

Testing dans le parc locatif privé français sur l'existence de discriminations envers les jeunes et selon diverses combinaisons de critères

Rapport réalisé par ISM CORUM

Auteur(e)s : Sandrine Argant et Eric Cédiey

direction@ismcorum.org

Ministère de l'Éducation Nationale

Direction de la Jeunesse, de l'Éducation Populaire et de la Vie
Associative

Institut National de la Jeunesse et de l'Éducation Populaire

**Mission d'animation du Fonds d'Expérimentation pour la
Jeunesse - MAFEJ**

95, avenue de France – 75650 Paris CEDEX 13

www.experimentation.jeunes.gouv.fr



INTRODUCTION

Ce testing a été financé par le Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse dans le cadre de l'appel à projets AP5 lancé en 2014 par le Ministère chargé de la jeunesse.

Le Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse est destiné à favoriser la réussite scolaire des élèves et améliorer l'insertion sociale et professionnelle des jeunes de moins de vingt-cinq ans. Il a pour ambition de tester de nouvelles politiques de jeunesse grâce à la méthodologie de l'expérimentation sociale. A cette fin, il impulse et soutient des initiatives innovantes, sur différents territoires et selon des modalités variables et rigoureusement évaluées. Les conclusions des évaluations externes guideront les réflexions nationales et locales sur de possibles généralisations ou extensions de dispositifs à d'autres territoires.

Les résultats de cette étude n'engagent que leurs auteurs, et ne sauraient en aucun cas engager le Ministère.

Ministère de l'Éducation Nationale

Direction de la Jeunesse, de l'Éducation Populaire et de la Vie Associative
Institut National de la Jeunesse et de l'Éducation Populaire
Mission d'animation du Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse - MAFEJ

Pour plus d'informations sur le déroulement des projets, vous pouvez consulter sur le site <http://www.experimentation.jeunes.gouv.fr/> la note de restitution finale soumise au FEJ par les porteurs de projets.

FICHE SYNTHÉTIQUE

Intitulé : Testing dans le parc locatif privé français sur l'existence de discriminations envers les jeunes et selon diverses combinaisons de critères

Mots clés : testing, discrimination, intersectionnalité, âge, jeunes, origine ethno-raciale, lieu de résidence, quartier stigmatisé, logement, parc locatif privé, aires urbaines, France métropolitaine.

Structure porteuse du testing et de l'étude :
ISM CORUM

Nom et Prénom de la personne en charge de l'évaluation, fonction dans la structure :

Eric Cédiey, directeur, direction@ismcorum.org

Durée de la démarche : 24 mois

Date de remise du rapport d'évaluation : 27/04/2017

RÉSUMÉ

Pour vérifier si différents profils de jeunes encouraient des risques de discrimination dans l'accès au parc locatif privé en France, 455 offres de location ont été testées, chacune, par trois voire par quatre candidatures :

- (A) celle d'une personne de 40 ans, qui n'évoquait aucune « origine » migratoire et ne provenait pas d'un quartier prioritaire de la politique de la ville stigmatisé comme « quartier sensible » (noté QPPV par commodité) ;
- (B) celle d'une personne de 20 ans, sans aucune autre différence avec la précédente ;
- (C) celle d'une personne de 20 ans qui évoquait une « origine maghrébine » mais ne provenait pas d'un QPPV.

A quoi s'est ajoutée, sur 296 de ces 455 offres de location :

- (D) celle d'une personne de 20 ans qui provenait d'un QPPV mais qui n'évoquait aucune « origine » migratoire.

Les tests ont porté sur des logements de petite taille, situés sur vingt des principales aires urbaines de France métropolitaine, autant dans la ville-centre du pôle urbain que dans la couronne péri-urbaine. Les tests ont concerné des propriétaires particuliers comme des agences immobilières, indépendantes ou appartenant au réseau d'une grande enseigne immobilière nationale.

Ce testing n'a pas enregistré de risque discriminatoire significatif qui serait dû au seul critère de la jeunesse des candidats à la location (candidature B comparée à A). Ni sur la totalité des tests, ni sur les tests composés de candidates femmes ni sur ceux composés de candidats hommes, ni sur les locations en pôle urbain ni sur celles en couronne péri-urbaine.

En revanche, dès lors que le seul critère de « l'origine maghrébine » a été introduit (hors celui du QPPV, soit la candidature C), des risques discriminatoires très significatifs se sont manifestés. Les candidat.e.s « maghrébin.e.s » de 20 ans ont eu presque deux fois moins de chances d'accéder sans désavantage à la visite des logements que les candidat.e.s supposé.e.s sans « origine » migratoire, que ces derniers aient 20 ans eux aussi (candidature B) ou a fortiori 40 ans (candidature A). Ces résultats corroborent ceux de testings ayant déjà enregistré en France des risques de discrimination « raciale » pour l'accès au logement privé parmi des candidats trentenaires (ISM CORUM, 2011, testing sur Villeurbanne) ou quadragénaires (ISM CORUM, 2013, testing sur l'Essonne). Les jeunes de 20 ans n'y échappent donc pas.

Le présent testing a également enregistré des écarts discriminatoires tout à fait significatifs en défaveur des candidat.e.s de 20 ans n'évoquant aucune origine migratoire mais venant d'un QPPV (candidature D) et à l'avantage de leurs équivalents venant d'un quartier neutre, que ces derniers aient 20 ans ou 40 ans. Les écarts discriminatoires enregistrés en fonction du seul « quartier » restent cependant moins importants que ceux enregistrés en fonction de la seule « origine ». Et lorsque, dans ce testing, un.e jeune supposé.e « d'origine maghrébine » ne venant pas d'un QPPV a été en concurrence avec un.e jeune supposé.e sans « origine » migratoire mais venant d'un QPPV, c'est le premier profil qui a été discriminé en faveur du second, de façon très significative. Dans ce testing sur l'accès au logement privé, le risque enregistré sur la discrimination « raciale » est plus violent que celui enregistré sur la discrimination territoriale.

NOTE DE SYNTHÈSE

I. L'expérimentation

Les objectifs et le domaine des tests

Le premier objectif de ce testing était de repérer si « les jeunes » pouvaient être confrontés à des risques discriminatoires du seul fait de leur jeunesse (discrimination sur l'âge), et de mesurer l'intensité de ces risques, dans l'accès au logement locatif privé en France. Dans ce même domaine, il s'agissait aussi de mesurer les risques de discriminations combinées (intersectionnelles) entre le critère de l'âge (jeune) et d'autres critères discriminatoires : « l'origine supposée » au sens ethno-racial du terme, et le fait de venir d'un « quartier » stigmatisé (discrimination selon le lieu de résidence).

Les territoires retenus pour y tester des offres de location ont été les 20 aires urbaines métropolitaines sur lesquelles, au moment du lancement du projet du testing fin 2014, la mise en place d'un Observatoire local des loyers était expérimentée. Parmi ces aires urbaines, celles de Paris, Lyon, Aix-Marseille, Toulouse, Lille, Bordeaux, Nice, Nantes, Strasbourg...

Les définitions par l'INSEE des aires urbaines, de leur pôle urbain et de leur couronne péri-urbaine, ont permis de contrôler la répartition des tests et leurs résultats selon trois types d'environnements et de logements : urbains attractifs (loyers supérieurs au loyer médian), urbains non-attractifs (inférieurs au loyer médian) et péri-urbains. Les logements testés étaient tous de petite surface, du studio au T2 grand maximum, de sorte à correspondre, de façon réaliste, à ce que peut rechercher un jeune locataire.

Sur le domaine ainsi délimité, 455 offres de locations différentes ont été testées avec des résultats exploitables, selon l'âge des candidats et selon leur « origine » supposée. Parmi ces offres, 296 ont également été testées, outre les critères précédents, selon le « quartier » de résidence actuelle des candidats à la location. Etant donné l'ampleur territoriale de l'opération, les tests ont consisté à conduire l'ensemble des échanges téléphoniques et électroniques qui pouvaient mener, le cas échéant, aux visites des logements, mais sans réaliser ces dernières.

Les profils des candidats-testeurs

La moitié environ des offres de location ont été testées par une équipe entièrement féminine de testeuses, l'autre moitié par une équipe entièrement masculine de testeurs. Chaque équipe permettait, sur chaque offre de location, de mettre en scène les différents critères précités.

La discrimination éventuelle à l'encontre des jeunes a été testée en mettant en concurrence, sur chaque location, un.e candidat.e de 20 ans avec un.e candidat.e de 40 ans. La différence d'âge était évoquée par des prénoms fictifs caractéristiques de chaque génération, par la tonalité de la voix des testeuses au téléphone, et par le recours à un scénario spécifique qui devait être exposé au cours des échanges avec les agences immobilières ou les propriétaires particuliers :

- le ou la candidat.e de 20 ans devait indiquer son âge en expliquant occuper son premier emploi et être pour l'instant hébergé.e par des amis, ses parents résidant dans une autre région ;
- le ou la candidat.e de 40 ans devait expliquer vouloir trouver un logement plus petit suite à une séparation et au départ de son enfant en contrat d'apprentissage dans une autre région.

Plus classiquement, le critère de « l'origine » supposée a été mis en scène à travers la consonance du prénom et du nom, écrits dans les emails et prononcés au téléphone, qui évoquaient, soit l'absence supposée de toute ascendance migratoire, soit une ascendance supposée « maghrébine ». Enfin, le ou la jeune susceptible d'être discriminé.e sur le « lieu de résidence » devait indiquer habiter encore chez ses parents dans un quartier prioritaire de la politique de la ville et stigmatisé comme « quartier sensible » (noté QPPV par commodité), qu'il ou elle devait nommer, et vouloir dé-cohabiter de chez ses parents à l'occasion de son premier emploi.

L'ensemble des candidats étaient strictement comparables sur tout le reste, à commencer par le niveau et la stabilité de leurs revenus. Tous étaient en CDI à temps complet, période d'essai révolue, rémunérés au SMIC ou guère plus (par souci de réalisme pour les profils de 20 ans en premier emploi), de sorte qu'ils couvraient, seuls, trois fois le loyer charges comprises d'un logement de petite taille. Tous les candidats remplissaient ainsi les exigences minimales classiques des propriétaires ou des agents immobiliers (ainsi que des assurances qui proposent la Garantie Loyer Impayé).

Tous les candidats étaient également comparables quant à la solidité perçue de leur employeur, quant à la localisation de ce dernier par rapport au logement testé, quant à leur moyen de transport, quant à leurs préférences sur les caractéristiques du logement si besoin, quant au fait qu'ils ne fumaient pas et n'avaient pas d'animal...

Le déroulement des tests

De façon à pouvoir accéder à des offres de location réparties sur 20 aires urbaines de France métropolitaine, les annonces ont été repérées en ligne, principalement sur les sites <seloger.com>, <leboncoin.fr> et <pap.fr>. Les candidatures ont été formulées en premier lieu à travers les interfaces de prise de contact proposées par ces sites, qui transfèrent le message dans la boîte email de l'émetteur de l'annonce, propriétaire particulier ou agence immobilière. Toutes les informations possibles sur les caractéristiques des candidat.e.s-testeur.euse.s ont donc d'abord été formulées par écrit.

Quand ils donnaient suite, une majorité de bailleurs, propriétaires ou agents, sont passés plus ou moins rapidement à des échanges téléphoniques avec les candidats. Les caractéristiques et les scénarios précités ont alors pu être exposés de nouveau et plus complètement à l'oral. Les tests ont ainsi exploré toute la première partie du processus d'accès à une location, à savoir l'ensemble des échanges précédant, le cas échéant, la visite du logement.

Les bailleurs ainsi testés pouvaient aussi bien être des propriétaires particuliers, des agences immobilières indépendantes, ou des agences appartenant au réseau d'une grande enseigne immobilière nationale. Mais comme il n'y a pas eu de contrôle ex-ante pour distribuer les tests de façon équilibrée sur cette variable des types de bailleurs, les résultats détaillés selon ces catégories, notamment celles des deux types d'agences immobilières, peuvent manquer de significativité statistique.

Pour chaque annonce testée, chaque testeur.euse horodatait sa première prise de contact pour enregistrer l'ordre des candidatures, afin de pouvoir le comparer à l'échelonnement des réponses, mais aussi parce que cet ordre devait permuter d'une annonce à la suivante, de façon à lisser les biais de sélection dus aux effets de pile. Tous les emails, messages et échanges téléphoniques étaient ensuite consignés, dans le cadre préétabli d'une grille commune de recueil des données. Celle-ci fut élaborée pour que toutes les informations pertinentes soient bien relevées, et de façon à pouvoir ensuite, y compris sur des éléments qualitatifs, comparer terme

à terme les retours obtenus par paires de candidatures sur une même offre de location, de sorte à repérer notamment les diverses formes que pouvaient prendre les inégalités de traitement.

La qualification des réponses obtenues

Le test d'une offre de location n'est exploitable que si, parmi les profils de candidat.e.s précités, l'un au moins a reçu une réponse positive. Sans aucune réponse en effet, il est toujours possible que le bailleur n'ait considéré aucune des candidatures et ne soit donc pas du tout entré dans le test, pour diverses raisons : peut-être parce que l'offre est close, peut-être parce que la transmission d'emails n'a pas fonctionné... Prendre en compte un tel test, pour le considérer comme une évaluation également négative de l'ensemble des candidatures, fausserait donc la mesure des cas d'égalité de traitement.

Dans un test exploitable, il y a « égalité de traitement » entre deux candidatures parmi celles envoyées lorsque ces deux candidatures ont reçu deux réponses comparables, qu'elles soient positives (+,+) ou négatives (-,-). Il faut ici que soient comparables : les questions et exigences posées par le bailleur, en particulier concernant les revenus, les emplois, les garants ; ses propositions de visites du logement et leurs délais ; les pièces qu'il indique pour constituer le dossier de candidature et le moment qu'il indique pour le déposer.

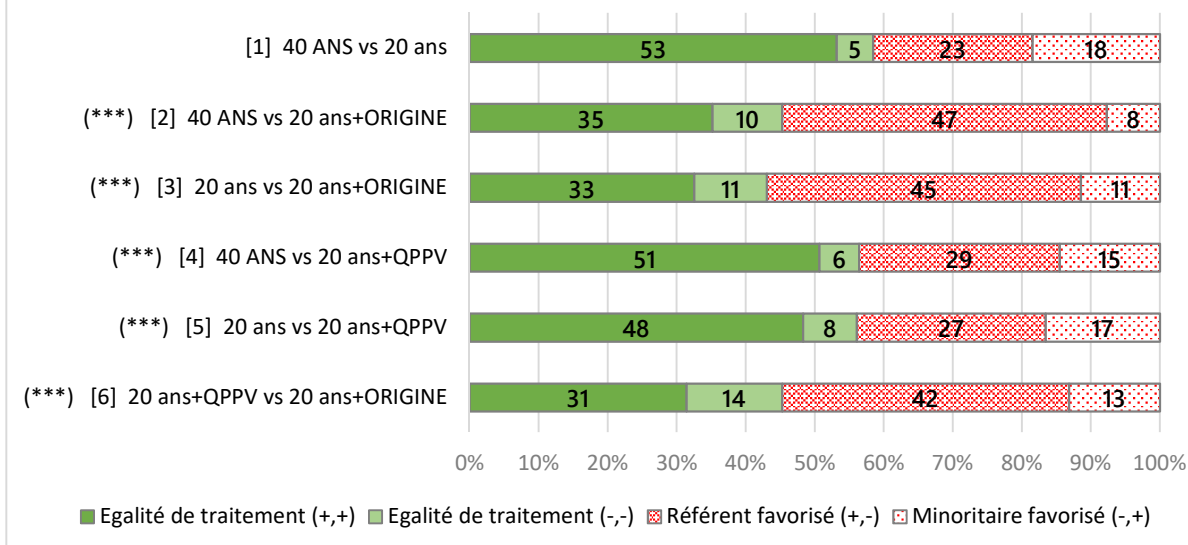
Si en revanche des différences sont constatées sur l'un ou plusieurs des éléments précédents, on enregistre une « inégalité de traitement » entre les deux candidatures (soit une possible discrimination, ces candidatures ne différant que sur un critère prohibé). Mais il y a aussi des inégalités de traitement plus franches : la plus fréquente reste celle où une des candidatures n'obtient pas de réponse ou se voit répondre que le bien est déjà loué tandis que l'autre se voit proposer une visite. Les inégalités de traitement sont ainsi repérées sous les différentes formes qu'elles peuvent prendre.

Ces inégalités de traitement sont considérées exactement de la même façon que l'une ou l'autre candidature soit favorisée : (+,-) comme (-,+). Pour établir des résultats statistiques, il faut ensuite mesurer si les avantages donnés à chacun des deux profils restent distribués de façon équilibrée après un certain nombre de tests. En effet, il n'est pas légitime de conclure à l'existence d'un risque de discrimination seulement à partir d'un seul ou quelques tests (à cause des effets de pile par exemple). Ce n'est qu'en constatant un déséquilibre statistiquement significatif dans la répartition des avantages (+,-) et (-,+) donnés entre deux profils de candidatures que l'on pourra conclure à l'existence d'un biais discriminatoire.

II. Les résultats

Les résultats enregistrés sur les six combinaisons de candidatures qui pouvaient être analysées dans ce testing sont présentés de façon synthétique dans le schéma ci-dessous, sur la totalité des tests. Pour rappel : 455 offres de locations testées selon l'âge des candidats (40 ans ou 20 ans) en combinaison, ou pas, avec leur « origine » supposée (sans origine migratoire ou « maghrébine ») et, pour 296 offres de locations, également en combinaison avec leur lieu de résidence (en quartier neutre ou en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPPV) stigmatisé comme « quartier sensible »).

Synthèse des principaux constats et enseignements du testing



Les combinaisons de critères testées sont précédées du degré de significativité statistique de l'écart entre le nombre de résultats (+,-) et de résultats (-,+): [***] degré de significativité le plus élevé, sous la marge d'erreur de 1% ; [**] sous la marge de 5% ; [*] sous la marge de 10% ; pas d'astérisque : marge > 10%.

Ce testing sur vingt des principales aires urbaines françaises n'a pas enregistré de risque discriminatoire significatif, dans l'accès à la location privée en territoires urbains et péri-urbains, qui serait dû au seul critère de la « jeunesse » des candidat-e-s à la location.

Les candidat.e.s de 20 ans n'évoquant pas d'origine migratoire ni de quartier stigmatisé ont bénéficié d'une égalité de traitement avec les candidat.e.s de 40 ans de même profil dans une nette majorité des tests : 53%+5% = 58% des tests (*ligne [1] « 40 ans vs 20 ans »*). Les candidat.e.s de 20 ans ont certes été favorisés, pour la visite du logement, dans une proportion un peu plus faible (18%) que ne l'ont été les candidat.e.s de 40 ans (23%), mais cet écart n'a pas de significativité statistique, il n'est pas statistiquement différent de zéro (*cf. ligne [1], pas d'astérisque=marge d'erreur > 10%*).

Pour établir la proportion de tests où un candidat « accède sans désavantage » à la visite du logement, il faut sommer les tests où il accède à la visite dans les mêmes conditions que l'autre candidat [égalité de traitement (+,+)] avec les tests où il est favorisé sur l'autre candidat. Dans les tests selon l'âge seul (*ligne [1] « 40 ans vs 20 ans »*), le profil de 40 ans a donc accédé sans désavantage à la visite des locations dans 76% des tests (53+23) et le profil de 20 ans dans 72% des tests (53+18 avec effet d'arrondi). L'écart n'est pas statistiquement significatif.

Ces résultats n'ont pas varié selon le sexe des équipes de candidat.e.s à la location. Autrement dit, l'âge seul ne s'est pas manifesté comme un critère de sélection statistiquement significatif, ni entre des femmes de 20 ou 40 ans, ni entre des hommes de 20 ou 40 ans.

Ces résultats n'ont pas varié non plus en fonction des types d'environnements et de logements qui ont été distingués dans ce testing. Il ne s'est pas manifesté d'écart statistiquement significatif en fonction de l'âge seul pour accéder aux visites, ni des logements urbains attractifs, ni des logements urbains non attractifs, ni des logements péri-urbains.

En revanche, dès lors que le critère de « l'origine » (ethno-raciale) a été introduit, des risques discriminatoires très significatifs se sont manifestés. Ils se sont manifestés aussi à l'encontre des candidat.e.s provenant d'un QPPV stigmatisé comme « quartier sensible », mais moins fortement.

Ce testing sur l'accès au parc locatif privé a enregistré un risque discriminatoire statistiquement très significatif à l'encontre des jeunes supposés avoir une « origine maghrébine », quand bien même ils ne résident pas en quartier stigmatisé : cf. les lignes [2] "40 ans vs 20 ans+origine" et [3] "20 ans vs 20 ans+origine". Les candidat.e.s « maghrébin.e.s » de 20 ans ont eu presque deux fois moins de chances d'accéder sans désavantage à la visite des locations que les candidat.e.s supposé.e.s sans origine migratoire, que ces derniers aient 40 ans (35+47 = 82% contre 35+8 = 43%) ou 20 ans eux aussi (78% contre 44%).

Et dans ces configurations de candidatures, les tests où l'égalité de traitement a été respectée sont devenus minoritaires : 35+10 = 45% des tests entre le candidat de 20 ans supposé « maghrébin » et le candidat de 40 ans supposé sans origine migratoire, 33+11 = 44% lorsque ce dernier a 20 ans lui aussi (lignes [2] "40 ans vs 20 ans+origine" et [3] "20 ans vs 20 ans+origine"). Les cas d'égalité de traitement étaient nettement majoritaires (58%) lorsque seul l'âge faisait la différence, entre des candidat.e.s n'évoquant pas d'origine migratoire (cf. la ligne [1] "40 ans vs 20 ans").

Ces résultats corroborent ceux des testings qui avaient été conduits antérieurement en France (sur des périmètres plus restreints) concernant les risques discriminatoires en fonction de « l'origine » dans l'accès au logement locatif privé. Ces risques sont toujours très significatifs, que les candidats en concurrence aient une trentaine d'années (ISM CORUM, 2011, testing sur Villeurbanne) ou une quarantaine d'années (ISM CORUM, 2013, testing sur l'Essonne). Les jeunes de 20 ans n'y échappent donc pas : les risques de discrimination ethno-raciale dans l'accès au logement se manifestent sur toutes ces classes d'âge.

Le présent testing a également enregistré des écarts discriminatoires statistiquement très significatifs selon le critère du lieu de résidence actuel des candidat.e.s à une location, au détriment des candidat.e.s de 20 ans provenant d'un quartier stigmatisé (noté QPPV par commodité). Ces candidat.e.s, qui n'évoquaient pas d'origine migratoire, ont été défavorisé.e.s par rapport aux candidat.e.s de même âge et de même profil qui provenaient d'un quartier neutre (cf. la ligne [5] "20 ans vs 20 ans+QPPV"). Les premiers ont accédé sans désavantage à la visite du logement dans 48+17 = 65% des cas, les seconds dans 76% des cas (48+27 avec effet d'arrondi). L'écart est statistiquement significatif.

Cet écart n'a augmenté qu'à la marge lorsqu'une différence d'âge est venue s'ajouter à celle des lieux de résidence (cf. la ligne [4] "40 ans vs 20 ans+QPPV"). Pendant que les candidat.e.s de 20 ans de quartier stigmatisé accédaient sans désavantage à la visite dans 65% des tests (effet d'arrondi), ceux de 40 ans de quartier neutre y parvenaient dans 80% des tests.

Si l'ensemble des écarts discriminatoires mentionnés ci-dessus sont significatifs, on constate que les écarts qui sont enregistrés en fonction de « l'origine » sont plus importants que ceux qui sont enregistrés en fonction du lieu de résidence. Ce constat est valable que les tests aient été réalisés entre candidat.e.s de 20 ans tou.te.s les deux, ou entre un.e candidat.e de 20 ans et un.e candidat.e de 40 ans.

Par ailleurs, une minorité des tests en fonction de « l'origine » a enregistré une égalité de traitement : 45% ou 44% selon la combinaison avec l'âge, voir supra. Tandis que l'égalité de traitement est majoritaire dans les tests en fonction du seul lieu de résidence : $51+6 = 57\%$ (ligne [4] "40 ans vs 20 ans+QPPV") ou $48+8 = 56\%$ (ligne [5] "20 ans vs 20 ans+QPPV").

Dans ce testing, un dernier résultat fonde clairement à dire que le risque enregistré sur la discrimination ethno-raciale est plus violent que celui enregistré sur la discrimination territoriale. Lorsqu'un.e jeune supposé.e « d'origine maghrébine » ne venant pas d'un quartier stigmatisé pour autant, a été mis.e en concurrence dans les tests avec un.e jeune supposé.e sans origine migratoire mais venant d'un « quartier stigmatisé », c'est le premier profil qui a été le plus souvent désavantagé et le second le plus souvent favorisé – seule configuration où ça lui arrive dans ce testing.

Et l'écart enregistré dans cette configuration de candidatures est très significatif (cf. la ligne [6] "20ans+QPPV vs 20ans+origine"). Pendant que les candidat.e.s de 20 ans « maghrébin.e.s » mais ne venant pas d'un quartier stigmatisé accédaient sans désavantage à la visite de la location dans seulement $31+13 = 44\%$ des tests, les candidat.e.s de 20 ans venant d'un « quartier stigmatisé » mais n'évoquant pas d'origine migratoire y parvenaient dans $31+42 = 73\%$ des tests. Enfin les cas d'égalité de traitement sont de nouveau devenus minoritaires dans cette configuration de candidatures ($31+14 = 45\%$), comme dans toutes celles où « l'origine » est en jeu.

Bien sûr, dans la réalité des situations sociales, la stigmatisation ethno-raciale et la stigmatisation territoriale peuvent souvent toucher les mêmes personnes, de toutes classes d'âge d'ailleurs. Comme risquent de les toucher les différentes discriminations qui peuvent s'ensuivre, dans l'accès au logement comme illustré ici, ou dans l'accès à l'emploi, ou l'accès aux services, comme démontré dans d'autres testings.

