



mesurer  
l'Impact  
d'un Courrier  
d'Alerte  
sur les Discriminations  
selon l'Origine



UNIVERSITÉ  
PARIS-EST  
MARNE-LA-VALLÉE



---

## Rapport final

24 juin 2019

# Mesurer l'Impact d'un Courrier d'Alerte sur les Discriminations selon l'Origine

Sylvain CHAREYRON

Université Paris-Est Créteil, ERUDITE et TEPP

Yannick L'HORTY

Université Paris-Est Marne-la-Vallée, ERUDITE et TEPP

Souleymane MBAYE

Université Paris-Est Marne-la-Vallée, ERUDITE et TEPP

Pascale PETIT

Université Paris-Est Marne-la-Vallée, ERUDITE et TEPP

## Préambule

Ce rapport est le livrable final du projet de recherche « Mesurer l'Impact d'un Courrier d'Alerte sur les Discriminations selon l'Origine » (MICADO), élaboré en réponse à l'appel du Défenseur des droits et du Ministère de la Cohésion des Territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Ce projet est porté par la fédération de recherche TEPP du CNRS (FR 3435).

Il a été rédigé par une équipe de chercheurs issus d'un même laboratoire, l'ERUDITE, appartenant à deux universités différentes : Sylvain Chareyron (Université Paris-Est Créteil, ERUDITE) ; Yannick L'Horty (Université Paris-Est Marne-la-Vallée, ERUDITE) ; Souleymane Mbaye (Université Paris-Est Marne-la-Vallée, ERUDITE) et Pascale Petit (Université Paris-Est Marne-la-Vallée, ERUDITE).

Ce rapport a bénéficié du suivi du Défenseur des droits et en particulier de l'accompagnement de Sarah Bénichou, Marielle Chappuis, Martin Clément, Vincent Lewandoski, Béatrice Robert de Massy et Slimane Laoufi.

## Table des matières

Résumé.....	3
Résumé long (note de synthèse).....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Introduction.....	4
1. Le libre choix du lieu de résidence : enjeux de politiques publiques.....	6
2. Discrimination dans l'accès au logement : que nous apprennent les testing ?.....	7
3. Méthodologie : le protocole de l'étude MICADO.....	12
4. Caractéristiques de l'échantillon : Statistiques descriptives.....	15
5. Résultats.....	18
Analyse des évolutions des taux de réponse positive au niveau des individus.....	18
Analyse des évolutions des réponses positives au niveau de l'agence.....	20
Résultats des estimations.....	22
6. Discussion.....	26
Conclusion.....	27
Bibliographie.....	29
Annexe 1. Le courrier du Défenseur des droits.....	32
Annexe 2. Résultats détaillés.....	34

# Mesurer l'impact d'un courrier d'alerte sur les discriminations liées à l'origine

Sylvain Chareyron<sup>‡</sup>, Yannick L'Horty<sup>†</sup>, Pascale Petit<sup>‡</sup>, Souleymane Mbaye<sup>†</sup>

## Résumé

*Cette étude évalue l'effet d'une action visant à réduire la discrimination au logement selon l'origine à l'aide d'un courrier nominatif de rappel du cadre légal adressé à des agences immobilières à probabilité de discrimination élevée. Dans un premier temps, nous avons effectué un test de correspondance par paire sur le critère de l'origine auprès de 3 260 agences immobilières situées dans les 50 plus grandes aires urbaines françaises. Ce test nous a permis d'identifier 343 agences à risque discriminatoire que nous avons réparties au hasard en deux groupes. Le premier groupe a été destinataire d'un courrier de sensibilisation signé par le Défenseur des droits leur indiquant qu'elles ont fait l'objet d'un test et leur rappelant le cadre légal et les sanctions auxquelles elles s'exposaient. Le deuxième groupe n'a reçu aucune information. Nous avons ensuite testé à nouveau l'ensemble de ces agences immobilières trois mois, neuf mois et quinze mois après réception du courrier à l'aide d'une paire de candidats fictifs, l'un avec une origine française présumée, l'autre maghrébine. Les résultats indiquent que le courrier est un puissant réducteur de discriminations. Il n'y a plus d'écart significatif de traitement dans les agences du groupe traité entre les deux candidats, trois mois et neuf mois après la réception du courrier, alors que l'écart se maintient de façon constante dans les agences du groupe témoin. Le courrier réduit significativement la discrimination à l'encontre du candidat appartenant au groupe minoritaire jusqu'à 9 mois après son envoi. Cet effet s'atténue dans le temps et il ne se maintient pas 15 mois après l'envoi du courrier.*

**Mots-Clés :** discrimination, logement, testing, politiques publiques

**Codes JEL :** J14, J18, R31

Ce rapport a été élaboré en réponse à une demande conjointe du Défenseur des droits et du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

---

<sup>†</sup> Université Paris-Est, ERUDITE (EA 437), TEPP-CNRS (FR 3435), UPEC, UPEM, F-77454 Marne-La-Vallée, France, yannick.lhorty@u-pem.fr

<sup>‡</sup> Université Paris-Est, ERUDITE (EA 437), TEPP-CNRS (FR 3435), UPEC, UPEM, F-77454 Marne-La-Vallée, France, pascale.petit@u-pem.fr

<sup>†</sup> Université Paris-Est, ERUDITE (EA 437), TEPP-CNRS (FR 3435), UPEC, UPEM, F-77454 Marne-La-Vallée, France, Souleymane.Mbaye@u-pem.fr

<sup>‡</sup> Université Paris-Est, ERUDITE (EA 437), TEPP-CNRS (FR 3435), UPEC, UPEM, F-94000 Créteil, France, sylvain.chareyron@u-pec.fr

## Introduction

Le testing est la méthode la plus utilisée pour mesurer de façon objective les discriminations directes dans l'accès au logement, comme dans l'accès à l'emploi ou à d'autres marchés. Elle consiste à comparer les retours obtenus en réponse à une offre par deux candidats semblables en tous points sauf sur la caractéristique dont on veut tester l'effet. Selon la synthèse de littérature de Riach et Rich (2002), cette méthode a été utilisée pour la première fois par Daniel (1968) pour mesurer le racisme en Grande-Bretagne, avec des tests portant à la fois sur l'accès à l'emploi et sur l'accès au logement. En France, le premier testing est celui de Bovenkerk *et al.* (1979) qui porte sur l'accès à l'emploi des antillais. Ces premiers tests utilisaient la méthode d'audit par couple, qui s'appuie sur des personnes physiques pour jouer le rôle des candidats, parfois des comédiens. Les testeurs candidatent par téléphone et participent à des entretiens d'embauche ou des visites d'appartement, ce qui permet d'observer les discriminations aux différentes étapes de l'accès à l'emploi ou au logement. Avec la diffusion d'internet et le développement des sites d'annonces spécialisés, le test de correspondance s'est imposé comme le moyen le plus probant pour mesurer des discriminations (Neumark, 2018). Dans les tests de correspondance, contrairement aux méthodes d'audit, les candidats sont purement fictifs et n'ont aucune réalité physique. Certes, les réponses obtenues se limitent alors aux invitations à participer à un entretien d'embauche ou à la visite d'un bien immobilier, c'est-à-dire à la première étape de la transaction, mais les tests de correspondance évitent les nombreux biais d'apparence et de motivation des candidats tout en permettant de construire des échantillons de grande taille, conduisant ainsi à une mesure à la fois non biaisée et plus précise de l'ampleur des discriminations.

Cette méthode a été appliquée aux Etats-Unis depuis les années 1980 et a apporté de multiples preuves expérimentales de discriminations dans l'accès au logement, en particulier pour les discriminations ethno-raciales qui sont les plus étudiées (Yinger, 1986 ; Page, 1995 ; Choi *et al.*, 2005 ; Hanson & Hawley, 2011). Elle a aussi été appliquée dans de nombreux pays d'Europe depuis le début des années 2000<sup>1</sup>. Dans une méta-analyse récente, Flage (2018) identifie 29 études scientifiques ayant appliqué le test de correspondance dans 15 pays différents. Il conclut que les candidats signalant une origine étrangère par la consonance de leur nom de famille ont deux fois moins de chance en moyenne d'être invités à visiter un logement en location que les candidats majoritaires. Selon le Défenseur des droits (2017)<sup>2</sup>, le logement

---

<sup>1</sup> Pour la Suède : Ahmed *et al.*, 2008 et 2010 ; Bengtsson *et al.*, 2012 ; Carlsson & Eriksson, 2014. Pour l'Espagne : Bosch *et al.*, 2010. Pour l'Italie : Baldini & Federici, 2011. Pour la Belgique : Heylen *et al.*, 2015. Pour la Grèce : Drydakis, 2011.

<sup>2</sup> Enquête sur l'accès aux droits, Volume 5, Les discriminations dans l'accès au logement, décembre 2017.

est d'ailleurs perçu par près d'un français sur deux (46 %) comme l'un des principaux domaines susceptibles de produire des discriminations, soit à peine moins que dans le domaine de l'emploi (47 %) ou des contrôles de police (50 %).

Si ces travaux sont utiles pour préciser la nature et l'ampleur des problèmes, ils donnent peu d'information sur les solutions envisageables permettant de lutter efficacement contre les discriminations. D'un côté, l'action publique de lutte contre les discriminations s'est considérablement développée en France depuis son émergence dans les années quatre-vingt-dix (Calvès, 2000 ; Fassin, 2002), dans un contexte de requalification des politiques publiques en faveur de l'intégration des personnes immigrées en actions de lutte contre la discrimination (Lorcerie, 2000). D'un autre côté, les recherches ayant pour objet l'évaluation de tout ou partie de l'arsenal d'actions de lutte contre les discriminations (LCD) demeurent très rares. Les contre-exemples les plus cités sont les évaluations non expérimentales des actions de discriminations positives aux Etats-Unis (Coate et Loury, 1993) et l'évaluation expérimentale de Goldin et Rouse (2000) sur l'usage de paravents<sup>3</sup> dans les procédures de recrutement des orchestres symphoniques et ses effets sur les biais sexistes des employeurs. Alors qu'il existe un grand nombre d'actions publiques et privées de lutte contre les discriminations et de promotion de la diversité, très peu ont été véritablement évaluées. Parmi ces actions, on peut évoquer le rappel de la règle de droit, les campagnes d'informations à destination des potentiels discriminés ou des potentiels discriminateurs, les actions de sensibilisation et de formation des acteurs, l'implication des autorités avec la signature de chartes et l'engagement dans des procédures de labellisation, etc. Aucune de ces actions n'a encore fait l'objet d'une évaluation sur une base rigoureuse. Les méthodes modernes d'évaluation d'impact, qui se diffusent dans la littérature internationale n'ont pas encore été appliquées aux actions de lutte contre les discriminations. Dans le cas de la France, la seule exception est le travail réalisé autour de l'évaluation du CV anonyme (Behaghel *et al.*, 2015), qui reste peu conclusif sur les effets réels du dispositif.

