

D



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Octobre 2019

Études & Résultats

Test de discrimination dans l'accès au logement selon l'origine

•
Mesurer l'impact d'un courrier d'alerte
du Défenseur des droits auprès d'agences immobilières

Face au droit, nous sommes tous égaux

Défenseur des droits
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Octobre 2019

Études & Résultats

Test de discrimination dans l'accès au logement selon l'origine



Mesurer l'impact d'un courrier d'alerte
du Défenseur des droits auprès d'agences immobilières



Le projet de recherche « Mesurer l'Impact d'un Courrier d'Alerte sur les Discriminations selon l'Origine » (MICADO), a été mené dans le cadre d'une convention entre le Défenseur des droits et le Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, signée le 28 avril 2017.

Ce projet, porté par la fédération de recherche TEPP du CNRS (FR 3435), répondait à leur volonté commune de rechercher les moyens les mieux à même de faire évoluer les pratiques et les comportements discriminatoires des acteurs du logement privé, ici les agences immobilières.

Les opinions mentionnées dans ce rapport de recherche n'engagent que leurs auteurs et ne reflètent pas nécessairement la position du Défenseur des droits ou du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Résumé



À la demande du Défenseur des droits et du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, l'étude « Mesurer l'impact d'un courrier d'alerte sur les discriminations selon l'origine » a été réalisée par Sylvain CHAREYRON, Yannick L'HORTY, Souleymane MBAYE et Pascale PETIT, des laboratoires ERUDITE et TEPP des Universités Paris-Est Marne-la-Vallée et Paris-Est Créteil.

Cette étude évalue l'effet d'une action de sensibilisation visant à prévenir la discrimination selon l'origine dans l'accès au logement, à savoir l'envoi d'un courrier nominatif de rappel du cadre légal adressé à des agences immobilières identifiées comme ayant une probabilité de discrimination élevée.

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

Le test reposait sur l'envoi par courriel d'une demande de visite d'un appartement par deux candidats fictifs au profil identique à l'exception de l'origine supposée (l'un avec une origine française présumée, l'autre maghrébine).

Les résultats indiquent que l'action de sensibilisation du Défenseur des droits, ici par l'envoi d'un courrier nominatif, est un puissant « réducteur » de discriminations intervenant lors de la sélection des candidats à une visite de logement. Il n'y a plus de différence significative de traitement entre les deux candidats dans les agences ayant reçu le courrier, 3 et 9 mois après la réception du courrier, alors que l'écart se maintient de façon constante dans les agences témoins.

Si le courrier semble prévenir significativement les risques de discrimination à l'encontre du candidat appartenant au groupe minoritaire jusqu'à 9 mois après son envoi, cet effet s'atténue cependant dans le temps et ne se maintient pas 15 mois après l'envoi du courrier.

Introduction



Selon une étude menée en 2016, 46 % des 18-75 ans considère que les discriminations lors de la recherche d'un logement à louer sont fréquentes ou très fréquentes. Le logement est ainsi perçu par la population générale comme l'un des principaux domaines où sont susceptibles de se produire des discriminations, après l'emploi (47 %) et les contrôles de police (51 %) [Défenseur des droits 2017]. Toutefois, cette même étude met en évidence un très faible recours des victimes de discriminations (seulement 11 % des personnes ayant déclaré avoir fait l'objet d'une discrimination lors de leur recherche de logement indique avoir entrepris des démarches pour faire valoir leurs droits). Ce faible taux de recours est confirmé par la part réduite des réclamations adressées au Défenseur des droits pour ce motif : chaque année, depuis 2005, 5 à 7 % de l'ensemble des réclamations relatives à des discriminations adressées au Défenseur des droits concernent l'accès à un logement locatif, privé comme social. L'origine, le handicap, l'état de santé, la situation familiale, l'âge, ou encore le lieu de résidence, critère plus récemment introduit dans la loi, sont par ordre décroissant les principaux motifs des discriminations dont le Défenseur des droits est saisi dans ce domaine.

