



DISCRIMIBRUX 2019

Discrimination par des agents immobiliers dans la Région de Bruxelles-Capitale en 2019

Rapport de l'étude

Août 2019

Prof. Dr. Pieter-Paul Verhaeghe

Manon Dumon

Veillez référer à cette publication comme suit :

Verhaeghe, P.P., Dumon, M. (2019). *DiscrimibruX 2019. Discrimination par des agents immobiliers dans la Région de Bruxelles-Capitale en 2019*. Bruxelles : Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Tous droits réservés. Sauf exceptions explicitement stipulées dans la loi, aucune information provenant de la présente publication ne peut être multipliée, stockée sur un support automatisée ou rendue publique, de quelque manière que ce soit, sans l'autorisation préalable, explicite et écrite des auteurs.

Contact

Prof. Pieter-Paul Verhaeghe

Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel

Avenue de la Plaine 2, 1050 Bruxelles

Pieter-Paul.Verhaeghe@vub.be

1. Introduction

Le droit au logement constitue un droit universel et un droit fondamental en Belgique. La discrimination sur le marché du logement est une infraction à ces droits universels et fondamentaux. La discrimination sur le marché du logement fait référence au traitement préjudiciable de (candidats) locataires en raison de leur origine ethnoculturelle, genre, âge, source de revenus, composition de famille, handicap ou d'une autre caractéristique protégée par la loi.¹ Différents ouvrages généraux ont déjà démontré une discrimination structurelle sur le marché de la location de logements en Belgique et à l'étranger.² En ce qui concerne la Belgique, les chercheurs ont déjà démontré que la discrimination existait sur la base de l'origine ethnique, du genre, d'un handicap physique ou mental et de la source de revenus.³

La plus grande étude sur la discrimination par les agents immobiliers en Région de Bruxelles-Capitale est la mesure initiale DISCRIMIBRUX de 2017.⁴ Cette mesure initiale de 2017 a eu recours à deux méthodes pour exposer la discrimination par des agents immobiliers. Premièrement, la mesure dans laquelle les agents immobiliers bruxellois accèdent à des demandes discriminatoires a été étudiée au moyen de 648 mystery calls. Cette technique mesure l'intention de discriminer, mais pas un comportement réellement discriminatoire. Les résultats ont montré qu'environ un tiers des agents immobiliers en Région de Bruxelles-Capitale acceptent de pratiquer une discrimination en termes de

¹ Loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination (loi anti-discrimination) Ordonnance du 19 mars 2009 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement

² Riach, P.A., Rich, J. (2002). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal*, 112, 480-518.

Rich, J. (2014). What do field experiments of discrimination in markets tell us? A meta-Analysis of studies conducted since 2000. *IZA Discussion Paper No. 8584*. Bonn: The Institute for the Study of Labor.

Flage, A. (2018). Ethnic and gender discrimination in the rental housing market: evidence from a meta-analysis of correspondence tests, 2006-2017. *Journal of Housing Economics*, 41, 251-273.

Auspurg, K., Schneck, A., Hinz, T. (2019). Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets, *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 45, 95-114.

³ Unia (2014). *Baromètre de la diversité Logement*. Bruxelles : Unia.

Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux - Discrimination par des agents immobiliers sur le marché locatif privé dans la Région de Bruxelles-Capitale*. Gent : Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Des tests de situation, du mystery shopping et de la discrimination*. Berchem : Editions EPO.

Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P., Van de Putte, B. (2016). *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport*. Universiteit Gent : Vakgroep Sociologie.

Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2016). Discrimination of tenants with a visual impairment on the housing market: empirical evidence from correspondence tests. *Disability and Health Journal*, 9, 234-238.

Verhaeghe, P.P., Praktijktesten Nu (2018). *Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen*. Bruxelles : Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

⁴ Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux - Discrimination par des agents immobiliers sur le marché locatif privé dans la Région de Bruxelles-Capitale*. Gent : Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

minorités ethniques et de personnes bénéficiant d'une aide sociale. Néanmoins, une minorité d'agents immobiliers refuse catégoriquement d'accéder à des demandes de discrimination (14 % pour les demandes de discriminations ethniques et 7 % pour les demandes de discrimination selon la source de revenu). Plus de la moitié des agents immobiliers a donné une réponse vague, de sorte que nous n'avons pas pu déterminer s'ils avaient des intentions discriminatoires ou non.⁵

Deuxièmement en 2017, le comportement discriminatoire des agents immobiliers a également été mesuré par le biais de 10.978 tests de situations, à savoir une annonce sur Immoweb (= tests de correspondance) et 1.542 tests de situation téléphoniques (= tests de situation), où deux candidats locataires prenaient contact avec un agent immobilier pour la même annonce de location afin de demander une visite. Les deux candidats sont similaires pour un maximum de caractéristiques pertinentes, sauf au niveau de la caractéristique à tester qui pourrait engendrer une discrimination (par ex. l'ethnicité, le genre, le handicap...). Les tests de correspondance ont révélé de graves discriminations de candidats locataires ayant des noms à consonance nord-africaine ou subsaharienne par rapport à des candidats locataires dont le nom avait une consonance francophone : le taux net de discrimination pour les hommes au nom nord-africain s'élevait à 23 %, pour les femmes au nom nord-africain 12 %, pour les hommes au nom subsaharien 21 % et pour les femmes au nom subsaharien 23 %. Il n'y a pas eu d'indication de discrimination de candidats locataires dont le nom était à consonance d'Europe de l'Est. De plus, les agents immobiliers discriminaient davantage via les annonces sur Immoweb que par téléphone. En effet, il est plus difficile de devoir activement rabrouer un candidat locataire indésirable par téléphone ou de lui opposer un refus explicite que de ne pas répondre à un e-mail ou à un message de ce candidat-locataire ou de lui envoyer un refus écrit. La mesure initiale a également montré que les agents immobiliers discriminaient sur la base de la source de revenus. Pour un tiers des annonces de location, les candidats locataires ont été systématiquement désavantagés en comparaison aux candidats locataires dont le revenu provenait d'un emploi, même lorsque le niveau des deux revenus était comparable. Il ne s'agissait donc pas d'une sélection professionnelle par des agents immobiliers en fonction du niveau de revenu, mais bien d'une forme illégale de sélection sur la base de la source des revenus. Les candidats locataires souffrant d'un handicap ont également subi des discriminations en 2017 : le taux net de discrimination était de 15 % pour les candidats locataires malvoyants avec un chien d'assistance et de 16 % pour les candidats locataires ayant un handicap mental mais autonomes moyennant un accompagnement. Pour terminer, la mesure initiale n'a pas détecté de discrimination pendant la première phase du processus

⁵Pour une analyse approfondie des réponses des agents immobiliers, voir : Verstraete, J., Verhaeghe, P.P. (2019). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*. Resubmitted after major revisions and currently under review.

de mise en location au détriment de jeunes ou de familles monoparentales : les deux catégories ont été invitées à visiter les lieux à une fréquence égale par rapport aux candidats d'âge moyen et aux couples avec enfant.

Les résultats susmentionnés de la mesure initiale de 2019 ont incité le gouvernement régional bruxellois à passer à une vitesse supérieure en mettant en œuvre un plan d'action contre la discrimination sur le marché locatif.⁶ Le plan d'action se composait de trois catégories de mesures. Une première mesure fut la régionalisation des baux, permettant de renforcer les mesures existantes de lutte contre la discrimination. Concrètement, le champ d'application légal de 'l'égalité de traitement' fut étendu du secteur public au secteur privé. La justification du refus d'un candidat locataire sur la base de l'origine ethnique et de la source de revenus a été explicitement interdite par la loi. La deuxième catégorie de mesures se composait d'une large série d'actions d'information et de sensibilisation par le biais de brochures et de campagnes d'affichage. Les interventions médiatiques de la Ministre bruxelloise du Logement, lors desquelles elle présentait son plan d'action contre la discrimination, s'inscrivent également dans cette catégorie.⁷ L'organisation professionnelle IPI a également communiqué à propos du plan d'action dans la newsletter qu'elle envoie à ses membres. La troisième catégorie comprend l'organisation d'une journée de formation le 27 avril 2018 pour les agents immobiliers actifs en Région de Bruxelles-Capitale, en collaboration avec Unia et l'Institut professionnel des agents immobiliers (l'IPI). Cette formation a été dispensée en français et en néerlandais et se composait d'une formation sur la législation anti-discrimination et le plan d'action contre la discrimination. Au moyen d'un jeu de rôles, les agents immobiliers apprenaient ainsi comment gérer des demandes discriminatoires de clients. 48 agents immobiliers se sont inscrits à la formation, 39 d'entre eux s'y sont effectivement rendus. Depuis lors et suite au plan d'action, une ordonnance a été préparée en vue d'autoriser des inspecteurs à organiser des tests de situation et des mystery calls afin de démontrer une discrimination. Ce projet d'ordonnance a été approuvé au Parlement bruxellois le 21 décembre 2018.⁸ Vu que les inspecteurs n'entreront en action qu'au plus tôt en septembre 2019, l'effet de cette ordonnance ne peut pas être mesuré par la présente étude.

