HAL
open science

Capitalisation des connaissances sur les discriminations dans le parc privé et les instruments d'action publique pour les combattre

Thomas Kirszbaum

▶ **To cite this version:**

Thomas Kirszbaum. Capitalisation des connaissances sur les discriminations dans le parc privé et les instruments d'action publique pour les combattre. [Rapport de recherche] Commissariat Général à l'Egalité des Territoires. 2018. hal-01900527

HAL Id: hal-01900527

https://hal.science/hal-01900527v1

Submitted on 16 Aug 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

R.E.P.S.

Recherches et Études sur les Politiques Socio-urbaines

Capitalisation des connaissances sur les discriminations dans le parc privé et les instruments d'action publique pour les combattre

Commissariat général à l'égalité des territoires

Thomas Kirszbaum

Avril 2018

Recherches et Études sur les Politiques Socio-urbaines (R.E.P.S.)

SIRET 385 229 349 00027

15 rue Pavée 75 004 Paris - Tel : 01 42 71 75 96

Courriel : tkirszbaum@yahoo.fr

Sommaire

Présentation 3

1. La discrimination dans le parc privé sous le regard des sciences sociales 4

1.1. Le ressenti de la discrimination par les demandeurs 5

1.2. La centralité des discriminations ethno-raciales dans les enquêtes sur le comportement des offreurs 7

Les tests de situation avec contact direct 7

Les tests par correspondance 8

Les différences de comportement entre particuliers et agences 10

Discrimination « statistique » et discrimination « par goût » 12

1.3. Une intensité de la discrimination variable selon la localisation de l'offre et de la demande de logement 14

1.4. L'impact sur la mobilité résidentielle et les statuts d'occupation 16

1.5. L'impact sur la ségrégation ethnique et les chances de mobilité sociale 18

2. En quête d'une stratégie publique 20

2.1. Faciliter le recours au droit des victimes 20

Des procédures judiciaires quasi inexistantes 21

Des associations faiblement investies 22

2.2. Changer les pratiques des propriétaires et les professionnels de l'immobilier 24

L'inertie des pratiques locales 25

La difficile régulation du comportement des propriétaires 26

2.3. Agir au sein des territoires 28

Le logement privé, thématique secondaire des outils de la politique de la ville 28

De rares initiatives des collectivités locales 30

2.4. Focus sur l'expérience étasunienne 33

Un partage des tâches entre autorités publiques et associations 33

La lutte contre les discriminations systémiques 37

Conclusion et pistes pour avancer 40

Travaux cités 44

Présentation

Au moins jusqu'à une période récente, les discriminations dans le secteur privé du logement ont fait l'objet d'une attention jusqu'à présent limitée des pouvoirs publics comme des chercheurs. Ces derniers ont concentré leurs analyses sur les discriminations au sein du secteur social[1], alors même que le parc privé compte 16,2 millions de propriétaires et 6,5 millions de locataires, contre 4,6 millions de locataires d'un logement social[2].

L'activité juridictionnelle et les réclamations reçues par le Défenseur des droits ne rendent compte que de manière très imparfaite de la réalité des discriminations mise en évidence par les études empiriques disponibles. Celles-ci suggèrent des traitements inégalitaires de grande ampleur. Aux côtés des familles monoparentales et des personnes en situation de handicap, les immigrés originaires du continent africain, leurs descendants et, plus largement, les personnes perçues comme non-blanches figurent parmi les groupes les plus exposés à ces discriminations[3] (Défenseur des droits, 2012a, 2017). Tous ces groupes sont également surreprésentés, à des degrés divers, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), qui pilote la politique de la ville, assure depuis une vingtaine d'années une mission de prévention et de lutte contre les discriminations fondées sur l'origine réelle ou supposée et le lieu de résidence des habitants des quartiers prioritaires. Souvent conçus pour combattre les discriminations sur le marché du travail, les instruments du CGET, comme ceux d'autres institutions publiques, apparaissent aujourd'hui sous-dimensionnés pour juguler les discriminations dans le secteur privé du logement. Or, apporter des réponses à ces discriminations apparaît crucial car, outre le sentiment d'injustice qu'elles alimentent, ces discriminations ont de possibles répercussions en chaîne sur la mobilité résidentielle et sociale des habitants, sur la demande de logement social et sur les dynamiques de ségrégation spatiale.

Concevoir une stratégie publique pour prévenir et lutter contre les discriminations dans le secteur privé du logement nécessite tout à la fois une connaissance des phénomènes à l'œuvre et des outils aujourd'hui mobilisables pour les combattre. L'examen de la littérature sociologique et économique existante permettra d'éclairer l'ampleur, les mécanismes et les conséquences des discriminations dans l'accès au secteur privé du logement (1ère partie). L'analyse des outils de lutte et de prévention portera sur les différents volets – recours au droit des victimes, changement des pratiques des propriétaires et des professionnels, territorialisation – d'une stratégie publique qui reste à affirmer et à consolider. Un détour par les États-Unis fournira un contrepoint utile (2ème partie).

---

[1] Voir notamment Bourgeois (1996), Simon (1998), Toubon (1998), Kirszbaum (1999), Kirszbaum, T., Simon P. (2001), Tissot (2005), Bonnal et al. (2012), Sala Pala (2013), Bourgeois (2013), Driant, J.-C., Lelévrier, C. (2015).

[2] Chiffres de 2013 cités par Insee (2017).

[3] Jusqu'à l'introduction du nouveau critère de « particulière vulnérabilité économique », la précarité financière ne pouvait être considérée comme un critère de discrimination, même ces ménages sont exclus de manière disproportionnée par les propriétaires et professionnels de l'immobilier sur la base de leurs ressources ou de la nature de leurs revenus ou.

1. La discrimination dans le parc privé sous le regard des sciences sociales

Les difficultés à se loger dans le parc locatif privé se sont accentuées pour l'ensemble des candidats à la location au cours des deux dernières décennies. Entre le premier trimestre 2000 et le troisième trimestre 2016, les loyers ont augmenté de 38 %, soit à un rythme supérieur à celui du revenu disponible brut par ménage (+ 30 %) et à celui de l'indice des prix à la consommation (+ 26 %) (Insee, 2017). Dans un contexte de déséquilibre entre l'offre et la demande, les propriétaires et agences immobilières tendent à durcir la sélection des loueurs en multipliant les demandes de garantie même pour les candidats les plus solvables, ou en réclamant documents interdits par la loi (attestations de l'employeur et du précédent bailleur, photographies d'identité, etc.) (UFC-Que Choisir, 2011 ; Bonnet et al., 2011).

Cette sélectivité est évidemment accrue pour les candidats qui doivent affronter l'obstacle de la discrimination. Celle-ci peut avoir un caractère indirect lorsqu'elle est liée aux caractéristiques de l'offre de logements (prix, taille, localisation..), qui la rendent inaccessible à certaines catégories de personnes[4]. Cependant, la notion de discrimination indirecte, reconnue par le droit français, n'a à notre connaissance jamais été mobilisée sur le plan judiciaire dans un tel cas de figure. La discrimination indirecte peut être également observée dans la phase de recherche d'un logement, au travers de demandes d'informations et de garanties allant au-delà de ce qu'autorise la loi, et qui désavantagent certains candidats à la location. Le Défenseur des droits identifie ainsi : le refus de garants en raison de leur lieu de résidence outremer ; le refus de prendre en compte les ressources de personnes handicapées ou retraitées du fait de leur caractère insaisissable ; l'exigence d'une caution parentale à laquelle des personnes ne peuvent répondre en raison de leur situation familiale ; des annonces affichant une préférence pour les fonctionnaires, ce qui exclue *de facto* les personnes étrangères[5]. Les discriminations peuvent se produire enfin au cours de l'occupation du logement (défaut d'entretien, harcèlement…).

Mais les discriminations qui sont le plus fréquemment observées ont un caractère direct[6] et se manifestent au stade de la recherche du logement mis en location. Les agences et bailleurs peuvent choisir de ne pas répondre aux demandes d'information de candidats qui présentent des caractéristiques qu'ils jugent indésirables. Ils peuvent y répondre mais de manière moins favorable, ou plus tardivement dans l'espoir qu'un candidat plus « désirable » se présente. Dans les cas les plus extrêmes, certains offreurs prétendent que le logement est déjà loué alors qu'il ne l'est pas (Acolin et al., 2016). D'autres discriminations peuvent se produire vis-à-vis des demandeurs qui franchissent l'étape du dépôt de dossier : lors de la soumission de candidats potentiels par les agences aux propriétaires qui les ont mandatées ou lors de la sélection finale des dossiers par les bailleurs ou leurs représentants (Argant et Cédiey, 2011).

---

[4] Rappelons qu'une discrimination est indirecte une disposition, un critère ou une pratique neutre en apparence, susceptible d'entraîner un désavantage particulier pour des personnes par rapport à d'autres personnes, à raison de l'un des vingt-cinq critères prévus par la loi (origine, sexe, âge, handicap, opinions, etc.).

[5] Défenseur des droits (2012), *Fiche thématique « Logement »*, décembre.

https://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/ddd_fic_logement.pdf

[6] Une discrimination directe se produit quand une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre, dans une situation comparable, sur le fondement de l'un des vingt-cinq critères énoncés par la loi.

lorsqu'une décision est fondée sur l'un de ces critères définis par la loi.

Bien qu'ils soient beaucoup moins abondants que dans le champ de l'emploi, des travaux de sciences sociales donnent à voir ces discriminations et l'inégalité des situations qui en découlent. À l'instar d'autres sphères où se produisent des discriminations (Delattre et al., 2013), on recense trois catégories de travaux quantitatifs traitant du secteur privé du logement : des travaux établissant un diagnostic de la discrimination à partir du ressenti exprimé par les personnes enquêtées ; des travaux qui approchent la discrimination par une voie indirecte en distinguant la part explicable et la part inexpliquée de l'inégalité statistique entre deux populations, la part inexpliquée étant attribuée à un traitement discriminatoire ; plus nombreux, enfin, sont les travaux qui mettent en œuvre une approche expérimentale de type testing visant à détecter directement la discrimination par la réaction des agents à une situation construite par les chercheurs. S'ajoutent quelques enquêtes qualitatives (éventuellement couplées à des analyses quantitatives) menées essentiellement auprès d'agents immobiliers. Si les travaux présentés ci-après n'obéissent pas tous au même niveau d'exigence scientifique, tous convergent vers le même constat d'une discrimination très significative envers les populations originaires du continent africain et/ou perçues comme non-blanches.

Le Défenseur des droits (2017) souligne que les discriminations « sont d'autant plus vivement ressenties lorsque (les victimes) sont en mesure de présenter les garanties attendues, notamment par des revenus réguliers grâce à un emploi stable ». Si la lutte contre les discriminations est un impératif moral et une obligation juridique, on peut aussi avancer un certain nombre d'arguments soulignant les coûts de l'inaction. Des travaux économiques, en particulier, ont souligné le rôle des discriminations résidentielles, aux côtés des discriminations sur le marché du travail, dans le formation des quartiers ségrégués, dont les coûts économiques et sociaux apparaissent considérables. Cependant, sauf exception, les conséquences en chaîne des discriminations résidentielles ne sont pas mesurées directement, car difficiles à démêler d'autres facteurs expliquant les dynamiques de mobilité et de ségrégation.

1.1. Le ressenti de la discrimination par les demandeurs

La principale source de données sur les discriminations perçues est l'enquête « Trajectoires et Origines » (TeO) conduite par l'Insee et l'Ined en 2008. L'ouvrage de présentation l'enquête comporte un chapitre consacré à « l'habitat des immigrés et de leurs descendants » (Pan Ké Shon et Scodellaro, 2016). Les réponses à la question posée aux enquêtés (« Au cours des cinq dernières années, est-il arrivé qu'on vous refuse sans raison valable un logement, à la location ou à l'achat ? ») montrent un niveau perçu de discrimination relativement limité par rapport à l'emploi, à l'éducation ou aux services. Cet écart témoignerait de l'exposition plus fréquente aux interactions potentiellement discriminatoires lors d'une recherche d'emploi, à l'école ou dans les services, que dans la recherche de logement où les refus sont plus diffus et difficilement identifiables par les demandeurs (Brinbaum et al., 2012). Les auteurs du chapitre sur le logement considèrent ainsi que les discriminations dans le domaine du logement sont « sous-évaluées » car ce sont « principalement les discriminations directes, perceptibles à "vue d'œil" » qui se trouvent rapportées par les enquêtés (Pan Ké Shon et Scodellaro, 2016).

Si le niveau de la discrimination perçue (tous motifs confondus) s'élève à environ 13 % chez les immigrés et à 9 % chez leurs descendants dans l'enquête TeO, l'examen par origine détaillée montre que les Algériens se déclarent quatre fois plus souvent discriminés que les Européens des 27 pays de l'Union ou que les immigrés du Sud-Est asiatique ; ces discriminations perçues sont le plus souvent attribuées à la couleur de peau, à l'origine ou à la nationalité. Alors que les descendants des immigrés d'Europe du Sud ne se démarquent plus de la population majoritaire, les discriminations déclarées ne diminuent pas significativement d'une génération à l'autre parmi les Subsahariens, les Algériens ou les

originaires des DOM. Elles progressent même fortement parmi les Turcs[7] (Pan Ké Shon et Scodellaro, 2016).

Une autre étude sur le ressenti des discriminations, conduite par l'Observatoire régional des discriminations en Île-de-France, exploite une enquête réalisée en 2015 par l'Institut Ipsos. Il en ressort que 26 % des « minorités visibles » déclarent avoir expérimenté, au cours des cinq années précédant l'enquête, une situation de discrimination dans la recherche de logement, en raison de l'origine ou de la couleur de peau (Eberhard et Simon, 2016).

Constatant que les saisines qui lui sont adressées ne rendent pas compte de l'ampleur des inégalités de traitement, le Défenseur des droits a initié de son côté une enquête nationale sur l'accès aux droits auprès de 5 117 personnes, également réalisée par Ipsos en 2016 (Défenseur des droits, 2017a). L'un des volets de cette enquête porte sur l'accès au logement. Les discriminations lors de la recherche d'un logement à louer sont perçues comme une réalité fréquente, voire très fréquente, par 46 % de la population d'ensemble résidant en France métropolitaine, suivant de près les discriminations perçues lors d'une recherche d'emploi (47% des enquêtés) et les discriminations lors d'un contrôle de police (50 %). 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[8]. Parmi les enquêtés déclarant avoir vécu une telle discrimination, 80,4 % invoquent leur origine ou leur couleur de peau comme motif. Toutes choses égales par ailleurs, les personnes se déclarant perçues comme non blanches ont une probabilité cinq fois plus élevée que les autres d'avoir connu une expérience de discrimination à l'occasion de recherche d'un logement à louer. Outre les personnes en difficulté financière, d'autres groupes sociaux expriment dans cette même enquête une expérience fréquente des discriminations : les personnes reconnues handicapées par l'administration (probabilité plus de deux fois supérieure aux autres personnes) et les familles monoparentales (près de deux fois plus que les familles bi-parentales).

En 2012, le Défenseur des droits avait demandé à l'Ifop de réaliser un sondage afin d'identifier d'éventuelles différences de perception et de vécu des discriminations liées au fait de résider dans une zone urbaine sensible (Zus). 70 % du panel de 502 habitants des Zus considéraient que les discriminations dans l'accès à un logement locatif sont fréquentes, contre 82 % du panel de 1000 personnes représentatives de l'ensemble de la population française[9]. Ce résultat est paradoxal car les habitants des Zus apparaissent davantage exposés aux discriminations : 35 % des habitants des Zus ayant cherché un logement au cours des dix dernières années, contre 27 % pour les personnes dans la population d'ensemble, déclarent en effet avoir été victime de discrimination, 20 % des habitants des Zus déclarant avoir été victimes plusieurs fois, contre 10 % dans la population d'ensemble. Même s'il faut prendre ces résultats avec précaution compte tenu de la faiblesse de l'échantillon, la proportion de personnes indiquant avoir été victime d'au moins une discrimination dans l'accès au logement s'élève à 48 % parmi les habitants des Zus de 25 à

---

[7] Les auteurs avancent une hypothèse : les immigrés turcs sont souvent propriétaires, alors que leurs descendants, qui entament leur parcours résidentiel, sont plus souvent exposés aux discriminations potentielles du marché locatif.

[8] Le Défenseur des droits note que le secteur locatif recherché, privé ou social, influe peu sur la probabilité d'avoir expérimenté une discrimination lors de la recherche d'un 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.

[9] Au début des années 2000, une recherche menée avec le soutien du Fasild par Jacques Barou et Annie Maguer auprès de jeunes immigrés ou issus de l'immigration à Évry, Vienne et Villeurbanne, montrait déjà une conscience relativement faible de la discrimination liée à l'origine au sein de cette population, comme du côté des bailleurs et acteurs institutionnels ou associatifs (Barou et Maguer, 2003).

34 ans, à 42 % lorsqu'ils sont salariés du privé et à 52 % lorsqu'ils sont chômeurs. Dans ce panel d'habitants des Zus, 56 % de ceux qui déclarent n'avoir jamais été victimes de cette discrimination considèrent néanmoins qu'ils sont susceptibles de l'être un jour, contre 30 % dans la France entière. À noter également que les habitants des Zus se distinguent par une mise en cause beaucoup plus fréquente des bailleurs sociaux (50% d'entre eux désignent un bailleur social à l'origine des discriminations, contre 30% parmi les répondants France entière) que des propriétaires privés ou des agences immobilières (Défenseur des droits, 2012b).

1.2. La centralité des discriminations ethno-raciales dans les enquêtes sur le comportement des offreurs

L'étude du ressenti de la discrimination pose la question de la fiabilité des témoignages individuels, et *a fortiori* des opinions de la population générale, comme descripteurs de l'ampleur des discrimination : les enquêtés peuvent percevoir comme discriminatoires des situations où la différence de traitement n'est pas liée à leur appartenance à un groupe donné, ou au contraire ne pas faire état de traitements réellement discriminatoires qu'ils n'interprètent pas comme tels (Delattre et al., 2013). C'est à ce souci d'objectivation que tentent de répondre les opérations de études de testing. En multipliant les testing au cours des dernières années, la France a emboîté de nombreux pays de l'OCDE déjà avancés dans la connaissance des phénomènes. Les États-Unis demeurent le pays de référence en la matière (Bonnet et al., 2015 ; voir également infra 2.4).

Les tests de situation avec contact direct

Cette méthode expérimentale peut être mise en œuvre en établissant un contact direct, téléphonique et/ou physique, entre des propriétaires privés ou agents immobiliers et deux « testeurs » (ou plus) présentant des caractéristiques identiques, à l'exception d'une seule dite « variable d'intérêt » (Flage, 2018). Plusieurs opérations de testings de cette nature, appelées « *in person-audits* », ont été menées en France depuis une douzaine d'années[10].

La première a été réalisée par le cabinet Asdo pour le compte de la Halde en 2006 (Asdo, 2006). L'étude a consisté à passer des appels téléphoniques, suivies le cas échéant de visites, en réponse à 126 annonces publiées en Ile-de-France, dans le Nord-Pas-de-Calais et en région Paca. Les critères testés étaient l'origine (Maghreb et Afrique Noire) et la situation monoparentale féminine. L'étude montre que les candidats d'origine africaine se sont vus poser davantage de questions au téléphone, offrir moins de visites et demander des garanties plus importantes. Au final, leur chance d'obtenir un logement apparaissait très nettement inférieure. Mais outre le faible nombre d'annonces exploitées, cette étude apparaît fragile car les testeurs n'ont pas été envoyés sur les mêmes annonces, ce qui interdisait de raisonner « toutes choses égales par ailleurs » (Bunel et al., 2017).

En 2013, le Défenseur des droits a soutenu une campagne menée par le magazine 60 millions de consommateurs. Cinq candidats ayant une situation financière et professionnelle comparable, ont répondu à 150 offres de location dans différentes villes (dont Paris), afin de tester les critères de l'origine, de la situation familiale, du handicap et de l'âge. Alors que la candidate référente (célibataire française de 30 ans en CDI) a obtenu un rendez-vous dans 100 % des cas, les autres postulants ont été écartés des visites dans 33 % des cas pour un candidat à l'accent étranger, dans 30 % des cas pour une mère célibataire, dans 29 % des cas pour une personne sous curatelle et dans 24 % des cas pour une personne retraitée. Quand ces candidats ont décroché un rendez-vous, les agences leur ont souvent demandé

[10] Une enquête pionnière, réalisée à la fin des années 1970 dans trois pays européens dont la France, montrait à propos de la France une discrimination substantielle à l'encontre des candidats antillais qui n'obtenaient pas d'entretien dans 29 % des cas contre 2 % pour les candidats métropolitains (Bovenkerk et al., 1979).

d'apporter davantage de pièces justificatives, et leur ont posé davantage de questions qu'à la candidate référente (60 Millions de consommateurs, 2014).

Le cabinet ISM-Corum a réalisé trois opérations de testing sur le parc locatif privé en réponse à des commandes publiques. Les deux premières ont porté sur le territoire de la commune Villeurbanne et du département de l'Essonne[11]. À Villeurbanne, 50 logements proposés à la location par un particulier propriétaire et 50 logements proposés par une agence ou une régie immobilière ont été testés en 2010 et 2011. Les deux candidats à la location du même logement présentaient les mêmes caractéristiques, à l'exception d'une origine « maghrébine » pour l'un et « hexagonale » pour l'autre. Les candidats « maghrébins » se sont vus proposer de visiter le logement 8 fois 10, contre près de 10 fois sur 10 pour les candidats non-maghrébins. À la suite des visites, seule la moitié des candidats « maghrébins » a pu déposer un dossier alors que les candidats non-maghrébins ont pu le faire dans la quasi totalité des cas. À noter l'effet croisé du genre et de l'origine : les différences de traitement en fonction de l'« origine » ont été plus marquées entre les candidats masculins qu'entre les candidates féminines (Argant et Cédiey, 2011).

