

Enquête sur l'accès aux droits

Volume 5

—

Les discriminations dans l'accès au logement

Face au droit, nous sommes tous égaux

Défenseurdesdroits
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sommaire

1. Principaux résultats 03

2. Présentation de l'enquête « Accès aux droits » 04

2.1. Objectifs généraux 04

2.2. Méthodologie 05

3. Les discriminations dans l'accès au logement dans l'enquête « Accès aux droits » 08

4. Qui recherche un logement à louer, et avec quelles chances d'aboutissement ? 11

4.1. Des recherches concentrées chez les moins de 35 ans 11

4.2. Des recherches qui varient fortement selon les caractéristiques et la situation sociale des personnes 12

4.3. Une recherche principalement orientée vers le secteur locatif privé pour les ménages sans enfant 15

4.4. Des délais d'accès très contrastés selon le secteur locatif recherché et les territoires 16

4.5. Qui trouve rapidement un logement et qui rencontre des difficultés ? 17

4.6. Des difficultés spécifiques aux familles monoparentales et aux personnes immigrées 21

5. Représentations et expériences de discriminations dans la recherche d'un logement à louer 23

5.1. Une perception aiguë des discriminations dans le logement 23

5.2. Des expériences de discrimination étroitement associées à une recherche difficile de logement locatif 24

. Une expérience de discrimination rapportée par 14% des personnes qui ont cherché un logement à louer dans les cinq dernières années 25

. Des expériences de discriminations presque deux fois plus fréquentes pour celles et ceux qui n'ont pu trouver un logement à louer au cours des cinq années écoulées 25

5.3. Des groupes sociaux très inégalement concernés par les discriminations dans l'accès au logement 25

. L'origine, la situation de précarité économique, le handicap et la situation de parent isolé·e, facteurs déterminants dans l'expérience de discriminations dans l'accès au logement 25

. Principaux motifs cités à propos des expériences vécues de discrimination dans la recherche d'un logement à louer 28

5.4. Une vue d'ensemble des discriminations lors de la recherche d'un logement à louer 29

. Les personnes perçues comme noires ou arabes 31

. La situation spécifique des mères seules avec enfants 31

. Les personnes en situation de handicap 32

6. Démarches engagées pour faire valoir ses droits 33

7. Conclusion 35

1. Principaux résultats

Un quart de la population dans l'enquête a recherché un logement à louer au cours des cinq années ayant précédé l'enquête.

La durée des recherches varie fortement, d'abord selon le secteur locatif recherché : ainsi 85% des personnes ayant recherché un logement locatif privé ont trouvé en moins d'un an quand elles ne sont que 37% dans ce cas parmi celles ayant recherché dans le parc social.

Les familles monoparentales, les personnes immigrées et les personnes confrontées à des difficultés matérielles connaissent les délais les plus longs. Ces personnes sont de fait souvent exclues de l'accès au parc locatif privé dont les pratiques sont particulièrement sélectives, tant du point de vue des garanties demandées que des critères retenus. Contraintes en pratique de limiter leurs recherches au seul parc social, elles connaissent aussi les durées de recherches les plus longues, parfois sans les voir aboutir.

Parmi les 24% de la population ayant recherché un logement à louer au cours des cinq années précédant l'enquête, 14% disent avoir rencontré des discriminations lors de leur recherche. Les personnes immigrées, les personnes perçu·e·s comme noir·e·s ou arabes, les mères isolées, les personnes en situation de handicap et les personnes confrontées à des difficultés matérielles sont les plus exposées aux discriminations dans la recherche d'un logement.

Le taux moyen de 14% d'expériences de discriminations rapportées apparaît cependant en retrait par rapport à la perception élevée des discriminations dans l'accès au logement que fait ressortir l'enquête (46%). Cette forte perception place le logement parmi les trois principaux domaines cités dans lesquels des discriminations peuvent se produire, juste après l'emploi (47%) et les contrôles de police (50%).

La perception élevée des discriminations dans le logement contraste également avec la rareté des démarches engagées par les personnes confrontées à une discrimination lors d'une recherche de logement. Dans l'enquête, seules 11% des personnes concernées ont engagé une démarche pour faire valoir leurs droits.

2. Présentation de l'enquête « Accès aux droits »

2.1. Objectifs généraux

Les données relatives aux saisines adressées au Défenseur des droits témoignent des expériences des personnes qui se sont adressées à l'institution pour faire valoir leurs droits. Elles attestent de la diversité des situations mais ne rendent cependant pas compte de l'ampleur des situations où les droits ne sont pas exercés ou respectés, ni ne renseignent précisément sur le profil des personnes concernées.

La statistique publique réalise de grandes enquêtes à des fins de connaissance générale sur les inégalités (en matière d'emploi, d'éducation, de logement ou de santé) et auprès de différents groupes de population, mais celles-ci explorent rarement les enjeux de l'accès aux droits ou les questions spécifiques des discriminations ou des relations police/population. *A fortiori*, les conséquences des différences de traitement recensées et les recours éventuellement engagés par les personnes concernées sont peu étudiés.

Afin de disposer de connaissances sur l'ensemble des situations qui relèvent de ses compétences (discriminations, droits de l'enfant, déontologie des forces de sécurité, relations avec les services publics), le Défenseur des droits a lancé une grande enquête « Accès aux droits » auprès de 5 117 personnes. Cette enquête vise à établir un état des lieux inédit des situations qui relèvent de ses missions. Elle collecte des informations précises sur le profil social et démographique des personnes afin de mieux caractériser les groupes sociaux concernés par les différentes situations témoignant de possibles difficultés dans le respect et dans l'accès aux droits.

Pour chaque thème, face aux situations de manquements aux droits, il est demandé aux personnes si elles connaissent les recours et si, selon elles, ce type d'atteinte aux droits est fréquent dans la société française. Avant de recueillir leur expérience propre, il leur est également demandé si personnellement elles ont déjà été témoins de tels comportements. Pour chaque expérience individuelle rapportée, elle recueille enfin des éléments sur les éventuels recours au droit mobilisés face aux situations vécues.

Les résultats constituent également des données de cadrage qui pourront être mobilisées dans l'instruction des dossiers du Défenseur des droits, à l'appui de ses argumentaires juridiques.

Mis en perspective avec les données des saisines reçues par le Défenseur des droits au regard du profil des réclamant·e·s, ils contribueront à identifier les publics auxquels il est nécessaire de s'adresser pour réduire l'écart entre les expériences vécues et le recours effectif au droit. À ce titre, l'enquête est également une ressource essentielle pour proposer des actions de promotion de l'égalité et d'accès aux droits ciblées et plus efficaces.

2.2. Méthodologie

Un échantillon aléatoire

L'échantillon a été constitué de manière aléatoire pour pouvoir établir des estimateurs représentatifs de la population âgée de 18 à 79 ans résidant en France métropolitaine[1].

La sélection de l'individu repose sur un sondage aléatoire à deux degrés. Au premier degré, le tirage d'une base de numéros de téléphones filaires et mobiles, correspondant à la population des ménages en France métropolitaine, est effectué[2]. Il s'agit de réaliser un tirage de numéros de téléphone, garantissant la représentativité et la dispersion géographique de l'échantillon. Au second degré, l'enquête procède à l'interrogation d'un individu par ménage dont le numéro de téléphone a été tiré aléatoirement. La personne à interroger est sélectionnée de façon aléatoire parmi les individus éligibles dans le ménage.

Au total, 5 117 personnes[3] ont été interrogées par téléphone et ont répondu au questionnaire dans son intégralité, dont 442 ne disposant que d'un téléphone mobile. La durée moyenne des entretiens est de 37 minutes.

Les effectifs présentés sont les effectifs bruts qui correspondent au nombre de personnes qui ont répondu à l'enquête. Les analyses (pourcentages et régressions logistiques) sont pondérées afin de tenir compte du plan de sondage complexe de l'enquête ainsi que du redressement de l'échantillon sur les caractéristiques sociodémographiques de la population française issues du recensement. En pratique, cela signifie que les résultats, ainsi pondérés et redressés statistiquement, permettent de fournir des estimateurs représentatifs des situations à l'échelle réelle de la population âgée de 18 à 79 ans résidant en France métropolitaine.

Les analyses ont été réalisées avec le logiciel Stata. Les différences statistiquement significatives (au seuil de 5%) sont signalées dans la présentation des résultats.

Un questionnaire approfondi

Organisé autour de plusieurs blocs thématiques dans le format d'un entretien de 30 à 40 minutes, le questionnaire de l'enquête recueille les caractéristiques sociales et démographiques des individus (âge, sexe, situation de famille, niveau d'éducation, activité professionnelle, type de quartier habité, situation financière…). Afin de mieux caractériser certains groupes sociaux, le questionnaire collecte également des informations sur l'origine, appréhendée par le pays de naissance, la nationalité des parents et par le fait d'être perçu·e comme appartenant à un groupe minoritaire, sur la religion auto-déclarée ou perçue, la sexualité, la situation de santé ou de handicap. Il s'agit de caractéristiques que la loi peut reconnaître comme des motifs de discrimination.

Le questionnaire explore ensuite plusieurs thématiques : connaissance des droits et notoriété des institutions, droits de l'enfant, inégalités de traitement et discriminations, harcèlement au travail, racisme, services publics, rapports entre la police et la population.

[1] Un volet de l'enquête auprès des populations ultramarines est prévu en 2018.

[2] Afin de disposer d'effectifs suffisants pour réaliser des analyses fines sur les expériences d'inégalités de traitement, un sur-échantillonnage fondé sur les départements de résidence où les taux d'inégalités sont les plus élevés a été effectué. Les tailles d'échantillon sont de 3 000 individus âgés de 18 à 79 ans représentatifs de la population résidant en France métropolitaine et de 2 000 individus âgés de 18 à 64 ans représentatifs des régions de l'Ile-de-France, de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, de Rhône-Alpes, de Languedoc-Roussillon et d'Alsace. 50% des interviews ont été réalisées en contactant les personnes sur un téléphone fixe et 50% sur un téléphone mobile.

[3] Soit 3 037 entretiens pour l'enquête nationale et 2 080 pour le sur-échantillon.

Chaque bloc thématique cherche à mesurer la fréquence des situations rapportées et collecte des informations qui décrivent les espaces où elles se produisent, leurs circonstances, les réactions des enquêté·e·s et les éventuelles raisons de leur non-recours aux droits.

Le dispositif d'enquête

Une lettre-avis présentant l'objet de l'enquête et annonçant qu'une personne du foyer serait sélectionnée et interrogée sur l'accès aux droits a été envoyée, lorsque l'adresse était connue, quelques jours avant l'enquête. Cette lettre indiquait également que les réponses étaient anonymes, facultatives, et précisait qu'un numéro vert (appel gratuit) était mis à disposition tous les jours de la semaine pour celles et ceux qui souhaitaient davantage d'informations sur le déroulement de l'enquête.

Le terrain de l'enquête nationale s'est déroulé du 19 février 2016 au 31 mai 2016. Sa réalisation a été confiée à l'institut de sondage IPSOS.

Les numéros de téléphone étaient composés par un automate d'appel de telle sorte que l'enquêteur·trice ne connaissait pas le numéro appelé, et dès la première question du questionnaire cette indication était supprimée du fichier des réponses.

En cas d'absence, les numéros de téléphone étaient composés jusqu'à vingt fois tous les jours de la semaine de 9h30 à 21h00 du lundi au vendredi. Le samedi, les appels avaient lieu entre 9h30 et 16h. D'autres plages horaires étaient prévues pour les personnes les plus difficilement joignables.

Afin de tester le questionnaire, la formulation et la compréhension des questions, leur enchaînement et la durée de passation, une enquête pilote a été préalablement réalisée entre décembre 2015 et janvier 2016 auprès de 88 personnes.

Pendant toute cette période, pour les problèmes rencontrés pendant le terrain, un document de suivi a été mis en place et tenu à jour avec les éventuelles questions et remarques formulées par les enquêteurs à leurs superviseurs.

Les enquêteurs·rices

Une équipe de 56 enquêteur·rice·s et 7 superviseurs de l'institut de sondage IPSOS ont été mobilisés pour la réalisation de l'enquête.

Répartis en deux groupes, les enquêteur·rice·s ont tous bénéficié d'une formation d'une durée de deux jours assurée par l'équipe du Défenseur des droits.

Cette formation avait pour objectif de leur présenter les objectifs et la méthodologie de l'enquête, de les informer sur le Défenseur des droits et ses missions, et enfin de leur permettre de s'approprier le questionnaire. Elles et ils ont pu se familiariser avec l'enquête au moyen de jeux de rôles et de cas pratiques.

Des échanges entre les enquêteur·rice·s, les superviseurs et l'équipe du Défenseur des droits ont été régulièrement organisés pour faire le point sur le déroulement de l'enquête.

Bilan de l'enquête

Le taux de participation à l'enquête est de 48,7 % sur la base des ménages contactés (ménages ayant décroché le téléphone après les appels et relances téléphoniques éventuelles) et de 57,2 % si l'on prend comme dénominateur les individus sélectionnés au sein des ménages contactés.

Parmi les personnes sélectionnées au sein du ménage pour participer à l'enquête, 12,3% ont refusé de répondre. Seules 126 personnes (soit 2,4 % des personnes ayant initialement accepté de participer à l'enquête) ont interrompu le questionnaire avant d'avoir pu répondre à l'ensemble des questions. Par ailleurs, 87 % ont déclaré que l'enquête les avait intéressés.

L'équipe

L'enquête « Accès aux droits » a été menée sous la responsabilité scientifique du Défenseur des droits. Elle a bénéficié des conseils scientifiques de chercheur·e·s de l'INED et de l'ODENORE / Pacte CNRS. L'enquête a été réalisée à l'initiative du Défenseur des droits et financée par l'Institution. Les analyses ont été conduites par l'équipe du Défenseur des droits.