MICADO (« Mesurer l'Impact d'un Courrier d'Alerte sur les Discriminations selon l'Origine ») est un projet de recherche en sciences sociales qui associe deux méthodologies expérimentales. D'une part, il utilise la méthode du test par correspondance, ou testing, qui est la seule méthode permettant d'établir une différence de traitement entre deux individus de caractéristiques semblables, dans l'accès à une ressource donnée offerte sur un marché, ici le marché du logement. D'autre part, il recourt à un protocole d'évaluation expérimentale de politiques publiques, consistant à assigner de façon aléatoire les individus

---

<sup>3</sup> L'usage du paravent permet un recrutement du musicien à l'aveugle et de manière anonyme.

éligibles à une action publique (le traitement) dans deux groupes : le groupe test (les traités), le groupe témoin ou condition de contrôle (les non traités), et à suivre dans le temps des variables de résultats.

Nous évaluons l'effet d'une action de politique publique de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement du parc privé locatif. Le critère de discrimination ciblé est celui de l'origine et nous nous focalisons plus précisément sur les différences entre deux candidats présumés français dont l'un signale une origine maghrébine par son nom et son prénom. L'action évaluée correspond à l'envoi d'un simple courrier nominatif adressé par le Défenseur des droits à une agence immobilière afin de lui indiquer qu'elle fait l'objet d'un testing et de lui rappeler le cadre légal et les sanctions encourues en cas de comportements discriminatoires. Les données sont recueillies à l'aide de testing répétés qui ont eu lieu trois mois, neuf mois et quinze mois après la réception du courrier.

Les résultats indiquent qu'un simple courrier peut être un puissant réducteur de discriminations. Les agences qui l'ont reçu traitent de façon égalitaire les deux candidats à la location ce qui n'est pas le cas des agences qui n'ont pas reçu le courrier, et ce jusqu'à neuf mois après la réception du courrier. Ce dernier augmente fortement le taux de réponse des agences aux candidats à la location et 9 mois après l'envoi du courrier, le traitement a un effet positif et significatif sur l'ampleur de la discrimination : il réduit la discrimination à l'encontre du candidat d'origine maghrébine.

La première section souligne les enjeux de politiques publiques en matière de discriminations dans l'accès au logement. La deuxième section dresse un rapide survol des résultats des tests de discrimination en France et dans les autres pays. La troisième section présente le protocole expérimental et la collecte des données. La quatrième section décrit les caractéristiques de l'échantillon. Les résultats de l'expérience sont présentés dans la section cinq, discutés en section six et nous concluons dans la dernière section du rapport.

## **1. Le libre choix du lieu de résidence : enjeux de politiques publiques**

Le lieu de résidence concourt au bien-être d'une personne au travers des aménités auxquelles il donne accès. Plus important encore, il conditionne les opportunités que connaîtra un individu. Ainsi, le fait de vivre dans un quartier défavorisé exerce un effet négatif sur la participation au marché du travail (Gobillon *et al.*, 2011), à la fois en raison de la discrimination à l'emploi à l'encontre des personnes vivant dans ces quartiers (Bunel *et al.*, 2015) et de l'incapacité des individus y habitant à bénéficier des réseaux sociaux pertinents (Sari, 2012). L'effet du lieu de vie ne se limite pas seulement aux opportunités professionnelles puisque les contacts liés au réseau social ont également une influence sur de nombreux autres facteurs comme l'accès à l'éducation et l'accumulation de capital humain (Borjas, 1995), les activités criminelles

(Glaeser, Sacerdote et Scheinkman, 1996) ou la participation aux programmes sociaux (Anne et Chareyron, 2017).

Le lieu de résidence étant un déterminant important des trajectoires de vie des personnes, il est nécessaire d'étudier les contraintes qui influencent les choix de localisation des individus. L'une de ces contraintes est la discrimination fondée sur l'appartenance ethnique dont les personnes peuvent être victimes lorsqu'elles essaient de louer ou d'acheter un logement. Le fait de constater de fortes discriminations dans l'accès au logement selon l'origine recouvre donc des enjeux de politiques publiques importants. C'est une question d'égalité de traitement lors de la recherche d'un logement et sous cet angle il est souhaitable que l'ensemble du parc locatif soit accessible à tous, sans conditions d'origine, de sexe, de configuration familiale ou de tout autre critère discriminatoire. C'est aussi une question d'égalité des chances puisque le libre accès de chacun à l'ensemble du parc locatif peut être un moyen pour les personnes habitant dans les zones les plus défavorisées, en quartier politique de la ville ou en zone rurale, de compenser les handicaps de leur localisation.

Pour autant, alors que les discriminations selon l'origine sont rigoureusement prohibées en France et dans d'autres pays, la sanction des contrevenants est très rare en raison de la difficulté qui existe pour caractériser l'infraction. Pour y parvenir, il est nécessaire de prouver que deux personnes aux origines différentes mais similaires en tout autre point ont reçu un traitement différent. Seul un testing permet d'apporter une telle preuve, mais il est très coûteux de le réaliser à grande échelle. Dans ce contexte, l'interdiction de discriminer en matière locative, bien que prévue par plusieurs textes de loi, avec de lourdes sanctions à la clé, est dans les faits perçue comme peu dissuasive au vu d'un maigre contentieux en la matière, et des sanctions rares, voire symboliques.

## **2. Discrimination dans l'accès au logement : que nous apprennent les testing ?**

Pour mesurer de façon objective les discriminations dans l'accès au logement, comme dans l'accès à l'emploi ou à d'autres marchés, la méthode la plus utilisée qui s'impose dans la littérature internationale est celle du test de correspondance par paire, qui consiste à comparer les réponses obtenues en réponse à une annonce immobilière par deux candidats fictifs semblables en tous points sauf sur la caractéristique dont on veut tester l'effet. Nous présentons dans l'encadré 1 les principaux avantages et inconvénients de la méthode du testing.

Cette méthode a été appliquée aux Etats-Unis depuis les années 1980 et a apporté de multiples preuves expérimentales de discriminations dans l'accès au logement, en particulier pour les discriminations ethno-

raciales qui sont les plus étudiées (Yinger, 1986 ; Page, 1995 ; Choi et al., 2005 ; Hanson & Hawley, 2011). Elle a aussi été appliquée dans de nombreux pays d'Europe<sup>4</sup>. Avec la généralisation d'internet et des sites d'annonces immobilières, le test de correspondance, qui consiste à envoyer des courriels de demande émanant de candidats fictif, s'est imposée comme le moyen le plus efficace de réaliser des testing sur le marché du logement. Dans une meta-analyse récente, Flage (2018) identifie 29 études scientifiques ayant appliqué cette méthode dans 15 pays différents. Il conclut que les candidats signalant une origine étrangère par la consonance de leur nom de famille ont deux fois moins de chance en moyenne d'être invités à visiter un logement en location que les candidats majoritaires.

### **Avantages et inconvénients de la méthode du test de correspondance**

Nous présentons ci-dessous les principaux avantages et inconvénients de la méthode du test de correspondance, ou testing. Un développement plus détaillé est apporté par du Parquet et Petit (2019).

#### **Les principaux avantages**

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

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

#### **Les principales limites**

Une première limite porte sur la question éthique. Celle-ci est centrale dans le cas des expérimentations sociales avec protocole d'assignation aléatoire mais elle se pose également dans un testing. Elle tient au

---

<sup>4</sup> Pour la Suède : Ahmed *et al.*, 2008 et 2010 ; Bengtsson *et al.*, 2012 ; Carlsson & Eriksson, 2014. Pour l'Espagne : Bosch *et al.*, 2010. Pour l'Italie : Baldini & Federici, 2011. Pour la Grèce : Drydakis, 2011. Pour la Norvège : Beatty et Sommervoll, 2012. Pour la Belgique : Heylen *et al.*, 2015. Pour l'Allemagne : Auspurg, Hinz et Schmid, 2017.

fait que l'identification de pratiques discriminatoires est établie en renonçant au principe de loyauté vis-à-vis des agences immobilières. Sans nier l'existence de cette question éthique, elle doit être mise en regard des coûts de tous types engendrés par l'existence de la discrimination pour la société et de l'impossibilité d'en évaluer certains aspects autrement que par testing.

La seconde et sans doute principale limite du testing tient au fait que ses résultats ne sont pas directement généralisables car les données collectées ne sont pas représentatives de l'ensemble du marché du logement. Ils portent, au plus, sur un petit nombre d'annonces et de localités. S'inscrivant dans le temps et dans l'espace, ils peuvent notamment être sensibles à une éventuelle saisonnalité sur le marché. De surcroît l'étude porte uniquement sur la première étape de la transaction et elle peut donc minorer la mesure des discriminations réelles sur le marché.

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

Les rares études qui ont mesuré les discriminations dans l'accès au logement en France reposent sur des méthodes d'audit par couples qui couvrent de petits échantillons et/ou des territoires particuliers. Ainsi, l'étude réalisée par ASDO pour la Halde en 2006 mesure la discrimination dans l'accès au logement selon l'origine et la situation de monoparentalité à partir d'un panel de seulement 126 annonces et sans avoir envoyé les candidats fictifs sur les mêmes annonces. Le testing d'ISM-CORUM réalisé en 2011 porte quant à lui sur un territoire restreint, la ville de Villeurbanne, sur un faible nombre d'annonces (100) et se focalise sur le motif de l'origine en comparant seulement deux profils fictifs, une personne française de souche et une personne d'origine maghrébine (l'effet de l'origine est évalué conditionnellement au sexe, car les paires de candidats sont composées soit de deux hommes, soit de deux femmes). L'enquête qualitative menée par Bonnet et al. (2011) auprès de trente agents immobiliers illustre quant à elle la prégnance d'un discours et de pratiques discriminatoires ethno-raciales qui paraissent très affirmés sur le marché immobilier. D'autres études s'intéressent au ressenti des discriminations et procèdent par sondage auprès d'un échantillon représentatif. L'étude de l'IFOP (2012) montre que les discriminations dans l'accès au logement sont perçues comme fréquentes par le grand public et qu'elles sont davantage ressenties par les résidents en ZUS.