Le second testing d'ISM-Corum a été mis en œuvre en 2013 par six comédiens de formation, afin de tester séparément deux critères : l'« origine maghrébine » et l'âge des candidats à la location. Comme dans le cas précédent, une prise de contact téléphonique a été suivie le cas échéant d'une visite du logement pouvant mener au dépôt d'un dossier. Pour évaluer le désavantage discriminatoire cumulé sur les deux étapes, les 104 tests exploitables d'un bout à l'autre du processus montrent que le candidat dit « référent » accède sans désavantage à la location dans 95 % des cas et le candidat « maghrébin » dans 42 % des cas seulement (Argant et Cédiey, 2013).

Réalisé en 2015 et 2016 dans le cadre de l'appel à projets 2014 du Fonds d'expérimentation pour la jeunesse, le troisième testing réalisé par ISM-Corum a une portée plus large puisqu'il concerne cette fois 455 offres de location réparties dans 20 aires urbaines. Il s'agissait de vérifier si différents profils de jeunes encouraient des risques de discrimination. Ce testing n'a pas enregistré de risque significatif qui serait dû au seul critère de la jeunesse des candidats. En revanche, dès lors que le seul critère de « l'origine maghrébine » a été introduit, des risques discriminatoires très significatifs se sont manifestés, les candidats « maghrébin.e.s » de 20 ans ayant presque deux fois moins de chances d'accéder sans désavantage à la visite des logements que les candidats supposés sans origine migratoire, quel que soit leur âge (20 ans ou 40 ans) (Argant et Cédiey, 2017).

Les tests par correspondance

Outre le nombre généralement limité des annonces exploitées dans les études qui précèdent, une des faiblesses méthodologiques de ces testings tient à la difficulté de différencier les testeurs sous l'angle d'une caractéristique unique (« l'origine » dans la plupart des cas) dans une situation d'interaction téléphonique ou physique. Même lorsque cette condition est réalisée, il est possible que le bailleur ou l'agent immobilier choisisse un candidat plutôt qu'un autre pour une raison qui échappe aux expérimentateurs (Flage, 2018). Une solution à ce problème consiste à envoyer un courrier électronique en réponse à des offres de logement placées sur Internet. Plus répandue, cette seconde approche (appelée « test par correspondance ») consiste à créer un certain nombre de candidats fictifs qui diffèrent uniquement par une ou plusieurs caractéristiques (par exemple l'origine ethnique suggérée par le nom). Selon les cas, il s'agit d'envoyer de manière aléatoire une seule réponse à un bailleur ou un agent immobilier, afin d'éviter que l'expérimentation soit détectée, ou bien plusieurs réponses au même offreur de logement, différenciées selon la variable d'intérêt.

[11] Voir infra 2.3.

La méthode du test par correspondance n'est pas non plus exempte de faiblesses. S'il s'agit de signaler une ethnicité par un nom, il se peut qu'elle ne soit pas correctement interprétée par le destinataire du message, ou que le nom ait d'autres résonances du point de vue du destinataire que la seule appartenance ethno-raciale. Une autre limite réside dans le fait d'appréhender la discrimination au seul stade de la réponse du bailleur ou de l'agent immobilier, alors que la discrimination peut aussi se manifester dans des phases ultérieures (Flage, 2018).

Chercheur français à l'Université de Bourgogne Franche-Comté, Alexandre Flage, a constitué une base de données des 25 « tests par correspondance » (soit l'équivalent de plus 110 000 courriels adressés à des bailleurs ou et des agences immobilières), conduits dans 14 pays de l'OCDE (dont la France) entre 2006 et 2017, afin de détecter les discriminations ethno-raciales et de genre sur le marché locatif. Le chercheur en a tiré une « méta-analyse » montrant que les candidats du groupe majoritaires ont presque deux fois plus de chances d'être choisis que les candidats appartenant à une minorité, et plus de deux fois plus de chances d'être choisis que l'autre candidat s'il est arabe ou musulman. La sélection joue également en faveur des femmes qui ont près 30 % de chances supplémentaires d'être choisies par rapport à un candidat masculin ; l'écart est plus important encore au sein du groupe « arabe/musulman », une candidate ayant 50 % de chances en plus d'être choisie par rapport à son homologue masculin. Le chercheur constate aussi que fournir une information positive sur la situation professionnelle ou familiale améliore à la fois les chances des candidats du groupe majoritaire et des groupes minoritaires, et ne réduit donc pas les écarts entre groupes. Enfin, la discrimination apparaît nettement plus forte du côté des propriétaires que des agents immobiliers (Flage, 2018). Ces résultats corroborent ceux des testings français.

Quelques tests par correspondance conformes aux standards scientifiques internationaux ont été mis en œuvre sur le parc locatif privé au cours des dernières années en France. Ils diffèrent selon leur couverture géographique, le nombre d'annonces et de réponses exploitées, les critères de discrimination couverts et les variables de contexte intégrées à l'expérimentation. Le plus ambitieux de ces testings est celui de Le Gallo et al. (2017)[12] qui ont envoyé cinq candidatures fictives en réponse à une sélection de 5 008 annonces de locations réparties dans les 50 plus grandes aires urbaines du territoire métropolitain. Plusieurs motifs de discrimination ont été couverts – l'âge, l'origine (en distinguant Maghreb et Afrique de l'Ouest) et le lieu de résidence (résidence ou non dans un quartier inscrit dans la géographie prioritaire de la politique de la ville) – et une indication a été adressée sur la stabilité professionnelle du candidat fictif.

L'étude ne met pas en évidence de discriminations en raison de l'âge ou du lieu de résidence du candidat, mais elle montre d'importantes discriminations selon l'origine, qui pénalisent les candidats signalant par leurs noms et prénoms une origine maghrébine ou une origine africaine. Le taux de réponses non négatives du candidat de référence, appelé Sébastien Petit, est ainsi de 13,94 %, contre 10,12 % pour le candidat dénommé Mohamed Chettouh. La différence est donc de 3,72 points de pourcentage, soit 26,7 % de chances en moins pour le candidat d'origine maghrébine. Ces deux candidats ont répondu à la totalité des annonces. Les autres candidats fictifs n'ont répondu qu'à une annonce sur deux. Parmi eux, les deux candidats qui signalent une « origine franco-française » par leur patronyme, Frédéric Rousseau qui habite en quartier politique de la ville (QPV), et Kévin Durand qui est jeune, ont des taux de succès respectifs de 14,80 % et 14,85 %. Les trois candidats qui signalent par leur patronyme une origine maghrébine, Mounir Mehdaoui, qui est fonctionnaire, Karim Benchargui, qui habite en QPV et Nordine M'Barek, qui est jeune, ont des taux de succès respectifs de 10,7 %, 11 % et 10,74 %. Le taux de succès du dernier

[12] Qui ont bénéficié du soutien de l'Agence nationale de la recherche (projet Dalton).

candidat, Désiré Sambou, dont le patronyme évoque une origine africaine, est de 9,44 % (Le Gallo et al., 2017).

Un autre test par correspondance a été réalisé par l'équipe américaine d'Acolin et al. (2016) qui a envoyé 1 800 courriers électroniques dans la France entière, mais en réponse à seulement 300 annonces publiées sur Internet (contre 5 008 dans l'étude précédente). Six candidats fictifs ont répondu à chacune des annonces. Cinq parmi eux portent un nom de famille évoquant des origines étrangères différentes, mais sans précision sur leur statut professionnel ou familial. Les auteurs ne détectent pas de différence significative dans les taux de réponses des candidats dont les noms sont associés à une « origine française » ou à une origine européenne de l'Est ou du Sud, ni d'effet du genre. Les courriers électroniques spécifiant un nom à consonance maghrébine ou sub-saharienne enregistrent en revanche les taux de réponse les plus faibles (respectivement 56,1 % et 53,6 %, soit entre 16 et 22 points de moins que pour les candidats dont les noms n'évoquent pas de migration), ainsi que des taux de réponse négative très supérieurs (5% contre 2 %) ou des demandes d'information supplémentaire également très supérieures (dans 29 % des cas contre 15 %).

Deux autres tests par correspondance ont été effectués sur des territoires plus restreints, en Nouvelle Calédonie et à Paris, par l'équipe de Bunel et al., avec le soutien de l'Agence nationale de la recherche (projet Dalton). L'étude sur la Nouvelle Calédonie exploite 1 368 réponses à 342 offres de location. Parmi les quatre candidats fictifs, le candidat européen mentionnant qu'il est fonctionnaire a été le plus fréquemment contacté par les loueurs (67,5 %). Viennent ensuite le candidat européen sans précision sur sa profession (65,2 %), puis le candidat kanak fonctionnaire (63,5 %) et enfin le candidat kanak qui n'envoie aucun signal sur sa situation professionnelle (52,0 %) (Bunel et al., 2016).

Le second testing a consisté à envoyer 2 016 messages sollicitant une visite en réponse à 504 annonces proposant un logement à Paris. Deux individus fictifs signalaient par leur patronyme une « origine française » et deux autres suggéraient une « origine maghrébine ». L'individu de référence « d'origine française » a enregistré un taux de réponse de 18,7 % contre 12,9 % pour l'individu « d'origine maghrébine », soit un tiers de chances en moins de pouvoir visiter le bien à louer. Si le candidat « maghrébin » précise qu'il est fonctionnaire, son taux de réponse monte à 15,5 %, ce qui reste inférieur au candidat « d'origine française ». Mais si le candidat « d'origine française » envoie le même signal sur sa situation professionnelle, son taux de réponse atteint 42,9 %. Lorsque l'offreur choisit d'adresser une réponse non négative à un seul des quatre individus fictifs, il s'agit de l'un des deux individus « d'origine française » dans plus de 97 % des cas (Bunel et al., 2017).

Les différences de comportement entre particuliers et agences

La plupart des testings mentionnés ci-dessus portent sur des annonces publiées dans des proportions variables par des particuliers et par des agences immobilières. L'étude de Le Gallo et al. montre que les chances d'obtenir une réponse sont plus élevées lorsque l'annonceur est un professionnel : 38,52 % des demandes adressées à des agences immobilières ont obtenu au moins une réponse non négative, contre 14,13 % pour les annonces publiées par les particuliers. La sélectivité des professionnels apparaît également moins forte : parmi les annonces recueillant au moins une réponse non négative, 23,28 % des annonceurs professionnels ont donné des réponses non négatives à l'ensemble des 5 candidats contre 7,66 % des annonceurs particuliers. Cependant, le classement discriminatoire des candidats reste globalement le même selon que les annonces sont publiées par des professionnels ou par des particuliers (Le Gallo et al., 2017).

Dans leur testing conduit en Nouvelle Calédonie, Bunel et al. (2016) observent une discrimination plus marquée du côté des propriétaires privés, les agences répondant plus souvent à l'ensemble des candidats et discriminant plutôt moins. Dans leur testing conduit à Paris, Bunel et al. (2017) enregistrent des taux de réponses non négatives assez proches dans les deux cas, mais avec des différences sensibles selon le profil du candidat : lorsque l'annonce est publiée par une agence, le candidat d'origine maghrébine non fonctionnaire

reçoit une réponse non négative dans 38,9 % des cas, contre 17 % des cas lorsqu'elle est publiée par un particulier. Mais les agences discriminent davantage que les particuliers lorsque le candidat n'envoie pas de signal de stabilité professionnelle en n'indiquant pas être fonctionnaire.

Les testings réalisés par ISM-Corum à Villeurbanne et dans l'Essonne montrent que l'ampleur des discriminations diffère peu selon qu'il s'agit de professionnels ou de propriétaires. Le volet qualitatif du testing réalisé à Villeurbanne met en évidence une méconnaissance fréquente du cadre légal et des discriminations moins déguisées que celles que pratiquent les agences immobilières. Les différences de traitement des agences se produisent principalement à partir de la visite et dans l'accès au dépôt du dossier. Les agents immobiliers déclarent pratiquer la règle égalitaire du « premier dossier arrivé, premier dossier traité et donc potentiellement retenu », mais cette règle peut être détournée de façon subtile en accélérant ou facilitant le dépôt de dossier du candidat qu'ils souhaitent voir arriver en premier (Argant et Cédiey, 2011). Les résultats du test mené Essonne aboutissent à des résultats similaires. Les pratiques discriminatoires des agences semblent de prime abord moins radicales – le candidat traité de façon défavorable n'est pas complètement écarté – mais une moindre qualité de services lui est réservée (Argant et Cédiey, 2013).

ISM-Corum s'est penché sur un autre type d'intermédiaire que sont les établissements bancaires octroyant des crédits immobiliers pour l'achat d'un logement. Un testing a été réalisé à la demande de la commune de Villeurbanne, exploitant les réponses de 33 agences de l'agglomération lyonnaise en réponse aux demandes de locataires fictifs du logement social, primo-accédants à la propriété, dont une partie suggéraient des origines subsahariennes. Une parfaite égalité de traitement a été observée au stade de la prise de rendez-vous avec les banques. Cependant, un degré d'attention différent a été apporté dès ce stade à la vérification de l'identité du futur client en fonction de l'origine affichée. Les testeurs s'étant rendus physiquement en agence avec la consigne d'avoir oublié leur carte d'identité, cet « oubli » a entraîné l'annulation pure et simple de l'entretien avec le client-testeur supposé d'origine subsaharienne dans 5 agences, lesquelles ont argué d'une règle générale qui n'a pourtant jamais été appliquée à l'autre testeur. Dans les 28 agences restantes où les deux testeurs ont été reçus en entretien, la demande du testeur supposé d'origine subsaharienne n'a été étudiée que par 23 agences contre 27 pour le testeur supposé sans origine migratoire. ISM-Corum observe aussi que le client supposé d'origine subsaharienne accède moins souvent aux informations sur le prêt que le client supposé sans origine migratoire (ISM-Corum, 2017).

Signalons enfin des études essentiellement qualitatives conduites auprès d'agents immobiliers. C'est le cas de l'enquête menée en 2010 à Paris et dans la banlieue parisienne par Bonnet et al. (2011, 2015)[13]. Des entretiens semi-directifs ont été menés auprès de 29 agents immobiliers. Pour tous les agents interrogés, la solvabilité du candidat à la location est la première caractéristique du « bon candidat ». Pour établir cette solvabilité, les agences exigent des documents parfois interdits par la loi (compte bancaire, attestation de l'employeur, autorisation de prélèvement automatique, etc.). Mais la sélection s'oriente aussi vers des critères plus subjectifs comme le « feeling » vis-à-vis d'une candidature que la majorité des agents enquêtés considère comme un aspect essentiel de leur compétence professionnelle. Ces agents estiment que la discrimination ethno-raciale est très répandue sur le marché immobilier, tout en déniant son existence au sein de leur propre agence. Ils assurent ne pas accepter les demandes discriminatoires des propriétaires, mais déclarent dans le même temps « comprendre » l'aversion de ces derniers pour certains profils « à risques » (par exemple les familles nombreuses africaines), compte tenu de leur propre expérience avec ces locataires. Dans ces conditions, les auteurs de l'étude doutent que les agences jouent véritablement un rôle d'amortisseurs des discriminations, surtout dans un

[13] Cette équipe a conduit par ailleurs un testing en réponse à 250 annonces (voir infra 1.3.)

contexte de tension sur le marché du logement qui donne le dernier mot au propriétaire sur la validation du dossier choisi par l'agence. Ils soulignent aussi la propension des agents à désigner les propriétaires comme les responsables de discrimination, allant jusqu'à se poser en « victimes » des bailleurs qui, selon eux, sous-traitent aux agences le « sale boulot » de discriminer.

Ces constats rejoignent ceux qui ont été établis à propos des intermédiaires sur le marché du travail qui ont tendance à anticiper les réactions supposées des employeurs, conférant ainsi un caractère systémique à la discrimination (Noël, 2000). Cette dimension systémique est mise en avant dans un mémoire de recherche de l'IEP de Toulouse consacré aux « mécanismes de discrimination dans l'accès au logement privé à Toulouse » (Hirschi, 2012). L'auteure note que « toute la complexité du rôle de l'agent dans le processus de discrimination sur le marché immobilier privé réside dans la position ambiguë et "d'entre-deux" qu'il occupe. Il est à la fois le garant de la non-discrimination, une barrière aux pratiques discriminatoires, tout en restant client et donc exécutant du bailleur privé et de ses possibles exigences discriminantes ». La majorité des 21 agents immobiliers et administrateurs de biens interrogés en 2011 déclarent être confrontés régulièrement ou quotidiennement aux discours ou comportements discriminatoires des propriétaires privés, désignés là aussi comme les responsables de la discrimination. Mais comme dans l'étude de Bonnet et al., ces agents tiennent des discours compréhensifs vis-à-vis des propriétaires, ce qui témoigne de la prégnance (sans doute inconsciente) de catégorisations stéréotypées des publics au sein de cette profession. Leurs représentations ne sont pas sans incidence sur la pratique des agents immobiliers qui, en intériorisant la notion de « catégories à risque », évitent de proposer certains dossiers aux propriétaires, avant même que ces derniers aient évoqué une quelconque préférence.

Discrimination « statistique » et discrimination « par goût »

La polarisation des représentations des agents immobiliers (et peut-être aussi des propriétaires, mais ils ne sont pas interrogés dans les études précitées) sur des prétendus « profils à risques » oriente vers la notion de « discrimination statistique ». Selon cette théorie élaborée par des économistes (Phelps, 1972 ; Arrow 1973), en situation d'information imparfaite, par exemple sur le risque de non-paiement des loyers du candidat à la location, la discrimination 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 (Bunel et al. 2017). Dans ce raisonnement probabiliste, où prévaut l'aversion pour le risque, l'origine ethnique ou d'autres caractéristiques du candidat sont alors utilisées comme des sources d'information sur le comportement supposé prévisible de ce candidat. La littérature économique oppose la discrimination statistique à la « discrimination par goût » (ou « discrimination à la Becker ») résultant d'aversions (ou de préférences) individuelles pour telle ou telle caractéristique des candidats (Becker, 1971).

La méthode la plus courante pour distinguer la source – statistique ou par goût – de la discrimination consiste à comparer le niveau de discrimination quand aucune information n'est délivrée aux agents, hormis le nom des candidats, avec le niveau de discrimination quand une information détaillée leur est fournie, notamment sur leurs revenus et leur situation professionnelle ou familiale, indiquant une situation stable. Si la délivrance de cette information n'affecte pas le niveau de discrimination, il est alors possible de conclure à une discrimination fondée sur le « goût » du loueur. La discrimination est dite « statistique » si cette information réduit effectivement la discrimination (Flage, 2018).

Les travaux précités de Bunel et al. (2016, 2017) et de Le Gallo et al. (2017) apportent des réponses à cette question d'autant plus cruciale qu'elle oriente sur la manière de répondre aux discriminations, selon qu'elles ont leur source dans les préférences des offreurs de logement ou dans les stéréotypes sur le comportement présumé de « mauvais locataire » de

certaines catégories de population[14]. Une partie des candidats fictifs créés dans ces trois études comporte ainsi la mention « fonctionnaire » afin d'envoyer un signal de stabilité des revenus des candidats. Ces trois études concluent à une réduction seulement partielle de la discrimination une fois ce signal envoyé.

Comme indiqué précédemment, le testing de Bunel et al. (2016) mené en Nouvelle Calédonie montre que le candidat le plus fréquemment contacté par les loueurs est le candidat européen présenté comme fonctionnaire. Mais le candidat européen qui n'apporte pas cette précision reste davantage contacté que le candidat kanak fonctionnaire, et les écarts entre les deux candidats européens (l'un présenté comme fonctionnaire, l'autre pas) sont statistiquement non significatifs. La différence de traitement est en revanche significative entre les deux candidats kanak. Le signal de stabilité envoyé par le fait d'être fonctionnaire est donc valorisé pour un candidat kanak, mais non pour un candidat européen. Pour les auteurs, « ces résultats suggèrent la co-existence de deux sources de discrimination : une discrimination par l'information, ou discrimination statistique, à l'encontre du candidat kanak qui n'affiche aucun signal de stabilité, comme en témoignent les écarts entre Européens et Kanak, qui s'amenuisent fortement lorsque ce dernier affiche un signal de stabilité professionnelle tel que le fait d'être fonctionnaire ; une discrimination par les préférences, de moindre ampleur, révélée par le fait que des différences significatives existent entre Européens et Kanak fonctionnaires (écart de 4 points de pourcentage). Ainsi, un Kanak qui n'envoie pas un signal de stabilité est victime d'une double discrimination. Il est discriminé à raison de son origine ethnique, d'une part, et il l'est également à raison d'une précarité sociale supposée. (...) Relativement au candidat d'origine européenne, cela correspond en valeur relative à un écart total de près de 30 %, ce qui est considérable ».

Le testing précité de Bunel et al. (2017) sur l'accès au parc locatif privé parisien montre que les discriminations à l'encontre des individus d'origine maghrébine sont très fortes et qu'elles sont peu liées à la fragilité financière supposée des individus, s'agissant notamment d'annonces publiées par des propriétaires. Comme en Nouvelle Calédonie, si un individu « d'origine maghrébine » mentionne explicitement être fonctionnaire, ses chances demeurent inférieures à celles d'un individu « d'origine française » qui ne fournit aucune indication sur sa profession. Lorsque l'annonce est publiée par un particulier, le signal de stabilité financière n'augmente même pas du tout les chances de succès du candidat « d'origine maghrébine ». 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 goût à l'encontre des candidats d'« origine maghrébine ».

Dans leur testing précité mené à l'échelle nationale, Le Gallo et al. (2017) constatent que le signal de stabilité augmente les chances du « candidat maghrébin » d'obtenir une réponse à sa demande d'information pour toutes les catégories d'offreurs. Toutefois, là aussi, les effets d'un signal de stabilité ne sont pas suffisants pour compenser l'écart des taux de succès entre un candidat « d'origine maghrébine » et un candidat « d'origine française ». Les auteurs concluent à « une assez forte composante de discrimination par les préférences ».