3. Les discriminations dans l'accès au logement dans l'enquête « Accès aux droits »

L'enquête Accès aux droits constitue une source de données inédites sur la perception et l'expérience de discriminations lors de la recherche d'un logement. Elle permet notamment de mettre en regard les expériences de discrimination rapportées par les personnes dans la recherche d'un logement avec les difficultés objectives qu'elles ont pu rencontrer.

Dans cette perspective, une première partie s'intéresse aux personnes ayant recherché un logement à louer au cours des cinq dernières années et aux conditions dans lesquelles se sont déroulées leurs recherches. Le secteur locatif recherché, l'aboutissement effectif de la recherche et le délai d'accès à un logement, l'environnement du lieu de résidence, ou encore la situation financière des personnes et la possibilité d'être aidées sont autant de données fournies par l'enquête qui permettent de caractériser les personnes ayant rencontré des difficultés dans leur recherche de logement.

Ces résultats sont ensuite mis en perspective d'une part avec la perception et les représentations collectives de discriminations dans le cadre d'une recherche de location, d'autre part avec les expériences de discrimination auxquelles les enquêté·e·s déclarent avoir été personnellement confronté·e·s lors d'une recherche de logement à louer, enfin avec les démarches éventuellement engagées par ces personnes pour faire valoir leurs droits.

Les données de l'enquête ne retracent pas exhaustivement les trajectoires résidentielles mais permettent d'approcher la dynamique dans laquelle s'inscrit la recherche de logement à louer. Par ailleurs, les informations fournies sur les conditions d'accès dans l'ensemble du parc locatif permettent d'étudier comment se jouent les interactions entre les parcs locatifs privé et social, et quels sont leurs effets sur les conditions d'accès à chaque secteur pour les différents groupes sociaux.

Les résultats présentés ci-après sont fondés sur les réponses des personnes interrogées, à raison d'une personne par ménage qui n'est pas nécessairement la personne de référence, à la différence des enquêtes ménages, notamment l'Enquête Nationale Logement de l'INSEE.

Discriminations dans l'accès d'un logement à louer dans l'enquête « Accès aux droits »

L'analyse comporte trois volets :

1. Le profil des personnes concernées par une recherche de logement locatif

2. Les conditions de la recherche de logement et les difficultés rencontrées au cours des cinq dernières années

3. La perception par les répondant·e·s des discriminations qui existent en France aujourd'hui pour les personnes qui recherchent un logement à louer ; leurs expériences personnelles de discriminations dans leur recherche et les démarches qu'elles ont éventuellement entreprises pour faire valoir leurs droits.

Les résultats présentés pour ces analyses s'appuient sur les données ci-après.

I. Profil des personnes concernées par une recherche de logement locatif

Les personnes ayant recherché un logement à louer dans la période considérée sont d'abord comparées à celles qui n'ont pas recherché. Parmi celles qui ont effectué une recherche, le secteur locatif recherché permet de distinguer différents profils. Les données suivantes sont analysées pour dégager ces différents profils :

1. La recherche active d'un logement à louer au cours des 5 dernières années : *oui ; non ; nsp ;*

2. Le secteur locatif sur lequel a porté la recherche : *locatif privé ; locatif social ; les deux ;*

Ces données sont croisées avec :

- les principales caractéristiques sociodémographiques des personnes enquêté·e·s : *sexe, âge, origine, situation familiale, CSP, activité, etc*.
- l'environnement perçu du lieu de la résidence actuelle : *quartier commerçant, animé ; quartier calme, résidentiel ; cité ou grand ensemble ; à la campagne ; aucune de ces propositions*

Précisions sur les données relatives à l'origine des personnes

Tous les résultats qui portent sur l'origine des personnes dans les analyses qui suivent, mobilisent deux variables construites à partir des questions posées dans l'enquête :

1. l'une répond à la définition de la catégorie immigrée de l'INSEE : personne résidant en France et née étrangère dans un pays étranger - et comporte 2 items : *français·e de naissance / immigré·e ;*

2. l'autre retient le fait d'être perçu·e comme blanc·he, noir·e, arabe, asiatique. La variable est regroupée en 3 items : *perçu·e comme blanc·he, perçu·e comme arabe, perçu·e comme noir·e*, les catégories autres que les trois citées ci-dessus présentant de trop faibles effectifs pour être mentionnées.

L'analyse de cette deuxième variable permet d'appréhender les discriminations liées à l'origine au plus près de la réalité des relations sociales vécues et expérimentées, notamment pour les personnes dont le lien à la migration est parfois lointain, dont les statistiques publiques sur l'origine ne permettent pas de rendre compte. Les personnes qui se sentent « perçues comme » n'étant pas blanches peuvent en effet avoir la nationalité française, de naissance ou par acquisition, peuvent également ne pas être immigré·e·s ni descendantes d'immigré·e·s (par exemple pour les personnes originaires des outre-mer français), ou encore peuvent être descendantes d'immigré·e·s depuis de nombreuses générations.

II. Conditions de la recherche d'un logement locatif et difficultés rencontrées

Cette analyse est réalisée à partir :

- Des délais d'accès et de l'issue de la recherche au moment de l'enquête : *en moins d'un an ; en plus d'un an ; n'a pas trouvé*.

Ces données sont ensuite croisées avec :

1. Les principales caractéristiques sociodémographiques des enquêté·e·s (les mêmes que celles citées plus haut) ;

2. Le secteur locatif recherché : *privé, social, les deux ;*

3. Les données sur l'environnement du lieu de résidence actuel :

- Le type de quartier : *quartier calme, résidentiel ; à la campagne ; quartier animé, commerçant ; cité, grand ensemble, rien de tout cela ;*
- La zone d'habitation de l'enquêté·e (classification INSEE) ;

4. Les données sur les situations de précarité économique et sociale déclarées par les enquêté·es :

- Difficultés financières : *à l'aise, ça va, difficultés, dettes ;*
- Précarité et isolement social : *non précaires, précaires non isolé·e·s, précaires isolé·e·s.*

III. Perception des discriminations dans le domaine du logement, discriminations vécues

1. Perception de discriminations dans le domaine du logement, notamment par rapport aux autres domaines : *champ : ensemble de la population enquêtée*

2. Discrimination vécue personnellement dans le domaine du logement pour les personnes ayant recherché un logement à louer au cours des cinq dernières années, croisée avec les caractéristiques des personnes, le délai pour trouver un logement à louer, l'issue de la recherche et les difficultés financières ; *Champ : personnes ayant recherché un logement à louer au cours des 5 dernières années.*

3. Les motifs de discriminations cités comme intervenant, selon le ou la répondant·e, dans le domaine de la recherche de logement par les personnes ;

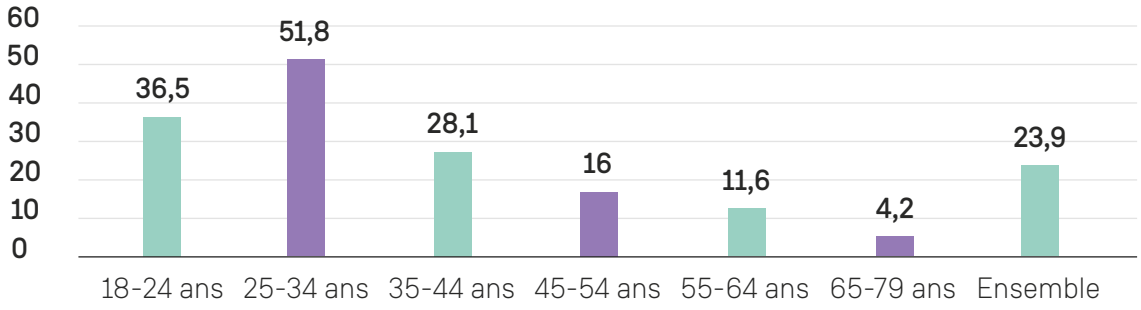
4. Les démarches engagées pour faire valoir ses droits : taux des démarches engagées et raisons citées lorsqu'aucune démarche ne l'a été par les personnes ayant vécu une discrimination dans le logement.

4. Qui recherche un logement à louer, et avec quelles chances d'aboutissement ?

4.1. Des recherches concentrées chez les moins de 35 ans

Près d'un quart des personnes interrogées dans l'enquête Accès aux droits (24%) indique avoir recherché activement un logement à louer au cours des cinq dernières années. Cette proportion varie fortement selon l'âge.

Graphique 1 Recherche d'un logement à louer dans les 5 dernières années selon l'âge des personnes



Source : Enquête Accès aux droits, Défenseur des droits, 2016.
Champ : Personnes âgées de 18 à 79 ans et résidant en France métropolitaine (n=5117).
Lecture : 36,5% des 18-24 ans ont cherché un logement à louer dans les cinq années précédant l'enquête. C'est le cas de 23,9% de l'ensemble des 18-79 ans.

Fréquente chez les moins de 35 ans, la recherche d'un logement à louer culmine parmi les 25-34 ans, en proportion les plus nombreux à indiquer une recherche au cours des cinq dernières années (52%), au moment de l'entrée dans la vie professionnelle et, le cas échéant, de la constitution d'une famille. Cette recherche est aussi plus fréquente dans les zones fortement urbanisées où se concentrent les emplois, les activités économiques et les services, particulièrement dans l'agglomération parisienne, avec plus de 30% des recherches de logements déclarées dans l'enquête.

La part des personnes ayant recherché un logement à louer décroît rapidement ensuite, ce qui traduit une raréfaction de la mobilité résidentielle tournée vers le parc locatif avec l'avancée en âge : à peine plus d'un quart (28%) des 35-44 ans ont recherché un logement à louer dans les cinq dernières années et seulement 4% parmi les 65-79 ans. Une stabilisation intervient en effet fréquemment autour de 40 ans, une fois les premières mobilités – le plus souvent dans le parc locatif – réalisées et les besoins de logement satisfaits, en particulier dans le cadre d'une accession à la propriété de la résidence principale qui constitue une aspiration largement partagée au sein de la population générale.

La quasi-absence de recherches de logement à louer observée dans l'enquête parmi les 65 ans et plus s'explique ainsi par une occupation en propriété largement prédominante observée dans ces tranches d'âge, les trois quarts de ces personnes étant propriétaires de leur logement, et une majorité d'entre elles souhaitant s'y maintenir le plus longtemps possible.

Les personnes qui, dans l'enquête, n'ont pas recherché de logement à louer, parmi lesquelles se trouvent donc surtout les plus avancées en âge et dans leur parcours résidentiel, sont aussi les plus nombreuses à indiquer habiter dans un quartier calme, résidentiel et plus encore à la campagne (85%). Leur situation matérielle, qu'elles estiment généralement confortable, permet de penser qu'elles ont pu accéder à un cadre de vie et des conditions de logement conformes à leurs aspirations.

Les recherches de logement en location chez les personnes les plus âgées appellent par conséquent une attention particulière car elles peuvent révéler des besoins et des difficultés spécifiques liés à un changement de situation consécutif à une séparation du couple, une perte d'emploi, un départ à la retraite ou encore l'apparition d'un handicap ou une perte d'autonomie[4].

4.2. Des recherches qui varient fortement selon les caractéristiques et la situation sociale des personnes

Si, dans l'enquête, les variations dans la recherche d'un logement à louer n'apparaissent pas associées au sexe, les femmes et les hommes ayant recherché dans les mêmes proportions (respectivement 25% et 23%), d'autres caractéristiques constituent en revanche des critères de différenciation parfois très significatifs.

Ainsi, les fortes variations observées dans l'enquête selon la situation familiale des personnes, tout comme celles associées à leur âge, mises en évidence précédemment, sont caractéristiques des évolutions observées dans la population générale en matière de mobilité résidentielle au cours du cycle de vie, dont les premières étapes sont marquées par une forte mobilité au sein du parc locatif. Les célibataires et les personnes en couple sans enfant se distinguent notamment par une mobilité résidentielle en secteur locatif sensiblement plus élevée qu'en moyenne, avec un taux de recherche de 35% pour les célibataires et même de 38% pour les couples sans enfant, contre 24% en moyenne. Leur mobilité est en particulier plus de deux fois supérieure à celle des personnes en familles biparentales ou en famille nombreuses, dont les taux de recherche sont respectivement de 14% et de 15%. En revanche, les séparations de couples appellent de nouveaux besoins de logements et suscitent une forte mobilité parmi les personnes en familles monoparentales, dont les recherches sont aussi nombreuses que parmi les célibataires (35%).

Au-delà des fortes variations associées aux différentes étapes du cycle de vie[5], ne pas avoir d'emploi, connaître une situation matérielle difficile, ne pas être français·e de naissance ou encore ne pas être perçu·e comme blanc·he, correspondent à des situations qui peuvent également apparaître associées à des recherches d'un logement à louer plus fréquentes.

Les personnes confrontées à des difficultés financières ont ainsi recherché un logement locatif beaucoup plus souvent que celles qui sont à l'aise (31% contre 18%). Ces résultats confirment une mobilité résidentielle d'autant plus forte que les ressources sont faibles, mise en lumière dans les récentes analyses de l'INSEE sur l'enquête Logement 2013[6].

[4] *Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants*, P. Delance et B. Vignolles, in *Les conditions de logement en France*, INSEE Références, édition 2017.

[5] Les déterminants de la mobilité résidentielles présentent une forte stabilité dans le temps, comme le montrait déjà une autre analyse de l'INSEE en 2005 à partir des données des enquêtes Logement sur une longue période (1984 à 2002), *Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans*, T. Debrand et C. Taffin, Economie et statistiques n°381-382, 2005.

