ne retenir qu'un des candidats et à sortir l'autre de la course (bien que leur solvabilité, leurs garanties, leur présentation, etc., soient identiques). Le procédé le plus flagrant consiste à proposer au candidat de son choix de lui réserver le logement, et de bloquer les autres candidatures le temps qu'il dépose son dossier ; y compris quand l'autre candidat-testeur a visité le premier :

- Stéphane visite le logement d'abord. Le chargé de clientèle lui propose d'emblée de bloquer les visites suivantes (dont celle qu'il a déjà programmée pour Karim) en déposant un chèque de réservation (ce qui est illégal en soi). Stéphane décline la proposition. Pour autant, le chargé de clientèle ne fera pas la même proposition à Karim lorsqu'il lui fera visiter le logement.
- Karim puis Stéphane visitent le même logement, dans cet ordre. La chargée de clientèle propose à Stéphane de faire par écrit une promesse de dépôt de dossier, pour qu'elle bloque les autres visites. Elle ne l'a pas proposé à Karim lorsqu'il a visité le premier.

Par la suite, au-delà des visites, il est encore possible d'écarter, de fait, l'un des candidats, et de ne prendre en compte que l'autre. Il suffit de ne relancer que ce dernier pour le dépôt de son dossier, en pervertissant la règle du « *premier dossier arrivé, premier servi* » :

- Au cours de la visite, le chargé de clientèle souligne auprès de Stéphane que le bien bénéficie d'une assurance Garantie Loyer Impayé et que donc « *attention, le premier dossier valide parvenant à l'assurance sera le premier servi* », sans pouvoir interférer sur le choix de l'assurance, il faut donc faire vite. Stéphane est relancé après la visite, Karim non.
- Karim et Stéphane visitent un même logement. Au cours de la visite, la chargée de clientèle explique à Karim que les dossiers sont présentés au propriétaire une fois l'ensemble des visites réalisées, « *avec avis éclairé de l'agence* ». Après les visites, la chargée de clientèle relancera Stéphane seulement pour savoir s'il compte toujours déposer un dossier, Karim ne sera pas rappelé.
- Karim et Stéphane effectuent chacun leur tour la visite d'un même logement. Le chargé de clientèle s'enquiert de leurs revenus, les deux candidats déclarent des montants équivalents. A Stéphane, le chargé de clientèle laisse entendre que son dossier sera accepté sans difficulté, et lui précise qu'il n'a pas besoin de garants compte tenu de la Garantie Loyer Impayé dont bénéficie l'appartement. Avec Karim, le chargé de clientèle est beaucoup moins rassurant sur le fait que son dossier soit accepté et il minore le rôle de la garantie : « *Le logement bénéficie d'une GLI mais les temps sont durs, et les agences préfèrent prendre leur temps pour décider et choisir quelqu'un qui ne risque pas de faire des impayés* ». Stéphane est relancé après la visite, Karim non.

Dans certains cas, ce favoritisme discriminatoire n'aboutissant à rien, le candidat écarté est finalement sollicité, en dernier recours :

- Stéphane, puis Karim, visitent un logement le même jour. La chargée de clientèle est pressante auprès des deux candidats pour qu'ils lui transmettent leur dossier de candidature et précise que l'appartement peut être bloqué dès réception et étude rapide du dossier. La chargée de clientèle téléphone à Stéphane le soir même pour le relancer. Stéphane se désiste sur le champ. Karim, finalement, sera recontacté lui aussi, six jours ouvrés plus tard.

En étape 2 comme en étape 1, les agences peuvent aussi pratiquer des formes d'inégalité de traitement qui pourront paraître moins radicales que les précédentes. Dans les exemples ci-dessous, le candidat traité de façon défavorable n'est pas complètement écarté ni désavantagé dans l'accès même à un logement ; on lui réserve néanmoins une moindre qualité de services, voire une moindre qualité de biens :

- Karim et Stéphane visitent un logement et constatent chacun leur tour qu'il est mal agencé et en mauvais état. Dès la prise de rendez-vous, le chargé de clientèle avait laissé entendre à Stéphane (pas à Karim) que le standing du logement ne lui correspondait pas. Le chargé de clientèle recontacte les deux candidats après la visite : Karim pour savoir s'il souhaite déposer un dossier ; Stéphane pour lui soumettre, en plus, d'autres biens « *plus intéressants* ».
- Karim et Stéphane contactent une agence au sujet d'un même logement et obtiennent un rendez-vous avec une chargée de clientèle. Les deux testeurs effectuent leur visite dans la même matinée. La chargée de clientèle rappelle Karim à midi pour le presser de réserver le logement. Stéphane n'est pas recontacté, même lorsque Karim se désiste. Les deux testeurs échangent entre eux et s'aperçoivent qu'on ne leur a pas fait visiter le même logement : Stéphane fait mention d'un panorama agréable sur un parc arboré, Karim d'une vue directe sur le cimetière...