Enfin, la méta-analyse de Flage (2018, voir *supra*) montre que la discrimination statistique est peu significative chez les agents immobiliers tandis qu'elle est importante chez les propriétaires privés. Le fait que les premiers discriminent moins serait dû, au moins en partie, au fait qu'ils possèdent plus d'informations et de meilleure qualité sur les candidats.

[14] Voir infra 2.2.

1.3. Une intensité de la discrimination variable selon la localisation de l'offre et de la demande de logement

L'étude de Le Gallo et al. (2017) met en évidence de forte variations de l'intensité des discriminations selon les territoires. Le testing a été réalisé sur les 50 plus grandes aires urbaines de l'Insee. Deux indicateurs locaux de l'intensité des discriminations ont été retenus : l'écart relatif de taux de réponse non négatives entre Sébastien Petit, le candidat de référence, et Mohamed Chettouh ; l'écart absolu qui correspond à la proportion d'annonces pour lesquelles Sébastien Petit a reçu une réponse non négative, mais pas Mohamed Chettouh. Sur les 50 aires urbaines étudiées, 8 affichent des écarts de taux de succès statistiquement significatifs selon les deux indicateurs. Il existerait donc « une forte composante locale dans les déterminants des discriminations », lesquelles « paraissent très concentrées dans un petit nombre de territoires ». Perpignan apparaît comme la ville où les discriminations dans l'accès au logement sont les plus fortes, devant Limoges, suivi de Valenciennes, Avignon, Nancy, Amiens, Béthune, Le Havre, Orléans et Caen. Les auteurs notent qu'aucune de ces dix aires urbaines ne correspond à une grande capitale régionale, mais qu'elles ne sont pas non plus les plus petites. N'ayant pas trouvé d'autres variables permettant de les distinguer de façon claire, ils appellent de leurs vœux des explorations plus approfondies pour mettre en évidence les déterminants des discriminations, tout en soulignant la principale limite de leur étude qui ne teste que la première marche de l'accès au logement : la prise de rendez-vous avec un loueur.

L'équipe d'Acolin et al. (2016) a également cherché à vérifier s'il existait des différences territoriales dans les taux de réponses, mais à l'échelle beaucoup plus vaste de six ensembles : Nord-Ouest, Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ouest, Centre et Ouest de la région parisienne, Est de la région parisienne. À ces échelles, les auteurs observent d'importantes variations du taux de réponses des candidats affichant un nom maghrébin, sub-saharien ou turc, avec des niveaux de discrimination particulièrement élevés dans le Sud-Est, le Nord-Est, Paris et sa banlieue Ouest. Ne parvenant pas à expliquer ces différences par les caractéristiques du marché local du logement, les auteurs établissent une corrélation avec des niveau de revenus plus élevés et davantage d'immigrés dans la population locale. Ces résultats apparaissent néanmoins fragiles car le nombre d'annonces exploitées (300) est beaucoup plus faible que dans le testing de Le Gallo et al.. La maille territoriale est donc très large et ne permet pas d'appréhender les dynamiques territoriales à un niveau fin.

Les testing de Bunel et al. (2016, 2017) permettent d'établir des corrélations plus robustes, mais valables par définition dans les seuls territoires observés de Paris et de la Nouvelle Calédonie. Dans leur testing conduit à Paris, Bunel et al. constatent que la localisation de l'appartement à louer à une incidence sur le niveau de la discrimination selon l'origine. Alors que l'individu « d'origine française » affichant un statut de fonctionnaire a des chances uniformes de visiter un appartement quel que soit l'arrondissement où l'offre est localisée, ce n'est pas le cas pour les autres candidats, y compris l'individu « d'origine française » non fonctionnaire, lorsqu'il s'agit d'accéder aux arrondissements dont les loyers sont les plus élevés, mais aussi à des arrondissements dont les loyers sont plus modérés. L'équipe d'ISM-Corum observe de son côté une hausse du risque de discrimination quand l'attractivité des secteurs résidentiels de Villeurbanne augmente (Argant et Cédiey, 2011), ou dans les communes plus riches du Sud de l'Essonne comparé au Nord plus pauvre du département (Argant et Cédiey, 2013).

La Nouvelle Calédonie présente un intérêt particulier car des « statistiques ethniques » y sont enregistrées dans le recensement de la population. Les résultats du testing de Bunel et al. (2016) indiquent que la discrimination statistique à l'encontre des Kanak est assez peu différenciée selon les quartiers, tandis que les discriminations par les préférences sont plus nettement différenciées : dans les quartiers où les Kanak sont les plus présents, les bailleurs valorisent fortement le candidat kanak indiquant qu'il est fonctionnaire ; dans les quartiers intermédiaires coexistent des discriminations statistiques et ethniques ; la discrimination

ethnique est la plus forte dans les quartiers comprenant la part la plus faible de personnes kanak.

Pour expliquer l'effet du contexte territorial, Combes et al. (2018) ont mis en œuvre une démarche économétrique originale. À partir des données de l'Enquête nationale logement, ils démontrent que les propriétaires possédant plusieurs appartements dans le même immeuble discriminent plus souvent (toutes choses égales par ailleurs) les immigrés d'origine africaine de la première génération installés depuis au moins cinq ans, que ceux qui possèdent un seul appartement. Les propriétaires mettant en location un logement unique se préoccuperaient avant tout de leur capacité à louer à nouveau le même appartement à l'avenir, tandis que les propriétaires de plusieurs biens se soucieraient aussi de leur capacité à louer les autres appartements qu'ils détiennent dans le même secteur. Les résultats de cette étude suggèrent l'existence d'une « discrimination du voisinage » (*neighbor discrimination*) : le multipropriétaire de logements collectifs internaliserait le « goût » pour la discrimination (au sens de Becker) de sa clientèle appartenant au groupe majoritaire. Le bailleur mettrait lui-même en œuvre une discrimination de nature statistique : il prendrait en compte l'éventualité d'un phénomène de basculement (*tipping*), c'est-à-dire de fuite de sa clientèle du groupe majoritaire consécutive à l'arrivée d'un ménage appartenant au groupe minoritaire, ce qui pourrait entraîner une baisse des loyers.

Certains travaux s'intéressent enfin à l'effet du lieu de résidence du demandeur. Quand les candidats fictifs de Le Gallo et al. (2017) signalent une adresse dans une cité ou un logement HLM, l'adresse ne joue globalement pas de rôle. Les auteurs en concluent que « le seul motif de discriminations qui apparaît confirmé de façon claire et robuste est celui des discriminations selon l'origine ». Le testing d'ISM-Corum pour le Fonds d'expérimentation pour la jeunesse enregistre pour sa part des écarts discriminatoires significatifs en défaveur des candidats de 20 ans n'évoquant aucune origine migratoire, mais venant d'un quartier en politique de la ville. Toutefois, les écarts discriminatoires enregistrés en fonction du seul quartier restent moins importants que ceux enregistrés en fonction de la seule origine. Lorsqu'un candidat « d'origine maghrébine » ne venant pas d'un QPV est en concurrence avec un candidat « sans origine migratoire », mais venant d'un QPV, c'est le premier profil qui apparaît fortement désavantagé (ISM-Corum, 2017).

Bonnet et al. (2015), qui ont mené un testing téléphonique auprès de 250 agences immobilières de Paris et de la région parisienne en 2009, montrent au contraire que le fait pour un ménage typique de la classe moyenne de résider dans un quartier stigmatisé est associé à une probabilité plus faible d'obtenir un rendez-vous. À l'inverse, l'origine ethnique signalée par le nom arabe du candidat n'a pas d'effet discriminatoire significatif, une fois contrôlée la variable résidentielle. L'une des originalités de cette étude est de combiner un traitement statistique des discriminations et une analyse qualitative fondée sur des entretiens avec 29 agents immobiliers. Or, la confrontation du testing et des interviews conduit à un double paradoxe : alors que l'analyse quantitative met en évidence un effet significatif du lieu de résidence comme facteur de discrimination, les agents immobiliers ne lui attribuent aucune pertinence ; alors que l'origine ethnique n'a pas d'impact significatif dans les résultat du testing, les mêmes agents l'évoquent comme un facteur de discrimination indiscutable. Pour expliquer ces paradoxes, les auteurs avancent deux hypothèses non exclusives l'une de l'autre : dans la logique de la discrimination statistique, les agents immobiliers qualifieraient la solvabilité du candidat à partir d'une information sur leur lieu de résidence ; dans la logique de la discrimination indirecte, ils utiliseraient le lieu de résidence comme une information de substitution sur les caractéristiques ethniques du candidat. Les auteurs écartent en revanche une troisième hypothèse : celle d'une discrimination « par goût » à l'encontre d'un quartier, considérant que les discriminations résidentielles et ethniques ne s'additionnent pas, mais sont susceptibles de se substituer les unes aux autres.

1.4. L'impact sur la mobilité résidentielle et les statuts d'occupation

Parmi les déterminants de la mobilité résidentielle mis en lumière par l'enquête Logement de l'Insee figurent le niveau de revenus (la mobilité est d'autant plus forte que les ressources sont faibles) et l'âge des ménages (la mobilité culmine chez les moins de 30 ans) (Delance et Vignolles, 2017). La mobilité résidentielle apparaît également plus forte chez les ménages immigrés et leurs descendants, qui cumulent ces deux caractéristiques. Selon l'enquête sur l'accès au logement du Défenseur des droits (2017), les personnes se disant perçues comme arabes ou noires sont respectivement 43 % et 50 % à avoir recherché une location au cours des cinq années précédentes, dans le secteur privé et social, contre 21 % parmi les personnes se disant perçues comme blanches.

Cependant, comme le souligne le Défenseur des droits, le taux de recherche très élevé des minorités visibles ne présume pas de leur mobilité effective, les recherches de logement déclarées n'ayant pas toutes conduit à l'accès à un nouveau logement. L'enquête signale en effet d'importantes difficultés d'accès au logement rencontrées par ces personnes : la recherche est infructueuse pour les personnes qui se pensent perçues comme arabes et comme noires respectivement dans 39 % et 38 % des cas, contre 18,1 % parmi l'ensemble des personnes ayant recherché un logement à louer au cours des cinq dernières années. Les écarts sont tout aussi significatifs en ce qui concerne la durée de la recherche, supérieure à un an pour 22% des personnes se disant perçues comme noires et de 15 % pour celles qui se disent perçues comme arabes, contre 7,5 % parmi l'ensemble des personnes ayant déclaré avoir recherché un logement à louer. Ces résultats montrent « 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 », écrit le Défenseur des droits.

La même enquête confirme les difficultés rencontrées par les personnes résidant dans « une cité ou un grand ensemble » : les recherches d'un logement à louer ayant duré plus d'un an ou n'ayant pas abouti sont deux fois plus fréquentes (61 %) que parmi l'ensemble des personnes concernées par une recherche de logement dans l'enquête (31 %). L'enquête du Défenseur des droits donne aussi à voir des projets de mobilité très centrés sur le parc social, où les délais d'accès sont les plus longs, pour les personnes résidant dans les « cités ou grands ensembles » (58 % contre 25 % en moyenne), comme pour les personnes en famille monoparentale et les personnes immigrées (respectivement 45 % et 46 % de recherche d'un logement social). « 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 », observe le Défenseur des droits, qui pointe les discriminations parmi ces contraintes.

L'enquête sociologique de Pascale Dietrich-Ragon (2013) auprès de personnes inscrites sur les listes de demandeurs de logement social en Île-de-France décrit les « épreuves » rencontrées sur le marché immobilier privé. L'auteure rappelle qu'« accéder à un logement sur le marché privé implique d'être évalué, classé, puis choisi par un propriétaire bailleur ou une agence immobilière. Il faut convaincre, donner des garanties de "bon" locataire, solvable, fiable et solide. Quand on ne dispose pas de ces qualités, l'épreuve de la sélection peut être violente et humiliante socialement ». P. Dietrich-Ragon souligne l'importance de l'une des étapes de « démoralisation des candidats », celle du filtrage par les propriétaires. Cette sélection « ne se limite pas à une évaluation impersonnelle des dossiers des candidats. Ces derniers sont aussi observés physiquement, dans leur présentation et leur manière d'être. Beaucoup de demandeurs relatent la sensation d'être détaillés de la tête aux pieds. (...) Ceux qui présentent un signe visible, comme la couleur de peau, se voient refoulés malgré tous les gages de respectabilité qu'ils peuvent apporter. (...) On comprend que les étrangers se tournent plus que les autres vers le logement social ».

Différents travaux statistiques attestent d'une surreprésentation croissante des immigrés et de leurs descendants dans le parc locatif social. L'enquête Logement 2016 de l'Insee indique que 51 % des immigrés sont locataires dans le secteur social, soit 14 points de plus qu'en 1996. Dans la même période, la proposition d'immigrés résidant dans le secteur locatif libre a fortement diminué, passant de 46 % à 34 % (Domergue et Jourdan, 2017). La décomposition par origine est éclairante. Selon le recensement de la population 2013, le logement HLM représente entre 38 % et 51 % de l'habitat des immigrés originaires d'Algérie, du Maroc, de Tunisie, d'Afrique hors-Maghreb et de Turquie. La différence est nette avec les immigrés originaires du Portugal, d'Espagne et d'Italie qui sont respectivement 16 %, 14 % et 10 % à loger dans un HLM. Ces immigrés originaires de l'Europe du Sud sont majoritairement propriétaires de leur logement (respectivement 68 %, 61 % et 55 %), contre seulement 24 % des immigrés originaires du Maghreb et 13 % de ceux qui viennent d'autres pays africains (Ministère de l'Intérieur, 2016). Ces contrastes entre origines migratoires se vérifient très largement au sein des générations suivantes, signe d'une forte reproduction des statuts d'occupation (Pan Ké Shon et Scodellaro, 2016). Le fait que les immigrés et leurs descendants vivent plus souvent dans des ménages à faibles ressources ou de grande taille explique en partie le recours plus fréquent aux bailleurs sociaux. L'Insee identifie néanmoins, toutes choses égales par ailleurs, un « écart résiduel » « attribuable à des facteurs non modélisés, dont le fait même d'être un ménage immigré » (Domergue et Jourdan, 2017).

La surreprésentation des « minorités visibles » dans l'habitat social ne reflète pas seulement des entrées plus fréquentes dans le parc public, mais aussi une difficulté plus grande à en sortir pour changer de statut d'occupation. Cette moindre mobilité se vérifie de manière croissante pour les ménages immigrés : parmi ceux qui vivaient dans un logement social en 2009, 70 % y étaient restés en 2013, soit 6 points de plus qu'en 2006 et 8 points de plus qu'en 2001 (Domergue et Jourdan, 2017). Ce phénomène se vérifie aussi dans les quartiers de la politique de la ville. Au 1er janvier 2015, les locataires du parc social habitant en quartiers prioritaires occupaient leur logement depuis 7,4 ans en moyenne, contre un an de moins pour ceux des mêmes unités urbaines hors quartiers prioritaires. Les locataires du parc social restent plus longtemps dans leur logement lorsqu'ils habitent en zone tendue. Si la structure du parc de logement (les logements sociaux sont plus souvent de grande taille) explique en partie ce phénomène, l'Observatoire national de la politique de la ville précise qu'une fois les différences structurelles prises en compte, « il subsiste un effet propre au fait de résider en quartier prioritaire, toutes choses égales par ailleurs : les locataires du parc social restent plus longtemps dans leur logement s'ils habitent en quartier prioritaire » (ONPV, 2017).

En altérant les choix résidentiels des minorités, la discrimination sur le marché locatif privé semble jouer un rôle dans la surreprésentation et la durée de présence plus longue de ces populations dans le parc locatif social, même si l'impact propre des discriminations reste difficile à quantifier. À notre connaissance, une seule étude économétrique, celle précitée de Combes et al. (2018), a cherché à établir une corrélation statistique entre l'intensité des discriminations sur le marché privé du logement et la surreprésentation des immigrés sub-sahariens dans le parc public de logements. Les auteurs soulignent que la discrimination dans le parc privé altère leurs choix résidentiels de deux manières : quand certaines catégories de locataires sociaux se voient privés d'accès à des segments du parc locatif privé, elles sont dissuadées de tenter leur chance (« effet de découragement ») et restent plus longtemps en HLM (« effet d'amortisseur »). À partir d'une exploitation des enquêtes Logement de l'Insee, cette recherche montre que la discrimination par les propriétaires de plusieurs logements est corrélée à une probabilité plus importante pour ces populations, une fois contrôlées leurs caractéristiques individuelles, de vivre dans un logement social localisé dans les mêmes territoires. Ce traitement statistique met aussi en évidence un niveau d'insatisfaction plus élevé des ménages d'origine africaine vis-à-vis de leur logement, comparé au niveau de satisfaction des autres locataires sociaux. Ce qui laisse penser que ces ménages résident dans des logements sociaux parce qu'ils n'ont pas la possibilité d'occuper d'autres logements.

1.5. L'impact sur la ségrégation ethnique et les chances de mobilité sociale

Les discriminations dans le parc locatif privé ne constituent pas seulement des freins à la mobilité résidentielle des groupes qui y sont exposés. Elles entretiennent aussi une ségrégation ethnique qui n'est pas le simple reflet de la stratification socio-économique des espaces (Préteceille, 2009 ; Safi, 2009). Cette ségrégation tend à se reproduire au plan inter-générationnel, les enfants d'immigrés d'origine africaine ou turque ayant une probabilité plus forte de vivre à leur tour dans un contexte de ségrégation ethnique (McAvay, 2016).

Si l'on s'en tient à la ségrégation perçue, 47 % des immigrés et 36 % de leurs descendants interrogés par l'enquête TeO déclarent résider dans un quartier dont au moins la moitié des habitants est d'origine immigrée, contre 16 % de la population majoritaire ; à l'inverse, 60 % de la population majoritaire déclarent vivre dans un quartier où presqu'aucun autre habitant n'est d'origine immigrée, contre 26 % et immigrés et 35 % de leurs descendants. Le fait de résider dans un logement social est toujours plus fréquemment associé à un environnement où les populations minoritaires sont surreprésentées et l'homogénéité des perceptions apparaît bien plus forte dans les quartiers de la politique de la ville : 74 % de la population majoritaire, 86 % des immigrés et 82 % de leurs descendants résidant en Zus déclarent vivre dans un quartier dont au moins la moitié des habitants est d'origine immigrée (Pan Ké Shon et Scodellaro, 2016).

Pour les auteurs du chapitre « habitat » de l'enquête TeO, les difficultés d'accès au parc privé par les minorités visibles combinée à la concentration du parc social dans les quartiers de la politique de ville[15] « amènent indirectement à (la) concentration (de ces populations) dans les communes et dans le parc de bailleurs qui leurs sont plus ouverts » (Pan Ké Shon et Scodellaro, 2016). Ce phénomène est accentué par les politiques d'attribution de logements sociaux lorsqu'elles orientent les populations d'origine maghrébine, africaine ou turque vers les segments les moins attractifs du parc social (Kirszbaum et Simon, 2001 ; Tissot, 2005 ; Sala Pala, 2013).

Cependant, si la ségrégation urbaine peut obéir à une logique discriminatoire, les deux concepts ne sont pas absolument équivalents. La ségrégation est un processus complexe où entrent en jeu de multiples facteurs (marchés fonciers et immobiliers, choix politiques et institutionnels, stratégies des ménages…) au sein desquels le poids de la discrimination ethno-raciale n'est pas facile à mettre en évidence. La ségrégation des groupes sociaux observée dans l'espace peut recouper une ségrégation ethno-raciale, mais les deux réalités ne coïncident pas toujours (Kirszbaum, 2018). Les auteurs du chapitre « habitat » de l'enquête Teo rappellent que la ségrégation ethnique procède elle-même d'une multiplicité de facteurs et que les discriminations dans l'accès au logement n'en sont qu'une composante parmi d'autres. La concentration socio-spatiale des immigrés et de leurs descendants résulte de la combinaison d'une série de facteurs économiques, sociodémographiques ou culturels, mais aussi de comportements d'agrégation et d'évitement résidentiels de la part du groupe majoritaire dont la composante discriminatoires (au sens de la mise à l'écart d'autres groupes) n'est pas toujours manifeste (Pan Ké Shon et Scodellaro, 2016 ; voir aussi Kirszbaum, 2008).

Les travaux sur la ségrégation urbaine en France accordent généralement une place réduite à l'enjeu de la discrimination dans l'accès au logement (Bunel et al. 2016). Des économistes se sont davantage intéressés aux conséquences à long terme d'une ségrégation en partie construite par les discriminations (voir par exemple Thisse et al., 2003 ; Fitoussi et al., 2004). Dans ces raisonnements, la discrimination et la ségrégation qui en résulte alimentent à leur tour une mise à l'écart massive de leurs habitants sur le marché du travail et engendrent d'importants dysfonctionnements de l'appareil éducatif. Leurs travaux pointent ainsi les coûts

[15] Ces quartiers abritent 8 % des habitants de France métropolitaine, mais concentrent 30 % des logements sociaux (ONPV, 2017)

de la ségrégation en termes d'échec scolaire, de risque de chômage, de non-intégration sociale, de reproduction intergénérationnelle de la pauvreté, et de perspectives de mobilité sociale et résidentielle réduites.