PLAN DU RAPPORT

Introduction générale	12
I. L'expérimentation	14
I.1. Objectifs et périmètre du testing	14
I.1.1. Problématique et études antérieures	14
I.1.2. Objectifs du présent testing	16
I.1.3. Critères discriminatoires testés.....	18
I.1.4. Profondeur des tests	19
I.2. Modalités de mise en œuvre du testing.....	20
I.2.1. Protocole méthodologique	20
a/ Repérage et sélection des offres de location à tester	20
b/ Les candidat.e.s testeurs.euses	24
c/ Déroulement des tests.....	28
I.2.2. Qualification des résultats.....	31
II. Les enseignements	33
II.1. Résultats du testing	33
II.1.1. Effectifs et répartition des tests exploitables.....	33
II.1.2. Analyse quantitative et qualitative des résultats.....	35
a/ Résultats selon le seul critère de l'âge.....	38
b/ Résultats à l'intersection de l'âge et de « l'origine ».....	41
c/ Résultats selon le seul critère de « l'origine », parmi les jeunes	44
d/ Résultats selon le seul critère du lieu de résidence, parmi les jeunes	47
e/ Résultats à l'intersection de l'âge et du lieu de résidence	50
f/ Résultats entre le « quartier » stigmatisé ou « l'origine » stigmatisée parmi les jeunes.....	52
II.1.3. Différentes formes de discriminations.....	55
II.2. Validité des résultats et perspectives.....	57
II.2.1. Limites de l'expérimentation	57
II.2.2. Synthèse des principaux constats	61
II.2.3. Enseignements et perspectives d'actions	64
Annexes	68
Tableau 1 : loyers médians des offres de locations par pôle urbain.....	68
Tableau 2 : répartition des tests exploitables par aires urbaines retenues, par types de logement....	69
Tableau 3 : liste des quartiers QPPV retenus	70
Tableaux 4 à 6 : résultats détaillés par types de bailleurs (à titre d'information)	72

RAPPORT D'ÉVALUATION

Introduction générale

Le propos de ce testing de grande ampleur est d'évaluer les risques éventuels de discriminations auxquels pourraient se trouver confrontés « les jeunes » dans leur accès au logement locatif privé en France métropolitaine. Que ces risques discriminatoires aient pour motif le critère de leur seule jeunesse, et/ou d'autres critères discriminatoires auxquels certains jeunes, en plus de leur âge, pourraient être renvoyés (on parle d'intersectionnalité des critères) : leur « origine supposée » au sens ethno-racial du terme, ou le fait qu'ils résidaient jusque-là dans un quartier prioritaire de la politique de la ville stigmatisé comme « quartier sensible ».

A cette fin, plus de 830 offres de location différentes ont dû être testées, de façon à obtenir au final plus de 450 offres de location dont les tests ont débouché sur des résultats exploitables¹. Ces offres de location étaient réparties sur 20 aires urbaines, couronnes périurbaines incluses, parmi les principales de l'Hexagone.

Ce travail s'inscrit dans le cadre de l'appel à projets 2014 du Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse, reprenant la mesure arrêtée par le Comité Interministériel pour la Jeunesse du 21 février 2013, qui décidait de mettre en œuvre une politique de testing en matière d'accès à la formation, aux stages, à l'emploi, aux loisirs et au logement. L'objectif est d'améliorer la spécification et la compréhension des risques de discriminations pouvant se manifester à l'encontre « des jeunes » en ces domaines, par des informations objectives, quantifiées, et significatives d'un point de vue statistique, qui pourront le cas échéant alimenter la mise en place de politiques de lutte contre les discriminations.

L'accès à un logement personnel est en effet, avec l'accès à l'emploi, une question centrale dans la prise d'autonomie et dans l'intégration sociale durable des jeunes. Mais les difficultés d'accès des jeunes au logement en France n'ont été que très peu étudiées jusqu'à présent (bien moins que leur accès à l'emploi) sous l'angle de la discrimination, et encore moins en mobilisant l'outil du testing.

Dans l'accès au logement locatif, un test de discrimination consistera à comparer les retours obtenus, sur la même offre de location et au même moment, par deux candidatures rigoureusement équivalentes, à l'exception du critère dont on souhaite tester l'influence sur les comportements du loueur.

Pour obtenir des résultats statistiques, les retours du loueur seront codés comme représentant un « traitement plus favorable » soit pour l'une soit pour l'autre candidature, ou bien comme étant un « traitement égal » entre les deux. Et ce codage sera répété sur toute une série de tests, de sorte que si un déséquilibre se creuse entre les deux candidatures dans la répartition des traitements qui les favorisent, il soit possible de conclure de façon robuste sur la significativité statistique de ce déséquilibre (il sera significatif s'il est très peu probable que le hasard puisse produire la même

¹ Le test d'une offre de location n'est exploitable que si, parmi les candidatures illustrant les critères précités, l'une au moins a reçu une réponse positive. Sans aucune réponse en effet, il est toujours possible que le bailleur n'ait considéré aucune des candidatures et ne soit donc pas du tout entré dans le test, par exemple parce que le logement est déjà loué. La définition des tests exploitables sera précisée en [1.2.2. « Qualification des résultats »](#).

répartition). La significativité statistique du déséquilibre va dépendre de l'ampleur de ce déséquilibre et des effectifs de tests sur lesquels il s'est creusé.

Seul l'accès des jeunes au parc locatif privé de résidence permanente est exploré dans ce testing. Le logement social, comme l'essentiel du logement non permanent accessible aux jeunes (Foyers de Jeunes Travailleurs, résidences sociales ou étudiantes), appliquent des procédures d'enregistrement des demandes qui rendent difficile voire impossible la mise en œuvre d'une méthode de testing. Suivant les offres de location trouvées sur le marché qui répondaient aux critères choisis pour ce testing (surface, loyer, localisation, effectif visé de tests exploitables), l'opération a pu concerner des propriétaires particuliers gérant directement leur location, comme des agences immobilières gérant une mise en location à compte de tiers.

I. L'expérimentation

I.1. Objectifs et périmètre du testing

I.1.1. Problématique et études antérieures

La question de l'accès des jeunes au logement en France a peu été abordée jusqu'ici sous l'angle de la discrimination. Les études sur les difficultés des jeunes pour accéder à un logement autonome relèvent avant tout que ces difficultés sont liées au défaut de solvabilité des jeunes, à la précarité et à l'incertitude de leurs situations professionnelles, au manque parfois de garanties familiales. Mais les coûts liés à l'immobilier, le déficit de logements et les tensions du marché, les normes sur l'habitat locatif ou pour la protection des locataires, la perception de risques accrus, exacerbent la sélectivité de nombreux bailleurs vis-à-vis des candidats à la location, y compris à travers des critères subjectifs². Dès lors sont parfois relevées les réticences de certains bailleurs vis-à-vis d'une population, « les jeunes », à laquelle ils accolent une image négative : "irresponsable", "peu soigneuse de son logement", "productrice de nuisances pour le voisinage"... De tels préjugés pourraient être le terreau de discriminations à l'encontre des « jeunes » en général, du seul fait de leur jeunesse.

Les études abordant les discriminations au logement qui pourraient toucher certaines sous-catégories de jeunes en France, à l'intersection du critère de l'âge et de ceux de l'origine ou du sexe par exemple, sont plus rares encore. Une étude par entretiens menée en 2001 par ISM CORUM pour le Fonds d'Action et de Soutien pour l'Intégration et à la Lutte contre les Discriminations (FASILD)³, a pointé les phénomènes discriminatoires, dans le logement social, que rencontrent certains jeunes en lien avec leur nationalité, leur « origine », ou encore leur lieu de résidence antérieur. L'étude s'est appuyée sur un corpus d'entretiens avec 65 jeunes (de 18 à 30 ans) immigrés ou enfants d'immigrés, ainsi qu'avec 35 professionnels du logement social et de l'accompagnement, sur trois sites en France (une agglomération nouvelle, une grande ville, une ville moyenne). L'étude relève que l'accès de ces jeunes au logement social ne peut se faire, de façon quasi-obligée, que par l'intermédiaire de dispositifs d'accompagnement. Et que ceci apparaît *"révélateur de la persistance de discriminations, dont la dimension raciale ne peut être niée, mais qui ne s'exprime qu'implicitement et en association avec d'autres types de discriminations"*. Les témoignages recueillis indiquent notamment que leur *"quartier d'origine"* est un lourd handicap dans l'accès de ces jeunes à un logement autonome, une ancienne adresse stigmatisée, ethniquement et socialement, provoquant chez les bailleurs sociaux l'anticipation de comportements nuisibles pour le voisinage. Les organismes qui accompagnent la candidature de ces jeunes à un logement social doivent non seulement améliorer leur garantie financière, mais aussi apporter le suivi socio-éducatif dont les bailleurs sociaux sont en attente concernant ces profils de jeunes. Les premiers associent aux seconds un besoin spécifique *"de « mise en conformité » du candidat locataire avec l'environnement dans lequel il va être amené à vivre"*.

² Bonnet F., Safi M., Lalé E. et Wasmer E., 2011, « A la recherche du locataire « idéal » : du droit aux pratiques en région parisienne », *Regards Croisés sur l'Economie*, n°9, 2011/1.

³ Barou J. et Maguer A. (ISM CORUM), 2002, « Les difficultés d'accès ou de maintien dans un logement des jeunes immigrés ou issus de l'immigration : identification des discriminations », *Migrations Etudes*, n°105, Février 2002.

Au chapitre des mesures chiffrées de la discrimination dans l'accès au logement, les opérations de testing statistique sur le parc privé, tous critères discriminatoires confondus, sont encore peu nombreuses en France. Rappelons le cas précurseur, mais resté complètement ignoré, du testing conduit en 1977 par le CREDA, centre de recherche de l'EHESS, qui avait enregistré des risques très élevés de discriminations raciales à l'embauche mais aussi dans la location de logement privé⁴. Si ces quinze dernières années le testing statistique s'est fortement développé en France, que ce soit dans le cadre d'initiatives universitaires, dans le cadre de commandes d'autorités publiques ou de commandes d'organisations privées, ce fut d'abord dans le domaine de l'emploi.

Au moment où le projet du présent testing est lancé fin 2014, à notre connaissance cinq testings statistiques sur l'accès à la location résidentielle privée avaient été conduits les années précédentes en France, dont trois par ISM CORUM. Parmi ces derniers, un testing sollicité par un important réseau immobilier sur ses propres agences, qui a souhaité que l'opération reste confidentielle ; disons seulement que le critère testé était celui de « l'origine » et que les tests ont porté sur l'Île de France et Rhône-Alpes⁵. Voici les caractéristiques des quatre autres testings statistiques, qui avaient, eux, été rendus publics :

Auteurs	ASDO	ISM CORUM	ISM CORUM	60 Millions de Consommateurs
Commanditaires	HALDE	Ville de Villeurbanne (Défenseur des droits membre du comité)	Conseil général de l'Essonne	auto-saisine (appui méthodo du Défenseur des droits)
Année de réalisation	2006	2011	2013 (publié en 2014)	2014
Critères testés	« origine », et situation familiale, séparément	« origine », en intersection avec le sexe	« origine », et âge (40 vs 20 ans), séparément	« origine », situation familiale, handicap, et âge (senior), séparément
Volume de tests exploitables	125 (ou moins, selon critère)	70	près de 140 pour chaque critère	150 pour chaque critère

⁴ Bovenkerk F., Kilborne B., Raveau F., Smith D., 1979, « Comparative Aspects of Research on Discrimination Against Non-White Citizens in Great Britain, France and the Netherlands », in Berting J., Geyer F., Jurkovich R., eds, *Problems in International Comparative Research in the Social Sciences*, Pergamon Press, pp. 105-122.

⁵ Les rapports d'études des deux autres testings d'ISM CORUM sur le locatif privé sont disponibles en ligne : Argant S. et Cédiey E. (ISM CORUM), 2013, [Testing visant à mesurer les discriminations potentielles dans l'accès au parc locatif privé en Essonne](#).

Argant S. et Cédiey E. (ISM CORUM), 2011, [Testing sur les discriminations raciales dans l'accès au logement sur Villeurbanne \(agences et propriétaires\)](#).

Auteurs	ASDO	ISM CORUM	ISM CORUM	60 Millions de Consommateurs
Profondeur des tests	appel & prise de RDV + visite du logement & accès dossier	appel & prise de RDV + visite du logement & accès au dossier	appel & prise de RDV + visite du logement & accès au dossier	appel & prise de RDV <u>seulement</u>
Territoires géographiques	Île de France, Nice, Lille	Villeurbanne	département de l'Essonne	8 grandes villes (dont aggro parisienne)
Environnements distingués	populaire/ mixte/ bourgeois	centre-ville attractif/ quartier intermédiaire	Nord essonnien très urbanisé/ Sud essonnien semi-rural	/

Parmi ces testings statistiques, seul celui commandé par le Conseil général de l'Essonne à ISM CORUM avait donc testé l'existence d'éventuelles discriminations à l'encontre des jeunes, du seul fait de leur âge, dans l'accès à la location résidentielle privée. Dans ce testing, deux hommes, chacun en couple hétérosexuel, partageaient à l'identique les caractéristiques de solvabilité, de garanties et de situation professionnelle du "bon" candidat pour un bailleur privé, ne paraissaient ni l'un ni l'autre avoir d'ascendance migratoire ni ne provenaient d'un quartier stigmatisé, et se différenciaient uniquement par leur âge : une quarantaine contre une vingtaine d'années. Ils ont contacté puis rencontré (faisant les visites de logements) des agences immobilières et des propriétaires particuliers, en candidatant tous les deux, à chaque fois, sur une même offre de location en Essonne. La série obtenue, de près de 140 tests (offres de location testées), a enregistré une discrimination significative à l'encontre du candidat le plus jeune sur le territoire semi-rural du Sud Essonne, mais pas d'écart significatif dans le traitement des deux candidats sur le Nord Essonne très urbanisé.⁶

Sur la même série de près de 140 tests exploitables, des écarts de traitement ont été mesurés par ailleurs en fonction de l'« origine », entre le candidat d'une quarantaine d'années ne paraissant pas avoir d'ascendance migratoire, et un autre quadragénaire en tous points comparable mais évoquant une « origine maghrébine ». Les écarts discriminatoires sont très nettement significatifs partout, en partie très urbanisée comme en partie semi-rurale de l'Essonne. Dans tous les autres testings conduits en France sur l'accès au logement locatif privé, les risques discriminatoires mesurés en fonction de « l'origine » sont toujours significatifs.

I.1.2. Objectifs du présent testing

Par rapport à l'ensemble des constats précédents, et en nous appuyant sur les enseignements méthodologiques que nous pouvions tirer de nos testings antérieurs, les objectifs donnés au présent projet de testing ont été les suivants :

- ✓ déterminer l'existence et mesurer l'intensité des risques de discrimination, dans l'accès au locatif résidentiel privé, que subiraient les jeunes uniquement du seul fait de leur jeunesse, mais le faire à travers des effectifs de tests plus importants que dans les testings précédents, de façon à ce

⁶ Argant S. et Cédiey E. (ISM CORUM), 2011, op. cit.

que les tests soient plus largement répartis sur l'ensemble du territoire hexagonal, et que la significativité ou la non-significativité des écarts paraisse établie de façon robuste ;

✓ explorer, là aussi sur des effectifs de tests conséquents pour avoir des résultats robustes, d'éventuels phénomènes d'intersectionnalité entre le critère de l'âge (jeune) et d'autres critères de discriminations : « l'origine » (la perception par autrui de l'appartenance supposée à une ethnie, une prétendue race voire une religion), le fait de venir ou d'être perçu comme venant d'un quartier stigmatisé comme « quartier sensible », et le sexe ;

✓ répartir les tests et établir des résultats distincts sur trois types différents de locations et d'environnements : un environnement de type « péri-urbain », une location et un environnement de type « urbain attractif » de centre-ville (à loyer élevé), une location et un environnement de type « urbain non-attractif » (à loyer bas).

Sur ce dernier point, l'objectif était de tenter d'explorer, à niveau statistique, une question apparue de façon qualitative dans certains de nos tests antérieurs : existe-t-il une offre locative moins attractive, voire déclassée (à cause de la desserte, la localisation par rapport aux services, l'état et la configuration du logement, son environnement), sur laquelle les loueurs retiendraient plus facilement, de façon significative, des profils de locataires perçus comme devant être « moins exigeants » et qui seraient discriminés de cette façon-là.

En outre, alors que le testing était déjà en cours de réalisation, des échanges en comité national de suivi de l'appel à projets du Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse ont conclu à l'intérêt d'examiner si les écarts discriminatoires enregistrés (ou pas) pouvaient varier selon le type de bailleurs : propriétaires particuliers, réseaux d'agences de groupes immobiliers nationaux, agences indépendantes, agences adhérant à une fédération ou à un syndicat professionnel. Contrairement aux variables précédentes (critères discriminatoires et croisements de critères, répartition sur le territoire hexagonal, types de logements et d'environnements), sur lesquelles les effectifs de tests ont été contrôlés ex-ante, cette dernière variable des types de bailleurs ne sera étudiée que sur des effectifs de tests constatés ex-post, sans garantie que les interprétations statistiques puissent être robustes si les effectifs ne sont pas suffisants sur les différentes catégories de bailleurs.

Les testings déjà réalisés dans l'accès au logement, mais aussi dans l'accès à l'emploi, ou encore dans l'accès aux soins, ont montré que des écarts discriminatoires statistiquement significatifs pouvaient déjà être constatés sur la base d'une trentaine de tests exploitables. Les enjeux de robustesse statistique et l'extension du testing à une vingtaine d'aires urbaines métropolitaines nous ont amenés à proposer initialement un objectif de plus de 60 tests exploitables pour chacun des trois « environnements » sur lesquels nous voulions pouvoir détailler les résultats des tests (urbain attractif, urbain non-attractif, péri-urbain) et pour chacune des deux équipes de candidat.e.s testeur.euse.s, masculine et féminine, que nous voulions mobiliser en parallèle. Soit un objectif de plus de $(60 \times 2) \times 3 = 360$ offres de location testées avec des résultats exploitables.

La réalisation des tests a été répartie en trois vagues, planifiées entre mars 2015 et avril 2016, de façon à permettre le renouvellement des petites annonces à tester et d'éviter que les tests soient détectés.

I.1.3. Critères discriminatoires testés

Pour étudier les phénomènes d'intersectionnalité des critères de discrimination, chacune des offres de location testées devait recevoir plusieurs candidatures, afin de pouvoir comparer, sur le même échantillon d'offres testées, les résultats entre différents critères pris isolément et entre différentes combinaisons de critères. En même temps, il faut veiller à ce que les tests ne soient pas détectés comme tels, par exemple du fait d'un nombre inhabituel de candidatures reçues sur une même offre dans un court laps de temps (au maximum la même demi-journée) et qui sont toutes comparables sauf pour un critère variant pour chaque candidature...

Pour limiter, donc, le nombre de ces candidatures, nous avons restreint les critères et cumuls de critères testés, en articulant plusieurs schémas d'intersectionnalité au sein du même testing.

Nous avons retenu de :

- ✓ tester l'effet de l'âge à lui seul, entre une candidature de 40 ans et une candidature de 20 ans, toutes deux supposées sans origine migratoire, postulant sur les mêmes offres de location ;
- ✓ tester l'effet cumulé de l'âge (40 ans versus 20 ans) et d'une « origine » supposée extra-européenne (mais d'une seule), grâce à une 3ème candidature, « maghrébine » de 20 ans, ajoutée aux deux précédentes sur les mêmes offres de location ; et de s'en tenir là (3 candidatures sur chaque offre) pour les tests en couronnes péri-urbaines : sur les marchés locatifs les moins dynamiques, davantage de candidatures sur chaque offre augmenterait de trop les risques de détection des tests ;
- ✓ tester en plus, sur chacun des deux types de logements (attractifs et non-attractifs) en pôles urbains, l'effet cumulé de l'âge (40 ans versus 20 ans) et d'une résidence initiale en quartier stigmatisé comme « quartier sensible », grâce à une 4ème candidature ajoutée aux trois précédentes sur les mêmes offres de location : 20 ans, n'évoquant aucune ascendance migratoire, cherchant à décohabiter d'avec ses parents à l'occasion du premier emploi stable (comme toutes les autres candidatures jeunes), le logement parental se trouvant en l'occurrence dans un quartier prioritaire de la politique de la ville stigmatisé comme « quartier sensible » (*noté QPPV par commodité - la façon dont les « quartiers sensibles » ont été sélectionnés est décrite plus loin, en [I.2.1.b](#) p.27*).

Ces quatre candidatures vont nous permettre de tester pour finir, parmi les jeunes (20 ans versus 40 ans), les risques de discriminations auxquels différents types de jeunes pourraient se trouver confrontés :

- ✓ en comparant le traitement réservé à la 3ème candidature, non pas à celui de la 1ère (40 ans), mais à la 2ème prise comme nouvelle candidature référente (20 ans, sans ascendance migratoire, venant d'un quartier non stigmatisé), on mesurera des risques de discrimination dus à l'origine ethnoraciale seule, parmi les jeunes ;
- ✓ et en comparant le traitement de la 4ème candidature avec celui de la 2ème, on mesurera des risques de discrimination dus à la provenance socio-résidentielle seule, parmi les jeunes.

Pour finir, le critère du sexe a également été introduit, selon un schéma fréquemment utilisé dans les testings. L'ensemble des tests décrits ci-dessus devant être réalisé, d'une part, avec des candidatures exclusivement féminines (plus de 60 tests exploitables sur chacun des trois « environnements »), et d'autre part et en parallèle, avec des candidatures exclusivement masculines (mêmes objectifs d'effectifs). Ceci ne permet pas de mesurer une éventuelle discrimination due au sexe, mais de comparer toutes les autres discriminations évoquées ci-dessus lorsqu'elles se manifestent comme moyen de sélection parmi des femmes d'une part, parmi des hommes de l'autre.

	URBAIN ATTRACTIF		URBAIN NON-ATTRACTIF		PERI-URBAIN	
Profils de candidatures proposés sur chaque location testée	A. 40 ans B. 20 ans C. 20 ans + origine D. 20 ans + QPPV		A. 40 ans B. 20 ans C. 20 ans + origine D. 20 ans + QPPV		A. 40 ans B. 20 ans C. 20 ans + origine	
Equipes mobilisées	4 femmes	4 hommes	4 femmes	4 hommes	3 femmes	3 hommes

[Tableau des profils de candidature positionnés sur les offres de locations, selon le type d'environnement caractérisant ces offres]

	URBAIN ATTRACTIF		URBAIN NON-ATTRACTIF		PERI-URBAIN	
Equipes mobilisées	4 femmes	4 hommes	4 femmes	4 hommes	3 femmes	3 hommes
AGE seul (A versus B)	60	+ 60	60	+ 60	60	+ 60
AGE + ORIGINE (A vs C)	60 + 60		60 + 60		60 + 60	
AGE + RÉSIDENCE (A vs D)	60 + 60		60 + 60		---	
ORIGINE seule (B vs C)	60 + 60		60 + 60		60 + 60	
RÉSIDENCE seule (B vs D)	60 + 60		60 + 60		---	

[Tableau du nombre de tests à réaliser, par chaque équipe de testeur.se.s, selon l'environnement des offres.]

[Lecture : pour tester l'âge seul, il est prévu que sur chaque type d'environnement, 60 offres soient testées par les 2 testeuses A et B de l'équipe féminine et 60 autres offres par les 2 testeurs A et B de l'équipe masculine.]

I.1.4. Profondeur des tests

Les tests n'ont pu explorer que la première partie du processus d'accès à une location, à savoir les échanges d'emails et téléphoniques et la prise de rendez-vous pour visiter le logement, mais sans réaliser les visites. Il est apparu en effet infaisable, en termes opérationnels et logistiques, que les tests explorent aussi les rendez-vous physiques de visites des logements, compte tenu de la distribution des locations testées sur tout le territoire hexagonal, si l'on voulait maintenir le projet dans une durée et un budget raisonnable.

Le testing réalisé par *60 Millions de Consommateurs* en 2014, accompagné méthodologiquement par le Défenseur des droits, venait de mettre en œuvre cette option. Ce dernier testing, ainsi que les testings antérieurs qui avaient poussé plus loin dans le processus d'accès à la location en effectuant les visites de logements (voir plus haut [en I.1.1](#)), avaient montré que la significativité et l'amplitude des écarts discriminatoires qui se manifestaient pendant les visites et à leur suite avaient déjà été enregistrées à l'étape précédente. L'existence et l'ampleur des risques discriminatoires étaient établies dès avant les visites, celles-ci permettant cependant d'identifier de nouvelles modalités de discriminations (donner lors de la visite le dossier formel de candidature et la liste des pièces à fournir à l'un des candidats mais pas à l'autre, relancer l'un des candidats mais pas l'autre pour qu'il dépose rapidement son dossier, etc.).

Comme les échanges entre bailleurs et candidats à la location, pour convenir de la visite du logement, passent le plus souvent, et assez rapidement, à des échanges téléphoniques, la réalisation du testing a mobilisé des candidat.e.s-testeurs.euses : 1 équipe féminine et 1 équipe masculine de 4 personnes pour les tests en « urbain attractif » et « urbain non-attractif », 1 équipe féminine et 1 équipe masculine ne gardant que 3 personnes pour les tests en « péri-urbain ». Ces personnes ont été recrutées et formées spécifiquement pour cette opération, comme nous le décrivons plus loin.

I.2. Modalités de mise en œuvre du testing

La démarche opérationnelle et les méthodes de ce testing se sont appuyées sur l'expérience et les enseignements des trois testings déjà réalisés par ISM CORUM dans l'accès au locatif résidentiel privé.

I.2.1. Protocole méthodologique

a/ Repérage et sélection des offres de location à tester

Des tests sur des offres présélectionnées

Aucun test n'a été effectué par candidature « spontanée » comme cela peut se pratiquer auprès des agences immobilières, c'est-à-dire en formulant une demande ouverte sur un certain type de logement, sans viser une offre précise de logement préalablement repérée. Il s'agissait en effet de pouvoir tester aussi des propriétaires particuliers, et de mettre en œuvre le même protocole de tests quel que soit le type de bailleur.

Les tests sont donc réalisés, par les équipes coordonnées de 3 ou 4 testeurs.euses, sur les offres de location que leur demande de tester, suivant le tableau d'objectifs et de suivi du testing, la personne en charge de la supervision opérationnelle. Cette personne repère les offres de location en continu, les sélectionne et les affecte aux équipes de testeurs.euses selon les spécifications à remplir dans le testing (taille du logement, niveau de loyer, localisation, effectifs de tests...).

Des annonces repérées sur internet

Les offres de location à tester ont été cherchées sur internet, de façon à pouvoir accéder à la publication d'annonces pour des logements répartis sur 20 aires urbaines de France métropolitaine et pour pouvoir plus facilement sélectionner les locations selon le cahier des charges du testing. Les 20 aires urbaines concernées sont précisées page suivante. Les annonces ont été majoritairement repérées à partir des sites <seloger.com>, <leboncoin.fr>, <pap.fr> (de Particulier à Particulier).