Le gouvernement régional bruxellois ambitionne d'évaluer l'effectivité de sa politique. C'est pourquoi il a commandé deux études de suivi par rapport à la mesure initiale de 2017. Une première étude suivie en octobre 2018 a tenté d'étudier, par le biais de 520 mystery calls, dans quelle mesure le Plan d'Action bruxellois avait un effet sur la disposition des agents immobiliers à accéder aux

⁶Pour plus d'informations, voir : <https://celinefremault.be/fr/des-tests-de-situation-pour-detecter-des-pratiques-discriminatoires-dans-l'accès-au-logement>

⁷ Voir par exemple:

<https://www.bruzz.be/politiek/fremault-actieplan-tegen-discriminatie-op-huurmarkt-2017-06-06>

⁸Voir : http://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2019/01/31_1.pdf

demandes discriminantes des clients.⁹ Les résultats ont montré que la disposition à discriminer sur la base de l'origine ethnique avait significativement diminué, mais pas la disposition à discriminer sur la base de la source de revenus. Toutefois, on n'a pas pu tirer des conclusions causales entre le plan d'action et les schémas de discrimination trouvés, car il n'y avait pas de groupe témoin d'agents immobiliers sur lesquels le plan d'action n'était pas d'application. Le contrôle n'était pas non plus possible pour tous les autres facteurs d'explication (par ex. le climat social général ou l'offre et la demande sur le marché locatif).

Ce rapport d'étude est issu de la deuxième étude de suivi afin d'évaluer le plan d'action contre la discrimination. Alors que l'étude de suivi de 2018 faisait usage de mystery calls pour mesurer l'intention de discriminer, cette étude de suivi effectuera cette mesure par le biais de tests de correspondance. De concert avec les donneurs d'ordre, il a été décidé de mesurer la discrimination en fonction de quatre caractéristiques : origine ethnique, handicap, source de revenus et composition de ménage. Ce dernier motif de discrimination a été testé transversalement en termes de genre et d'origine ethnique, en tenant compte de l'avis issu de la mesure initiale de 2017 recommandant d'utiliser moins de tests de correspondance et par conséquent d'étudier de manière plus restreinte la discrimination et le nombre de motifs de discrimination. Le testing de 2017 était en effet trop intensif pour les agents immobiliers. C'est pourquoi nous avons décidé d'uniquement tester la discrimination ethnique chez les hommes et en comparant les candidats locataires ayant un nom à consonance belge avec des candidats locataires ayant un nom à consonance nord-africaine (et donc pas subsaharienne ou d'Europe de l'Est). En outre, cette étude de suivi s'emploiera à mesurer la discrimination sur la base du handicap uniquement avec les candidats locataires ayant un handicap mental (et donc pas les candidats aveugles avec un chien d'assistance). Pour terminer, le motif de discrimination âge ne sera plus testé, car il s'est avéré insignifiant dans la mesure initiale. Grâce à ces simplifications du concept d'étude, nous avons pu tester la composition de ménage de manière plus approfondie dans cette étude de suivi. L'étude de 2017 a montré que les pères et mères isolés étaient tout aussi souvent invités à visiter les lieux que les couples avec enfants. Il n'y a donc pas eu de discrimination pendant cette première phase du processus de location. Cette étude de suivi vise à vérifier dans quelle mesure ce résultat diffère en fonction de l'origine ethnique du candidat et du fait d'avoir des enfants ou non.

⁹ Verhaeghe, P.P., Mastari, L. (2018). *Mystery shopping chez des agents immobiliers dans la Région de Bruxelles-Capitale*. Bruxelles : Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

2. Le marché locatif privé de la Région de Bruxelles-Capitale

Nous avons étudié la discrimination par des agents immobiliers sur le très singulier marché locatif privé dans la Région de Bruxelles-Capitale. Ce marché se caractérise par des loyers relativement élevés et de grandes différences en termes de qualité des logements.¹⁰ D'une part, de nombreux logements à louer sont dans un état épouvantable. D'autre part, la demande (internationale) croissante en logement haut de gamme a enclenché un mouvement de production et de rénovation, ce qui a pour conséquence un grand nombre de biens chers et qualitatifs. Cela n'empêche pas que l'offre sur le marché locatif est encore bien trop faible par rapport à la demande, surtout dans le segment moins cher du marché.

Dans le prolongement de la mesure initiale de 2017, nous avons étudié la discrimination dans l'accès au logement tel que proposé sur Immoweb.be. Immoweb est le site immobilier le plus populaire pour les annonces de locations de logements en Région bruxelloise. Pendant une période de sept mois, de janvier à juillet 2019, des informations ont été rassemblées via 'webscraping' concernant les annonces sur Immoweb pour des logements à louer en Région de Bruxelles-Capitale. En général, l'information publique sur internet se compose d'un élément HTML structuré sous-jacent et d'un élément humain semi-structuré. Le Webscraping relie les deux composantes et procure aux chercheurs des 'big data' riches en enseignements.¹¹ Ces données formaient la base - la dite base d'échantillonnage - des annonces de location que nous avons testées par après sur de possibles discriminations par le biais de tests de correspondance. De plus, les données donnent une image de l'offre de logements à louer *en ligne* en Région bruxelloise.

Les tests de correspondances pour ce rapport ont été effectués pendant 45 tours de tests. Le tableau 1 donne un aperçu de la base d'échantillonnage totale des annonces de location publiées sur Immoweb pendant ces 45 tours de tests. Le nombre moyen de logements à louer par tour de test était de 883 biens. Un grand nombre de ces logements étaient en ligne pendant les différents tours de tests. Au total, la base d'échantillonnage se composait de 5526 biens uniques. Parmi ces logements à louer, 4895 logements étaient proposés par un agent immobilier professionnel (89%) et 631

¹⁰ Dessouroux, C., Bensliman, R., Bernard, N., De Laet, S., Demonty, F., Marissal, P., Surkyn, J. (2016). Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux . *Brussels Studies*, 99, <https://journals.openedition.org/brussels/1346>
Costa, R., De Valk, H. (2018). Chapter 7. Sprouted all around: The emergence and evolution of housing estates in Brussels, Belgium. In: D.B. Hess, T. Tammaru and M. van Ham (eds.), *Housing Estates in Europe. Poverty, Ethnic segregation and Policy challenges* (p. 145-166). Springer.

¹¹ Pour plus d'informations : Boeing, G., Waddell, P. (2017). New insights into rental housing markets across the United States: web scraping and analysing Craigslist listings. *Journal of Planning Education and Research*, 37, 457-476.

Mitchell, R. (2015). *Web scraping with python: collecting data from the modern web*. Sebastopol: O'Reilly.

logements étaient proposés par des bailleurs particuliers (11%). Les agents immobiliers sont donc surreprésentés sur le marché locatif en ligne à Bruxelles. Comme cette étude se concentre sur la discrimination par les agents, cela ne pose aucun problème. Presque la moitié des logements proposés (48 %) sont des appartements, avec des différences significatives ($p < 0,05$) entre agents immobiliers (50%) et particuliers (36 %). Par ailleurs, les maisons représentent 33% des logements proposés à Bruxelles, avec à nouveau des différences significatives ($p < 0,05$) entre agents immobiliers (50%) et bailleurs particuliers (36 %). Le loyer moyen pour un logement locatif sur Immoweb est de 1314 euros. Néanmoins, ce chiffre est tronqué en raison des loyers très élevés d'un petit nombre de biens. C'est pourquoi le loyer médian de 1250 donne une meilleure image des prix. Le loyer médian présente toutefois des différences significatives entre les types de logements ($p < 0,05$), les villas (3750 euros) et les maisons (2250 euros) étant les plus chères, et les appartements (1250 euros) et les studios, flats et duplex (975 euros) les moins chers. En général, les agents immobiliers publient des annonces pour des logements plus chers que les particuliers sur le marché locatif en ligne. Quant au nombre de chambres à coucher par bien, il n'y a pas de différences notables entre les agents immobiliers et les particuliers.