Des travaux économétriques plus directement centrés sur les discriminations sur le marché locatif esquissent le même type de raisonnement sur les effets indirects de la discrimination, tout en appelant à un approfondissement des recherches sur leurs liens avec divers problèmes économiques et sociaux. Acolin et al. (2016) estiment que les implications potentielles de la discrimination sur le bien-être général « vont bien au-delà du temps passé à envoyer des candidatures supplémentaires ». Ils écrivent que « si les types de discrimination observés à une large échelle géographique dans cette étude se produisent également à des niveaux plus locaux, alors des quartiers entiers pourraient être effectivement inaccessibles par des locataires associés à certaines origines. Si tel est bien le cas, la discrimination sur le marché du logement pourrait imposer, parmi d'autres effets, des pertes substantielles de bien-être sous la forme d'une inadéquation entre l'offre et la demande d'emploi, de temps de transport plus longs, de résultats scolaires potentiellement plus faibles pour les enfants d'immigrés ou d'une moins bonne santé ». Les auteurs reconnaissent toutefois que « de futurs travaux devraient tenter de qualifier l'intensité des pertes de bien-être dues à cette discrimination ».

Dans le même sens, Combes et al. (2018) pointent les conséquences de la concentration des immigrés africains dans des quartiers caractérisés par une offre de services publics de moindre qualité, des taux de délinquance plus élevés ou un accès plus limité aux opportunités d'emploi. Les auteurs estiment que « si tel est le cas, les conséquences sociales de la discrimination du voisinage (qu'ils mettent en évidence[16]) peuvent être à ce point négatives qu'elles justifient l'intervention de politiques publiques. Un boulevard s'ouvre pour de futures recherches appelées à penser quels sont les meilleurs instruments pour une telle intervention ».

[16] Voir supra 1.3.

2. En quête d'une stratégie publique

Les discriminations n'ont émergé que tardivement en France comme problème public (Fassin, 2002). Le thème des discriminations dans le logement apparaît tout d'abord dans un rapport du Haut conseil à l'intégration (HCI), publié en 1998 et intitulé « Lutte contre les discriminations : faire respecter le principe d'égalité » (HCI, 1998), qui explorait la question sous l'angle des difficultés d'intégration des immigrés[17]. Cependant, la réflexion du HCI se focalisait sur les caractéristiques du « stock » de logements (inadaptation de l'offre, habitat précaire et insalubre, ségrégation spatiale…), assimilées à des « discriminations », et n'abordait quasiment pas la question des inégalités de traitement dans l'allocation des logements – publics ou privés – aux immigrés. S'agissant du parc privé, les remèdes proposés visaient pour l'essentiel à renforcer les dispositifs de droit commun en faveur du logement des personnes défavorisées, à développer l'accompagnement et la médiation sociale et à adapter l'offre de logements aux « spécificités » des familles immigrés.

Une seconde étape dans la reconnaissance de l'enjeu des discriminations sur le marché privé a été franchie en 2005 avec le rapport du groupe de travail « Discriminations dans l'accès au logement » du Conseil national de l'habitat (CNH). Celui-ci constatait « la prédominance très marquée, presque exclusive, parmi les discriminations constatées par le groupe, de celles fondées sur la nationalité et l'origine » et étendait sa réflexion aux « populations issues de l'immigration » (CNH, 2005). À l'instar du HCI, le CNH formulait des propositions relatives aux politiques de droit commun « ayant une incidence sur la question des discriminations » (politiques pour accroître et adapter l'offre, éradication de l'habitat insalubre, rénovation des foyers, lutte contre la ségrégation spatiale, renforcement des dispositifs d'aide à l'accès ou au maintien dans le logement), tout en reconnaissant le besoin d'une politique spécifique de lutte contre les discriminations. Dans ce second registre, le CNH recommandait notamment d'améliorer la connaissance des processus de discrimination, de lutter contre l'assignation à résidence en favorisant la mobilité résidentielle, d'intensifier la prévention et la répression, de renforcer enfin l'effort de sensibilisation des professionnels et du grand public.

Depuis lors, différents types d'acteurs se sont emparé du sujet : la Halde puis le Défenseur des droits, des associations, des fédérations de professionnels de l'immobilier, l'Acsé puis le CGET et, plus rarement, des collectivités locales. La multiplication de testings, ces dernières années, a sans doute contribué à accélérer une certaine prise de conscience du problème. Mais les initiatives prises pour lutte contre les discriminations sur le marché privé restent peu coordonnées et comportent encore des lacunes. Elles ne sont pas constitutives d'une politique publique clairement identifiable ni évaluable.

2.1. Faciliter le recours au droit des victimes

Les actions de lutte contre les discriminations dans le secteur privé du logement s'adressent en premier lieu aux victimes. L'enjeu est d'importance car, au vu de l'intensité des discriminations révélée par les testings et enquêtes par sondage, seule une infime proportion des personnes s'estimant victimes engage une démarche en vue d'obtenir une réparation de leur préjudice. Dans l'enquête précitée du Défenseur des droits sur l'accès aux droits, seules 11 % des personnes déclarant avoir subi une ou des discriminations(s) ou cours des cinq dernières années dans leur recherche d'un logement, ont entamé une démarche pour faire valoir leurs droits[18]. Le logement ressort dans cette enquête comme l'un des domaines où le

---

[17] Ce thème avait été abordé l'année précédente dans un rapport de l'Uniopss intitulé « Racisme et pauvreté dans l'habitat » (Uniopss, 1997).

[18] Dans l'enquête « Trajectoires et profil des migrants », ce taux n'est que de 7 % parmi les 27 % de primo-arrivants enquêtés déclarant avoir subi une expérience de discrimination dans le logement (Bouvier, 2012).

taux de démarches engagées est parmi les plus faibles (le chiffre de 11 % est à comparer à celui de 27,5 % quand les personnes s'estiment victime de discriminations dans le déroulement de leur carrière) (Défenseur des droits, 2017a).

La rareté des recours interroge d'autant plus que le parc locatif privé représente un peu plus de 6,2 millions de logements à usage de résidence principale, et autant de contrats de location potentiellement sources de discrimination (Menduina-Gordon, 2016). Les personnes interrogées dans l'enquête du Défenseur des droits font valoir l'inutilité de tels recours. Si de semblables raisons sont avancées dans les autres domaines étudiés dans cette enquête (emploi, école, police, etc.), le Défenseur des droits attribue l'ampleur des non-recours dans le domaine du logement à la mise en place du droit au logement opposable qui semble privilégié comme voie de recours, car pouvant aboutir plus directement à l'obtention d'un logement (Défenseur des droits, 2017a).

Dans sa précédente enquête de 2012, le Défenseur des droits expliquait que la grande majorité des personnes s'estimant victimes doutaient non seulement « de la crédibilité qui serait accordée » à leur démarche, mais qu'elles « ne savaient pas à qui s'adresser », aucune institution ne se détachant véritablement (Défenseur des droits, 2012b)[19]. La Halde, puis le Défenseur des droits ont certes acquis une visibilité forte, mais le logement (secteur privé et social confondus) ne représente toujours que 6,9 % du total des réclamations reçues par cette institution en 2017. Plus de 30 % de ces réclamations portent sur les critères cumulés de l'origine, de la race, de l'ethnie, de la nationalité, du patronyme ou du lieu de résidence ; le second critère est celui du handicap, avec près de 30 % des réclamations (Défenseur des droits, 2018). Des chercheurs suggèrent de prendre appui sur la localisation de ces plaintes, qui n'est pas rendue publique par le Défenseur des droits, pour mieux territorialiser la lutte contre ces discriminations (Acolin et al., 2016).

Des procédures judiciaires quasi inexistantes

Les personnes s'estimant victimes de discrimination peuvent déposer une réclamation auprès du Défenseur des droits, mais elles ont aussi la faculté poursuivre directement un bailleur ou son intermédiaire au pénal ou au civil. Dans un cas comme l'autre, les « procédures judiciaires restent quasi inexistantes », écrit le Défenseur des droits qui ne comptabilise qu'une vingtaine de décisions ayant retenu l'existence d'une discrimination dans l'accès au logement privé depuis 2000 (Défenseur des droits, 2017a, 2018).

Comme l'explique la juriste Eva Menduina-Gordon, cette rareté ne reflète pas seulement un problème général d'effectivité du droit de la non-discrimination, mais renvoie aussi aux caractéristiques du contentieux locatif lui-même. Comme dans le champ de l'emploi, l'application du droit de la non-discrimination s'avère moins effective dans l'accès que dans le maintien d'un droit, car les procédures de sélection sont plus opaques et la preuve du refus d'accès est plus difficile à établir. La victime d'une discrimination dans l'accès à un logement se trouve ainsi moins armée pour mener une bataille judiciaire que celle qui se trouve menacée dans le maintien de son logement. La structure très morcelée du marché locatif privé constitue un autre frein, les bailleurs étant principalement des personnes physiques non professionnelles, dont seul un tiers fait appel à un professionnel de la gestion. Le refus d'un logement est alors diffus et plus difficile à identifier. Dernier facteur : même rare, le contentieux analysé par E. Menduina-Gordon témoigne de « la résistance larvée de certains juges à reconnaître la discrimination. Ainsi semble se dégager une tendance à faire primer le pouvoir discrétionnaire du bailleur de choisir librement son locataire sur le principe de la non-discrimination » (Menduina-Gordon, 2016).

---

[19] Cette enquête révélait un taux de démarches plus important que celle publiée en 2017, de 18 % dans la France entière et de 24 % pour les habitants des Zus. Mais cet écart entre France entière et Zus est à prendre avec précaution compte tenu de la faiblesse de l'échantillon de personnes interrogées.

Dans ces conditions, on comprend que les victimes soient peu encouragées à porter plainte, d'autant moins que les procédures sont longues et les sanctions limitées, même si le propriétaire auteur de la discrimination encoure théoriquement jusqu'à trois ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende. Les victimes bénéficient certes de l'aménagement de la charge de la preuve en matière civile : une fois établis les faits laissant présumer une discrimination, il revient au bailleur de démontrer que sa décision est justifiée. Mais la voie pénale est paradoxalement davantage investie par les plaignants. E. Menduina-Gordon note que « les rares décisions qui se placent sur le terrain de la voie civile le font parce que le bailleur n'a pas été très adroit et a facilité la preuve de la discrimination qui lui est imputée, ou parce que la discrimination résulte de l'application d'une condition générale du contrat discriminatoire ». La majorité du contentieux emprunte donc la voie pénale et construit la preuve par le biais de testings (Menduina-Gordon, 2016)[20].

Des associations faiblement investies

Les obstacles rencontrés dans le traitement des plaintes justifient un accompagnement des personnes qui s'estiment victimes d'une discrimination. Des outils de communication destinés au grand public (par exemple un dépliant du Défenseur des droits) permettent d'informer les candidats à la location sur leurs droits et sur la conduite à tenir lorsqu'ils estiment être l'objet d'une discrimination. Les victimes peuvent également se tourner vers des associations capables *a minima* de les informer et, pour certaines, de les accompagner dans l'accomplissement de leurs démarches. Mais rares sont les associations réellement sensibilisées et compétentes sur la question des discriminations dans le parc privé.

Du côté des associations anti-racistes, seul SOS Racisme en a fait un cheval de bataille constant depuis le début des années 2000, obtenant la condamnation de plusieurs agences immobilières suite à des testings et/ou des dénonciations de salariés d'agences[21]. Les associations spécialisées dans l'accompagnement social vers le logement paraissent quant à elles peu mobilisées. Alors que le thème des discriminations émergeait dans les années 1990, elles ont fait le pari qu'une politique globale en faveur des personnes défavorisées suffirait à résoudre le problème (Uniopss, 1997 ; Barou et Maguer, 2003 ; Chignier-Riboulon et al., 2003). Les associations de locataires n'ont pas fait non plus des discriminations une question centrale, préférant renvoyer les personnes concernées vers le Défenseur des droits (Hirschi, 2012).

On recense quelques exceptions à ce tableau d'ensemble. En 2013 puis en 2017, la Fondation Abbé Pierre a publié un « guide de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement » privé et social. Destiné aux victimes, ce guide intègre un modèle de courrier à adresser au Défenseur des droits[22]. La Fondation Abbé Pierre s'implique aussi dans des actions locales. Dans les années 2000, l'Espace Solidarité Habitat (ESH) de la Fondation, lieu d'accueil et d'information du public francilien installé dans le 20ème arrondissement de Paris, a été partie prenante du projet Ateccod (Agir sur les territoires pour l'égalité des chances et contre les discriminations) dans le cadre du programme européen Equal. Ce projet mené en partenariat avec la CFDT Île-de-France et des antennes locales du Medef

---

[20] La reconnaissance récente du testing comme mode de preuve des discriminations dans le cadre d'un recours civil, par la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, pourrait néanmoins faciliter la preuve devant les juridictions civiles. Le Défenseur des droits peut également procéder à des « tests en situation » et proposer une transaction pénale si une discrimination volontaire est avérée. Voir par exemple la décision MLD-2015-13 du Défenseur des droits.

https://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/ddd_dec_20150407_mld-2015-013.pdf

[21] https://sosracismeproces.wordpress.com/syntheses-sophia/

[22] http://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/guide_-_lutter_contre_les_discriminations_dans_lacces_au_logement.pdf

comportait la réalisation d'une étude sur les discriminations dans le logement et prévoyait des actions de sensibilisation notamment en direction des bailleurs, publics et privés, pour les amener à s'interroger sur leurs procédures, critères et pratiques de sélection. Une permanence de lutte contre les discriminations dans le logement a été ouverte au sein de l'ESH en septembre 2007. Cependant, parce qu'elles s'adressent à un public précarisé n'ayant pas accès au parc privé, les situations de discriminations traitées concernent essentiellement l'accès au parc public.

En 2010, la Fondation Abbé Pierre a également soutenu un projet concernant plus directement le parc privé, porté par l'Union régionale des CLLAJ[23] Rhône-Alpes. Cette action a débouché sur la publication d'un guide intitulé « Pratiques abusives dans le parc locatif privé : repérer, informer, accompagner » destiné aux professionnels des CLLAJ. Il recense des pratiques abusives en les classant selon qu'elles sont « illégales », « supposées illégales » ou « discutables »[24].

Le CLLAJ de l'Est Lyonnais et l'Espace Solidarité Habitat font partie du Réseau national Égalité et Logement (RéEL), dont l'objectif est de développer l'information des acteurs de terrain et du public en matière de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement. Il s'agit d'un groupement d'associations essentiellement ancrées dans la région lyonnaise (outre le CLLAJ de l'Est Lyonnais, ARCAD[25], AILOJ[26], AVDL[27]) et à Montpellier avec Habiter Enfin ![28]. L'une d'elles, l'Association Villeurbannaise pour le Droit au Logement (ADVL), financée par la Fondation Abbé Pierre, la ville de Villeurbanne, la Métropole de Lyon et le CGET, a forgé une solide expertise en matière de discrimination dans le logement[29]. Mais son projet « IDEAL » (Informer sur la Discrimination et l'Égalité de traitement, Agir pour l'accès au Logement pour tous), dont les axes forts sont la mobilisation collective des usagers (inspirée des démarches de *community organizing*) et de veille sur les discriminations (qui alimente l'Observatoire villeurbannais des discriminations, voir infra), apparaît très centré sur l'accès et les conditions de vie dans l'habitat social.

L'association Habiter Enfin ! apparaît davantage investie dans le champ du logement privé. Fondée en 1998 par les travailleurs sociaux d'un centre d'hébergement d'urgence pour mères isolées « d'origine étrangère réelle ou supposée », elle se donne pour mission de lutter contre les discriminations dans le secteur privé comme social du logement[30]. Son atelier ACCEDER, qui accueille 73 % d'habitants de QPV, comporte des réunions d'information collective, dont l'un des thèmes est la prévention des discriminations. On lit dans le rapport d'activité 2016 de l'association qu'« en connaissant mieux les dispositifs et

---

[23] Comités locaux pour le logement autonome des jeunes.

[24] http://www.rhonealpes-uncllaj.org/urcllaj-pdf/BAT-Pratiques-abusives-parc-locatif-prive-mai2012.pdf

[25] Agir en Région pour Construire un Avenir sans Discrimination.

[26] Aide au Logement des Jeunes.

[27] Association Villeurbannaise pour le Droit au Logement.

[28] Un autre réseau est celui des Agences immobilières à vocation sociale (AIVS), adhérentes à la Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (Fapil), dont le cadre déontologique met l'accent sur la lutte contre les discriminations, mais nous avons trouvé peu d'informations concrètes sur leurs actions concrètes dans ce domaine.

[29] L'ADVL a notamment bénéficié d'une formation-action de l'Iscra à la fin des années 2000, dans le cadre du plan de lutte contre les discriminations au logement de la ville de Villeurbanne (Noël, 2010).

[30] Jusqu'en 2016, Habiter Enfin ! gérait également un système de baux glissants en faveur de personnes discriminées et précarisées, mais elle a dû cesser cette activité de logement temporaire pour des raisons économiques. L'association est financée par la Fondation Abbé Pierre, l'État, la Caf, la région Occitanie, le département de l'Hérault et la ville de Montpellier.

les cadres juridiques pour leurs recherches de logement adapté, et mieux le cadre des discriminations et des pratiques illégales pour l'accès au logement, les personnes sont plus compétentes pour faire avancer leurs dossiers, réagir en cas de discriminations et pour interpeller les instances compétentes. Il est notable à chaque information collective, que la reconnaissance de leur situation de mal logement et ou de discrimination, est déjà un vrai soulagement, et qu'au-delà des réponses concrètes attendues, le besoin d'échanger et d'être entendu sur ces problématiques est prépondérant ». Habiter Enfin ! propose également des accompagnements individuels ou collectifs, dont un atelier hebdomadaire « recherche logement » dans le secteur locatif privé, expérimenté depuis décembre 2016 et animé par une volontaire en service civique. L'un des objectifs de l'atelier est de faire remonter les suspicions de discriminations.

Cette expérience, qui s'inscrit dans la logique du développement du pouvoir d'agir des personnes discriminées, reste relativement exceptionnelle dans le champ du logement privé. La faiblesse de l'action collective des victimes réelles ou potentielles pourrait expliquer la difficulté d'imposer cette cause sur l'agenda public. Pour que les problèmes individuels et isolés se transforment en cause publique, il semble essentiel que les personnes qui y sont confrontées « se rassemblent, soient médiatisés, pour que l'opinion publique et politique prenne conscience du problème et que la puissance publique se retrouve dans l'obligation d'agir » (Hirschi, 2012). D'où l'importance d'espaces où les expériences vécues individuellement peuvent être partagées, même si la discrimination dans l'accès au logement privé n'est pas forcément perceptible par les victimes.

2.2. Changer les pratiques des propriétaires et les professionnels de l'immobilier

La Halde puis le Défenseur des droits ont cherché depuis une douzaine d'années à mobiliser les principales fédérations des professionnels de l'immobilier. La collaboration entre l'autorité indépendante et la Fnaim, qui rassemble 10 000 agences traitant les deux tiers des transactions immobilières, apparaît particulièrement étroite. Elle s'est traduite par la signature, dès 2005, d'une convention de partenariat[31]. Une série d'actions en a résulté : l'introduction dans le code d'éthique et de déontologie de la Fnaim de dispositions antidiscriminatoires ; un échange d'informations avec l'autorité indépendante sur les décisions mettant en cause des agences adhérentes de la fédération ; la diffusion des brochures de sensibilisation dans l'ensemble du réseau de la Fnaim ; la définition d'un questionnaire adressé en 2010 aux présidents des chambres régionales et départementales de la fédération (voir infra) (Défenseur des droits, 2012a).

Plus largement, la Halde avait créé un groupe de travail « logement privé » réunissant, outre la Fnaim, le Syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI), l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) et l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Un comité de liaison des acteurs du logement privé lui a succédé en 2014, étendu au Groupe Foncia, à la Chambre nationale des propriétaires (CHDP) et au site web SeLoger.com. Ces acteurs de l'immobilier ont participé à la production du guide du Défenseur des droits « Louer sans discriminer, un manuel pour professionnaliser ses pratiques » faisant suite à un premier guide, paru en 2012, commun aux professionnels et aux propriétaires. Le guide de 2017 est complété par une série d'outils mis en ligne à destination des professionnels : une fiche pratique « louer sans discriminer en 8 étapes » ; « les 20 points à vérifier pour louer sans

[31] La Fnaim a également signé en juillet 2008 (avec la Confédération nationale des administrateurs de biens et l'Union nationale de la propriété immobilière) une convention contre les discriminations à l'égard des français originaires d'outre-mer, victimes du refus de cautions immobilières en raison de la domiciliation ultra-marine des intéressés.

discriminer » ; des « cas pratiques pour vérifier ses connaissances » ; une « grille d'auto-évaluation »[32].

L'inertie des pratiques locales

La concertation entre le Défenseur des droits et les acteurs de l'immobilier vise à accompagner les professionnels en leur fournissant les principaux repères juridiques illustrés par des situations concrètes, en répondant aux questions auxquelles ils sont régulièrement confrontés, en préconisant enfin des méthodes de sélection des candidats à la location à partir de critères objectifs. Les testings les plus récents montrent cependant que les pratiques discriminatoires restent très répandues chez ces intermédiaires. On touche ici aux limites d'un cadrage national des pratiques locales, même si la collaboration entre le Défenseur des droits et les acteurs nationaux de l'immobilier prend aussi en compte les contraintes des acteurs locaux par un processus d'information remontant.

Tel était le sens du questionnaire conjoint Halde/Fnaim de 2010 adressé aux 90 chambres régionales et départementales du réseau de la Fnaim, composées le plus souvent de directeurs d'agence. Même si 26 chambres seulement ont répondu au questionnaire, leurs réponses rendaient compte d'une prise de conscience émergente de l'enjeu des discriminations, mais également du défaut persistant de formalisation des procédures de sélection des candidats locataires et d'absence d'actions internes d'information ou de formation relatives à la prévention des discriminations. Ainsi seul le tiers des agents interrogés en 2010 avait mis en place des procédures de sélection et de hiérarchisation des dossiers de candidats avec le bailleur, et établi par écrit les conditions de ressources. Si une majorité d'agents déclarait utiliser le dossier-type de la Fnaim pour recueillir les informations personnelles sur le candidat à la location, il s'agissait d'une démarche facultative. Enfin, moins d'un tiers des agents adressait des messages à destination des candidats sur les discriminations en général et sur leur engagement propre à les combattre (Défenseur des droits Cadre, 2012a).