Ce testing a privilégié de fait les petites annonces émises par des agences immobilières, qui souvent apportent davantage d'informations sur le bien loué. Mais les tests ont également porté sur des offres émises par des propriétaires particuliers. Les tests réalisables ont dépendu en premier lieu des offres effectivement émises sur les marchés immobiliers locaux. Cette variable des catégories de bailleurs (agences immobilières ou propriétaires particuliers) n'a pas servi de variable de contrôle ex-ante sur les effectifs de tests ; leur répartition constatée ex-post est précisée plus loin [en II.1.1.](#)

Si les échanges téléphoniques montraient que l'offre était émise par un « vendeur de liste », ou encore par le locataire en place cherchant à accélérer la reprise de la location qu'il voulait quitter, le test était

abandonné. De même, les annonces concernant des logements meublés faisant l'objet de dispositions particulières ont été écartées.

La relève des sites internet de location devait être très régulière, en particulier sur les marchés locatifs tendus, de manière à tester si possible les offres dès leur parution, et d'obtenir une bonne proportion de tests exploitables (le bien n'est pas déjà loué). Si en effet la location est déjà attribuée au moment où les candidatures-tests parviennent au loueur, celui-ci ne va considérer aucune de ces candidatures et ne va donc pas du tout entrer dans le test : c'est le cas classique du test inexploitable (*nous reviendrons sur les tests inexploitable en 1.2.2. ci-après*). Au final, nous avons dû engager des tests sur 835 offres de location pour obtenir 455 tests exploitables.

Qualité et localisation des offres à tester

L'un des objectifs de ce testing était d'étudier si les risques de discrimination dans l'accès à la location privée se manifestent différemment : dans un environnement de type « péri-urbain » ; dans un environnement, et sur une qualité de logement, de type « urbain attractif » ; dans un environnement et sur une qualité de logement de type « urbain non-attractif ».

Pour définir et distinguer les catégories « urbain attractif » et « urbain non-attractif », le projet initial était de construire un indicateur en fonction du loyer médian hors charge au m² sur chacun des 20 pôles urbains visés (tout en veillant à pouvoir retenir suffisamment de locations accessibles avec un salaire peu supérieur au SMIC, voir ci-après). L'intention initiale était de mobiliser, dès lors qu'elles seraient produites, les données des Observatoires locaux des loyers⁷.

Les territoires retenus pour les tests ont donc été les 20 aires urbaines, au sens de l'INSEE (voir ci-après), réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain, qui étaient concernées par la mise en place d'un Observatoire local des loyers fin 2014, au moment du lancement du testing. A savoir :

- 14 des 17 aires urbaines les plus importantes de France⁸, dont les pôles urbains sont : Paris, Lyon, Marseille-Aix en Provence, Toulouse, Lille, Bordeaux, Nice, Nantes, Strasbourg, Grenoble, Rennes, Toulon, Montpellier, Saint-Etienne ;
- ainsi que les aires urbaines de Nancy, Brest, Bayonne-Pau, Besançon-Belfort-Montbéliard, Alençon, et enfin Mont de Marsan-Dax.

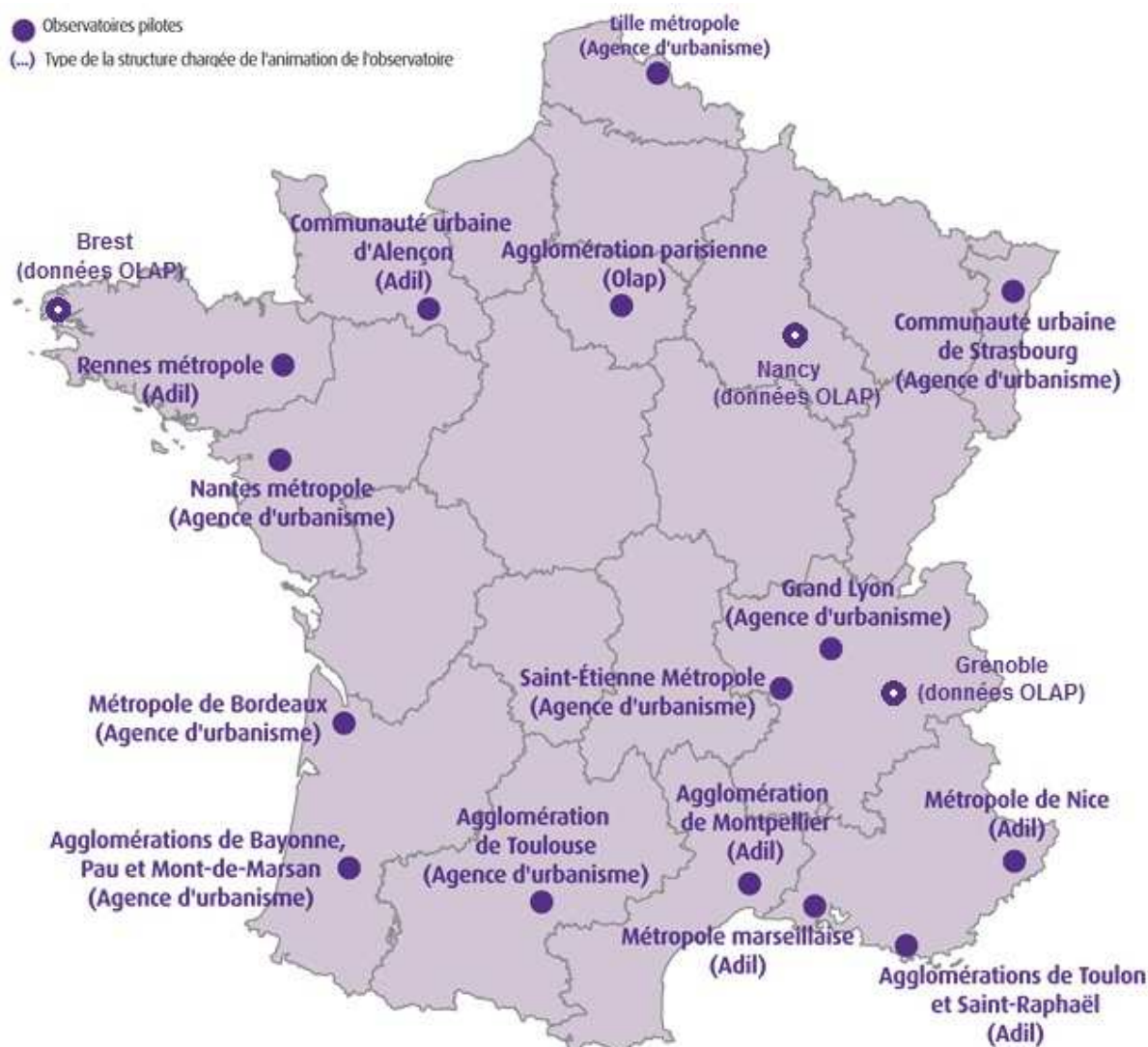
(Voir page suivante la carte des aires urbaines concernées par la mise en œuvre du testing⁹).

⁷ En 2013-2014, le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement a engagé une expérimentation pour élaborer et tester des méthodes et des processus de recueil et de traitement de données locales sur le montant des loyers. 19 sites et observatoires pilotes ont été retenus au départ sur l'ensemble du territoire français, dont 17 en France métropolitaine, permettant d'observer un parc d'environ 2,6 millions de logements, soit près de 40 % du parc locatif privé français. Réunis en un réseau soutenu par le ministère, ces Observatoires locaux des loyers bénéficient d'un appui technique de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement).

⁸ Source : INSEE, Recensement 2013. Les aires urbaines les plus importantes de France sont les aires urbaines comprenant plus de 500 000 habitants.

⁹ Cette carte est conçue à partir d'une infographie du Ministère de l'Égalité des territoires et du logement datée de juin 2013, à laquelle les observatoires de Brest, Grenoble et Nancy qui n'y figuraient pas ont été rajoutés.

Aires urbaines concernées par la mise en œuvre du testing



Cependant, il s'est avéré que les données des Observatoires locaux des loyers n'étaient pas encore toutes disponibles au moment de la réalisation des tests sur chaque aire urbaine. Et quand elles l'étaient, il s'est avéré, en pratique, qu'il n'était pas souvent possible de trouver suffisamment de biens à louer, au moment des tests, dont le montant du loyer était moins élevé que le prix médian tel que rapporté par l'Observatoire local (avec toujours un décalage, plus ou moins important, dans le temps).

Au final, nous avons été contraints de travailler avec un autre indicateur. Sur chaque pôle urbain, nous avons établi le loyer médian hors charge au m² des offres de location que nous avons pu concrètement tester en répondant aux autres spécifications du testing, nous avons classé dans le groupe « urbain attractif » les offres testées dont le loyer hors charge au m² était supérieur à ce loyer médian, et dans le groupe « urbain non-attractif » celles dont le loyer lui était inférieur. On trouvera en Annexes le tableau comparant, pour chaque pôle urbain, le loyer médian indiqué par l'Observatoire local (quand il était disponible fin 2015), et le loyer médian des offres de locations que nous avons pu effectivement trouver et tester ([cf. Tableau 1](#)).

Selon la définition de l'INSEE, une « aire urbaine » (voire une « grande aire urbaine ») est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un « pôle urbain » de plus de 10 000

emplois, et d'une « couronne périurbaine », englobant les unités urbaines peu denses et les communes rurales dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le « pôle urbain » ou dans les communes rattachées à celui-ci.

Sur chacune des 20 aires urbaines retenues, nous avons en priorité recherché sur la ville-centre du pôle urbain les offres à tester pour les deux groupes de locations de type « urbain » : « attractif » et « non-attractif ». En cas d'insuffisance de ces offres, la zone de recherche était étendue à la première couronne de la ville-centre, à savoir ses communes limitrophes.

Sur chacune des 20 aires urbaines également, nous avons recherché les offres de location de type « périurbain » à l'intérieur de la « couronne périurbaine » au sens de l'INSEE, et plus précisément sur les communes de plus de 2 000 habitants¹⁰. En effet, comme le protocole du testing réclamait que chaque offre de location de type « périurbain » soit testée par trois candidat.e.s-testeurs.euses quasi simultanément, il fallait que le marché local testé ne soit pas trop étendu pour que ces tests ne soient pas détectés. Nous avons donc exclu les offres de location situées sur des communes rurales qui n'appartenaient pas, toujours selon les définitions de l'INSEE, à une « unité urbaine peu dense ».

On trouvera en Annexes le tableau des effectifs de locations testées de façon exploitable répartis sur chacune des 20 aires urbaines et selon les trois types de logement : péri-urbain, urbain dit « attractif » (loyer > loyer médian des tests) ou urbain dit « non-attractif » (loyer < loyer médian des tests) (cf. [Tableau 2](#)). Les résultats des tests seront détaillés selon ces trois types de logement, mais de façon agrégée sur l'ensemble des 20 aires urbaines, sans donner de résultat détaillé sur chacune d'elle (les effectifs de tests étant trop faibles).

Des locations pour des personnes seules dont le salaire ne s'écarte guère du SMIC

L'appel à projet dans lequel s'inscrit le présent testing a pour objet d'alimenter les politiques publiques en matière d'aide aux jeunes rencontrant des difficultés d'insertion. Tout à la fois pour s'inscrire dans cet objectif, par souci de réalisme, et en appliquant la règle toutes-choses-égales-par-ailleurs entre les candidat.e.s, nous avons conçu des scénarii mettant systématiquement en scène des personnes seules, ayant des salaires comparables qui devaient rester modestes (voir ci-après les profils des candidat.e.s), et qui cherchaient donc toutes à louer un petit logement.

Les locations testées étaient donc de petite surface, du studio au T2 grand maximum. Nous avons dû veiller sur certains territoires à écarter les offres ciblant les étudiant.e.s, car elles ne correspondaient pas à l'objet de l'appel à projet et portaient d'emblée un biais à l'encontre de la candidature référente de 40 ans. Le loyer des locations testées devait rester, autant que le marché locatif du territoire le permettait, inférieur ou égal à 400 euros mensuels. Ceci pour être accessible à des salaires qui devaient le moins possible s'écarter du SMIC, tout en respectant le taux d'effort de 33 % qui est en général attendu par les bailleurs.

Informations collectées sur les offres de location

Pour sélectionner et planifier les tests, et/ou pour les analyser ensuite, chaque offre de location repérée a fait l'objet d'un enregistrement systématique, dans un tableau de bord, des indicateurs suivants :

¹⁰ En nous fondant sur la table d'appartenance géographique des communes au 01/01/2014 de l'INSEE.

- affectation d'un numéro de test,
- date de parution et de repérage de l'offre, nom du site de petites annonces utilisé,
- aire urbaine,
- environnement péri-urbain ou urbain,
- agence immobilière ou particulier,
- pour les agences : agence du réseau d'une société immobilière nationale (ou non), membre d'une fédération ou d'un syndicat professionnel de l'immobilier (ou non) ; ces informations ont été systématiquement recherchées en consultant le site internet des agences, où elles n'étaient pas toujours disponibles,
- studio, T1, ou T2,
- montant du loyer, surface, charges locatives (quand l'information était précisée),
- éléments de localisation du logement utiles pour les scénarii et les échanges dans les tests (quartier, secteur, proximité d'un lieu public, desserte des transports en commun, etc).

A partir de ces informations primaires, deux variables secondaires étaient établies :

- calcul du prix de location hors charges au m²,
- recherche, en fonction à chaque fois de la localisation exacte de chaque location testée, du quartier de résidence initial des candidat.e.s-testeurs.euses devant provenir d'un QPPV de l'aire urbaine correspondante (cf. Annexes, [Tableau 3](#) : la liste des QPPV retenus).

Pour suivre le déroulement de chaque test (3 ou 4 candidatures successives, attentes des retours, relances parfois), et pour éviter qu'une même offre ne soit testée de nouveau (ou qu'un même bailleur ne soit testé sur plusieurs offres) et que les tests ne soient détectés, les emails et/ou téléphones des bailleurs testés ont dû être conservés sur la durée de la vague de tests sur l'aire urbaine concernée. Mais ils ont été détruits au-delà de cette durée. Et sur cette durée, la personne en charge de la supervision des tests a veillé à ce que ces informations soient protégées, gardées confidentielles, et transmises aux seul.e.s testeurs.euses concerné.e.s.

Les résultats des tests sont agrégés et n'entrent dans aucun détail qui permettrait d'identifier une personne ou une structure donnée. Le seul détail consistera à distinguer les résultats des tests selon que les mises en location étaient gérées par :

- des agences ou des particuliers,
- des agences des réseaux de sociétés immobilières nationales (ou non),
- des agences identifiées (ou non) comme membre d'une fédération ou d'un syndicat professionnel de l'immobilier.

b/ Les candidat.e.s testeurs.euses

La définition de profils crédibles pour les agences et les particuliers

Nos opérations antérieures de testing dans l'accès au logement privé nous ont amenés à collaborer avec des professionnels du logement, afin que nos choix de méthode soient crédibles et en adéquation avec les situations et les pratiques réelles. Cela nous permet, entre autres choses, de savoir construire des profils de candidats locataires à la fois très comparables, tous crédibles, et tous intéressants sur les critères qui devraient seuls compter : solvabilité, garanties, stabilité...

Il ne faut pas que les candidatures des tests comportent un élément disqualifiant, ou bizarre, qui n'ait pas été maîtrisé. Il faut qu'elles soient toutes réalistes et très correctes au regard de tous les éléments légitimes de sélection d'un locataire, afin de soutenir pleinement la comparaison avec les candidatures

réelles répondant aux critères de solvabilité, de garanties, de stabilité perçue des revenus. Dans le cas contraire, si un défaut rédhibitoire dans les candidatures du test fait que d'emblée le bailleur préfère, ou espère, une tierce candidature réelle, il ne sera pas amené à examiner ses préférences entre les candidats-testeurs. Il ne donnera suite à aucun, et le test sera inexploitable.

Notre expérience des testings dans l'accès à la location privée nous a montré que l'élément qui compte en premier, que ce soit vis-à-vis des propriétaires directement ou des agents immobiliers (et qu'ils discriminent ou pas par ailleurs), est le caractère à la fois suffisant et stable des revenus du candidat locataire lui-même. Un « bon » candidat aura un salaire qui couvre au moins trois fois le loyer charges comprises, et un CDI dont la période d'essai est révolue, signé depuis plus d'un an dans l'idéal. Si le candidat locataire ne remplit pas complètement ces critères, le bailleur regardera si l'ajout de ses éventuels garants permet de le faire (une fois déduites leurs propres charges de logement).

Nous avons noté aussi que ces deux critères, un salaire couvrant trois fois le loyer chargé et un CDI à période d'essai révolue, sont les normes des assurances qui proposent la Garantie Loyer Impayé (GLI). Dans ces conditions elles acceptent de couvrir le risque d'impayés sans demander que le locataire ait des garants, ce qu'elles font en revanche s'il ne détient qu'un CDD ou si sa période d'essai est en cours... Et nous avons constaté que le recours à la GLI est très fréquent aujourd'hui, même quand les propriétaires louent leur bien en direct, les agences la conseillant quasi systématiquement quand les propriétaires passent par elles.

Il est évident que la prise en compte des contraintes ci-dessus dessine un profil de candidat-testeur qui s'écarte de la situation réelle d'une part importante de la population des « jeunes ». Il nous a fallu trouver un compromis entre : limiter le nombre de tests inexploitable ; maintenir une similitude crédible, sur les contraintes ci-dessus, entre les candidat.e.s de 40 ans et les candidat.e.s de 20 ans ; et mettre néanmoins en scène des profils réalistes de « jeunes » qui n'éveillent pas les soupçons des agences ou des particuliers. Nous avons dû veiller, notamment, à ce que le profil des candidatures de 40 ans reste banal tout en restant comparable à celui des candidatures de 20 ans. Cela excluait, de nouveau, les profils d'étudiants, mais aussi les caractéristiques trop marquées de faibles revenus ou de précarité professionnelle qui, classiques chez les jeunes, risquaient en revanche d'envoyer aux bailleurs des signaux spécifiques de précarité sociale pour les candidat.e.s de 40 ans. Ceci aurait biaisé ce que l'on voulait mesurer.

Il a donc été décidé d'adopter, mais sans les renforcer, les exigences minimales classiques des loueurs privés en termes de niveau et stabilité perçue des revenus, avec des profils de candidat.e.s :

- en CDI à temps complet, depuis plus de deux mois (période d'essai initiale du niveau employé-ouvrier) mais de moins d'un an d'ancienneté ;
- rémunéré au SMIC¹¹ ou guère plus (voir ci-après), de façon à ce que le candidat puisse, seul, couvrir trois fois le loyer charges comprises d'un petit logement.

Etant donnée la relative solidité que les caractéristiques ci-dessus donnent aux profils de candidat.e.s, les rendant y compris éligibles à la GLI (Garantie Loyer Impayé) du point de vue des assurances, nous avons décidé de ne pas ajouter le bénéfice de garants personnels dans les profils des candidat.e.s-testeurs.euses.

La proposition initiale prévoyait de ne tester que des locations dont le loyer chargé n'atteindrait pas 400 euros. Toutefois sur certains territoires (comme les aires urbaines de Paris et de Nice), il a fallu relever à 500 euros le niveau des loyers pour trouver un nombre suffisant d'offres à tester sur le

¹¹ SMIC mensuel net à temps complet en 2015 : 1 136 € ; en 2016 : 1 142 €.

marché immobilier local. Sur chaque marché locatif et pour chaque test, les revenus des candidat.e.s-testeurs.euses ont été adaptés pour couvrir trois fois les loyers à tester, tout en s'écartant le moins possible du SMIC par souci de réalisme (profils « jeunes »).

Des candidatures strictement comparables entre elles...

Les profils des 3 ou 4 candidatures-tests envoyées chaque fois sur la même offre de location ont été contrôlés pour être d'une qualité rigoureusement comparable du point de vue des conditions d'accès que nous venons de décrire (contrats de travail et salaires), mais aussi sur les éléments suivants :

- leurs catégories socioprofessionnelles, types de métiers et d'emplois : niveau employé-ouvrier, dans des entreprises ou structures « solides » du secteur privé qui devaient être localisées sur l'aire urbaine testée, dans des domaines et métiers où les besoins sont importants ; par exemple : employé.e polyvalent.e de cuisine dans la restauration collective, aide-soignant.e en maison de retraite, manutentionnaire dans la logistique, employé.e libre-service dans la grande distribution, agent.e d'entretien dans une chaîne hôtelière, etc.¹² ; si la question était posée, leurs niveaux d'études étaient similaires (de Niveau IV) ;
- leurs données personnelles (en dehors bien évidemment de celles qu'il s'agissait de tester) : même nationalité française, même situation de famille, célibataire et sans enfant, louant seul.e ;
- leurs lieux de résidence présents, en veillant à ne pas mentionner un quartier ou une commune stigmatisés, à l'exception, par définition, des candidat.e.s-testeurs.euses à travers lequel.le.s ce critère devait précisément être testé, qui devaient veiller à faire le contraire.

Il a fallu également anticiper, dans les scénarii, que les candidat.e.s-testeurs.euses soient tout à fait comparables sur plein d'autres éléments d'information qui allaient pouvoir leur être demandés, tels que : leurs critères de sélection des logements, le fait de ne pas fumer, de ne pas avoir d'animal, mais aussi le délai dont ils ou elles disposaient pour trouver leur logement, leurs disponibilités pour les visites, etc.

Nous avons veillé aussi à ce que les motifs utilisés pour exprimer la motivation à rechercher un logement, ne puissent en aucune manière avantager un.e candidat.e-testeur.euse plutôt qu'un.e autre. Par exemple, il fallait éviter que l'un d'eux ou l'une d'elles soit beaucoup plus éloigné.e de son lieu de travail que les autres, car le bailleur pourrait craindre qu'il ou elle ne se lasse des trajets et cherche de nouveau à déménager rapidement. De même, il fallait éviter d'éveiller une empathie particulière du bailleur pour un.e candidat.e-testeur.euse qui aurait par exemple évoqué un rapprochement géographique lié à un parent malade...

...sauf sur le critère discriminatoire testé (envoi du signal)

Chaque testeur ou testeuse a donc été conséquemment formé.e puis suivi.e, de façon coordonnée au sein de l'équipe de 3 ou 4 candidat.e.s à laquelle il ou elle appartenait, de telle manière à s'approprier son personnage fictif puis à s'en tenir tout au long des tests aux caractéristiques de profil et de scénario qui lui avaient été attribuées, de façon à contrôler :

- le réalisme de toutes les candidatures afin que les tests ne soient pas repérés,
- leurs différences sur les critères ou combinaisons de critères à tester,
- leur comparabilité sur tout le reste.

¹² Source : « Enquêtes annuelles des Besoins en Main-d'Œuvre », *Statistiques, Etudes & Evaluation*, Pôle Emploi.

Au sein de chaque équipe, les 3 ou 4 candidat.e.s n'ont donc différé de manière significative qu'en raison des critères à tester. Ceux-ci ont été évoqués, aux agents immobiliers ou aux propriétaires particuliers, de la façon suivante.

Concernant le critère de « l'origine », par la consonance du prénom et du nom, écrits dans les emails et prononcés au téléphone, qui évoquaient, soit l'absence supposée de toute ascendance migratoire, soit une ascendance supposée « maghrébine ». De nombreux témoignages et testings ont en effet établi que la consonance des noms et/ou prénoms peut communément servir de base, en France, à des discriminations au motif de « l'origine » que cette consonance évoque. Ce signal/marqueur est très communément utilisé dans les tests de discrimination portant sur le critère de « l'origine ». Depuis 2001 la loi française a inscrit le patronyme en tant que tel dans la liste des critères discriminatoires prohibés par le droit.

Comme premier signal pour le critère de l'âge, les prénoms des personnages ont été choisis parmi ceux les plus attribués dans les années de naissance correspondantes¹³. Ensuite, les testeurs et testeuses que nous avons embauché.e.s avaient des âges réels s'approchant de celui que leur personnage devait évoquer, et la tonalité de leur voix au téléphone envoyait un signal concordant. Surtout, pour chacun des deux âges, un scénario spécifique devait être exposé dans les échanges avec les agences ou les propriétaires :

- le ou la candidat.e de 40 ans devait évoquer son âge en expliquant vouloir trouver un logement plus petit suite à une séparation et au départ de son enfant en contrat d'apprentissage dans une autre région ;
- le ou la candidat.e de 20 ans devait indiquer son âge en expliquant occuper un premier emploi et être hébergé.e temporairement par des amis, ses parents résidant dans une autre région ; il ou elle voulait trouver un logement autonome non loin de son lieu de travail.

Pour le profil intersectionnel du jeune provenant d'un quartier en politique de la ville stigmatisé comme « quartier sensible » : le ou la candidat.e devait indiquer son âge en expliquant occuper un premier emploi tout en habitant encore chez ses parents dans un quartier qu'il ou elle devait nommer (et souhaitant décohabiter). Nous avons utilisé la base de données SIG Ville¹⁴ (Système d'Information Géographique de la Politique de la Ville) pour repérer des QPPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville) précédemment classés en ZUS (zone urbaine sensible) depuis une dizaine d'années au moins, et vérifier leur emplacement géographique pour chaque aire urbaine. Quand sur une aire urbaine le choix se présentait parmi plusieurs quartiers, nous avons sélectionné ceux apparaissant comme les plus stigmatisés comme « quartiers sensibles » à travers les médias locaux, voire nationaux, à partir d'une recherche sur internet : articles sur le sentiment d'insécurité des habitants, sur des faits de délinquance ou « d'émeutes urbaines », etc..

Dans la suite du rapport, par commodité, le lieu de résidence des testeur.se.s sera codé « QPPV » pour le ou la candidat.e de 20 ans résidant dans un tel quartier stigmatisé, et « non-QPPV » pour les autres, résidant dans un quartier neutre.

¹³ Source : « Fichier des prénoms Edition 2014 », INSEE, qui contient des données sur les prénoms attribués aux enfants nés en France entre 1900 et 2012.

¹⁴ Source : atlas des quartiers prioritaires basé sur la nouvelle géographie de la politique de la Ville de 2014, croisé avec la liste des quartiers au 1^{er} juillet 2010, issue de l' « Atlas des Zones urbaines sensibles (ZUS) », Système d'information géographique de la politique de la ville, CGET, Ministère de la Ville, de la jeunesse et des sports.

Pour le profil intersectionnel du jeune « d'origine maghrébine », le ou la candidat.e devait indiquer son âge en exposant un ou plusieurs des éléments précédents (premier emploi, premier logement) et évoquer son « origine » par la consonance de ses nom et prénom.