[6] *Op. cit. Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants*. Selon cette analyse, « toutes choses égales par ailleurs, les ménages du premier quintile de revenu par unité de consommation (environ 14 000 euros annuels) ont 30% de chances supplémentaires d'avoir déménagé dans les quatre années précédant l'enquête, tandis que, les ménages du deuxième quintile ont 11% de chances supplémentaires d'avoir déménagé ».

La recherche d'un logement à louer varie aussi fortement selon l'activité des personnes. Les étudiant·e·s, mais plus encore les personnes au chômage ou à la recherche d'un premier emploi, sont parmi les plus nombreuses à avoir recherché un logement à louer au cours des cinq dernières années (respectivement 42% parmi les étudiants et 45% parmi les personnes au chômage ou à la recherche d'un premier emploi contre 24% en moyenne). A l'inverse, les personnes retraitées sont les moins nombreuses dans ce cas (6%).

De même, si à peine un quart des personnes françaises de naissance dans l'ensemble de la population enquêtée déclarent avoir recherché un logement à louer au cours des cinq dernières années (22,5%), plus d'un tiers (37%) sont dans ce cas parmi les personnes immigrées.

L'écart est encore plus net entre les personnes qui se sentent perçues comme blanches et celles qui déclarent être perçues comme noires ou arabes : 21% parmi les premières ont effectué une recherche de location dans les cinq années ayant précédé l'enquête, contre 43% parmi celles qui sont perçues comme arabes, et même 50% parmi les personnes perçues comme noires.

Ces résultats, à l'instar de ce qui été observé dans l'enquête Trajectoires et origines[7], démentent l'idée répandue d'une faible mobilité parmi les personnes n'appartenant pas à la population dite majoritaire. Ces personnes démontrent au contraire une propension à la mobilité bien supérieure à celle de l'ensemble de la population, au vu de leurs recherches de location observées dans l'enquête Accès aux droits. Le taux de recherche particulièrement élevé qui les caractérise dans cette enquête ne présume pas de leur mobilité effective, les recherches de logement déclarées dans l'enquête n'ayant pas toutes conduit à l'accès à un nouveau logement.

[7] L'habitat des immigrés et des descendants : ségrégation et discriminations perçues (chapitre 16), in Trajectoires et origines, Enquête sur la diversité des populations en France, Paris, INED, décembre 2015.

Tableau 1 Fréquence des recherches d'un logement à louer selon les caractéristiques et la situation sociale des personnes

	%	Effectifs
ÂGE ***		
18-24 ans	**36,5**	*468*
25-34 ans	**51,8**	*784*
35-44 ans	**28,1**	*956*
45-54 ans	**16**	*1096*
55-64 ans	**11,6**	*1157*
65-79 ans	**4,2**	*656*

	%	Effectifs
SEXE (NS)		
Homme	**23,4**	*2422*
Femme	**24,5**	*2695*

	%	Effectifs
SITUATION FAMILIALE ***		
Célibataire	**35**	*1027*
En couple sans enfant	**37,6**	*531*
En famille monoparentale	**34,6**	*845*
En famille biparentale	**14,1**	*1829*
En famille nombreuse	**14,6**	*875*

	%	Effectifs
STATUT D'ACTIVITÉ ***		
En acitivité	**26,3**	*3225*
Au chômage ou à la recherche d'un premier emploi	**44**	*348*
A la retraite	**5,7**	*981*
Invalide	**35**	*97*
Ménagère ou sans profession	**22,1**	*150*
Etudiant·e ou lycéen·ne	**34,5**	*299*
Autre inactif	**41,5**	*14*

	%	Effectifs
PRÉCARITÉ ET ISOLEMENT ***		
Pas de difficultés financières	**18,4**	*3126*
Difficultés avec aides	**32,4**	*1295*
Difficultés sans aide	**30,9**	*660*

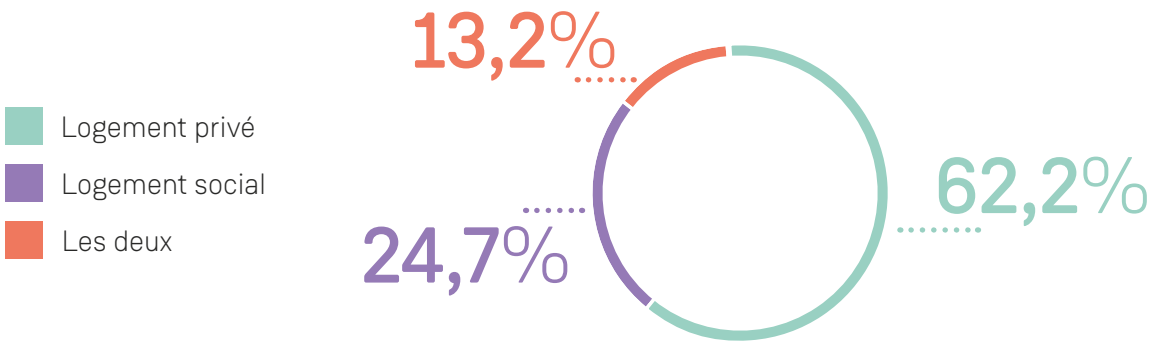
	%	Effectifs
LIEN À LA MIGRATION ***		
Français·e de naissance	**22,6**	*4592*
Immigré·e	**37**	*525*

	%	Effectifs
PENSE ÊTRE PERÇU·E COMME ... ***		
Blanc·he	**20,6**	*3834*
Noir·e	**49,7**	*269*
Arabe	**43**	*297*

4.3. Une recherche principalement orientée vers le secteur locatif privé pour les ménages sans enfant

Si près des deux tiers des recherches portent sur un logement locatif privé (62%), un quart concerne le secteur du logement social, et 13% les deux secteurs locatifs.

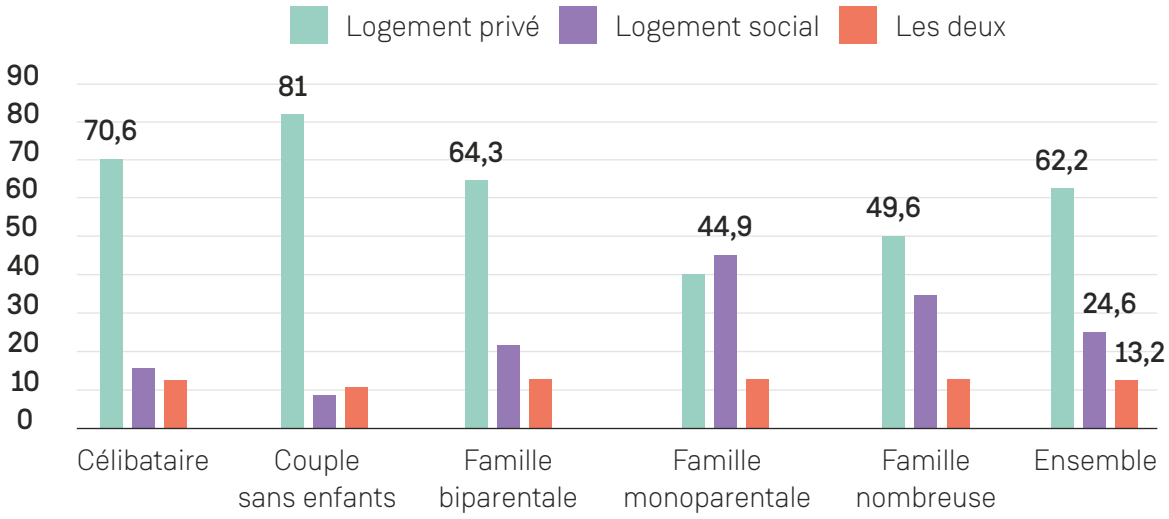
Graphique 2 Secteur locatif recherché



Source : Enquête Accès aux droits, Défenseur des droits, 2016.
Champ : Personnes ayant cherché un logement dans les cinq dernières années parmi les 18-79 ans résidant en France métropolitaine (n=1208).
Lecture : Parmi les personnes âgées de 18 à 79 ans cherchant un logement à louer dans les cinq années précédentes, 62,2% des personnes ayant recherché un logement dans les cinq dernières années ont recherché dans le secteur locatif privé.

Une analyse plus détaillée montre des différences importantes selon le profil des ménages. Le secteur locatif recherché dépend ainsi d'abord de leur situation familiale et de la présence ou non d'enfants en leur sein.

Graphique 3 Secteur locatif recherché selon la situation familiale



Source : Enquête Accès aux droits, Défenseur des droits, 2016.
Champ : Personnes ayant cherché un logement dans les cinq dernières années parmi les 18-79 ans résidant en France métropolitaine (n=1208).
Lecture : Parmi les personnes âgées de 18 à 79 ans cherchant un logement à louer dans les cinq années précédentes, 70,6% des célibataires ont effectué leurs recherches dans le secteur privé du logement. C'est le cas de 23,9% de l'ensemble des 18-79 ans.

Les célibataires, et plus encore les jeunes couples sans enfant, sont les plus nombreux à avoir recherché un logement privé, 71% pour les premiers et 81% pour les seconds. Le parc privé, composé en majorité de petits logements, le plus souvent localisés dans les centres urbains, est en effet bien adapté aux besoins de mobilité des plus jeunes.

La part des recherches dans le parc social augmente en revanche pour les familles, qui peuvent y trouver un logement plus grand, adapté à la taille de la famille, à un niveau de loyer accessible, en particulier lorsque leurs ressources sont modestes ou précaires. Plus d'un tiers des familles nombreuses (3 enfants ou plus) candidates à la location ont ainsi recherché un logement social, et plus encore s'agissant des familles monoparentales dont 45% ont recherché dans ce secteur. A l'inverse, seulement 22% des familles biparentales se sont orientées vers le parc social, laissant présumer des ressources suffisantes pour rechercher dans le secteur privé, notamment grâce à la présence de deux sources de revenus au sein du couple.

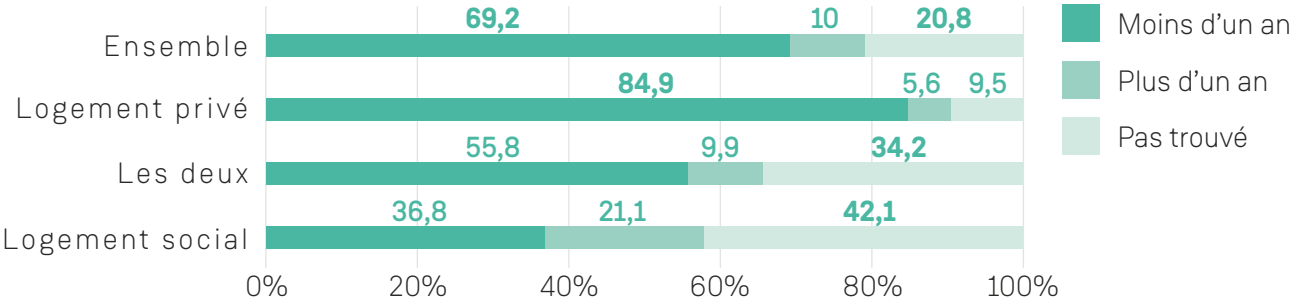
Les recherches varient aussi fortement selon l'origine, les personnes immigrées étant largement surreprésentées parmi celles qui ont recherché un logement social (46% contre 25% pour l'ensemble des recherches d'un logement social).

Enfin, une part non négligeable des personnes (13%) a recherché un logement dans les deux secteurs locatifs. En présence de fortes tensions dans les territoires les plus dynamiques et les plus attractifs, certain·e·s, anticipant des difficultés à trouver rapidement un logement, peuvent en effet chercher à multiplier les pistes sans en exclure *a priori*. Les écarts de durée des recherches d'un logement à louer observés dans l'enquête selon la situation et les caractéristiques des personnes, signalent en effet une plus ou moins grande facilité à accéder rapidement à un logement.

4.4. Des délais d'accès trés contrastés selon le secteur locatif recherché et les territoires

L'issue de la recherche de logement à louer est positive dans la majorité des cas, mais avec des délais de recherche variables : plus des deux tiers (69%) des personnes ayant cherché un logement à louer en ont trouvé un en moins d'un an, et 10% d'entre elles ont mis plus d'un an. Les personnes dont la recherche d'une location n'a pas abouti représentent 21% des 18-79 ans.
Les différences entre les délais d'accès s'observent tout d'abord selon le secteur locatif recherché.

Graphique 4 — Issue de la recherche selon le secteur locatif



Source : Enquête Accès aux droits, Défenseur des droits, 2016. **Champ :** Personnes ayant cherché un logement dans les cinq dernières années parmi les 18-79 ans résidant en France métropolitaine (n=1208). **Lecture :** Parmi les personnes âgées de 18 à 79 ans cherchant un logement à louer dans les cinq années précédentes, 69,2% ont trouvé à louer en moins d'un an, 10% ont mis au moins un an avant de trouver et 20,8% n'ont pas trouvé de logement à louer. 84,9% des recherches de logement à louer initiées dans le secteur du logement privé débouchent en moins d'un an.

C'est dans le secteur locatif privé que les recherches rapidement satisfaites sont proportionnellement les plus nombreuses, 85% des personnes ayant recherché dans ce secteur ayant trouvé en moins d'un an. Les délais de mise en location, généralement très courts dans ce secteur, répondent à la logique commerciale qui le régit, avec une priorité accordée aux dossiers présentant les meilleures garanties du point de vue du propriétaire. Selon des données récentes de la FNAIM (Fédération Nationale des Agents immobiliers), les délais médians de location s'échelonnent, selon la taille du logement et le niveau de tensions du marché local, de moins de 35 jours (13 jours à Lille, 33 à Paris) à plus de 50 jours (51 jours à Toulouse, 101 à Saint-Étienne)[8].