À l'issue de cette enquête, le Défenseur des droits constatait que « du fait de la structuration éclatée de la profession, la déclinaison au niveau régional des actions initiées par le haut s'avère difficile. (...) Le sujet de la prévention des discriminations relève davantage d'une gestion informelle et n'est traité qu'au cas par cas, lorsqu'un risque de discrimination est identifié ». Pour y remédier, l'autorité indépendante préconisait notamment de développer la qualification des agents, y compris au stade de la formation initiale, et de mobiliser les chambres régionales et départementales afin de construire un réseau territorial sur la prévention des discriminations (Défenseur des droits Cadre, 2012a).

L'autre voie pour infléchir le comportement des agents est la coercition ou sa menace. Une agence peut être condamnée solidairement avec son client-propriétaire et ne peut donc s'exonérer de sa responsabilité en s'abritant derrière les demandes discriminatoires de celui-ci. Les études de testing peuvent avoir une vertu dissuasive à cet égard, si elles sont l'occasion de rappeler que d'autres testings, à visée judiciaire, peuvent intervenir à tout moment. La médiatisation de certaines affaires locales risque aussi d'entacher la réputation des agences concernées et, par ricochet, du réseau d'agences auquel elles sont affiliées (Argant et Cédiey, 2017). On a pu le vérifier récemment avec la divulgation sur les réseaux sociaux de la fiche technique d'un appartement mis en location par une agence du réseau Laforêt qui comportait la mention « nationalité française obligatoire, pas de Noir »[33].

---

[32] https://www.defenseurdesdroits.fr/fr/guides/guide-louer-sans-discriminer

[33] http://www.liberation.fr/france/2016/12/29/affaire-laforet-c-est-un-exemple-de-discrimination-parmi-d-autres_1538027

Les évolutions législatives récentes ont renforcé les possibilités de sanctions disciplinaires internes aux professions de l'immobilier. La loi Alur de 2014 a créé une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, en même temps qu'un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI). Ce dernier a travaillé sur un code de déontologie dont les propositions ont largement inspiré le décret du 28 août 2015 qui enjoint les agents immobiliers « à ne commettre aucune des discriminations mentionnées à l'article 225-1 du code pénal ». La violation des règles édictées par ce code peuvent donner lieu à des sanctions disciplinaires prononcées par la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières. La loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la citoyenneté a fusionné les deux instances en confiant au CNTGI un pouvoir de sanction sur les professionnels, après enquête. Les nouvelles dispositions devaient entrer en vigueur le 1er juillet 2018, mais l'article 53 du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), en cours de discussion, prévoit le retour du CNTGI a un simple rôle consultatif, en lui ôtant tout rôle disciplinaire. Le projet de loi prévoit aussi de supprimer les fonctions de proposition du CNTGI en matière de règles de déontologie de la profession et de transmission des infractions ou manquements à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation. Enfin, si l'article 53 est adopté, il n'y aura plus de magistrat de l'ordre judiciaire pour siéger au CNTGI.

La difficile régulation du comportement des propriétaires

Les professionnels de l'immobilier ont le devoir de respecter la loi, mais ils sont également soumis à la nécessité économique de satisfaire les demandes de leurs clients-bailleurs. Leur propension à se poser en victimes des demandes discriminatoires de leurs clients a déjà été notée. Cependant, les deux tiers des transactions locatives s'effectuent sans passer par les services d'un tiers et sont souvent le fait de propriétaires d'un bien unique. La volonté des pouvoirs publics d'orienter le comportement de ces petits propriétaires est moins nette qu'à l'égard des professionnels. Le secteur privatif du logement est considéré comme un secteur économique crucial, « un marché puissant qui ne veut pas être régulé et contre lequel la puissance publique n'a pas beaucoup de recours » (Hirschi, 2012). Les remarques de la juriste Danièle Lochak sur les liens entre logique marchande, liberté contractuelle et « liberté de discriminer » sont éclairantes à cet égard :

> « *Le libéralisme réclame, pour les acteurs économiques, la liberté la plus large : la liberté de jouir de sa propriété et de disposer librement de son bien, la liberté d'acheter ou de vendre, d'échanger des biens et des services, la liberté de contracter, qui donne corps aux précédentes. Ce faisant, il laisse le champ libre aux discriminations. (...) La liberté contractuelle, bien que le contrat soit fondé sur le principe de l'égalité des contractants, n'est souvent pleine et entière que pour l'une des parties. C'est cette dissymétrie qui ouvre la voie aux pratiques de discrimination. (...) Même limitée et encadrée, la liberté contractuelle n'en continue pas moins à présider au fonctionnement de la sphère marchande ; or cette sphère marchande est caractérisée par l'inégalité structurelle entre les parties qui vont être amenées à contracter. (...) Il convient donc de revenir un instant sur la notion de discrimination et ses différentes acceptions. Au sens le plus large, peut être qualifiée de discrimination toute différence de traitement, qu'elle soit inscrite dans un texte ou qu'elle résulte du comportement de telle personne ou telle institution. Cette acception est conforme à l'étymologie, puisque discriminer, au sens propre, ce n'est rien d'autre qu'opérer une distinction, une séparation, une différenciation entre des objets. (...) C'est le décalage entre deux conceptions du principe de non-discrimination qui autorise à parler de "liberté de discriminer" : on veut signifier par là que les personnes privées sont libres d'adopter des comportements qui, s'ils étaient le fait d'une personne publique, seraient qualifiés de discriminatoires et interdits, car attentatoires au principe d'égalité. En effet, contrairement à l'administration et aux services publics en général, les personnes privées – particuliers ou entreprises – ne sont pas tenues de respecter*

un principe général d'égalité, et le droit positif ne leur interdit pas de traiter avec autrui sur une base inégalitaire aussi longtemps qu'elles ne violent aucune prohibition précise résultant des textes. Le principe d'égalité cède ici devant le principe de liberté. (...) Le propriétaire peut louer son bien à qui bon lui semble, dès lors qu'il n'exclut personne en raison de sa race, de sa religion, ou d'un autre critère prohibé par le code pénal. Rien n'interdit au bailleur de louer son appartement à un fonctionnaire célibataire plutôt qu'à une famille nombreuse vivant avec un seul salaire, a fortiori à un chômeur » (Lochak, 2003).

Dans le contexte de rapports marchands éclatés entre une multitude d'acteurs, la prévention des discriminations peut consister en campagnes de sensibilisation du grand public, censés atteindre aussi les propriétaires, mais dont l'impact est difficile à mesurer. Le Défenseur des droits semble avoir fait le pari d'une pédagogie du droit plus directement tournée vers les bailleurs, à travers son guide « Louer sans discriminer », dont il existe depuis 2017 une version dédiée aux propriétaires. Comme il s'agit aussi de rassurer ces acteurs dont l'aversion au risque est connue, ce guide propose de les aider à « choisir un.e locataire en étant sûr de percevoir son loyer, de récupérer son logement en bon état et d'éviter les problèmes de voisinage » (Défenseur des droits, 2017b)[34].

On rejoint ici le débat scientifique sur la manière la plus efficace de prévenir les discriminations. Pour les économistes, les réponses préventives doivent être différenciées selon que l'on cherche à combattre la discrimination « par goût » ou la discrimination « statistique »[35]. La discrimination par goût, fondée sur une aversion envers certains groupes minoritaires, appelle une action de longue haleine visant à modifier leur perception par le groupe majoritaire. Les campagnes en direction du grand public visant à faire évoluer les mentalités s'inscrivent dans cette logique. Le Conseil national de l'habitat considérait ainsi que « parce qu'il s'agit de décisions inspirées par des préjugés véhiculés au sein d'une partie de la population, donc, fondamentalement, d'un problème de société, la lutte contre les discriminations doit passer, au premier chef, par une action vigoureuse de sensibilisation, propre à faire évoluer les mentalités individuelles et collectives » (CNH, 2005).

Si l'objectif est lutter contre une discrimination de nature statistique, où les caractéristiques ethno-raciales des individus sont appréhendées comme des sources d'information sur leur comportement de locataires, plusieurs options se dessinent. La première consiste à apporter une information correcte sur la situation économique et sociale des groupes discriminés, afin de « rassurer » les propriétaires ou les intermédiaires (Flage, 2018). La deuxième orientation, d'inspiration économique libérale, considère que le droit français alimente la discrimination en « sur-protégeant » le locataire. L'atténuation des contraintes pesant sur le propriétaire (en diminuant par exemple la longueur des procédures de contentieux en cas d'impayés de loyers) serait mécaniquement favorable aux groupes discriminés (voir par exemple Wasmer, 2005). À l'inverse, des économistes suggèrent de renforcer la solvabilité des ménages précaires et/ou les mécanismes de garanties financières permettant de sécuriser les loueurs (voit par exemple Bunel et al., 2016).

Cependant, aussi justifiés soient les dispositifs de type garantie universelle des risques locatifs ou garantie Visale, ils n'éliminent jamais complètement la discrimination « par goût », dont on a vu qu'elle résistait à l'envoi d'un signal sur la stabilité financière du candidat à la

---

[34] Un autre mode indirect de régulation du comportement des propriétaires consiste à agir auprès des plateformes en ligne, lesquelles ont acquis un rôle de premier plan sur le marché de la location résidentielle. Associer ce type d'intermédiaire à la politique de prévention, voire de lutte contre les discriminations, est donc une nécessité, que ce soit pour le contrôle de la formulation des petites annonces ou pour la diffusion du cadre légal (Argant et Cédiey, 2017). C'est ainsi que Seloger.com a intégré le Comité de liaison des acteurs du logement privé du Défenseur des droits.

[35] Voir supra 1.2.

location. Comme l'écrivent Sandrine Argant et Éric Cédiey (2017), « les actions contre les discriminations raciales (et territoriales) méritent donc de se déployer en tant que telles, sur leurs objectifs antidiscriminatoires spécifiques, sans exclusive des mesures qui cherchent à répondre à des obstacles plus strictement économiques ».

2.3. Agir au sein des territoires

Spécificité française, la lutte contre les discriminations, notamment ethno-raciales, a été d'emblée territorialisée. La politique de la ville, qui servait déjà de support local pour la politique d'intégration, a été utilisée pour réaliser cet « arrimage territorial » (Doytcheva, 2007) au début des années 2000. L'encastrement de la lutte contre les discriminations dans la politique de la ville a été justifiée dans plusieurs registres. La « solution territoriale » permet tout d'abord de développer des réponses de proximité censées faciliter l'accès aux droits des habitants des quartiers populaires, chez qui le sentiment d'être discriminé est particulièrement vif, même s'il l'est moins dans le domaine du logement que dans d'autres domaines[36]. Mais la politique de la ville a également l'ambition d'agir en amont sur les mécanismes générateurs d'inégalités de traitement et des chances, sans se réduire à une démarche de réparation locale des préjudices subis. Elle doit donc intervenir à des échelles spatiales plus large que le quartier et mobiliser, grâce à son approche globale et partenariale, un large spectre d'acteurs (agents de l'État et des collectivités territoriales, acteurs économiques et associatifs, habitants) appelés à identifier et infléchir des mécanismes discriminatoires en partie déterminés par les contextes locaux.

Le logement privé, thématique secondaire des outils de la politique de la ville

La prévention et la lutte contre les discriminations avait été retenue comme « axe transversal » des contrats de ville 2000-2006. Une évaluation du cabinet Geste soulignait toutefois l'absence assez générale de stratégies d'actions identifiables et évaluables. Outre le déficit d'outillage, le principal obstacle tenait aux représentations des acteurs locaux. Confondant souvent la lutte contre les discriminations avec d'autres registres d'intervention, notamment ceux de l'insertion et l'intégration, ces acteurs ont manifesté d'importantes résistances pour appréhender les inégalités au prisme des discriminations, plus encore lorsque celles-ci étaient de nature ethnique ou raciale. Le manque d'outils, notamment statistiques, permettant d'objectiver les situations de discrimination alimentait des formes persistantes de déni (Cabinet Geste, 2005)

Dans cette période marquée par les programmes européens Equal/Espere, les discriminations sur le marché du travail ont suscité les plus fortes mobilisations locales. La Délégation interministérielle à la Ville (Div) a nettement privilégié dans un premier temps ce champ d'intervention[37]. À partir de 2004, le Fonds d'action et de soutien pour l'intégration et la lutte contre les discriminations (Fasild) a promu la réalisation de diagnostics territoriaux qui n'étaient plus circonscrits au thème de l'emploi, mais pouvaient traiter également du logement, comme de l'accès à l'éducation ou aux principaux services publics. L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (Acsé), puis le CGET ont poursuivi cette démarche en finançant chaque année la réalisation par des prestataires de « diagnostics stratégiques territoriaux », conçus à la fois comme des instruments cognitifs, mais aussi, voire surtout, comme des leviers de sensibilisation et de mobilisation des acteurs.

---

[36] Ce qui ne veut pas dire que les habitants de ces quartiers soient moins discriminés. Voir supra 1.1.

[37] Après la publication du guide « Lutter contre les discriminations raciales sur le marché du travail » en septembre 2000, six territoires pilotes ont été sélectionnés pour établir des « plans territoriaux » ; à la suite du Comité interministériel à l'Intégration du 10 avril 2003, ils ont été rejoints par une vingtaine de sites supplémentaires.

Sur la centaine de diagnostics produits entre 2005 et 2014, une quinzaine sont spécifiquement centrés sur les questions liées au logement, parmi lesquels moins d'une dizaine abordent les enjeux propres au logement privé, le plus souvent conjointement avec ceux du logement social. Ces diagnostics « logement » apparaissent souvent ciblés sur des populations particulières (immigrés, primo-arrivants, gens du voyage). L'Atlas thématique des diagnostics stratégiques publié en 2015 par le CGET montre qu'ils ont tous été réalisés antérieurement à 2011[38].

Dans sa note de présentation de l'Atlas, le CGET constate que les diagnostics ciblés sur le logement « enregistrent tous des témoignages de professionnels ou d'habitants confrontés à des refus de location au motif d'un critère prohibé (l'origine notamment). (...) Certains bailleurs privés font appel à un tiers (agence immobilière) pour louer leur logement et font part de leurs "préférences" quant au profil de locataire recherché. (...) Pour ne pas rompre la relation commerciale avec le propriétaire (ou pour éviter une mauvaise expérience aux candidats locataires), l'agence immobilière peut-être tentée d'organiser la sélection des candidats en fonction des critères définis par le bailleur privé (non fumeur, sans chien, de "type européen", etc.). Elle se rend ainsi complice de discriminations ». Les actions proposées dans les diagnostics en réponse aux discriminations constatées concernent pour l'essentiel : l'accès au droit des victimes, l'information des bailleurs privés et des agences sur les risques judiciaires de la discrimination, le développement de dispositifs de sécurisation et/ou de médiation immobilière, l'adaptation de l'offre de logement à des publics spécifiques et l'amélioration de la connaissance (production de statistiques, financement de testings).

Outre les actions de formation-sensibilisation des acteurs, les plans territoriaux de prévention et de lutte contre les discriminations sont l'autre outil majeur de la politique de la ville. Réalisé par le cabinet Altidem en 2011, le travail de capitalisation de la première génération de plans territoriaux, avait montré que 98 % d'entre eux couvraient le champ de l'emploi et seulement la moitié celui du logement. Le logement ne faisait l'objet d'actions de sensibilisation-formation des acteurs que dans 17 % des plans de lutte ; dans 20 % des cas était également envisagée la signature d'une charte des bonnes pratiques en matière de logement public et/ou privé. Au total, le cabinet Altidem avait identifié douze plans véritablement centrés sur la thématique du logement, alors qu'il s'agissait de la première « thématique d'élargissement » (au-delà de l'emploi) des plans territoriaux de l'Acsé. Un comité de pilotage national des « plans logement » avait ainsi été mis sur pied par l'Acsé en 2007, mais il ne s'était plus réuni les années suivantes (Altidem 2011).

Le CGET a souhaité généraliser la démarche des plans territoriaux à l'ensemble des contrats de ville 2015-2020. Si l'on ne dispose pas d'élément d'évaluation des contrats de ville sous cet angle, on sait que l'inscription de la lutte contre les discriminations comme « axe transversal » des contrats locaux a rarement dépassé jusqu'à présent l'affichage d'intentions générales, masquant l'absence fréquente de stratégies d'action articulant un diagnostic, un plan d'actions et une évaluation (Cerrato Debenedetti, 2014 ; Kirszbaum, 2012, 2018). La focalisation des stratégies locales sur l'emploi a laissé en jachère de nombreux pans de politiques publiques, dont le logement. Les politiques de droit commun intègrent d'autant moins l'enjeu des discriminations qu'il apparaît identifié à des techniciens dédiés (quand il en existe) au sein de la politique de la ville. L'échelle de proximité qui reste privilégiée dans cette politique apparaît peu propice à une telle mobilisation transversale. Le ciblage des quartiers prioritaires induit des actions de « remise à niveau » des habitants, dans une logique d'intégration, sans prise sur les mécanismes discriminatoires à l'œuvre dans leur environnement plus large. Ce ciblage laisse d'ailleurs sans réponse la grande majorité des populations exposées aux discriminations, qui ne résident pas dans ces quartiers.

[38] http://www.cget.gouv.fr/dossiers/diagnostics-territoriaux-de-lutte-contre-discriminations

De rares initiatives des collectivités locales

Au tournant des années 2010, des collectivités locales (généralement des grandes villes, des régions ou certains départements) ont multiplié les signes d'engagement en faveur de la lutte contre les discriminations en créant des délégations politiques et de missions dédiées, mais sans parvenir à institutionnaliser véritablement la lutte contre les discriminations ethno-raciales, tant persistent des incertitudes sur la qualification de l'enjeu à traiter, sur les finalités de l'action et l'identification des instruments mobilisables (budgets, ressources humaines, procédures, pilotage, évaluation) (Noël, 2009 ; Cerrato Debenedetti, 2014 ; Bereni et Epstein, 2015 ; Kirszbaum, 2018). À la différence d'autres critères de discrimination (genre, handicap ou âge) où les catégories de l'action sont mieux stabilisées, les discriminations ethno-raciales sont très loin de faire l'objet d'une lecture partagée entre acteurs d'un même territoire. On est également frappé par la porosité des enjeux dont traitent les plans locaux de prévention et de lutte, lesquels ciblent indistinctement les inégalités territoriales, sociales et liées aux « origines », faisant comme si ces phénomènes étaient de même nature. On note enfin des hésitations récurrentes sur la manière de définir l'objectif de l'action locale, entre non-discrimination, promotion de la diversité, égalité des chances, des droits ou de traitement.

Si la lutte contre les discriminations ethno-raciales reste le parent pauvre de l'initiative propre des collectivités locales, le logement apparaît plus négligé encore. Parmi les rares exceptions, on peut mentionner l'initiative de la ville de Lyon qui avait mis en place un « Groupe d'initiatives pour l'intégration dans la ville » (Gipiv), actif entre 2003 et 2008. En février 2006, cette instance consultative avait publié un rapport intitulé « Propositions relatives à la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement ». Ce document établissait un diagnostic et formulait une série de propositions relatives au logement social et/ou privé. Le rapport soulignait que « les phénomènes de discrimination semblent plus importants dans le parc privé que dans le parc public ». Ces discriminations étaient surtout mises au compte de la raréfaction de l'offre abordable, entraînant une plus grande concurrence et des exigences accrues de la part des bailleurs. Il était également question d'une « anticipation quasi systématique de la part des intermédiaires du logement des refus potentiels des logeurs » et de « l'adaptation du candidat au logement pour le faire accepter dans un environnement alors qu'à l'inverse, il y a peu d'exemples d'une adaptation de l'offre vers la demande » (Gipiv, 2006).

En pratique, peu de pistes d'actions proposées par le Gipiv concernaient l'habitat privé. Au-delà de quelques souhaits généraux – agir sur la pénurie de logements abordables, favoriser le parcours résidentiel des familles –, il était question de créer un « observatoire de l'égalité » s'appuyant sur les observatoires locaux de la demande sociale en logement et de définir une « charte des bonnes pratiques des bailleurs » (y compris privés). Ces deux propositions n'ont semble-t-il pas été suivies d'effet. La seule mesure mise en œuvre semble avoir été l'élaboration d'une fiche-action du Programme local de l'habitat 2007-2011 intitulée « Lutter contre les discriminations dans l'accès au logement ».

Le rapport du Gipiv n'en est pas moins intéressant dans la mesure où il met l'accent sur la régulation de l'offre de logements comme dimension de l'action antidiscriminatoire. À l'instar des rapports précités du Haut conseil à l'intégration (1998) et du Conseil national de l'habitat (2005), on peut y voir une référence implicite à la discrimination indirecte que peut constituer une offre structurellement inadaptée aux caractéristiques des ménages protégés par le droit de la non-discrimination, ou sa localisation dans des espaces ségrégués qui pèsent négativement sur les chances de promotion sociale de ces groupes. Cependant, comme l'avaient signalé les rapports du HCI et du CNH, on touche ici aux limites de l'appareil statistique mobilisable localement. Ce problème était également pointé par le Gipiv de la ville de Lyon : « La difficulté réside notamment dans l'insuffisance des moyens mis à disposition pour mesurer ces différences de traitement. La faiblesse des statistiques relatives à la discrimination en matière de logement empêche, d'une part, l'identification des situations et d'autre part, la reconnaissance du problème ».