Pour s'assurer de la validité et de la comparabilité des tests, nous avons donc établi tous les scénarii obligatoires et précis que les testeurs et testeuses devaient délivrer, intégrant l'émission de tous les signaux nécessaires. En cas d'oubli d'un seul signal, le test était considéré comme inexploitable.

c/ Déroulement des tests

Chaque testeur et testeuse est équipé.e d'une connexion internet, d'une adresse email correspondant à son personnage, et d'un téléphone mobile avec une messagerie correspondant à son personnage, de façon à pouvoir à tout moment être recontacté.e et échanger avec les agents immobiliers ou les propriétaires, comme le ferait un candidat locataire réel et motivé.

Chaque offre de location testée reçoit 3 ou 4 premières prises de contact successives, puis nécessite une veille et un suivi minutieux de la part de chaque testeur.euse (réponses, relances parfois). Mais aussi de la part de la personne qui supervise les tests, de façon à ce que les actions restent coordonnées au sein de chacune des équipes de 3 ou 4 testeurs.euses. En clôture des tests, tous les rendez-vous proposés par les agences ou les particuliers sont systématiquement annulés, pour ne pas entraver inutilement leur activité.

Premiers contacts via internet, puis échanges téléphoniques

Les précédents testings d'ISM CORUM dans l'accès au logement avaient porté au maximum sur deux critères, « l'origine » et l' « âge », soit au maximum 3 candidatures-tests sur chaque offre. Par ailleurs ces tests précédents s'étaient poursuivis jusqu'aux visites effectives des logements ; ils s'étaient donc déroulés sur une durée plus longue et ils avaient impliqué, s'il n'y avait pas eu d'inégalité de traitement immédiate, des rencontres physiques. Dans ce cadre de tests approfondis, les premières prises de contact avec les bailleurs s'étaient faites au téléphone.

Pour la préparation du présent testing, une dizaine de pré-tests ont été réalisés. Lorsque quatre testeurs ont contacté par téléphone des agences ou des particuliers au sujet d'une même annonce, nous avons constaté :

- que le candidat jeune de quartier stigmatisé rencontrait des difficultés pour placer, lors du premier contact téléphonique, le signal de son lieu de résidence ;
- que dans une moindre mesure, les trois candidats jeunes rencontraient un peu de difficulté à envoyer le signal de leur jeunesse au-delà du ton de leur voix ; le risque apparaissait que ce signal ne soit pas envoyé par tous avec la même intensité selon les échanges (questions-réponses) qui pouvaient se dérouler, ou pas, avec les bailleurs ; à nouveau, la difficulté s'aggravait avec le candidat jeune de quartier stigmatisé qui avait ces deux signaux à placer dans les conversations ;
- un effet de saturation pour les agences recevant 4 appels rapprochés sur la même offre : agacement, réponses de plus en plus expéditives, échanges parfois maigres pour pouvoir comparer qualitativement les réponses obtenues, alors même que ces tests n'allaient pas se poursuivre par des visites du logement...

Nous avons donc choisi, pour le présent testing, que toutes les candidatures seraient d'abord formulées à travers les interfaces de prise de contact proposées par les sites d'annonces sur internet, qui transfèrent le message dans la boîte email du bailleur. Cette procédure écrite a permis de mieux contrôler, à travers des messages que nous avons prédéterminés, l'envoi des signaux d'âge, d'origine et de lieu de résidence, tout en maîtrisant la comparabilité des messages sur le reste de leur contenu. Cette procédure a laissé également aux bailleurs la possibilité de choisir quelle(s) candidature(s) rappeler (en effet les suites se passaient en général au téléphone), ce qui produisait d'emblée un résultat de test. Et les bailleurs pouvaient planifier quand le faire, et être ainsi plus disponibles au moment des échanges.

Comme des candidatures réelles pouvaient aussi se positionner sur les mêmes offres, les 3 ou 4 candidatures-tests d'une même équipe devaient être envoyées le plus rapidement possible après la publication de l'annonce, et toutes dans l'intervalle d'une demi-journée. Il fallait éviter autant que faire se peut que le bailleur ne cesse de rappeler après la première, deuxième ou troisième candidature-test, pour la simple raison qu'il aurait considéré avoir suffisamment de candidatures par ailleurs. Au demeurant, pour limiter les biais dus à ces effets de pile, nous avons systématiquement permuté l'ordre des candidatures d'un test au suivant.

Après avoir demandé d'être rappelés au sujet de l'annonce de location, les testeur.euse.s avaient pour consigne d'attendre d'être recontactés, ou de constater qu'ils ne l'étaient pas. Ils ne devaient pas non plus décrocher leur téléphone mobile (dédié au testing bien sûr) la première fois que celui-ci sonnait, de façon à s'assurer que l'agence ou le particulier prenne bien connaissance du message vocal du répondeur. L'enregistrement, par chaque candidat.e-testeur.euse, d'un message personnalisé, a permis d'envoyer de nouveau des signaux : consonance du prénom et/ou du nom, façon de se présenter (toujours correcte mais indicatrice de la génération), tonalité de la voix. Le bailleur avait d'ailleurs le loisir de laisser son message, ou pas.

Une minorité de bailleurs n'est pas passée au téléphone. Dans ces cas, les signaux et les scénarii ont été exposés entièrement et le plus tôt possible dans le processus des échanges écrits.

Préparation et conduite des échanges avec les bailleurs

Dès lors que les candidats-testeurs ont reçu un retour du bailleur, ils ont suivi ses propositions. Quand il était possible de poursuivre l'échange par téléphone, cette procédure a systématiquement été privilégiée.

Lors des échanges, les candidat.e.s-testeur.euse.s devaient tous paraître également motivés. Leur objectif était d'obtenir la visite du logement. S'ils ne leur étaient pas donnés spontanément (ce qu'ils consignaient évidemment), ils demandaient des renseignements sur la constitution et le dépôt du dossier de candidature à la location.

Un travail d'anticipation et de préparation a été nécessaire en amont de chaque offre testée, pour que les testeur.euse.s soient à chaque fois crédibles et intéressants. Ils devaient pouvoir expliquer leur intérêt pour la location en question, montrer qu'ils avaient pris connaissance avec attention de l'annonce en posant une ou deux questions précises, être en capacité de répondre à d'éventuelles questions sur leur emploi, leur lieu de travail, leur moyen de transport selon la proximité ou non de transports en commun, leur besoin de stationner un véhicule voire leur intérêt pour une place de parking, leur lieu actuel de résidence, etc.

Par exemple, les testeur.euse.s et la personne supervisant les tests devaient faire un travail préalable de repérage des employeurs qui auraient une image « rassurante », pour les bailleurs, sur chaque aire urbaine testée, dans les secteurs et les métiers des différents profils de testeurs. Puis il fallait choisir

pour chaque testeur, sur chaque logement testé, un employeur qui en était peu éloigné, et qui dans l'idéal en était plus proche que la prétendue résidence actuelle du testeur, notamment pour les profils de jeunes décohabitants de colocation ou de chez leurs parents en quartier en politique de la ville stigmatisé (qu'il fallait repérer aussi). Ces choix devaient être faits de façon coordonnée au sein de chaque équipe de 3 ou 4 testeurs.euses, de façon à rester comparables.

Ces enjeux d'ajustements et de coordination doivent y compris être maîtrisés en temps réel, lorsque par exemple de nouveaux éléments apparaissent dans l'échange du bailleur avec le premier testeur : un défaut du logement sur laquelle l'annonce ne disait rien, une exigence ou une demande particulière du bailleur, etc. Les testeur.euse.s suivants doivent se préparer, soit à réagir comme le premier, soit à relever que l'élément nouveau n'apparaît pas pour toutes les candidatures...

Pour toutes les raisons précédentes, nous avons répartis les tests à réaliser en trois vagues, espacées d'un ou deux mois. Il fallait éviter que des erreurs n'apparaissent dans la gestion de toutes ces situations, du fait de la succession, voire du déroulement en parallèle, d'un trop grand nombre de tests. Le fait de faire porter les tests, dans chaque vague, sur une liste délimitée de territoires, a également permis aux candidat.e.s-testeurs.euses de s'approprier au préalable des éléments de connaissance fine sur les territoires concernés, utiles pour leurs échanges téléphoniques avec les bailleurs.

Le reporting des informations collectées

Pour chaque petite annonce testée, chaque testeur.euse avait pour consigne d'horodater sa première prise de contact puis l'ensemble des appels reçus ou passés, de façon à assurer le suivi de chaque test, mais aussi d'assurer la traçabilité de l'ordre des candidatures et de l'ordre des réponses, en lien avec leurs contenus. Tous les emails et les messages téléphoniques, automatiquement horodatés, ont été également archivés le temps que se déroulent les tests et que leur résultat soit établi.

Les testeurs.euses devaient aussi consigner précisément, au fil des échanges téléphoniques, les réponses à leurs questions et les questions qu'on leur posait. Ils et elles le faisaient dans le cadre préétabli d'une grille de recueil de données, construite pour que toutes les informations pertinentes soient traitées, et de façon à pouvoir, y compris sur des éléments qualitatifs, comparer terme à terme les échanges d'un.e testeur.euse à l'autre et repérer les diverses formes de traitements différenciés.

Cette grille de recueil de données abordait :

- les déclarations sur la disponibilité du logement : déjà loué, disponible de suite, ou bien quand ;
- toutes les informations données, ou pas, sur le logement ;
- l'accès à la visite et ses modalités : prise de rendez-vous possible ou non ; par téléphone en direct, ou nécessité de passer à l'agence en amont ; nécessité ou non que soit fixé un créneau avec le locataire en place, ou d'attendre d'être rappelé pour une autre raison ; etc. ;
- la liste des documents nécessaires pour déposer un dossier : liste donnée précisément, avec les mêmes pièces ou pas, ou renvoi au site internet, ou renvoi après la visite ; un garant est-il conseillé, ou exigé ; autres exigences spécifiques ;
- la modalité de dépôt du dossier : venir avec les pièces lors de la visite, passer en agence avant ou après la visite, chèque de réservation pour bloquer les autres visites et déposer le dossier, renvoi après la visite ;

- les questions posées, ou pas, sur le ou la candidat.e : situation professionnelle, revenus, situation familiale, questions personnelles, exigences spécifiques du bailleur ;
- divers : appréciation de l'accueil, de l'échange, remarques et *verbatim* particuliers.

I.2.2. Qualification des résultats

Un test a consisté à adresser une équipe de 3 ou 4 candidatures différentes sur une même offre de location, de façon à mettre en scène l'ensemble des critères et combinaisons de critères prévus. A l'issue de chaque test, il s'est agi de confronter les réponses faites aux candidate.s-testeurs.euses au sein de l'équipe, deux à deux, par paires.

Différents types de résultats de test sont possibles.

✓ On obtient un test inexploitable (il n'y a même pas lieu de faire les comparaisons par paires) lorsqu'aucune des 3 ou 4 candidatures de l'équipe n'est contactée (ou lorsque toutes se voient répondre que le bien est déjà loué, cas bien plus rare). De fait il est possible que le bien soit déjà loué, ou un candidat réel déjà choisi, ou pour une autre raison le recueil de candidatures est clos, ou la location suspendue, ou la transmission d'emails du site de location vers le bailleur n'a pas fonctionné...

Quoi qu'il en soit, on ne peut écarter l'hypothèse que l'agence ou le propriétaire que l'on voulait tester n'ait pas considéré du tout les candidatures-tests, autrement dit que l'agence ou le propriétaire ne soit pas même entrés dans le test. Celui-ci doit être écarté de la comptabilité des résultats. Car ce « test » y ajouterait de fausses égalités de traitement, alors qu'il est très possible qu'il n'y ait pas eu de traitement du tout. Vus les effectifs de ces cas, cela fausserait complètement le sens des taux d'égalité de traitement¹⁵.

✓ Au sein des tests exploitables, où l'une au moins des trois ou quatre candidatures a reçu une réponse positive, il y a égalité de traitement entre deux candidatures données lorsque ni l'une ni l'autre n'a, en revanche, eu de réponse positive [on notera (-,-) cette égalité de traitement] ou bien lorsqu'elles ont toutes les deux reçu une réponse positive comparable [égalité de traitement (+,+)]. Dans ce dernier cas, il faut que soient comparables : les questions et exigences posées par le bailleur, en particulier concernant les revenus, les emplois, les garants ; les délais de ses propositions de visites du logement ; les pièces qu'il indique pour constituer le dossier de candidature et le moment qu'il indique pour le déposer.

Si en revanche des différences sont constatées sur l'un ou plusieurs des éléments précédents, on enregistre une inégalité de traitement entre les deux candidatures. Il y a aussi des inégalités plus franches : la plus fréquente reste celle où une des candidatures n'obtient pas de réponse ou se voit répondre que le bien est déjà loué tandis que l'autre se voit proposer une visite. Comme ces diverses inégalités de traitement favorisent une candidature sur l'autre alors que ces candidatures ne diffèrent entre elles que par un critère prohibé, il s'agit de possibles discriminations. Elles sont enregistrées et comptabilisées exactement de la même façon quelle que soit celle des deux candidatures qui est favorisée : (+,-) comme (-,+).

¹⁵ Par ailleurs, lorsqu'un.e testeur.euse oublie d'émettre un seul de ses signaux différenciants, ou rompt sur tout autre élément sa comparabilité avec les autres profils de l'équipe, le test sur cette location est invalidé. A fortiori, il est inexploitable.

Une fois que le résultat de chaque test est ainsi qualifié et codé, on peut faire une statistique des résultats. Bien qu'un traitement différencié pose question, il n'est pas légitime de conclure à l'existence d'un phénomène discriminatoire seulement à partir d'un test ou quelques-uns, car une inégalité de traitement peut éventuellement dépendre de circonstances sans lien avec le critère testé. Par exemple il se peut qu'un bailleur, après avoir déjà proposé plusieurs rendez-vous pour un logement, décide de s'en tenir là, précisément entre les candidatures de deux de nos testeurs...

Pour contrôler ces effets de pile ainsi que d'autres risques de biais, les tests sont réalisés par dizaines, sur autant d'offres de location, en permutant comme indiqué plus haut l'ordre des candidatures d'un test au suivant. Sur ces effectifs de tests, on verra si les nombres de traitements (+,-) et (-,+), s'équilibrent ou si un déséquilibre se creuse à l'avantage d'une des candidatures. Ce n'est qu'en constatant un déséquilibre statistiquement significatif que l'on pourra conclure à l'existence d'un phénomène de discrimination (dont les agents ou propriétaires ne seront d'ailleurs pas forcément conscients).

Les résultats quantitatifs analysés dans la suite de ce rapport font donc l'objet de contrôles de significativité statistique des écarts constatés. La significativité statistique d'un écart est la question de savoir si cet écart peut statistiquement être considéré comme non nul, ou si l'hypothèse de la nullité de l'écart se trouve dans la marge d'erreur statistique. Le degré de significativité d'un écart dépend à la fois de l'importance de cet écart et du nombre de tests effectués (qui réduit la marge d'erreur).

Le test statistique qui est approprié pour contrôler la significativité des écarts par paires enregistrés dans ce testing est le test de comparaison de proportions entre deux échantillons appariés, ou test binomial bilatéral. Il permet de calculer la « *p-value* » associée à l'hypothèse nulle selon laquelle la proportion de tests où la candidature A est favorisée (+,-) ne serait pas statistiquement différente de celle où la candidature B est favorisée (-,+), les deux candidatures étant appariées sur les mêmes offres de location. Le test s'appuie sur la loi binomiale, il est non paramétrique et ne repose sur aucune hypothèse de distribution asymptotique (comme la loi normale). Il est donc plus fiable que les tests paramétriques en particulier lorsque les échantillons sont de petites tailles, comme ce sera le cas quand nous examinerons à des niveaux détaillés les résultats du présent testing¹⁶.

Les informations recueillies au cours du déroulement des tests permettront également des analyses plus qualitatives, par exemple sur les différentes formes d'inégalités de traitement rencontrées.

¹⁶ Le même argument en faveur du test binomial est développé dans : Edo A. et Jacquemet N., 2013, « Discrimination à l'embauche selon l'origine et le genre : défiance indifférenciée ou ciblée sur certains groupes ? », *Economie et Statistique*, n° 464-465-466.

II. Les enseignements

II.1. Résultats du testing

II.1.1. Effectifs et répartition des tests exploitables

Les tests ont pu être organisés et réalisés en trois vagues, d'environ trois mois chacune, entre mars 2015 et avril 2016. Chacune de ces vagues de tests a mobilisé deux équipes de candidat.e.s testeurs.euses à la location, une équipe masculine + une équipe féminine. Pour chacune de ces deux équipes, 4 testeurs.euses étaient mobilisé.e.s pour tester les locations sur chacun des deux environnements urbains, « attractif » et « non attractif », et 3 testeurs.euses seulement pour tester les locations en environnement « périurbain ».

L'ensemble des critères et cumuls de critères prévus, rappelés dans le tableau ci-dessous, ont été mis en scène.

Au final, des tests auront été engagés, en fait, sur 842 offres différentes de location, 588 gérées par des agences immobilières et 254 directement par des propriétaires particuliers. Il a été nécessaire d'engager ces 842 tests pour obtenir 455 offres testées avec des résultats exploitables (54%), c'est-à-dire avec une réponse positive pour au moins l'un.e des candidat.e.s de l'équipe¹⁷. L'objectif initial d'au minimum 360 tests exploitables a donc largement été dépassé.

Effectifs atteints de tests exploitables selon les types d'environnements (effectifs contrôlés ex-ante)

	URBAIN ATTRACTIF (loyers supérieurs au loyer médian)	URBAIN NON-ATTRACTIF (loyers inférieurs au loyer médian)	PERI-URBAIN (selon la définition de l'Insee)
Rappel : Profils de candidatures proposées sur chaque location testée	A. 40 ans B. 20 ans C. 20 ans + origine D. 20 ans + QPPV	A. 40 ans B. 20 ans C. 20 ans + origine D. 20 ans + QPPV	A. 40 ans B. 20 ans C. 20 ans + origine
Nombre de tests de discrimination exploitables obtenus, selon...			
AGE seul (A versus B)	148	148	159
AGE + ORIGINE (A vs C)	148	148	159
AGE + RÉSIDENCE (A vs D)	148	148	---
ORIGINE seule (B vs C)	148	148	159
RÉSIDENCE seule (B vs D)	148	148	---
ORIGINE/RÉSIDENCE (C vs D)	148	148	---

¹⁷ Pour rappel, un test dans lequel tou.te.s les candidat.e.s testeurs.euses de l'équipe se sont vu répondre que le bien était déjà loué, ou dans lequel aucun.e n'a reçu quelque réponse que ce soit, est un test inexploitable. Car on ne peut écarter l'hypothèse que la personne testée n'ait pas considéré ou comparé du tout les candidatures-tests, ce qui signifie, alors, que cette personne n'est pas même entrée dans le test.

Au total, sur les trois types d'environnement et de logement distingués (urbain attractif, urbain non-attractif, périurbain), 455 offres de locations différentes ont donc été testées de façon exploitable sur 2 variables chacune, l'âge et « l'origine ». Et parmi ces offres, 296 ont été testées de façon exploitable sur une 3ème variable en plus, le lieu de résidence en « quartier stigmatisé ».

Parmi les 455 offres de locations différentes dont les tests ont finalement été exploitables, 45 % avaient été testées par une équipe féminine, 55 % par une équipe masculine.

Répartitions des tests exploitables selon les types de bailleurs (effectifs constatés ex post)

Comme indiqué plus haut, les objectifs d'effectifs de tests exploitables n'ont pas été déterminés en prenant en compte, ex-ante, la variable des types de bailleurs : propriétaires particuliers, agences des réseaux de groupes immobiliers nationaux, agences membres d'une fédération ou d'un syndicat professionnel, autres agences. Cette variable est examinée ex-post. Les effectifs de tests exploitables sont variables entre ses modalités, et dans leurs répartitions sur les trois types d'environnements.

Parmi les 455 offres de locations testées de façon exploitable, 73 % avaient été mises en ligne par des agences immobilières, 27 % par les propriétaires particuliers directement :

	Urbain attractif	Urbain non-attractif	Péri-urbain	Total
Toutes agences	102	119	113	334
Particuliers	46	29	46	121

Sur les 334 offres de locations gérées par une agence immobilière, dans 33 % des cas il s'agissait d'une agence de grande enseigne immobilière nationale (Foncia, Orpi, Century 21, Nexity, Square Habitat, Citya, Oralia, Laforêt, etc.) et dans deux-tiers des cas d'une agence indépendante :

	Urbain attractif	Urbain non-attractif	Péri-urbain	Total
Agence d'une enseigne immobilière nationale	39	43	29	111
Agence indépendante	63	76	84	223

Sur ces mêmes 334 locations, nous avons pu déterminer dans 28 % des cas que l'agence (ou son enseigne) adhérait à une fédération professionnelle ou à un syndicat professionnel de l'immobilier (FNAIM, UNIS, SNPI) :

	Urbain attractif	Urbain non-attractif	Péri-urbain	Total
Agence adhérente à une fédération ou un syndicat	33	35	26	94
info non disponible	69	84	87	240

II.1.2. Analyse quantitative et qualitative des résultats

Cadre de présentation des résultats quantitatifs

Pour rappel, un résultat de test procède de la comparaison, entre eux, des 2 retours obtenus (ou pas) par des candidatures X et Y envoyées sur la même location. Parmi les tests exploitables, qui sont seuls considérés, les résultats peuvent être :

- égalité de traitement (-,-) entre X et Y du fait qu'aucune des deux n'a reçu de retour (alors qu'une 3^{ème} voire une 4^{ème} candidature du test a reçu un retour positif) ;
- égalité de traitement (+,+) entre X et Y, du fait que les deux peuvent accéder à la visite du logement dans les mêmes conditions (de rendez-vous, de composition et de dépôt du dossier) ;
- X est traitée de façon plus favorable que Y (+,-), parce que seule X est recontactée, ou parce que seulement Y se voit répondre que le bien est loué, ou parce que X est favorisée sur Y dans les conditions d'accès à la visite, les exigences à remplir, la composition ou le dépôt du dossier ;
- Y est traitée de façon plus favorable que X (-,+), selon les mêmes schémas mais en sens inverse.

Dans le présent testing, les comparaisons entre X et Y dans chaque test exploitable portent sur :

- la candidature de 40 ans et la candidature de 20 ans, pour mesurer les résultats sur le critère de l'âge seul (aucune des deux candidatures n'évoquant une origine migratoire ni ne résidant dans un quartier stigmatisé) ;
- la candidature de 40 ans et la candidature de 20 ans évoquant une « origine maghrébine », pour mesurer les résultats sur l'intersection des critères de l'âge et de « l'origine » ;
- la candidature de 20 ans évoquant une « origine maghrébine » et la candidature de 20 ans n'évoquant aucune origine migratoire, pour mesurer les résultats, parmi les jeunes, sur le seul critère de « l'origine » (personne ne résidant dans un quartier stigmatisé) ;
- les deux candidatures de 20 ans n'évoquant aucune origine migratoire, mais dont l'une réside dans un quartier stigmatisé, pour mesurer les résultats sur le seul critère du lieu de résidence ;
- la candidature de 40 ans, et la candidature de 20 ans n'évoquant pas d'origine migratoire mais résidant dans un quartier stigmatisé, pour mesurer les résultats sur l'intersection des critères de l'âge et du lieu de résidence ;
- enfin, la candidature de 20 ans évoquant une « origine maghrébine » mais ne résidant pas dans un quartier stigmatisé, vis-à-vis de la candidature de 20 ans n'évoquant pas d'origine migratoire mais résidant dans un quartier stigmatisé.

Pour chacune de ces comparaisons, le calcul et l'analyse porteront en premier lieu sur l'ensemble des tests exploitables, considérant donc le résultat statistique global sur le nombre maximum de tests (455 ou 296 selon les critères discriminatoires en jeu). Puis les résultats quantitatifs seront détaillés selon :

- le sexe des candidat.e.s-testeur.euse.s qui ont réalisé les tests : l'équipe de femmes ou l'équipe d'hommes ;
- les trois types d'environnement & de qualité de logement : péri-urbain, urbain attractif et urbain non-attractif ;
- les types de bailleurs : propriétaires particuliers, agences indépendantes ou réseaux des enseignes immobilières nationales, agences adhérant à une fédération professionnelle ou un syndicat professionnel.

Nous utiliserons systématiquement les formats de tableau suivants :

- pour le tableau concernant l'ensemble des tests exploitables :

Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s X	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s Y	p-value	degré de significativité
% (n1)	% (n2)	% (n3)	% (n4)		

Les tests exploitables y seront répartis, en effectifs et en pourcentages, sur les quatre types possibles de résultats. (Nota : les pourcentages seront arrondis à l'unité la plus proche et il se peut que les sommes ne soient pas cohérentes à 1 point de pourcentage près).

Le contrôle de significativité portera sur l'écart entre les tests où X est favorisé sur Y et les tests où c'est l'inverse. Il s'agit de l'écart des préférences entre X et Y. La valeur à trois décimales de la p-value sera donnée pour information. Le degré de significativité statistique de chaque écart sera symbolisé dans le présent rapport de deux façons à la fois, par un nombre d'astérisques et par un code de couleur :

Symboles	Signification
***	p-value < 1%, très forte significativité
**	p-value < 5%, forte significativité
*	p-value < 10%, significativité faible
« - »	p-value > 10%, pas de significativité

Plus il y a d'astérisques, plus le fond de case est foncé, et plus est élevé le degré de significativité statistique de l'écart discriminatoire enregistré.

Enfin, à partir de ces résultats, un indicateur plus illustratif sera établi : le « taux d'accès à la visite sans désavantage » de chacun des deux candidats.

Taux d'accès à la visite sans désavantage

Candidat à la location X

Candidat à la location Y



[égalité (+,+) + X favorisé.e] % [égalité (+,+) + Y favorisé.e] %

Pour chaque candidat, ce taux va faire la somme des tests (+,+) où il accède à la visite en étant traité de la même façon que l'autre candidat, avec les tests où il accède à la visite en étant favorisé. Il s'agit en quelque sorte, avant que ne se passent les visites, des chances relatives d'accéder à la location pour chaque candidat. Dans les pages suivantes, la taille de chaque personnage sera proportionnelle au « taux d'accès à la visite sans désavantage » de chaque candidat.