Un petit nombre de tests scientifiques ont été réalisés sur des échantillons moins restreints et avec des méthodes probantes. Bonnet *et al.* (2015) exploitent une campagne d'audit réalisée au printemps 2009 en réponse à 250 annonces de biens immobiliers à louer en Ile-de-France pendant laquelle des figurants ont téléphoné aux loueurs en révélant des informations personnelles selon un protocole préétabli. Acolin *et al.* (2016) ont effectué un test de correspondance en envoyant des courriers électroniques pour six candidats dont 5 avec un nom de famille évoquant une origine étrangère, en réponse à 300 annonces publiées sur internet pendant deux mois, entre avril et mai 2014, jusqu'à atteindre un total de 1800

réponses sur la France entière. Ces deux études concluent à l'existence de fortes discriminations dans l'accès au logement selon l'origine ethnique.

Bunel *et al.* (2017) ont étudié l'ampleur de la discrimination dans l'accès au logement de candidats d'origine maghrébine à Paris à l'aide d'un test de correspondance mené entre début avril et fin mai 2016. Dans ce projet, baptisé ADAM, les chercheurs ont envoyé quatre messages sollicitant la visite d'un logement en réponse à 504 annonces immobilières émanant de particuliers ou d'agences immobilières, soit un envoi de 2016 réponses. Ils concluent que les discriminations à l'encontre des individus d'origine maghrébine sont fortes dans l'accès au logement parisien et qu'elles sont peu liées à la fragilité financière supposée de ces individus. L'individu de référence d'origine française a un taux de réponse de 18,7 % à ses demandes de visite de logement. Pour l'individu d'origine maghrébine, ce taux est de 12,9 %, soit un tiers de chances en moins de recevoir une issue favorable à sa demande de visite. Si le candidat d'origine maghrébine précise qu'il est fonctionnaire, son taux de réponse est de 15,5% ce qui reste inférieur au candidat d'origine française qui ne fait pas mention de sa situation. Lorsque c'est le candidat d'origine française qui envoie le même signal de stabilité, son taux de réponse atteint 42,9 %. Un signal de stabilité professionnelle et financière n'augmente fortement les chances d'accès au logement que pour les candidats d'origine française, ce qui suggère une forte discrimination par les préférences à l'encontre des candidats maghrébins. Ce résultat est vérifié que l'annonce émane d'un particulier ou d'une agence immobilière. L'interprétation des effets du signal de stabilité financière fait référence aux deux principaux fondements des discriminations dans la littérature économique. D'une part, la discrimination peut résulter de préférences exogènes ou d'aversion individuelles pour telle ou telle caractéristique démographique des candidats, dans la logique des modèles de Becker (1957, 1971). D'autre part, il peut s'agir d'une discrimination statistique qui, en situation d'information imparfaite, par exemple sur le risque de non-paiement des loyers du candidat à la location, se fonde sur les connaissances réelles ou supposées par l'offreur de la moyenne et de la dispersion de cette caractéristique dans le groupe démographique du candidat, dans la lignée des modèles d'Arrow (1972) et Phelps (1972).

L'étude réalisée par Le Gallo *et al.* (2019) est le premier testing dans l'accès au logement de couverture nationale, sur les 50 plus grandes aires urbaines de France métropolitaine, couvrant plusieurs critères de discriminations : l'âge, l'origine, le lieu de résidence et leurs combinaisons. Le protocole a consisté à envoyer, entre juin et décembre 2016, 5 candidatures fictives en réponse à une sélection de 5 000 annonces de locations dans le parc privé réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain, soit 100 annonces par aire urbaine ou encore 25 000 réponses à des annonces immobilières. Les auteurs vérifient si les discriminations dépendent des caractéristiques des candidats (en ajoutant à leur profil des signaux

de stabilité financière, avec un statut de fonctionnaire), de celles de l'annonceur (en distinguant les particuliers et les professionnels) et de celles du contexte local.

Les auteurs ne parviennent pas à mettre en évidence des discriminations en raison de l'âge du loueur. Ils trouvent un effet positif du fait de signaler un lieu de résidence en HLM ou dans une cité, ce qui indique une augmentation du niveau de vie et une capacité plus élevée à payer son loyer. Ils concluent en outre à d'importantes discriminations selon l'origine qui pénalisent les candidats signalant par leur nom et prénom une origine maghrébine ou une origine africaine. Relativement au candidat de référence présumé d'origine française, le candidat maghrébin a 26,7 % de chances en moins de voir ses démarches d'accès au logement aboutir. Ces discriminations sont très marquées pour les offres qui émanent de particuliers et elles le sont aussi pour les offres diffusées par les agences immobilières. Elles ne sont que faiblement atténuées lorsque le candidat à la location ajoute un signal de qualité en précisant qu'il est fonctionnaire.

Dans la présente étude, nous avons réutilisé les données issues de ces deux campagnes de testing afin d'effectuer un premier repérage des agences immobilières potentiellement discriminantes (cf. encadré).

#### **Réexploitation de deux bases de données issues de testing**

Pour mener à bien ce projet, nous avons réutilisé les bases de données de deux études précédentes, les projets ADAM et DALTON, dont voici les références.

Acronyme du projet : **ADAM** (Attentats et Défiance Arabo-Musulmane)

Financement : CNRS

Volumétrie : 504 annonces immobilières, 4 profils de candidats, soit 2016 demandes de visites

Période : avril et mai 2016

Référence : Bunel, M., L'Horty, Y. & Petit, P. (2017). Les discriminations dans l'accès au logement à Paris : une expérience contrôlée, Rapport de recherche de TEPP, n°17-01.

Acronyme du projet : **DALTON** (Discrimination dans l'Accès au Logement : un Testing de cOuverture Nationale)

Financement : Agence Nationale de la Recherche (ANR-15-CE28-0004)

Volumétrie : 5000 annonces immobilières, 5 profils de candidats, soit 25000 demandes de visites

Période : avril 2016 à janvier 2017.

Référence : Le Gallo, J. L'Horty, Y. Petit, P. (2019). « Les discriminations dans l'accès au logement en France : Un testing de couverture nationale », Economie et Statistique, à paraître.

Les résultats de ces différentes études sont assez convergents. Ils plaident pour des réactions de politique publique. Alors que la mixité sociale des quartiers est un objectif affiché de l'action publique en France et que les discriminations selon l'origine sont rigoureusement prohibées, le fait de constater de fortes discriminations dans l'accès au logement selon ce critère recouvre des enjeux de politiques publiques importants. Les résultats de ces études invitent à une réflexion approfondie sur les différents

outils et actions qui peuvent être déployés pour contrer les discriminations dans l'accès au logement. Ces outils de politique publique vont du rappel de la règle de droit, à des mesures concrètes visant à rendre le droit plus effectif.

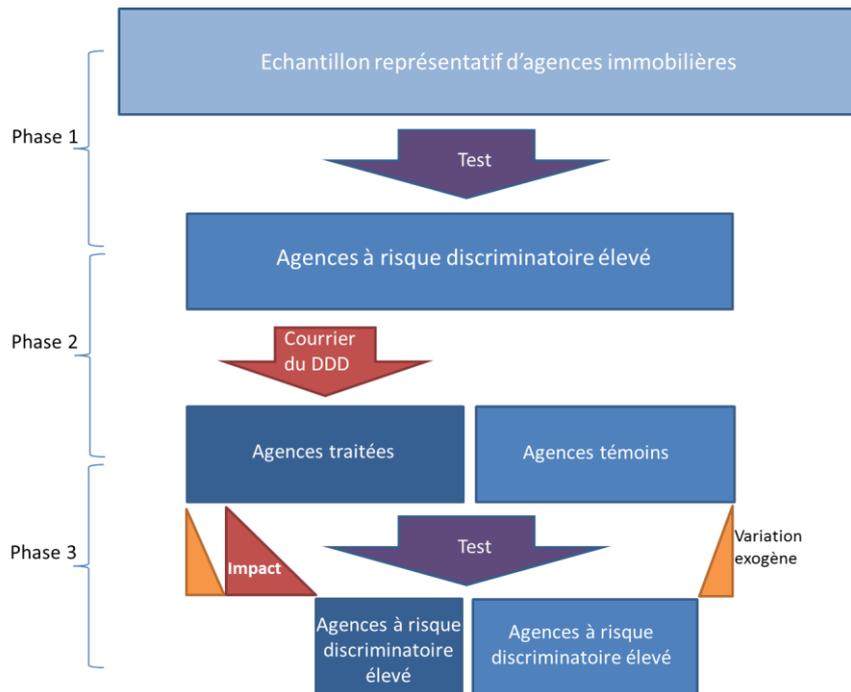
### 3. Méthodologie : le protocole de l'étude MICADO

Le projet consiste à mesurer l'impact d'une action de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement porté par le Défenseur des droits. L'action a pris la forme d'un envoi de courrier d'information par le Défenseur des droits à des agences immobilières suspectées de comportements discriminatoires vis-à-vis de candidats à la location d'un logement dans le parc privé. Ce courrier d'alerte, reproduit dans l'annexe 1, informe les agences immobilières qu'elles font l'objet d'un testing et rappelle le cadre légal et les sanctions auxquelles s'exposent les discriminateurs<sup>5</sup>. Il consiste en un rappel à la Loi sans en avoir la portée juridique. Il s'agit d'un courrier nominatif annonçant aux agences qu'elles font l'objet d'un testing, ce qui inscrit la démarche dans un registre particulier en donnant à voir aux agences concernées qu'elles peuvent être « épinglées ». Le courrier était accompagné du guide « Louer sans discriminer », un manuel rédigé en vue de professionnaliser les pratiques, ce qui inscrit la démarche dans un registre pédagogique propre à la promotion plutôt que dans le registre répressif de la sanction.

Le protocole est représenté de façon globale dans le schéma 1.

---

<sup>5</sup> *Lorsqu'il est commis par une personne physique, le délit de discrimination prohibé par les articles 225-1 et suivant du code pénal fait encourir une peine maximale de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement encourent selon l'article 225-4 du code pénal jusqu'à 225 000 € d'amende.*



Il comprend en pratique quatre étapes.