Selon des études récentes, à l'échelle nationale comme à Paris, les discriminations à l'encontre des personnes présumées d'origine étrangère sont très fortes dans l'accès au logement. Ainsi, dans une étude de correspondance récente, le taux de réponses positives pour un rendez-vous de visite obtenu par un candidat maghrébin est inférieur de 26,7 % à celui du candidat français à l'échelle nationale, et d'un tiers à Paris [Bunel 2017, Le Gallo 2019]. Si ces discriminations semblent plus marquées pour les offres qui émanent de particuliers, elles restent élevées parmi les professionnels. Une méta-analyse récente de Flage ayant identifié 29 études scientifiques dans 15 pays différents, conclut que les candidats signalant une origine étrangère par la consonance de leur nom de famille ont deux fois moins de chances en moyenne d'être invités à visiter un logement en location que les candidats majoritaires [Flage 2018].

Ces travaux sont très utiles pour objectiver l'ampleur des discriminations directes à l'encontre des minorités mais ils donnent peu d'informations sur les mécanismes à l'œuvre et sur les solutions envisageables permettant de lutter efficacement contre les discriminations. D'un côté, l'action publique de lutte contre les discriminations s'est considérablement développée en France depuis son émergence dans les années quatre-vingt-dix [Calvès 2000, Fassin 2002], dans un contexte de requalification des politiques publiques en faveur de l'intégration des personnes immigrées en actions de lutte contre la discrimination [Lorcerie 2000]. De l'autre, les recherches ayant pour objet l'évaluation des actions de lutte contre les discriminations demeurent très rares. Alors qu'il existe un grand nombre d'actions publiques et privées de lutte contre les discriminations et de promotion de l'égalité telles que le rappel de la règle de droit, les campagnes d'information à destination des potentiels discriminés ou des potentiels discriminateurs, les actions de sensibilisation et de formation des acteurs, l'implication d'organisations avec la signature de chartes et l'engagement dans des procédures de labellisation..., très peu ont fait l'objet d'une évaluation sur une base rigoureuse. Les contre-exemples les plus cités sont les évaluations non expérimentales des actions de discriminations positives aux États-Unis [Coate 1993] et l'évaluation expérimentale de Goldin et Rouse [Goldin 2000] sur l'usage de paravents¹ dans les procédures de recrutement des orchestres symphoniques et ses effets sur les biais sexistes des employeurs. Les méthodes modernes d'évaluation d'impact, qui se diffusent dans la littérature internationale n'ont pas encore été appliquées aux actions de lutte contre les discriminations. Dans le cas de la France, la seule exception est le travail réalisé autour de l'évaluation du CV anonyme [Behaghel 2015], qui reste peu conclusif sur les effets réels du dispositif.

L'étude MICADO présentée ici a pour objectif de mesurer l'impact d'une action de politique publique se caractérisant par l'envoi d'un courrier d'alerte du Défenseur des droits aux agences immobilières identifiées à forte probabilité de discrimination, sur les traitements discriminatoires envers les candidats à l'accès au logement d'origine étrangère supposée.

¹ Le musicien joue derrière un paravent, ce qui permet un recrutement à l'aveugle et de manière anonyme.

Méthodologie



Il s'agit d'un projet de recherche en sciences sociales qui associe deux méthodologies expérimentales. D'une part, il utilise la méthode du test par correspondance, ou *testing*, qui permet d'établir une différence de traitement entre deux individus de caractéristiques semblables à tous points de vue excepté pour le critère qu'on souhaite étudier (ici l'origine supposée), dans l'accès à une ressource donnée offerte sur un marché, ici le marché du logement. D'autre part, il recourt à un protocole d'évaluation expérimentale de politiques publiques, consistant à assigner de façon aléatoire les individus, au sens statistique, éligibles à une action publique (le traitement), dans deux groupes : le groupe test (les traités) et le groupe témoin ou condition de contrôle (les non traités), et à suivre dans le temps des variables de résultats.

L'action évaluée ici correspond à l'envoi d'un courrier nominatif adressé par le Défenseur des droits aux agences immobilières afin de leur indiquer qu'elles ont fait l'objet d'un test révélant des différences de traitement et de leur rappeler le cadre légal et les sanctions encourues en cas de comportements discriminatoires. Ce courrier était accompagné du guide « *Louer sans discriminer, un manuel pour professionnaliser ses pratiques* » réalisé par le Défenseur des droits (mars 2017).

Ceci inscrit la démarche évaluée dans le registre du droit souple et des actions de promotion de l'égalité, mobilisant la pédagogie plutôt que la sanction.

Les données sont recueillies à l'aide de tests de correspondance répétés qui ont eu lieu 3, 9 et 15 mois après la réception du courrier.

L'étude s'est focalisée sur les différences de traitement entre deux candidats présumés français dont l'un signale une origine maghrébine par son nom et son prénom.