Les délais de recherche sont plus longs dans le parc social, et ce pour une part non négligeable du total des recherches dans ce secteur. Les recherches qui durent plus d'un an y sont en effet deux fois plus fréquentes qu'en moyenne (21% contre 10%), de même que les recherches n'ayant pas abouti (42% contre 21%). Plusieurs facteurs contribuent à des délais d'accès plus longs dans le parc social, notamment la moindre mobilité des locataires dans ce parc[9] mais aussi une procédure d'accès réglementée, plus contraignante que dans le parc privé. Ces délais varient aussi fortement selon les territoires, les disparités étant les plus fortes entre le secteur social de l'Ile-de-France et celui du reste du territoire : seulement 39% des demandes sont satisfaites en moins d'un an en Ile-de-France alors que 74% des demandes le sont dans ce délai hors Ile-de-France, avec des écarts parfois considérables, les délais pouvant aller de 3 mois dans le Cantal ou la Creuse, à 39 mois à Paris[10].

Plus généralement, les contraintes liées au contexte local du marché du logement, notamment en Ile-de-France où les tensions sont les plus fortes, se vérifient également dans l'enquête : les recherches sensiblement plus difficiles en agglomération parisienne que partout ailleurs se traduisent par un allongement des délais d'accès au logement, 13,4% des recherches dans cette agglomération ayant duré plus d'un an, mais surtout 35% n'ayant pas abouti, contre 20% en moyenne.

Toutefois, au-delà des difficultés liées au contexte local du marché du logement, les résultats de l'enquête Accès aux droits montrent que les difficultés à accéder à un logement dans un délai raisonnable varient fortement selon les groupes sociaux. La présence d'enfants, la situation familiale, les ressources ou encore l'origine des personnes sont autant de facteurs déterminants pour un accès au logement plus ou moins rapide, quel que soit le secteur.

4.5. Qui trouve rapidement un logement et qui rencontre des difficultés ?

Être jeune en emploi, sans enfant, en famille biparentale, être français·e de naissance, disposer de ressources suffisantes, ou pouvoir se tourner vers un proche, le cas échéant, en cas de difficulté matérielle (notamment vers les parents quand ils peuvent se porter caution pour leurs enfants), sont autant de facteurs associés à une issue positive et rapide de la recherche.

Dans l'enquête Accès aux droits, les jeunes, célibataires ou en couple sans enfant, dont les recherches de logement sont principalement orientées vers le secteur locatif privé, sont ainsi les plus nombreux à avoir trouvé en moins d'un an, respectivement 72% pour les célibataires et 84% pour les couples sans enfants (au lieu de 69% en moyenne).

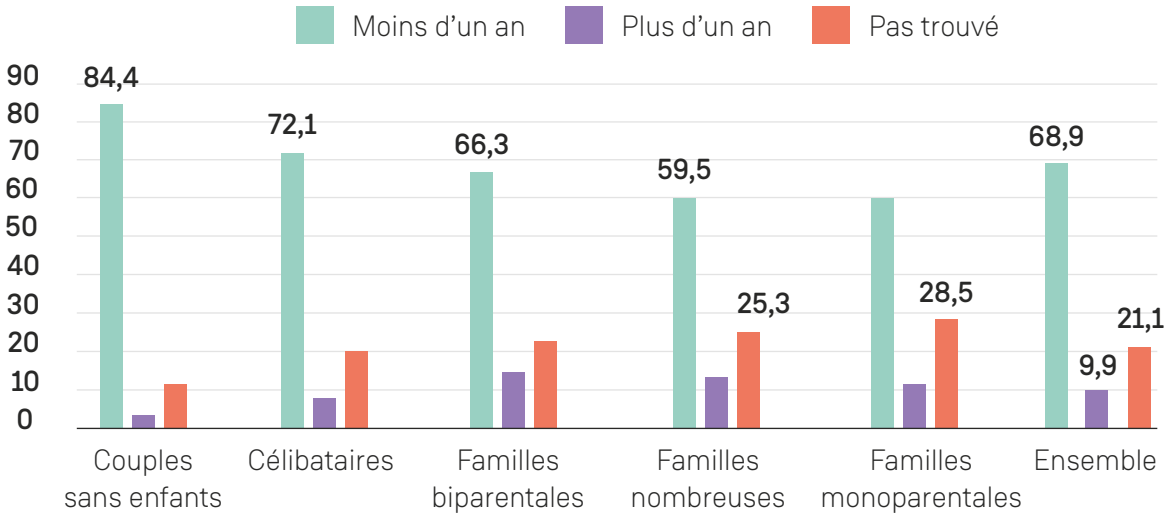
[8] Conférence de presse de la FNAIM du 5 juillet 2017 sur le marché immobilier et le nouvel Observatoire Statistique des Locations de la FNAIM (OSLO).

[9] Selon l'Enquête Nationale Logement de 2013, 43,3% des locataires du secteur privé en 2013 avaient emménagé au cours des quatre dernières années contre 23,6% dans le parc social. L'ancienneté d'occupation, en moyenne de 7,6 ans dans le secteur locatif libre s'élevait en revanche à 13 ans dans le parc locatif social. Dans ce dernier, le droit au maintien dans les lieux contribue à une plus longue durée d'occupation, d'autant plus que le logement est situé en zone « tendue », notamment en agglomération parisienne où les loyers du secteur libre et les prix à l'achat sont les plus élevés. – *Les conditions de logement en France, Fiche 2.3 Ancienneté dans le logement et mobilité et Fiche 4.2 Caractéristiques des ménages locataires*, Insee Références, mars 2017.

[10] Voir sur ce point, *Fiche 4.3 Les demandeurs de logements sociaux* in Les conditions de logement en France en 2017– INSEE Références, mars 2017. Voir aussi *L'égalité d'accès au logement social à l'épreuve des résultats*, Etudes et résultats, Défenseur des droits, mars 2016.

À l'inverse, être parent isolé·e, être handicapé·e, être immigré·e, ou encore être en situation de précarité financière sans pouvoir être aidé·e par son entourage, sont autant de facteurs associés à une durée de recherche plus longue. L'accès au logement, plus difficile pour ces différents groupes sociaux, se traduit dans l'enquête par un temps de recherche plus long et des recherches infructueuses plus fréquentes.

Graphique 5 Délai d'accès au logement et issue de la recherche selon la situation familiale

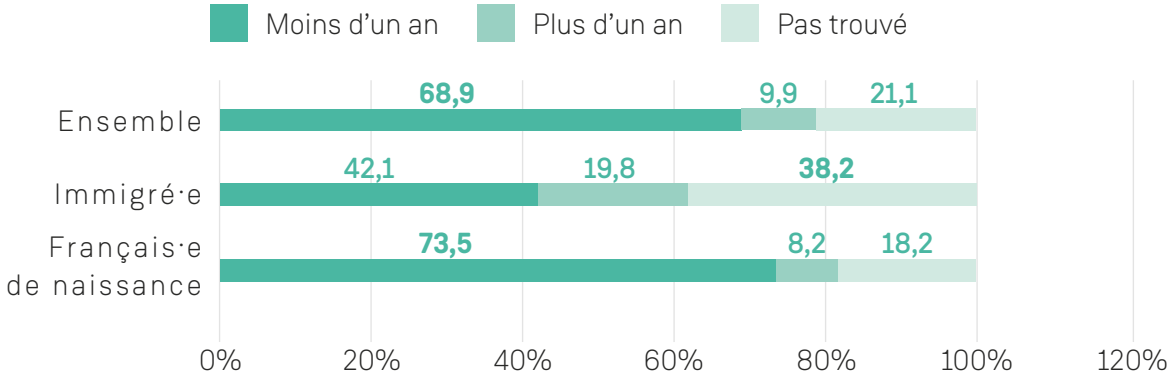


Source : Enquête Accès aux droits, Défenseur des droits, 2016.
Champ : Personnes ayant cherché un logement dans les cinq dernières années parmi les 18-79 ans résidant en France métropolitaine (n=1208).
Lecture : Parmi les personnes âgées de 18 à 79 ans cherchant un logement à louer dans les cinq années précédentes, 84,4% des personnes appartenant à un couple sans enfant ont trouvé à louer en moins d'un an, alors que c'est le cas de 68,9% des 18-79 ans en moyenne.

Parmi les ménages avec enfants, les personnes appartenant à des familles monoparentales (en grande majorité des mères isolées[11]) sont relativement les plus nombreuses à ne pas avoir trouvé de logement à louer (29% d'entre elles), suivies des personnes résidant dans des familles nombreuses (25%), puis de celles qui appartiennent à des familles biparentales (dont 20% ne trouvent pas de logement). Les difficultés plus importantes des parents isolé·e·s à trouver rapidement un logement peuvent tenir notamment aux réticences que suscite la situation de parent isolé, souvent observées chez les bailleurs, dans le parc privé comme social. Ces derniers tendent en effet à anticiper diverses difficultés, d'abord liées à de moindres garanties de paiement du loyer du fait d'une seule source de revenus dans le ménage, en particulier si la situation d'isolement n'est pas compensée par le fait de pouvoir être aidé·e matériellement en cas de difficultés. Certains bailleurs peuvent craindre également des troubles de voisinage, anticipant des problèmes dans l'éducation des enfants, présumée plus difficile à assumer pour les parents isolés.

[11] 85% des familles monoparentales sont des mères isolées, selon l'Enquête Famille et Logement de 2011, de l'INED et de l'INSEE.

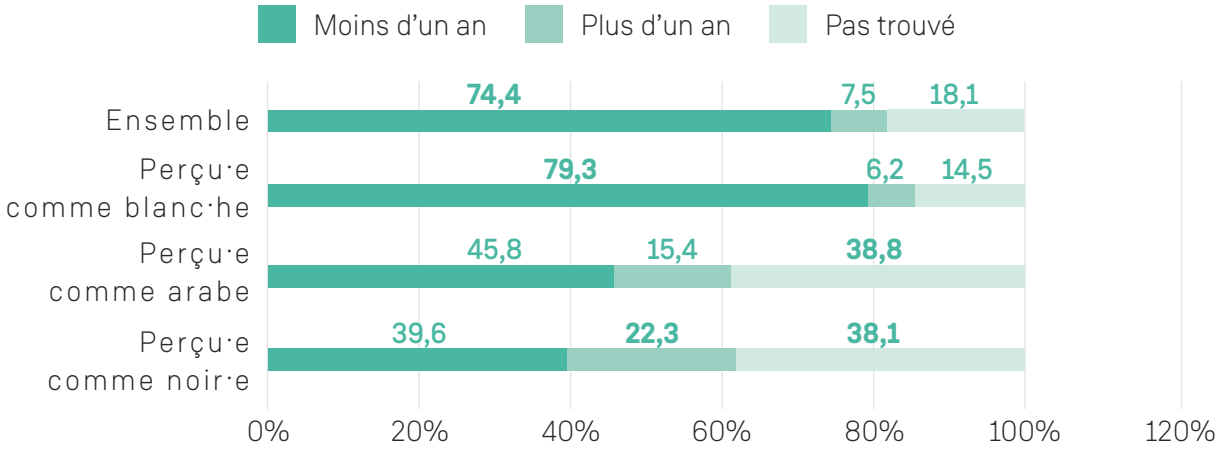
Graphique 6 Délai d'accès au logement et issue de la recherche selon le lien à la migration



Source : Enquête Accès aux droits, Défenseur des droits, 2016.
Champ : Personnes ayant cherché un logement dans les cinq dernières années parmi les 18-79 ans résidant en France métropolitaine (n=1208).
Lecture : Parmi les personnes âgées de 18 à 79 ans cherchant un logement à louer dans les cinq années précédentes, 69,2% ont trouvé à louer en moins d'un an, 10% ont mis au moins un an avant de trouver et 20,8% n'ont pas trouvé de logement à louer. 84,9% des recherches de logement à louer initiées dans le secteur du logement privé débouchent en moins d'un an.

Près de 20% des personnes immigrées ont mis plus d'un an pour trouver un logement, soit deux fois plus qu'en moyenne, et 38% n'en avaient pas encore trouvé au moment de l'enquête, soit 17 points de plus qu'en moyenne (21%).

Graphique 7 Délai d'accès au logement et issue de la recherche selon le fait d'être perçu·e comme blanc·he, noir·e ou arabe

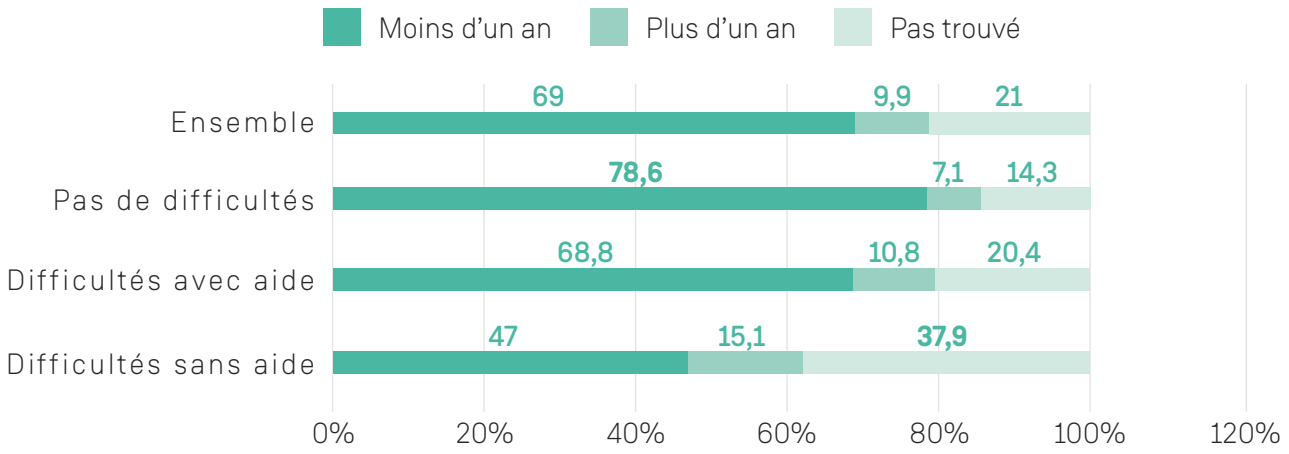


Source : Enquête Accès aux droits, Défenseur des droits, 2016.
Champ : Personnes ayant cherché un logement dans les cinq dernières années parmi les 18-79 ans résidant en France métropolitaine (n=1208).
Lecture : 74,4% des personnes âgées de 18 à 79 ans cherchant un logement à louer dans les cinq années précédentes ont trouvé ce logement en moins d'un an, contre 45,8% des personnes qui pensent être perçues comme arabes et ont le même âge.