- pour les tableaux concernant les résultats quantitatifs détaillés :

Le format de tableau utilisé sera organisé selon la même logique que pour les résultats globaux. Nous avons fait le choix d'alléger la présentation en utilisant des libellés simplifiés pour les quatre types de résultats possibles :

Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	testeur X favorisé	testeur Y favorisé	p-value	Signif.

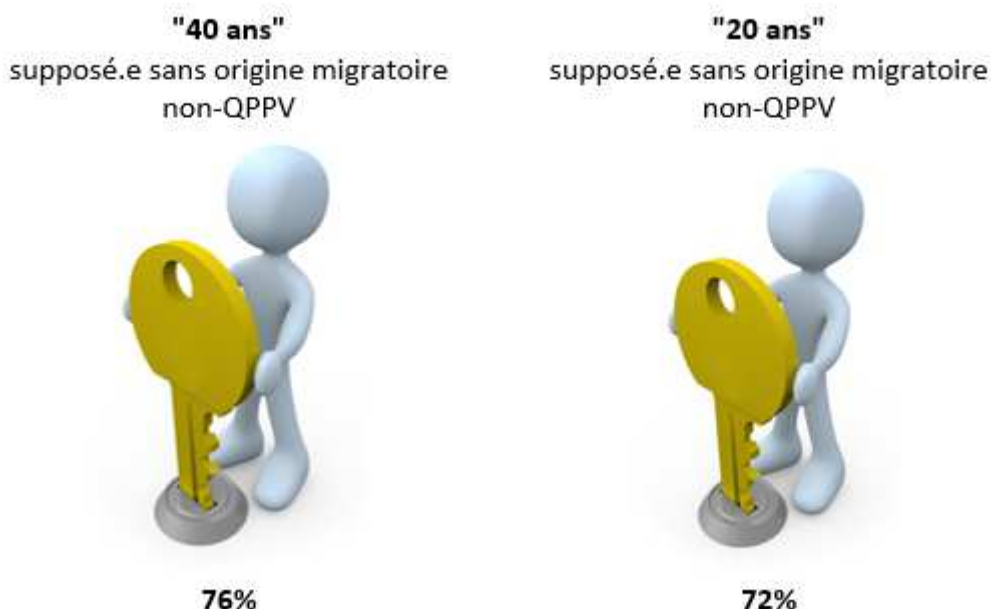
a/ Résultats selon le seul critère de l'âge

Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s de 40 ans	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s de 20 ans	p-value	degré de significativité
53% (242)	5% (24)	23% (105)	18% (84)	0,146	-

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites en fonction de l'âge seul]

[Lecture (valable pour les tableaux de cette section) : les candidatures de 40 ans et de 20 ans (n'évoquant pas d'origine migratoire ni de quartier stigmatisé) ont reçu des réponses toutes deux également positives pour la visite du logement dans 53% des tests, toutes deux également négatives dans 5%. Les candidatures de 40 ans ont été favorisées sur celles de 20 ans dans 23% des tests, l'inverse se produisant dans 18% des tests. Ce déséquilibre dans la répartition des préférences n'est pas statistiquement significatif (p-value > 10%).]

Taux d'accès à la visite sans désavantage selon le seul critère de l'âge



Les candidatures de 40 ans et de 20 ans n'évoquant pas d'origine migratoire ni de quartier stigmatisé ont été traitées de la même façon dans 58% des tests (53+5). Les tests qui restent ont favorisé soit l'une soit l'autre des deux candidatures, avec un léger déséquilibre au bénéfice des candidatures de 40 ans (23% contre 18%). Mais ce léger déséquilibre dans les préférences n'est pas statistiquement significatif. Les résultats quantitatifs de ce testing n'enregistrent donc pas, sur l'ensemble des offres de locations testées, de biais discriminatoire significatif à l'encontre des jeunes pour le seul fait de leur jeunesse (quand ils n'évoquent pas d'origine migratoire ni un quartier stigmatisé).

Les personnes de 40 ans ont accédé sans désavantage à la visite des locations dans 76% de leurs candidatures (53+23) et les personnes de 20 ans dans 72% (53+18 avec effet d'arrondi).

Les éléments qualitatifs recueillis dans les échanges entre les candidat.e.s et les bailleurs, témoignent à plusieurs reprises de la sensibilité de ces derniers (ou dernières) aux difficultés rencontrées par les jeunes pour accéder à un logement autonome. Certains bailleurs vont ainsi témoigner de l'expérience

qu'ils en ont parmi leurs proches : « *je sais, c'est difficile de trouver un logement, ma nièce en a fait l'expérience récemment...* ».

On enregistre bon nombre de commentaires positifs ou d'encouragements adressés aux jeunes, notamment dans les tests où ils se trouvent favorisés : « *c'est très bien de prendre son envol* » ; « *ne vous inquiétez pas, le montage du dossier est très simple* » ; « *je pense que vous avez toutes vos chances d'obtenir le logement* » ; « *si ce n'est pas celui-là on vous en trouvera un autre...* ».

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	40 ans favorisé.e	20 ans favorisé.e	<i>p-value</i>	<i>Signif.</i>
Femmes	53% (108)	4% (9)	24% (49)	18% (37)	0,235	-
Hommes	53% (134)	6% (15)	22% (56)	19% (47)	0,431	-

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites en fonction de l'âge seul, selon le sexe des paires de candidat.e.s]

Les résultats précédents conservent la même structure quand on détaille selon le sexe des paires de candidat.e.s (tableau ci-dessus). Que la concurrence se passe entre des femmes candidates à la location, ou bien entre des hommes candidats à la location, les bailleurs traitent de façon égale les personnes de 40 et de 20 ans dans une proportion toujours nettement majoritaire de tests. Et les tests restants, où les bailleurs expriment une préférence, se répartissent de façon peu déséquilibrée entre les personnes de 40 et de 20 ans, qu'il s'agisse de deux femmes ou de deux hommes. Il n'y a pas d'écart significatif selon l'âge, pour aucun de chaque sexe.

Pour rappel, ce que nous constatons ici n'est pas l'absence de discrimination en raison du sexe. C'est le fait que l'âge ne se manifeste pas comme critère de sélection significatif, ni entre des femmes, ni entre des hommes.

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	40 ans favorisé.e	20 ans favorisé.e	<i>p-value</i>	<i>Signif.</i>
Urbain attractif	53% (78)	6% (9)	23% (34)	18% (27)	0,443	-
... non-attractif	53% (79)	6% (9)	21% (31)	20% (29)	0,897	-
Péri-urbain	53% (85)	4% (6)	25% (40)	18% (28)	0,182	-

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites en fonction de l'âge seul, selon le type de logements-environnements testés]

La structure des résultats selon le seul critère de l'âge ne varie pas non plus en fonction des types d'environnements et de logements testés (tableau ci-dessus). Que les offres de locations se situent dans l'urbain attractif, l'urbain non-attractif ou le péri-urbain, il n'y a pas d'écart significatif enregistré selon l'âge seul des candidat.e.s.

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	40 ans favorisé.e	20 ans favorisé.e	p-value	Signif.
Toutes agences	53% (177)	7% (23)	21% (70)	19% (64)	0,666	-
Particuliers	54% (65)	1% (1)	29% (35)	17% (20)	0,058	*

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites en fonction de l'âge seul, auprès des agences immobilières et auprès des particuliers]

Les résultats sont un peu différents lorsqu'on détaille les offres de location qui ont été testées selon qu'elles étaient gérées directement par le propriétaire ou par une agence immobilière.

Les résultats des agences immobilières en fonction de l'âge des candidat.e.s (supposé.e.s sans origine migratoire) s'approchent d'un équilibre parfait des préférences et enregistrent un taux important de traitements égaux (53+7 = 60%). Comparativement, chez les propriétaires particuliers, la proportion de traitements favorisant les candidats de 40 ans semble amorcer un déséquilibre au détriment des candidats de 20 ans. Cependant la significativité statistique de l'écart enregistré reste faible ; le nombre relativement limité de tests impliqués dans cet écart nous interdit de trancher de façon robuste sur sa significativité statistique.

Quand on entre dans le détail des informations disponibles sur différents sous-groupes d'agences, on s'aperçoit que le bon résultat d'ensemble des professionnels de l'immobilier, sur le critère de l'âge, est tout autant le fait des agences indépendantes que des réseaux des grandes enseignes nationales :

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	40 ans favorisé.e	20 ans favorisé.e	p-value	Signif.
Réseaux nationaux	52% (61)	9% (11)	22% (26)	16% (19)	0,371	-
Indépendants	53% (116)	6% (12)	20% (44)	21% (45)	1,000	-
Adh. syndicat ou fédération	59% (55)	5% (5)	19% (18)	17% (16)	0,864	-
non renseigné	51% (122)	8% (18)	22% (52)	20% (48)	0,764	-

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites en fonction de l'âge seul, auprès de différents types d'agences immobilières]

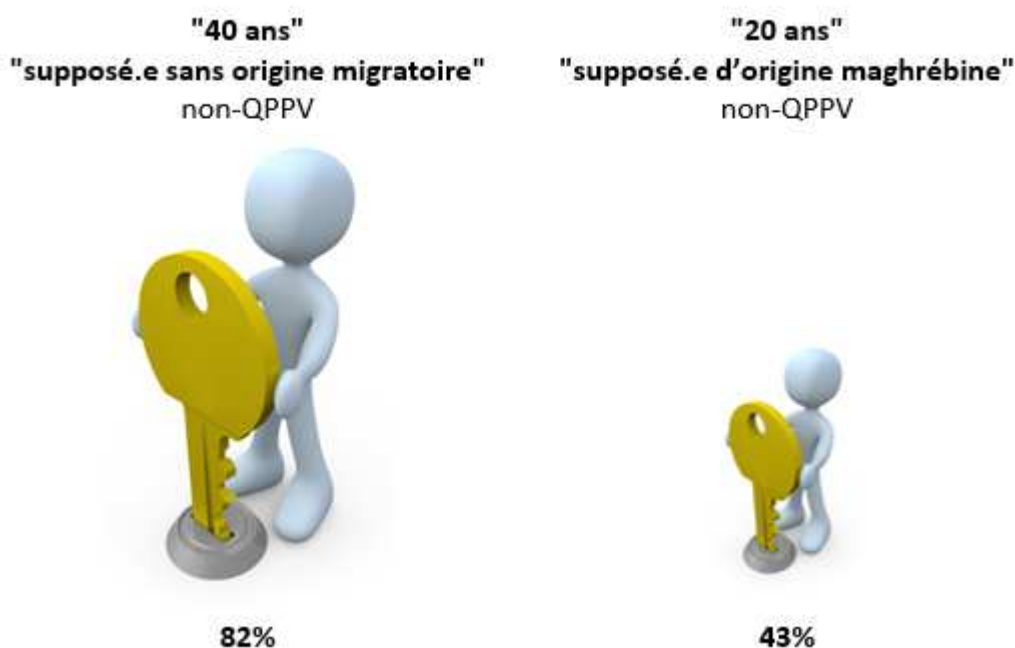
b/ Résultats à l'intersection de l'âge et de « l'origine »

Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s de 40 ans supposé.e.s sans origine migratoire	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s de 20 ans supposé.e.s « maghrébin.e.s »	p-value	degré de significativité
35% (160)	10% (46)	47% (214)	8% (35)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites *entre deux candidat.e.s d'âge et d' « origine » différents*]

[Lecture (valable pour les tableaux de cette section) : les candidatures de 40 ans supposé.e.s sans origine migratoire et de 20 ans supposé.e.s « maghrébin.e.s » ont reçu des réponses toutes deux également positives pour la visite du logement dans 35% des tests, toutes deux également négatives dans 10%. Les candidatures de 40 ans supposé.e.s sans origine migratoire ont été favorisées sur celles de 20 ans supposé.e.s « maghrébin.e.s » dans 47% des tests, l'inverse se produisant dans 8% des tests. Ce déséquilibre dans la répartition des préférences est statistiquement très significatif ($p\text{-value} < 1\%$)].

Taux d'accès à la visite sans désavantage à intersection de l'âge et de l'origine



Quand on introduit le critère de « l'origine » en intersection avec celui de l'âge, les résultats des tests changent du tout au tout.

On notera en premier lieu qu'entre le candidat de 40 ans supposé sans origine migratoire et le candidat de 20 ans supposé « maghrébin », l'égalité de traitement devient minoritaire. Notamment, la proportion des tests pouvant se poursuivre vers deux visites dans des conditions égales chute à 35% (contre 53% lorsque le candidat ou la candidate de 20 ans n'évoquait pas d'origine migratoire).

Surtout, on enregistre désormais un écart de grande ampleur (47% contre 8%) au bénéfice des préférences données par les bailleurs au candidat de 40 ans sans origine migratoire, qui sont 6 fois plus nombreuses que celles qui bénéficient au candidat de 20 ans d'origine « maghrébine » (rappelons

que tous deux exposent une solvabilité et une stabilité de ressources strictement comparables). Cet écart atteint le degré le plus élevé de significativité statistique.

D'un point de vue qualitatif, les échanges au cours des tests avec les particuliers et les agences ont toujours été corrects, quel que soit le profil du candidat. Mais les marques d'empathie qui ont pu être enregistrées envers le jeune sans origine migratoire dans les tests précédents ne se sont pas manifestées en direction du jeune d'origine « maghrébine ».

Le déséquilibre discriminatoire que creusent les bailleurs en faveur des quadragénaires n'évoquant pas d'origine migratoire et à l'encontre des profils de jeunes « maghrébins », est toujours très significatif, que les tests aient été réalisés par des candidates femmes ou par des candidats hommes :

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	40 ans supposé.e sans origine migratoire favorisé.e	20 ans supposé.e « maghrébin.e » favorisé.e	<i>p-value</i>	<i>Signif.</i>
Femmes	40% (82)	9% (18)	45% (91)	6% (12)	0,000	***
Hommes	31% (78)	11% (28)	49% (123)	9% (23)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites **entre deux candidat.e.s d'âge et d' « origine » différents**, selon le sexe des paires de candidat.e.s]

Le même écart discriminatoire très significatif s'observe quel que soit le type d'environnement et de logement testé. On notera que le déséquilibre dans la distribution des préférences des bailleurs, entre les deux profils qui sont ici en concurrence, va d'un rapport de 1 à presque 5 fois plus lorsqu'il s'agit d'accéder à une location dans l'urbain non-attractif (9% contre 45% arrondis), jusqu'à un rapport de 1 à presque 10 lorsqu'il s'agit d'accéder à une location dans l'urbain attractif (5% contre 49%) :

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	40 ans supposé.e sans origine migratoire favorisé.e	20 ans supposé.e « maghrébin.e » favorisé.e	<i>p-value</i>	<i>Signif.</i>
Urbain attractif	35% (52)	10% (15)	49% (73)	5% (8)	0,000	***
... non-attractif	32% (48)	14% (20)	45% (66)	9% (14)	0,000	***
Péri-urbain	38% (60)	7% (11)	47% (75)	8% (13)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites **entre deux candidat.e.s d'âge et d' « origine » différents**, selon le type de logements-environnements testés]

L'écart discriminatoire entre les candidat.e.s de 40 ans n'évoquant pas d'origine migratoire et les candidat.e.s de 20 ans « maghrébins » (qui garantissaient les mêmes solvabilités et stabilités de ressources) est très significatif quel que soit le type de bailleur. Les agences immobilières ne font pas bien mieux que les particuliers :

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	40 ans supposé.e sans origine migratoire favorisé.e	20 ans supposé.e « maghrébin.e » favorisé.e	<i>p-value</i>	<i>Signif.</i>
Toutes agences	34% (114)	12% (40)	46% (152)	8% (28)	0,000	***
Particuliers	38% (46)	5% (6)	51% (62)	6% (7)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites **entre deux candidat.e.s d'âge et d' « origine » différents**, auprès des agences immobilières et auprès des particuliers]

Parmi les différents sous-groupes d'agences que nous avons pu distinguer après les tests, on constate que les réseaux de grandes enseignes immobilières nationales n'ont pas un meilleur résultat, sur ce fort écart discriminatoire, que les agences indépendantes (tableau ci-dessous).

Parmi les agences (indépendantes ou de réseaux) adhérentes d'un syndicat ou d'une fédération professionnelle, on enregistre une meilleure proportion de tests (+,+) pouvant se poursuivre vers deux visites dans des conditions égales pour les candidat.e.s « jeunes maghrébin.e.s » et les candidat.e.s de 40 ans n'évoquant pas d'origine migratoire. Mais pour les tests qui restent, sur d'autres agences du même groupe (adhérentes d'un syndicat ou d'une fédération), l'écart discriminatoire est toujours aussi violent au détriment des candidat.e.s « maghrébin.e.s » de 20 ans :

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	40 ans supposé.e sans origine migratoire favorisé.e	20 ans supposé.e « maghrébin.e » favorisé.e	<i>p-value</i>	<i>Signif.</i>
Réseaux nationaux	29% (34)	15% (17)	47% (55)	9% (11)	0,000	***
Indépendants	37% (80)	11% (23)	45% (97)	8% (17)	0,000	***
Adh. syndicat ou fédération	48% (45)	9% (8)	39% (37)	4% (4)	0,000	***
non renseigné	29% (69)	13% (32)	48% (115)	10% (24)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites **entre deux candidat.e.s d'âge et d' « origine » différents**, auprès de différents types d'agences immobilières]

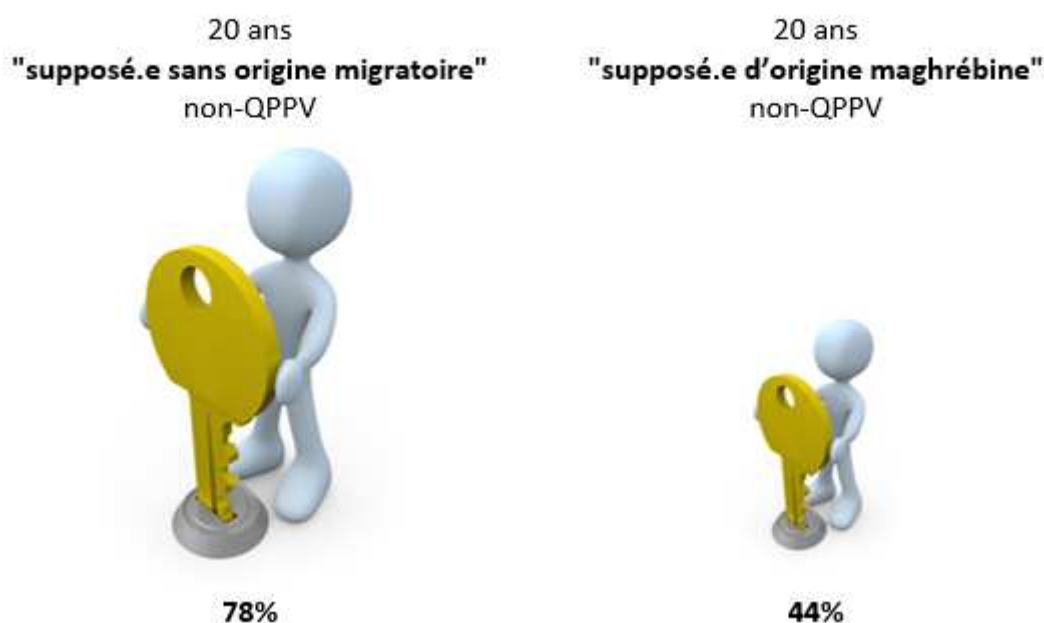
c/ Résultats selon le seul critère de « l'origine », parmi les jeunes

Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s de 20 ans supposé.e.s sans origine migratoire	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s de 20 ans supposé.e.s « maghrébin.e.s »	p-value	degré de significativité
33% (148)	11% (48)	45% (207)	11% (52)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites entre deux jeunes candidat.e.s, l'un.e supposé.e sans origine migratoire, l'autre supposé.e d'origine « maghrébin.e »]

[Lecture (valable pour les tableaux de cette section) : les candidatures de 20 ans supposé.e.s sans origine migratoire et de 20 ans supposé.e.s « maghrébin.e.s » ont reçu des réponses toutes deux également positives pour la visite du logement dans 33% des tests, toutes deux également négatives dans 11%. Les candidatures de 20 ans supposé.e.s sans origine migratoire ont été favorisées sur celles de 20 ans supposé.e.s « maghrébin.e.s » dans 45% des tests, l'inverse se produisant dans 11% des tests. Ce déséquilibre dans la répartition des préférences est statistiquement très significatif (p-value < 1%).]

Taux d'accès à la visite sans désavantage selon le seul critère de l'origine, parmi les jeunes



Quand on s'intéresse uniquement au critère de l' « origine », entre deux candidat.e.s de 20 ans, l'un.e étant supposé.e sans origine migratoire et l'autre supposé.e « maghrébin.e », la structure des résultats est similaire à celle décrite au point précédent lorsque le candidat qui n'évoque pas d'origine migratoire est âgé de 40 ans plutôt que 20 ans. L'égalité de traitement entre les deux candidat.e.s reste minoritaire et les bailleurs montrent une nette préférence au bénéfice du jeune sans origine migratoire, qui est 4 fois plus fréquente que celle qui bénéficie au jeune d'origine « maghrébine » (45% par rapport à 11%). Cet écart est statistiquement très significatif.

Cette structure discriminatoire des résultats selon « l'origine » parmi les jeunes, est comparable qu'il s'agisse de paires de candidates femmes ou de paires de candidats hommes :

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	20 ans supposé.e sans origine migratoire favorisé.e	20 ans supposé.e « maghrébin.e » favorisé.e	p-value	Signif.
Femmes	36% (74)	8% (17)	44% (89)	11% (33)	0,000	***
Hommes	29% (74)	12% (31)	47% (118)	12% (29)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites **entre deux jeunes candidat.e.s, l'un.e supposé.e sans origine migratoire, l'autre supposé.e d'origine « maghrébin.e »**, selon le sexe des paires de candidat.e.s]

Dans le cadre d'une structure de résultats qui reste fortement discriminatoire selon « l'origine » des candidats pour tous les types de logements, on note de petites variations sur les locations en couronnes péri-urbaines par rapport aux locations en pôles urbains (tableau ci-dessous).

En péri-urbain, la proportion de tests (+,+) où les deux jeunes, supposés être sans origine migratoire ou être d'origine maghrébine, peuvent accéder à la visite dans les mêmes conditions, augmente à 40%. La proportion des tests (-,-) où aucun des deux ne peut accéder à la visite baisse à 8%. Ces petites variations sont peut-être en lien avec la moindre tension que connaissent les marchés locatifs péri-urbains par rapport aux villes-centres.

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	20 ans supposé.e sans origine migratoire favorisé.e	20 ans supposé.e « maghrébin.e » favorisé.e	p-value	Signif.
Urbain attractif	30% (45)	12% (18)	47% (70)	10% (15)	0,000	***
... non-attractif	27% (40)	12% (18)	49% (72)	12% (18)	0,000	***
Péri-urbain	40% (63)	8% (12)	41% (65)	12% (19)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites **entre deux jeunes candidat.e.s, l'un.e supposé.e sans origine migratoire, l'autre supposé.e d'origine « maghrébin.e »**, selon le type de logements-environnements testés]

Les tests sur les agences immobilières comme ceux sur les propriétaires particuliers enregistrent des écarts discriminatoires, au détriment des candidat.e.s de 20 ans « maghrébins » et à l'avantage des candidat.e.s de 20 ans n'évoquant pas d'origine migratoire, qui sont très significatifs et comparables :

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	20 ans supposé.e sans origine migratoire favorisé.e	20 ans supposé.e « maghrébin.e » favorisé.e	<i>p-value</i>	<i>Signif.</i>
Toutes agences	32% (108)	11% (38)	46% (152)	11% (36)	0,000	***
Particuliers	33% (40)	8% (10)	45% (55)	13% (16)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites **entre deux jeunes candidat.e.s, l'un.e supposé.e sans origine migratoire, l'autre supposé.e d'origine « maghrébin.e »**, auprès des agences immobilières et auprès des particuliers]

Parmi les agences que nous avons pu affilier à un syndicat ou une fédération (tableau suivant), la proportion de tests (+,+) où les deux jeunes, « maghrébin » ou pas, accèdent à la visite de la location dans les mêmes conditions, s'élève à 45% (dans les autres agences 28%). La proportion de tests (-,-) où aucun des deux ne peut accéder à la visite baisse à 6% (dans les autres agences 13%). Et l'écart des préférences entre les deux se contracte à 37% contre 12% (ce qui reste un écart discriminatoire statistiquement très significatif). Au final, bien que restant nettement défavorisés par rapport aux jeunes n'évoquant pas d'origine migratoire, les « jeunes maghrébins » obtiennent, auprès des agences que nous avons pu affilier à une fédération ou un syndicat, un taux d'accès sans désavantage à la visite de la location de 57% (45+12), contre 38% (28+10) auprès des autres agences (pendant que les jeunes n'évoquant pas d'origine migratoire obtiennent 82% et 76%).

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	20 ans supposé.e sans origine migratoire favorisé.e	20 ans supposé.e « maghrébin.e » favorisé.e	<i>p-value</i>	<i>Signif.</i>
Réseaux nationaux	28% (33)	15% (17)	45% (53)	12% (14)	0,000	***
Indépendants	35% (75)	10% (21)	47% (99)	8% (22)	0,000	***
Adh. syndicat ou fédération	45% (42)	6% (6)	37% (35)	12% (11)	0,001	***
non renseigné	28% (66)	13% (32)	48% (117)	10% (25)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites **entre deux jeunes candidat.e.s, l'un.e supposé.e sans origine migratoire, l'autre supposé.e d'origine « maghrébin.e »**, auprès de différents types d'agences immobilières]

d/ Résultats selon le seul critère du lieu de résidence, parmi les jeunes

Pour rappel, les tests concernant le critère du « lieu de résidence » ont été réalisés uniquement sur les pôles urbains (pas les couronnes péri-urbaines) pour des raisons de non-déteçtabilité. L'effectif total de tests exploitables passe donc de 455 tests sur les critères de l'« âge » et/ou l'« origine », à 296 tests impliquant ce troisième critère.

Nous commenterons, comme dans les sections précédentes, les résultats statistiques globaux sur les 296 tests impliquant le critère du lieu de résidence (comme dans le tableau ci-dessous), puis les résultats de ces tests partagés entre les paires de candidats masculins et de candidates féminines, ou entre les logements « urbains attractifs » et « urbains non-attractifs » (cf. les tableaux ci-après).