Dans un premier temps, un échantillon de 343 agences immobilières « à risque discriminatoire » a été constitué à l'aide d'une méthode de test de correspondance réalisée auprès de 3 260 agences immobilières situées dans les 50 plus grandes aires urbaines françaises. Pour ce faire, deux campagnes de tests dans l'accès au logement réalisées en 2016 ont été utilisées et complétées par de nouvelles vagues de tests en 2017.

Ces 343 agences ont été ensuite réparties de manière aléatoire en deux groupes. Le premier groupe a été destinataire du courrier d'alerte du Défenseur des droits et du guide (groupe test des agences traitées). Le deuxième groupe n'a reçu aucune information (groupe témoin des agences non traitées). Les deux groupes tirés au sort étaient de même composition.

L'ensemble des agences immobilières a été à nouveau testé 3, 9 et 15 mois après la réception du courrier.

Avantages et limites de la méthode du test de correspondance (*testing*)

Sont présentés ci-dessous les principaux avantages et inconvénients de la méthode du test de correspondance².

LES PRINCIPAUX AVANTAGES :

Le premier avantage de la méthode consiste à neutraliser les biais de sélection et l'hétérogénéité habituellement inobservée. Le test de correspondance permet d'éliminer les risques de biais de sélection dans la mesure où les deux candidats fictifs postulent simultanément aux mêmes annonces. La différence relevée dans l'issue de leur recherche de logement ne peut donc pas provenir d'une auto-sélection, d'une différence de motivation ou d'effort de recherche. Ensuite, il n'existe pas d'hétérogénéité inobservable car toutes les caractéristiques qu'il est habituel de mentionner dans une demande de visite, et qui sont justement celles sur la base desquelles les individus sont sélectionnés à cette étape du recrutement sont choisies par le chercheur, égalisées et donc observables.

Un second avantage du test de correspondance consiste à produire des données qui n'existent pas par ailleurs. Les enquêtes auprès des personnes ne peuvent être utilisées pour mesurer une discrimination effective : les candidats à l'accès au logement n'ont pas accès aux informations sur leurs concurrents, et ne peuvent donc pas avoir l'assurance qu'ils ont été victimes de discrimination ou non ; dans le cas de l'emploi, les déclarations des employeurs ne peuvent pas non plus être considérées comme fiables, *a priori*, parce que la discrimination est illégale, ce qui les inciterait à nier son existence. Enfin, une difficulté particulière s'ajoute aux précédentes sur la thématique de la discrimination liée à l'origine en France. Les possibilités offertes de mesure sont limitées par l'absence de statistiques sur l'origine ethnique [Héran 2010]. Le test de correspondance contourne chacune de ces difficultés et permet d'identifier une discrimination liée à l'origine en la signalant par la consonance du prénom et du nom.

LES LIMITES :

Une première limite porte sur la question éthique. Celle-ci est centrale dans le cas des expérimentations sociales mobilisant un protocole d'assignation aléatoire³ mais elle se pose également dans un test de correspondance. Elle tient au fait que l'identification de pratiques discriminatoires est établie en renonçant au principe de loyauté vis-à-vis des agences immobilières. Sans nier l'existence de cette question éthique, elle doit être mise en regard des coûts de tous types engendrés par l'existence de la discrimination pour la société et de l'impossibilité d'en évaluer certains aspects autrement que par la méthode de tests de correspondance. La seconde, et sans doute principale, limite de cette méthode tient au fait que ses résultats ne sont pas directement généralisables car les données collectées ne sont pas représentatives de l'ensemble du marché du logement. Ils portent, au plus, sur un petit nombre d'annonces et de localités. S'inscrivant dans le temps et dans l'espace, ils peuvent notamment être sensibles à une éventuelle saisonnalité sur le marché. De surcroît, l'étude porte uniquement sur la première étape de la transaction, à savoir la demande d'une visite sans présumer des suites, et elle peut donc minorer la mesure des discriminations réelles sur le marché.

Une troisième limite tient au coût logistique de telles méthodes qui nécessitent des moyens humains et matériels non négligeables pour construire les données une à une. Ce type d'opération de collecte des données nécessite également du temps.