Les personnes qui se pensent perçues comme arabes ou noires rencontrent également des difficultés très vives, avec pour les premières 39% de recherches infructueuses et 15% de recherches ayant duré plus d'un an, et pour les secondes 38% de recherches infructueuses et 22% de recherches dont la durée dépasse un an. L'écart important avec les délais d'aboutissement de la recherche observés parmi l'ensemble des personnes ayant déclaré avoir recherché un logement à louer (18,1% d'entre eux rapportent des recherches de logement infructueuses, et 7,5% des recherches qui ont duré plus d'un an) montre à quel point l'origine perçue, notamment lorsqu'elle renvoie à une origine extra-européenne, constitue une caractéristique marquée de différenciation des parcours en matière de logement.

Etre immigré·e ou « perçu·e comme non blanc·he » expose à des difficultés comparables dans la recherche d'un logement à louer. Les délais d'accès et le taux de recherches infructueuses déclarés par les personnes appartenant à ces deux groupes sociaux présentent les mêmes écarts par rapport à ceux que déclare l'ensemble de la population enquêtée.

Graphique 8 Délai d'accès au logement et issue de la recherche selon la situation de précarité et d'isolement des personnes



Source : Enquête Accès aux droits, Défenseur des droits, 2016.
Champ : Personnes ayant cherché un logement dans les cinq dernières années parmi les 18-79 ans résidant en France métropolitaine (n=1208).
Lecture : 69% des 18-79 ans ayant cherché un logement à louer au cours des cinq années précédant l'enquête ont trouvé ce logement en moins d'une année ; c'est le cas de 78,6% des 18-79 déclarant ne pas avoir de difficultés.

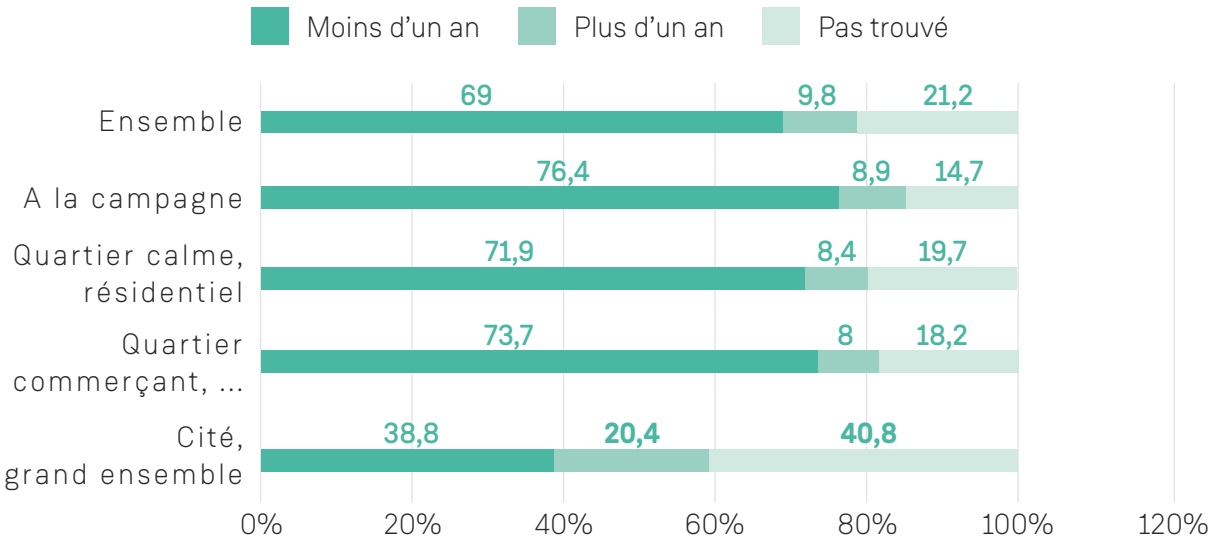
Le même niveau de difficulté est également observé pour les personnes connaissant une situation de précarité financière, sans possibilité d'être aidé·e, et ce, quelles que soient leurs caractéristiques par ailleurs : 15% des personnes en précarité financière ont mis plus d'un an pour trouver un logement et 38% n'en avaient pas trouvé au moment de l'enquête.

4.6. Des difficultés spécifiques aux familles monoparentales et aux personnes immigrées

Parmi l'ensemble des personnes ayant recherché un logement, les personnes en famille monoparentale et les personnes immigrées se distinguent par des recherches principalement orientées vers le secteur locatif social (respectivement 45% et 46%, contre 25% en moyenne). Pour les unes comme pour les autres, ces recherches essentiellement réalisées dans le parc social semblent dictées par des contraintes spécifiques et des difficultés d'accès au parc locatif privé.

Le logement social constitue en effet la principale option de logement pour les familles monoparentales, parfois la seule, face à des loyers et des niveaux de garanties demandés qui leur sont bien souvent inaccessibles dans le logement privé. Ce phénomène s'est accentué depuis la fin des années 1990[12], la part des familles monoparentales étant devenue particulièrement importante parmi les locataires HLM (37% en 2013, contre 15% pour des familles composées de deux parents).

Graphique 9 Délai d'accès au logement et issue de la recherche selon l'environnement du lieu de résidence



Source : Enquête Accès aux droits, Défenseur des droits, 2016.
Champ : Personnes ayant cherché un logement dans les cinq dernières années parmi les 18-79 ans résidant en France métropolitaine (n=1208).
Lecture : 69% des 18-79 ans ayant cherché un logement à louer au cours des cinq années précédant l'enquête ont trouvé ce logement en moins d'une année ; c'est le cas de 78,6% des 18-79 déclarant ne pas avoir de difficultés.

Par ailleurs, l'enquête Accès aux droits donne à voir des projets de mobilité très centrés sur le parc social pour les personnes résidant dans « une cité ou un grand ensemble », dont les recherches sont principalement dirigées au sein de ce parc (58% contre 25%). Elle fait aussi ressortir d'importantes difficultés d'accès au logement rencontrées par cette population : les recherches d'un logement à louer ayant duré plus d'un an ou n'ayant pas abouti sont deux fois plus fréquentes (20% et 41% d'entre elles·eux respectivement) pour celles-ci que parmi l'ensemble des personnes concernées par une recherche de logement dans l'enquête (10% et 21% respectivement).

[12] Voir sur ce point, *Le parc social, refuge des familles monoparentales*, Note de synthèse du CREDOC, octobre 2010 et Enquête Nationale Logement 2013, INSEE.

Si l'enquête ne permet de rendre compte que partiellement des trajectoires résidentielles, elle laisse ainsi toutefois apparaître de fortes spécificités relevées parmi les personnes résidant dans les quartiers d'habitat social dans le cadre d'une recherche de logement, rejoignant en cela les constats tirés des analyses récentes de l'INSEE sur la mobilité résidentielle des immigré·e·s. Selon ces analyses, les personnes immigrées, plus souvent locataires dans le parc social que l'ensemble de la population, déménagent aussi plus souvent au sein de ce parc. C'est en particulier le cas des personnes immigrées originaires du Maghreb ou d'Afrique hors Maghreb, dont le parcours résidentiel se distingue par une moindre mobilité vers le secteur locatif privé ou une accession à la propriété, en particulier par rapport aux immigré·e·s d'Europe du Sud[13]. Les délais de recherche observés dans l'enquête, sensiblement plus longs pour les personnes immigrées que pour l'ensemble des personnes ayant recherché un logement à louer, pourraient tenir notamment à des freins rencontrés par ces personnes pour l'accès au parc privé, et des recherches en conséquence plus souvent limitées au seul parc social où les délais d'accès sont les plus longs.

Les personnes en familles monoparentales comme les personnes immigrées semblent ainsi se heurter à d'importantes difficultés d'accès au parc locatif privé qui pourraient les conduire à limiter leurs recherches au seul parc social. L'accès au parc locatif paraît limité pour ces personnes qui sont plus souvent en situation de précarité économique mais également parce que des critères moins objectifs sont souvent pris en compte, ce qui pourrait constituer une discrimination. La restriction de l'offre de logements qui en résulte pour ces personnes accroît par ailleurs d'autant les files d'attente des demandeurs d'un logement social et, en conséquence les délais d'accès à un logement.

[13] Une analyse récente sur *Les déterminants du statut d'occupation des logements et de la mobilité résidentielle des ménages immigrés* (F. Domergue, V. Jourdan, in Les conditions de logement en France, INSEE Références, Edition 2017) montre d'une part que les ménages immigrés restent plus souvent dans le secteur locatif social à la suite d'un déménagement et met d'autre part en évidence l'impact du pays d'origine. Une analyse « toutes choses égales par ailleurs » montre en particulier que, à caractéristiques égales, les ménages originaires du Maghreb et d'Afrique hors Maghreb ont une probabilité cinq fois plus élevée d'habiter le parc social que ceux d'Europe du Sud qui sont à l'inverse plus souvent locataires du secteur libre ou propriétaires, notamment pour les ménages originaires d'Espagne, d'Italie et du Portugal. Par ailleurs, si le fait d'être resté·e étranger·ère ou de devenir français·e a peu d'effet sur la location en secteur libre ou social, ce choix influe davantage sur l'accès à la propriété, plus fréquent chez les ménages immigrés devenus français. Enfin, une longue durée de présence en France joue négativement sur la probabilité d'être locataire du secteur libre, mais positivement sur le statut de propriétaires. Voir aussi *Fiche 2.5 Logement des ménages selon le lien à la migration*, Insee Références, édition 2017. Celle-ci montre notamment que ces spécificités s'observent également parmi les descendants d'immigrés originaires du Maghreb notamment.

5. Représentations et expériences de discriminations dans la recherche d'un logement à louer

5.1. Une perception aiguë des discriminations dans la recherche d'un logement

Les discriminations lors de la recherche d'un logement à louer sont perçues comme une réalité fréquente, voire très fréquente, par 46% des 18-79 ans résidant en France métropolitaine.

Tableau 2 Perception des discriminations

	Jamais	Rarement/Parfois	Souvent/Très souvent
Contrôle de police	4,5	45,5	50,1
Recherche d'emploi	3,5	49,5	47
Recherche d'un logement	**4,1**	**50,1**	**45,8**
Carrière	3,9	63,3	32,8
École ou université	8,4	67,9	23,7
Relations de voisinage	7	70,8	22,1
Relations avec l'administration	12,6	48,2	19,1
Lieux de loisir	12,8	75,3	12

Source : Enquête Accès aux droits, Défenseur des droits, 2016.
Champ : Personnes âgées de 18 à 79 ans résidant en France métropolitaine (n=5115).
Lecture : 45,8% des 18-79 ans résidant en France métropolitaine considèrent que des traitements défavorables ou des discriminations sont vécues par les personnes qui recherchent un logement.

Le logement constitue ainsi l'un des trois contextes dans lesquels la perception des discriminations est la plus forte, suivant de près les discriminations perçues lors d'une recherche d'emploi (47% des 18-79 ans pensent qu'elles existent souvent ou très souvent) et les discriminations lors d'un contrôle de police (50%). Ces trois domaines devancent largement les autres contextes possibles des discrimination - déroulement de carrière (33%), école ou université (24%), *etc*. – selon l'avis des personnes interrogées.

La perception de discriminations fréquentes dans le logement, alors même que trois quarts (76%) des personnes enquêtées n'y sont pas directement exposées, celles-ci n'ayant pas effectué de recherche de logement à louer au cours des cinq années précédant l'enquête, semble traduire une conscience élevée des discriminations à l'œuvre dans le domaine du logement. L'ampleur des conséquences d'un refus d'accès au logement, en tant que bien de première nécessité dont dépend aussi l'accès à d'autres droits essentiels à la vie quotidienne (emploi, éducation, santé, services de proximité, *etc*.) et la possibilité d'une vie familiale, explique sans doute ce haut niveau de perception des discriminations. Des personnes, sans avoir recherché elles-mêmes un logement récemment, peuvent aussi craindre pour elles-mêmes ou un·e proche des difficultés et d'être elles-mêmes exposées à des discriminations si elles avaient à le faire, face à des exigences de garanties toujours croissantes et des pratiques très sélectives pour le choix final de la/du candidat·e à la location[14], en particulier dans les secteurs où les tensions du marché du logement sont les plus vives. D'une façon générale, la crainte d'être soi-même écarté·e de la location, ou de voir un·e proche écarté·e, malgré des ressources régulières, faute de pouvoir répondre à des exigences devenues inaccessibles pour beaucoup, et une transparence souvent insuffisante des conditions d'accès, contribuent à nourrir un fort sentiment d'inégalités et renforcent la perception des discriminations.