Mais il faudra rester très prudent dans l'interprétation et la comparaison des résultats détaillés selon les différentes catégories de bailleurs, compte tenu de l'affaiblissement des effectifs de tests sur certaines de ces catégories, et du fait que ces effectifs, qui n'étaient pas contrôlés ex-ante, peuvent en outre fortement varier d'une catégorie à l'autre. Les tableaux des résultats détaillés selon les différentes catégories de bailleurs seront simplement communiqués en Annexes à titre d'information.

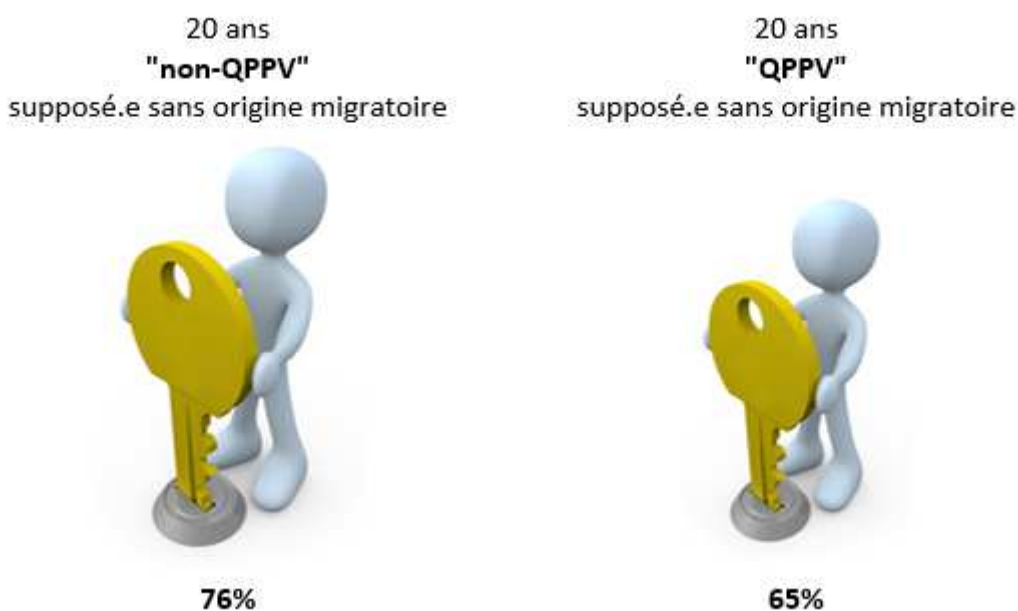
Cette réserve vaut pour la section présente et les suivantes, II.1.2 d/ e/ et f/, qui impliquent le critère du « lieu de résidence » croisé à ceux de l'« âge » ou de l'« origine » sur seulement 296 tests au total : cf. Annexes, [Tableaux 4, 5 et 6](#).

Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s de 20 ans ne résidant pas en QPPV	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s de 20 ans résidant en QPPV	p-value	degré de significativité
48% (143)	8% (23)	27% (81)	17% (49)	0,006	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites aux visites des logements en fonction du lieu de résidence actuel de jeunes candidat.e.s à la location]

[Lecture (valable pour les tableaux de cette section) : les candidatures de 20 ans (n'évoquant aucune origine migratoire), l'une ne résidant pas en QPPV et l'autre résidant en QPPV ont reçu des réponses toutes deux également positives pour la visite du logement dans 48% des tests, toutes deux également négatives dans 8%. Les candidatures de 20 ans ne résidant pas en QPPV ont été favorisées sur celles de 20 ans résidant en QPPV dans 27% des tests, l'inverse se produisant dans 17% des tests. Ce déséquilibre dans la répartition des préférences est statistiquement très significatif (p-value < 1%).]

Taux d'accès à la visite sans désavantage selon le seul critère du lieu de résidence, parmi les jeunes



Les deux candidats de 20 ans se différencient donc cette fois-ci par leur lieu de résidence et uniquement ce critère, tous deux sont supposés sans origine migratoire. La résidence actuelle de l'un des candidats à la location se situe dans un quartier neutre, tandis que l'autre se situe dans un « quartier prioritaire de la politique de la ville » (QPPV) déjà classé comme « zone urbaine sensible » depuis une dizaine d'années et stigmatisé dans les médias (voir plus haut, [en I.2.1.b/ p.27](#), la façon dont les quartiers ont été sélectionnés).

Les jeunes sans origine migratoire résidant dans un quartier neutre ont accédé sans désavantage à la visite des locations dans 76% des cas (48+27 avec effet d'arrondi), tandis que les jeunes sans origine migratoire résidant en « QPPV » ont accédé sans désavantage à la visite des mêmes locations dans 65% des cas (48+17). L'écart dans la répartition des préférences des bailleurs entre les deux candidats est statistiquement très significatif.

Cet écart discriminatoire apparaît toutefois de moindre ampleur que celui enregistré sur le critère de l'« origine ». Pour rappel (voir la section c/ précédente), les candidats de 20 ans « maghrébins » (et résidant en quartier neutre) ont accédé sans désavantage à la visite des locations dans 43% des cas seulement, pendant que leurs alter ego sans origine migratoire, sur les mêmes locations, accédaient à la visite sans désavantage dans 78% des cas.

Le relevé qualitatif des échanges entre les candidat.e.s et les bailleurs témoigne de quelques situations où le fait d'évoquer un lieu de résidence actuel dans un quartier stigmatisé a suscité de la part des bailleurs, auprès des candidat.e.s n'évoquant pas d'origine migratoire, des commentaires encourageant le candidat en « QPPV » à quitter un tel environnement...

Les résultats statistiques des tests en fonction du lieu de résidence semblent légèrement varier selon le sexe des candidat.e.s à la location. L'écart discriminatoire, au détriment du candidat résidant en « QPPV » et à l'avantage du candidat résidant en quartier neutre, semble avoir une significativité plus forte quand les candidats sont deux jeunes hommes que lorsque ce sont deux jeunes femmes :

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	20 ans non-QPPV favorisé.e	20 ans QPPV favorisé.e	p-value	Signif.
Femmes	51% (68)	4% (5)	28% (37)	17% (23)	0,092	*
Hommes	46% (75)	11% (18)	27% (44)	16% (26)	0,041	**

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des logements en fonction du lieu de résidence actuel de jeunes candidat.e.s à la location, selon le sexe des paires de candidat.e.s]

Les résultats détaillés selon les types de logements testés, « urbain attractif » (loyer supérieur au loyer médian) et « urbain non-attractif » (loyer inférieur), indiquent que l'écart dans les préférences des bailleurs en défaveur des jeunes sans origine migratoire venant d'un « QPPV » par rapport aux autres jeunes sans origine migratoire, a une plus forte significativité statistique, dans ce testing, pour accéder aux logements « urbains non-attractifs » :

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	20 ans non-QPPV favorisé.e	20 ans QPPV favorisé.e	p-value	Signif.
Urbain attractif	47% (70)	6% (9)	27% (40)	20% (29)	0,228	-
... non-attractif	49% (73)	9% (14)	28% (41)	14% (20)	0,010	**

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des logements en fonction du lieu de résidence actuel de jeunes candidat.e.s à la location, selon le type de logements-environnements testés]

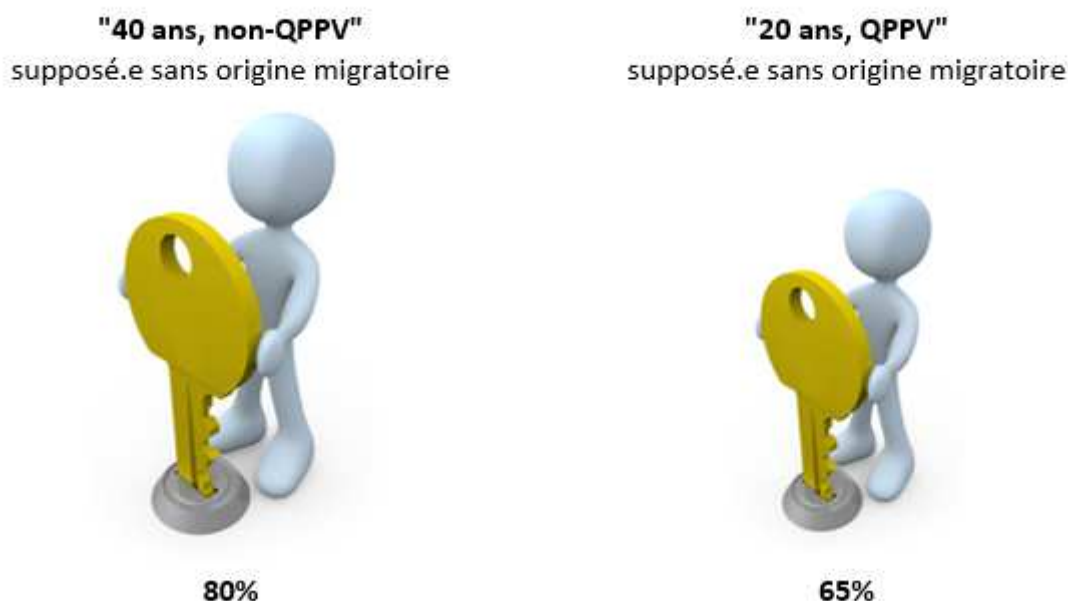
e/ Résultats à l'intersection de l'âge et du lieu de résidence

Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s de 40 ans ne résidant pas en QPPV	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s de 20 ans résidant en QPPV	p-value	degré de significativité
51% (150)	6% (17)	29% (86)	15% (43)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des locations, entre un.e candidat.e de 40 ans et un.e jeune candidat.e résidant actuellement en QPPV]

[Lecture (valable pour les tableaux de cette section) : les candidatures (n'évoquant par d'origines migratoires) de 40 ans ne résidant pas en QPPV et de 20 ans résidant en QPPV ont reçu des réponses toutes deux également positives pour la visite du logement dans 51% des tests, toutes deux également négatives dans 6%. Les candidatures de 40 ans ne résidant pas en QPPV ont été favorisées sur celles de 20 ans résidant en QPPV dans 29% des tests, l'inverse se produisant dans 15% des tests. Ce déséquilibre dans la répartition des préférences est statistiquement très significatif ($p\text{-value} < 1\%$)].

Taux d'accès à la visite sans désavantage à l'intersection de l'âge et du lieu de résidence



Quand on introduit une différence sur le critère de l'âge (40 ans ou 20 ans) en intersection avec celui du lieu de résidence (quartier neutre « non-QPPV » ou quartier stigmatisé « QPPV »), la structure des résultats des tests est comparable à celle observée en section précédente en fonction du lieu de résidence seul entre candidats de 20 ans. On enregistre de nouveau un écart discriminatoire statistiquement très significatif, au détriment des candidat.e.s de 20 ans résidant en quartier stigmatisé et à l'avantage des candidat.e.s de 40 ans résidant en quartier neutre.

Les candidat.e.s de 40 ans résidant en quartier neutre ont accédé sans désavantage à la visite des locations dans 80% de leurs candidatures (51+29), soit un peu plus souvent que lorsque le résident en quartier neutre avait 20 ans (75%) ; les candidat.e.s de 20 ans qui résident en quartier stigmatisé y

accédant, dans les deux cas, dans 65% des tests (cf. le tableau ci-dessus et le premier tableau de la section précédente [II.1.2.d/](#)).

On observe que l'écart discriminatoire sur le lieu de résidence se creuse un peu plus encore quand le jeune de quartier stigmatisé est en concurrence avec un candidat de quartier neutre qui a de surcroît 40 ans plutôt que 20 ans comme lui. On a précédemment constaté la même chose concernant l'écart discriminatoire sur l'« origine » : il se creuse encore davantage quand le jeune supposé « maghrébin » est en concurrence avec un candidat supposé sans origine migratoire qui a de surcroît 40 ans plutôt que 20 ans comme lui (cf. les sections [II.1.2.b/](#) et [II.1.2.c/](#)).

Néanmoins, l'écart discriminatoire constaté ici sur le lieu de résidence cumulé à l'âge reste moins violent que celui précédemment enregistré sur l'« origine » cumulée à l'âge. Pour rappel, les candidat.e.s de 40 ans sans origine migratoire ont accédé sans désavantage à la visite dans 82% des locations testées contre 43% seulement pour les candidat.e.s de 20 ans supposé.e.s « maghrébin.e.s » (cf. [II.1.2.b/](#)).

L'écart discriminatoire enregistré à l'encontre du candidat de 20 ans résidant en quartier stigmatisé et au bénéfice du candidat de 40 ans résidant en quartier neutre semble avoir une significativité plus forte dans les tests où les candidats étaient deux hommes plutôt que deux femmes :

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	40 ans non-QPPV favorisé.e	20 ans QPPV favorisé.e	p-value	Signif.
Femmes	54% (72)	2% (2)	28% (37)	17% (22)	0,067	*
Hommes	48% (78)	9% (15)	30% (49)	13% (21)	0,001	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des locations, **entre un.e candidat.e de 40 ans et un.e jeune candidat.e résidant actuellement en QPPV**, selon le sexe des paires de candidat.e.s]

Ce même écart discriminatoire sur le lieu de résidence cumulé à l'âge semble avoir une significativité plus forte dans les tests qui ont porté sur des logements « urbains attractifs » (loyer supérieur au loyer médian) plutôt que « non-attractifs » (loyer inférieur au loyer médian) :

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	40 ans non-QPPV favorisé.e	20 ans QPPV favorisé.e	p-value	Signif.
Urbain attractif	53% (79)	5% (7)	30% (44)	12% (18)	0,001	***
... non-attractif	48% (71)	7% (10)	28% (42)	17% (25)	0,050	*

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des locations, **entre un.e candidat.e de 40 ans et un.e jeune candidat.e résidant actuellement en QPPV**, selon le type de logements-environnements testés]

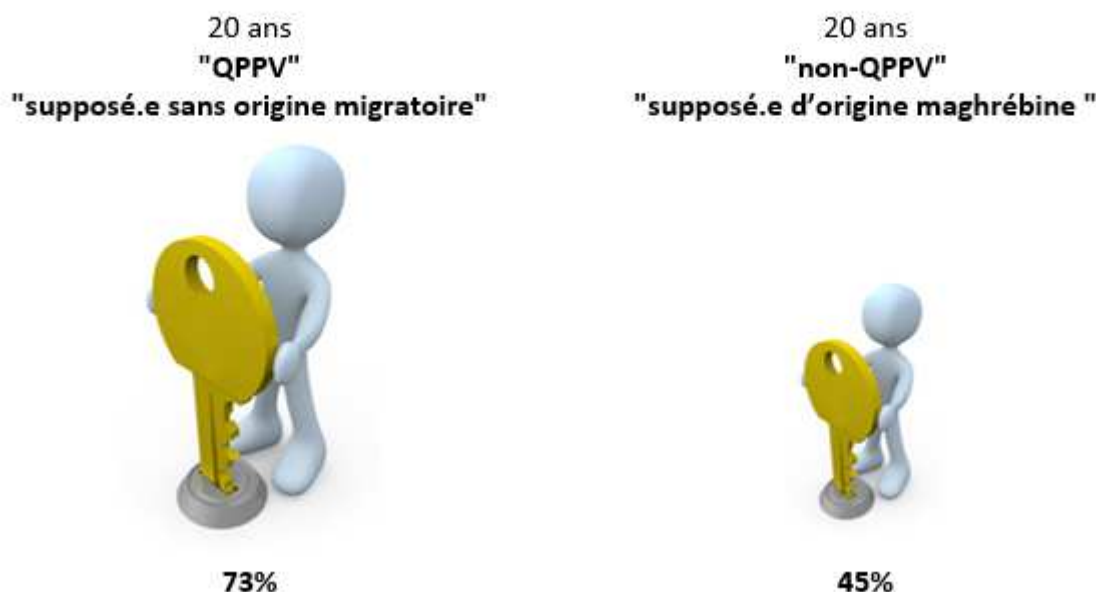
f/ Résultats entre le « quartier » stigmatisé ou « l'origine » stigmatisée parmi les jeunes

Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s de 20 ans, sans origine migratoire, résidant en QPPV	Traitement plus favorable aux testeur.euse.s de 20 ans supposé.e.s « maghrébines », ne résidant pas en QPPV	p-value	degré de significativité
31% (93)	14% (41)	42% (123)	13% (39)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des locations, entre deux jeunes candidat.e.s, l'un.e de « quartier » stigmatisé, l'autre d' « origine » stigmatisée]

[Lecture (valable pour les tableaux de cette section) : les candidatures de 20 ans supposé.e.s sans origine migratoire résidant en QPPV et de 20 ans supposé.e.s « maghrébines » ne résidant pas en QPPV ont reçu des réponses toutes deux également positives pour la visite du logement dans 31% des tests, toutes deux également négatives dans 14%. Les candidatures de 20 ans résidant en QPPV ont été favorisées sur celles de 20 ans supposé.e.s « maghrébines » dans 42% des tests, l'inverse se produisant dans 13% des tests. Ce déséquilibre dans la répartition des préférences est statistiquement très significatif (p-value < 1%).]

Taux d'accès à la visite sans désavantage entre le « quartier » stigmatisé ou l' « origine » stigmatisée



Lorsqu'un.e jeune supposé.e « d'origine maghrébine » ne venant pas d'un quartier stigmatisé pour autant, a été mis.e en concurrence dans les tests avec un.e jeune supposé.e sans origine migratoire mais venant d'un « quartier » stigmatisé, c'est le premier profil qui a été le plus souvent désavantagé et le second le plus souvent favorisé – seule configuration où ça lui arrive dans ce testing.

Et l'écart enregistré dans cette configuration de candidatures est statistiquement très significatif. Pendant que les candidat.e.s de 20 ans « maghrébin.e.s » mais ne venant pas d'un quartier stigmatisé accédaient sans désavantage à la visite de la location dans seulement 45% des tests (31+13 avec effet

d'arrondi), les candidat.e.s de 20 ans venant d'un quartier stigmatisé mais n'évoquant pas d'origine migratoire y parvenaient dans 31+42 = 73% des tests.

Enfin les cas d'égalité de traitement sont de nouveau devenus minoritaires dans cette configuration de candidatures (31+14 = 45%), comme dans toutes celles où « l'origine » est en jeu.

Pour rappel :

- Dans les tests mettant en concurrence deux jeunes candidats à la location ne se différenciant que par leur origine supposée (les deux résidant par ailleurs en quartier non stigmatisé), 45% des bailleurs ont avantagé le candidat supposé « sans origine migratoire » contre 11% seulement le candidat supposé « maghrébin », 44% des bailleurs traitant les deux candidats à égalité (*cf. supra les résultats statistiques globaux de la section II.1.2 c/*)
- Dans les tests mettant en concurrence deux jeunes candidats à la location ne se différenciant que par leur lieu de résidence (les deux étant par ailleurs supposés sans origine migratoire), 27% des bailleurs ont avantagé le candidat résidant en « quartier neutre » contre 17% le candidat résidant en « quartier stigmatisé », 56% des bailleurs traitant les deux candidats à égalité (*cf. supra les résultats statistiques globaux de la section II.1.2 d/*)
- Ici, alors que sont mis en concurrence « l'origine » stigmatisée avec le « quartier » stigmatisé, c'est le jeune d'origine « maghrébine » (mais de quartier neutre) qui se retrouve statistiquement désavantagé par rapport au jeune résidant en « QPPV » (mais sans origine migratoire). Et l'on retrouve la structure de la discrimination enregistrée en II.1.2 c/ en fonction de la seule « origine » (entre des jeunes de 20 ans) : en effet la distribution est ici de 42% des bailleurs donnant l'avantage au jeune résidant en « QPPV » (mais sans origine migratoire), contre 13% seulement donnant l'avantage au jeune d'origine « maghrébine » (mais de quartier neutre), et 45% les traitant à égalité.

Cet écart discriminatoire au détriment du jeune candidat supposé « maghrébin » (bien que résidant en quartier neutre) au bénéfice du jeune candidat de « quartier stigmatisé » (mais supposé sans origine migratoire) est très significatif, et d'ampleur très comparable, que ces deux candidats à la location soient deux jeunes femmes ou deux jeunes hommes (voir le tableau ci-dessous). On peut néanmoins noter que lorsque ce sont deux jeunes hommes qui les ont contactés, 18% des bailleurs n'ont rappelé ni le jeune « maghrébin » ni le jeune de « quartier stigmatisé », contre 8% des bailleurs qui ont été contactés par deux jeunes femmes de ces mêmes profils :

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	20 ans supposé.e sans origine migratoire QPPV favorisé.e	20 ans supposé.e "maghrébin" non-QPPV favorisé.e	p-value	Signif.
Femmes	35% (47)	8% (11)	43% (57)	14% (18)	0,000	***
Hommes	28% (46)	18% (30)	40% (66)	13% (21)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des locations, entre deux jeunes candidat.e.s, l'un.e de « quartier » stigmatisé, l'autre d' « origine » stigmatisée, selon le sexe des paires de candidat.e.s]

L'écart discriminatoire au détriment du jeune candidat supposé « maghrébin » et au bénéfice du jeune candidat de « quartier stigmatisé » est statistiquement très significatif sur chacune des deux catégories de logements distinguées, « urbain attractif » (loyer supérieur au loyer médian) et « urbain non-attractif » (loyer inférieur) :

	<i>Traitement égal (+,+)</i>	<i>Traitement égal (-,-)</i>	<i>20 ans supposé.e sans origine migratoire QPPV favorisé.e</i>	<i>20 ans supposé.e "maghrébin" non-QPPV favorisé.e</i>	<i>p-value</i>	<i>Signif.</i>
Urbain attractif	33% (49)	12% (18)	43% (64)	11% (17)	0,000	***
... non-attractif	30% (44)	16% (23)	40% (59)	15% (22)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des locations, **entre deux jeunes candidat.e.s, l'un.e de « quartier » stigmatisé, l'autre d' « origine » stigmatisée**, selon le type de logements-environnements testés]

II.1.3. Différentes formes de discriminations

Différentes formes de discriminations (autrement dit des inégalités de traitement illégitimes en lien avec un critère prohibé) ont pu être constatées lors de la qualification des tests. Cette qualification des tests de discrimination consiste, sur chaque offre de location testée, à comparer le contenu des retours obtenus (ou pas) par les profils de candidats deux à deux, par paires, en s'appuyant sur les éléments objectifs consignés dans les grilles de recueil de données systématiquement remplies par les testeur.euse.s (voir « *Le reporting des informations collectées lors des échanges* » en [I.2.1.c/](#)). C'est dans cette comparaison terme à terme qu'apparaissent les inégalités de traitement et les diverses voies qu'elles peuvent prendre. Pour repérer correctement les discriminations on ne peut se contenter d'enregistrer des proportions de réponses par candidat.

Les formes d'inégalités de traitement repérées dans ce testing, que ce soit de la part des propriétaires particuliers ou des agences immobilières, peuvent être plus ou moins tranchées. Des discriminations claires et nettes (ce n'est pas le cas le plus fréquent) se manifestent notamment quand un échange est directement établi au téléphone : l'un des candidats s'entend déclarer que le bien est déjà loué tandis qu'une visite est proposée à l'autre (ou n'est pas annulée). Mais les inégalités de traitement les plus fréquentes, notamment quand la première prise de contact passe par le dépôt d'un message, consistent en ce que certains candidats sont recontactés et pas d'autres.

Cette forme fréquente d'inégalité de traitement peut tout à fait être délibérée, évidemment. Mais elle peut aussi être causée par des effets de pile (voir « *Premiers contacts via internet, puis échanges téléphoniques* » en [I.2.1.c/](#)). On évitera d'autant plus ces effets de pile que l'on n'envoie pas trop de candidatures sur chaque offre. Et c'est ici qu'entrent en jeu les considérations statistiques : si l'on permute, d'un test au suivant, l'ordre d'envoi de candidatures parfaitement comparables, les éventuels effets de pile ne pencheront pas dans le même sens et s'équilibreront sur un certain nombre de tests.¹⁸

Des formes de discriminations un peu moins tranchées (mais souvent délibérées pour le coup) vont consister à avantager le candidat auquel on souhaite donner la priorité, et à défavoriser l'autre sans paraître le rejeter d'emblée. On n'aura pas le même niveau d'exigences avec le premier et avec le second sur la solvabilité, les garanties, les pièces ou les justificatifs à fournir, etc. On fournira des informations cruciales à un candidat, voire un accompagnement quand on est une agence, que l'on n'apportera pas à l'autre. Les cas sont rares mais ils existent aussi, où l'un des candidats (pas l'autre) va se voir proposer de déposer un chèque de réservation sur la location, ce qui est de toute façon une pratique illégale, en plus de représenter ici une discrimination.

Une forme générale que l'on rencontre régulièrement consiste à jouer avec la règle « premier dossier constitué = premier servi », qui est d'ailleurs rappelée aux candidats par une majorité d'agences. Mais certaines d'entre elles, et des particuliers aussi, vont précisément détourner cette règle.

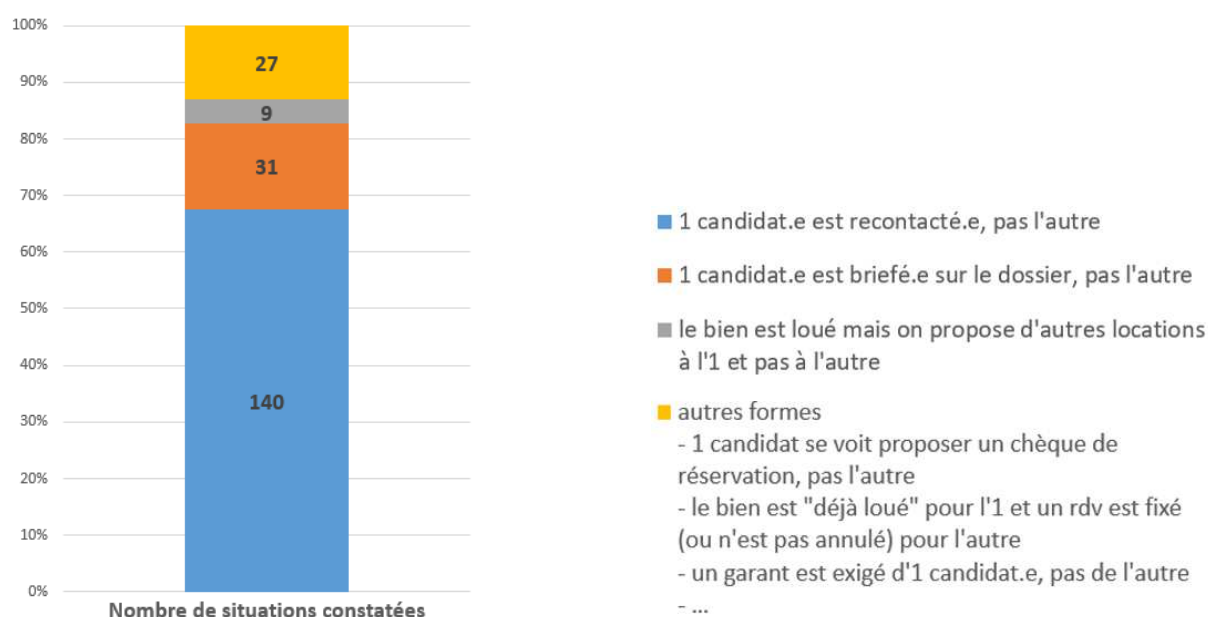
Il peut par exemple se produire qu'un bailleur organise la visite du logement le plus rapidement possible pour l'un des candidats et renvoie l'autre à plus tard. Mais beaucoup plus fréquemment dans ce testing, et de diverses manières, on va clairement donner au candidat favorisé les moyens de constituer son dossier en premier. En lui précisant ou en expliquant à lui seul, dès avant la visite, la

¹⁸ La mesure de la significativité statistique d'un déséquilibre nous indique si l'on peut considérer qu'un vrai biais discriminatoire intervient, au-delà de ce que pourrait donner le hasard des effets de pile ou d'autres possibles aléas.

liste des pièces, en lui disant qu'il faut aller vite, voire en lui disant de venir à la visite avec les justificatifs et les pièces déjà prêtes tout en renvoyant l'autre à l'issue de la visite pour la constitution de son dossier.