² Des développements plus détaillés peuvent être retrouvés dans les articles de Fougère et al. et du Parquet et al. [Fougère 2011, du Parquet 2019]

³ L'assignation aléatoire consiste à créer deux groupes d'individus de manière aléatoire. Ceci permet de s'assurer qu'initialement, les groupes sont statistiquement identiques et d'affirmer que toute différence observée entre les groupes à la fin de l'évaluation ne peut donc provenir que de l'intervention dont a bénéficié le groupe test.

Résultats



Un impact très positif du courrier d'alerte sur le comportement des agences immobilières...

Lors du premier test, 3 mois après l'envoi du courrier du Défenseur des droits, les résultats de l'étude permettent de constater une différence dans la manière de traiter les candidatures entre les deux groupes d'agences immobilières. En effet, dans le groupe n'ayant pas reçu de courrier d'avertissement, le candidat présumé maghrébin a reçu 38,1 % de réponses positives tandis que le candidat présumé d'origine française a reçu 46,3 % de réponses positives, soit une différence de 8,2 points, statistiquement significative (c'est-à-dire que la probabilité que cette différence de traitement existe et ne soit pas due au hasard est forte). Dans le groupe des agences ayant reçu le courrier d'alerte, le candidat présumé maghrébin a reçu 47,2 % de réponses positives tandis que le candidat présumé d'origine française a reçu 52,1 % de réponses positives, soit une différence de 4,9 points qui n'est pas statistiquement significative⁴.

On constate donc une discrimination dans l'accès au logement entre les deux candidats à la location quel que soit le groupe des agences immobilières, toutefois la différence de traitement entre les deux candidats est beaucoup plus faible dans le groupe des agences ayant reçu le courrier. Par ailleurs, les tests statistiques permettent de conclure qu'il est peu probable que cette différence existe (non significative)³ et confirment ainsi un risque de discrimination moindre entre les deux candidats dans ces agences.

Lors du deuxième test de correspondance, effectué 9 mois après l'envoi du courrier, le même constat qualitatif peut être posé. Il existe à nouveau une différence significative de traitement entre les deux candidats dans le groupe témoin, différence que l'on ne retrouve pas dans le groupe traité. L'écart est de 1,49 point dans le groupe traité contre 11,45 dans le groupe témoin. La différence est donc plus forte que lors du premier test.

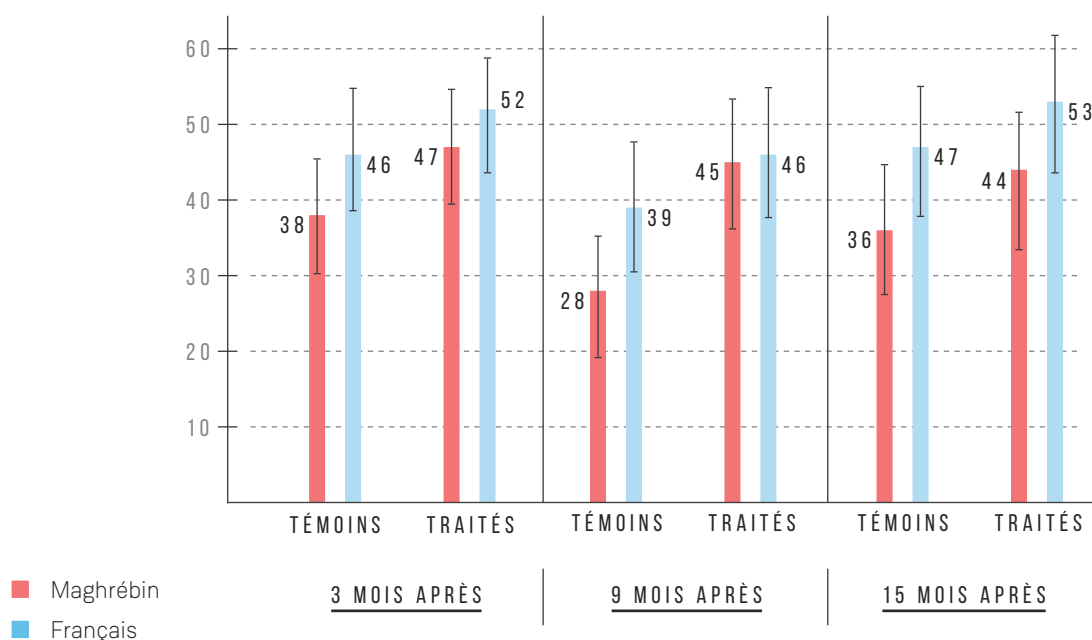
... Qui ne se maintient pas au-delà de 9 mois

Les résultats de l'étude indiquent qu'au bout de 15 mois, lors de la troisième opération de tests, les différences dans la manière de traiter les candidatures observées entre les deux groupes d'agences à 3 et 9 mois, se sont atténuées. L'écart du taux de réponses positives entre le candidat d'origine française et celui d'origine maghrébine est de 9,68 points dans le groupe des agences ayant reçu le courrier d'alerte contre 11,2 dans le groupe ne l'ayant pas reçu. La différence de traitement entre les deux candidats à la location est alors statistiquement significative dans chaque groupe d'agences immobilières.