5.2. Des expériences de discrimination étroitement associées à une recherche difficile de logement locatif

Une expérience de discrimination rapportée par 14% des personnes qui ont cherché un logement à louer dans les cinq dernières années

Parmi les personnes ayant recherché un logement au cours des cinq dernières années, soit 24% de la population dans l'enquête, 14% rapportent une expérience de discrimination dans le cadre de leur recherche. Le décalage sensible entre ce taux et la forte perception des discriminations qui se produisent lors de la recherche d'un logement, tient notamment au fait que les expériences de discrimination rapportées dans l'enquête concernent les seules recherches d'un logement locatif. En présence d'une forte aspiration à être propriétaire de sa résidence principale au sein de la population générale, une part importante de personnes, notamment parmi les 30-50 ans, s'oriente en effet vers l'achat d'un logement plutôt que vers la location[15]. Or, des discriminations peuvent également se produire dans le cadre de l'achat d'un logement, en particulier lors d'une demande de crédit immobilier dont l'octroi conditionne la réalisation effective de l'opération, sachant que huit acquisitions sur dix sont réalisées en recourant au crédit[16]. Un récent testing réalisé à Villeurbanne à la demande de cette commune a ainsi mis en lumière des pratiques discriminatoires dans l'accès au crédit bancaire en raison de l'origine[17]. Les expériences de discriminations rapportées dans l'enquête qui ne portent que sur l'accès à un logement locatif, ne reflètent donc qu'une partie de l'ensemble des discriminations pouvant se produire dans le logement.

[14] Exigences et pratiques régulièrement dénoncées par les associations, telles que la Fondation Abbé Pierre dans ses rapports annuels, et la CLCV dans le cadre de plusieurs enquêtes réalisées sur l'accès à la location privée.

[15] *Acquisition et accession*, in Les Conditions de logement en France (Fiche 3.2), INSEE référence, mars 2017.

[16] *Conditions de financement des acquéreurs récents*, in Les Conditions de logement en France (Fiche 3.2), INSEE référence, mars 2017.

[17] *Testing sur l'accès au crédit immobilier et au prêt à la création d'entreprise réalisé par la Ville de Villeurbanne*, septembre 2017.

Des expériences de discriminations presque deux fois plus fréquentes pour celles et ceux qui n'ont pu trouver un logement à louer au cours des cinq années écoulées

Les discriminations apparaissent directement associées à la durée de la recherche, reflet de difficultés plus ou moins importantes rencontrées pour accéder à un logement. Les discriminations rapportées pour les cinq années précédant l'enquête sont moins fréquentes pour celles et ceux qui ont trouvé un logement en moins d'un an : 9% de celles et ceux qui ont trouvé un logement dans ce délai rapportent avoir vécu des discriminations, contre 14% parmi l'ensemble des personnes ayant recherché un logement locatif. Les discriminations rapportées sont d'autant plus fréquentes que la recherche est longue : 19% des personnes ayant cherché un logement pendant plus d'un an signalent des discriminations, et 27% de celles et ceux dont la démarche s'est révélée infructueuse, soit presque deux fois plus que la moyenne des personnes ayant recherché un logement à louer dans les cinq années écoulées. Les discriminations auxquelles certains groupes sociaux sont plus particulièrement exposés s'ajoutent aux difficultés qu'ils rencontrent dans leurs recherches de logement (voir *supra*), contribuant ainsi à allonger les délais pour accéder effectivement à un logement.

5.3. Des groupes sociaux très inégalement concernés par les discriminations dans l'accès au logement

Si les expériences de discriminations déclarées par les personnes ayant recherché un logement à louer au cours des cinq dernières années apparaissent fortement associées à la durée de la recherche, le secteur locatif recherché, privé ou social, influe peu en tant que tel sur la probabilité d'avoir connu une expérience de discriminations lors de la recherche de logement. Seules les recherches portant sur les deux secteurs locatifs, privé et social, font ressortir une plus forte probabilité (deux fois et demi supérieure à la moyenne) de rapporter une expérience de discrimination. La multiplication des démarches effectuées dans ce cas n'ayant pas alors systématiquement facilité l'accès à un logement : 10% de ces recherches ont abouti au bout d'un an ou plus, mais 34% n'avaient pas abouti au moment de l'enquête, contre 21% en moyenne.

En revanche, les caractéristiques et la situation des personnes agissent de manière déterminante sur la probabilité de connaître une expérience de discrimination dans la recherche d'un logement à louer.

L'origine, la situation de précarité économique, le handicap et la situation de parent isolé, facteurs déterminants dans l'expérience de discriminations dans l'accès au logement

Être immigré·e, être perçu·e noir·e ou arabe, ne pas être en activité, connaître des difficultés financières, ne pas pouvoir se tourner vers son entourage pour être aidé·e, être handicapé·e ou encore être parent isolé·e, sont autant de caractéristiques associées au fait d'avoir connu une expérience de discrimination dans la recherche d'un logement à louer. Des taux de discrimination déclarée très élevés pour certains profils font ressortir une surexposition associée à certaines de ces caractéristiques qui peuvent produire des effets en elles-mêmes ou combinées avec d'autres. La probabilité de connaître des discriminations dans la recherche de logement est en particulier la plus forte pour :

- **Les personnes perçues comme non blanches :** toutes choses égales par ailleurs (Tableau 3), ces personnes ont une probabilité cinq fois plus élevée que les autres d'avoir connu une expérience de discrimination lors de leur recherche d'un logement à louer. Ces discriminations sont d'autant plus intenses qu'elles concernent souvent des jeunes dont le lien à la migration est parfois lointain, très conscients des discriminations dont ils font l'objet et qui agissent comme autant de freins à l'accès aux différents secteurs du parc, privé comme social.

- **Les personnes en situation de handicap :** les personnes reconnues handicapées par l'administration ont également une probabilité plus de deux fois supérieure aux autres, à autres caractéristiques données, de faire état d'une expérience de discrimination dans le cadre d'une recherche de logement. Leur situation de handicap les confronte en effet à la rareté de l'offre de logements accessibles et/ou adaptés, mais aussi parfois à des pratiques conduisant à écarter les candidat·e·s en situation de handicap dont les ressources ne proviennent pas d'un emploi et sont en moyenne inférieures à celles des personnes ne présentant pas de handicap ;
- **Les personnes en difficulté financière :** la probabilité de déclarer une expérience de discrimination est, pour ces dernières, plus de trois fois supérieure à celles qui déclarent être « à l'aise financièrement ». Quelles que soient leurs caractéristiques par ailleurs, le seul fait de connaître des difficultés financières expose les personnes concernées à de fortes discriminations dans leur recherche d'un logement à louer. Cette situation nécessite toutefois d'être nuancée, une situation de précarité financière induisant par définition une recherche de logement plus difficile, les garanties financières étant déterminantes pour apprécier les dossiers des candidat·e·s à la location ;
- **Les personnes en famille monoparentale :** le fait d'appartenir à une famille monoparentale expose près de deux fois plus que les familles bi-parentales au fait de se heurter à une expérience de discrimination dans la recherche d'un logement. Les mères isolées, principalement concernées, sont exposées aux discriminations en tant que femmes, dans leur rôle de mères, du fait de ne pas être en couple, et de leur précarité économique présumée.

À l'inverse, les étudiant·e·s ressortent comme les moins concerné·e·s par une expérience de discrimination, probablement en raison de l'appui que peuvent leur apporter leurs parents dans l'accès au logement, notamment en se portant caution.

Tableau 3

Probabilité de déclarer au moins une expérience de discrimination dans la recherche d'un logement à louer au cours des cinq dernières années selon les caractéristiques sociales (modèle de régression logisitique)

	% pondérés	Odds ratios	IC à 95%
SEXE (NS)			
Femme	12,2	0,7	[0,5;1,2]
Homme	15,9	**1**	
ÂGE (NS)			
18-24 ans	5	1,4	[0,6;3,7]
25-34 ans	14	1,5	[0,8;2,8]
35-44 ans	13,4	**1**	
45-54 ans	15,2	1,0	[0,5;1,9]
55-64 ans	23,2	1,5	[0,6;3,9]
65-79 ans	17,4	1,7	[0,4;6,6]

Source : Enquête Accès aux droits, Défenseur des droits, 2016.
Champ : Personnes ayant cherché un logement dans les cinq dernières années parmi les 18-79 ans résidant en France métropolitaine (n=5115).
Lecture : à sexe, âge, situation par rapport à l'emploi, situation financière personnelle, difficultés financières et situation familiale, le fait d'être perçu·e comme non-blanc·he plutôt qu'être perçu·e comme blanc·he multiplie par 5 la probabilité de déclarer avoir vécu une situation de discrimination dans la recherche d'un logement au cours des cinq années écoulées.

	% pondérés	Odds ratios	IC à 95%
ACTIVITÉ ***			
Actif·ve occupé·e	11,9	**1**	
Chômeur·se ou à la recherche d'un 1er emploi	23,7	1,6	[0,9;2,9]
Étudiant·e, lycéen·ne	4,2	0,3*	[0,1;0,9]
Autres inactifs	21	1,3	[0,6;2,9]
SITUATION FAMILIALE			
Célibataire	12,5	1,2	[0,6;2,3]
En couple sans enfant	7,5	1,0	[0,5;2,2]
Famille monoparentale	21,8	1,7	[0,9;3,3]
Famille biparentale	11,7	**1**	
Famille nombreuse	17,6	1,4	[0,6;3,2]
SITUATION DE HANDICAP			
Personne non handicapée	12	**1**	
Personne handicapée sans reconnaissance administrative de handicap	14,8	0,9	[0,5;1,6]
Personne handicapée avec reconnaissance administrative de handicap	26,9	2,5*	[1,1;5,8]
DIFFICULTÉS FINANCIÈRES **			
À l'aise	3,1	**1**	
Ça va ou c'est juste	15,8	3,4*	[1,3;8,4]
N'y arrive pas sans faire des dettes	18	3,5*	[1,3;9,1]
PENSE ÊTRE PERÇU·E COMME...*			
Blanc·he	8,1	**1**	
Non blanc·he	32,3	4,9*	[3,0;8,0]
Ne se reconnaît pas dans ces catégories	11,4	1,5	[0,7;3,0]
RECHERCHE UN LOGEMENT LOCATIF DANS...			
Le parc privé	8,1	1	
Le parc social	22,7	1,4	[0,8;2,5]
Le parc privé et le parc social	26	2,5*	{1,5;4,4]

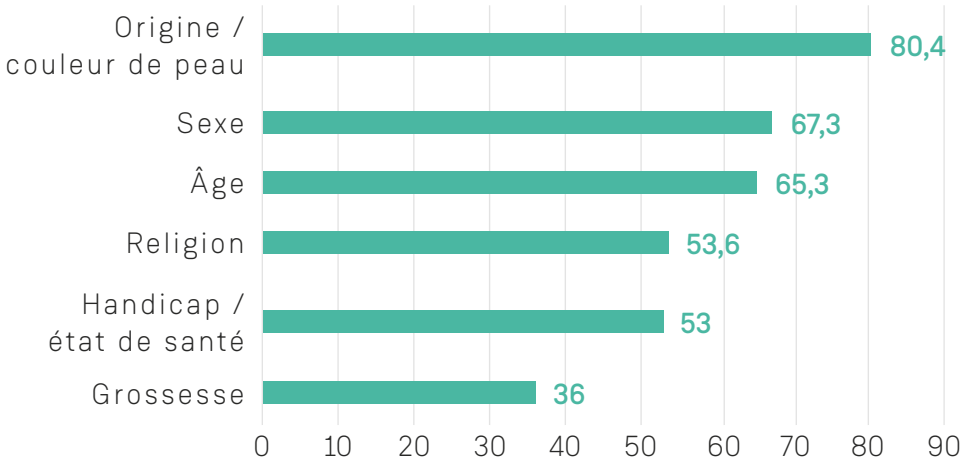
En présence de motifs de discrimination devenus trop nombreux pour pouvoir être tous traités dans l'enquête, le choix s'est porté en priorité sur des critères renvoyant à des attributs inhérents à la personne – sexe, grossesse ou maternité, âge, handicap, état de santé, origine ou couleur de peau – ou de critères particulièrement sensibles et souvent associés à l'origine des personnes dans les représentations collectives, tels que le critère des convictions religieuses.

Parmi les motifs cités par les personnes ayant déclaré une expérience de discriminations dans la recherche d'un logement, la forte prédominance du motif lié au fait d'être perçu·e comme noir·e ou arabe, est en cohérence avec les expériences de discriminations pour les profils concernés.

Le sexe et l'âge, figurant également parmi les critères les plus cités, agissent surtout lorsqu'ils sont combinés entre eux et/ou avec d'autres motifs, notamment avec la situation familiale, compte tenu de la forte majorité de mères isolées parmi les familles monoparentales. En effet, les personnes appartenant à ces familles comptent parmi les catégories les plus exposées aux discriminations dans l'accès au logement.

L'origine, le sexe et l'âge, principaux motifs cités à propos des expériences...

Graphique 10 Motifs de discrimination déclarés lors de la recherche d'un logement à louer
(n=250, Plusieurs réponses possibles)



Source : Enquête Accès aux droits, Défenseur des droits, 2016.
Champ : Personnes âgées de 48 à 79 ans, résidant en France métropolitaine, déclarant avoir été discriminées lors d'une recherche de logement (n=250)
Lecture : parmi les 18-79 ans déclarant avoir vécu des discriminations dans la recherche d'un logement, 80,4% invoquent leur origine ou leur couleur de peau comme motif de cette situation.

En revanche, la situation familiale qui, comme d'autres critères tels que le lieu de résidence ou une situation de particulière vulnérabilité économique, peuvent produire des discriminations précisément dans le domaine du logement, ne figure pas parmi les motifs retenus par les enquêté·e·s.