Les chiffres susmentionnés montrent que ce sont surtout les logements de qualité plus chers qui sont proposés sur Immoweb. Entre la mesure initiale de 2017 et la présente étude de suivi, un nouvel acteur a réussi à s'imposer sur le marché locatif en ligne de la Région bruxelloise : Zimmo.be. Ce site internet s'adresse exclusivement aux agents immobiliers qui placent des annonces de location et connaît une popularité croissante. Il est à noter que ce site propose également des biens à louer qui sont relativement moins chers. C'est pourquoi nous avons complété la base d'échantillonnage d'Immoweb avec une base d'échantillonnage de Zimmo à partir d'avril 2019. Ici aussi, l'information sur les annonces de location a été rassemblée par webscraping. Le tableau 2 montre en effet que l'offre de logements à louer est plus abordable sur Zimmo que sur Immoweb. La plupart des logements sont des appartements (78%) et studios, flats ou duplex (12 %), alors que seulement 6 % de l'offre sur Zimmo est constituée par des maisons. Le loyer médian sur Zimmo (950 euros) est également sensiblement ($p < 0,05$) moins élevé que celui d'Immoweb (1500 euros).

Tableau 1. Base d'échantillonnage pour les annonces de location proposée sur Immoweb

AGENTS IMMOBILIERS ET BAILLEURS PARTICULIERS						
	Nombr e	Pourcentag e	Loyer moyen	Loyer médian	Nombre moyen de chambres à coucher	Nombre médian de chambres à coucher
Appartement	2658	48%	€ 1 314	€ 1 250	1,9	2
Maison	1825	33%	€ 2 538	€ 2 250	4,0	4
Penthouse	173	3%	€ 1 712	€ 1 600	2,4	2
Villa	252	5%	€ 4 017	€ 3 750	4,7	4
Studio, flat ou duplex	338	6%	€ 1 232	€ 975	2,0	2
Autres	280	5%	€ 2 447	€ 1 500	2,9	2
Total	5526	100%	€ 1 906	€ 1 500	2,8	2

AGENTS IMMOBILIERS						
	Nombr e	Pourcentag e	Loyer moyen	Loyer médian	Nombre moyen de chambres à coucher	Nombre médian de chambres à coucher
Appartement	2428	50%	€ 1 337	€ 1 250	2,0	2
Maison	1522	31%	€ 2 659	€ 2 400	4,1	4
Penthouse	164	3%	€ 1 726	€ 1 600	2,4	2
Villa	235	5%	€ 4 089	€ 3 800	4,7	5
Studio, flat ou duplex	293	6%	€ 1 247	€ 990	2,1	2
Autres	253	5%	€ 2 599	€ 1 500	2,9	2
Total	4895	100%	€ 1 953	€ 1 500	2,8	2

BAILLEURS PARTICULIERS						
	Nombr e	Pourcentag e	Loyer moyen	Loyer médian	Nombre moyen de chambres à coucher	Nombre médian de chambres à coucher
Appartement	230	36%	€ 1 076	€ 990	1,7	2
Maison	302	48%	€ 1 936	€ 1 750	3,6	3
Penthouse	9	1%	€ 1 457	€ 1 190	2,0	2
Villa	17	3%	€ 3 026	€ 2 900	4,5	4
Studio, flat ou duplex	45	7%	€ 1 131	€ 890	1,9	2
Autres	28	4%	€ 1 005	€ 845	2,1	1
Total	631	100%	€ 1 546	€ 1 350	2,8	3

Tableau 2. Base d'échantillonnage pour les annonces de location proposées sur Zimmo

AGENTS IMMOBILIERS						
	Nombr	Pourcentag	Loyer moyen	Loyer médian	Nombre moyen de chambres à coucher	Nombre médian de chambres à coucher
Appartement	750	78%	€ 1 099	€ 975	1,8	2
Maison	60	6%	€ 2 459	€ 2 100	4,0	4
Penthouse	23	2%	€ 1 452	€ 1 300	2,1	2
Villa	9	1%	€ 3 127	€ 3 200	4,4	4
Studio, flat ou duplex	114	12%	€ 824	€ 775	1,5	1
Autres	8	1%	€ 913	€ 950	1,4	1
Total	964	100%	€ 1 177	€ 950	1,8	2

3. Méthodologie

3.1. Schéma d'étude

Dans le prolongement de la mesure initiale de 2017, des agents immobiliers ont été contactés dans le cadre de la présente étude par deux candidats locataires (une personne test et une personne contrôle) pour le même logement à louer via un message sur un site immo. Les messages avaient un contenu comparable. Concrètement, nous demandions si le logement était encore disponible et si oui, s'il était possible de fixer un rendez-vous pour le visiter. Le message a d'abord été envoyé au nom du profil de test et, ensuite, au nom du profil de contrôle. Les messages comportaient également une adresse e-mail à laquelle l'agent pouvait répondre. Les messages étaient toujours rédigés dans un français correct. Les messages de la personne test et de la personne de contrôle étaient quasiment identiques et différaient uniquement pour ce qui concerne le motif de discrimination qui était étudié. Toute éventuelle inégalité de traitement des candidats locataires pouvait donc être attribuée à une discrimination sur la base de la caractéristique à tester. Ensuite, nous avons vérifié si les deux profils recevaient des réponses inégales. Nous avons encodé les réponses pendant au moins 14 jours après l'envoi des e-mails. Afin de limiter au maximum le dérangement pour les bailleurs et les agents immobiliers, nous n'avons pas fixé de rendez-vous concrets pour visiter le logement. Ainsi, les conséquences des tests de correspondance pour les agents immobiliers sont limitées à la réception et à l'éventuelle réponse à un e-mail d'un candidat locataire. Vous trouverez ci-dessous un aperçu de la manière dont les différents motifs de discrimination ont été testés. La méthodologie étant la même que lors de la mesure initiale, une comparaison optimale peut être opérée entre la situation de 2017 et celle de 2019. La seule différence dans le schéma d'étude est que nous faisons également usage d'annonces de location sur le site internet Zimmo pour compléter celles d'Immoweb.

Discrimination ethnique

Pour les tests de correspondance en vue d'examiner le motif de discrimination ethnicité, les agents immobiliers ont été contactés par deux types de messages. Soit deux nouveaux messages quasiment identiques ont été envoyés (voir figures 1 et 2), soit on a fait usage de l'e-mail standard qui est à disposition sur 'Immoweb' ou 'Zimmo' (voir figures 3 et 4). Cette dernière méthode assure une très grande validité interne de l'étude, car ce sont exactement les mêmes e-mails qui sont envoyés par les deux profils, sans que cela éveille des soupçons. L'e-mail provenant du profil de test a été signé avec

un nom à consonance nord-africaine. L'e-mail provenant du profil de contrôle a été signé avec un nom masculin à consonance francophone. Des exemples de noms à consonance nord-africaine étaient Ahmed Buhari ou Mehdi Abdellaoui. Des exemples de noms à consonance francophone étaient Leon Dubois ou Maxime François. L'utilisation de noms étrangers a déjà fait ses preuves lors de l'étude antérieure visant à évaluer la discrimination ethnique sur le marché du logement.¹²

Figure 1. Exemple de message du profil test nord-africain

Bonjour,

J'ai vu votre annonce sur Immoweb et j'aimerais louer l'habitation.

Est-ce que je pourrais prendre rendez-vous pour venir la visiter ? Pourriez-vous aussi me dire où l'habitation se trouve exactement ?

Cordialement,

Ahmed Abdellaoui

¹² Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.

Ahmed, A., Hammarstedt, M. (2008). Discrimination in the rental housing market: a field experiment on the internet. *Journal of Urban Economics*, 64, 362-372.