Bien qu'elle soit davantage axée sur une problématique de « flux » que de « stocks », la démarche de la ville de Villeurbanne est, à notre connaissance, la seule à avoir une réelle portée opérationnelle pour lutter contre les discriminations dans le logement, à la fois privé et social, tout en prenant en compte les spécificités de chacun des deux champs. Il s'agit de lutter non seulement contre les discriminations directes et indirectes, mais également de reconnaître et d'agir sur leur dimension systémique. Ainsi lit-on dans le plan villeurbannais que les discriminations « ne relèvent pas d'une simple action individuelle mais d'une chaîne d'actions, parfois intentionnelles, le plus souvent non intentionnelles. Ainsi les bailleurs soumis à des impératifs de gestion, les agences immobilières soumises à des demandes discriminatoires des voisins ou des propriétaires, mais aussi les structures accompagnant au logement peuvent participer à la coproduction des discriminations. Tous les acteurs peuvent être amenés à contribuer, parfois involontairement, à la construction de systèmes discriminatoires. Il importe donc que chaque acteur prenne conscience de sa propre responsabilité dans cette construction pour agir sur ses propres pratiques »[39].

L'objectif affiché du « plan villeurbannais de lutte contre les discriminations au logement » adopté en février 2010 est de « changer les pratiques » par un « plan d'action en 10 axes ». Fait notable, les représentants locaux de l'UNPI, de l'Unis et de la Fnaim comptent parmi les signataires du plan. Parmi les 10 engagements du plan d'action, certains intéressent directement le logement privé : l'affirmation de l'engagement à la non-discrimination par la signature de chartes ; la formation des professionnels des agences et régies immobilières, ainsi que des associations d'insertion par le logement ; l'outillage des professionnels (analyse des pratiques, objectivation des critères de choix, formalisation des pratiques) ; l'information des personnes sur leurs droits et les recours possibles contre les discriminations ; l'implication des associations agissant dans le domaine de la lutte contre les discriminations.

L'originalité principale de la démarche villeurbannaise repose sur le système de recueil, d'analyse et de traitement des plaintes. Un « réseau de vigilance et de prévention des discriminations » avait été expérimenté en 2007 à la faveur du projet Equal « Accède » (Acteurs concertés pour l'égalité et contre les discriminations à l'emploi). Il s'adressait aux intermédiaires de l'emploi, désireux « de passer d'une chaine de coproduction des discriminations à une chaîne de lutte contre les discriminations ». Rebaptisé « réseau de vigilance villeurbannais en faveur de l'égalité de traitement et de la non-discrimination », le réseau est élargi en 2013 au domaine du logement et de l'action sociale, avec l'intégration de deux associations spécialisées dans le logement : l'Association villeurbannaise pour le droit au logement (en 2010) et l'Association d'aide au logement des jeunes (en 2013). Le pré-requis pour entrer dans le dispositif est la formation préalable de tous les salariés des structures concernées, depuis les agents d'accueil jusqu'à la direction. L'engagement des membres est formalisé par la signature d'une charte d'engagement, dont la mise en œuvre est évaluée tous les deux ans[40].

Le réseau de vigilance mobilise des moyens humains significatifs. Il est animé par la chargée de mission « lutte contre les discriminations » de la ville de Villeurbanne, qui apporte des moyens notamment en terme de formation, d'outils et de valorisation des pratiques en faveur de l'égalité de traitement. Un réseau d'intervenants (Défenseur des droits, Maison de justice et du droit, Conseil départemental pour l'accès au droit, procureur, avocats, associations…) assure l'écoute, l'orientation des personnes et, le cas échéant, leur assistance juridique[41].

---

[39] http://www.villeurbanne.fr/2013_plan_lutte_discriminations_logement.pdf

[40] Outre la Charte d'engagement (www.villeurbanne.fr/charte-reseau-vigilance-2013.pdf), voir la présentation du dispositif dans un document de l'IRDSU (2015).

[41] L'association d'avocats Arcad (Agir en région pour construire un avenir sans discrimination) jusqu'en 2014, puis l'Association pour le développement local (ADL) sont les structures partenaires du réseau, qui hébergent les permanences d'avocats spécialistes. Une permanence d'avocats a d'abord

Les professionnels (intermédiaires de l'emploi, du logement ou du social) se voient quant à eux proposer l'appui juridique d'un prestataire pour traiter les situations de discriminations qu'ils repèrent, pour orienter les victimes et agir auprès des entités discriminantes. En retour, les structures intermédiaires, signataires de la charte, s'engagent à contribuer de façon régulière à la vie du réseau, qui réunit trimestriellement les correspondants de chaque structure, par une transmission des situations repérées, un partage d'informations et un engagement à former leurs équipes.

La principale difficulté pour les professionnels de l'intermédiation est de dégager le temps nécessaire à leur implication au sein du réseau villeurbannais. L'autre limite du dispositif est le nombre relativement faible de cas traités, une vingtaine par an, alors que selon un sondage local réalisé en 2014, une forte proportion (66 %) d'habitants de Villeurbanne déclare avoir été discriminée[42]. C'est pourquoi la municipalité a décidé de lancer un nouveau réseau « Point relais d'information lutte contre les discriminations » regroupant cette fois 40 structures (dont 12 sont membres du réseau de vigilance pour l'égalité et la non-discrimination), signataires d'une charte d'engagement en mars 2017.

L'axe fort de l'expérience villeurbannaise est la mobilisation du droit comme outil de la lutte contre les discriminations. C'est aussi une démarche pour les rendre visibles *via* un Observatoire villeurbannais des discriminations. L'observatoire est alimenté tout à la fois par le réseau de vigilance, le délégué local du Défenseur des Droits (qui tient des permanences à la Maison de justice et du droit depuis 2009) et l'association d'avocats spécialisés Arcad (Agir en région pour construire un avenir sans discrimination) dont le siège se trouve à Villeurbanne. Entre 2010 et 2014, l'observatoire a identifié 381 situations potentielles de discrimination repérées et traitées[43], dont les deux tiers étaient fondées sur les critères de l'origine ethnique et raciale, des convictions religieuses ou de la nationalité. Si l'emploi reste de loin le premier domaine concerné (72 % des situations enregistrées ou traitées), le logement arrive en deuxième position avec 14 % des situations en 2014 contre 7 % en 2012.

Une autre façon de rendre les discriminations visibles est le recours aux testings. Dans le cadre du Plan villeurbannais de lutte contre les discriminations au logement, deux « testings pédagogiques » ont été réalisés par ISM-Corum, l'un en 2011 sur le parc locatif privé (avec la participation de la Halde et de la Fnaim), l'autre en 2017 sur la discrimination dans l'accès aux prêts bancaires. Le testing d'ISM-Corum pour le Conseil général de l'Essonne relève de la même démarche « pédagogique » visant à amener les agences immobilières et propriétaires à prendre conscience des discriminations et à collaborer à la politique de prévention des discriminations de la collectivité[44]. Dans l'Essonne une quinzaine d'agences ont ainsi signé une déclaration d'engagement pour « agir pour l'égalité dans l'accès au logement » suite à la publication des résultats du testing[45]. À Paris, c'est le scandale « Laforêt »[46] qui a semble-t-il incité plusieurs réseaux d'agences immobilières (Fnaim, Unis,

---

été expérimentée au sein de la Maison de justice et du droit, puis des permanences juridiques ont été mises en place au sein d'associations.

[42] http://www.villeurbanne.fr/observatoire_villeurbannais_discriminations_2014.pdf

[43] Ces données d'intègrent pas les saisines directes du Défenseur des droits par des villeurbannais, les situations traitées par d'autres associations tenant des permanences à Villeurbanne, par les unions locales des syndicats de salariés et la section de Villeurbanne de l'inspection du travail, ni par la Police Nationale ou le Procureur de la République.

[44] Ces testings ont été présentés supra 1.2.

[45] http://www.leparisien.fr/espace-premium/essonne-91/des-agents-immobiliers-unis-contre-les-discriminations-19-06-2014-3934129.php

[46] Voir supra 2.2.

Century 21, Orpi, L'Adresse, Foncia et Laforêt) à signer en janvier 2017 une charte avec la ville visant à « enrayer les pratiques discriminatoires dans l'accès au logement privé ».

2.4. Focus sur l'expérience étasunienne

Le caractère encore balbutiant de la stratégie française pour lutter contre les discriminations dans le secteur privé du logement reflète une situation assez générale en Europe. La situation française est peut-être même plus favorable du point de vue de la protection juridique contre les discriminations. Un rapport du Réseau européen des experts juridiques en matière de non-discrimination, publié par la Commission européenne en 2013, souligne en effet les fortes variations d'un pays à l'autre quant à l'étendue de cette protection (Ringelheim et Bernard, 2013). Dans la législation suédoise, par exemple, le caractère ponctuel de la vente ou de l'achat d'un logement permet d'échapper au droit de la non-discrimination. En Allemagne, de nombreuses dérogations sont prévues, par exemple au profit des bailleurs louant moins de 50 logements, lesquels sont soumis au droit de la non-discrimination seulement en ce qui concerne les motifs raciaux et ethniques. Cependant, la discrimination reste implicitement autorisée sur ces motifs au nom de « la stabilité et l'équilibre social » des quartiers (voir aussi Diallo et al., 2015).

Dans ce cadre juridique souvent peu protecteur, et même lorsqu'il est très protecteur comme en France, les auteurs du rapport soulignent « la gravité, dans l'ensemble de l'Union européenne, des discriminations dont sont victimes les Roms, les migrants et les personnes d'origine étrangère, dans l'accès au logement privé locatif ». Ils notent que les normes antidiscriminatoires sont de plus en plus connues du public, et donc des propriétaires de biens à louer ou à vendre. Les annonces ouvertement discriminatoires deviennent ainsi plus rares. Dans ces conditions, et malgré le principe du partage de la charge de la preuve posé par les directives européennes, démontrer qu'un refus de louer repose sur l'un des critères prohibés de discrimination se révèle ardu. Si la possibilité de recourir aux tests de situation comme mode de preuve est admise dans plusieurs États-membres, les décisions judiciaires sont comme en France peu nombreuses.

Le rapport pointe enfin la défaillance des autorités publiques de nombreux pays pour assurer l'accès aux services et infrastructures de base liés à la localisation de certains logements, ou pour garantir aux populations Roms la possibilité de vivre dans un habitat adapté à leurs besoins. Or, la Convention internationale pour l'élimination de toutes les formes de discriminations raciales assimile la ségrégation à une forme de discrimination (Ringelheim et Bernard, 2013).

N'ayant pu identifier de politique nationale énonçant une stratégie claire et structurée au sein de l'Union européenne, nous nous tournons vers les États-Unis pour fournir un contrepoint au cas français. La situation des États-Unis est paradoxale. La persistance d'un niveau élevé de ségrégation résidentielle reflète en partie les discriminations institutionnelles organisées pendant des décennies par les pouvoirs publics, professionnels de l'immobilier, banques et assureurs (Massey, Denton, 1993). Les discriminations au logement n'ont pas disparu, mais elles se manifestent aujourd'hui de façon plus discrète. Dans le même temps, les États-Unis se sont dotés d'un système de lutte contre les discriminations structuré et cohérent, dont la principale faiblesse est d'être chroniquement sous-financé. Nous en présentons les grandes caractéristiques en nous appuyant notamment sur le rapport 2017 de la National Fair Housing Alliance qui fédère 220 associations, organismes privés et publics engagés dans la lutte contre les discriminations au logement (NFHA, 2017).

Un partage des tâches entre autorités publiques et associations

Composante de la législation des années 1960 sur les droits civiques, la loi sur l'égalité de traitement dans le logement (Fair Housing Act) a été adoptée au lendemain de l'assassinat de Martin Luther King, alors que les grandes villes étaient proie à de violentes révoltes raciales. Chargée d'investiguer sur les causes de ces révoltes, la commission Kerner avait formulé une série de recommandations parmi lesquelles l'adoption d'une loi prohibant les

discriminations dans le logement et la réorientation des programmes fédéraux de construction de logements abordables vers les quartiers qui excluaient les minorités.

Le Fair Housing Act de 1968 y a répondu en prohibant la discrimination perpétrée par les propriétaires et intermédiaires, mais aussi par les municipalités, banques, organismes de prêts et compagnies d'assurance. Les critères couverts par le Fair Housing Act sont la race, la couleur, la religion, l'origine nationale, le genre, le statut familial (présence d'enfants) et le handicap (ces deux derniers critères ont été ajoutés en 1988). La loi prohibe une grande variété de pratiques discriminatoires : introduire des freins ou des préférences fondées sur l'appartenance à un groupe protégé par le droit de la non-discrimination dans les annonces ou à travers des remarques, prétendre que le logement n'est pas disponible, refuser de louer ou de vendre, fournir des services différents attachés aux logements, refuser un crédit hypothécaire, refuser d'apporter les informations concernant un prêt, différencier les conditions d'octroi d'un prêt, etc. Enfin, la loi demande au ministère du Logement et du Développement urbain (HUD[47]) de gérer ses programmes de logements aidés « de manière active afin d'atteindre l'objectif d'accès équitable au logement » (*in a manner affirmatively to further fair housing*), afin d'aider les minorités à accéder à des logements dans les territoires qui leur sont fermés.

Le Fair Housing Act prévoit une procédure administrative très précise de recueil et de traitement des plaintes. Les personnes s'estimant victimes d'une discrimination peuvent déposer plainte soit auprès d'un tribunal (la loi ouvrant la possibilité de saisir une cour fédérale), soit auprès du HUD. Dans ce second cas de figure, l'Office of Fair Housing and Equal Opportunity (FHEO) du HUD se charge de mener une enquête, si possible dans les 100 jours, afin de déterminer s'il existe un motif raisonnable de croire qu'une violation du Fair Housing Act a été commise. Si ce motif existe, le HUD cherche à concilier les parties, en veillant à l'intérêt du plaignant et au respect de l'intérêt public[48]. La procédure de conciliation échoue souvent et les parties sont alors auditionnées dans les 120 jours par un juge administratif du HUD qui peut prononcer une sanction[49], à moins que l'une des parties décide de saisir un tribunal fédéral. Dans les deux cas, le plaignant bénéficie gratuitement des services d'un avocat du HUD ou du ministère de la Justice (DOJ[50]).

De son côté, et indépendamment d'une plainte individuelle, le ministère de la Justice peut initier des poursuites devant un tribunal fédéral s'il suspecte que des pratiques discriminatoires sont habituelles (*pattern or practice*), ainsi qu'en matière de crédits hypothécaires et d'usage des sols par les municipalités. Bien que le DOJ instruise un nombre limité de cas chaque année, ces affaires sont souvent emblématiques car visant des entreprises ou institutions pratiquant une discrimination systématique. Sous l'administration Obama, le HUD a également fait un usage plus fréquent des « poursuites initiées par le ministre » (*Secretary-initiated complaints*), lesquelles ne nécessitent pas de plainte individuelle, ou alors visent des pratiques impactant davantage de personnes que le plaignant. En 2013, l'administration Obama a également précisé la notion de discrimination indirecte, connue sous le nom de « *disparate impact* ». Depuis le début des années 1970, l'appréciation de l'impact disproportionné d'une mesure sur les groupes protégés par le droit de la non-discrimination était déjà reconnue par des tribunaux locaux comme une méthode valide pour prouver des discriminations dans le logement. Le HUD a unifié la jurisprudence

---

[47] US Department of Housing and Urban Development.

[48] Si l'accord est rompu, le HUD peut proposer au ministère de la Justice (DOJ) d'intenter des poursuites au nom du plaignant. Le HUD peut également demander au ministère de la Justice de saisir un tribunal en urgence, pour suspendre une transaction au profit d'une autre personne en attendant l'issue de la procédure.

[49] Le HUD s'est vu confier ce pouvoir de sanction avec la réforme du Fair Housing Act en 1988.

[50] Department of Justice.

avant que la Cour suprême valide à son tour la méthode, dans une décision de 2015 mettant en cause l'État du Texas qui allouait les aides fédérales au logement abordable dans les quartiers les plus pauvres et les plus ségrégués au plan racial.

Outre ses activités judiciaires et réglementaires, l'Office of Fair Housing and Equal Opportunity mène des actions de prévention et soutient la recherche sur les discriminations. Depuis la fin des années 1970, le HUD a mené quatre campagnes de successives de testings à l'échelle nationale à des fins de connaissance[51]. Il publie et diffuse une multitude de guides et outils d'information (souvent traduits en plusieurs langues) pour sensibiliser le public à la législation sur la non-discrimination ou pour aider les victimes à identifier et signaler les discriminations. Chaque année, le mois d'avril est décrété « Fair Housing Month ». En lien avec les États, les gouvernements locaux et les associations, une floraison d'événements (conférences, programmes éducatifs, publications…) se déroulent à travers le pays. C'est souvent durant ce mois que des collectivités s'engagent solennellement à lutter contre les discriminations au logement.

L'une des caractéristiques du système étasunien est prendre appui sur les collectivités décentralisées et les associations, auxquelles deux programmes pilotés par le HUD sont respectivement dédiés : le Fair Housing Assistance Program (FHAP) crée en 1980, et le Fair Housing Initiatives Program (FHIP) créé en 1987. Les États et collectivités locales ont la possibilité d'édicter leur propre législation ou réglementation contre les discriminations dans le logement. Lorsque le HUD estime que les textes locaux apportent une protection au moins équivalente à la législation fédérale, il peut déléguer une partie de ses missions à des FHAP *agencies* auxquelles le ministère fédéral est tenu d'adresser les plaintes qu'il reçoit en direct. Ces agences locales sont éligibles pour recevoir une subvention annuelle, au titre du Fair Housing Assistance Program, afin d'instruire et de traiter les plaintes des victimes ou développer des partenariats avec les associations.

Au nombre d'une centaine, les FHAP *agencies* sont soumises à un processus de certification d'une durée d'un à trois ans, durant laquelle elles reçoivent des « *capacity building funds* » leur permettant de mettre en place une procédure de recueil et de traitement des plaintes, ainsi que des actions de sensibilisation et de formation. En 2004, le HUD a créé la National Fair Housing Training Academy, centre de formation obligatoire pour les enquêteurs des FHAP *agencies*, qui doivent effectuer un cursus de 200 heures sur différents thèmes (connaissance de la législation, accueil et traitement des plaintes, conciliation, méthodes d'investigation de type testing…).

Le FHAP est doté d'un budget relativement modeste, entre 20 et 30 millions de dollars annuels. L'autre programme du HUD, le Fair Housing Initiatives Program, n'était doté que de 20 millions de dollars jusqu'à l'élection d'Obama qui a doublé son budget pour le porter à 40 millions. Les associations sont ainsi devenues les principales maîtresses d'œuvre locales des actions de prévention et de lutte contre les discriminations.

Le FHIP est un appel à projets compétitif, comportant trois volets : le premier, appelé Fair Housing Organization Initiative (FHOI), soutient la création de nouvelles structures associatives et la croissance des structures existantes œuvrant dans le champ de lutte contre les discriminations au logement ; le deuxième, Education and Outreach Initiative (EOI), soutient des associations agissant dans le champ de l'éducation du public ainsi que des organisations professionnelles du secteur du logement cherchant à réguler les pratiques de leurs adhérents ; le troisième volet, appelé Private Enforcement Initiative (PEI), finance des associations habilitées à enregistrer des plaintes et à conduire des testings ou d'autres formes d'investigations.

---

[51] S'ajoutent de nombreux testings locaux réalisés par des associations ou dans un cadre universitaire (pour un aperçu, voir Bonnet et al., 2015 ; Bunel et al., 2017 ; Flage, 2018).

Les associations financées par le PEI ont également vocation à accompagner les victimes dans leurs démarches auprès du HUD ou de ses équivalents locaux. Les délais de l'administration fédérale sont souvent longs et ses fonctionnaires locaux sont parfois peu au fait des techniques d'investigation, faute de formation suffisante. La grande majorité des plaintes pour discrimination est ainsi traitée par les associations (70 % contre 25 % pour les FHAP *agencies*, 4,86 % pour le HUD et 0,14 % pour le DOJ). Ces associations ont fréquemment recours à des opérations de testing selon des méthodologies conformes aux standards judiciaires (le testing est reconnu comme mode de preuve des discriminations en matière de logement depuis 1973). Le HUD, le DOJ, les gouvernements et agences locales s'appuient souvent sur les résultats des testings associatifs pour instruire leurs affaires. Enfin, dans 71 % des cas, les plaintes traitées par les associations débouchent sur une conciliation entre les parties, contre 37 % quand elles sont traitées par une autorité publique (DB Consulting Group, 2011).

Les associations financées par le Fair Housing Initiatives Program sont également en première ligne pour mener des actions locales de sensibilisation du public et des professionnels, ou des campagnes nationales au sein de la National Fair Housing Alliance. Cette coalition d'organisations produit de nombreux support de communication et de formation (vidéos, brochures, powerpoints…) que les associations locales adaptent à leurs besoins sans avoir besoin de créer des outils *ex nihilo*. Les campagnes nationales consistent à afficher des posters dans des lieux stratégiques, à diffuser des messages dans la presse écrite, à la télévision, à la radio et sur Internet. En 2016, ces campagnes ont généré près de 100 millions de dollars de dons d'espaces par des médias. La NFHA estime qu'elles ont été vues 4 milliards de fois entre 2008 et 2016[52].

Malgré cet ensemble d'efforts, 4 millions d'actes discriminatoires seraient perpétrés chaque année aux États-Unis sur le seul marché locatif, dont la grande majorité n'est pas détectée ou rapportée, selon une estimation de la NFHA. Plus facilement repérable, la discrimination selon le critère du handicap est le premier motif des recours (55 %, soit 15 455 cas en 2016), suivie par la discrimination en fonction de la race, de l'ethnie, de l'origine nationale, de la couleur ou de la religion (30 %), du statut familial (6 %) et du sexe (6 %). Mais comme en France, les victimes doutent de l'intérêt d'engager une démarche, souligne la NFHA.