Le graphique ci-dessous illustre, à titre d'exemple, la répartition des différentes formes d'inégalités de traitement constatées dans le présent testing sur une des configurations où l'origine supposée « maghrébine » était impliquée. Les tests sur le critère de « l'origine » ethno-raciale sont ceux où les discriminations sont les plus fréquentes dans ce testing.

Le graphique donne les principales formes des 207 cas d'inégalités de traitement enregistrés dans le présent testing au détriment des candidat.e.s jeunes évoquant une origine « maghrébine » et à l'avantage des candidat.e.s jeunes n'évoquant pas d'origine migratoire, à niveau et stabilité de ressources égal (voir « Résultats selon le seul critère de « l'origine », parmi les jeunes », en [II.1.2.c/](#)) :



Lecture : les 207 cas d'inégalités de traitement enregistrés en défaveur des candidat.e.s jeunes évoquant une origine « maghrébine » renvoient à différentes situations :

- 140 fois, les bailleurs ont recontacté seulement le candidat jeune supposé sans origine migratoire ;
- 31 fois, seul le candidat jeune supposé sans origine migratoire a été informé.e et conseillé.e pour que son dossier soit constitué en premier ;
- 9 fois, le logement testé était déjà loué, mais seul le candidat jeune supposé sans origine migratoire a eu une autre proposition de location (situation apparue avec des agences) ;
- les 27 cas restants renvoient à des situations variées qui ont moins d'occurrences : le candidat supposé sans origine migratoire peut faire un chèque de réservation ; il a une visite programmée sur un logement qui est pourtant déclaré « déjà loué » au candidat supposé « maghrébin » ; les exigences sont plus élevées pour ce dernier en terme de revenus, ou de garant, ou de situation professionnelle ; le candidat supposé sans origine migratoire a une visite rapidement, l'autre est décalée ; etc.

II.2. Validité des résultats et perspectives

II.2.1. Limites de l'expérimentation

Rappel du caractère expérimental du testing

✓ Il n'est pas possible, techniquement, qu'un testing même volumineux soit « représentatif » au sens statistique du terme, c'est-à-dire qu'il puisse produire, sur un échantillon de personnes et de situations, des résultats qui soient extrapolables à une population ou à un périmètre plus large. C'est ce que fait la méthode du sondage, pas celle du testing. Dans le cas présent par exemple, les tests ne pouvaient pas, ni en variables ni en proportions, être représentatifs de la population des personnes de 20 ans qui candidatent à des locations, ni des territoires où elles le font, ni des types de logements et d'environnements qu'elles visent, ni des types de bailleurs qu'elles rencontrent...

La technique même du testing nous a contraints notamment, dans le cas présent, à construire des profils de candidats de 20 ans et de 40 ans qui soient crédibles et standards, et les uns, et les autres, tout en étant entre eux parfaitement comparables sur le niveau et la stabilité de leurs ressources, postulant seuls sur les mêmes logements. Dans ce testing, tous les profils de candidates et candidats de 20 ans (comme celles et ceux de 40 ans) travaillaient donc en CDI à temps plein et gagnaient le SMIC ou un peu plus... Ce n'est évidemment pas représentatif des jeunes de 20 ans, ni même des jeunes de 20 ans qui cherchent à se loger (logements étudiants, collectifs, colocations, chambres...) et sans doute pas des causes structurelles de leurs difficultés à le faire (la faiblesse et l'instabilité de leurs ressources). Mais précisément, l'expérimentation du testing va permettre de distinguer, et de statuer, entre les causes possibles des difficultés d'accès des jeunes au logement.

Car ce qu'une expérimentation de testing va cependant montrer, et de façon très claire, c'est s'il se manifeste ou pas, au moins sur la série des offres testées, un risque significatif que des discriminations existent en fonction d'un ou de plusieurs critères. Le présent testing a enregistré s'il se manifestait, ou pas, un risque significatif que des discriminations existent dans l'accès au locatif résidentiel privé, à l'encontre de jeunes du seul fait de leur jeunesse (non), à l'encontre de jeunes évoquant une « origine maghrébine » (oui et c'est le risque le plus fort enregistré ici), à l'encontre de jeunes provenant d'un « quartier stigmatisé » (oui).

✓ Des hypothèses initiales sur la disponibilité de données utiles à certains objectifs du testing ont amené à retenir, au lancement de l'opération, les 20 aires urbaines métropolitaines alors concernées par la mise en place d'un « Observatoire local des loyers » (voir « *Qualité et localisation des offres à tester* » en [1.2.1.a/](#)). Comme ces 20 aires urbaines se trouvaient sur tout le territoire métropolitain, et que 14 des 17 plus importantes aires urbaines françaises en faisaient partie, cela répondait bien à l'ambition que ce testing soit d'ampleur nationale (hexagonale du moins) ; toujours sans pour autant prétendre qu'il puisse être « représentatif » au sens où il permettrait d'extrapoler « le niveau des discriminations au logement en France »¹⁹.

¹⁹ Une fois de plus, ce type de formule n'a tout simplement pas de sens concernant une expérimentation par tests, et ce quel qu'en soit le périmètre. Les crash-tests automobiles ne permettent pas d'extrapoler le nombre de morts au volant, quel que soit les effectifs, les lieux et les configurations des crash-tests. Ils n'en renseignent pas moins, tout à fait clairement, sur l'existence de risques mortels et sur l'acuité de ces risques en fonction de divers facteurs : état de la voiture, de la chaussée, vitesse, dispositifs de sécurité, etc.

✓ Concernant les bailleurs auxquels les candidatures ont été adressées : un gros quart des tests ont concerné directement des propriétaires particuliers (121) et presque les trois quarts ont concerné des professionnels de l'immobilier (334). Seules des annonces publiées sur les sites spécialisés <seloger.com> et <pap.fr> ou sur le site généraliste <leboncoin.fr> ont été testées. Ces sites sont aujourd'hui en France les acteurs principaux de la location immobilière en ligne²⁰. Ils sont très utilisés y compris par les professionnels de l'immobilier siégeant au Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière (CNTGI) créé dans le cadre de la loi ALUR, et/ou ceux qui sont membres du « Comité de liaison des acteurs du logement privé » auprès du Défenseur des Droits²¹, dont fait d'ailleurs partie <seloger.com>.

Notons que nous ne pouvons pas savoir si les agences immobilières testées détenaient, ou pas, un mandat de gestion du propriétaire pour le suivi des relations avec le locataire, au-delà de leur mandat de transaction pour attribuer la location. On peut faire l'hypothèse que le fait que l'agence ait ou non un mandat de gestion pour la suite pourrait avoir une influence sur les risques discriminatoires dans l'attribution du logement. Mais cette variable paraît très difficile à connaître à travers un testing.

Rappelons aussi que seuls des petits logements ont été ciblés pour les tests : studios, T1, T2 maximum, hors meublés et produits étudiants. D'après les données de l'Enquête Nationale Logement²², le parc locatif privé français se caractérise cependant par une forte proportion de petits logements : 47% du parc est composé de T1 et T2.

✓ Les tests n'ont pu explorer que la première partie du processus d'accès à une location, à savoir les échanges écrits et téléphoniques et la prise de rendez-vous pour visiter le logement, mais sans réaliser les visites. Compte tenu de la distribution des locations testées sur tout le territoire hexagonal, il est en effet apparu infaisable en termes opérationnels et logistiques, si l'on voulait maintenir le testing dans une durée et un budget raisonnable, que les tests explorent aussi les rendez-vous physiques de visites des logements.

Les testings antérieurs qui avaient poussé plus loin dans le processus d'accès à la location en effectuant les visites de logements (voir « *Problématique et études antérieures* » en [1.1.1.](#)), avaient montré que l'existence de risques discriminatoires significatifs étaient établis dès avant les visites, celles-ci permettant néanmoins d'identifier des formes supplémentaires d'inégalités de traitement : n'apporter lors de la visite le dossier à remplir qu'à un seul des candidats, etc. Notons aussi que de toute façon il n'est pas envisageable d'aller jusqu'au dépôt effectif de dossiers de location dans un testing statistique sur candidats fictifs, car il faudrait produire des faux de documents officiels (pièce d'identité, avis d'imposition).

²⁰ Selon la comparaison des relevés de fréquentation des sites établie par PicBleu Google Analytics.

²¹ Le Comité de liaison des acteurs du logement privé est un groupe de travail et de réflexion entre les acteurs du logement privé et le Défenseur des Droits créé en novembre 2014, dont l'objet est de : s'interroger sur la mise en œuvre de l'égalité dans leur pratique quotidienne ; exprimer les besoins d'appui et d'accompagnement dans la mise en œuvre des pratiques non-discriminantes ; constater la nécessité de produire, ensemble, des outils. Les acteurs du logement membres de ce comité sont : la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), le Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier (SNPI), le groupe FONCIA, Seloger.com, la Chambre nationale des propriétaires (CHPD), l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI).

²² Source : Chodorge M. et Pavard C., 2016, *Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013*, ANIL, juillet 2016. (Données issues de l'Enquête Nationale Logement 2013).

Dans le présent testing cependant, les testeurs ont eu pour consigne de relever si les questions de pièces justificatives et de constitution du dossier étaient abordées spontanément par le bailleur, et si oui en quels termes. Quand ce n'était pas le cas, les testeurs devaient alors introduire eux-mêmes ces questions et relever les réponses du bailleur. En outre, le protocole choisi pour ce testing fut que toutes les candidatures soient d'abord formulées à travers les interfaces de prise de contact proposées par les sites d'annonces sur internet, qui transfèrent le message dans la boîte email du bailleur. Cette procédure a d'emblée donné aux bailleurs toute latitude de choisir quelle(s) candidature(s) rappeler, ce qui a permis d'enregistrer des écarts significatifs dès ce tout premier stade.

Difficultés et limites spécifiques de la présente expérimentation

✓ Il a parfois été difficile de trouver sur certains territoires un nombre suffisant d'annonces de location correspondant aux critères qui avaient été retenus. Pour rappel, les tests visaient des annonces de petits logements aux loyers inférieurs ou égaux à 400 euros, de façon à être trois fois couverts par un salaire de temps complet au niveau du SMIC ou guère plus.

Cette difficulté a été criante sur les marchés locatifs les plus tendus, comme ceux de Paris ou de Nice : les très rares logements en-dessous de ce seuil étaient déjà loués et le test était inexploitable. Sur ces territoires nous avons dû rehausser à 500 euros le plafond de loyer. Mais nous avons rencontré d'autres difficultés à trouver des offres éligibles au testing pour chaque catégorie « urbain attractif », « urbain non attractif » et « péri-urbain », par exemple sur les aires urbaines d'Alençon ou de Mont-de-Marsan. Cela était sans doute dû à la taille plus réduite du marché, mais aussi au fait que les annonces de location étaient gérées par un nombre restreint d'agences que l'on ne pouvait pas tester trop fréquemment sans se faire repérer, et peut-être aussi parce que les annonces étaient moins diffusées sur internet.

✓ Cette opération de testing a buté sur la difficulté à mettre en œuvre une méthode qui permette de vérifier l'hypothèse selon laquelle les bailleurs d'une offre locative « déclassée » pourraient retenir plus facilement, de façon statistiquement significative, des profils de locataires perçus comme devant être « moins exigeants » que les autres, et qui seraient discriminés de cette façon-là. L'identification de ces locations « déclassées » aurait nécessité de pouvoir accéder à des informations concernant, par exemple, un important défaut dans la situation, la disposition, l'entretien ou l'équipement du logement, la présence de nuisances, etc. Des informations qui sont rarement données dans les annonces ou dans les échanges avant la visite...

Nous avons dû nous contenter de l'indicateur synthétique du loyer (*voir « Qualité et localisation des offres à tester » en [1.2.1.a/](#)*). Mais il nous est apparu à l'usage que le simple indicateur du loyer n'était pas suffisant pour définir correctement une offre « déclassée ». D'autant que nous n'avons pas pu délimiter, sur les pôles urbains, des sous-groupes de logements dont les loyers étaient significativement plus bas que les autres, alors même que les loyers les plus élevés ne pouvaient pas dépasser 400 euros... Nous avons dû nous satisfaire de tester les logements que nous trouvions sous ce plafond dans le pôle urbain puis de classer comme « non-attractifs » ceux qui se trouvaient en-dessous de la médiane des loyers que nous avons testés, sur chaque pôle urbain.

Il nous semble en définitive que cette méthode n'est pas bien parvenue à délimiter de façon distinctive un groupe de locations déclassées. En conséquence ce testing, sur ses catégories « urbain non attractif » et « urbain attractif », ne nous paraît pas permettre de confirmer ou d'infirmer que les risques discriminatoires pourraient varier selon que les logements sont déclassés ou pas.

✓ La variable sur les types de bailleurs donne des résultats détaillés dont l'interprétation doit aussi être précautionneuse. Pas forcément parce que l'information pertinente n'est pas accessible. On peut déduire de l'annonce elle-même, ou des échanges au cours du test, si c'est le propriétaire particulier ou une agence immobilière qui gère la mise en location ; et quand c'est une agence, si elle relève du réseau d'une grande enseigne nationale ou pas. Il reste que l'information sur l'affiliation des agences à une fédération professionnelle ou à un syndicat est moins disponible, et que notre classification sur cette dernière variable est moins propre. Soit nous avons trouvé mention d'une affiliation (premier groupe, où figurent notamment les agences affiliées à la FNAIM, qui est très systématiquement affichée comme si c'était la marque d'une enseigne), soit nous ne l'avons pas trouvée (deuxième groupe, sans garantie que l'agence ne soit pas affiliée pour autant).

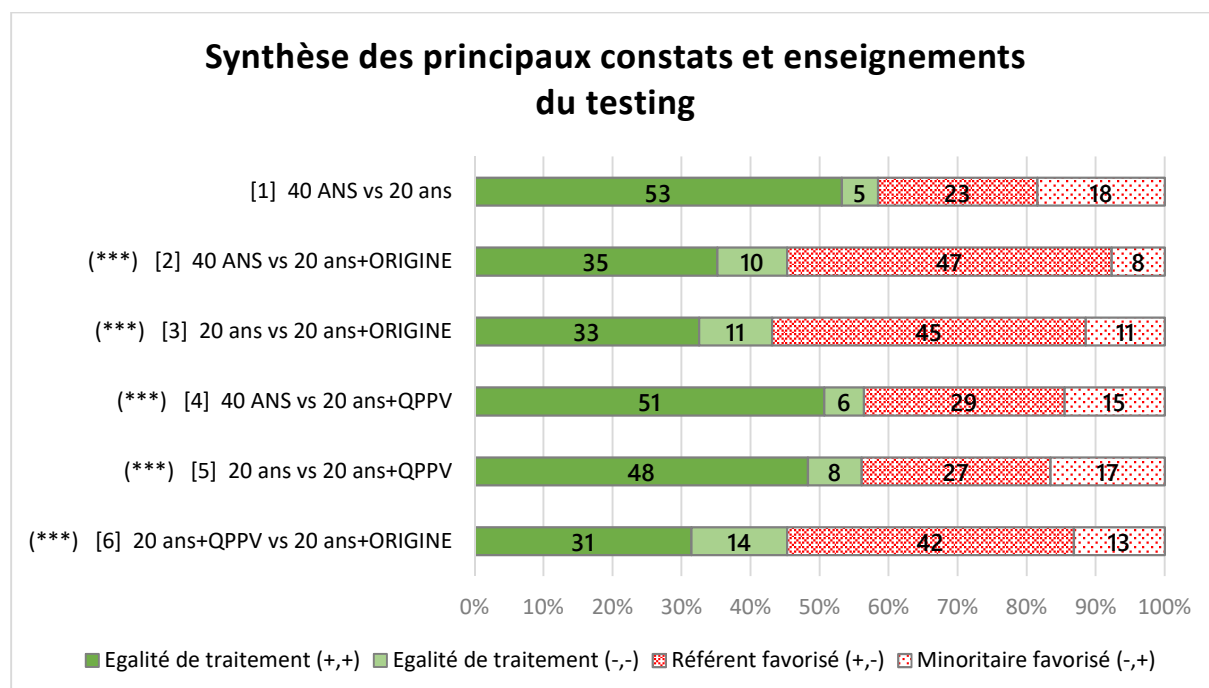
Mais il faut rappeler avant tout que ces différentes catégories de bailleurs n'ont été introduites qu'ex-post dans l'analyse et qu'elles n'avaient pas été intégrées ex-ante dans les objectifs d'effectifs de tests par catégories, objectifs ayant pour but d'obtenir des distributions de résultats dont la significativité statistique soit robuste. Tout ceci engage à rester prudent dans l'interprétation des résultats détaillés selon les types de bailleurs. Les effectifs de tests qui sont constatés ex-post sur certaines catégories sont parfois faibles, notamment sur les « agences d'une enseigne nationale » et les « agences adhérentes d'une fédération ». Or, lorsque les effectifs sont faibles, un écart peut encore facilement, à quelques tests près, devenir significatif ou changer de degré de significativité. Il convient donc de mettre au conditionnel les comparaisons que l'on voudrait faire entre les résultats des différents types de bailleurs.²³

²³ Néanmoins, nos expériences antérieures de testing sur les discriminations, dans l'accès au logement ou à l'emploi, nous indiquent que lorsqu'un écart de type discriminatoire se révèle statistiquement très significatif rapidement, c'est-à-dire même sur un faible effectif de tests, alors il reste significatif quand cet effectif augmente. Pour rappel, nous vérifions la significativité statistique des écarts discriminatoires par le test binomial (ou de Mac Nemar) qui est particulièrement fiable sur les effectifs de petites tailles (voir « *Qualification des résultats* » en [1.2.2](#)).

II.2.2. Synthèse des principaux constats

Les résultats enregistrés pour chacune des six combinaisons de critères considérées dans ce testing (cf. supra en [II.1.2](#) l'analyse détaillée des résultats par combinaison de critères, sections a/ jusqu'à f/), sont présentés de façon synthétique dans le schéma ci-dessous. Les résultats concernent l'ensemble des offres de locations testées de façon exploitable pour chaque combinaison : pour rappel, 455 tests exploitables impliquant les critères de l'« âge » et de l'« origine », et 296 impliquant de plus le critère du « lieu de résidence ».

Les données sont communiquées en pourcentage pour faciliter la comparaison des résultats.



Les combinaisons de critères testées sont précédées du degré de significativité statistique de l'écart entre le nombre de résultats (+,-) et de résultats (-,+): [***] degré de significativité le plus élevé, sous la marge d'erreur de 1% ; [**] sous la marge de 5% ; [*] sous la marge de 10% ; pas d'astérisque : marge > 10%.

Ce testing n'a pas enregistré de risque discriminatoire significatif, dans l'accès à la location privée en territoires urbains et péri-urbains, qui serait dû au seul critère de la « jeunesse » des candidat-e-s à la location.

✓ Les candidat.e.s de 20 ans n'évoquant pas d'origine migratoire ni de quartier stigmatisé ont bénéficié d'une égalité de traitement avec les candidat.e.s de 40 ans de même profil dans une nette majorité des tests : 53%+5% = 58% des tests (ligne [1] "40 ans vs 20 ans"). Les candidat.e.s de 20 ans ont certes été favorisés, pour la visite du logement, dans une proportion un peu plus faible (18%) que ne l'ont été les candidat.e.s de 40 ans (23%), mais cet écart n'a pas de significativité statistique (cf. ligne [1], pas d'astérisque=marge d'erreur > 10%).

Pour établir la proportion de tests où un candidat « accède sans désavantage » à la visite du logement, il faut sommer les tests où il accède à la visite dans les mêmes conditions que l'autre candidat [égalité de traitement (+,+)] avec les tests où il est favorisé sur l'autre candidat. Dans les tests selon l'âge seul (ligne [1] "40 ans vs 20 ans"), le profil de 40 ans a donc accédé sans

désavantage à la visite des locations dans 76% des tests (53+23) et le profil de 20 ans dans 72% des tests (53+18 avec effet d'arrondi). L'écart n'est pas statistiquement significatif.

✓ Ces résultats n'ont pas varié selon le sexe des équipes de candidat.e.s à la location. Autrement dit, l'âge seul ne s'est pas manifesté comme un critère de sélection statistiquement significatif, ni entre des femmes de 20 ou 40 ans, ni entre des hommes de 20 ou 40 ans.

✓ Ces résultats n'ont pas varié non plus en fonction des types d'environnements et de logements qui ont été distingués dans ce testing. Il ne s'est pas manifesté d'écart statistiquement significatif en fonction de l'âge seul pour accéder aux visites, ni des logements urbains attractifs, ni des logements urbains non attractifs, ni des logements péri-urbains.

En revanche, dès lors que le critère de « l'origine » supposée (ethno- raciale) a été introduit, des risques discriminatoires très significatifs se sont manifestés. Ils se sont manifestés aussi à l'encontre des candidat.e.s provenant d'un QPPV stigmatisé comme « quartier sensible », mais moins fortement.

✓ Ce testing sur l'accès au parc locatif privé a enregistré un risque discriminatoire statistiquement très significatif à l'encontre des jeunes supposés avoir une « origine maghrébine », quand bien même ils ne résident pas en quartier stigmatisé : cf. les lignes [2] "40 ans vs 20 ans+origine" et [3] "20 ans vs 20 ans+origine". Les candidat.e.s « maghrébin.e.s » de 20 ans ont eu presque deux fois moins de chances d'accéder sans désavantage à la visite des locations que les candidat.e.s supposé.e.s sans origine migratoire, que ces derniers aient 40 ans (35+47 = 82% contre 35+8 = 43%) ou 20 ans eux aussi (78% contre 44%).

Et dans ces configurations de candidatures, les tests où l'égalité de traitement a été respectée sont devenus minoritaires : 35+10 = 45% des tests entre le candidat de 20 ans supposé « maghrébin » et le candidat de 40 ans supposé sans origine migratoire, 33+11 = 44% lorsque ce dernier a 20 ans lui aussi (lignes [2] "40 ans vs 20 ans+origine" et [3] "20 ans vs 20 ans+origine"). Les cas d'égalité de traitement étaient nettement majoritaires (58%) lorsque seul l'âge faisait la différence, entre des candidat.e.s n'évoquant pas d'origine migratoire (cf. la ligne [1] "40 ans vs 20 ans").

✓ Ces résultats corroborent ceux des testings qui avaient été conduits antérieurement en France (sur des périmètres plus restreints) concernant les risques discriminatoires en fonction de « l'origine » dans l'accès au logement locatif privé. Ces risques sont toujours très significatifs, que les candidats en concurrence aient une trentaine d'années (ISM CORUM, 2011, testing sur Villeurbanne) ou une quarantaine d'années (ISM CORUM, 2013, testing sur l'Essonne). Les jeunes de 20 ans n'y échappent donc pas : les risques de discrimination ethno- raciale dans l'accès au logement se manifestent sur toutes ces classes d'âge.

✓ Le présent testing a également enregistré des écarts discriminatoires statistiquement très significatifs selon le critère du lieu de résidence actuel des candidat.e.s à une location, au détriment des candidat.e.s de 20 ans provenant d'un quartier stigmatisé (noté QPPV par commodité). Ces candidat.e.s, qui n'évoquaient pas d'origine migratoire, ont été défavorisé.e.s par rapport aux candidat.e.s de même âge et de même profil qui provenaient d'un quartier neutre (cf. la ligne [5] "20 ans vs 20 ans+QPPV"). Les premiers ont accédé sans désavantage à la visite du logement dans 48+17 = 65% des cas, les seconds dans 76% des cas (48+27 avec effet d'arrondi). L'écart est statistiquement significatif.

Cet écart n'a augmenté qu'à la marge lorsqu'une différence d'âge est venue s'ajouter à celle des lieux de résidence (cf. la ligne [4] "40 ans vs 20 ans+QPPV"). Pendant que les candidat.e.s de 20 ans de quartier stigmatisé accédaient sans désavantage à la visite dans 65% des tests (effet d'arrondi), ceux de 40 ans de quartier neutre y parvenaient dans 80% des tests.

✓ Si l'ensemble des écarts discriminatoires mentionnés ci-dessus sont significatifs, on constate que les écarts qui sont enregistrés en fonction de « l'origine » sont plus importants que ceux qui sont enregistrés en fonction du lieu de résidence. Ce constat est valable que les tests aient été réalisés entre candidat.e.s de 20 ans tou.te.s les deux, ou entre un.e candidat.e de 20 ans et un.e candidat.e de 40 ans.

Par ailleurs, une minorité des tests en fonction de « l'origine » a enregistré une égalité de traitement : 45% ou 44% selon la combinaison avec l'âge, voir supra. Tandis que l'égalité de traitement est majoritaire dans les tests en fonction du seul lieu de résidence : 51+6 = 57% (ligne [4] "40 ans vs 20 ans+QPPV") ou 48+8 = 56% (ligne [5] "20 ans vs 20 ans+QPPV").