Hanson, A., Hawley, Z., Taylor, A. (2011). Subtle discrimination in the rental housing market: evidence from e-mail correspondence with landlords. *Journal of Housing Economics*, 20, 276-284.

Hogan, B., Berry, B. (2011). Racial and ethnic biases in rental housing: an audit study of online apartment listings. *City & Community*, 10, 351-372.

Baldini, M., Federici, M. (2011). Ethnic discrimination in the Italian rental housing market. *Journal of Housing Economics*, 20, 1-14.

Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). DiscrimibruX - Discrimination par des agents immobiliers sur le marché locatif privé dans la Région de Bruxelles-Capitale. Bruxelles : Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Figure 2. Exemple de message du profil contrôle

Bonjour,

Étant à la recherche d'un appartement sur Bruxelles, je suis particulièrement intéressé par votre annonce. J'espère que vous êtes toujours à la recherche d'un locataire. Merci de me dire quand je peux venir le visiter.

D'avance merci,

Maxime François

Figure 3. Exemple du message standard donné par 'Immoweb' pour le profil de contrôle

J'ai découvert votre appartement sur Immoweb et je souhaite plus d'informations et planifier une visite s'il vous plaît. Merci

Ahmed Abdellaoui

Figure 4. Exemple du message standard donné par 'Zimmo' pour le profil de contrôle

Je suis intéressé par ce bien avec le Code Zimmo JBKLZ.

Maxime François

La discrimination ethnique n'a pas été testée transversalement en termes de genre. Il en résulte une seule comparaison pour ce motif de discrimination :

- Un nom masculin à consonance nord-africaine versus un nom masculin à consonance belge.

Tout comme dans le rapport DISCRIMIBRUX de 2017, on emploiera les termes 'candidats nord-africains' et 'candidats belges' pour la facilité. Mais ils désignent en fait les candidats ayant respectivement un nom nord-africain et un nom francophone. Les groupes indiquent l'origine ethnique et pas nécessairement le pays de naissance ou la nationalité. En d'autres termes, un 'homme nord-africain' peut désigner un groupe diversifié d'hommes d'origine nord-africaine, allant d'un homme né en Afrique du Nord qui n'a pas la nationalité belge à un homme né en Belgique et de nationalité belge, mais dont les grands-parents sont nés en Afrique du Nord.

Discrimination basée sur la source de revenus

La discrimination sur la base de la source de revenus a été évaluée en signalant dans le message de la personne test que (1) le loyer serait payé au moyen d'une allocation de chômage et/ou que (2) le candidat locataire est souvent disponible pour visiter le logement car il est au chômage. Le message de la personne contrôle indique que la personne dispose d'un revenu lié à un travail en mentionnant son salaire et/ou en proposant de fournir ses fiches de salaire lors de la visite. Soit tant le montant du revenu de la personne test que celui de la personne contrôle était mentionné, soit dans aucun des deux cas, le montant n'était indiqué. Le test le plus pur est celui où tant le montant de l'allocation que celui du salaire ont été mentionnés. Lors de ces tests, l'allocation de chômage était chaque fois aussi élevée que le salaire. Une éventuelle inégalité de traitement par l'agent immobilier ne pouvait donc plus s'expliquer par le montant du revenu. En mentionnant le montant du revenu, une éventuelle inégalité de traitement ne peut être due qu'à une discrimination sur la base de la source du revenu. Toutefois, nous ne pouvions pas chaque fois mentionner le montant du revenu parce que cela attirerait l'attention des agents immobiliers. Pour que les tests de correspondance soient fiables, les personnes test et les personnes contrôle n'ont répondu qu'aux annonces de location abordables avec leur allocation/salaire (voir 3.2. Echantillon). Les figures 5 et 6 montrent des exemples de messages de tests, où le montant du revenu a été mentionné tant pour la personne test que la personne contrôle.

Figure 5. Exemple de message du profil test avec une allocation de chômage

Madame, Monsieur,

Je vous écris suite à la maison que vous avez placée sur Immoweb. Je souhaiterais un rendez-vous pour la visiter s.v.p. Je suis disponible durant la journée et en soirée (je suis au chômage pour le moment). Ça ne devrait pas poser un problème car mon chômage s'élève à €1602.

Merci de me contacter.

Veuillez recevoir mes plus cordiales salutations,

Gilles Mercier

Figure 6. Exemple de message du profil contrôle avec un salaire

Bonjour,

Je vous écris en référence à l'appartement sur Immoweb. Si c'est possible, je souhaiterais un rendez-vous pour le visiter (mon salaire mensuel s'élève à €1545 net).

D'avance merci,

Thomas Petit

Il en résulte la comparaison suivante :

- Un homme ayant une allocation de chômage versus un homme ayant un salaire

Discrimination basée sur la composition de famille

La discrimination sur la base de la composition de famille a été testée de manière très approfondie dans le présent rapport. La mesure initiale de 2017 n'a pas donné d'indications si les candidats locataires étaient plus ou moins invités à une visite du bien en fonction de leur composition de famille. Cependant, seuls des candidats belges avaient été comparés entre eux et seuls des parents isolés avaient été comparés à des couples avec un enfant. Ces constats ayant suscité des questions, le présent compte tester de manière plus approfondie l'influence de la composition de famille sur les chances d'être invité à une visite. La discrimination sur la base de la composition de famille a donc été testée transversalement en termes de genre et d'ethnicité. Cela a donné lieu à une comparaison de douze profils. La catégorie de référence était toujours un couple belge sans enfant, dont l'homme contacte l'agent immobilier au nom du couple. L'hypothèse ici est qu'il importe peu que l'homme ou la femme contacte l'agent immobilier au nom d'un couple. Cependant, nous avons également testé explicitement cette hypothèse en comparant la catégorie de référence (couple belge sans enfants) dont l'homme contacte l'agent immobilier avec la même catégorie (couple belge sans enfants) dont la femme contacte l'agent immobilier, ce qui a donné lieu à 13 profils (voir tableau 3) et 12 comparaisons (voir tableau 4).

Tableau 3. Profils de tests de correspondance de composition de famille

Genre de la personne test ou personne contrôlé	Composition de famille (état civil)	Composition de famille (enfants)	Ethnicité
Homme	Couple	0 enfants	Belge
Homme	Couple	2 enfants	Belge
Homme	Couple	0 enfants	Nord-africaine
Homme	Couple	2 enfants	Nord-africaine
Homme	Célibataire	0 enfants	Belge
Homme	Célibataire	2 enfants	Belge
Homme	Célibataire	0 enfants	Nord-africaine
Homme	Célibataire	2 enfants	Nord-africaine
Femme	Célibataire	0 enfants	Belge
Femme	Célibataire	2 enfants	Belge
Femme	Célibataire	0 enfants	Nord-africaine
Femme	Célibataire	2 enfants	Nord-africaine
Femme	Couple	0 enfants	Belge

Tableau 4. Comparaison des profils de la composition de famille

Personne contrôlé	Personne test
Couple belge sans enfants (homme)	Couple belge sans enfants (femme)
Couple belge sans enfants (homme)	Couple belge avec 2 enfants (homme)
Couple belge sans enfants (homme)	Célibataire belge sans enfants (homme)
Couple belge sans enfants (homme)	Célibataire belge sans enfants (femme)
Couple belge sans enfants (homme)	Célibataire belge avec 2 enfants (homme)
Couple belge sans enfants (homme)	Célibataire belge avec 2 enfants (femme)
Couple belge sans enfants (homme)	Couple nord-africain sans enfants (homme)
Couple belge sans enfants (homme)	Couple nord-africain avec 2 enfants (homme)
Couple belge sans enfants (homme)	Célibataire nord-africain sans enfants (homme)
Couple belge sans enfants (homme)	Célibataire nord-africain sans enfants (femme)
Couple belge sans enfants (homme)	Célibataire nord-africain avec 2 enfants (homme)
Couple belge sans enfants (homme)	Célibataire nord-africain avec 2 enfants (femme)

Lors de chaque contact avec l'agent immobilier, la composition de famille a été subtilement exprimée (voir exemples aux figures 8 et 9).