Des recherches apportent cependant quelques résultats encourageants. Il a ainsi été montré que la discrimination à l'encontre des candidats noirs (mais non latinos) à la location ou à l'achat avait diminué plus fortement au cours des années 1990 dans les agglomérations où les acteurs locaux avaient reçu le plus de fonds au titre du FHIP ou du FHAP (Galster et Ross, 2005). D'autres chercheurs font l'hypothèse que la diminution tendancielle des préjugés et de la discrimination au logement observée aux États-Unis est à mettre en rapport avec les efforts de lutte et de prévention (Turner et al., 2013). Des enquêtes d'opinion témoignent en effet d'une grande acceptation bien plus grande que par le passé de la diversité résidentielle et des normes fédérales de non-discrimination (Krysan et Patton Mobert, 2011).

Comme il a été dit, le principal obstacle à la mise en œuvre de ces normes reste le sous-financement des structures menant des actions de prévention et de lutte. L'Office of Fair Housing and Equal Opportunity bénéficie lui-même d'un budget trop modeste et d'une position insuffisamment affirmée au sein du HUD pour conduire l'ensemble de ses missions. La FNHA plaide pour sa transformation en agence indépendante. Cette coalition appelle aussi de ses vœux la réactivation de l'instance rattachée au Président (le President's Fair Housing Council), instituée par Bill Clinton en 1994 et mise en sommeil depuis lors, afin de coordonner l'ensemble des agences fédérales pilotant des politiques publiques susceptibles d'avoir un impact discriminatoire.

---

[52] https://fairhousingresourcecenter.wordpress.com/

La lutte contre les discriminations systémiques

Les associations fédérées au sein de la National Fair Housing Alliance revendiquent une approche « systémique » de la lutte contre les discriminations dans le logement. À la différence des discriminations résultant d'actes individuels, sont ici visées des politiques et pratiques inscrites dans le fonctionnement d'institutions ou d'entreprises, ayant pour conséquence de limiter les choix résidentiels de certains groupes et de perpétuer la ségrégation. Lutter contre les discriminations systémiques nécessite le plus souvent de dépasser l'action locale des associations pour mener des investigations aux échelles régionale ou nationale. Le Fair Housing Initiatives Program du HUD permet de soutenir des coalitions d'organisations intervenant à ces échelles.

Les discriminations systémiques peuvent être combattues sur le marché locatif, objet de la très grande majorité des plaintes aux États-Unis : 91,5 % en 2016 (en nette augmentation depuis la crise des *subprimes*), le poids du logement locatif dans les plaintes enregistrées s'expliquant en partie parce que les discriminations y sont plus aisément détectables avec des opérations de testing. L'approche systémique consiste ici, au-delà des actes individuels de discrimination, à réguler le comportement des intermédiaires. Les annonces publiées par les sites internet sont notamment dans la ligne de mire des associations. À la fin des années 2000, 35 organisations financées par le FHIP ont enquêté sur le site Craigslist, le plus populaire au États-Unis en matière de biens à louer. Plus de 7 500 annonces discriminatoires ont été identifiées, donnant lieu à 1 000 plaintes déposées auprès du HUD. Après la publication en 2009 du rapport de la NFHA, « For Rent : NO KIDS ! How Internet Housing Advertisements Perpetuate Discrimination », Craigslist communique désormais des informations sur la non-discrimination aux propriétaires (FNHA, 2009).

La plate-forme Airbnb a aussi été contrainte de réguler le comportement des « hôtes » après que des chercheurs de la Harvard Business School ont mis en évidence que les personnes affichant des patronymes typiquement afro-américains avaient 16 % de chances en moins d'être acceptés comme locataires (Edelman et al. 2017). Des utilisateurs ont alors témoigné de leur expérience de la discrimination avec le hashtag #AirbnbWhiteBlack. Airbnb a réagi en obligeant les loueurs à souscrire à une charte de non-discrimination.

La NFHA porte aussi son attention sur les réseaux sociaux de type Facebook, vecteurs d'annonces sélectivement ciblées sur certaines catégories de publics. En lien avec la NFHA et d'autres organisations de promotion des droits civiques, Facebook a modifié des éléments de sa politique de publication d'annonces dans les domaines du logement, de l'emploi et du crédit, afin d'empêcher que ces annonces ciblent des groupes selon leurs « affinités ethniques » et en excluent d'autres. Facebook exige désormais des annonceurs qu'ils se mettent en conformité avec sa politique de non-discrimination et avec la législation américaine prohibant tout ciblage discriminatoire. La FNHA s'interroge néanmoins sur la fiabilité de tels engagements.

La National Fair Housing Alliance agit également auprès des agences immobilières, dont le rôle historique dans la ségrégation ethno-raciale est clairement établi. Les pratiques des agences immobilières continuent d'être dénoncées, en particulier la façon dont elles orientent les candidats des groupes raciaux ou ethniques vers les quartiers où leur groupe est majoritaire, en les dissuadant de s'installer dans d'autres quartiers (cette pratique est appelée « *steering* »). À partir de 2003, la NFHA a mené des opération de testing étalées sur plusieurs années dans 12 villes des États-Unis, sur le marché de la vente, dont les résultats démontraient une discrimination envers les Noirs et les Latinos (FNHA, 2006). Les testings de la FNHA donnent régulièrement lieu à des procès contre des réseaux d'agences immobilières.

L'accès au crédit est un autre cheval de bataille des organisations engagées dans la lutte contre les discriminations au logement. Une loi adoptée en 1975, le Home Mortgage Disclosure Act, permet aux acteurs (publics et privés) du logement équitable, et aux prêteurs eux-mêmes, d'identifier des biais statistiques dans l'octroi de prêts immobiliers aux habitants

des quartiers majoritairement noirs ou latinos. Le constat est que le système financier tend à se dualiser, pour maintenir les quartiers noirs ou latinos à l'écart de l'offre de prêt immobiliers de droit commun. Les prêts proposés aux habitants de ces quartiers sont très souvent plus chers et de moindre qualité que dans les quartiers à majorité blanche. Par un cercle vicieux, les mécanismes de scoring interdisent à ceux qui ont souscrit ce type de prêt d'avoir ultérieurement accès à des prêts de meilleure qualité. Au cours des dernières années, une série de procès impliquant le gouvernement fédéral et des organisations de promotion du logement équitable, a abouti à des accords avec des institutions financières prévoyant une série de mesures au bénéfice des quartiers de minorités : offre de prêts à faibles taux d'intérêt, ouverture d'agences, actions éducatives sur les risques d'endettement, financement de projets de développement…[53] D'autres procès initiés par des associations ont visé des compagnies d'assurance. Les deux plus importants réseaux d'assureurs du pays, State Farm et Nationwide, ont réformé leurs politiques internes en conséquence, et évaluent désormais le respect des principes de non-discrimination par leurs agences affiliées.

Un dernier champ d'intervention des organisations de promotion du logement équitable concerne le développement d'une offre abordable, dont la pénurie affecte de manière disproportionnée les minorités ethno-raciales, les familles avec enfants et les personnes en situation de handicap. Des organisations se sont groupées pour mener des enquêtes sur l'offre accessible aux personnes handicapées dans de nombreux États, débouchant sur une série de procès obligeant, là aussi, les promoteurs incriminés à engager des mesures correctrices.

La National Fair Housing Alliance et ses organisations affiliées s'impliquent aussi dans la lutte contre la ségrégation urbaine résultant des pratiques ségrégatives de certaines municipalités. Le Fair Housing Act prévoit que les collectivités recevant des financements au titre des plus importants programmes du HUD, sont tenues d'agir pour atteindre l'objectif d'accès équitable au logement (*affirmatively further fair housing*). En 2006, une action retentissante a été intentée par l'Anti-Discrimination Center de la ville de New York contre le comté de Westchester (État de New York). Une cours fédérale a estimé que le comté avait produit de faux certificats de conformité avec le Fair Housing Act, alors qu'il avait reçu 52 millions de dollars de financements fédéraux. Aux termes d'un accord avec gouvernement fédéral, le comté de Westchester s'est engagé à investir la même somme pour construire des logements abordables dans les villes et quartiers à majorité blanche[54].

Ce n'est que sous la présidence d'Obama que le HUD s'est activement mobilisé contre les collectivités échouant à mettre en œuvre leur mandat d'« *affirmatively further fair housing* ». Jusqu'alors, le HUD n'avait pas édicté de réglementation autre qu'une formalité à accomplir par les collectivités recevant ses fonds, celle de produire périodiquement une « analyse des obstacles au libre choix du logement » (*Analysis of Impediments to Fair Housing Choice*). En juillet 2015, le HUD a publié une nouvelle réglementation demandant aux collectivités de produire une « évaluation du logement équitable » (*Assessment of Fair Housing*) à partir de données localisées mises en ligne par le ministère. L'outil cartographique du HUD permet de croiser la situation du logement avec nombre d'autres variables, à différentes échelle territoriales, ce qui autorise les comparaisons intra-communales et avec d'autres collectivités[55]. Il ne s'agit pas seulement d'apprécier l'importance et les caractéristiques de

---

[53] La crise des *subprimes* a également donné lieu à de nombreuses actions judiciaires débouchant sur des accords similaires.

[54] En 2011, une action similaire a été engagée par le Metropolitan Milwaukee Fair Housing Council à l'encontre du comté de Waukesha (État Wisconsin), réputé le plus ségrégué des États-Unis, qui avait reçu 12,6 millions de dollars entre 2006 et 2010.

[55] Voir le site du HUD : https://egis.hud.gov/affht/

l'offre de logements abordables, mais d'analyser la façon dont sa localisation expose les habitants à des contextes de « pauvreté concentrée », à des risques environnementaux, et affecte leur accès à l'emploi, aux transports ou à une éducation de qualité. Les objectifs découlant de ce diagnostic doivent être inscrits dans un document de planification (le Consolidated Plan) servant de guide à cinq ans pour l'allocation des fonds en faveur du logement et de la politique de la ville, et dont la mise en œuvre doit être supervisée par le HUD. Ce processus d'évaluation requiert également l'implication des associations locales. L'administration Trump ne l'a pas démantelé, mais a donné des délais supplémentaires aux collectivités (jusqu'en octobre 2020) pour fournir leur évaluation.

Conclusion et pistes pour avancer

Ce travail de capitalisation des connaissances sur les discriminations dans le parc privé laisse peu de doutes quant à l'ampleur du phénomène. Les différentes opérations de testing mises en œuvre ces dernières années mettent en évidence de très fortes discriminations à l'encontre des personnes supposées d'origine africaine. Les enquêtes sur le ressenti de la discrimination identifient aussi des traitements inégalitaires visant les familles monoparentales et les personnes en situation de handicap. En revanche, les critères du sexe, de l'âge et du lieu de résidence ne semblent pas jouer de rôle autonome dans la discrimination, même s'ils s'articulent aux critères précités. Seule l'étude de Bonnet et al. (2015) indique un effet significatif du lieu de résidence, mais la discrimination résidentielle et la discrimination ethnique semblent se substituer l'une à l'autre plutôt que s'additionner.

Sans forcément conclure à l'effet propre du lieu de résidence, différents travaux signalent néanmoins une surexposition des habitants des quartiers de la politique de la ville aux discriminations dans le parc privé. Même si l'enjeu dépasse assurément les seuls QPV, ces discriminations renforcent les mécanismes d'assignation à résidence. Elles expliquent le report d'une partie de la demande sur le parc social, largement concentré dans ces quartiers, mais aussi la difficulté à en sortir pour changer de statut d'occupation. Sans parvenir à isoler l'impact propre de la discrimination, des travaux soulignent à la fois son rôle dans la fabrique de la ségrégation urbaine et ses effets indirects quant aux chances d'accès à une éducation de qualité ou aux opportunités d'emploi.

L'enjeu est de taille pour la politique de la ville, laquelle ne vise pas seulement à améliorer les conditions de vie dans les quartiers prioritaires, mais se préoccupe aussi d'égalité des chances et de fluidité entre territoires. Or, cette politique tend à traiter les conséquences en aval de la ségrégation, sans parvenir à agir en amont sur ses causes, au rang desquelles figurent les discriminations. La politique de renouvellement urbain, en particulier, promeut la mixité résidentielle à l'échelle des quartiers prioritaires, mais ne paraît pas adaptée pour répondre aux enjeux de mobilité résidentielle.

La prise de conscience du problème des discriminations sur le marché privé du logement semble avoir progressé dans la période récente, en particulier grâce à la publication de testings fortement médiatisés. Mais les réponses des pouvoirs publics sont encore balbutiantes. Les initiatives éparses du Défenseur des droits, des fédérations de professionnels de l'immobilier, de certaines associations ou collectivités locales, ainsi que du CGET, ne forment pas une stratégie publique cohérente et structurée, à l'image de celle que l'on a identifiée aux États-Unis, limitée toutefois par le manque de moyens financiers (et donc de volonté politique).

Nous formulons ci-après des pistes d'action découlant des constats posés dans ce rapport. Elles ne sont pas exclusives d'autres actions sur l'offre d'habitat, susceptibles de diminuer les tensions et donc la sélectivité du marché, ou bien destinées à sécuriser les parcours résidentiels des demandeurs. Mais de telles politiques ne sont pas de nature à éliminer les pratiques discriminatoires, dont on a vu qu'elles dépendent pour une bonne part des « préférences » des acteurs qui discriminent, peu sensibles à l'information apportée sur le profil des demandeurs. Ceci plaide donc pour une politique spécifique de lutte contre les discriminations.

1) Renforcer l'effectivité du droit de la non-discrimination

Bien que la France dispose d'un arsenal juridique sophistiqué en comparaison d'autres pays européens, l'exemple des États-Unis montre qu'il est possible de consolider le droit de la non-discrimination dans le domaine du logement privé. Le Fair Housing Act de 1968 désigne explicitement les acteurs potentiellement discriminants (propriétaires, professionnels, collectivités locales, banques, organismes de prêts, compagnies d'assurance) et spécifie une grande variété de pratiques discriminatoires prohibées (annonces illégales, services attachés aux logements, informations sur les prêts bancaires et conditions d'octroi des prêts…).

Par contraste, l'approche française de la non-discrimination apparaît fortement polarisée sur la seule la phase d'accès à un logement locatif. Elle se caractérise aussi par une activité contentieuse presque inexistante, qui renvoie certes au problème général de l'effectivité du droit de la non-discrimination et aux spécificités du contentieux locatif, mais également à la réticence des juges à reconnaître la discrimination en tant que telle. En comparaison du rôle proactif des autorités fédérales américaines, notamment sous l'ère Obama, le Parquet français semble peu mobilisé. Ainsi les testings réalisés hors cadre judiciaire n'ont semble-t-il pas déclenché d'enquêtes complémentaires ni de poursuites, alors que leurs résultats sont révélateurs de pratiques discriminatoires routinières. Dans ce contexte, le ministère de la Cohésion des territoires et les associations œuvrant pour l'accès équitable au logement pourraient exercer une fonction d'interpellation auprès du ministère de la Justice.

2) Donner une plus grande visibilité aux discriminations

Des outils de communication permettent aujourd'hui d'informer les demandeurs de logement sur leurs droits et les démarches à accomplir s'ils estiment être l'objet d'une discrimination. Les propriétaires individuels sont la cible d'une information ciblée, destinée à remédier à leur méconnaissance fréquente du cadre légal. Si l'impact de ces outils de communication est difficile à évaluer, la sensibilisation du public et des propriétaires pourrait sans doute être renforcée à travers des campagnes nationales et locales mobilisant différents supports (y compris les médias et internet) ou des événements réguliers.

Les opérations de testing sont un outil précieux pour rendre visibles les discriminations. Cette méthode de détection des discriminations comporte des limites, notamment parce qu'elle appréhende la discrimination très en amont de l'obtention d'un logement. Mais elle s'avère efficace à la fois pour parfaire la connaissance des mécanismes discriminatoires, pour sensibiliser les entités discriminantes, et comme élément de preuve dans le contentieux sur les discriminations. Les testings sont aussi des outils d'évaluation des politiques de non-discrimination. Il conviendrait donc de démultiplier ces opérations tant à l'échelle nationale que dans les territoires. Des campagnes nationales de testing, initiées par les pouvoirs publics et obéissant aux standards scientifiques internationaux, pourraient être organisées à échéances régulières. Localement, ces opérations pourraient être plus systématiquement déclenchées par les partenaires territoriaux et/ou par des associations. L'expérience de la discrimination vécue par les habitants des quartiers en politique de la ville mériterait aussi d'être mieux connue.

3) Créer des systèmes locaux de recueil, d'analyse et de traitement des plaintes

Une très faible proportion de victimes engage des démarches pour faire valoir leurs droits. Le « réseau de vigilance » mis en place à Villeurbanne montre néanmoins qu'il est possible de mobiliser un large faisceau d'intervenants, du Défenseur des droits jusqu'aux associations, pour assurer l'écoute et l'orientation des personnes sur leurs recours possibles face aux discriminations, moyennant des efforts de formation et de coordination.

L'expérience de Villeurbanne apparaît transférable dans d'autres territoires. Un programme national pourrait y contribuer. Le Fair Housing Assistance Program piloté par le HUD au Etats-Unis peut être une source d'inspiration à cet égard. Rappelons que ce programme s'adresse à des entités publiques soumises à une procédure de certification et que durant cette période de « construction d'une capacité », elles reçoivent des financements afin de les aider à mettre en place un dispositif de recueil et de traitement des plaintes, ainsi que des actions de sensibilisation et de formation. Rappelons aussi l'existence d'un centre de formation obligatoire des acteurs de ces « agences locales de l'équité dans le logement ».

4) Appréhender de façon systémique les pratiques et représentations des professionnels de l'immobilier

On a souligné les limites d'une mobilisation « par le haut » des fédérations de professionnels de l'immobilier. L'affirmation d'engagements à ne pas discriminer, la formation et l'outillage des agents de terrain sont certes des volets indispensables d'une stratégie de prévention et de lutte contre les discriminations. Mais ils sont sans doute insuffisants au regard des logiques économiques de ce secteur, au regard également des représentations stéréotypées des publics dont les agents sont porteurs. Parce que les pratiques et représentations des acteurs font sens à l'intérieur d'un « système » qui les légitime, l'enjeu de la lutte contre les discriminations dépasse largement la régulation de comportements individuels. On sait que la crainte de la sanction individuelle est loin de garantir l'intégration de la norme d'égalité de traitement au sein des organisations susceptibles de l'enfreindre (Chappe, 2013). Si la connaissance du droit et des risques judiciaires est essentielle, l'enjeu est aussi d'analyser un ensemble de représentations, de procédures, de codes ou de pratiques routinières, interagissant ensemble au sein des organisations pour produire au final un traitement plus défavorable de certains groupes (Dhume, et Sagnard-Haddaoui, 2006).

Cette approche « systémique » de la lutte contre les discriminations a été promue par le CGET pour l'élaboration des plans territoriaux intégrés aux contrats de ville. Mais, à notre connaissance, elle ne s'est pas traduite par l'implication de professionnels localement concernés par les discriminations dans le logement privé et qui accepteraient d'interroger les fonctionnements de leurs organisations dans le cadre des contrats de ville. Une approche véritablement systémique requiert également de ne pas dissocier les enjeux de la discrimination relatifs aux parcs privé et social, dont on a souligné les interactions. Le CGET pourrait dès lors inciter les acteurs des contrats à ouvrir de tels espaces de travail ; de leur côté, les fédérations de professionnels de l'immobilier privé et d'organismes HLM pourraient inciter leurs adhérents à investir ces espaces.

5) Encourager la structuration d'un réseau associatif dédié

Au lieu de s'en remettre à une régulation strictement interne des professions concernées, sans doute est-il besoin d'acteurs tiers capables de remplir une fonction d'interpellation. On pense ici au rôle joué par les associations fédérées au sein de la National Fair Housing Alliance, aux États-Unis, lesquels sont des acteurs-clés du changement des pratiques institutionnelles, bien au-delà des seules agences spécialisées dans l'immobilier locatif. Il paraît d'autant plus souhaitable de renforcer le rôle des associations qu'elles peuvent contribuer au développement du pouvoir d'agir des personnes discriminées. Echapper à l'expérience individuelle des discriminations pour s'engager dans l'action collective ne peut que favoriser la « mise sur agenda » des discriminations au logement dans l'action publique locale et nationale.

La capacité des associations à écouter, orienter et mobiliser les victimes, à mener des enquêtes, interpeller, voire poursuivre en justice des institutions diverses (agences immobilières, organismes prêteurs, compagnies d'assurance) suppose des moyens d'intervention, une expertise et une structuration à différentes échelles territoriales. Le Fair Housing Initiatives Program y a fortement contribué aux États-Unis, à travers ses trois volets permettant de soutenir : la création de nouvelles structures associatives et le développement des structures existantes ; l'éducation/sensibilisation du public et la formation des organisations professionnelles ; les démarches juridiques (accompagnement des victimes, enregistrement des plaintes, conduites d'enquêtes et notamment de testings).

Un programme équivalent apparaît très souhaitable en France, dont le CGET pourrait être le pilote à l'instar du HUD aux États-Unis. Les testings ayant mis en évidence de forte variations de l'intensité des discriminations selon les territoires, ce programme pourrait être mis en œuvre en priorité dans les territoires où les indices de discrimination sont les plus forts.

6) Agir sur les discriminations indirectes liées aux caractéristiques de l'offre de logements abordables dans les territoires

La régulation de l'offre de logements abordables sort largement du cadre français de l'action antidiscriminatoire, laquelle reste focalisée sur les rapports entre offreurs et demandeurs de bien locatifs. Hormis l'article 55 de loi SRU, dont la logique déségrégative est largement déconnectée de l'action antidiscriminatoire et n'utilise que le levier du logement social, il n'existe pas en France d'équivalent à l'obligation d'agir « de manière active afin d'atteindre l'objectif d'accès équitable au logement », inscrite dans le Fair Housing Act. Rappelons que cette obligation s'impose aux États-Unis non seulement au ministère fédéral en charge des programmes de logements aidés, mais également aux collectivités recevant des fonds publics au titre du logement ou de la politique de la ville.