#### **4.2. Situations-types vécues par le candidat « maghrébin » avec les particuliers**

Les résultats statistiques des tests sur les agences immobilières n'ont pas été meilleurs que ceux qui ont été obtenus directement sur les propriétaires particuliers. Certains parmi ces derniers ont su mettre en œuvre de bonnes pratiques respectant l'égalité de traitement entre les candidats, en étape 1 comme en étape 2 : mêmes informations données, mêmes questions et mêmes conditions posées, respect de l'ordre des appels puis des visites, mêmes pièces et justificatifs demandés.

On note cependant chez les particuliers un déficit global de professionnalisme par rapport aux agences. Cette inexpérience va notamment se manifester à travers la description du bien loué ou lors de la planification des visites ; mais aussi dans les pièces demandées aux candidats, trahissant y compris une méconnaissance de la loi, qui précise en effet une liste de documents qui ne peuvent être exigés d'un candidat à la location.

Cette même inexpérience va se manifester dans le fait que les propriétaires particuliers, lorsqu'ils discriminent, le font globalement sous des formes moins déguisées que les agences immobilières.

#### 4.2.1. En étape 1 des tests : accès à la visite du logement

Les cas de discrimination qui reviennent à rejeter, dès l'étape 1, l'un de nos deux candidats (qui sont pourtant identiques sur tous les critères valables de sélection), sont plus fréquents chez les propriétaires particuliers. Nous avons y compris expérimenté le cas de figure, qui n'est pas apparu dans les tests sur les agences, où le logement qui est déclaré « déjà loué » à l'un de nos testeurs demeure accessible pour l'autre :

- Stéphane puis Karim appellent un propriétaire dans la même matinée. Ce dernier indique à Stéphane qu'une personne s'est déjà dite intéressée et veut lui envoyer ses pièces, mais qu'il « met un bémol » sur le fait que le dossier lui convienne. Il propose de rappeler Stéphane quand ça se confirmera, ou sinon pour lui proposer d'autres biens qu'il met aussi en location. Le propriétaire dit en revanche à Karim : « le logement a été visité hier et la personne a eu un coup de cœur, le bail va être signé demain » ; et il ne lui fait pas d'autre proposition.

Ce cas de figure a même pu se manifester au dernier moment, un propriétaire n'hésitant pas à annuler, avec ce faux argument, une visite déjà programmée :

- Karim et Stéphane contactent un propriétaire et obtiennent chacun un rendez-vous, Karim en premier, Stéphane en second. Le jour de la visite, alors que Karim est en route, le propriétaire lui téléphone pour annuler le rendez-vous : « le logement a été loué ». Mais le rendez-vous de Stéphane est maintenu.

De façon plus classique, leur répondeur téléphonique va permettre à certains propriétaires de faire leur sélection :

- Karim et Stéphane laissent plusieurs messages sur le répondeur du propriétaire, exprimant leur grand intérêt pour sa location. Seul Stéphane est appelé pour une visite.
- Karim, puis Stéphane, laissent successivement un message sur le répondeur d'un propriétaire, dans cet ordre. Stéphane est rapidement rappelé et un rendez-vous pour une visite est fixé. Le propriétaire lui indique que la visite s'effectuera aussi avec sa femme car le couple « aime bien connaître ses locataires ». Il ajoute qu'ils appliqueront le principe « premier arrivé, premier servi ». Karim, qui a laissé le premier message sur le répondeur, essaie de rappeler le propriétaire à plusieurs reprises, sans succès.

Un autre procédé, classique lui aussi, va consister à jouer sur l'ordre des visites :

- Karim puis Stéphane contactent une propriétaire, un vendredi. Une visite est proposée aux deux candidats, mais alors que la propriétaire indique à Karim n'être disponible qu'après 19h et ne pas organiser de visite le week-end (un rendez-vous est fixé pour la semaine suivante), Stéphane obtient facilement un rendez-vous pour le lendemain, un samedi. La propriétaire confiera à Stéphane : « J'ai déjà eu de nombreuses demandes, mais je préfère bien choisir. Je ne veux pas de famille avec beaucoup d'enfants, pas de chiens. C'est de la discrimination, je le sais ! ».