Figure 8. Exemple de message de la mère isolée nord-africaine avec 2 enfants comme personne test

Monsieur, madame,

Je vis avec mes deux enfants et je suis en recherche d'une nouvelle habitation. Je suis intéressée par votre annonce sur Immoweb. Je souhaiterais envisager une visite pour l'appartement. Pouvez-vous me dire quel moment vous conviendrait le mieux ?

Cordialement,

Sadia Abdella

Figure 9. Exemple de message d'un couple belge sans enfants comme personne contrôle

Monsieur, madame,

J'ai pris connaissance de votre annonce sur Immoweb. Votre appartement m'intéresse. S'il est toujours disponible j'aimerais prendre rendez-vous pour venir le visiter avec ma femme. Nous sommes disponibles pendant les soirées.

Cordialement,

Alexandre Marchal et Sophie Lejeune

Discrimination basée sur le handicap

La discrimination sur la base d'un handicap mental a été étudiée au moyen d'une personne test qui peut vivre seule moyennant un accompagnement. Le message adressé à l'agent immobilier a été envoyé par l'administrateur du bien' qui indique chercher un logement locatif pour une personne protégée ayant un handicap mental (voir figure 10). La personne contrôle était un candidat locataire intéressé par un logement locatif sans rien mentionner à propos de sa situation de santé mentale (voir figure 11).

Figure 10. Exemple de message pour la personne test avec un handicap mental

Madame, monsieur,

Je suis l'administrateur d'une personne protégée, Samuel. Samuel et moi sommes en recherche d'un nouveau logement pour lui. Il a un handicap mental mais est tout à fait en mesure de vivre par ses propres moyens avec une assistance. Nous avons vu votre annonce et il serait intéressé par l'appartement que vous louez. Est-il toujours libre ? Peut-on le visiter s.v.p. ?

Cordialement,

Julien Dupont

Figure 11. Exemple de message pour la personne test sans handicap mental

Monsieur, madame,

Je me permets de vous écrire au sujet de votre annonce sur Immoweb pour savoir si l'appartement est toujours libre et s'il serait possible de le visiter?

D'avance merci,

Mathieu Pacquet

Ce motif de discrimination n'a pas été testé transversalement en termes de genre ou d'ethnicité. On a comparé :

- Une personne test masculine avec un handicap mental versus une personne contrôle sans handicap mental

3.2. Echantillon

La base d'échantillonnage pour les tests de correspondance écrits se composait des annonces pour des logements dans la Région de Bruxelles-Capitale proposés par des agents immobiliers. La base d'échantillonnage était composée sur la base d'annonces de location sur les sites Immoweb.be (période janvier - juillet 2019) et Zimmo.be (période avril - juillet 2019). Pendant tout le projet, nous avons repris le deuxième site internet dans la base d'échantillonnage, afin de pouvoir sélectionner plus d'annonces de locations (avec des biens moins chers). Chaque jour, nous avons sélectionné des

annonces d'agents immobiliers pour des logements situés dans la Région de Bruxelles-Capitale. Dans cette base d'échantillonnage des annonces de location, pour chaque test de correspondance, nous avons pris un échantillon en ne sélectionnant qu'une seule annonce de location par agent immobilier (à l'exception de certains tests dans le cadre de la source de revenus). Pour les tests de correspondance d'un certain nombre de motifs de discrimination spécifiques, nous avons en outre utilisé plusieurs critères de sélection complémentaires.

- Lors des tests de correspondance relatifs à la discrimination liée à la composition de famille (un parent isolé avec un enfant versus un couple avec un enfant), nous avons uniquement sélectionné des logements locatifs avec au moins deux chambres à coucher.
- Pour les tests liés à la discrimination sur la base des revenus, nous avons sélectionné uniquement des logements locatifs dont le loyer est payable avec une allocation de chômage, en d'autres termes maximum 1000€ de loyer. Le salaire et l'allocation de chômage de la personne test et de la personne contrôle variaient entre 1500€ et 1700€. La règle des 1/3, fixant que maximum 1/3 des revenus disponibles sont dépensés pour le loyer, n'a pas pu être suivie. Cette règle n'est pas applicable au marché peu abondant de la location de logements pas chers dans la Région de Bruxelles-Capitale. Trop peu de logements sont disponibles pour des revenus relativement bas. Pour la fixation du loyer maximal, nous avons donc utilisé la méthode des budgets de référence. Un budget de référence renvoie à un revenu minimum nécessaire pour pouvoir vivre dignement. Nous nous basons ici sur les besoins fondamentaux qui doivent être remplis pour pouvoir participer pleinement à la société. Ces seuils financiers sont calculés en composant par type de famille un panier de biens et services de première nécessité avec le coût afférent. On calcule donc par type de famille le budget minimum permettant une vie décente. Le montant que les personnes peuvent consacrer au loyer est donc égal au montant restant du revenu familial après déduction de ce budget de référence. Pour les échantillons liés à la source de revenus, on a sélectionné maximum deux biens par agent immobilier. Cette règle a été appliquée pour que l'échantillon soit le plus grand possible, vu que l'offre en logements pas chers est très limitée en Région de Bruxelles-Capitale.
- Enfin, pour l'ensemble des tests de correspondance, nous avons toujours éliminé de l'échantillon les logements très chers (plus de €3000).

En raison de ces restrictions, nous devons organiser différents tours de tests de correspondance pour les mêmes motifs de discrimination, avec un nouvel échantillon pour chaque tour. Le tableau 5

propose un aperçu des différents tours, du nombre de tests planifiés et du nombre de tests réalisés par comparaison. Au total, 5509 logements locatifs ont été sondés en termes de discrimination dans la Région de Bruxelles-Capitale au moyen de tests de correspondance écrits. Ce nombre est inférieur au nombre de tests planifiés, essentiellement en raison du nombre limité d'offres de logements locatifs 'pas chers' à Bruxelles. En conséquence, l'échantillon en termes de 'source de revenus' est chaque fois très petit vu qu'il faut éliminer les loyers supérieurs à €1.000.

Tableau 5. Aperçu du nombre de tours, logements testés et messages envoyés pour les tests de correspondance écrits

Motif de discrimination	Test	Nombre de tours de tests	Nombre de tests réalisés	Nombre de messages envoyés
Origine ethnique	Nord-africaine vs. Belge	7	956	1912
Source des revenus	Allocation vs. Salaire	8	369	738
Composition de ménage	Couple H 0 enfant Belge vs. Couple H, 2 efts, B	2	287	574
	Couple H 0 enfant Belge vs. Couple H, 0 eft, NA	2	261	522
	Couple H 0 enfant Belge vs. Couple H, 2 efts, NA	2	307	614
	Couple H 0 enfant Belge vs. Célibataire H, 0 efts, B	2	274	548
	Couple H 0 enfant Belge vs. Célibataire F, 0 efts, B	2	293	586
	Couple H 0 enfant Belge vs. Célibataire H, 2 eft, B	2	289	578
	Couple H 0 enfant Belge vs. Célibataire H, 0 eft, NA	2	294	588
	Couple H 0 enfant Belge vs. Célibataire H, 2 efts, NA	2	260	520
	Couple H 0 enfant Belge vs. Célibataire F, 2 eft, B	2	291	582
	Couple H 0 enfant Belge vs. Célibataire F, 0 efts, NA	2	224	448
	Couple H 0 enfant Belge vs. Célibataire F, 2 eft, NA	2	255	510
	Couple H 0 enfant Belge vs. Couple F, 0 eft, B	2	278	556
	Handicap mental	Handicap vs. Pas de handicap	6	871
TOTAL		45	5509	11018

3.3. Techniques d'analyse

Cette étude définit la discrimination comme un traitement défavorable systématique par un agent immobilier d'un candidat locataire par rapport à un autre candidat locataire équivalent, en raison de son origine ethnique, de sa source de revenus, de sa composition de famille, de son handicap mental et/ou de son genre. Dans cette étude, nous parlons de discrimination lorsqu'un des candidats locataires (la personne contrôle) est invité par l'agent immobilier à visiter le logement locatif, alors

que l'autre candidat locataire (la personne test) n'est pas invité à visiter le logement locatif ou ne reçoit aucune réponse.