5.4. Vue d'ensemble des discriminations lors de la recherche d'un logement à louer

Des taux de discrimination jusqu'à deux fois supérieurs pour certains profils par rapport au taux moyen de 14% pour l'ensemble des personnes rapportant une expérience de discrimination dans le cadre de leur recherche d'un logement locatif, tous motifs confondus, mettent notamment en lumière des discriminations multiples qui en accroissent l'intensité et en amplifient les effets pour les personnes concernées.

Trois groupes, répartis autour de deux lignes de partage principales, déclarent un niveau très élevé de discriminations. Une première ligne de partage ressort en particulier autour de l'origine des personnes, notamment selon l'existence d'un lien plus ou moins fort à la migration. Une autre ligne de partage se dégage autour de caractéristiques signalant une situation familiale et/ou financière plus ou moins stable, appréciée d'une part selon la présence d'enfants ou non, d'autre part selon que les personnes sont isolées ou en couple, et enfin selon leur situation par rapport à l'emploi.

Pourquoi une approche intersectionnelle des discriminations ?

Les discriminations revêtent des formes particulières. Elles peuvent être fondées sur un critère unique prohibé par la loi (sexe, âge, origine, orientation sexuelle, *etc.*) mais également sur une base multiple en combinant plusieurs de ces critères.

Les discriminations multiples tendent de plus en plus à être reconnues dans les travaux internationaux (ONU, OIT) et européens (Commission européenne) et se subdivisent en plusieurs catégories. Bien qu'il n'y ait pas de consensus sur les concepts, trois catégories peuvent ici être retenues : les discriminations successives, cumulatives et intersectionnelles.

La discrimination successive fait apparaître des motifs de discriminations les uns après les autres, les uns et les autres ne s'aggravant pas concomitamment. Il est dès lors possible d'établir la part respective de chaque motif discriminatoire puisqu'ils sont invoqués dans une succession de situations différentes. Pour une personne concernée par ces discriminations, toutefois, cela signifie que le parcours individuel est marqué par des obstacles successifs, si bien qu'au total la trajectoire individuelle cumule les désavantages de façon diachronique.

Exemple : *A dossier équivalent, un marocain naturalisé français depuis 5 ans, handicapé, fonctionnaire, a déposé une demande de logement social pour lui-même, son épouse et leurs deux enfants. Il a attendu pendant plus d'un an avant qu'une proposition lui soit faite, alors que plusieurs candidats français de naissance, ayant déposé leur demande à la même date avaient déjà eu une proposition. Lors de la proposition qui lui est faite, un logement correspondant à la taille qu'il avait demandée s'étant libéré, il ne peut l'accepter car les travaux d'accessibilité nécessaires pour qu'il puisse l'occuper avec sa famille n'ont pas été réalisés.*

Dans les cas de discrimination cumulative, plusieurs motifs discriminatoires interviennent en même temps et s'ajoutent les uns aux autres. Ainsi, un motif se superpose en complément

du premier dans une même situation. Pour l'individu concerné, il y a donc toujours cumul, mais les facteurs de discrimination entrent en jeu de manière concomitante.

Exemple : *Un jeune Guadeloupéen venu s'installer en métropole cherche un studio à louer près de son nouveau lieu de travail. Le logement pour lequel il s'est porté candidat auprès d'une agence immobilière lui est refusé au motif que la caution apportée par son père resté en Guadeloupe ne peut être acceptée s'agissant d'une pension d'invalidité.*

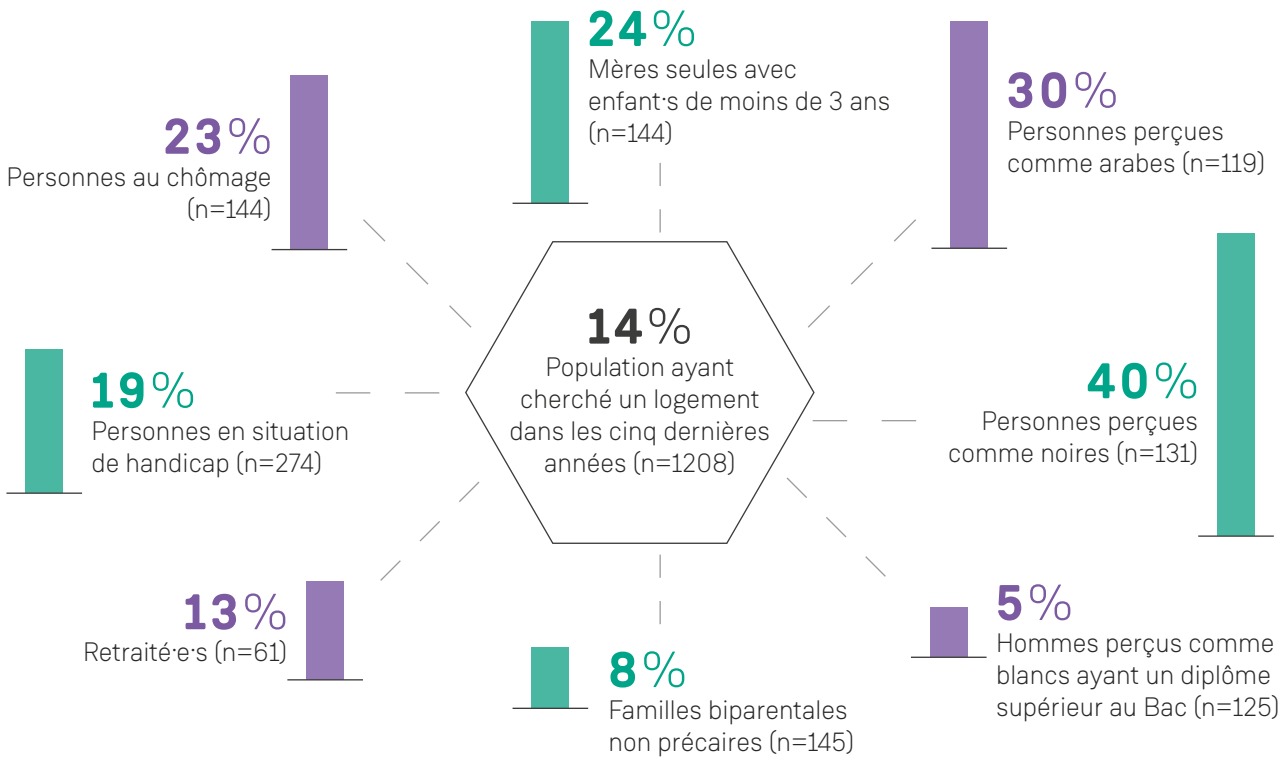
La discrimination intersectionnelle suppose que différents critères interagissent ensemble d'une manière telle qu'ils sont inséparables. Autrement dit, les différents motifs de discrimination produisent une nouvelle forme de discrimination qui ne peut se réduire à la somme de ses composantes, intensifiant et amplifiant l'effet discriminatoire.

Exemple : *À revenus équivalents, une femme en cours de séparation, en recherche d'un T3 pour y loger avec ses deux jeunes enfants (6 et 3 ans) après la séparation d'avec son compagnon se voit préférer, par l'agence immobilière auprès de laquelle elle a déposé son dossier complet, un jeune couple ayant également deux jeunes enfants.*

Les expériences de discrimination rapportées dans l'enquête permettent de décrire ces différentes formes de discriminations multiples sans qu'il soit possible de les isoler. L'analyse intersectionnelle permet de rendre visibles les discriminations multiples que les différents groupes sociaux ont rapportées au cours des 5 dernières années.

Graphique 11

Taux d'expériences de discrimination dans le logement pour différents groupes sociaux parmi les personnes ayant cherché un logement à louer dans les cinq années précédant l'enquête



Les personnes perçues comme noires ou arabes

Si le fait d'être immigré·e va de pair avec des discriminations déclarées fréquentes, c'est également le cas pour les personnes perçues comme noires ou arabes, ces deux groupes rapportant une expérience de discrimination dans leur recherche de logement deux fois plus souvent que la moyenne (30% contre 14%). S'agissant des personnes perçues comme noires ou arabes, on ne peut toutefois imputer les discriminations auxquelles elles sont beaucoup plus fréquemment confrontées que les autres dans l'accès au logement à leur lien « réel » à la migration, car pour nombre d'entre elles, ce lien peut être lointain (plusieurs générations en amont) ou inexistant (ex. : personnes nées dans des territoires ultra-marins). Les discriminations dont font l'objet ces personnes sont d'autant plus vivement ressenties lorsqu'elles sont en mesure de présenter les garanties attendues, notamment par des revenus réguliers grâce à un emploi stable, les différences de traitement qu'elles subissent ne pouvant dès lors être fondées sur aucun critère objectif en lien avec leur recherche de logement. Plusieurs testings réalisés au cours dix dernières années sur l'accès au logement privé ont mis en lumière l'ampleur de telles discriminations, notamment à l'encontre de jeunes dont la consonance du patronyme évoque une origine maghrébine ou d'Afrique subsaharienne[18]. Les pratiques discriminatoires à leur encontre montrées par ces tests constituent des freins importants pour l'accès au parc locatif privé et peuvent les contraindre à limiter leurs recherches au parc social. Elles peuvent aussi expliquer des parcours résidentiels principalement réalisés au sein du parc social, observés parmi les immigré·e·s originaires du Maghreb ou d'Afrique hors Maghreb, et qui s'observent aussi parmi de plus jeunes générations dont le lien à la migration est plus lointain[19]. Les discriminations ainsi mises en lumière ont par ailleurs de multiples conséquences : outre les freins importants à des besoins de mobilité résidentielle fortement exprimés dans l'enquête, en présence d'une population plus jeune que l'ensemble de la population enquêtée, elles entretiennent la ségrégation résidentielle régulièrement dénoncée et combattue, et contribuent à nourrir les stéréotypes négatifs associés notamment aux « jeunes des cités ».

La situation spécifique des mères seules avec enfant(s)

La forte progression de la part des familles monoparentales depuis plus de vingt ans, passée de 12% en 1990 à 22% en 2013, principalement du fait de séparations de couples, retentit fortement sur le logement par un accroissement des besoins dans ce domaine. La recherche d'un logement adapté à la nouvelle situation de la famille expose cependant les femmes à des difficultés particulières car, si le profil des familles monoparentales a évolué, 85% d'entre elles restent des mères isolées. Les nombreux désavantages qu'elles subissent dans l'accès au logement apparaissent en effet comme le résultat d'un cumul d'inégalités liées à de multiples stéréotypes de genre, par ailleurs nourris par la spécialisation des rôles sociaux entre hommes et femmes[20], et qui peuvent prendre diverses formes dans les différentes sphères de la vie des femmes.

Plus précarisées financièrement que leurs ex-conjoints par la baisse de niveau de vie qu'occasionne la séparation du couple (elle est de 20% pour les premières contre 3% pour les seconds), les femmes, devenant mères isolées, sont surexposées au risque de pauvreté. Ce risque est, entre autres facteurs, favorisé par une inactivité plus fréquente parmi les femmes que parmi les hommes lorsqu'ils vivent en couple, et par des inégalités professionnelles persistantes, pour celles des femmes qui sont actives occupées (temps partiels, emplois peu qualifiés et mal rémunérés, *etc*.). Le taux de pauvreté est trois fois plus élevé pour les familles monoparentales avec au moins un enfant mineur que pour les familles

[18] Les résultats d'un test réalisé en 2016 à l'échelle nationale par courriel en réponse à des offres de location dans le cadre d'une recherche (projet DALTON) montrent de telles discriminations. Les résultats obtenus à Paris intra-muros (dans le cadre du projet ADAM, déclinaison parisienne du test à l'échelle nationale) montrent ainsi qu'à dossier équivalent, un candidat maghrébin a un tiers de chances en moins d'avoir un rendez-vous de visite qu'un candidat français et qu'un signal de stabilité financière et professionnelle n'augmente les chances d'accès au logement que pour le candidat français. *Les discriminations dans l'accès au logement à Paris : Une expérience contrôlée*, M. Bunel, Y. L'Horty, L. du Parquet, P. Petit, février 2017.

[19] L'article précité *Les déterminants du statut d'occupation des logements et de la mobilité résidentielle des ménages immigrés*, (F. Domergue, V. Jourdan, Insee Références, édition 2017) montre une part inexpliquée, toutes choses égales par ailleurs, des inégalités observées dans les trajectoires résidentielles des immigré·e·s originaires du Maghreb ou d'Afrique hors Maghreb. Ces trajectoires sont plus souvent réalisées au sein du seul parc social sans évolution vers d'autres secteurs du parc de logement (notamment le secteur locatif privé), que pour les autres. De même, dans sa thèse sur *L'incorporation spatiale des immigrés en France : étude des déterminants des trajectoires résidentielles*, (Haley McAway, novembre 2016), l'auteur émet l'hypothèse selon laquelle des discriminations pourraient participer d'inégalités qui se traduisent par des trajectoires résidentielles moins fréquentes hors du parc social, et qui se perpétuent sur plusieurs générations.

[20] Voir notamment *La pauvreté au prisme du genre*, H. Périvier, Communication 2016/1 (n°98).

« traditionnelles » : 39,6% des premières ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté, contre 13,5% des secondes[21].

Ce processus de précarisation des mères isolées contribue à leur forte stigmatisation en tant que locataires à risques, donnant lieu à des stéréotypes associés aux femmes qui s'expriment spécifiquement dans le logement, tant dans leur rôle de mère et de leur capacité à assurer seules l'éducation de leurs enfants, que dans leur capacité à payer régulièrement un loyer.