Comme Karim n'a ni l'un ni l'autre, c'est encore un autre type de discrimination...

#### 4.2.2. En étape 2 des tests : la visite et l'accès au dépôt de dossier

Les testeurs ont pu faire l'expérience que, même s'ils ont obtenu tous les deux un rendez-vous pour visiter, il reste possible que la sélection discriminatoire soit en fait déjà faite dans l'esprit du propriétaire. L'exemple suivant, parce qu'il fut explicite, a perturbé les testeurs :

- Karim et Stéphane ont chacun longuement échangé au téléphone avec la propriétaire, qui leur donne en fait un rendez-vous commun. Elle leur a posé des questions sur leur emploi et celui de leur compagne, sur leur lieu d'habitation actuel, sur leur connaissance de la « région », sur la date à laquelle ils pourraient prendre le logement. Elle a voulu savoir s'ils avaient des animaux car elle « *refuse les locataires possédant des chiens de combat, suite à une mauvaise expérience avec un précédent locataire qui a rendu le logement dégradé par l'animal* ». Karim et Stéphane lui ont tous les deux donné des réponses idéales et identiques. Cependant, un quart d'heure avant l'heure convenue pour la visite, Stéphane reçoit un appel de la propriétaire : « *Venez un peu en retard et restez ainsi plus longtemps, car je reçois en même temps que vous une personne que je ne sens pas trop, et à qui je ne veux pas donner de détail sur la maison* ». Lorsque Karim est informé par Stéphane de cet appel il est très étonné, car il pensait au contraire avoir toutes ses chances à l'issue de l'entretien, d'autant plus que la propriétaire lui avait stipulé que le « *premier candidat avec un dossier correct sera le bon* »...

Au moment même des visites, il est toujours possible à un propriétaire d'écarter l'un des candidats et de retenir l'autre (alors que leur solvabilité, leurs garanties, leur présentation, etc., sont identiques). Le procédé le plus radical consiste à proposer au candidat de son choix de poser un chèque de réservation (ce qui est illégal en soi) pour bloquer les autres candidatures le temps qu'il constitue son dossier :

- Karim visite le logement le premier. Le propriétaire lui précise qu'il n'a pas de critère de sélection particulier : « *Ma seule exigence est que le loyer soit payé à la date prévue* ». Stéphane effectue la visite après Karim. Le propriétaire l'informe qu'il a déjà eu d'autres visites, et va jusqu'à lui préciser qu'il ne fera pas de discrimination pour louer son logement, car il « *loue actuellement à un noir musulman* ». Pourtant en fin de visite, il proposera uniquement à Stéphane de déposer un chèque de réservation, sans l'avoir proposé à Karim qui a effectué la visite en premier.

Une forme d'inégalité de traitement un peu moins radicale que la précédente va consister à opposer des difficultés, des conditions, des justificatifs supplémentaires à l'un des candidats (sans l'écarter complètement), alors que l'autre en est exonéré :

- Karim puis Stéphane visitent un même logement. Le propriétaire leur indique à chacun qu'il choisit ses locataires sur trois critères : « *l'argent, la durée de location et le style : calme et propre* ». Il dira à chaque testeur qu'il l'« *apprécie* », et il les relancera effectivement tous les deux après la visite. Mais en demandant à Karim, et à lui seulement, qu'il lui communique ses trois derniers relevés bancaires pour voir ses débits (ce qui en soi est illégal).
- Karim et Stéphane visitent un logement. La propriétaire donne les mêmes informations aux deux testeurs. Mais au cours de la visite avec Karim, elle s'inquiète de sa solvabilité. Elle lui pose des questions sur sa profession, ses revenus, sa capacité à verser une caution d'un montant fixé à 1,5 fois le loyer. Elle lui précise qu'elle prendra le dossier fournissant le plus de garantie et lui demande les coordonnées de son dernier propriétaire

pour vérifier qu'il est à jour de ses loyers. Elle ne demande rien de tel à Stéphane, avec qui elle convient d'emblée d'une « *bonne entente* » sans lui poser de questions.