Pour cette opérationnalisation, il existe toujours quatre possibilités : (a) la personne test et la personne contrôle ont été toutes les deux invitées à visiter le logement, (b) la personne contrôle a été invitée, mais pas la personne test (= discrimination négative), (c) la personne test a été invitée mais pas la personne contrôle (= discrimination positive), (d) ni la personne test, ni la personne contrôle n'ont été invitées à une visite par l'agent immobilier. Afin d'avoir une image complète et nuancée de la discrimination, nous calculons toujours pour chaque motif de discrimination trois issues possibles :

1. La **chance d'invitation pour la personne test**, calculée en divisant le nombre de logements pour lesquels la personne test a été invitée (a+c) par le nombre total de logements testés (a+b+c+d).

$$\text{Chance d'invitation personne test} = \frac{a + c}{a + b + c + d}$$

2. La **chance d'invitation pour la personne contrôle**, calculée en divisant le nombre de logements pour lesquels la personne contrôle a été invitée (a+b) par le nombre total de logements testés (a+b+c+d).

$$\text{Chance d'invitation personne contrôle} = \frac{a + b}{a + b + c + d}$$

3. Le **taux net de discrimination de la personne test par rapport à la personne contrôle**, calculé en soustrayant la discrimination positive (c) à la discrimination négative (b) et en divisant ce chiffre par le nombre de logements pour lesquels au moins un des candidats a été invité à une visite (a+b+c).¹³ On part du principe qu'un traitement inégal fortuit est toujours possible (par ex. un agent immobilier oublie de répondre à un e-mail), mais cela pourrait tout aussi bien arriver à la personne test qu'à la personne contrôle. L'importance de cette partie 'fortuite' (aléatoire) est estimée avec la discrimination positive (la situation où la personne contrôle est défavorisée). Ensuite, cette discrimination positive 'fortuite' est soustraite à la discrimination

¹³ Pour plus d'informations, voir :

Ross, S., Turner, M.A. (2005). Housing discrimination in metropolitan America: explaining changes between 1989 and 2000. *Social Problems*, 52, 152-180.

Turner, M.A., Ross, S., Glaster, G., Yinger, J. (2002). *Discrimination in Metropolitan Housing Markets: Phase I – National Results from Phase I of the HDS 2000*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development.

négative. On obtient ainsi un taux net de discrimination systématique. Le taux net de discrimination exprime le pourcentage auquel la personne test est systématiquement désavantagée par les agents immobiliers de la personne contrôle. Suivant les recommandations de l'Organisation internationale du Travail, la situation avec absence de réponse aux deux candidats (d) n'est pas prise en compte.¹⁴ Le taux net de discrimination est calculé comme suit :¹⁵

$$\text{Taux net de discrimination} = \frac{b - c}{a + b + c}$$

En ce qui concerne le taux net de discrimination, nous examinons également s'il diffère significativement de zéro, en utilisant le test McNemar.¹⁶ Ces tests de substance résultent en une valeur p qui exprime la probabilité que le taux net de discrimination que nous avons calculé diffère aléatoirement de zéro. En d'autres termes : en supposant qu'en réalité, aucune discrimination systématique n'a lieu sur le marché de la location de logements, quels sont les risques que le taux net de discrimination dans notre échantillon soit dû à une sursélection fortuite d'agents immobiliers pratiquant de la discrimination? La valeur p exprime de cette manière combien de crédit nous pouvons accorder au taux net de discrimination que nous obtenons. Plus la valeur p est proche de 0, moins on a de chance que le taux net de discrimination diffère fortuitement de zéro et plus on a de risque que la discrimination soit réelle. Dans les sciences sociales, on utilise le plus souvent la limite 0.05. Cela signifie que les

¹⁴ Bovenkerk F. 1992. *A Manual for International Comparative Research on Discrimination on the Grounds of 'Race' and 'Ethnic origin'*. Geneva: International Labour Organization.

Voir aussi : Riach P., Rich J. (2004). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal*, 112, 480-518.

¹⁵ Pour plus d'informations, voir :

Ondrich, J., Ross, S., Yinger, J. (2000). How common is housing discrimination? Improving on traditional measures. *Journal of Urban Economics*, 47, 470-500.

Pitingolo, R., Ross, S. (2015). Housing discrimination among available housing units in 2012: Do paired testing studies understate housing discrimination? *Housing Policy Debate*, 17, 61-85.

Riach, P.A., Rich, J. (2002). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal* 112, 480-518.

Ross, S., Turner, M.A. (2005). Housing discrimination in metropolitan America: explaining changes between 1989 and 2000. *Social Problems*, 52, 152-180.

Turner, M.A., Ross, S., Glaster, G., Yinger, J. (2002). *Discrimination in Metropolitan Housing Markets: Phase I – National Results from Phase I of the HDS 2000*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development.

¹⁶ Pour les tests liés au taux net de discrimination, nous utilisons le test de McNemar qui est calculé comme suit : $(b - c)^2 / (b + c)$. Le résultat suit une loi χ^2 à 1 degré de liberté. Pour plus d'informations, voir :

Agresti, A. (1996). *An introduction to categorical data analysis*. New York: John Wiley.

Vuolo, M., Uggen, C., Lageson, S. (2016). Statistical power in experimental audit studies: cautions and calculations for matched tests with nominal outcomes. *Sociological Methods and Research*, 45, 260-303.

résultats sont considérés comme significatifs si la probabilité qu'ils sont fortuits est inférieure à 5 %. Nous appliquons ici le même principe et indiquons dans les résultats si la valeur p est inférieure à 0.05, 0.01 ou 0.001. Nous donnons également les résultats avec une valeur p inférieure à 0,10 étant donné que nous travaillons souvent avec des petits échantillons, mais ces résultats doivent être interprétés avec prudence. Les résultats qui ne sont pas significatifs, sont indiqués avec la mention n.s. Cela signifie que la valeur p est de 0,10 ou plus.

Les chances d'invitation et taux nets de discrimination de ce rapport intermédiaire peuvent être comparés. De plus, les taux nets de discrimination peuvent être comparés avec ceux de la mesure initiale de 2017. Lors de chaque comparaison, nous devons tenir compte de la possibilité de petites fluctuations, qui peuvent être causées par des mécanismes de marché (par ex. une période intense pour les agents immobiliers au cours de laquelle tant les personnes test que les personnes contrôle ont une faible chance d'invitation impliquant moins de discrimination) ou par la taille de l'échantillon (essentiellement pour les échantillons relativement petits et le motif de discrimination composition de famille). Le principe de base que nous pouvons formuler est que au plus l'échantillon pour un motif de discrimination donné est grand et au plus cet échantillon est réparti sur plusieurs tours de tests (et donc dans le temps), au plus les taux nets de discrimination et chances d'invitation trouvés sont fiables. En général, les chances d'invitation sont légèrement plus élevées pour les locations proposées sur Immoweb que sur Zimmo : 7 % pour la personne test et 6 % pour la personne contrôle. Cependant, cela a relativement peu d'influence sur la pénalisation relative des personnes test et les taux nets de discrimination trouvés.

4. Résultat

Le tableau 6 montre les chances d'invitation et les taux nets de discrimination des tests de correspondance réalisés entre janvier et juillet 2019. Ci-après une explication des résultats par motif de discrimination :

Origine ethnique

En ce qui concerne l'origine ethnique, les réactions des agents immobiliers vis-à-vis des candidats avec un nom masculin à consonance nord-africaine (personne test) ont été comparées avec celles vis-à-vis de candidats avec un nom masculin à consonance belge (personne contrôle). La chance d'invitation pour les candidats nord-africains s'élève à 35% et celle des candidats belges à 46%. Le taux net de discrimination en termes d'origine ethnique est de 20% ($p < 0.001$). Au cours de la première moitié de 2019, les candidats avec un nom masculin nord-africain ont encore toujours été systématiquement discriminés par des agents immobiliers à Bruxelles par rapport aux candidats portant un nom masculin belge. Ce taux net de discrimination est à peine inférieur à celui de l'étude de 2017, qui était de 23%. Etant donné le très important échantillon de tests de correspondance ($N = 956$) et les sept tours de test différents, le taux net de discrimination de 20% peut être considéré comme très fiable.