- Phase 1 – Entre Mai et Juillet 2017. Identification des agences à risque discriminatoire élevé  
Nous avons réalisé une campagne de testing statistique qui met en jeu deux profils de demandeurs. Un candidat signale une origine française par son nom et son prénom, un deuxième candidat signale une origine maghrébine. Ces deux candidats fictifs envoient simultanément des messages quasi-similaires en réponse à des annonces immobilières localisées sur tout le territoire. Nous présentons ci-après des exemples de courriels envoyés par nos candidats à la location.

Bonjour  
 Cette annonce correspond assez bien à ce que je recherche actuellement dans cette zone.  
 Comment faire pour visiter cet appartement ? Quels documents sont nécessaires pour le louer ?  
 En vous remerciant  
 Frédéric ROUX  
 06 44 05 92 57  
 fredrouxfred@gmail.com

Madame, Monsieur,  
 L'appartement que vous proposez dans cette annonce correspond à ce que je cherche.  
 Serait-il possible de le visiter ? Je voudrais préparer le dossier de location, pouvez-vous me donner la liste des pièces demandées ?  
 Merci par avance,  
 Fouad Messaoui  
 Téléphone : 06 56 71 10 52  
 Mail : messaouifouad2@outlook.fr  
 Date de naissance : 18/08/1975  
 Nationalité Française

En outre, nous avons réutilisé les résultats de deux campagnes de testing précédentes dans l'accès au logement que nous avons réalisées en 2016 et 2017 (ADAM et DALTON, cf. supra). Les résultats de ces tests ont permis d'établir une liste de 343 agences à risque discriminatoire élevé. Il s'agit des agences immobilières qui ont donné une réponse positive au candidat d'origine française et qui n'ont pas répondu ou ont donné une réponse négative au candidat d'origine maghrébine suite à l'envoi des deux messages consécutifs.

**Tableau 1 : Construction des échantillons d'agences immobilières**

Projet	ADAM	DALTON	MICADO	Ensemble
Période de collecte	Avril- mai 2016	Juin-décembre 2016	Mai -juillet 2017	
Nombre d'agences testées	260	1772	1228	3260
Nombre d'agences discriminantes	28	144	171	343

- Phase 2 – Envoi des courriers

Sur la base des échantillons ainsi constitués, nous avons produit une liste de 334 adresses d'agences valides. Nous ne sommes pas parvenus à reconstituer l'adresse pour 9 agences, soit parce qu'elles ont disparu, soit pour une autre raison que nous ne pouvons pas identifier. Nous avons ensuite constitué deux listes de 167 agences (groupe traité et groupe de contrôle), par tirage au sort, qui a été effectué de façon séparée pour chacune des deux années. Début décembre 2017, seules les agences du groupe traité ont reçu le courrier de sensibilisation du Défenseur des droits.

**Tableau 2 : Construction des groupes traités et témoins d'agences immobilières**

Groupes	DALTON et ADAM – 2016	MICADO – 2017	Ensemble
A – Groupe traité	82	85	167
B – Groupe témoin	81	86	167
Ensemble	163	171	334

- Phase 3 – Testing de suivi après l'envoi du courrier (mars 2018)

En mars 2018 (trois mois après l'envoi du courrier du Défenseur des droits), nous effectuons un premier testing statistique de suivi auprès des 334 agences identifiées. Puis, en septembre 2018, (neuf mois après l'envoi du courrier du Défenseur des droits), nous effectuons un deuxième testing de suivi auprès des mêmes 334 agences de façon à pouvoir étudier la persistance dans le temps de l'effet du traitement. Enfin, en mars 2019 (quinze mois après l'envoi du courrier du Défenseur des droits), nous réitérons le testing de suivi auprès des mêmes 334 agences.

#### **4. Caractéristiques de l'échantillon : statistiques descriptives**

L'échantillon initial était donc constitué de 334 agences immobilières suspectées de comportements discriminatoires (tableau 3). Parmi elles, seules 291 ont pu être testées lors du premier testing de suivi (à 3 mois) : 35 agences (10 du groupe traité et 25 du groupe témoin) n'ont pu être testées pour les raisons suivantes : agences fermées, problèmes de site internet, sites internet en maintenance, site internet introuvable, aucune annonce sur le site. Par ailleurs, 6 agences du groupe traité ont été basculées dans le groupe témoin (il s'agit de 6 "retours courrier au DDD") car on est sûr qu'elles n'ont pas reçu le courrier du Défenseur des droits. Enfin, 9 agences du groupe traité ont été retirées de la base. Le Défenseur des droits n'ayant pas reçu d'accusé de réception après l'envoi du courrier, il n'y a pas de certitude que celui-ci a bien été reçu par les agences. Ainsi, à l'issue du 1er testing on obtient un nouvel échantillon constitué de 291 agences : 144 dans le groupe traité et 147 dans le groupe témoin.

Pour le second testing, 26 agences (10 du groupe traité et 16 du groupe témoin) n'ont pas pu être testées pour les raisons précitées : agences fermées, problèmes de site internet, sites internet en maintenance, site internet introuvable, aucune annonce sur le site.... Ainsi, à l'issue du 2e testing on obtient un nouvel échantillon constitué de 265 agences : 134 dans le groupe traité et 131 dans le groupe témoin.

Enfin pour le 3e testing, 16 agences n'ont pas pu être testées. L'échantillon final est donc de 249 agences immobilières : 124 dans le groupe traité et 125 dans le groupe témoin.

**Tableau 3 : Effectifs des échantillons au cours des testing réussis**

Echantillon 1 : 334 agences immobilières à risque discriminatoire élevé	
Groupe traité	Groupe témoin
167	167
-9 sans accusé de réception	
158	
-6 retours de courrier	+6 retours de courrier
152	173
-8 non testées*	-26 non testées*
144	147
Echantillon 2 : 291 agences immobilières à risque discriminatoire élevé	
Groupe traité	Groupe témoin
144	147
-10 non testées*	-16 non testées*
134	131
Echantillon 3 : 265 agences immobilières à risque discriminatoire élevé	
Groupe traité	Groupe témoin
134	131
-10 non testées*	-6 non testées*
124	125
Echantillon 4 : 249 agences immobilières à risque discriminatoire élevé	

\*non testés pour les raisons suivantes: aucune annonce de biens en location, agence fermée, problème de site internet...

Le tableau 4 présente les caractéristiques des agences immobilières et des biens de l'échantillon testés à chaque étape. 10% des agences testées sont localisées à Paris, 4% à Marseille et 2% à Lyon. Le loyer moyen au premier testing de suivi est de 582€ avec un loyer minimum de 300€ et un loyer maximum de 1 695€. La surface moyenne au premier testing est de 43 mètres carrés.

**Tableau 4 : Caractéristiques des agences et des biens**

		Moyenne	Ecart- type	Minimum	Maximum
Caractéristiques des agences immobilières discriminantes	Paris	0,10	0,30	0,00	1,00
	Lyon	0,02	0,13	0,00	1,00
	Marseille	0,04	0,20	0,00	1,00
	Observations		291		
Caractéristiques des biens au premier testing de suivi (3 mois après)	Loyer (en euros)	582,45	229,99	300,00	1695,00
	Surface (en mètre carré)	43,45	11,94	20,00	86,00
	Loyer au mètre carré	14,02	6,39	5,45	44,44
	Observations		291		
Caractéristiques des biens au deuxième testing de suivi (9 mois après)	Loyer (en euros)	614,27	287,25	290	2580
	Surface (en mètre carré)	46,82	17,17	15	180
	Loyer au mètre carré	13,73	5,70	6,04	45
	Observations		265		
Caractéristiques des biens au deuxième testing de suivi (15 mois après)	Loyer (en euros)	577,23	200,78	326,00	1974,00
	Surface (en mètre carré)	42,60	10,63	19,00	93,00
	Loyer au mètre carré	14,21	6,10	6,67	45,00
	Observations		249		

Source : Testing MICADO, DDD/TEPP-CNRS

L'expérience contrôlée permet d'obtenir des résultats non biaisés dans la mesure où la sélection des individus, au sens statistique, qui reçoivent le traitement est aléatoire. Pour vérifier que la sélection a bien été opérée de manière aléatoire, il est souhaitable de mesurer la corrélation entre les caractéristiques des agences et l'appartenance au groupe traité. Si les courriers ont bien été envoyés de façon aléatoire, la corrélation entre l'appartenance au groupe traité et ces variables devrait être nulle. Le tableau 5 présente la corrélation entre la localisation de l'agence, ainsi que le loyer et la surface du bien mis en location et l'appartenance au groupe test. On n'observe effectivement aucune corrélation significative entre l'aire urbaine de résidence de l'agence, le loyer ou la surface du bien mis en location et l'appartenance au groupe traité.

**Tableau 5 : Equilibre des groupes**

Variables	(1) Paris	(2) Marseille	(3) Lyon	(4) Loyer	(5) Surface
Traitement	-0.019 (0.025)	0.001 (0.017)	-0.007 (0.011)	-22.835 (19.252)	-0.947 (1.003)
Constant	0.109*** (0.018)	0.041*** (0.012)	0.020** (0.008)	593.750*** (13.250)	43.910*** (0.697)
Observations	582	582	582	570	566
R-squared	0.001	0.000	0.001	0.002	0.002

Notes : Ecart-types robustes à l'hétéroscédasticité entre parenthèses ; \*\*\*  $p < 0.01$ , \*\*  $p < 0.05$ , \*  $p < 0.1$

Source : Testing MICADO, DDD/TEPP-CNRS

## 5. Résultats

### • Analyse des évolutions des taux de réponse positive au niveau des individus

Le graphique 1 présente les taux de réponse positive reçue par origine et par groupe pour chaque phase de testing<sup>6</sup>. Nous avons fait figurer les intervalles de confiance qui permettent de visualiser les écarts statistiquement significatifs. Les valeurs des taux de réponses positives figurent dans le tableau 6.

Lors du premier test, trois mois après l'envoi du courrier par le Défenseur des droits, on constate que l'écart des taux de réponse est significatif dans le groupe témoin mais qu'il ne l'est pas dans le groupe traité. Dans le groupe témoin, le candidat présumé maghrébin a reçu 38,1 % de réponses positives tandis que le candidat présumé d'origine française a reçu 46,3 % de réponses positives, soit une différence de 8,2 points qui est statistiquement significative. Dans le groupe traité, le candidat présumé maghrébin a reçu 47,2 % de réponses positives tandis que le candidat présumé d'origine française a reçu 52,1 % de réponses positives, soit une différence de 4,9 points qui n'est pas statistiquement significative. Il y a donc une discrimination dans l'accès au logement entre nos deux candidats à la location dans notre échantillon d'agences mais cette discrimination n'est pas significative dans le groupe des agences traitées, destinataire du courrier personnalisé.

Lors du deuxième testing, effectué 9 mois après l'envoi du courrier, le même constat qualitatif peut être posé. Il existe à nouveau une différence significative de traitement dans le groupe témoin que l'on ne

<sup>6</sup> Les résultats présentés sous forme de tableau sont disponibles en annexe 2. Dans le tableau correspondant, les écart-types sont groupés au niveau de l'agence.

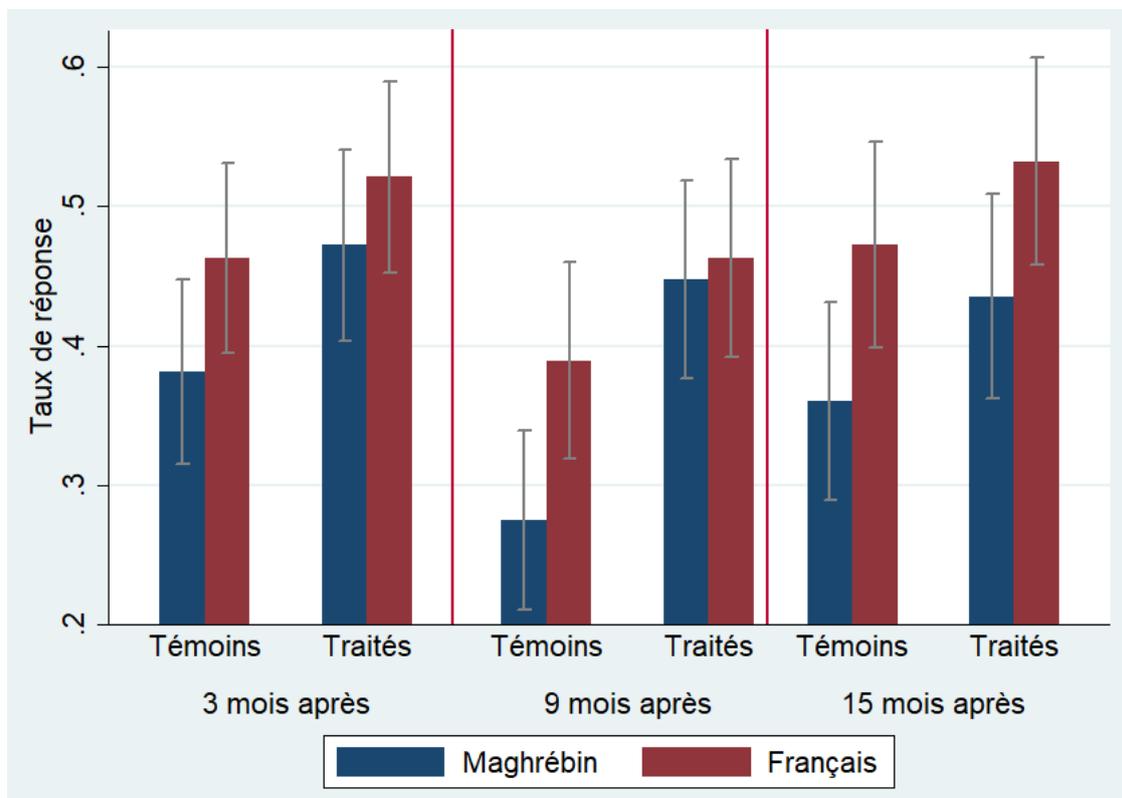
retrouve pas dans le groupe traité. Dans le groupe témoin, le candidat présumé maghrébin a reçu 27,5 % de réponses positives tandis que le candidat présumé d'origine française a reçu 38,9 % de réponses positives, soit une différence de 11,4 points qui est statistiquement significative. Dans le groupe traité, le candidat présumé maghrébin a reçu 44,8 % de réponses positives tandis que le candidat présumé d'origine française a reçu 46,3 % de réponses positives, soit une différence de 1,5 point qui n'est pas statistiquement significative. Au total, on n'observe aucune discrimination significative au seuil de risque usuel dans le groupe d'agences qui ont réceptionné le courrier du Défenseur des droits, 3 mois et 9 mois après l'envoi du courrier.

Au bout de quinze mois, lors du troisième testing, les différences entre les deux groupes se sont atténuées. Dans le groupe témoin, le candidat présumé maghrébin a reçu 36 % de réponses positives tandis que le candidat présumé d'origine française a reçu 47,2 % de réponses positives, soit une différence de 11,2 points qui est statistiquement significative. Dans le groupe traité, le candidat présumé maghrébin a reçu 43,6 % de réponses positives tandis que le candidat présumé d'origine française a reçu 53,2 % de réponses positives, soit une différence de 9,7 point qui est cette fois-ci statistiquement significative. Le niveau de discrimination semble ainsi à chaque période être plus faible dans le groupe traité que dans le groupe témoin, sauf en dernière période où ils convergent.

Dans le premier testing à trois mois, il faut enlever aux agences non traitées 40,4 % de la différence de taux de réponse positive entre le candidat d'origine française et le candidat d'origine maghrébine pour parvenir à celle du groupe des agences traitées ( $40,4 = 1 - 4,9/8,2$ ). Lors du deuxième testing, c'est 87 % de cet écart qu'il faut enlever aux agences du groupe témoin pour parvenir aux chiffres du groupe traité. Lors du troisième testing, quinze mois après l'envoi du courrier, cette proportion n'est plus de 13,6%.

Globalement, on observe que les taux de réponse des deux tests réalisés en mars 2018 et mars 2019 sont similaires, mais que le taux de réponse diminue fortement lors du deuxième test de suivi réalisé en septembre 2018. On note également que les taux de réponse positive sont plus élevés dans l'échantillon test que dans l'échantillon témoin, pour les deux candidats. Les différences d'un test à l'autre sont statistiquement significatives pour le candidat d'origine maghrébine 9 mois après l'envoi du courrier.

**Graphique 1 : Taux de réponses positives selon la période de testing de suivi, l'état traité/non traité et l'origine ethnique présumée**



Notes : Les intervalles de confiance sont établis au seuil de risque de 90%.  
Source : Testing MICADO, DDD/TEPP-CNRS

- **Analyse des évolutions des réponses positives au niveau de l'agence**

Il est possible d'analyser les résultats à deux niveaux : au niveau du taux de réponse positive reçue par les individus mais également au niveau des réponses effectuées par chaque agence. La réponse d'une agence peut en effet être de quatre types : elle peut répondre à aucun des deux candidats, seulement au candidat d'origine française, seulement au candidat d'origine maghrébine ou répondre aux deux candidats. Cette perspective est intéressante car les changements de comportement des agences peuvent être plus visibles à ce niveau qu'à celui du taux de réponse des individus. Ainsi, certaines agences répondent seulement au candidat d'origine maghrébine. Lorsqu'elles reçoivent le courrier du Défenseur des droits elles peuvent décider de répondre aux deux candidats pour assurer une égalité de traitement de la demande. Dans ce cas, on observera une hausse du taux de réponse aux deux candidats par les agences mais le taux de réponse du candidat d'origine maghrébine ne sera pas affecté.

Le tableau 6 présente donc les proportions d'agences ayant répondu aux deux candidats, à aucun des candidats ou à seulement un seul des candidats pour le groupe test et le groupe témoin pour chaque phase de testing, après l'envoi du courrier par le Défenseur des droits.

Trois mois après l'envoi du courrier, on observe une hausse forte et significative au seuil de risque de 10% du taux d'agence ayant répondu aux deux candidats dans les agences du groupe traité par rapport aux agences du groupe témoin. Cette hausse provient d'une diminution de la proportion des trois autres types de réponse possible : la réponse à aucun des candidats diminue de 4,6 points de pourcentage, la réponse au candidat maghrébin seul diminue de 1,2 point de pourcentage et la réponse au candidat français seul diminue de 4,5 points de pourcentage. Neuf mois après l'envoi du courrier par le Défenseur des droits, la proportion d'agences ayant répondu seulement au candidat d'origine française présumée a diminué de façon significative dans les agences du groupe traité par rapport aux agences du groupe témoin, alors qu'à court terme, cette baisse n'était pas significative. On observe aussi une hausse forte et significative de la proportion d'agences ayant répondu aux deux candidats dans les agences du groupe traité par rapport aux agences du groupe témoin. En revanche, aucun effet significatif ne semble subsister 15 mois après l'envoi du courrier.

**Tableau 6 : Taux bruts et écarts de réponses positives au niveau de l'agence (en %) par période de testing de suivi**

		Aucune réponse positive	Maghrébin seulement	Français seulement	Réponses positives aux deux
Testing de suivi (3 mois après)	Ensemble	43,30	7,56	14,09	35,05
	Groupe test	40,97	6,94	11,81	40,28
	Groupe témoin	45,58	8,16	16,33	29,93
	Traité – témoin	-4,60 (0,428)	-1,21 (0,694)	-4,52 (0,268)	10,34* (0,064)
Testing de suivi (9 mois après)	Ensemble	50,57	6,79	13,21	29,43
	Groupe traité	47,01	6,72	8,21	38,06
	Groupe témoin	54,20	6,87	18,32	20,61
	Traité – témoin	-7,19 (0,242)	-0,15 (0,960)	-10,11** (0,015)	17,45*** (0,002)
Testing de suivi (15 mois après)	Ensemble	44,98	4,82	15,26	34,94
	Groupe traité	41,94	4,84	14,52	38,71
	Groupe témoin	48,00	4,80	16,00	31,20
	Traité – témoin	-6,06 (0,336)	0,04 (0,989)	-1,48 (0,745)	7,51 (0,214)

Notes : p-value entre parenthèses.  
Source : Testing MICADO, DDD/TEPP-CNRS

- **Résultats des estimations**

Les résultats précédents pointent deux faits importants. Premièrement, il n'existe plus de discrimination statistiquement significative dans le groupe des agences qui ont été destinataires du courrier du Défenseur des droits, ni 3 mois, ni 9 mois après l'envoi du courrier. Deuxièmement, la proportion d'agences qui répondent aux deux candidats augmente dans le groupe traité par rapport au groupe témoin au bout de 3 et 9 mois.

L'absence de discrimination significative dans le groupe traité peut cependant être due aux fluctuations d'échantillonnage et n'est donc pas une preuve formelle de l'efficacité du courrier. Pour aller plus loin, il importe de tester la significativité du différentiel de discrimination entre le groupe traité et le groupe témoin. D'autre part on souhaite vérifier que les résultats sont robustes à l'inclusion de variables de contrôle, même si l'utilisation de méthodes expérimentales permet de le supposer. Dans un cadre expérimental, l'inclusion de variables de contrôle peut également permettre d'obtenir des résultats plus précis. On veut enfin tester la significativité des variations de l'effet du traitement au cours du temps. Pour effectuer tous ces tests, nous avons recours à l'économétrie.

Le tableau 7 présente, pour chaque testing, les résultats des régressions. Les estimations sont réalisées séparément pour les trois périodes. Les réponses liées à une même agence n'étant pas indépendantes, on estime des modèles probit à effets aléatoires. La corrélation intraclasse varie entre 0,65 et 0,84 en fonction des modèles, ce qui signifie que 65% à 84% de la variance de la probabilité qu'un des candidats fictifs soit contacté par l'agence est due au comportement de l'agence. Les effets marginaux moyens sont présentés.

Le croisement Traitement × Origine maghrébine qui mesure le différentiel de discrimination entre le groupe traité et le groupe témoin donne l'effet du traitement sur les discriminations. Même s'il n'y a plus de différence statistiquement significative entre les deux candidats dans le groupe traité et qu'il y en a toujours dans le groupe non traité, l'écart entre les deux groupes n'est pas statistiquement significatif. On ne peut donc conclure en toute rigueur statistique que la réception du courrier du Défenseur des droits réduit significativement la discrimination au bout de 3 mois et 15 mois. Par contre, 9 mois après l'envoi du courrier, il y a bien un effet positif et significatif sur l'ampleur de la discrimination. Le traitement a réduit la discrimination à l'encontre du candidat d'origine maghrébine de 10,7 points de pourcentage.

Une fois les contrôles ajoutés, on observe que le traitement augmente fortement le taux de réponse des deux candidats au bout de 15 mois : le taux de réponse du candidat d'origine française est augmenté de près de 11 points de pourcentage et celui du candidat d'origine maghrébine de 12 points de pourcentage.

**Tableau 7 : Effet du traitement sur la discrimination**

	Effet après 3 mois		Effet après 9 mois		Effet après 15 mois	
Origine maghrébine	<b>-0.080**</b>	<b>-0.081**</b>	<b>-0.113**</b>	<b>-0.109**</b>	<b>-0.112**</b>	<b>-0.094**</b>
	(0.039)	(0.040)	(0.042)	(0.040)	(0.039)	(0.036)
Traitement	0.059	0.057	0.071	0.032	0.060	0.108*
	(0.058)	(0.057)	(0.059)	(0.052)	(0.062)	(0.063)
Traitement × Origine maghrébine	0.030	0.025	<b>0.098*</b>	<b>0.107**</b>	0.016	0.014
	(0.054)	(0.053)	(0.054)	(0.053)	(0.055)	(0.054)
Contrôles	NON	OUI	NON	OUI	NON	OUI
AIC	706.760	729.820	613.854	643.513	586.092	642.114
Nombre d'observations	582	580	530	530	498	498

Notes : Ecarts-types groupés au niveau de l'agence entre parenthèses ; \*\*\*  $p < 0.01$ , \*\*  $p < 0.05$ , \*  $p < 0.1$ . Les effets marginaux moyens des modèles probit ordonnés à effets aléatoires sont présentés. Les variables de contrôle sont : date de candidature, rang d'envoi, commune d'appartenance de l'agence, le loyer mensuel charges comprises et la surface du logement.

Source : Testing MICADO, DDD/TEPP-CNRS

Le tableau 8 présente les résultats de l'estimation de l'effet du courrier sur le type de réponse donné par les agences pour chaque phase de testing de suivi. On utilise un modèle logit multinomial pour modéliser la probabilité pour une agence de ne répondre à aucun des candidats, seulement à un des candidats ou aux deux candidats. La colonne (1) présente l'effet du courrier sur la probabilité qu'une agence ne réponde à aucun des deux candidats, la colonne (2) sur la probabilité que seul le candidat d'origine française reçoive une réponse positive, la colonne (3) sur la probabilité que seul le candidat d'origine maghrébine reçoive une réponse positive et la colonne (4) sur la probabilité que les deux candidats reçoivent une réponse positive.

A chaque période, on observe une forte augmentation de la proportion d'agences qui répondent favorablement aux deux candidats dans le groupe traité (colonne 4) : recevoir le courrier augmente la probabilité pour une agence de répondre favorablement aux deux candidats de 12 points de pourcentage 3 mois après l'envoi de courrier, de 16 points de pourcentage 9 mois après l'envoi de courrier et de 10 points de pourcentage 15 mois après. Le traitement diminue également significativement la probabilité que les agences répondent seulement au candidat d'origine française présumée au bout de 3 et 9 mois mais la baisse n'est plus significative au bout de 15 mois (colonne 2).

La dernière partie du tableau 8 présente les résultats de l'estimation sur l'ensemble des périodes de suivi. Traitement × Période  $i$  indique la variation de l'effet du traitement entre la période  $i$  et le premier testing

de suivi. Même si les coefficients estimés du traitement apparaissent d'amplitude plus importante au bout de 9 mois que de 3 et 15 mois, l'augmentation de l'effet estimé n'est pas significative. L'évolution de l'effet du courrier sur la probabilité pour une agence de répondre seulement au candidat français et aux deux candidats est présentée dans le graphique 2.

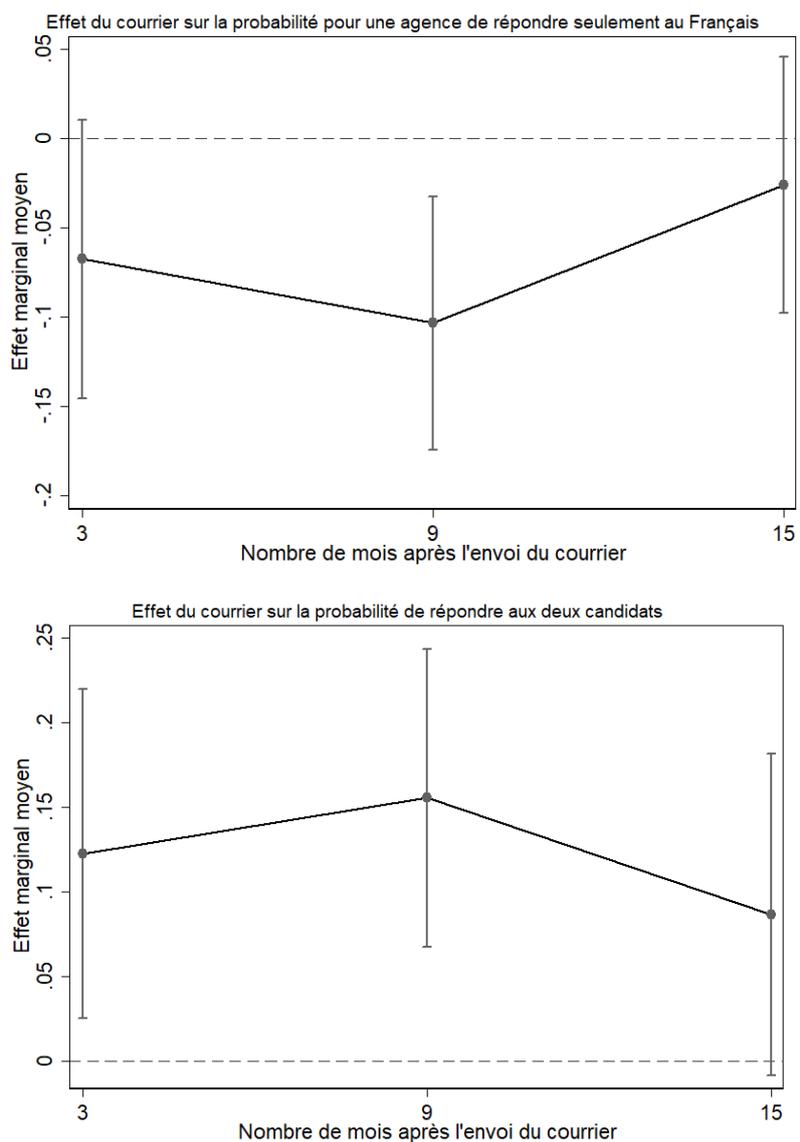
**Tableau 8 : Effet du traitement sur la réponse des agences**

	(1) Aucune réponse	(2) Français seulement	(3) Maghrébin seulement	(4) Réponses aux deux
Traitement (effet à 3 Mois)	<b>-0,035*</b> (0,057)	<b>-0,058*</b> (0,040)	-0,031 (0,030)	<b>0,124**</b> (0,054)
AIC	732,270	732,270	732,270	732,270
Number of observations	291	291	291	291
Traitement (effet à 9 mois)	-0,067 (0,059)	<b>-0,112***</b> (0,041)	0,016 (0,032)	<b>0,163***</b> (0,053)
AIC	629,077	629,077	629,077	629,077
Number of observations	265	265	265	265
Traitement (effet à 15 mois)	-0,061 (0,062)	-0,039 (0,045)	0,001 (0,024)	<b>0,099*</b> (0,060)
AIC	604,165	604,165	604,165	604,165
Number of observations	249	249	249	249
Traitement	-0,037 (0,059)	-0,060 (0,041)	-0,013 (0,026)	<b>0,109**</b> (0,054)
Période 2	0,147 (0,130)	0,000 (0,091)	0,025 (0,061)	-0,172 (0,128)
Période 3	0,090 (0,128)	-0,015 (0,087)	-0,004 (0,052)	-0,071 (0,133)
Traitement × Période 2	-0,019 (0,083)	-0,065 (0,061)	0,009 (0,040)	0,075 (0,080)
Traitement × Période 3	-0,024 (0,085)	0,035 (0,058)	0,012 (0,044)	-0,023 (0,079)
AIC	1902,050	1902,050	1902,050	1902,050
Nombre d'observations	805	805	805	805

Notes : Ecart-types robustes à l'hétéroscédasticité entre parenthèses. Les effets marginaux moyens des modèles logit multinationales sont présentés. Les variables de contrôles sont la date de candidature, le rang d'envoi, la localisation de l'agence à Paris, Lyon ou Marseille, le loyer mensuel charges comprises et la surface du logement.

Source : Testing MICADO, DDD/TEPP-CNRS

**Graphique 2 : Evolution de l'effet du courrier sur la réponse des agences**



Notes : Intervalles de confiance à 90%. Les effets marginaux sont obtenus à partir des coefficients estimés présentés dans la dernière partie du tableau 6.

Source : Testing MICADO, DDD/TEPP-CNRS

## 6. Discussion

Nos résultats conduisent à une conclusion qui peut paraître paradoxale. D'un côté nous constatons que les agences immobilières qui ont reçu le courrier d'alerte du Défenseur des droits ne font pas de différence de traitement statistiquement significatives entre deux candidats à la location qui se distinguent par leur origine présumée, signalée par leurs nom et prénom, alors que celles qui n'ont pas été averties ont un traitement systématiquement discriminant entre les deux candidats. Ce constat, vérifié à 3 mois comme à 9 mois, mais pas à 15 mois, suggère que la réception du courrier fait disparaître les discriminations mais pas de façon durable. D'un autre côté, lorsque l'on teste statistiquement l'évolution dans le temps de la différence de traitement ou l'écart des différences entre le groupe d'agences traitées et celles qui ne l'ont pas été, on ne relève pas de différence à trois mois. On trouve seulement un effet significatif du traitement dans le testing réalisé 9 mois après l'envoi du courrier. On doit se demander pour quelle raison l'effet du traitement apparaît significatif en septembre 2018 alors qu'il ne l'est pas en mars 2018 et en mars 2019.

Ce n'est pas parce que le traitement est devenu plus efficace à 9 mois qu'à 3 mois. Cette hypothèse est rejetée formellement à la fois par l'intuition et par les données. Il n'est pas attendu qu'un courrier d'avertissement produise davantage d'effets neuf mois après sa réception que trois mois après.

La bonne explication nous semble résider dans les conditions du marché immobilier et dans l'existence de variations infra-annuelles et saisonnières de la conjoncture du marché de la location dans le parc privé. Les discriminations sont *a priori* sensibles au degré de tension du marché, qui détermine le nombre de candidats pour chaque offre. En période de forte tension, lorsqu'il y a beaucoup de candidats qui répondent à chaque offre, le niveau des discriminations est potentiellement maximal. Précisément, le marché immobilier locatif connaît une forte saisonnalité pour les petites surfaces (type T1 ou T2) avec un pic de demande en septembre et une période de creux en mars. Comme le nombre de candidats pour chaque offre est beaucoup plus élevé en septembre, les taux de réponse diminuent et les discriminations sont plus fortes.

Pour illustrer ce phénomène, nous avons calculé la hausse trimestrielle moyenne du prix des appartements anciens en longue période. Nous avons utilisé l'indice dit Notaires-INSEE sur la période 1996-2018. La hausse moyenne des prix est la plus faible au quatrième trimestre (+0,24 %) et au premier trimestre (+0,89 %). Elle est plus forte au deuxième trimestre (+1,44 %) et est maximale au troisième trimestre (+2,57 %). La hausse des prix est en moyenne trois fois plus forte en septembre qu'en mars, confirmant ainsi que le marché est nettement plus tendu en septembre qu'en mars, donc potentiellement plus discriminant pour les candidats à la location.

Le courrier du Défenseur des droits a été envoyé fin 2017. La première vague de test a été faite en mars 2018, la deuxième en septembre 2018 et la troisième vague en mars 2019. Seules la première et la troisième vague de tests sont effectuées dans un contexte saisonnier comparable. Nos données indiquent que les discriminations sont les plus fortes en septembre dans les agences témoins. L'hypothèse que nous retenons est que lorsque les conditions générales du marché immobilier sont orientées dans le sens d'une pénurie de l'offre, elles amplifient les discriminations ce qui produit un contexte plus favorable à la mise en évidence d'une action anti-discriminatoire. Au début de l'année, trois mois après l'envoi du courrier, le marché immobilier est peu tendu, les offres de location sont plus abondantes relativement à l'état de la demande et il est statistiquement plus difficile de repérer les différences de traitement causées par l'action du Défenseur des droits. La capacité des opérations de testing à mettre en évidence des discriminations dépend du contexte conjoncturel et il importe d'en tenir compte dans un cadre d'évaluation d'action de lutte contre les discriminations avec des testing répétés.

## Conclusion

Ce rapport avait pour objet de présenter les résultats du projet MICADO (« Mesurer l'Impact d'un Courrier d'Alerte sur les Discriminations selon l'Origine ») qui est une opération de recherche en sciences sociales associant deux méthodologies expérimentales. Nous avons recours à la fois à la méthode du testing ou tests de correspondance par paire, et à celle de l'évaluation par assignation aléatoire. L'assignation aléatoire nous permet d'évaluer l'effet d'un traitement, ici un courrier nominatif adressé par le Défenseur des droits à une agence immobilière pour lui indiquer qu'elle fait l'objet d'un testing et lui rappeler le cadre légal et les sanctions à la fois monétaires et pénales qu'elle encourt. Le testing nous permet de mesurer les discriminations à raison de l'origine entre deux candidats français dont un signale par son nom et son prénom une origine maghrébine, trois mois, six mois et neuf mois après la réception du courrier d'alerte par les agences immobilières.

L'envoi des courriers nominatifs par le Défenseur des droits a produit des effets positifs sur le comportement des agences immobilières suspectées de discriminations. Les agences qui ont reçu le courrier ne font pas de différence statistiquement significative de traitement entre les candidats d'origine française et les candidats d'origine maghrébine, trois mois et neuf mois après la réception, alors que les agences qui n'ont pas reçu d'avertissement maintiennent des comportements discriminatoires tout au long de l'expérimentation. Neuf mois après l'envoi du courrier, nous parvenons à détecter une baisse significative de la discrimination en différence avant-après : l'écart de 10 points de pourcentage qui se

maintient dans le groupe témoin entre le candidat d'origine française et celui d'origine maghrébine est annulé et disparaît entièrement dans le groupe traité et il est suffisamment important pour être significatif.

De surcroît, à tous les horizons entre 3 et 15 mois après l'envoi du courrier d'avertissement, le traitement augmente les taux de réponse positive obtenue par les deux candidats. Les agences qui reçoivent le courrier du Défenseur des droits répondent plus souvent aux deux candidats que les agences qui ne l'ont pas reçu. Elles répondent moins souvent à aucun des candidats ou seulement au candidat d'origine française. Cette augmentation du taux de réponse profite aux deux candidats et peut expliquer en partie pourquoi le différentiel de taux de réponse entre eux ne diminue pas significativement au premier et au troisième test de suivi. Il s'agit d'un résultat inattendu d'une action de lutte contre les discriminations. Cette dernière peut aussi améliorer la qualité du service rendu au candidat majoritaire qui peut dès lors accéder plus facilement à un logement. Il s'agit là d'un effet très durable.

Ce travail produit des conclusions intéressantes mais il faut souligner ses limites. La taille assez réduite de l'échantillon et par suite la puissance relativement faible des tests ne permettent pas de tirer davantage de conclusion statistique sur l'évolution de l'effet de l'action au cours du temps. De surcroît, nous ne sommes pas en mesure d'approfondir le diagnostic en prenant en considération les différences d'un territoire à un autre, d'un type de logement à un autre, ou d'une catégorie de ménage à une autre.

A notre connaissance, le recours à un protocole de testing répété à des fins d'évaluation de politique publique est une innovation méthodologique dans la littérature sur les discriminations. Cela peut ouvrir des perspectives nouvelles dans un domaine où l'évaluation d'impact de l'action publique et privée demeure embryonnaire. En France, en particulier, il existe un contraste impressionnant entre la variété et l'intensité des actions de lutte contre les discriminations qui se sont largement développées depuis les années quatre-vingt-dix (Lorcerie, 2000 ; Calvès, 2000 ; Fassin, 2002) d'un côté, et l'absence quasi-totale de travaux d'évaluation d'impact permettant d'en mesurer l'efficacité, à la fois dans le privé et dans le public (Behaghel *et al.* 2015 ; L'Horty, 2016). Dans cette perspective, l'objet de ce rapport est aussi de montrer par l'exemple que les actions de lutte contre les discriminations ne sont pas inévaluables et qu'il est possible, si l'on s'en donne les moyens, de produire des résultats utiles pour le débat et la décision publique.

## Bibliographie

- Acolin A., Bostic R. et Painter G. (2016), « A field study of rental market discrimination across origins in France », *Journal of Urban Economics*, vol. 95, pp. 49-63.
- Arrow, K. (1973). The Theory of Discrimination. In: Ashenfelter, O. A., & Rees, A. (eds), *Discrimination in Labor Markets*. Princeton University Press.
- ASDO. "Etude – testing : la discrimination dans l'accès au logement locatif privé", rapport réalisé pour la HALDE, mai 2006.
- Ahmed A.M. et Hammarstedt M. (2008), « Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the Internet », *Journal of Urban Economics*, vol. 64, n°2, pp. 362-372.
- Ahmed, A.M., Andersson, L. & Hammarstedt, M. (2010). "Can discrimination in the housing market be reduced by increasing the information about the applicants?" *Land Economics*, 86(1), pp. 79–90.
- Anne D. et Chareyron S. (2017), « Une analyse spatiale du non-recours aux dispositifs sociaux », *Revue d'économie politique*, vol. 127, n°2, pp. 227.
- Auspurg K., Hinz T. et Schmid L. (2017), « Contexts and conditions of ethnic discrimination: Evidence from a field experiment in a German housing market », *Journal of Housing Economics*, vol. 35, pp. 26-36.
- Baldini, M. & Federici, M. (2011). "Ethnic discrimination in the Italian rental housing market". *Journal of Housing Economics*, 20, pp. 1–14.
- Beatty T.K.M. et Sommervoll D.E. (2012), « Discrimination in rental markets: Evidence from Norway », *Journal of Housing Economics*, vol. 21, n°2, pp. 121-130.
- Becker, G. S. (1957). *The Economics of Discrimination*. The University of Chicago Press.
- Behaghel, L., Crépon, B. et Le Barbanchon, T. (2015). « Unintended Effects of Anonymous Resumes" *American Economic Journal: Applied Economics*, American Economic Association, 2015, 7 (3), pp.1-27.
- Bengtsson, R., Iverman, E. & Hinnerich, B.T. (2012). "Gender and ethnic discrimination in the rental housing market". *Applied Economics Letters*, 19(1), pp. 1-5.
- Bovenkerk F. (1979). "Comparative Aspects of Research on Discrimination Against Non-White Citizens in Great-Britain, France and The Netherlands", in *Problems in International Comparative Research in the Social Sciences*, J. Berting et R. Jurkovich (ed.), Oxford: Pergamon Press.
- Bonnet F., Safi M., Lalé E. et Wasmer E., 2011. "À la recherche du locataire « idéal » : du droit aux pratiques en région parisienne", *Regards Croisés sur l'Economie*, 2011(9) : 216-227.
- Bonnet F., Lalé E., Safi M. et Wasmer E. (2015), « Better residential than ethnic discrimination! Reconciling audit and interview findings in the Parisian housing market », *Urban Studies*, vol. 53, n°13, pp. 2815-2833.
- Borjas G.J. (1995), « Ethnicity, Neighborhoods, and Human-Capital Externalities », *American Economic Review*, vol. 85, n°3, pp. 365-390.

- Bosch M., Carnero M.A. et Farré L. (2010), « Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment », *Regional Science and Urban Economics*, vol. 40, n°1, pp. 11-19.
- Bunel M., L'Horty Y. et Petit P. (2015), « Discrimination based on place of residence and access to employment », *Urban Studies*, vol. 53, n°2, pp. 267-286.
- Bunel, M., L'Horty, Y. & Petit, P. (2017). Les discriminations dans l'accès au logement à Paris : une expérience contrôlée, Rapport de recherche de TEPP, n°17-01.
- Calvès, G. (2000). Les politiques françaises de lutte contre le racisme, des politiques en mutation, *French Politics, Culture & Society*, 18(3), 75-82.
- Carlsson, M. & Eriksson, S. (2014). "Discrimination in the rental market for apartments". *Journal of Housing Economics*, 23, pp. 41–54.
- Choi, S.J., Ondrich, J. & Yinger, J. (2005). "Do rental agents discriminate against minority customers? Evidence from the 2000 Housing Discrimination Study", *Journal of Housing Economics*, 14, pp. 1–26.
- Coate, S., & Loury, G. C. (1993). Will affirmative-action policies eliminate negative stereotypes?. *The American Economic Review*, pp. 1220-1240.
- Daniel W.W. (1968) *Racial Discrimination in England*, Harmondsworth: Penguin
- Défenseur des droits (2017). « Les discriminations dans l'accès au logement ». Enquête sur l'accès aux droits, n°5. 37 p.
- Drydakis, N. (2011). « Ethnic discrimination in the Greek housing market ». *Journal of Population Economics*, 24(4), pp. 1235-1255.
- Goldin, C., & Rouse, C. (2000). Orchestrating impartiality: The impact of "blind" auditions on female musicians. *American economic review*, 90(4), pp. 715-741.
- Fassin, D. (2002). L'invention française de la discrimination. *Revue française de science politique*, vol. 52(4), 403-423.
- Flage, A. (2018). "Ethnic and Gender Discrimination in the Rental Housing Market: Evidence from a Meta-Analysis of Correspondence Tests, 2006-2017". *Journal of Housing Economics*.
- Glaeser E.L., Sacerdote B. et Scheinkman J.A. (1996), « Crime and Social Interactions », *The Quarterly Journal of Economics*, vol. 111, n°2, pp. 507-548.
- Gobillon Laurent, Magnac Thierry et Selod Harris (2011), « The effect of location on finding a job in the Paris region », *Journal of Applied Econometrics*, vol. 26, n°7, pp. 1079-1112.
- Hanson A. et Hawley Z. (2011), « Do landlords discriminate in the rental housing market? Evidence from an internet field experiment in US cities », *Journal of Urban Economics*, vol. 70, n°23, pp. 99-114.
- Héran F. (2010). *Inégalités et discriminations - Pour un usage critique et responsable de l'outil statistique: rapport du comité pour la mesure de la diversité et l'évaluation des discriminations (COMEDD)*, La documentation française, 272 pages.
- Heyle, K. & Van den Broeck, K. (2015). "Differential treatment of rental home seekers According to their Sociodemographic and Economic Status by Real Estate Agencies in Belgium". *European Journal of Homelessness*, 9(2), pp. 39-62.
- IFOP. "Enquête sur les discriminations dans l'accès au logement locatif", Rapport pour le Défenseur des droits, 7 novembre 2012.

ISM-CORUM "Testing sur le parc locatif privé de Villeurbanne", rapport réalisé pour la Ville de Villeurbanne, juin 2011

Le Gallo, J. L'Horty, Y. Petit, P. (2019). « Les discriminations dans l'accès au logement en France : Un testing de couverture nationale », *Economie et Statistique*, à paraître.

L'Horty Y. (2016). *Les discriminations dans l'accès à l'emploi public*. La documentation française, 2016, 106 pages.

Lorcerie, F. (2000). La lutte contre les discriminations ou l'intégration requalifiée. *VEI enjeux*, 121, 69-81.

Neumark D., (2018). "Experimental Research on Labor Market Discrimination", *Journal of Economic Literature*, Vol. 56 (3), pp. 799–866.

Page, M. (1995). "Racial and ethnic discrimination in urban housing markets: Evidence from a recent audit study", *Journal of Urban Economics*. 38(2), pp. 183–206.

du Parquet, L. et P. Petit (2019). « Discrimination à l'embauche : ce que nous apprennent deux décennies de testing en France », *Revue Française d'Economie*, Vol. 34, n°1.

Riach P.A. et J. Rich (2002) " Field experiments of Discrimination in the marketplace", *Economic Journal*, Vol.112, No.483, p. F480-F518.

Sari F. (2012), « Analysis of Neighbourhood Effects and Work Behaviour: Evidence from Paris », *Housing Studies*, vol. 27, n°1, pp. 45-76.

Yinger, J., (1986). "Measuring racial discrimination with fair housing audits: caught in the act". *American Economic Review*, 76(5),pp. 881–893.

Yinger J. (1998), « Evidence on Discrimination in Consumer Markets », *Journal of Economic Perspectives*, vol. 12, n°2, pp. 2340.

## Annexe 1. Le courrier du Défenseur des droits

Madame, Monsieur,

Paris, le

### **Lettre recommandée avec accusé de réception**

**A rappeler dans toute correspondance :**

**N/Réf : BRM 2017-PT**

Courriel : [louersansdiscriminer@defenseurdesdroits.fr](mailto:louersansdiscriminer@defenseurdesdroits.fr)

Madame, Monsieur,

Le Défenseur des droits est une autorité administrative indépendante de rang constitutionnel créée par la loi organique n°2011-333 du 29 mars 2011. Il est chargé notamment de promouvoir l'égalité et de lutter contre les discriminations prohibées par la loi.

Dans le cadre d'une opération de test de discrimination, ou « testing », que nous avons réalisée, vous avez été sollicité.e par un candidat se présentant avec un patronyme à consonance étrangère qui demandait à visiter un bien proposé à la location et à qui aucune réponse n'a été apportée ou une réponse négative.

Dans le même temps, vous avez été sollicité par un autre candidat avec un patronyme à consonance française, à qui vous avez proposé de visiter ce même bien. Ce rendez-vous a ensuite été annulé.

Ces éléments pouvant laisser penser à l'existence d'une discrimination, je me permets de vous rappeler que les différences de traitement sont interdites en matière de location immobilière lorsqu'elles sont fondées sur un critère prohibé (origine, situation de famille, sexe, âge, état de santé, handicap, orientation sexuelle...).

De tels comportements sont expressément interdits par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs, texte d'ordre public qui fixe le cadre applicable pour tous les baux à usage d'habitation principale.

Lorsqu'il est commis par une personne physique, le délit de discrimination prohibé par les articles 225-1 et suivants du code pénal fait encourir une peine maximale de trois ans d'emprisonnement et de 45.000 € d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement encourrent selon l'art. 225-4 du code pénal jusqu'à 225.000 € d'amende.

Cette interdiction de discriminer constitue également une exigence professionnelle visée par l'article 3 de l'annexe du décret n°2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicables aux professions immobilières, dont vous relevez.

Le Défenseur des droits, en partenariat avec les principales organisations et fédérations de l'immobilier représentant tant les agents immobiliers que les bailleurs particuliers, a élaboré des outils de lutte contre les discriminations, dont je vous invite vivement à prendre connaissance afin de veiller au

professionnalisme de vos pratiques. Le guide « ***Louer sans discriminer, un manuel pour professionnaliser ses pratiques*** », joint au présent courrier, contient ainsi nombre d'informations pratiques pour vous accompagner dans une démarche de sensibilisation de vos équipes et d'amélioration des procédures mises en places.

Je me permets d'attirer votre attention sur le fait que cette opération de testing a pour objectif de faire évoluer les pratiques, par une prise de conscience de votre rôle actif, mais également de vos responsabilités, dans le respect de vos obligations légales et la défense du principe républicain d'égalité.

Souhaitant que ces éléments vous soient utiles, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Jacques TOUBON

## Annexe 2. Résultats détaillés

**Tableau A1 : Taux bruts de réponse positive par origine présumée et par période**

		Nombre d'observations	Taux de réponses positives en %		Écarts en pts de % (1)-(2)
			Maghrébin (1)	Français (2)	
Premier testing de suivi (3 mois après)	Ensemble	291	42,61	49,14	-6,53** (0,015)
	Groupe traité	144	47,22	52,08	-4,86 (0,175)
	Groupe témoin	147	38,10	46,26	-8,16** (0,043)
	Groupe traité – Groupe témoin		9,1 (0,115)	5,8 (0,325)	-3,3 (0,054)
Deuxième testing de suivi (9 mois après)	Ensemble	265	36,23	42,64	-6,42** (0,019)
	Groupe traité	134	44,78	46,27	-1,49 (0,654)
	Groupe témoin	131	27,48	38,93	-11,45*** (0,008)
	Groupe traité – Groupe témoin		17,30*** (0,003)	7,34 (0,223)	-9,96* (0,063)
Troisième testing de suivi (15 mois après)	Ensemble	249	39,76	50,20	-10,44*** (0,000)
	Groupe traité	124	43,55	53,23	-9,68** (0,012)
	Groupe témoin	125	36,00	47,20	-11,20*** (0,004)
	Groupe traité – Groupe témoin		7,55 (0,221)	6,03 (0,341)	-1,52 (0,055)

*Notes : p-value calculées à partir de 3 000 répliquions bootstrap groupées au niveau de l'agence entre parenthèses.*

Source : Testing MICADO, DDD/TEPP-CNRS