Enfin, au-delà des visites, un procédé classique de discrimination par les propriétaires, comme ça l'était pour les agences, va consister à ne relancer pour le dépôt des pièces que le candidat de son choix ; au besoin en contournant le principe « *premier prêt, premier servi* » :

- Karim et Stéphane contactent un particulier qui ne pose aucune question à Stéphane pour convenir d'une visite, mais qui mène un interrogatoire auprès de Karim pour s'assurer de sa solvabilité, de ses garants, etc. Karim visite finalement le logement, comme Stéphane, mais le propriétaire relance uniquement Stéphane après la visite.
- Lors des premiers échanges téléphoniques, le propriétaire précise à Karim comme à Stéphane, que compte tenu de leur solvabilité, un dossier simple pourra suffire. Karim visite le premier. Le propriétaire lui redit que le dossier est demandé « *pour la forme, je fais confiance à ce que me disent les locataires potentiels ; les pièces seront demandées au moment de la signature du bail* ». Mais entretemps, Stéphane sera relancé après sa visite pour apporter ses pièces. Karim ne sera pas recontacté.

#### **4.3. Synthèse des situations vécues par le candidat « jeune »**

Les résultats statistiques des tests ont révélé une discrimination sur l'âge significativement plus faible que sur « l'origine supposée ». Il faut rappeler ici que les contraintes du testing ont obligé à mettre en scène un profil de « jeune » (22-23 ans) particulier :

- un jeune adulte en situation de vie maritale ;
- bénéficiant, tout comme sa « copine », d'un contrat de CDI de plus d'un an (période d'essai révolue) ;
- et qui présentaient ensemble des revenus du ménage supérieurs à trois fois le loyer du logement testé.

Ce candidat « jeune » a néanmoins pu être désavantagé par rapport à son concurrent, comparable en tous points, mais âgé de 40-42 ans. Les discriminations rencontrées ont suivi les mêmes pratiques déjà repérées pour discriminer sur « l'origine ».

Quelques exemples, en amont de la visite du logement :

- un message est laissé sur un répondeur par les deux candidats, mais l'agence ou le propriétaire ne rappelle que le candidat le plus âgé ;
- un propriétaire, suite à un premier contact lui ayant permis de se renseigner sur les revenus, la situation familiale et professionnelle des deux candidats, propose de les recontacter pour fixer un rendez-vous ; mais il ne recontactera que le candidat le plus âgé pour organiser une visite ;
- lors du premier appel, le candidat jeune est orienté vers un stagiaire alors que le candidat plus âgé est pris en charge par le chargé de location ; seul le candidat plus âgé obtient un rendez-vous, le chargé de location ne rappelant pas le candidat jeune ;

- l'agence exige du candidat jeune qu'il passe dans les locaux remplir un formulaire avant de pouvoir prétendre visiter le logement, alors que le candidat plus âgé obtient un rendez-vous et la possibilité de faire la démarche par email.

Le candidat jeune a pu également être écarté, ou bénéficier de moins bonnes conditions, une fois la visite du logement réalisée :

- l'agence ou le propriétaire relance seulement le candidat le plus âgé pour la constitution de son dossier ;
- l'agence ou le propriétaire propose uniquement au candidat le plus âgé de réserver le logement en déposant un chèque de réservation ;
- s'agissant d'un logement peu attractif, l'agence encourage le candidat jeune à déposer un dossier, alors qu'elle propose d'autres biens au candidat plus âgé.

Les situations inverses, où le candidat jeune a été préféré au candidat plus âgé, ont été bien plus fréquentes (tout en restant minoritaires) que dans les tests sur « l'origine » — rappelons que le candidat jeune, comme le plus âgé, affichaient une origine « hexagonale ancienne ». Ainsi le candidat jeune s'est vu offrir la possibilité de réserver le logement, de déposer un dossier avant le candidat plus âgé, ou bien encore de signer le bail directement.

En effet, certaines agences et quelques propriétaires ont été marqués, comme une bonne surprise, par le caractère attractif du dossier du candidat jeune mis en scène dans le testing : « *Vous travaillez et votre copine aussi ? et vos parents peuvent être garants ? Mais c'est un très bon dossier !!* ». Les jeunes testeurs ont également témoigné que certains propriétaires ont manifesté de l'empathie à leur égard : « *C'est un jeune qui démarre dans la vie, il faut l'aider* ». Enfin, dans un test, un propriétaire a indiqué favoriser les jeunes parmi les candidats à la location, parce qu'il les considérait « *plus souples dans les relations de voisinage* ».



## Définition des territoires « Nord Essonne » et « Sud Essonne »