✓ Dans ce testing, un dernier résultat fonde clairement à dire que le risque enregistré sur la discrimination ethno-raciale est plus violent que celui enregistré sur la discrimination territoriale. Lorsqu'un.e jeune supposé.e « d'origine maghrébine » ne venant pas d'un quartier stigmatisé pour autant, a été mis.e en concurrence dans les tests avec un.e jeune supposé.e sans origine migratoire mais venant d'un « quartier stigmatisé », c'est le premier profil qui a été le plus souvent désavantagé et le second le plus souvent favorisé – seule configuration où ça lui arrive dans ce testing.

Et l'écart enregistré dans cette configuration de candidatures est très significatif (cf. la ligne [6] "20ans+QPPV vs 20ans+origine"). Pendant que les candidat.e.s de 20 ans « maghrébin.e.s » mais ne venant pas d'un quartier stigmatisé accédaient sans désavantage à la visite de la location dans seulement 31+13 = 44% des tests, les candidat.e.s de 20 ans venant d'un « quartier stigmatisé » mais n'évoquant pas d'origine migratoire y parvenaient dans 31+42 = 73% des tests. Enfin les cas d'égalité de traitement sont de nouveau devenus minoritaires dans cette configuration de candidatures (31+14 = 45%), comme dans toutes celles où « l'origine » est en jeu.

✓ Bien sûr, dans la réalité des situations sociales, la stigmatisation ethno-raciale et la stigmatisation territoriale peuvent souvent toucher les mêmes personnes, de toutes classes d'âge d'ailleurs. Comme risquent de les toucher les différentes discriminations qui peuvent s'ensuivre, dans l'accès au logement comme illustré ici, ou dans l'accès à l'emploi, ou l'accès aux services, comme démontré dans d'autres testings²⁴.

²⁴ Concernant l'accès à l'emploi, les analyses statistiques sur données d'enquête en population générale identifient aussi que les jeunes « descendants d'immigré(s) » ou « habitant en ZUS » rencontrent davantage de difficultés pour accéder à un emploi et notamment à un emploi stable : cf. Aliaga C., Lè J., 2016, « L'insertion des jeunes sur le marché du travail », *France, portrait social*, INSEE, collection *Insee Références*, page 50 : « Le poids des origines géographique et sociale dans l'insertion des jeunes sortants ».

II.2.3. Enseignements et perspectives d'actions

Préciser les causes des difficultés des jeunes dans l'accès au logement, articuler les actions pour traiter ces causes

✓ Les résultats de ce testing suggèrent que les difficultés des jeunes pour accéder à un logement, en zones urbaines et péri-urbaines à tout le moins, ne renvoient pas vraiment, et certainement pas en premier lieu, aux risques de discrimination sur l'âge auxquels « les jeunes » en général seraient confrontés. Dit autrement, ce testing ne permet pas de réfuter l'idée que les difficultés « des jeunes » pour l'accès au logement ne relèvent pas tant d'une discrimination sur le motif de leur âge qu'elles ne relèvent de leur situation économique : la faible solvabilité de cette classe d'âge en moyenne et la précarité de ses ressources salariales quand elles existent.

C'est dire que les difficultés des jeunes face aux exigences du marché locatif ont avant tout partie liée (outre le niveau des exigences du marché locatif...) aux difficultés des jeunes sur le marché du travail. Leurs difficultés d'insertion sur ces deux marchés méritent des traitements articulés. Les actions améliorant l'accès des jeunes à l'emploi, mais à condition que cet emploi soit moins précaire, auront un impact positif sur leur accès à un logement autonome.

Plus directement sur le marché locatif, les mesures permettant d'apporter des garanties financières attaquent sans doute le problème au bon endroit. C'est le cas de l'ouverture aux jeunes de moins de 30 ans de la garantie Visale contre les loyers impayés (qui « connecte emploi et logement »). Cette caution d'*Action logement*, « service gratuit de sécurisation des loyers pour lever l'obstacle logement que rencontrent les jeunes de moins de 30 ans » (www.visale.fr), est accessible sous des conditions variables de taux d'effort selon que l'on est : étudiant (à l'exclusion de ceux rattachés fiscalement à leurs parents) ; salarié en CDI ou fonctionnaire ; dans toute autre situation : intérim, chômage, CDD...

On pourrait également évaluer des actions visant à faciliter l'accès des jeunes à des logements sociaux à loyers modérés, auxquels cette tranche d'âge a relativement peu accès. En effet, selon les dernières données disponibles, 28% des logements du secteur libre sont occupés en 2013 par des jeunes de moins de 30 ans contre 9,5% dans le parc social²⁵.

✓ Le premier constat de ce testing, sur la faiblesse relative du risque discriminatoire auxquels les jeunes seraient confrontés pour le seul motif de leur jeunesse sur le marché locatif, doit néanmoins être pondéré. Dès lors que ce testing a mis en scène, parmi « les jeunes » en général, certains profils et sous-catégories plus spécifiques, des risques discriminatoires tout à fait importants se sont manifestés. De façon très marquée à l'encontre du profil du jeune supposé « d'origine maghrébine » (ne venant pas d'un quartier stigmatisé pour autant), et de façon moins marquée, mais qui reste tout à fait significative, à l'encontre du profil du jeune supposé sans origine migratoire mais venant d'un « quartier stigmatisé » (par rapport au jeune sans origine migratoire venant d'un quartier neutre). Et lorsque les tests ont mis en concurrence un candidat du premier profil et un candidat du second, c'est le jeune supposé « d'origine maghrébine » (mais de quartier neutre) qui a été le plus souvent discriminé et le jeune de « quartier stigmatisé » (mais sans origine migratoire) qui a été le plus souvent favorisé. C'est un des éléments qui fonde à dire que le risque enregistré dans ce testing sur la discrimination raciale seule est plus violent que celui enregistré sur la discrimination territoriale seule.

²⁵ Source : *Les conditions de logement en France, édition 2017*, Insee Références, pp. 124-125.

Des testings antérieurs ont montré que ce risque de discrimination raciale n'était pas réservé aux « jeunes ». Par exemple, en 2013, un testing sur l'accès à la location privée à l'échelle du département de l'Essonne avait déjà enregistré de forts risques de discrimination à l'encontre du candidat supposé « d'origine maghrébine » et au bénéfice du candidat supposé sans origine migratoire, tous les deux ayant 40 ans²⁶. Dans les tests réalisés jusqu'ici, les risques de discrimination raciale dans l'accès au logement se manifestent de façon transverse aux classes d'âge. Et par ailleurs, de nombreux autres testings ont montré que les risques de discrimination raciale (et territoriale) étaient également prégnants dans d'autres secteurs, tout particulièrement dans l'accès à l'emploi.

✓ Dans l'accès au logement, les actions contre les discriminations raciales (et territoriales) méritent donc de se déployer en tant que telles, sur leurs objectifs antidiscriminatoires spécifiques, sans exclusive des mesures évoquées supra qui cherchent à répondre à des obstacles plus strictement économiques, auxquels les jeunes, en particulier, peuvent se trouver confrontés. Et l'action publique contre les discriminations (raciales, territoriales, en raison du handicap ou de la situation familiale (familles monoparentales), etc.) doit prendre en compte leur caractère trans-sectoriel, c'est-à-dire leur présence sur divers domaines à la fois, à commencer par l'emploi et le logement.

Car les torts causés par les discriminations et les difficultés qu'ils génèrent peuvent faire système. Des discriminations subies dans l'emploi ont des conséquences économiques qui peuvent alimenter des difficultés de solvabilité et de précarité des ressources sur le marché du logement. Où que plus est, des risques de discrimination sur les mêmes critères que dans l'emploi peuvent intervenir...

S'appuyer sur les résultats et la méthode du testing pour interpeller les différents acteurs du logement privé à l'échelle nationale

✓ La présente opération a impliqué 455 tests (selon plusieurs critères) sur autant de logements différents du format le plus loué en France : studio à T2. Ces tests ont été répartis sur 20 aires urbaines du territoire métropolitain, dans leurs villes-centres comme dans leurs couronnes péri-urbaines. Les résultats du présent testing ont pour vocation d'interpeller les différents acteurs du logement privé à l'échelle nationale. A commencer par les bailleurs bien sûr.

Les tests ont concerné des propriétaires particuliers, des agences immobilières indépendantes, ou des agences appartenant aux réseaux de grandes enseignes immobilières nationales. Certaines des agences testées sont adhérentes d'une fédération professionnelle ou d'un syndicat qui participe au Comité de liaison des acteurs du logement privé réuni par le Défenseur des Droits pour travailler à prévenir les discriminations. Une des grandes enseignes de réseau dont des agences ont été testées fait aussi partie de ce Comité, de même que l'Union des propriétaires immobiliers (particuliers).

En outre les tests ont été réalisés par le biais de plateformes internet de petites annonces, dont <seloger.com>, également membre du Comité de liaison du Défenseur des Droits. Le rôle pris par internet sur le marché de la location résidentielle nécessite d'associer ce type d'opérateur intermédiaire à la politique de prévention et de lutte contre les discriminations, que ce soit pour le contrôle de la formulation des petites annonces, ou pour la diffusion des normes et du cadre légal.

Les agences départementales (ADIL) de l'Agence Nationale d'Information pour le Logement (ANIL) sont impliquées localement dans la gestion des Observatoires des loyers qui ont servi à la définition du périmètre du présent testing. La fonction principale de l'ANIL est d'informer les locataires et les

²⁶ Argant S. et Cédiey E., 2013, [Testing sur le parc locatif privé du département de l'Essonne](#), ISM CORUM.

propriétaires sur leurs droits. Le réseau des ADIL peut donc aider à ce que le droit antidiscriminatoire dans le logement soit mieux connu des propriétaires et des candidats à la location, et à ce que ces derniers connaissent mieux les voies de recours et les moyens de preuve, dont le testing judiciaire. Concernant la diffusion de toutes ces informations auprès des « jeunes » spécifiquement, les Comités locaux pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ), ou les Missions locales pour l'insertion professionnelle et sociale des jeunes, semblent les réseaux tout indiqués.

✓ Les résultats du testing exposent objectivement, par-delà les représentations et les discours, les risques discriminatoires en fonction de « l'origine » et du « lieu de résidence » sur le marché locatif. Auprès des bailleurs, le testing est un bon outil pédagogique pour vaincre, s'il en est besoin, le déni que ces discriminations existent. Si celles-ci ne sont pas délibérées, le testing est alors un bon outil pour faire prendre conscience des conséquences de certains préjugés et/ou de certaines contraintes, qu'il s'agit donc d'apprendre à maîtriser.

Ce testing a enregistré des risques discriminatoires dont l'intensité statistique est variable selon les critères impliqués. Il reste qu'au niveau des situations individuelles, l'interdiction de discriminer quand on loue un logement est la même, qu'elle soit relative à « l'origine » ethno- raciale, à la provenance territoriale ou à l'âge des candidats, ou relative d'ailleurs à n'importe lequel des critères prohibés en droit. Ceci mérite d'être rappelé très largement à tous les types de bailleurs.

Un testing montre aussi, par l'exemple, que les discriminations peuvent être détectées ; et un testing de diagnostic statistique peut être l'occasion de rappeler que d'autres testings, à visée judiciaire, peuvent intervenir à tout moment. Donc que les discriminations exposent à des risques juridiques. En rappelant de plus, aux professionnels de l'immobilier, que la commande discriminatoire formulée par un propriétaire ne dédouane en rien de sa responsabilité le professionnel qui s'exécuterait ; et que l'acte discriminatoire exécuté sera plus facile à prouver devant un juge que la commande initiale... A cela s'ajoutent encore d'importants risques de réputation quand certains cas sont repris dans les médias : les grandes enseignes, même quand elles ne sont que des franchises, sont exposées à ces risques à travers les pratiques de l'ensemble des agences de leur réseau !

Mais les statistiques et les observations collectées dans un testing n'emportent pas que des arguments de gestion des risques. Nous l'avons constaté dans nos expériences de travail qui ont pu être initiées suite à de précédents testings avec des professionnels de l'immobilier, à Villeurbanne ou en Essonne. Notamment, l'argument de la construction et de la reconnaissance de leur professionnalisme est un argument qui porte auprès des professionnels, et dont ils peuvent se saisir : la plus-value que le professionnel de l'immobilier peut apporter au propriétaire qui s'adresse à lui, c'est d'avoir les compétences et les outils pour choisir un locataire de façon vraiment objective, sûre, et légale.

A côté des résultats du testing, sa méthode même peut avoir une vertu pédagogique auprès des bailleurs interpellés. Elle permet de bien distinguer ce que sont les critères légitimes de sélection (solvabilité, garanties...) de ce que sont les critères prohibés de discrimination. Elle permet d'identifier les diverses formes que peuvent prendre les discriminations tout le long du processus d'attribution d'une location, que les auteurs de ces ruptures d'égalité en soient conscients ou pas. Un travail de réexamen et d'amélioration des pratiques des bailleurs pourra utilement s'appuyer sur ces diverses formes de discriminations identifiées dans l'analyse qualitative du testing.

BIBLIOGRAPHIE

- Aliaga C., Lê J., 2016, « L'insertion des jeunes sur le marché du travail », *France, portrait social*, INSEE, collection *Insee Références*, édition 2016, pp. 43-57.
- Argant S. et Cédiey E., 2013, *Testing sur le parc locatif privé du département de l'Essonne*, ISM CORUM : <http://www.ismcorum.org/testing-a-l-acces-au-logement-privé-en-essonne-M22-R86-A425.html>
- Argant S. et Cédiey E., 2011, *Testing sur le parc locatif privé de Villeurbanne*, ISM CORUM : <http://www.ismcorum.org/testing-sur-l-acces-au-logement-privé-en-fonction-de-l-origine-a-villeurbanne-M22-R86-A395.html>
- ASDO études, 2006, *Etude – testing : la discrimination dans l'accès au logement locatif privé*, Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité.
- Barou J. et Maguer A., 2002, « Les difficultés d'accès et de maintien dans un logement des jeunes immigrés ou issus de l'immigration : identification des discriminations », *Migrations Etudes*, n°105, février 2002.
- Bonnet F., Safi M., Lalé E. et Wasmer E., 2011, « A la recherche du locataire « idéal » : du droit aux pratiques en région parisienne », *Regards croisés sur l'économie*, n°2011/1 (n°9), pp. 216-227.
- Bovenkerk F., Kilborne B., Raveau F., Smith D., 1979, « Comparative Aspects of Research on Discrimination Against Non-White Citizens in Great Britain, France and the Netherlands », in Berting J., Geyer F., Jurkovich R., eds, *Problems in International Comparative Research in the Social Sciences*, Pergamon Press, pp. 105-122.
- Bunel M., Ene E., L'Horty Y. et Petit P., 2013, « Effets de quartier, discrimination territoriale et accès à l'emploi : les résultats d'un testing », *Les documents de l'ONZUS*, n°4, juin 2013.
- Chodorge M. et Pavard C., 2016, *Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013*, ANIL, juillet 2016.
- Défenseur des droits, 2016, *Rapport annuel d'activité 2016*, p.95-106.
- Edo A. et Jacquemet N., 2013, « Discrimination à l'embauche selon l'origine et le genre : défiance indifférenciée ou ciblée sur certains groupes ? », *Economie et Statistique*, n° 464-465-466, pp. 155-172.
- Faur H., 2014, « Les occupants des logements en 2013 », *Chiffres et statistiques*, n°555, Commissariat général au développement durable, septembre 2014.
- Okba M., 2009, « Habiter en ZUS et être immigré : un double risque sur le marché du travail », *DARES, Premières Synthèses*, N° 48.1, Novembre 2009.
- Pan Ké Shon J.-L. et Scodellaro C., 2011, « Discrimination au logement et ségrégation ethno-raciale en France », *Documents de travail*, n°171, INED.
- 60 Millions de consommateurs*, 2014, « Le vrai visage de la discrimination au logement », n° 491, mars 2014.

ANNEXES

Tableau 1 : loyers médians des offres de locations par pôle urbain

Pôle urbain	Loyer médian d'après l'observatoire local des loyers (*) (prix en €/m ²)	Loyer médian des offres de location effectivement testées (prix en €/m ²)
Alençon	7,40	10,00
Bayonne Pau	10,60	12,40
Besançon	9,00	10,80
Bordeaux	11,10	14,00
Brest	non disponible	10,70
Grenoble	non disponible	13,50
Lille	11,10	12,80
Lyon	11,10	13,20
Marseille Aix en Provence	11,70	11,70
Mont-de-Marsan Dax	non disponible	10,00
Montpellier	11,90	14,20
Nancy	non disponible	10,30
Nantes	10,70	13,70
Nice	13,70	19,60
Paris	16,10	22,40
Rennes	10,40	11,60
Saint Etienne	6,90	10,00
Strasbourg	9,70	12,40
Toulon	11,30	12,80
Toulouse	10,40	14,65

(*) Source : Observatoires des loyers, données 2015. <https://www.observatoires-des-loyers.org/>

Tableau 2 : répartition des tests exploitables par aires urbaines retenues et par types de logement

Aires urbaines (classées par taille décroissante)	Types de logement			Nombre total de tests exploitables
	Péri-urbain	Urbain attractif Loyer > loyer médian	Urbain non-attractif Loyer < loyer médian	
Paris	20	11	11	42
Lyon	10	12	12	34
Marseille Aix	7	7	8	22
Toulouse	8	7	6	21
Lille	6	8	7	21
Bordeaux	9	6	6	21
Nice	5	7	6	18
Nantes	7	6	7	20
Strasbourg	8	8	8	24
Grenoble	8	7	7	22
Rennes	6	5	5	16
Toulon	6	7	6	19
Montpellier	8	9	8	25
Saint Etienne	9	8	9	26
Nancy	7	8	8	23
Brest	7	6	7	20
Bayonne Pau	7	8	8	23
Besançon	9	6	7	22
Alençon	6	7	7	20
Mont-de-Marsan Dax	6	5	5	16
Total	159	148	148	455

Tableau 3 : liste des quartiers QPPV retenus

QPPV = quartier prioritaire de la politique de la ville

ZUS = zone urbaine sensible

ZRU = zone de redynamisation urbaine

Pôles urbains	Noms des quartiers en QPPV utilisés pour tester le critère du lieu de résidence¹	Classification politique de la ville 2010²
Alençon	Courteille	ZUS/ZRU
	Perseigne	ZUS/ZRU
Bayonne - Pau	Plateau Saint Etienne	ZUS/ZRU
	Dufau Tourasse	ZUS/ZRU
	Ousse des Bois (Pau)	ZUS/ZRU
Besançon	Planoise	ZUS/ZRU
	Clairs Soleils	ZUS/ZRU
Bordeaux	Hauts de Garonne	ZUS/ZRU
	Bastide	ZUS/ZRU
	Cité Benauges	ZUS/ZRU
	Cité Libération	ZUS/ZRU
Brest	Kéréderne	ZUS
	Kérourien	ZUS/ZRU
	Pontanezen	ZUS/ZRU
Grenoble	Mistral	ZUS
	Teisseire	ZUS/ZRU
	Village Olympique	ZUS/ZRU
	Renaudie	ZUS
Lille	Faubourg de Béthune	ZUS/ZRU
	Vieux Moulins	ZUS/ZRU
Lyon	Vaulx-en-Velin Cité Tase	ZUS/ZRU
	Vaulx-en-Velin la Grappinière	ZUS/ZRU
	Vénissieux les Minguettes	ZUS/ZRU
Marseille – Aix en Provence	La Castellane	ZUS/ZRU
	La Savine	ZUS/ZRU
	Malpassé	ZUS/ZRU
Mont de Marsan - Dax	Le Peyrouat	ZUS/ZRU
Montpellier	La Paillade	ZUS/ZRU
	Figuerolles	ZUS
	Pas de Loup	ZUS
Nancy	Haut du Lièvre	ZUS/ZRU
	Les Nations	ZUS/ZRU
Nantes	Malakoff	ZUS
	Bellevue	ZUS/ZRU
	Quartier Nord	ZUS/ZRU
	Quartier Est	ZUS/ZRU
Nice	L'Ariane	ZUS/ZRU
Paris	Parc aux Lièvres (Evry)	ZUS
	Les 4 000 (Courneuve)	ZUS/ZRU
	Tarterêts (Corbeil)	ZUS/ZRU
	Quartiers Nord (Melun)	ZUS/ZRU

Pôles urbains	Noms des quartiers QPPV utilisés pour tester le critère du lieu de résidence ¹	Classification politique de la ville 2010 ²
Rennes	Le Blosne	ZUS/ZRU
	Maurepas	ZUS
Saint Etienne	Montreynaud	ZUS/ZRU
	Montchovet	ZUS/ZRU
	Tarentaise-Beaubrun-Severine	ZUS
Strasbourg	Cronembourg-Cité Nucléaire	ZUS/ZRU
	Meinau	ZUS/ZRU
	Montagne Verte	ZUS
	Hautepierre	ZUS/ZRU
	Neuhof	ZUS/ZRU
Toulon	Sainte Musse	ZUS/ZRU
	Le Jonquet	ZUS
	Centre ancien	ZUS
Toulouse	Les Izards	ZUS
	La Reynerie	ZUS/ZRU

¹Source : « Atlas des quartiers prioritaires » (QPPV), 30 déc. 2014, Système d'information géographique de la politique de la ville, CGET, Ministère de la Ville, de la jeunesse et des sports. <https://sig.ville.gouv.fr/>

² Source : « Atlas des Zones urbaines sensibles (ZUS) », 1^{er} juillet 2010, Système d'information géographique de la politique de la ville, CGET, Ministère de la Ville, de la jeunesse et des sports. <https://sig.ville.gouv.fr/>

Tableau 4 : résultats selon le seul critère du lieu de résidence détaillés par types de bailleurs

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	20 ans non-QPPV favorisé.e	20 ans QPPV favorisé.e	p-value	Signif.
Toutes agences	47% (103)	7% (15)	29% (63)	18% (40)	0,030	**
Particuliers	53% (40)	11% (8)	24% (18)	12% (9)	0,122	-

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des logements en fonction du lieu de résidence actuel de jeunes candidat.e.s à la location, auprès des agences immobilières et auprès des particuliers]

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	20 ans non-QPPV favorisé.e	20 ans QPPV favorisé.e	p-value	Signif.
Réseaux nationaux	43% (35)	7% (6)	29% (24)	21% (17)	0,349	-
Indépendants	49% (68)	6% (9)	28% (39)	17% (23)	0,056	*
Adh. syndicat ou fédération	54% (37)	3% (2)	28% (19)	15% (10)	0,136	-
non renseigné	43% (66)	8% (13)	29% (44)	20% (30)	0,130	-

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites en fonction du lieu de résidence actuel de jeunes candidat.e.s à la location, auprès de différents types d'agences immobilières]

Tableau 5 : résultats à l'intersection de l'âge et du lieu de résidence détaillés par types de bailleurs

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	40 ans non-QPPV favorisé.e	20 ans QPPV favorisé.e	p-value	Signif.
Toutes agences	48% (107)	5% (12)	29% (64)	17% (38)	0,013	**
Particuliers	57% (43)	7% (5)	29% (22)	7% (5)	0,002	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des locations, entre un.e candidat.e de 40 ans et un.e jeune candidat.e résidant actuellement en QPPV, auprès des agences immobilières et auprès des particuliers]

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	40 ans non-QPPV favorisé.e	20 ans QPPV favorisé.e	p-value	Signif.
Réseaux nationaux	48% (39)	7% (6)	27% (22)	18% (15)	0,324	-
Indépendants	49% (68)	4% (6)	30% (42)	17% (23)	0,025	**
Adh. syndicat ou fédération	59% (40)	3% (2)	22% (15)	16% (11)	0,557	-
non renseigné	44% (67)	7% (10)	32% (49)	18% (27)	0,015	**

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des locations, entre un.e candidat.e de 40 ans et un.e jeune candidat.e résidant actuellement en QPPV, auprès de différents types d'agences immobilières]

Tableau 6 : résultats entre le « quartier » stigmatisé ou « l'origine » stigmatisée détaillés par types de bailleurs

Les résultats détaillés selon les différentes catégories de bailleurs sont donnés dans les tableaux ci-dessous à titre d'information. On peut à tout le moins relever que l'écart discriminatoire au détriment du jeune candidat supposé « maghrébin » et au bénéfice du jeune candidat de « quartier stigmatisé » est toujours statistiquement très significatif quelles que soient les catégories de bailleurs détaillées²⁷.

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	20 ans supposé.e sans origine migratoire QPPV favorisé.e	20 ans supposé.e "maghrébin" non-QPPV favorisé.e	p-value	Signif.
Toutes agences	32% (70)	14% (31)	42% (93)	12% (27)	0,000	***
Particuliers	31% (23)	13% (10)	40% (30)	16% (12)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des locations, entre deux jeunes candidat.e.s, l'un.e de « quartier » stigmatisé, l'autre d' « origine » stigmatisée, auprès des agences immobilières et auprès des particuliers]

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	20 ans supposé.e sans origine migratoire QPPV favorisé.e	20 ans supposé.e "maghrébin" non-QPPV favorisé.e	p-value	Signif.
Réseaux nationaux	26% (21)	16% (13)	48% (39)	11% (9)	0,000	***
Indépendants	35% (49)	13% (18)	39% (54)	13% (18)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des locations, entre deux jeunes candidat.e.s, l'un.e de « quartier » stigmatisé, l'autre d' « origine » stigmatisée, auprès de différents types d'agences immobilières]

	Traitement égal (+,+)	Traitement égal (-,-)	20 ans supposé.e sans origine migratoire QPPV favorisé.e	20 ans supposé.e "maghrébin" non-QPPV favorisé.e	p-value	Signif.
Adh. syndicat ou fédération	50% (34)	7% (5)	32% (22)	10% (7)	0,008	***
non renseigné	24% (36)	17% (26)	46% (71)	13% (20)	0,000	***

[Tableau des résultats quantitatifs des tests sur l'accès aux visites des locations entre deux jeunes candidat.e.s, l'un.e de « quartier » stigmatisé, l'autre d' « origine » stigmatisée, auprès de différents types d'agences immobilières]

²⁷ Nos nombreuses expériences antérieures de testing des discriminations dans l'accès au logement ou à l'emploi nous indiquent que lorsqu'un écart de type discriminatoire se révèle statistiquement très significatif rapidement, c'est-à-dire même sur un faible effectif de tests, alors il reste significatif quand cet effectif augmente.

Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse

Ministère de l'Éducation Nationale
Direction de la Jeunesse, de l'Éducation Populaire et de la Vie Associative
Institut National de la Jeunesse et de l'Éducation Populaire
Mission d'animation du Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse - MAFEJ

95, avenue de France – 75650 Paris cedex 13
Téléphone : 01 40 45 93 22
www.experimentation.jeunes.gouv.fr