L'enjeu est d'abord celui de la connaissance des inégalités d'accès à un logement de qualité par les groupes protégés par le droit de la non-discrimination. On pense ici à l'outil cartographique créé le HUD aux États-Unis pour aider les collectivités locales à produire une « évaluation du logement équitable » (*Assessment of Fair Housing*). Un tel outil de géo-localisation des logements abordables permettrait d'enrichir utilement les diagnostics stratégiques territoriaux du CGET axés sur le logement.

Le second enjeu est de pas dissocier l'analyse des situations des actions correctrices. Les objectifs découlant des diagnostics locaux devraient être inscrits dans les documents de planification urbaine et évalués sous l'angle de leur contribution à la réduction des discriminations. On doit rappeler à cet égard la sous-utilisation de la discrimination indirecte pour apprécier les effets discriminatoires d'une offre de logement inaccessible aux catégories protégées par le droit de la non-discrimination, ou localisée *a contrario* dans les quartiers les plus pénalisants du point de vue de l'égalité des chances.

Travaux cités

Acolin, A. et al. (2016), « A Field Study of Rental Market Discrimination across Origins in France », *Journal of Urban Economics*, n°95, p. 49-63.

Argant, S., Cédiey, É. (2011), *Testing sur le parc locatif privé de Villeurbanne*, ISM-CORUM, Plan villeurbannais de lutte contre les discriminations au logement, juin.

http://www.ismcorum.org/stock_images/actus/394/testing-logmt-prive-vlbanne-ism-corum-rapport-public.pdf

Argant, S., Cédiey, É. (2013), *Testing sur le parc locatif privé du département de l'Essonne*, ISM-CORUM, Rapport pour le Conseil général de l'Essonne, décembre.

http://docplayer.fr/10820392-Testing-sur-le-parc-locatif-prive-rapport-final-du-departement-de-l-essonne-etabli-par-ism-corum.html

Argant, S., Cédiey, É. (2017), *Testing dans le parc locatif privé français sur l'existence de discriminations envers les jeunes et selon diverses combinaisons de critères*, ISM-CORUM, Rapport pour l'Injep et le Fonds d'expérimentation pour la jeunesse, avril.

http://www.experimentation.jeunes.gouv.fr/IMG/pdf/rf_apdiscri_14_eval-ismcorum-nov2017.pdf

Arrow, K. (1973), *The Theory of Discrimination*, in Ashenfelter, O. et Rees, A. (dir.), *Discrimination in Labor Markets*, Princeton, Princeton University Press.

Asdo (2006), *Conception et réalisation d'un testing pour l'accès au logement locatif privé dans trois régions*, Rapport pour la Halde.

Barou J., Maguer, A. (2003), « Les difficultés d'accès ou de maintien dans un logement des jeunes immigrés ou issus de l'immigration : identification des discriminations », in *Les discriminations des jeunes d'origine étrangère dans l'accès à l'emploi et l'accès au logement*, Etudes et recherches, Fasild, Paris, La Documentation Française, p. 109-225.

Becker, G. S. (1971), *The Economics of Discrimination*, Chicago, University of Chicago Press.

Bereni, L., Epstein, R. (2015), *Instrumenter la lutte contre les discriminations : le "label diversité" dans les collectivités territoriales*, CNRS, Université de Nantes, Rapport pour l'Ardis.

http://www.ardis-recherche.fr/files/files_file_117.pdf

Bonnal, L. et al. (2012), « Les déterminants de la durée d'accès à un logement social », *Revue économique*, vol. 63, n°4, p. 721–742.

https://www.cairn.info/revue-economique-2012-4-page-721.htm

Bonnet, F. et al. (2011), « À la recherche du locataire "idéal" : du droit aux pratiques en région parisienne », *Regards croisés sur l'économie*, vol. 1, n°9, p. 216-227.

https://www.cairn.info/revue-regards-croises-sur-l-economie-2011-1-page-216.htm

Bonnet, F. et al. (2015), *Better Residential than Ethnic Discrimination! Reconciling Audit and Interview Findings in the Parisian Housing Market*, LIEPP Working Paper n°36, February.

https://www.sciencespo.fr/liepp/fr/content/better-residential-ethnic-discrimination-reconciling-audits-findings-and-interviewsfindings-

Bourgeois, C. (1996), *L'attribution des logements sociaux. Politiques publiques et jeux des acteurs locaux*, Paris, L'Harmattan.

Bourgeois, M. (2013), *Gérer au quotidien l'attribution des logements sociaux: Enquête ethnographique dans un organisme HLM,* Paris, Éditions L'Harmattan.

Bouvier, G. (2012), « Les discriminations ressenties par les nouveaux migrants », Infos migrations, n°32, février.

https://www.immigration.interieur.gouv.fr/Info-ressources/Etudes-et-statistiques/Etudes/Infos-migration/Numeros-parus-en-2012/Les-discriminations-ressenties-par-les-nouveaux-migrants

Bovenkerk F. et al. (1979), « Comparative Aspects of Research on Discrimination Against Non-White Citizens in Great-Britain, France and The Netherlands », in Berting, J., Jurkovich, R. (dir.), *Problems in International Comparative Research in the Social Sciences*, Oxford, Pergamon Press, p. 105–122.

Brinbaum, Y. et al. (2012), « Les discriminations en France : entre perception et expérience », *Documents de travail,* n°183, Ined.

https://www.ined.fr/fr/publications/document-travail/discriminations-france-perception-experience/

Bunel M. et al. (2016), *Discriminations ethniques dans l'accès au logement : une expérimentation en Nouvelle Calédonie*, TEPP, Rapport de recherche n°2016-08.

https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01374442

Bunel M. et al. (2017), *Les discriminations dans l'accès au logement à Paris : une expérience contrôlée*, TEPP, Rapport de recherche n°2017-01.

https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01521995

Cabinet Altidem (2011), *Capitalisation et évaluation des plans territoriaux de lutte contre les discriminations*, Rapport pour l'Acsé, janvier.

Cabinet Geste (2005), *Évaluation de la prise en compte de l'intégration des populations immigrées et de la lutte contre les discriminations dans les contrats de ville*, Rapport pour la Div et le Fasild, janvier.

Cerrato Debenedetti, M.-C. (2014), « Une politique esquivée : la lutte contre les discriminations ethnoraciales », *Migrations Société*, vol. 5, n°155, p. 153-164.

https://www.cairn.info/revue-migrations-societe-2014-5-page-153.htm

Chappe, V.-A. (2013), *L'égalité en procès : sociologie politique du recours au droit contre les discriminations au travail*, Thèse de Sociologie, ENS Cachan.

https://halshs.archives-ouvertes.fr/tel-00977374/

Chignier-Riboulon, F. (dir.) et al. (2003), *Les discriminations quant à l'accès au logement locatif privé des catégories sociales moyennes étrangères ou perçues comme étrangères. Une étude à partir de quartiers lyonnais et parisien*, Rapport pour le Fasild, juin.

CNH (Conseil national de l'habitat) (2005), Rapport du groupe de travail « Discriminations dans l'accès au logement », 2005.

http://www.pact-habitat.org/uploads/File/Rapport/rap_discrim_cnh.pdf

Combes, P.-P. et al. (2018), « Neighbor Discrimination Theory and Evidence from the French Rental Market », *Journal of Urban Economics*, vol. 104, March, p. 104-123.

DB Consulting Group (2011), *Study of the Fair Housing Initiatives Program*, HUD. May.

Défenseur des droits (2012a), *Cadre pour agir et rendre compte : logement privé*, Rapport de la Direction de la promotion des droits et de l'égalité, décembre.

https://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/ddd_gui_20120901_logement_prive.pdf

Défenseur des droits (2012b), *Enquête sur les discriminations dans l'accès au logement locatif*, Sondage Ifop, novembre.

http://www.ifop.com/?option=com_publication&type=poll&id=2039

Défenseur des droits (2017a), *Enquête sur l'accès aux droits. Volume 5 : Les discriminations dans l'accès au logement*, décembre.

https://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/171213_ddd_ead_discrimination_logement_num.pdf

Défenseur des droits (2017b), *Louer sans discriminer. Un manuel pratique à l'usage des propriétaires*.

https://defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/louer_sans_discriminer_un_manuel_pratique_pour_les_proprietaires.pdf

Défenseur des droits (2018), *Rapport annuel d'activité 2017*, avril.

https://www.defenseurdesdroits.fr/fr/rapports-annuels/2018/04/rapport-annuel-dactivite-2017

Delance, P., Vignolles, B. (2017) « Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants », in Insee, *Les conditions de logement en France*, Edition 2017.

https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377

Delattre, É. Et al. (2013), « Trois approches de la discrimination : évaluations indirectes, expérimentation, discriminations ressenties », *Économie et Statistique*, vol. 464, n°1, p. 45-64.

http://www.persee.fr/doc/estat_0336-1454_2013_num_464_1_10225

Dhume, F., Sagnard-Haddaoui, N. (2006), *Les discriminations raciales à l'emploi. Une synthèse problématique des travaux*, Rapport de l'Iscra.

http://docplayer.fr/17124650-Les-discriminations-raciales-a-l-emploi.html

Diallo, O. et al. (2015), « La lutte contre la discrimination à l'épreuve du droit du logement allemand », *La Revue des droits de l'homme* [En ligne], 5 octobre 2015.

http://journals.openedition.org/revdh/1422

Dietrich-Ragon, P. (2013), « Qui rêve du logement social ? », *Sociologie*, vol. 4, n°1, p. 19-42.

https://www.cairn.info/revue-sociologie-2013-1-page-19.htm

Domergue, F., Jourdan, V. (2017), « Les déterminants du statut d'occupation des logements et de la mobilité résidentielle des ménages immigrés », in Insee, *Les conditions de logement en France*, Edition 2017.

https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377

Doytcheva, M. (2007), *Une discrimination positive à la française ? Ethnicité et territoire dans les politiques de la ville*, Paris, La Découverte.

Driant, J.-C., Lelévrier, C. (2015), *Analyse des facteurs et des pratiques de discriminations dans le traitement des demandes de logements sociaux à La Camy, Nevers, Paris, Plaine Commune et Rennes Métropole*, Université Paris-Est, Rapport pour le Défenseur des droits et le PUCA, 2015.

https://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/rapport_def_19_fevrier_2016_0.pdf

Eberhard, M., Simon, P. (2016), Expérience et perception des discriminations en Île-de-France, Ordis, Rapport Conseil régional d'Île-de-France, Rapport pour le Commissariat général à l'égalité des territoires et le Défenseur des droits.

http://www.cget.gouv.fr/actualites/experience-et-perception-en-hausse-de-41-en-ile-de-france

Edelman, B. et al. (2017), « Racial Discrimination in the Sharing Economy: Evidence from a Field Experiment », *American Economic Journal: Applied Economics,* vol. 9 n°2, p. 1-22.

https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2701902

Fassin, D. (2002), « L'invention française de la discrimination », *Revue française de science politique*, vol. 52, n°4, p. 403-423.

Fitoussi, J.-P. et al. (dir.) (2004), *Ségrégation urbaine et intégration sociale*, Rapport du Conseil d'analyse économique, Paris, La Documentation française.

http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/044000057.pdf

Flage, A. (2018), *Ethnic and Gender Discrimination in Rental Housing Market: Evidence from Meta-Analysis of Correspondence Tests, 2006-2017*, Working Paper, Crese, Université Bourgogne Franche-Comté.

Galster G. C., Ross S. L. (2005), *Fair Housing Enforcement and Changes in Discrimination between 1989 and 2000 : An Exploratory Study*, University of Connecticut, Department of Economics Working Paper Series, Working Paper 2005-16, May.

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwjZu6T-v8zaAhVDaxQKHcnQCy8QFggnMAA&url=http%3A%2F%2Fopencommons.uconn.edu%2Fcgi%2Fviewcontent.cgi%3Farticle%3D1072%26context%3Decon_wpapers&usg=AOvVaw2MNCt0GKkc1T2id1zM-rHu

Gipiv (Groupe d'initiatives pour l'intégration dans la ville) (2006), Propositions relatives à la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement, Ville de Lyon, Février.

http://www.habiter.org/wp-content/uploads/rapportgipiv2006_logements.pdf

HCI (Haut conseil à l'intégration), Lutte contre les discriminations : faire respecter le principe d'égalité, Rapport au Premier ministre, Paris, La documentation française.

http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/994000073/index.shtml

Hirschi, J. (2012), Les mécanismes de discriminations dans l'accès au logement privé à Toulouse, Mémoire de recherche sous la direction de F. Escaffré, IEP de Toulouse.

https://memoires.sciencespo-toulouse.fr/uploads/memoires/2012/DECR/memoire_HIRSCHI-JULIETTE.pdf

Insee (2017), Les conditions de logement en France, Edition 2017.

https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377

IRDSU (2015), *Atelier LCD : les défis de la mobilisation du droit de la non-discrimination, Journées nationales des professionnels du développement social urbain*, 27-28 août 2015, Vitry-le-François.

http://www.irdsu.net/wp-content/uploads/2017/02/IRDSU_Fiche6-8v3.pdf

ISM-Corum (2017), *Testing (test de discrimination) sur l'accès au prêt immobilier et au prêt à la création d'entreprise réalisé par la ville de Villeurbanne*, Rapport pour la ville de Villeurbanne, septembre.

http://www.villeurbanne.fr/rapport_testing_credit_bancaire_villeurbanne_2017.pdf

Kirszbaum, T. (1999), « Les immigrés dans les politiques de l'habitat. Variations locales sur le thème de la diversité », *Sociétés contemporaines*, n°33-34, janvier-avril, p. 87-110.

https://www.persee.fr/doc/socco_1150-1944_1999_num_33_1_1752

Kirszbaum T. (2008), *Mixité sociale dans l'habitat. Revue de la littérature dans une perspective comparatiste*, Paris, La Documentation française, coll. « Études et Recherches ».

https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01100713

Kirszbaum, T. (2012), *Les relations entre autorités publiques aux différentes échelles de gouvernance*. Rapport pour la Commission européenne (DG Justice) dans le cadre du Réseau d'experts socio-économiques dans le champ de l'anti-discrimination.

Kirszbaum T. (2018), « La ville incluante face aux discriminations ethno-raciales », in Collectif, *Les aménageurs et la ville incluante : entre responsabilité, compétence et engagement*, Club Ville Aménagement, Puca.

https://www.academia.edu/35887510/Quelle_place_pour_la_lutte_contre_les_discriminations_ethno-raciales_dans_la_ville_inclusive_

Kirszbaum, T., Simon, P. (2001), *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social*, Note du Geld, n°3.

http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/014000437/index.shtml

Krysan, M., Patton Mobert, S. (2011), *Trends in Racial Attitudes*, Institute of Government and Public Affairs, University of Illinois at Chicago.

http://igpa.uillinois.edu/programs/racial-attitudes/

Le Gallo, J. et al. (2017), *Les discriminations dans l'accès au logement en France: un testing de couverture nationale*, TEPP, Rapport de recherche n°2017-11.

http://www.tepp-repec.eu/RePEc/files/tepprr/TEPP-rr-17-11-jlg-yl-ldp-pp.pdf

Lochak, D. (2003), « Loi du marché et discrimination », in Borillo, D. (dir.), Lutter contre les discriminations, Paris, La Découverte, p. 9-37.

http://lmsi.net/Loi-du-marche-et-discrimination

Massey, D. S., Denton N. A. (1993), *American Apartheid : Segregation and the Making of the Underclass*, Cambridge, Harvard University Press (traduction La Découverte, 1995).

McAvay, H. (2016), Immigrant's spatial incorporation in France : Patterns and Determinants of Neighborhood and Housing Attainments, Thèse de sociologie, IEP de Paris.

http://spire.sciencespo.fr/hdl:/2441/4rjupblnsm80595qgcquq79t00

Menduina-Gordon, E. (2016), « La discrimination dans le logement privé », in Gründler, T., Thouvenin, J.-M. (dire), *La lutte contre les discriminations à l'épreuve de son effectivité, Les obstacles à la reconnaissance juridique des discriminations*, Rapport de recherche, Université Paris Ouest Nanterre La Défense.

http://www.gip-recherche-justice.fr/wp-content/uploads/2016/12/Rapport-discri.-Juin-2016-REVIS-def-8.11.pdf

Ministère de l'Intérieur (2016), *Le logement des immigrés vivant en France en 2013*, L'essentiel de l'immigration, octobre.

https://www.immigration.interieur.gouv.fr/Info-ressources/Etudes-et-statistiques/Etudes/Infos-migration/Numeros-parus-en-2016/Le-logement-des-immigres-vivant-en-France-en-2013

NFHA (National Fair Housing Alliance) (2006), *Unequal Opportunity. Perpetuating Housing Segregation in America*, Fair Housing Trends Report.

http://nationalfairhousing.org/wp-content/uploads/2017/04/trends2006.pdf

NFHA (National Fair Housing Alliance) (2009), *For Rent: NO KIDS ! How Internet Housing Advertisements Perpetuate Discrimination*.

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwiG6prw88_aAhUmsKQKHWz-C1UQFggnMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.familyoakland.org%2Fuploads%2F8%2F4%2F9%2F2%2F84921384%2Ffor_rent_no_kids.pdf&usg=AOvVaw26TltTg19dJ0SwzRoAufxA

NFHA (National Fair Housing Alliance) (2017), *The Case for Fair Housing. 2017 Fair Housing Trends Report*.

http://nationalfairhousing.org/2017-fair-housing-trends-report/

Noël, O. (2000), « La face cachée de l'intégration: les discriminations institutionnelles à l'embauche », *VEI Enjeux*, n°121, juin.

Noël, O. (2009), « La lutte contre les discriminations à l'épreuve du temps et des territoires. Rôle des élu(e)s locaux, place des victimes et configurations d'actions locales », in Reci, *Discriminations & territoires. La mobilisation des acteurs locaux*, septembre.

http://reseau-reci.org/wp-content/uploads/2013/06/Discriminations-et-territoires_La-mobilisation-des-acteurs-locaux_2009.pdf

Noël, O. (2010), Note de capitalisation de la formation-action à la prévention et à la lutte contre les discriminations. Association Villeurbanne Droit au Logement, Étude pour la ville de Villeurbanne dans le cadre du plan local de lutte contre les discriminations au logement, février.

https://www.avdl.fr/doc_pdf/Note_ISCRA_demarche_AVDL_2010.pdf

ONPV (Observatoire national de la politique de la ville) (2017), *Rapport annuel 2016*, ONPV, CGET.

http://www.onpv.fr/publications

Pan Ké Shon, J.-L., Scodellaro, C. (2016), « L'habitat des immigrés et des descendants : ségrégation et discriminations perçues », in Beauchemin, C. et al. (dir.), *Trajectoires et origines. Enquête sur la diversité des populations en France*, Ined Editions.

https://www.academia.edu/23758265/L_habitat_des_immigr%C3%A9s_et_des_descendants_s%C3%A9gr%C3%A9gation_et_discriminations_per%C3%A7ues

Phelps, E. S. (1972), « The Statistical Theory of Racism and Sexism", *American Economic Review*, vol. 62, n°4, p. 659-661.

Préteceille, E. (2009), « La ségrégation ethno-raciale a-t-elle augmenté dans la métropole parisienne ? », *Revue française de sociologie*, vol. 50, n°3, p. 489–519.

https://www.cairn.info/article.php?ID_ARTICLE=RFS_503_0489

Ringelheim, J., Bernard, N. (2013), *La discrimination dans le logement*, Réseau européen des experts juridiques en matière de non-Discrimination, Rapport pour la Commission européenne, DG Justice.

https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/c8cf0ff7-8676-4751-8d36-59eeffe379ee/language-fr

Safi, M. (2009), « La dimension spatiale de l'intégration : évolution de la ségrégation des populations immigrées en France entre 1968 et 1999 », *Revue française de sociologie*, vol. 50, n°3, p. 521–552.

https://www.cairn.info/revue-francaise-de-sociologie-1-2009-3-page-521.htm

Sala Pala, V. (2013), *Discriminations ethniques : les politiques du logement social en France et au Royaume-Uni*, Rennes, Presses universitaires de Rennes.

Simon, P. (1998), « La discrimination. Contexte institutionnel et perception par les immigrés : le racisme à l'œuvre », *Hommes & migrations*, n°1211, p. 49-67.

https://www.persee.fr/doc/homig_1142-852x_1998_num_1211_1_3093

Thisse, J.-F. et al. (2003), « Ségrégation urbaine, logement et marchés du travail », Revue française d'économie , vol. 17, n°4, p. 85-129.

www.persee.fr/web/revues/.../rfeco_0769-0479_2003_num_17_4_1473

Tissot, S. (2005), « Une "discrimination informelle" ? Usages du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°159, septembre, p. 54-69.

https://www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2005-4-page-54.htm

Toubon, J.-C. (1998), « Violences urbaines. L'attribution des logements sociaux », *Migrations et Société*, vol.10, n°60, novembre-décembre, p.65-82.

Turner, M. A. et al. (2013), *Housing Discrimination against Racial and Ethnic Minorities 2012*, The Urban Institute, HUD.

www.huduser.gov/Publications/pdf/HUD-514_HDS2012.pdf

UFC-Que Choisir, *Logement locatif : des pratiques bien peu louables*, 23 août 2011.

https://www.quechoisir.org/dossier-de-presse-etude-sur-le-logement-locatif-des-pratiques-bien-peu-louables-n11893/

Uniopss (1997), Rapport du groupe « Racisme et Pauvreté dans l'habitat ».

Wasmer, E. (2007), « Analyse économique du marché du logement locatif », *Revue économique*, vol. 58, n°6, p. 1247-1264.

https://www.cairn.info/revue-economique-2007-6-page-1247.htm

60 millions de consommateurs (2014), « Le vrai visage de la discrimination au logement », 19 février.

https://www.60millions-mag.com/2014/02/19/le-vrai-visage-de-la-discrimination-au-logement-7912