Source des revenus

Pour ce motif de discrimination, un candidat locataire ayant une allocation de chômage (personne test) a été comparé à un candidat locataire ayant un salaire (personne contrôle). La chance d'invitation pour la personne test était de 23% et celle de la personne contrôle était de 31%. Il est toutefois frappant de constater que ces chances d'invitation sont bien inférieures que dans les autres tests de correspondance. Cela s'explique probablement par le fait que les tests de correspondance pour la source de revenus ont été réalisés uniquement pour des logements ayant un loyer mensuel de maximum € 1000. Cette part du marché est très limitée dans la Région de Bruxelles-Capitale et compte une forte demande pour une faible offre. C'est pourquoi les chances globales d'invitation sont moindres pour tout le monde. Malgré cette faible chance d'invitation, nous voyons tout de même une différence marquée en fonction de la source des revenus. Le taux net de discrimination s'élève à 23% ($p < 0.001$). Les candidats locataires avec une allocation de chômage sont traités de manière

significativement plus défavorable par des agents immobiliers par rapport aux candidats locataires avec un revenu professionnel. En outre, ce taux net de discrimination est à peine inférieur à celui de l'étude de 2017, à savoir 29%. Ici non plus, il n'y a donc pas d'amélioration marquante par rapport à 2017. En raison de l'offre limitée de logements bon marché à Bruxelles, l'échantillon est moins grand que pour les motifs de discrimination ethnicité et handicap, mais encore suffisamment grand (N = 369). De plus, les chances d'invitation et le taux net de discrimination sont basés sur huit tours de tests, de sorte qu'ils résistent bien aux fluctuations dans le temps.

Composition de ménage

Pour la composition de famille, nous avons comparé des candidats locataires qui diffèrent en termes d'état civil (couple versus célibataire), de nombre d'enfants (aucun versus deux enfants), de genre (homme versus femme) et d'origine ethnique (nom belge versus nom nord-africain). Les résultats de ces tests de correspondance doivent être interprétés avec beaucoup de prudence. En effet, chaque comparaison est basée sur seulement deux tours de tests. De plus, l'échantillon de chaque comparaison est peu important ($255 \leq N \leq 307$).

La personne contrôle est toujours un couple sans enfant d'origine belge dont l'homme contacte l'agent immobilier. La chance d'invitation pour ce profil contrôle est en moyenne de 40%. L'hypothèse ici était qu'il importe peu que ce soit l'homme ou la femme d'un couple sans enfant qui contacte l'agent immobilier. Nous avons explicitement testé cette hypothèse et elle semble être exacte. La chance d'invitation d'un couple belge sans enfant dont la femme contacte l'agent immobilier est de 39% et ne diffère pas significativement du profil contrôle. Le taux net de discrimination n'est pas non plus significatif dans ce cas.

Au sein du groupe des candidats locataires belges, nous n'avons actuellement aucune indication forte que la composition de famille ait une influence sur le fait d'obtenir une invitation de visite. Les chances d'invitation des personnes test varient toujours entre 37% et 43%. Presque tous les taux nets de discrimination fluctuent également autour de zéro et ne sont pas significatifs. Seules les chances de couples belges avec deux enfants et les mères célibataires belges sont relativement un peu plus élevées, bénéficiant toujours d'une discrimination positive (respectivement -9 % et -7 %), mais elles ne s'écartent pas significativement du zéro. L'étude de 2017 n'a pas non plus révélé de discrimination significative des familles monoparentales d'origine belge. En d'autres termes, les candidats locataires d'origine belge ne sont pas discriminés dans cette phase du processus de mise en location en raison de leur composition de famille.

Pour le groupe des candidats locataires nord-africains, nous observons une tendance mitigée. De manière générale, l'ensemble de la catégorie des candidats nord-africains est discriminé, avec une chance d'invitation de 37% et un taux net de discrimination de 9% ($p < 0.001$). On notera la très faible chance d'invitation relative (34% contre 46%) pour un homme célibataire, sans enfant, avec un nom nord-africain. Le taux net de discrimination s'élève à 22% pour ce profil ($p < 0.001$). Les pères célibataires nord-africains avec deux enfants ont des chances d'invitation plus faibles (41 % contre 47 %) et un taux de discrimination significatif de 12 % ($p < 0.05$). Par contre, les hommes nord-africains en couple ne subissent pas de discrimination significative : leur chance d'invitation est de 36% (contre 40%) et le taux net de discrimination 8% ($p = ns$). Ces résultats suggèrent que ce sont surtout les hommes nord-africains (et pas les femmes) qui sont discriminés sur le marché de la location de logements à Bruxelles, mais que ce désavantage est moins important quand ils ont une partenaire. Le fait d'avoir des enfants importe peu. Pour les femmes avec un nom nord-africain, nous n'observons pas de taux nets de discrimination.

Handicap mental

En ce qui concerne le handicap mental, les réactions des agents immobiliers par rapport à l'administrateur du bien qui cherche un logement locatif pour sa personne protégée avec un handicap mental (personne test) ont été comparées avec celles vis-à-vis des candidats sans handicap mental (personne contrôle). La chance d'invitation pour la personne test s'élève à 28% et celle pour la personne contrôle à 44%. Le taux net de discrimination est ici de 29% ($p < 0.001$) et est basé sur un échantillon suffisamment grand ($N = 871$) et six tours de tests. En d'autres termes, les candidats locataires avec un handicap mental sont significativement discriminés par les agents immobiliers sur le marché bruxellois de la location de logements. En outre, le taux net de discrimination est plus élevé que celui de 2017 (16%). Aucune trace donc d'une diminution de la discrimination dans ce cas.

Tableau 6. Chances d'invitation et taux nets de discrimination

Personne test	Personne contrôle	Chance d'invitation personne test	Chance d'invitation personne contrôle	Discrimination nette	Test statistique McNemar	Signification	N
ETHNICITÉ							
Nom nord-africain	Nom belge	35%	46%	20%	44,84	p < 0,001	956
SOURCE DES REVENUS							
Allocation de chômage	Salaire	23%	31%	23%	12,49	p < 0,001	369
COMPOSITION DE FAMILLE							
Couple, femme, 0 enfant et belge	Couple, homme, 0 enfants et belge	39%	38%	-2%	0,97	n.s.	278
Couple, homme, 2 enfants et belge	Couple, homme, 0 enfants et belge	37%	33%	-9%	2,25	n.s.	287
Célibataire, homme, 0 enfants et belge	Couple, homme, 0 enfants et belge	41%	43%	3%	0,27	n.s.	274
Célibataire, femme, 0 enfants et belge	Couple, homme, 0 enfants et belge	40%	37%	-5%	0,75	n.s.	293
Célibataire, homme, 2 enfants et belge	Couple, homme, 0 enfants et belge	38%	38%	0%	0,00	n.s.	289
Célibataire, femme, 2 enfants et belge	Couple, homme, 0 enfants et belge	43%	39%	-7%	1,61	n.s.	291
Couple, homme, 0 enfants et nord-africain	Couple, homme, 0 enfants et belge	36%	40%	8%	1,92	n.s.	261
Couple, homme, 2 enfant et nord-africain	Couple, homme, 0 enfants et belge	38%	41%	5%	0,89	n.s.	307
Célibataire, homme, 0 enfants et nord-africain	Couple, homme, 0 enfants et belge	34%	46%	22%	16,51	p < 0,001	294
Célibataire, femme, 0 enfants et nord-africain	Couple, homme, 0 enfants et belge	39%	41%	3%	0,31	n.s.	224
Célibataire, homme, 2 enfants et nord-africain	Couple, homme, 0 enfants et belge	41%	47%	12%	5,90	p < 0,05	260

Célibataire, femme, 2 enfants et nord-africain	Couple, homme, 0 enfants et belge	33%	34%	2%	0,06	n.s.	255
HANDICAP							
Handicap mental	Pas d'handicap mental	28%	44%	29%	64,76	p < 0,001	871

5. Conclusion

Cette étude de suivi visait l'analyse de la discrimination par des agents immobiliers sur le marché locatif privé dans la Région de Bruxelles-Capitale au cours des sept premiers mois de 2019. Dans ce cadre, nous avons réalisé 5509 tests de correspondance par le biais d'Immoweb. Quatre motifs de discrimination ont été testés : l'origine ethnique, le handicap, la source des revenus et la composition de famille. Ce dernier motif de discrimination a été testé transversalement et de manière approfondie en termes de genre et d'origine ethnique. Les résultats intermédiaires montrent que les candidats locataires avec un nom nord-africain, une allocation de chômage ou un handicap mental sont systématiquement discriminés sur le marché bruxellois de la location de logements. Ils sont significativement moins invités par les agents immobiliers pour une visite. Enfin, les résultats provisoires confirment les résultats de 2017 en termes de composition de familles. En ce qui concerne les candidats locataires avec un nom belge, l'état civil, le sexe et le fait d'avoir des enfants ou non n'ont pas d'influence sur l'obtention d'une invitation à visiter un bien à louer. Bien évidemment, cela n'exclut pas la possibilité que la composition de famille joue un rôle pendant et après la visite des lieux. Pour les candidats locataires avec un nom nord-africain, la composition de famille semble avoir une influence significative : ce sont surtout les hommes nord-africains célibataires qui sont discriminés, les femmes et les couples nord-africains le sont nettement moins.