Les multiples difficultés auxquelles les femmes doivent faire face en cas de séparation du couple se vérifie dans l'enquête, notamment par un taux de recherches inabouties sensiblement plus important que la moyenne pour les familles monoparentales (29% contre 21%), donnant lieu à un taux de discriminations déclarées parmi les plus élevés (22% pour l'ensemble des personnes en famille monoparentale et jusqu'à 24% pour les mères d'enfants en bas âge, contre 14% en moyenne). Si ces difficultés sont les plus vives dans le parc privé, elles sont aussi présentes dans le parc social. Des pratiques visant à apprécier des ressources de manière restrictive et à rechercher la mixité sociale mises en œuvre par les bailleurs sociaux peuvent en effet retarder, voire faire obstacle à leur accès au logement social, alors que l'accès à un logement social peut leur éviter de basculer dans la pauvreté.

Les personnes en situation de handicap

Les personnes handicapées se heurtent également à plusieurs types de discriminations, d'une part du fait de la nature de leurs ressources, souvent principalement constituées de l'allocation pour adulte handicapé·e, et non d'un salaire, mais aussi du fait de leurs besoins spécifiques nécessitant le plus souvent des travaux d'accessibilité ou d'adaptation. Ces multiples difficultés, dont rend compte un taux de recherches infructueuses nettement supérieur à la moyenne (35% contre 21%), notamment en raison d'une offre de logements adaptés et accessibles encore largement insuffisante, se caractérisent au final par des discriminations, par ailleurs fortement exprimées par les personnes handicapées ayant recherché un logement (19% contre 14% en moyenne). Les mesures retenues pour développer l'offre de logements adaptés à la suite de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement de la population du 28 décembre 2015 et du Plan National d'action sur la prévention de la perte d'autonomie de fin 2015, n'avaient pas encore pu produire leurs effets au moment de l'enquête. Il faudrait interroger à nouveau des personnes handicapées à propos de leur accès au logement pour évaluer l'efficacité de ces dispositions récentes.

[21] Voir notamment *Les variations du niveau de vie des hommes et des femmes à la suite d'un divorce ou d'une rupture de Pacs*. C. Bonnet, B. Carbinti, A. Solaz, in Couples et familles, Insee Références, 2015.

6. Démarches engagées pour faire valoir ses droits

Confrontées à une discrimination, les personnes peuvent engager différents types de démarches pour faire valoir leurs droits : s'adresser à une association, à la mairie ou tout autre service pouvant a minima les informer et, pour certaines, les accompagner dans l'accomplissement des actes nécessaires. Le logement ressort dans l'enquête comme l'un des domaines où le taux des démarches engagées pour faire valoir ses droits, de 11%, est parmi les plus faibles, se limitant au recours pour faire valoir le droit au logement opposable et contrastant avec la forte perception de discriminations.

Tableau 4

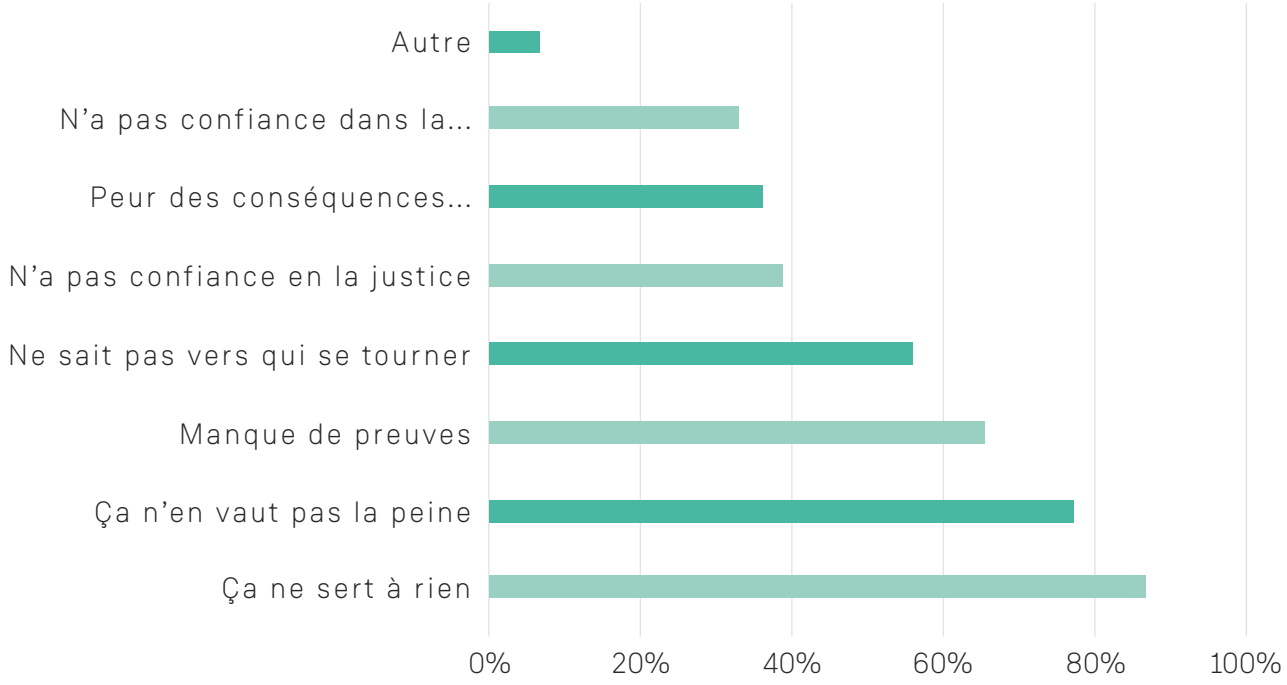
Taux de démarches en fonction des circonstances des discriminations vécues au cours des cinq dernières années

	%
Au cours de la carrière	27,5
A l'école ou à l'université	18,7
Dans les relations de voisinage	17,2
Dans les relations avec les services publics	16,7
Lors d'un contrôle de police	12,6
Lors d'une recherche de logement	**11**
Dans les lieux de loisir	7,6
Lors d'une recherche d'emploi	7,1

Champ : Personnes déclarant au moins une expérience de discrimination liée au sexe, à l'âge, à l'origine ou à la couleur de peau, à la religion, au handicap ou état de santé ou à la grossesse dans les cinq dernières années (n=1208)

Les principales raisons citées pour justifier l'absence de démarches réalisées qui permettraient ou auraient permis de faire valoir ses droits font ressortir une forme d'inutilité ou un intérêt jugé insuffisant pour engager une démarche pour faire valoir ses droits. Si les mêmes raisons sont également avancées dans les autres domaines étudiés dans l'enquête, leur ampleur dans le cas précis du logement interroge. Plusieurs raisons peuvent contribuer à l'expliquer. L'existence du recours pour le droit au logement opposable, qui n'est pas juridiquement un recours pour discriminations, peut conduire à privilégier ce recours, dans la mesure où il peut aboutir à l'attribution d'un logement social, plutôt que chercher à faire reconnaître ses droits en cas de discrimination. Plus généralement, pour les personnes ayant déclaré avoir été confrontées à une discrimination, faire valoir ses droits dans ce domaine impose d'être particulièrement déterminé·e·s et armé·e·s face aux difficultés juridiques liées à la constitution de preuves, d'ailleurs souvent citées dans l'enquête, la complexité des démarches et des délais de procédures souvent dissuasifs.

Graphique 12 Raisons de la faible propension à engager des démarches en cas de discriminations dans le logement



Champ : Personnes n'ayant pas entamé de démarches pour faire reconnaître une discrimination vécue dans leur recherche de logement (n=153).

Ces multiples difficultés constituent autant d'obstacles parfois insurmontables en l'absence d'un accompagnement solide des personnes qui souhaitent faire valoir leurs droits. La rareté des décisions des tribunaux ayant reconnu une discrimination dans l'accès au logement en témoigne : si une vingtaine de décisions tout au plus retient l'existence d'une discrimination dans l'accès au logement privé depuis 2000, deux décisions seulement l'ont reconnu pour l'accès au logement social. Parmi ces deux décisions, le récent arrêt de la Cour de Cassation (Chambre criminelle, 11 juillet 2017), qui vient de clore une affaire, qui opposait depuis plus de dix ans un bailleur social à un locataire écarté en commission d'attribution en raison de ses origines, initiée au pénal conjointement avec SOS Racisme, illustre la particulière détermination nécessaire pour ce type de recours[22].

Pour autant, les personnes victimes de discrimination bénéficient en matière civile de l'aménagement de la charge de la preuve : une fois établis les faits laissant présumer une discrimination, il revient au bailleur de démontrer que sa décision est justifiée. Et la reconnaissance récente du testing comme mode de preuve des discriminations dans le cadre d'un recours civil pourrait faciliter considérablement les recours notamment dans le domaine du logement.

[22] Dans cet arrêt, la haute juridiction retient la responsabilité de la commission d'attribution, organe des bailleurs sociaux compétents pour déterminer les conditions d'attribution, même si celle-ci est composée de membres externes à l'organisme de logement social. Une autre décision du Tribunal correctionnel de Saint-Etienne a reconnu en février 2009 l'existence de pratiques discriminatoires au nom de la mixité sociale.

7. Conclusion

Le logement est un domaine caractérisé par d'importants effets systémiques dans l'accès à ce droit fondamental et dans les discriminations qui s'y produisent, mis en lumière dans l'enquête « Accès aux droits ».

Si parmi les personnes ayant recherché un logement à louer au cours des cinq années avant l'enquête (un quart de la population enquêtée), la recherche a pu aboutir en moins d'un an pour plus des deux tiers, elle a été en revanche plus difficile pour près d'un tiers d'entre elles, 10% ayant duré un an ou plus et 21% n'ayant pu aboutir au moment de l'enquête. Confrontées à des difficultés d'accès au logement privé en raison de pratiques particulièrement sélectives, par des exigences auxquelles elles ne peuvent faire face, certaines personnes, particulièrement exposées à des discriminations au vu de leur situation familiale, d'une origine immigrée, parfois du seul fait de leur couleur de peau, de leur situation de handicap, orientent leurs recherches vers le logement social. Par ailleurs, la réalité du parc privé crée des difficultés réelles d'accès au logement aux personnes en situation de précarité financière. Les obstacles rencontrés pour l'accès au logement privé peuvent en effet les contraindre à limiter leurs recherches au seul parc social où les délais d'accès sont plus longs.

Lorsqu'elles ont connu une expérience de discrimination, les personnes sont peu enclines à faire valoir leurs droits comme le montre le très faible nombre de démarches engagées dans l'enquête. Un tel résultat souligne à quel point les recours existants sont inaccessibles et le fait qu'engager des démarches dans ce sens peut se révéler parfois insurmontable, en particulier pour les personnes les plus éloignées du droit, lorsqu'aucun accompagnement n'est proposé.

Ces résultats, riches d'enseignements pour l'action, font d'abord ressortir la nécessité de poursuivre sans relâche et de concert les actions de promotion de l'égalité et de l'accès aux droits comme celles de lutte contre les discriminations, et ce dans l'ensemble du parc locatif, privé comme social.

Plusieurs avancées législatives récentes offrent aujourd'hui des nouveaux leviers dont il convient de se saisir pour progresser, tant dans le respect des droits et de l'égalité que pour accompagner les personnes confrontées à des discriminations dans l'accès au logement afin de faire respecter leurs droits.

La récente admission du testing comme mode de preuve dans les recours civils offre en effet de nouveaux moyens juridiques permettant de faciliter la preuve pour les victimes de discriminations, notamment dans l'accès à la location.

Par ailleurs, des critères de discrimination récemment introduits dans la loi tels que le lieu de résidence, la perte d'autonomie, peuvent offrir de nouveaux leviers pour traiter les situations de discrimination dans l'accès au logement et faire progresser les pratiques, face à des critères de choix des candidat·e·s à la location qui manquent encore trop souvent de transparence. En particulier, l'introduction du nouveau critère de particulière vulnérabilité économique pourra permettre de remettre en cause certaines pratiques des opérateurs immobiliers qui excluent les candidats à la location de manière disproportionnée sur la base de la nature de leurs revenus ou de leurs ressources.

Les récentes mesures adoptées sur les aides au logement, qui bénéficient aux locataires les plus modestes, et le projet de loi Logement annoncé par le gouvernement, pourraient permettre de préciser les modalités les mieux adaptées pour assurer la solvabilité des locataires et définir des critères objectifs pour apprécier celle-ci.

Dans le logement social, les mesures pour une meilleure transparence des procédures, des priorités d'attribution clarifiées ou encore une meilleure objectivation des choix visent à améliorer le traitement des demandes en présence de délais d'attente souvent très longs, notamment dans les territoires les plus recherchés.

Dans le logement privé, plusieurs améliorations du droit locatif et l'encadrement renforcé des professions immobilières, avec notamment l'adoption d'un code de déontologie interdisant expressément les discriminations favorisent une amélioration des pratiques mises en œuvre pour le choix des candidat·e·s à la location dans le secteur privé.

Toutes ces avancées sont à consolider dans leur mise en œuvre concrète. Le Défenseur des droits a contribué à plusieurs d'entre elles par ses avis et recommandations. Il s'est également mobilisé pour faire progresser concrètement le respect des droits et de l'égalité par des actions de promotion, comme l'illustre la campagne « Louer sans discriminer » qu'il a engagée en 2016, en partenariat avec les acteurs du logement privé, afin de les accompagner dans la mise en œuvre de pratiques respectueuses de leurs obligations professionnelles et des droits.

Défenseur des droits

TSA 90716 - 75334 Paris Cedex 07

Tél. : 09 69 39 00 00

www.defenseurdesdroits.fr

Toutes nos actualités :

www.defenseurdesdroits.fr

Défenseurdesdroits

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

© 12/2017 - Défenseur des droits