⁴ C'est-à-dire que la probabilité que cette différence de traitement existe et ne soit pas due au hasard est faible.

GRAPHIQUE 1

TAUX DE RÉPONSES POSITIVES SELON LA PÉRIODE DE SUIVI, L'ÉTAT TRAITÉ/NON TRAITÉ ET L'ORIGINE ETHNIQUE PRÉSUMÉE



Source: Etude MICADO, DDD/TEPP-CNRS

Lecture : À trois mois, au sein du groupe témoin (i.e. n'ayant pas reçu de courrier d'avertissement), le candidat présumé maghrébin a reçu 38,1 % de réponses positives contre 46,3 % de réponses positives pour le candidat présumé d'origine française. Dans le groupe traité (i.e. ayant reçu un courrier d'avertissement), le candidat présumé maghrébin a reçu davantage de réponses positives (47,2 % contre 52,1 % de réponses positives pour le candidat présumé d'origine française).

Notes : Les intervalles de confiance sont établis au seuil de risque de 90%.

Une mesure de lutte contre les discriminations à l'épreuve des tensions du marché de la location

Globalement, on observe que les taux de réponses positives des tests réalisés à 3 mois (en mars 2018) et 15 mois (mars 2019) sont similaires, alors qu'ils diminuent fortement lors du deuxième test de suivi réalisé à 9 mois (septembre 2018). Les résultats de l'étude indiquent également que les taux de réponses positives aux deux candidats sont plus élevés dans le groupe des agences ayant reçu le courrier d'alerte que dans le groupe témoin. Les différences sont statistiquement significatives pour le candidat d'origine maghrébine 9 mois après l'envoi du courrier.

Ces résultats suggèrent que le courrier d'alerte du Défenseur des droits est un puissant « réducteur » de discriminations. Il n'y a plus d'écart significatif de traitement entre les deux candidats dans les agences, 3 et 9 mois après la réception du courrier, alors que les écarts entre les deux candidats se maintiennent de façon constante dans les agences témoins. Le courrier réduit donc significativement les comportements discriminatoires à l'encontre du candidat appartenant au groupe minoritaire jusqu'à 9 mois après son envoi.



Cet effet s'atténue dans le temps dans la mesure où il n'est plus observé 15 mois après l'envoi du courrier.

La solidité des résultats présentés ici a été testée et confirmée à l'aide d'estimations économétriques qui nous permettent de raisonner *toutes choses égales par ailleurs*.

Il est fort probable, que l'apparente atténuation de l'effet du courrier entre les périodes de test réside dans les conditions du marché immobilier et plus précisément dans l'existence de variations infra-annuelles et saisonnières de la conjoncture du marché de la location dans le parc privé. Les comportements discriminatoires sont *a priori* sensibles au degré de tension du marché, qui détermine le nombre de candidats pour chaque offre. En période de forte tension, lorsqu'il y a beaucoup de candidats qui répondent à chaque offre, le niveau des discriminations est potentiellement maximal. Or, le marché immobilier locatif connaît une forte saisonnalité pour les petites surfaces (type T1 ou T2) avec un pic de demandes en septembre et une période de creux en mars. Comme le nombre de candidats pour chaque offre est beaucoup plus élevé en septembre, les taux de réponses diminuent et les discriminations sont plus fortes. Dans l'étude présentée ici, la première vague de test a eu lieu en mars, tandis que la deuxième vague a eu lieu en septembre, à une période où le marché immobilier est nettement plus tendu et où les discriminations sont donc potentiellement plus importantes, ce qui peut faciliter la détection des effets d'une action anti-discriminatoire.

Conclusion



Ce travail met en évidence les effets positifs à court terme d'un courrier d'alerte nominatif adressé aux agences de location sur les comportements des professionnels de l'immobilier à l'égard de candidats au logement présumés d'origine étrangère.

Les agences qui ont reçu le courrier et le guide du Défenseur des droits ne font plus de différence statistiquement significative de traitement entre les candidats d'origine française et les candidats d'origine maghrébine, 3 et 9 mois après la réception, alors que les agences qui n'ont pas reçu d'avertissement maintiennent des comportements discriminatoires tout au long de l'expérimentation. De surcroît, à tous les horizons, entre 3 et 15 mois après l'envoi du courrier d'avertissement, le traitement augmente les taux de réponses positives obtenues par les deux candidats : les agences qui reçoivent le courrier du Défenseur des droits répondent plus souvent aux deux candidats que les agences qui ne l'ont pas reçu. Elles répondent moins souvent à aucun des candidats ou seulement au candidat d'origine française.

Ces constats, vérifiés à 3 mois et 9 mois, s'estompent à 15 mois. Ces résultats suggèrent que l'impact du courrier ne se maintient pas de façon durable dans le temps et est affecté par les tensions du marché immobilier.

Il convient de souligner que la taille assez réduite de l'échantillon et, par suite, la puissance relativement faible des tests ne permettent pas de tirer davantage de conclusion statistique sur l'évolution de l'effet de l'action au cours du temps. De surcroît, la méthodologie utilisée ne permet pas d'approfondir le diagnostic en prenant en considération les différences d'un territoire à un autre, d'un type de logement à un autre, ou d'une catégorie de ménage à une autre ou encore d'un type d'agence à un autre selon sa taille, son appartenance à un réseau, etc.

Le recours à un protocole de tests de correspondance répétés à des fins d'évaluation de politique publique constitue une innovation méthodologique dans la littérature sur les discriminations. Cela peut ouvrir des perspectives nouvelles dans un domaine où l'évaluation de l'impact de l'action publique et privée demeure embryonnaire. Dans cette perspective, l'objet de cette étude est aussi de montrer par l'exemple que les actions de lutte contre les discriminations peuvent être évaluées et qu'il est possible, si l'on s'en donne les moyens, de produire des résultats utiles pour le débat et la décision publique.

Bibliographie



- Behaghel L, Crépon B, Le Barbanchon T. (2015). Unintended Effects of Anonymous Resumes. *American Economic Journal: Applied Economics, American Economic Association*, 2015, 7 (3), pp.1-27
- Calvès G. (2000). Les politiques françaises de lutte contre le racisme, des politiques en mutation, *French Politics, Culture & Society*, 18(3), 75-82;
- Coate S, Loury GC. (1993). Will affirmative-action policies eliminate negative stereotypes?. *The American Economic Review*, pp. 1220-1240.
- Défenseur des droits (2017). Les discriminations dans l'accès au logement. Enquête sur l'accès aux droits, n°5. 37 p.
- Fougère D, Rathelot R, Aeberhardt R. (2011) Les méthodes de testing permettent-elles d'identifier et de mesurer l'ampleur des discriminations ?. *Economie et statistique*, n°447, 2011. pp. 97-101.
- Héran F. (2010). *Inégalités et discriminations - Pour un usage critique et responsable de l'outil statistique: rapport du comité pour la mesure de la diversité et l'évaluation des discriminations (COMEDD)*, La documentation française, 272 pages.
- Fassin D. (2002). L'invention française de la discrimination. *Revue française de science politique*, vol. 52(4), 403-423.
- Flage A. (2018). "Ethnic and Gender Discrimination in the Rental Housing Market: Evidence from a Meta-Analysis of Correspondence Tests, 2006-2017". *Journal of Housing Economics*. 41
- Goldin, C., & Rouse, C. (2000). Orchestrating impartiality: The impact of "blind" auditions on female musicians. *American economic review*, 90(4), pp. 715-741.
- Lorcerie F. (2000). La lutte contre les discriminations ou l'intégration requalifiée. *VEI enjeux*, 121, 69-81.
- du Parquet L, Petit P (2019). Discrimination à l'embauche : ce que nous apprennent deux décennies de testing en France, *Revue Française d'Economie*, Vol. 34, n°1.



—
Défenseur des droits

TSA 90716 - 75334 Paris Cedex 07

Tél. : 09 69 39 00 00

www.defenseurdesdroits.fr

—
Toutes nos actualités :



www.defenseurdesdroits.fr



D
Défenseur des droits
— RÉPUBLIQUE FRANÇAISE —