Dans cette étude de suivi, nous ne trouvons pas d'indications que la discrimination sur le marché locatif en Région de Bruxelles-Capitale ait diminué par rapport à la mesure initiale de 2017. Soit tous les taux nets de discrimination calculés sont restés stables (origine ethnique, source de revenus ou composition de famille), soit ils ont augmenté (handicap mental). Jusqu'à présent, le plan d'action n'a donc pas encore eu l'effet désiré sur le comportement discriminant des agents immobiliers en Région de Bruxelles-Capitale. Toutefois, il convient de préciser que l'ordonnance votée relative aux tests de situation par l'inspection du logement ne sera mise en pratique qu'au plus tôt en septembre 2019, de sorte qu'elle n'entre pas en compte dans la période de mesure de la présente étude de suivi. On ne peut donc encore rien conclure quant à l'impact de cette ordonnance.

Les résultats de la présente étude de suivi doivent être lus avec en arrière-plan un certain nombre de restrictions.

Premièrement, on a uniquement étudié la première phase du processus de location. Nous avons déjà constaté une discrimination significative de nombreux groupes précarisés de notre société lors du premier contact entre le candidat locataire et l'agent immobilier. Il y a donc lieu de se demander si ces groupes seraient davantage discriminés lors de phases ultérieures du processus de location, par

exemple lors de la visite des lieux ou la négociation du contrat de bail. Comme lors de l'étude initiale de 2017, nous n'avons pas examiné ces phases ultérieures du processus de location. Deuxièmement, nous avons uniquement étudié le comportement discriminatoire au niveau de l'accès au logement par des agents immobiliers via des annonces de location en ligne. Le segment moins cher du marché locatif n'a pas été inclus, ainsi que le circuit informel de location et de mise en location. Si la discrimination était justement la plus importante dans ces segments du marché, cela signifierait que nos résultats constituent plutôt une sous-estimation de la discrimination. Cependant, cela n'a aucune influence sur notre comparaison avec les taux de discrimination de 2017, car durant l'étude initiale, nous avons également uniquement testé les annonces de location en ligne. Pour terminer, lors de la présente étude, il n'y avait pas de groupe contrôle d'agents immobiliers de la Région de Bruxelles-Capitale, auxquels le plan d'action ne s'appliquait pas. Le contrôle n'était pas non plus possible pour toutes les autres influences externes (par ex. le climat social général ou l'offre et la demande sur le marché locatif). Il s'agit donc de se montrer prudents quant à une formulation de l'impact du plan d'action sur le comportement discriminatoire des agents immobiliers. Malgré ces restrictions, cette étude a objectivement démontré que la discrimination du fait des agents immobiliers était toujours répandue sur le marché locatif privé de la Région de Bruxelles-Capitale.

Liste des références

- Agresti, A. (1996). *An introduction to categorical data analysis*. New York: John Wiley.
- Ahmed, A., Hammarstedt, M. (2008). Discrimination in the rental housing market: a field experiment on the internet. *Journal of Urban Economics*, 64, 362-372.
- Auspurg, K., Schneck, A., Hinz, T. (2019). Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets, *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 45, 95-114.
- Baldini, M., Federici, M. (2011). Ethnic discrimination in the Italian rental housing market. *Journal of Housing Economics*, 20, 1-14.
- Boeing, G., Waddell, P. (2017). New insights into rental housing markets across the United States: web scraping and analysing Craigslist listings. *Journal of Planning Education and Research*, 37, 457-476.
- Bovenkerk F. 1992. *A Manual for International Comparative Research on Discrimination on the Grounds of 'Race' and 'Ethnic origin'*. Geneva: International Labour Organization.
- Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.
- Costa, R., De Valk, H. (2018). Chapter 7. Sprouted all around: The emergence and evolution of housing estates in Brussels, Belgium. In: D.B. Hess, T. Tammaru and M. van Ham (eds.), *Housing Estates in Europe. Poverty, Ethnic segregation and Policy challenges* (p. 145-166). Springer.
- Dessouroux, C., Bensliman, R., Bernard, N., De Laet, S., Demonty, F., Marissal, P., Surkyn, J. (2016). Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen. *Brussels Studies*, 99, <http://journals.openedition.org/brussels/1352>
- Mitchell, R. (2015). *Web scraping with python: collecting data from the modern web*. Sebastopol: O'Reilly.
- Flage, A. (2018). Ethnic and gender discrimination in the rental housing market: evidence from a meta-analysis of correspondence tests, 2006-2017. *Journal of Housing Economics*, 41, 251-273.
- Hanson, A., Hawley, Z., Taylor, A. (2011). Subtle discrimination in the rental housing market: evidence from e-mail correspondence with landlords. *Journal of Housing Economics*, 20, 276-284.
- Hogan, B., Berry, B. (2011). Racial and ethnic biases in rental housing: an audit study of online apartment listings. *City & Community*, 10, 351-372.

Ondrich, J., Ross, S., Yinger, J. (2000). How common is housing discrimination? Improving on traditional measures. *Journal of Urban Economics*, 47, 470-500.

Pitingolo, R., Ross, S. (2015). Housing discrimination among available housing units in 2012: Do paired testing studies understate housing discrimination? *Housing Policy Debate*, 17, 61-85.

Riach, P.A., Rich, J. (2002). Field experiments of discrimination in the market place. *The Economic Journal*, 112, 480-518.

Rich, J. (2014). What do field experiments of discrimination in markets tell us? A meta-Analysis of studies conducted since 2000. *IZA Discussion Paper No. 8584*. Bonn: The Institute for the Study of Labor.

Ross, S., Turner, M.A. (2005). Housing discrimination in metropolitan America: explaining changes between 1989 and 2000. *Social Problems*, 52, 152-180.

Turner, M.A., Ross, S., Glaster, G., Yinger, J. (2002). *Discrimination in Metropolitan Housing Markets: Phase I – National Results from Phase I of the HDS 2000*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development.

Unia (2014). *Baromètre de la diversité Logement*. Bruxelles : Centre interfédéral de l'Égalité des Chances

Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P., Van de Putte, B. (2016). *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport*. Universiteit Gent: Vakgroep Sociologie.

Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Des tests de situation, du mystery shopping et de la discrimination*. Berchem: Editions EPO.

Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *DiscrimibruX - Discrimination par des agents immobiliers sur le marché locatif privé dans la Région de Bruxelles-Capitale*. Gent : Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

Verhaeghe, P.P., Mastari, L. (2018). *Mystery shopping chez des agents immobiliers dans la Région de Bruxelles-Capitale*. Bruxelles : Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Praktijktesten Nu (2018). *Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen*. Bruxelles : Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38, 182-200.

Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2016). Discrimination of tenants with a visual impairment on the housing market: empirical evidence from correspondence tests. *Disability and Health Journal*, 9, 234-238.

Verstraete, J., Verhaeghe, P.P. (2019). Ethnic discrimination upon request? Real estate agents' strategies for discriminatory questions of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*. Resubmitted after major revisions and currently under review.

Verstraete J., Vermeir D., De Decker P., Hubeau B. (2017). Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfregulering. Leuven: Steunpunt Wonen.

Vuolo, M., Uggen, C., Lageson, S. (2016). Statistical power in experimental audit studies: cautions and calculations for matched tests with nominal outcomes. *Sociological Methods and Research*, 45, 260-303.

Loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination (loi anti-discrimination)

Ordonnance du 19 mars 2009 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement

Ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement