



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Namur, le 12 janvier 2024

La Ville de Namur dévoile les résultats de son étude sur la discrimination au logement

En Belgique, la discrimination au logement demeure une réalité persistante.

La Ville de Namur a pris des mesures significatives pour comprendre et combattre ce phénomène. Via le Cabinet de Philippe Noël, Président du CPAS en charge de la Cohésion sociale, du Logement et de l'Égalité des chances, la Ville de Namur a lancé en 2022 une étude d'envergure visant à évaluer le niveau de discrimination lors de la recherche immobilière.

L'étude, réalisée par la Vrije Universiteit Brussel (VUB), a examiné la discrimination en fonction de l'origine ethnique et de la source des revenus. Plus de 2 200 tests de correspondance ont été effectués avec des candidates et des candidats locataires fictifs présentant des profils similaires à l'exception du motif de discrimination mesurée.

Les résultats, présentés à la Maison de l'Habitat ce matin, révèlent une discrimination structurelle envers les personnes portant un nom non-belge (ici marocain et congolais) sur le marché locatif privé de Namur. Dans 17% des cas, les candidates et les candidats avec un nom non-belge ne sont pas invités à une visite, comparativement à celles et ceux avec un nom belge. Cette discrimination est plus prononcée chez les bailleuses ou les bailleurs privés que chez les agentes et agents immobiliers.

Comparé à d'autres villes, le taux de discrimination net des hommes portant un nom marocain par les agentes et agents immobiliers de Namur (29%) est inférieur à Mons (57%) mais supérieur à Bruxelles (20%), Anvers (20%), Charleroi (5%). Cependant, une note positive est observée, avec une tendance à la baisse globale de la discrimination au fil du temps.

Pour lutter contre cette discrimination, la Ville de Namur, en collaboration avec ses partenaires tels qu'Unia, le Centre d'Action Interculturelle de la Province de Namur, le CPAS, et l'Institut professionnel des agents immobiliers, a lancé des initiatives éducatives et de sensibilisation. Les agentes et agents immobiliers namurois ont bénéficié d'une formation qui a rencontré un vif succès, tandis que deux nouvelles formations sont prévues début 2024 pour les travailleuses et travailleurs de première ligne de la Ville, du CPAS et de l'associatif.

Namur s'engage à poursuivre ses efforts pour éliminer la discrimination au logement et promouvoir l'égalité des chances pour toutes et tous.

Si vous êtes victime de discrimination au logement ou si vous avez des questions à ce sujet, n'hésitez pas à contacter UNIA au 02 212 30 00 ou par e-mail à namlux@unia.be

Contact presse :

Louise DE MUNCK – Attachée de Cabinet de Philippe Noël
Président du CPAS en charge de la Cohésion sociale, du Logement et de l'Égalité des chances
0471 60 64 96 – louise.demunck@ville.namur.be

Les discriminations au logement à Namur: Première phase de tests

15 AVRIL 2022

Billie Martiniello

Abel Ghekiere

Prof. Pieter-Paul Verhaeghe

Vakgroep Sociologie - Vrije Universiteit Brussel



1. Introduction

L'objectif de cette étude est d'examiner dans quelle mesure la discrimination est présente sur le marché du logement locatif privé à Namur. On parle de discrimination lorsqu'un traitement non légitime, inégal et désavantageux est observé sur la base d'une ou plusieurs des caractéristiques protégées par la loi. A l'aide de 1.196 tests de correspondance et d'analyses statistiques, cette question a été étudiée à Namur entre février et mars 2022. Ce rapport donne un aperçu du processus, de la collecte des données, des résultats et des recommandations politiques de l'étude.

En concertation avec la ville de Namur, deux motifs de discrimination sont pris en compte pour cette recherche: l'origine ethnique et la source de revenu. Prenant en compte la composition de la population à Namur, nous avons décidé de mesurer la discrimination à l'encontre de candidats d'origine marocaine et congolaise. Ici nous prêtons également attention à l'intersection avec le genre. Pour la source de revenu, nous analysons l'inégalité de traitement entre un candidat bénéficiant des allocations et un candidat ayant un revenu professionnel. Il s'agit dans les deux cas de caractéristiques légalement protégées sur lesquelles aucune sélection ne peut être effectuée.

La discrimination fondée sur l'origine ethnique et la source de revenu sur le marché locatif belge est un problème structurel. Des études menées dans différentes villes centrales flamandes montrent qu'un candidat portant un nom non belge est systématiquement moins invité à une visite des lieux qu'un candidat quasi-identique portant un nom belge.¹ Ce phénomène a également été observé en Wallonie.² Les personnes bénéficiant d'allocations font également l'objet d'une discrimination systématique par rapport aux personnes ayant un revenu du travail.³

¹ Ex.:

Martiniello, B. & Ghekiere, A. & Verhaeghe, P.P. (2022). *Discriminatie op de huurwoningmarkt van Brugge*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Martiniello, B. & Ghekiere, A. (2020). *Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt van Kortrijk*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., De Coninck, D. (2022). Rental discrimination, perceived threat and public attitudes toward immigration and refugees. *Ethnic and Racial Studies*, 45, 1371-1393.

² Verhaeghe, P.P. (2020). *Ethnic discrimination on the housing market of Wallonia: an explorative study*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

³ Ex.: Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P., Van de Putte, B. (2015). *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: Onderzoeksrapport*. Gent: Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. (2017). *Discrimibrux - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Les résultats de cette étude peuvent être utilisés pour concevoir et mettre en œuvre des politiques ciblées, aussi proches que possible de la réalité.

Dans ce qui suit, nous décrivons d'abord la méthodologie utilisée, notamment les tests de correspondance (la forme écrite « des tests pratiques », en Néerlandais « praktijktesten »). Nous abordons également la manière dont nous analysons les données obtenues à partir des tests réalisés. Ensuite, nous présentons les résultats pour les deux motifs de discrimination. Nous présentons ici à la fois les taux de discrimination nette et la probabilité d'invitation, ainsi que la mesure dans laquelle ils sont significatifs pour la ville de Namur dans son ensemble, afin de présenter une image aussi complète que possible. Sur la base de ces résultats, nous formulons ensuite une conclusion générale ainsi que des recommandations politiques.

2. Données et méthodologie

Entre février et mars 2022, nous avons réalisé des tests de correspondance sur le marché du logement locatif dans la ville de Namur. Au total, 1.196 tests de correspondance ont été réalisés auprès des agents immobiliers et des propriétaires privés actifs à Namur. Ces tests de correspondance impliquent que deux ou plusieurs candidats locataires répondent avec intérêt à une annonce de location existante. Ces candidats ont un profil similaire, à l'exception du motif de discrimination mesurée. Sur cette base, il est possible de déterminer dans quelle mesure les candidats sont traités de manière défavorable. Si un candidat est systématiquement traité de manière défavorable par rapport à un autre candidat, nous l'attribuons à la discrimination. Nous avons analysé deux motifs de discrimination: l'origine ethnique (tenant compte de l'intersection avec le genre) et la source de revenus. En ce qui concerne l'origine ethnique, nous avons fait une distinction sur base de l'origine marocaine et congolaise. Nous avons effectué une moyenne de 200 tests de correspondance par motif de discrimination testé précis.

'Les tests pratiques' est un terme générique pour deux types d'expériences sur le terrain: les tests de situation et les tests de correspondance.⁴ Comme mentionné ci-dessus, nous utilisons dans cette étude la technique des tests de correspondance, dans laquelle un contact écrit est établi avec l'agent immobilier via Immoweb. Cette forme diffère des tests de situation, dans lesquels il y a un contact personnel et direct entre le candidat locataire et l'agent immobilier, en appelant ce dernier ou en se rendant au bureau de l'agent immobilier.

Il y a plusieurs raisons d'opter pour les tests de correspondance au lieu des tests de situation. Tout d'abord, le contact personnel et direct est beaucoup plus difficile à contrôler.⁵ Dans les contacts écrits, nous veillons toujours à ce que le message soit similaire en termes de ton, de longueur et de contenu. Dans un contact personnel et direct - par téléphone ou dans la vie réelle - des différences minimales mais pertinentes peuvent apparaître entre les acteurs, malgré la formation nécessaire. Ces différences sont liées aux traits de personnalité des acteurs et ne font pas partis des motifs de discrimination étudiés. Deuxièmement, les tests de situation nécessitent l'utilisation d'acteurs. Outre le fait que cela demande beaucoup de temps et coûte cher, moins de tests peuvent être réalisés. Cela peut également avoir un effet indésirable sur les acteurs impliqués, lorsqu'ils se rendent compte qu'ils sont victimes de discrimination. Enfin, les tests par correspondance causent également moins de désagréments aux agents immobiliers et bailleurs privés eux-mêmes, puisqu'on ne programme jamais de visite.

Dans cette étude, nous travaillons avec des tests de correspondance par paires. Cela signifie que deux ou trois locataires potentiels contactent toujours le même agent immobilier ou propriétaire privé à la suite d'une annonce spécifique sur Immoweb. Nous envoyons d'abord l'e-mail du sujet test (le candidat avec une allocation ou avec un nom à consonance non-belge) et quelques heures plus tard l'e-mail du sujet contrôle (le candidat avec un salaire ou avec un nom à consonance belge). Afin de mesurer la discrimination sur la base de l'origine ethnique, la combinaison du prénom et du nom du candidat est utilisée pour identifier son origine ethnique. Le contact écrit des candidats locataires contient toujours le message standard d'Immoweb, signé avec son nom. En outre, le nom était toujours visible pour l'agent immobilier et le propriétaire privé dans l'adresse électronique du

⁴ Verhaeghe, P.P., Van der Bracht, K. (2017). Praktijktesten: van onderzoeksmethode naar beleidsinstrument tegen discriminatie? *Sociologos*, 38, 182-200.

Verhaeghe, P.P. (2017). *Liever Sandra dan Samira? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.

⁵ Heckman, J., Siegelman, P. (1993), 'The Urban Institute audit studies: Their methods and findings', in: M. Fix, R.J. Struyk (eds.), *Clear and Convincing Evidence: Measurement of Discrimination in America* (p.187-258), Urban Institute Press, Washington DC.

candidat et dans son profil. La littérature académique a montré que les noms sont de bons instruments pour identifier l'ethnicité, mais aussi le genre.⁶ Pour cette étude, nous avons en grande partie utilisé des noms qui avaient été validés précédemment sur la base d'une étude au sein de notre groupe de recherche sur la perception des noms.⁷ Néanmoins, les gens distinguent principalement les noms comme étant belges ou non, mais ont plus de mal à reconnaître une origine spécifique. La figure 1 montre un exemple de message testé sur la base de l'appartenance ethnique.

Figure 1. Exemples de messages pour les tests de correspondance mesurant la discrimination sur base de l'origine ethnique.

Exemple de message du sujet de test d'origine marocaine

*Cher(e),
J'ai trouvé votre propriété sur Immoweb et je voudrais programmer une visite. Merci beaucoup.
Cordialement,
Karim Azzouzi*

Exemple de message du sujet de test d'origine belge

*Cher(e),
J'ai trouvé votre propriété sur Immoweb et je voudrais programmer une visite. Merci beaucoup.
Meilleures salutations,
Lucas Dumont*

Pour le motif de discrimination de la source de revenu, nous avons effectué des tests de correspondance pour des hommes ayant un revenu provenant du chômage. La personne test a toujours indiqué que le loyer serait payé avec une allocation, la personne témoin avec son salaire. Dans les deux cas, le revenu était toujours à peu près le même (environ 1500 euros). La figure 2 montre un exemple de message lors d'un test sur la base de la source de revenus.

⁶ Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934- 952.

⁷ Martiniello, B., & Verhaeghe, P. P. (2021). Signaling Ethnicity and Race Through Names? The Perception of Names from an Intersectional Perspective. (June 29, 2021).

Figure 2. Exemples de messages pour les tests de correspondance mesurant la discrimination sur base de la source de revenu.

Exemple de message du sujet de test – personne bénéficiant d'une allocation

*Cher(e),
est-il possible d'organiser une visite sur place? Je suis intéressé par la location de cette propriété. Le loyer serait payé avec les allocations de chômage, mais il s'élève à 1475 euros, ce qui me semble correct. Merci !*

Exemple de message du sujet de contrôle – personne avec salaire

*Cher(e),
l'annonce de cette propriété a suscité mon intérêt. Est-il possible de visiter la propriété (de préférence après les heures de bureau) ? Mon salaire est de 1470 net. Salutations*

La collecte des données s'est déroulée au cours de sept séries de tests. Ces séries de tests se sont déroulées en trois phases. Dans une première phase, nous avons créé un cadre d'échantillonnage de toutes les annonces de location actives sur Immoweb pour des propriétés situées à Namur. À partir de cela, nous avons sélectionné au hasard un certain nombre d'annonces de location que nous avons ensuite testées au moyen de tests de correspondance. Si un agent immobilier proposait plus d'une annonce de location le même jour, une seule annonce de location était sélectionnée au hasard afin de limiter le désagrément pour les agents immobiliers et de minimiser les risques de détection. En outre, nous nous sommes limités aux annonces de location avec un prix de location maximum de 1500 euros par mois. Les résidences-services et les propriétés exceptionnelles ont toujours été exclus de l'échantillon. Les séries de tests ont été réparties dans le temps, afin de corriger les fluctuations périodiques des taux d'invitation. Le tableau 1 présente un aperçu du nombre de tests de correspondance effectués au cours de cette mesure de suivi.

La deuxième phase consistait à réaliser les tests de correspondance. Ici, les candidats locataires fictifs ont répondu aux annonces sélectionnées lors de la phase 1. Nous avons effectué un ou deux tests par semaine. Par conséquent, nous avons veillé à ce qu'il y ait une variation suffisante entre les séries de tests en ce qui concerne le jour où les tests ont été effectués ainsi que les motifs de discrimination testés.

La troisième phase concerne le suivi des tests de correspondance. Les réactions des agents immobiliers et des propriétaires privés sont suivies pendant 10 jours. Sur la base de ces réactions, nous pouvons déterminer dans quelle mesure les sujets de test et les sujets de contrôle sont traités différemment. On parle d'inégalité de traitement si le sujet testé n'est pas invité à une visite du site ou ne reçoit pas de réponse, alors que c'est le cas du sujet témoin (ou vice versa).

Tableau 1. Aperçu du nombre de tests de correspondance par motif de discrimination et opérationnalisation

Motif de discrimination et operationalisation	Nombre de tests de correspondances
Origine ethnique	
Nom masculin marocain	239
Nom féminin marocain	233
Nom masculin congolais	239
Nom féminin congolais	233
Source de revenus	252
Total	1196

Dans les tests de correspondance, il y a quatre observations possibles : (a) la personne de test et la personne de contrôle sont toutes les deux été invitées par l'agent immobilier ou le bailleur privé à visiter le bien, (b) uniquement la personne de contrôle a reçu une invitation, mais pas la personne test (= discrimination négative), (c) uniquement la personne test a reçu une invitation, mais pas la personne de contrôle (= discrimination positive) et (d) la personne de test et la personne de contrôle n'ont toutes les deux pas été invitées par l'agent immobilier ou le bailleur privé à visiter le bien. Sur base de ces quatre observations, nous calculons trois éléments par motif de discrimination et par opérationnalisation:

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

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

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

$$\begin{aligned} \text{Probabilité d'invitation – personne de contrôle} \\ = \frac{a + b}{a + b + c + d} \end{aligned}$$

3. Le taux de discrimination nette entre la personne de test et la personne de contrôle est calculé en soustrayant la discrimination positive (c) de la discrimination négative (b) et en la divisant par le nombre de propriétés pour lesquelles au moins un candidat a été invité (a + b+c). La raison est qu'une inégalité de traitement inattendue est toujours possible (par exemple, l'agent immobilier oublie de répondre à un e-mail), mais cela doit arriver de la même manière vis-à-vis de la personne de test et la personne de contrôle. L'ampleur de cette partie "chance" (aléatoire) est estimée en soustrayant la discrimination positive (une situation dans laquelle la personne de contrôle est désavantagée) de la discrimination négative. De cette façon, nous obtenons le taux de discrimination nette. Le taux de discrimination nette représente le pourcentage de personnes de tests qui sont systématiquement désavantagées par les agents immobiliers ou propriétaires privés, par rapport aux personnes de contrôles. Conformément aux études internationales précédentes, la

situation dans laquelle aucun des candidats n'a obtenu la réponse (d) a été prise en compte. Le pourcentage de discrimination nette est calculé comme suit:

$$\textit{Taux de discrimination nette} = \frac{b - c}{a + b + c}$$

Afin de calculer la probabilité d'invitation, nous utilisons une analyse de régression binaire. Nous vérifions ici dans quelle mesure la probabilité d'invitation est supérieure ou inférieure pour la personne de test par rapport à la personne de contrôle. Nous vérifions également si le loyer ou le nombre de chambres ont un effet. Les détails méthodologiques sont placés dans les notes de bas de page et les tableaux contenant les résultats des analyses de régression logistique ne sont pas inclus dans le rapport, afin d'en préserver la lisibilité. Toutefois, les résultats détaillés des analyses de régression peuvent être demandés aux chercheurs.

Dans toutes les analyses, nous vérifions que les résultats diffèrent significativement de zéro. Nous faisons ceci avec un test statistique, qui nous donne une valeur p. La valeur p indique le degré de fiabilité de nos résultats calculés. Plus la valeur p est proche de zéro, plus la probabilité est faible que la discrimination mesurée – étant différent de zéro – est le résultat d'un hasard. En autres termes, quand la valeur p est assez basse, la probabilité d'une réelle discrimination est plus grande. Dans les sciences sociales, une valeur p de 0,05 est considérée comme la limite. Cela signifie que les résultats sont considérés comme significatifs si la valeur p est inférieure ou égale à 0,05 et donc que la probabilité que les résultats soient dus à une coïncidence est inférieure à 5%. Nous indiquons toujours si la valeur p est inférieure à 0,10 ; 0,05 ; 0,01 ou 0,001 (0,10 est considéré comme étant marginalement significatif, et étant donné la taille réduite de l'échantillon ou du taux de réponses, cette valeur est souvent déjà saillant). Dans le cas des taux de discrimination nette, nous calculons la significativité en utilisant la statistique du test de McNemar. Dans ce qui suit, nous parlons de résultats significatifs si la valeur diffère de manière statistiquement significative de zéro.

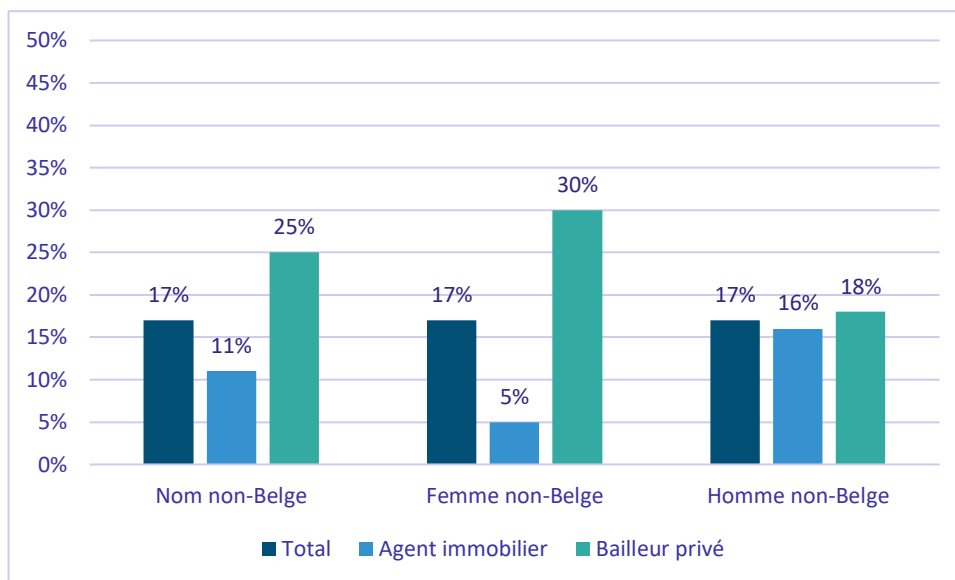
3. Résultats

Dans cette section, nous discutons des résultats des tests de correspondances. Nous le faisons séparément pour les deux motifs de discrimination étudiés : (1) l'origine ethnique et (2) la source de revenu. Dans les deux sections, nous discutons des taux de discrimination nets et des taux d'invitation.

3.1. Discrimination sur base de l'origine ethnique

Le taux de discrimination net est calculé en comparant les réponses par e-mail des agents immobiliers et des bailleurs privés entre le sujet de test et le sujet de contrôle. Les taux de discrimination nets pour les agents immobilier et les bailleurs privés combinés et séparés sont présentés dans la figure 3.

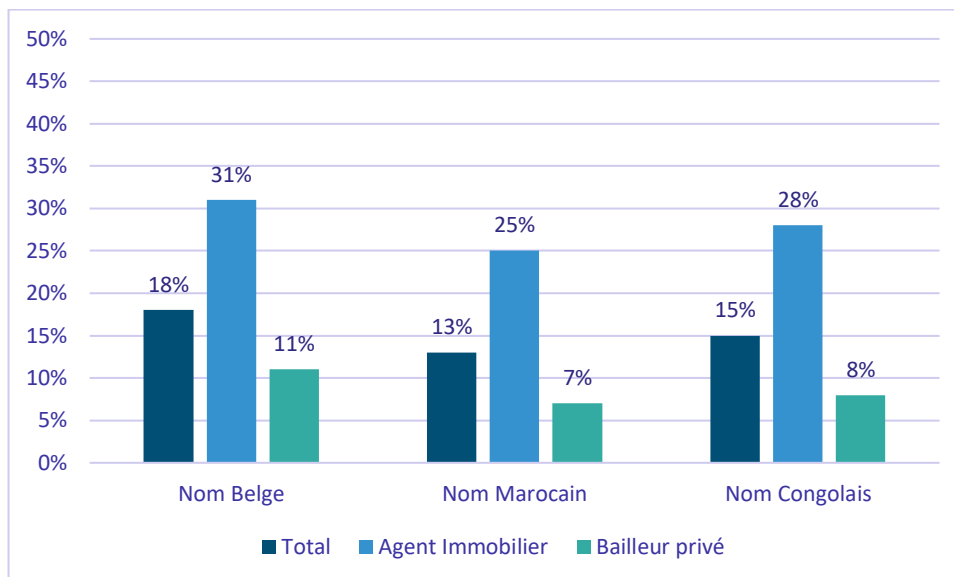
Figure 3. Taux de discrimination net sur base de l'origine ethnique



Les hommes et les femmes portant un nom non-belge sont structurellement discriminés sur le marché locatif privé de Namur par rapport aux hommes et aux femmes portant un nom belge. En général, dans 17% des cas, les candidats dont le nom n'est pas belge ne sont pas invités à une visite des lieux, tandis que les candidats dont le nom est belge le sont. Ce résultat est statistiquement significatif, avec $p < 0,01$. Le degré de discrimination est généralement plus élevé chez les bailleurs privés (25% ; $p < 0,05$) que chez les agents immobiliers (11%; $p < 0,10$). En outre, les bailleurs privés discriminent davantage les femmes portant un nom non belge (30 %; $p < 0,05$) que les hommes portant un nom non belge (18%, $p > 0,10$). Chez les agents immobiliers, nous constatons l'inverse: 16% ($p < 0,10$) de discrimination à l'encontre des hommes portant un nom non belge et 5% ($p > 0,10$) à l'encontre des femmes portant un nom non belge. Le taux de discrimination envers des hommes portant un nom non belge est donc pratiquement le même chez les propriétaires privés et les agents immobiliers. Pour les femmes portant un nom non belge, en revanche, ce sont surtout les propriétaires privés qui font preuve de discrimination.

Bien que les bailleurs privés pratiquent davantage la discrimination que les agents immobiliers, le taux d'invitation⁸ des bailleurs privés est beaucoup plus faible (figure 4). Un candidat portant un nom belge, un nom marocain et un nom congolais est invité à une visite par les agents immobiliers dans 31% et 25% et 28% des cas respectivement. Ces chiffres baissent à 11%, 7% et 8% respectivement pour les bailleurs privés.

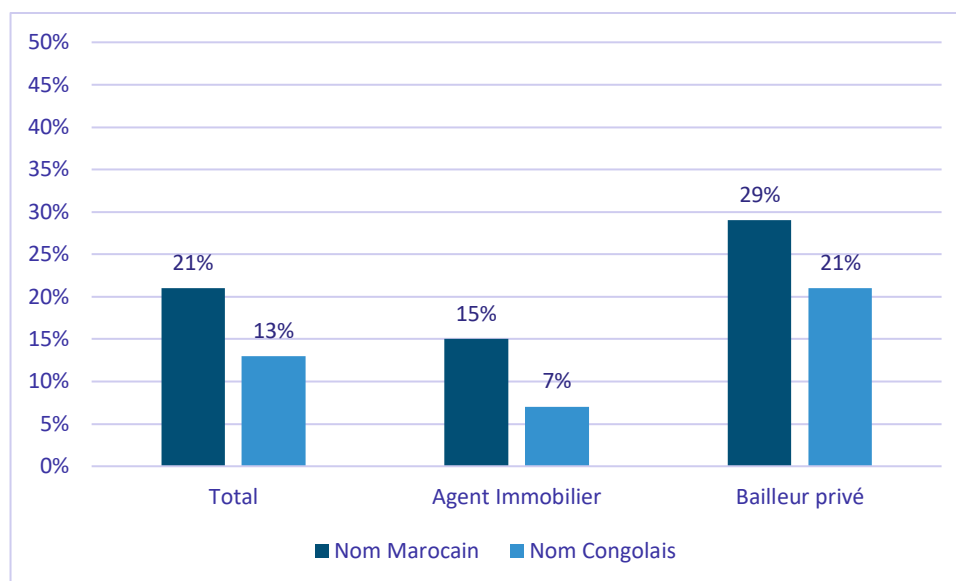
Figure 4. Probabilité d'être invité pour visiter un bien sur base de l'origine ethnique



Cependant, tous les groupes ethniques ne sont pas touchés par la discrimination dans la même mesure (figure 5). Le taux global de discrimination nette le plus élevé concerne les candidats portant un nom marocain: dans 21% des cas, les candidats portant un nom marocain n'ont pas été invités à visiter un lieu, mais les candidats portant un nom belge le sont bien. Cette valeur est statistiquement significative avec une valeur $p < 0,05$. En ce qui concerne les agents immobiliers et les bailleurs privés, le taux de discrimination nette pour les candidats marocains est de 15% ($p < 0,10$) et 29% ($p < 0,05$) respectivement. Les candidats portant un nom congolais sont également discriminés dans 13% des cas ($p < 0,01$). Plus précisément, les candidats portant un nom congolais ne sont pas invités par les bailleurs privés pour une visite des lieux dans 21% des cas, mais les candidats portant un nom belge le sont ($p < 0,10$). Du côté des agents immobiliers, ce chiffre est de 7%, mais il n'est pas statistiquement significatif. Ces chiffres ne varient pas en fonction du loyer ou du nombre de chambres.

⁸ Les différences dans les probabilités d'invitation sont calculées par des analyses binaires logistiques à plusieurs niveaux dans lesquelles les données des candidats (niveau 1) sont intégrées hiérarchiquement dans les annonces de location (niveau 2). Le loyer et le nombre de chambres à coucher ont été contrôlés.

Figure 5. Taux de discrimination net sur base de l'origine ethnique par groupe de test



Si l'on compare les chiffres de la discrimination avec les tests effectués en 2019 sur les candidats masculins portant un nom marocain (figure 6), on constate que la discrimination totale est passée de 39% à 26% sur ces trois années. Cette baisse est visible à la fois chez les agents immobiliers (de 37% à 29%) et chez les bailleurs privés (de 45% à 21%). Même si cette baisse semble être plus forte chez les bailleurs privés, il est important de noter que parmi ce groupe, les chances d'invitation ont diminué de moitié entre 2019 (12%) et 2022 (6%) pour les candidats portant un nom marocain (figure 7). Pour les candidats portant un nom belge, nous constatons une baisse encore plus importante, passant de 25% en 2019 à 8% en 2022 chez les bailleurs privés. Les taux de discrimination ont donc peut-être diminué non pas parce que les candidats portant un nom non belge sont davantage invités, mais parce que les candidats portant un nom belge sont beaucoup moins invités. Pour les agents immobiliers, les taux d'invitation sont restés plus ou moins stables entre 2019 et 2022.

Figure 6. Taux de discrimination net pour des candidats avec un nom masculin marocain: 2019 versus 2022

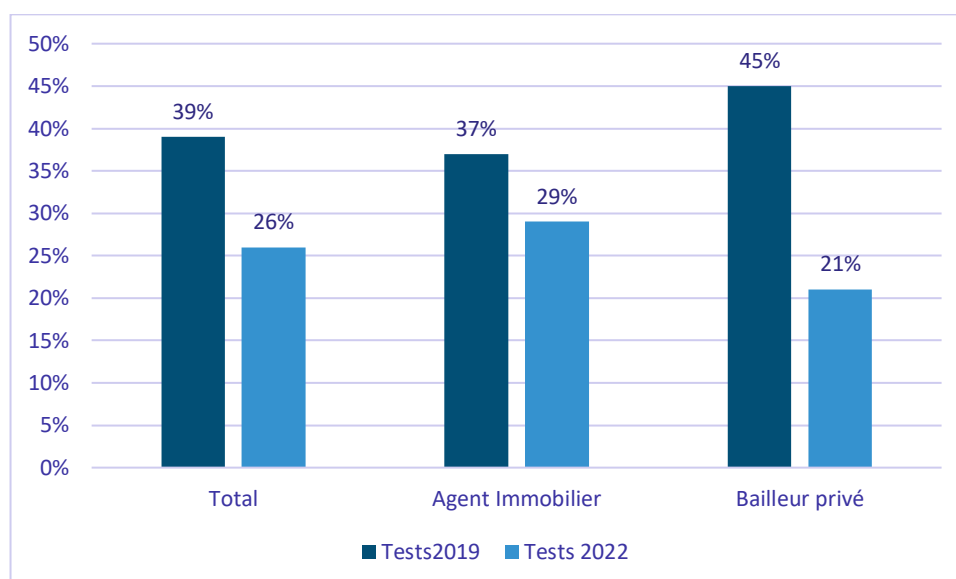
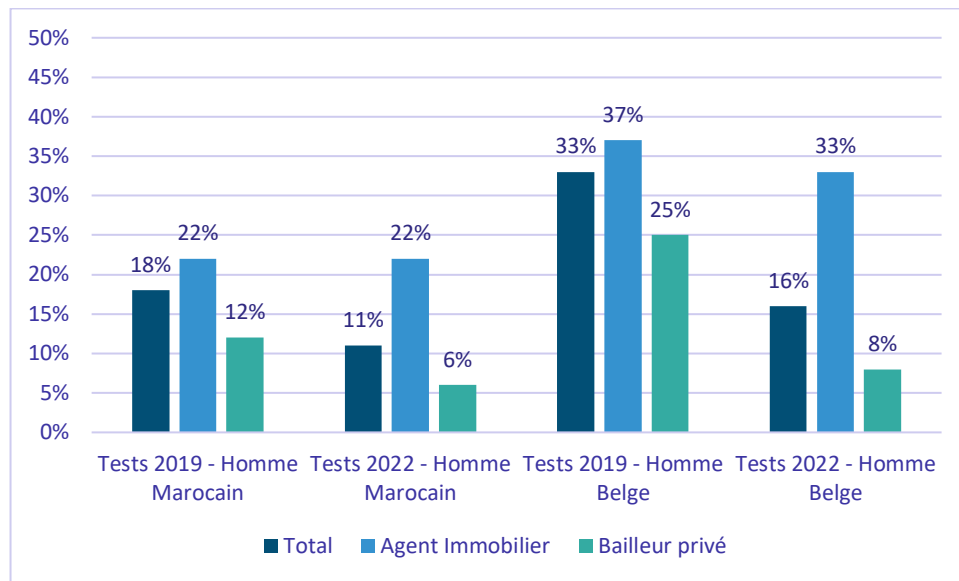


Figure 7. Probabilité d'être invité pour visiter un bien pour des candidats avec un nom masculin marocain: 2019 versus 2022



3.2. Discrimination sur base de la source de revenu

En ce qui concerne la discrimination liée à la source de revenu, nous ne constatons aucune discrimination significative, que ce soit globalement ou par les agents immobiliers (figure 8). En revanche, les bailleurs privés pratiquent une discrimination dans 27% des cas à l'encontre d'un candidat bénéficiant d'avantages sociaux. Cette valeur n'est que marginalement significative ($p = 0,102$) en raison du taux de réponse extrêmement faible des bailleurs privés (6% pour les candidats bénéficiant d'avantages sociaux et 9% pour les candidats ayant un revenu salarial) (figure 9). Là encore, le loyer et le nombre de chambres n'ont aucune influence.

Figure 8. Taux de discrimination net sur base de la source de revenus

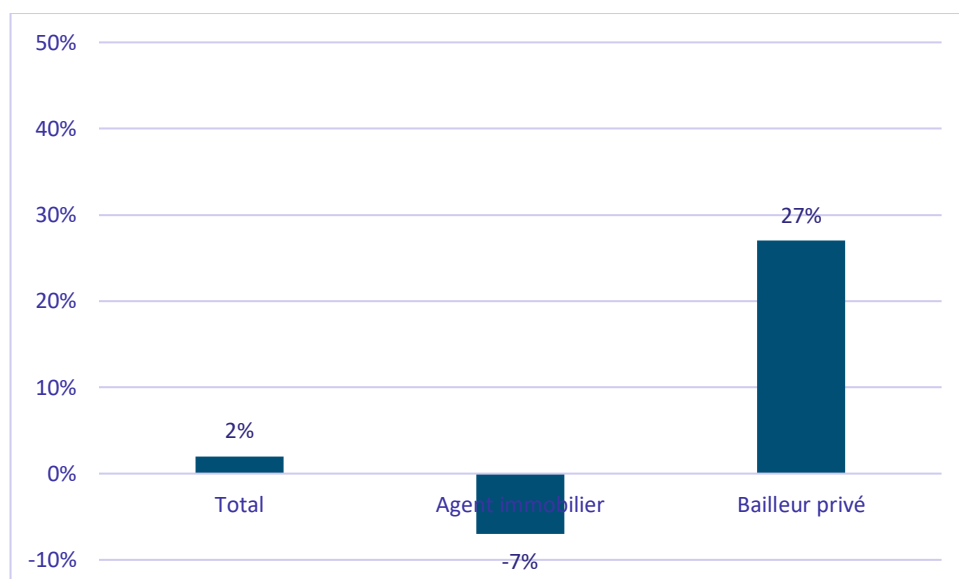
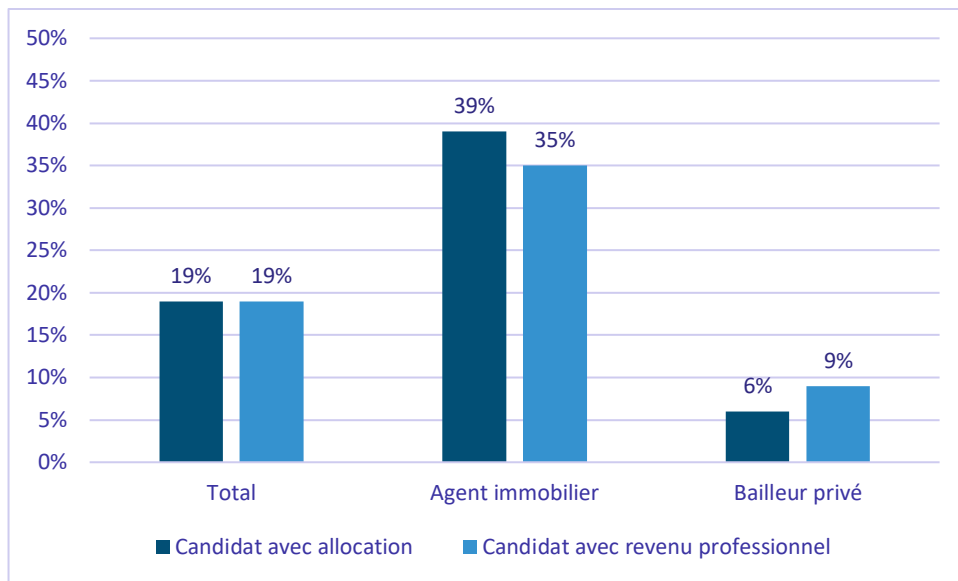


Figure 9. Probabilité d'être invité pour visiter un bien sur base de la source de revenus



4. Conclusion

L'objectif de cette étude était d'identifier la discrimination sur le marché du logement locatif privé à Namur. Pour ce faire, nous avons examiné deux motifs de discrimination: l'origine ethnique et la source de revenu. En ce qui concerne l'origine ethnique, nous avons davantage différencié les noms marocains et congolais par rapport aux noms belges. La source de revenu a été opérationnalisée en comparant un candidat locataire bénéficiant d'une allocation avec un candidat locataire ayant un salaire. Comme nous voulions uniquement mesurer la discrimination par rapport à la source de revenu et non par rapport au niveau de ce dernier, les allocations sociales et le salaire ont été rendus égaux en niveau. Pour chaque motif de discrimination, nous avons calculé le taux de discrimination net et la probabilité d'invitation.

En ce qui concerne la **discrimination** sur base de **l'origine ethnique**, nous constatons qu'il existe une discrimination systématique à l'encontre des personnes portant un nom non belge. Dans 21% des cas une discrimination a été aperçue pour les candidats portant un nom marocain. Pour les candidats portant un nom congolais, nous constatons une discrimination de 13%. En général, les bailleurs privés (respectivement 29 et 21% pour les noms d'origine marocaine et congolaise) pratiquent d'avantage la discrimination que les agents immobiliers (respectivement 15 et 7% pour les noms d'origine marocaine et congolaise). En outre, les bailleurs privés discriminent d'avantage les femmes que les hommes, tandis que le contraire est vrai pour les agents immobiliers. Si l'on compare les chiffres des candidats portant un nom marocain avec l'étude de 2019, on constate une baisse à la fois des agents immobiliers (de 37% à 29%) et des propriétaires privés (de 45% à 21%). Même si cette baisse semble être plus importante chez les bailleurs privés, il est crucial de noter que ceci n'est pas dû au fait que les candidats portant un nom non-belge sont davantage invités, mais parce que les candidats portant un nom belge sont beaucoup moins invités.

Le taux de discrimination net des hommes portant un nom marocain par les agents immobiliers de Namur dans cette étude était de 29%. Nous pouvons comparer ce pourcentage avec les taux de discrimination nette trouvés dans des études précédentes. Dans une étude menée dans la ville d'Anvers en 2020, nous avons constaté un taux de discrimination net de 20% à l'encontre des hommes portant un nom marocain.⁹ En Région de Bruxelles-Capitale, le taux de discrimination nette en 2019 parmi les agents immobiliers était également de 20%.¹⁰ À Courtrai¹¹, Gand¹² et Malines¹³, des taux de discrimination nets de 23%, 14% et 13% respectivement ont été constatés en 2019. Charleroi et Liège font également mieux que Louvain, avec respectivement 5% et 0% de discrimination mesurée en 2019.¹⁴ Les agents immobiliers namurois s'en sortent mieux que leurs homologues de

⁹ Verhaeghe, P.P., Martiniello, B. & Ghekiere, A. (2020). *Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen*. Brussel: Vakgroep sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

¹⁰ Verhaeghe, P.P., Dumon, M. (2019). *DiscrimibruX 2019. Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest in 2019*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

¹¹ Verhaeghe, P.P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt in Kortrijk. Een exploratieve studie*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

¹² Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

¹³ Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

¹⁴ Verhaeghe, P.P. (2020). *Ethnic discrimination on the housing market of Wallonia: an explorative study*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

de Mons, où un taux de discrimination nets 57% a été enregistré à l'encontre des hommes portant un nom marocain en 2019.

En ce qui concerne la **discrimination** relative à **la source de revenu**, nous ne trouvons pas de discrimination de la part des agents immobiliers et un taux de discrimination net de 27% de la part des bailleurs privés. En d'autres termes, dans 27% des annonces de location, les personnes bénéficiant d'allocations de chômage sont discriminées par des bailleurs privés sur le marché locatif namurois. Ce pourcentage pour les propriétaires privés est plus élevé que celui constaté dans la ville de Malines (15%, pas significatif), mais plus faible qu'à Bruges (50%).¹⁵ Dans les communes minières du Limbourg et à Malines, aucune discrimination globale n'a été constatée sur la base de la source de revenus.¹⁶

Le **taux de réponse extrêmement faible**, principalement de la part des propriétaires privés, est un fait remarquable dans cette étude. Il s'agit possiblement d'une conséquence des inondations qui ont eu lieu en Belgique et plus précisément en Wallonie pendant l'été de juillet 2021. Ici, la province de Namur a été fortement touché. Par conséquent, il est possible que la demande de (bons) logements locatifs ait fortement augmenté, sans que l'offre ait nécessairement augmenté. Cela peut conduire à un pool trop important de candidats locataires et donc à une sélectivité accrue des propriétaires.

Les conclusions ci-dessus doivent être considérées dans le contexte d'un certain nombre de **limitations** de cette étude. Tout d'abord, nous nous sommes limités ici à deux motifs de discrimination seulement et, en ce qui concerne la discrimination ethnique, également à deux groupes ethniques seulement. Il existe d'autres motifs de discrimination pertinents, tels que le sexe, l'orientation sexuelle ainsi que le handicap physique et mental, qu'il est tout aussi important d'examiner. Les autres groupes ethniques sont également susceptibles d'être systématiquement désavantagés sur le marché du logement et sont donc également importants. Deuxièmement, les tests par correspondance ne nous permettent d'analyser que la première étape du processus de location. Cela signifie que nous ne pouvons mesurer le désavantage qu'en fonction du fait que les gens sont invités ou non à visiter un lieu. Pour cette raison, la discrimination actuelle sur le marché locatif privé de Namur est sous-estimée dans cette recherche. En outre, avec les tests de correspondances, nous n'avons aucune vue sur les motivations et les intentions sous-jacentes à la discrimination ou à la non-discrimination, mais nous mesurons uniquement le comportement discriminatoire. Enfin, nous basons notre cadre d'échantillonnage sur Immoweb, l'un des plus grands sites web de location de logements. Néanmoins, une proportion importante de logements est louée par des moyens informels ou hors ligne, ce qui reste un angle mort de cette recherche.

¹⁵ Martiniello, B., Ghekiere, A. & Verhaeghe, P.P. (2022). Discriminatie op de huurwoningmarkt van Brugge. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

¹⁶ Bielen, S., Verhaeghe, P.P., Vaes, D. & Daniels, L. (2021). Discriminatie op de huurwoningmarkt van de Limburgse mijngemeenten. Brussel en Hasselt: Vakgroep Sociologie, Vrije universiteit Brussel en Universiteit Hasselt

5. Recommandations

Élargissement de l'offre de location à Namur

Une première recommandation politique porte sur l'élargissement de l'offre locative à Namur. Une pénurie de logements abordables par rapport à la demande signifie que les agents immobiliers sont plus stricts dans leur sélection de candidats locataires. Ce contexte de sélection plus stricte conduit parfois à une discrimination illégale. Cette offre locative limitée se trouve principalement dans les maisons moins chères de plus de deux chambres. D'une part, l'offre locative peut être augmentée en investissant davantage dans le logement social. Il est donc important de tenir compte des familles nombreuses lors de la rénovation ou de la construction de nouveaux logements sociaux. D'autre part, la ville peut stimuler le marché du logement locatif privé par des incitations et un soutien tant du côté de l'offre que de la demande. Cela est principalement nécessaire pour combler le fossé entre les possibilités financières des candidats locataires et le rendement que le propriétaire souhaite obtenir. Une autre voie possible consiste à élaborer un règlement environnemental général au niveau de la ville (et de préférence au niveau wallon), qui impose des éléments de base aux nouveaux bâtiments et aux rénovations importantes.¹⁷

Formation et éducation

Les agents immobiliers sont souvent confrontés à une demande discriminatoire de la part d'un client¹⁸. Dans ce cas, le client demande explicitement de ne pas louer le bien à certains groupes (par exemple, en fonction de l'origine ethnique, de la source de revenus...). Dans d'autres cas, les agents immobiliers et les bailleurs privés pratiquent une discrimination consciente ou inconsciente en agissant en fonction de leurs propres stéréotypes et préjugés. Nous recommandons que la ville de Namur, en collaboration avec Unia, organise des sessions de formation qui approfondissent ces deux questions. Dans ces moments de formation, des conseils peuvent être donnés sur la façon de traiter une question discriminatoire d'un client, sans nécessairement perdre le client. L'accent est mis sur la transformation de la question discriminatoire d'un client en une sélection professionnelle de candidats locataires. Ces 'tips&tricks' peuvent être mis en pratique lors des sessions de formation elles-mêmes par le biais d'un jeu de rôle. D'autre part, au cours des mêmes sessions de formation, il est pertinent de parler de ce que sont les stéréotypes et les préjugés et comment une personne peut gérer ses propres préjugés. Si un agent immobilier ou un bailleur est conscient de ses propres préjugés et peut, dans sa carrière professionnelle, en faire abstraction lors de la sélection des candidats locataires, cela garantira sans aucun doute un comportement moins discriminatoire. En outre, nous pensons également qu'il est important de continuer à informer les agents immobiliers et les bailleurs sur la différence entre discrimination et sélection, ainsi que de rafraîchir ces connaissances. En plus de la formation des agents immobiliers actuels, nous pensons qu'il est important de continuer à les former. Il est également important de donner une telle formation aux futurs agents immobiliers. Unia a déjà une grande expérience dans l'offre de telles formations.

¹⁷ Pour plus d'infos: De Decker, P. & E. Volckaert (2020). *Oud, arm en huurder. Een verkenning van de woon- en zorgperspectieven van kwetsbare stedelijke ouderen*. Gompel&Svacina, Oud-Turnhout/'s-Hertogenbosch.

¹⁸ Verstraete, J. , Verhaeghe, P.P. (2020). Ethnic discrimination upon request? Real estate agent's strategies for discriminatory question of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35.

Tests de correspondances et visites mystères

Les tests de correspondances, sont considérés comme le meilleur moyen d'identifier de manière objective et fiable les discriminations dans la première phase du processus de location¹⁹. Il existe trois formes de tests: les tests académiques, de sensibilisation et juridiques. Dans les tests **académique**, l'objectif est simplement d'identifier les discriminations. Les tests de **sensibilisation** visent à faire prendre conscience aux agents immobiliers et aux bailleurs privés de leurs comportements discriminatoires, sans les sanctionner. En d'autres termes, l'accent est mis ici sur la compréhension et la sensibilisation, plutôt que sur la punition. Pour les tests de sensibilisation, nous recommandons d'informer les agents immobiliers et les bailleurs privés par le biais d'une lettre. Grâce à cette communication, agents immobiliers et les bailleurs privés savent qu'ils seront testés, mais pas quand ni comment. Par conséquent, ils pratiquent moins de discrimination lors de la première phase du processus de location, comme nous apprend la recherche menée à Gand²⁰. La diminution de la discrimination peut s'expliquer par deux éléments liés. Tout d'abord, en recevant une lettre personnelle, les agents immobiliers et les bailleurs privés réfléchissent plus consciemment à leur procédure de sélection. Deuxièmement, ils commencent à se comporter d'une manière socialement désirable parce qu'ils savent qu'ils sont testés. Pour cette dernière raison, il est important d'effectuer régulièrement de tels tests, afin que les agents immobiliers ne reviennent pas à leur comportement initial.

Outre les tests de sensibilisation, nous préconisons également de mener des tests **juridiques** auprès agents immobiliers et bailleurs privés qui persistent à pratiquer la discrimination. Pour avoir un effet à long terme, la sensibilisation doit être complétée par des mesures de dissuasion²¹. Dans ces tests, il est important de tester plusieurs fois le même agent immobilier ou le même bailleur privé, afin de s'assurer qu'il ne s'agit pas d'un traitement défavorable accidentel, mais d'une discrimination systématique. Plus le nombre de tests effectués avec le même agent immobilier ou bailleur est élevé, plus le dossier juridique est solide. Il est important de noter que, selon le principe de la répartition de la charge de la preuve dans les affaires de discrimination, il suffit de disposer de preuves pour qu'il y ait seulement une présomption de discrimination.

Les tests de correspondances ne peuvent saisir que la première étape du processus de location, à savoir la phase de contact. La discrimination, quant à elle, ne se limite pas aux limites de la première phase, mais a également lieu, par exemple, lors des visites sur place. C'est pourquoi, en plus des tests de correspondances, nous recommandons d'effectuer des visites ou appels mystères auprès des agents immobiliers. Dans le cadre d'une visite ou un appel mystère, un agent immobilier est contacté par un propriétaire fictif qui souhaite louer son bien. Ce propriétaire fictif pose à l'agent immobilier une question discriminatoire (par exemple, le souhait de ne pas louer à des personnes d'origine non belge ou à un bénéficiaire d'allocation de chômage). Si un agent immobilier accepte la question discriminatoire, cela constitue une preuve de l'intention de discriminer. Les visites mystères peuvent prendre trois formes : par téléphone, par écrit via mail ou en se rendant physiquement dans un bureau immobilier. Aussi ici, la forme la plus fiable est la forme écrite, car le contact entre le propriétaire fictif et l'agent immobilier peut être standardisé. En outre, les visites mystères peuvent avoir les mêmes objectifs que les tests

¹⁹ Heath, A., Di Stasio (2019). Racial discrimination in Britain, 1969-2017: a meta-analysis of field experiments on racial discrimination in the British labour market. *The British Journal of Sociology*, 70, 1774-1798.

²⁰ Van der Bracht, K., Verhaeghe, P.P., Van de Putte, B. (2016). *Gelijke toegang tot huisvesting voor elke Gentenaar: onderzoeksrapport*. Universiteit Gent: Vakgroep Sociologie.

²¹ 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.

Verhaeghe, P.P. (2018). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de reactieve fase*. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

de correspondances : académiques, de sensibilisation ou juridiques. Une des limites des enquêtes mystères est qu'elles ne peuvent pas être menées auprès des bailleurs privés, car ils louent leur propre propriété et ne sont donc pas un intermédiaire dans le processus de location.

Campagne sur les préjugés à l'encontre des personnes bénéficiant d'allocations sociales

Des recherches antérieures ont montré une différence dans la manière dont les agents immobiliers et les bailleurs privés parlent de la discrimination sur base d'origine ethnique ou de la discrimination fondée sur d'autres motifs - et de la discrimination sur base de la fortune en particulier.²² Sur le sujet de la discrimination sur base de l'origine ethnique, il y a peu d'ouverture, les gens parlent en termes plus cachés et sont plus prudents. Il n'y a pas de telles réticences lorsqu'il s'agit de discrimination fondée sur la fortune. Les gens sont très ouverts sur la préférence pour les candidats locataires ayant un emploi et sur un certain mécontentement, voire une désapprobation, à l'égard des allocations sociales. Il semble y avoir une forte prise de conscience du fait que la discrimination sur base de l'origine ethnique est non seulement interdite par la loi, mais qu'elle est aussi socialement sensible. D'autre part, il semble qu'il y ait peu d'hésitation à parler de la discrimination sur base de la fortune.

Depuis plusieurs décennies, il existe des campagnes d'information et de sensibilisation, des institutions et des organisations de la société civile qui discutent, abordent et/ou combattent le racisme et la discrimination sur base de l'origine ethnique. Nous supposons que ces efforts permettent d'accroître les connaissances et de faire prendre conscience que la discrimination sur base de l'origine ethnique - également sur le marché locatif privé - n'est pas socialement souhaitable. Nous ne savons pas si cela se traduit effectivement par une moindre discrimination sur base de l'origine ethnique sur le marché locatif. Cependant, il semble qu'il y ait au moins une certaine prise de conscience à ce sujet. Il est possible que cela incite certains bailleurs et agents immobiliers à réfléchir à leurs propres actions. Ou du moins, cela pourrait augmenter les chances d'inviter des locataires potentiels, si la discrimination n'apparaît plus dans la première phase du processus de location. Nous soutenons donc que le discours et les campagnes inclusives devraient être élargis pour inclure également les préjugés concernant, par exemple, les personnes recevant un soutien financier. De tels discours ou campagnes ne suffiront pas à combattre la discrimination. Cependant, ils peuvent créer un climat de sensibilisation et remettre en question une discrimination évidente.

Registre central pour bailleurs privés

Un grand nombre des recommandations politiques ci-dessus concernent les bailleurs privés de Namur. Cependant, ils supposent que les bailleurs sont connus par les services de la ville et peuvent être contactés en tant que tels (par exemple, les inviter à une formation, annoncer les tests de sensibilisation ou mener une campagne). Malheureusement, ce n'est pas le cas. En Belgique, contrairement à d'autres pays, il n'existe pas encore de registre central de bailleurs privés. Cela n'entrave pas seulement la lutte contre la discrimination, mais fait également obstacle à une politique de logement proactive à l'égard des bailleurs privés. Par exemple, ils ne peuvent pas être informés spécifiquement des (nouvelles) règles ou des subventions et ne peuvent pas être contrôlés quant au respect des normes de qualité et de la législation financière. Nous préconisons donc l'introduction d'une obligation de déclaration pour les bailleurs privés de leur(s) bien(s) locatif(s). Bien qu'il soit préférable de le faire au niveau régional par le biais d'un décret, les autorités locales peuvent également l'inclure dans leur règlement de police. Cette mesure rendrait obligatoire l'enregistrement en tant que bailleur pour toute nouvelle location. Il est important que cela se fasse de manière accessible et que les bailleurs en voient les

²² Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

avantages (par exemple, qu'ils soient soutenus par la ville dans leur location). Le talon d'Achille est, bien entendu, le contrôle et l'application de cette obligation de déclaration. Il est possible de faire appel à la police de quartier: lorsqu'elle contrôle un nouveau domicile sur place, elle peut demander si l'habitant est locataire ou propriétaire. Dans le cas des locations, ils peuvent vérifier si la propriété et le propriétaire ont été enregistrés. Cette méthode n'est certes pas concluante, mais elle constituerait déjà un grand pas en avant.

Remerciements

Nous tenons à remercier les étudiants Yeboah-Afari, J., Missault, K. et De Ridder, B. pour leur aide dans la réalisation des tests de correspondance ainsi que De Vestel, J. pour avoir révisé le rapport.

Références

- Bielen, S., Verhaeghe, P.P., Vaes, D. & Daniels, L. (2021). Discriminatie op de huurwoningmarkt van de Limburgse mijngemeenten. Brussel en Hasselt: Vakgroep Sociologie, Vrije universiteit Brussel en Universiteit Hasselt
- Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.
- Heath, A., Di Stasio (2019). Racial discrimination in Britain, 1969-2017: a meta-analysis of field experiments on racial discrimination in the British labour market. *The British Journal of Sociology*, 70, 1774-1798.
- Heckman, J., Siegelman, P. (1993), 'The Urban Institute audit studies: Their methods and findings', in: M. Fix, R.J. Struyk (eds.), *Clear and Convincing Evidence: Measurement of Discrimination in America* (p.187-258), Urban Institute Press, Washington DC.
- Martiniello, B., Verhaeghe, P. P. (2021). Signaling Ethnicity and Race Through Names? The Perception of Names from an Intersectional Perspective. SSRN
- Martiniello, B., Ghekiere, A., Verhaeghe, P.P. (2022). Discriminatie op de huurwoningmarkt van Brugge. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- 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? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.
- Verhaeghe, P.P. (2020). *Ethnic discrimination on the housing market of Wallonia: an explorative study*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt in Kortrijk. Een exploratieve studie*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.P., De Coninck, D. (2022). Rental discrimination, perceived threat and public attitudes toward immigration and refugees. *Ethnic and Racial Studies*, 45, 1371–1393.
- Verhaeghe, P.P., Dumon, M. (2019). *Discrimibrux 2019. Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest in 2019*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.P., Martiniello, B., Ghekiere, A. (2020). *Discriminatie op door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting*. VUB: Vakgroep sociologie
- Verhaeghe, P.P., Praktijktesten Nu (2018). *Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.P. (2018). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de reactieve fase*. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

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

Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verstraete, J., Verhaeghe, P.P. (2020). Ethnic discrimination upon request? Real estate agent's strategies for discriminatory question of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35.

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.

Les discriminations au logement à Namur: Deuxième phase de tests

28 JUILLET 2022

Billie Martiniello

Abel Ghekiere

Prof. Pieter-Paul Verhaeghe

Vakgroep Sociologie - Vrije Universiteit Brussel



1. Introduction

Mandaté par la Ville de Namur, nous avons effectué une première phase de tests de correspondances entre février et mars 2022 pour analyser dans quelle mesure des candidats locataires sont discriminés dans l'accès au logement à Namur¹. La discrimination est définie comme le traitement inégal et défavorable de personnes par des agents immobiliers et des propriétaires privés sur la base d'un motif de discrimination protégé par la loi. Les résultats de la première phase de tests ont démontré un taux de discrimination de 21% à l'encontre des candidats locataires issus de l'immigration. En d'autres termes, dans 21% des cas, le candidat ayant un nom belge a été invité pour visiter un bien, mais pas le candidat issu de l'immigration. En ce qui concerne la discrimination liée à la source de revenu, nous n'avons constaté aucune discrimination de la part des agents immobiliers et un taux de discrimination net de 27% de la part des propriétaires privés. En d'autres termes, dans 27% des annonces de location, les personnes bénéficiant d'allocations ont été discriminées par les propriétaires privés sur le marché locatif namurois.

Afin d'évaluer dans quelle mesure les taux de discrimination ont évolué depuis la première phase de tests, une deuxième phase de tests a été lancée entre mai et juin 2022. Cette deuxième phase mesure l'effet de la politique d'anti-discrimination que la ville de Namur a mise en œuvre dans la période suivant immédiatement la première phase². Cette politique de sensibilisation a consisté en ce qui suit :

En accord avec le conseil municipal, une lettre a été envoyée à un peu plus de la moitié des agents immobiliers actifs dans la ville de Namur peu après la fin de la première phase de tests. Cette lettre présentait brièvement les résultats de cette première phase et indiquait clairement que la discrimination était interdite. Une deuxième partie de la lettre indiquait qu'une deuxième phase de tests serait effectuée dans un avenir proche. De cette façon, nous mesurons l'effet d'une approche de sensibilisation ciblée envers les agents immobiliers. Notre approche consistait à envoyer la lettre uniquement à plus ou moins la moitié des agents immobiliers, sans que l'autre moitié ne la reçoit. De cette façon, nous pouvons mesurer l'effet pur de la lettre, en comparant un groupe de test avec un groupe de contrôle. Néanmoins, cette approche a été perturbée par un facteur externe. Quelques jours après l'envoi de la lettre, elle a été publiée dans le magazine de l'IPI. Par conséquent, nous ne pouvons plus distinguer un groupe de test (les agents immobiliers qui ont reçu la lettre) du groupe de contrôle (ceux qui n'ont pas reçu de lettre), étant donné qu'il y a de fortes chances que les agents immobiliers du groupe de contrôle aient également lu la lettre par le biais de l'IPI.

Malgré cet incident, nous sommes toujours en mesure d'analyser l'effet de la campagne de sensibilisation, la lettre et la communication à travers du magazine de l'IPI, en comparant les résultats de la première phase de tests à ceux de la deuxième phase.

¹ Martiniello, B., Ghekiere, A. & Verhaeghe, P.P (2022). Les discriminations au logement à Namur: Première phase de tests. VUB: vakgroep sociologie.

² Études similaires:

Verhaeghe, P. P., & Ghekiere, A. (2020). Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald. *Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel*.

Martiniello, B., & Verhaeghe, P. P. (2022). Discriminatie door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de sensibiliserende meting.

Dans cette deuxième phase de tests, nous examinons le motif de discrimination pour lequel nous avons constaté une discrimination significative lors de la première phase, à savoir l'origine ethnique. Ici, nous testons à nouveau le traitement de candidats d'origine marocaine et congolaise. Pour la source de revenu, nous testons le traitement des candidats ayant un revenu provenant d'allocations. Contrairement à la première phase de tests, les candidats portent un nom marocain. La discrimination est à nouveau définie comme le traitement inégal et défavorable des candidats à la location d'un logement en raison d'une caractéristique protégée.

2. Données et méthodologie

Entre février et mars 2022, une première phase de tests de correspondances a été réalisée sur le marché locatif namurois³. Au début du mois de mai, une partie des agents immobiliers testés lors de cette première phase ont reçu une lettre de la ville de Namur. Cette lettre avait pour but d'avertir les agents immobiliers qu'une discrimination avait été constatée lors de la première phase des tests de correspondances et qu'une deuxième phase de tests allait suivre. L'objectif de ce rapport est de déterminer si l'envoi de cette lettre (ainsi que sa publication dans le magazine IPI) a réduit les taux de discrimination.

C'est pour cette raison qu'entre mai et juin 2022, nous avons de nouveau réalisé des tests de correspondances sur le marché locatif dans la ville de Namur. Au total, 1.029 tests de correspondances ont été réalisés. Ces tests de correspondances impliquent que deux ou plusieurs candidats locataires répondent avec intérêt à une annonce de location existante. Ces candidats ont un profil similaire, à l'exception du motif de discrimination mesuré. Sur cette base, il est possible de déterminer dans quelle mesure les candidats sont traités de manière défavorable. Si un candidat est systématiquement traité de manière défavorable par rapport à un autre candidat, nous l'attribuons à la discrimination. Nous avons analysé deux motifs de discrimination: l'origine ethnique (tenant compte de l'intersection avec le genre) et la source de revenu, tenant compte de l'intersection avec l'origine ethnique. En ce qui concerne l'origine ethnique, nous avons fait une distinction sur base de l'origine marocaine et congolaise. Pour mesurer la discrimination vis-à-vis de la source de revenu, nous analysons l'intersection avec l'origine marocaine. Nous avons effectué une moyenne de 200 tests de correspondances par motif de discrimination testé précis (Tableau 1).

Dans cette étude, nous travaillons avec des tests de correspondances par paires. Cela signifie que deux ou trois locataires potentiels contactent toujours le même agent immobilier ou propriétaire privé à la suite d'une annonce spécifique sur Immoweb. Nous envoyons d'abord l'e-mail du profil de test (le candidat avec une allocation ou avec un nom à consonance non-belge) et quelques heures plus tard l'e-mail du profil de contrôle (le candidat avec un revenu professionnel ou avec un nom à consonance belge). Afin de mesurer la discrimination sur la base de l'origine ethnique, la combinaison du prénom et du nom du candidat est utilisée pour identifier son origine ethnique. Le contact écrit des candidats locataires contient toujours le message standard d'Immoweb, signé avec son nom. En outre, le nom est toujours visible pour l'agent immobilier et le propriétaire privé dans l'adresse électronique du candidat et dans son profil. La littérature académique démontre que les noms sont de bons instruments pour identifier l'origine ethnique et le genre.⁴ Pour cette étude, nous avons en grande partie utilisé des noms qui ont été validés précédemment sur la base d'une étude au sein de notre groupe de recherche sur la perception des noms.⁵ Néanmoins, les gens distinguent principalement les noms comme étant belges ou non, mais ont plus de mal à reconnaître une origine spécifique. L'origine ethnique comme motif de discrimination n'a été testé qu'auprès des agents immobiliers et non auprès des propriétaires privés dans cette deuxième phase

³ Martiniello, B., Ghekiere, A. & Verhaeghe, P.P (2022). Les discriminations au logement à Namur: Première phase de tests. VUB: vakgroep sociologie.

⁴ Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934- 952.

⁵ Martiniello, B., & Verhaeghe, P. P. (2021). Signaling Ethnicity and Race Through Names? The Perception of Names from an Intersectional Perspective. (June 29, 2021).

de tests. Cela s'explique par le fait que seuls les agents immobiliers ont été contactés par le biais d'une lettre entre la première phase et cette deuxième phase de tests.

Pour la source de revenu à l'intersection avec l'origine ethnique comme motif de discrimination, nous avons effectué des tests de correspondances pour des hommes bénéficiant d'allocations et ayant un nom d'origine marocaine. Le profil de test a toujours indiqué que le loyer serait payé avec une allocation, tandis que le profil de contrôle mentionne son revenu professionnel. Dans les deux cas, le revenu était toujours à peu près le même (environ 1500 euros). Le profil de test et le profil de contrôle ont tous les deux un nom d'origine marocaine. Étant donné que la source de revenu avec l'intersection pour l'origine ethnique n'a pas été testée lors de la première phase et que l'effet de la lettre ne peut être mesuré ici, les agents immobiliers et les propriétaires privés ont également été testés pour ce motif de discrimination.

La collecte des données s'est déroulée au cours de douze séries de tests. Ces séries de tests se sont déroulées en trois phases. Dans une première phase, nous avons créé un cadre d'échantillonnage de toutes les annonces de location actives sur Immoweb pour des propriétés situées à Namur. À partir de cela, nous avons sélectionné au hasard un certain nombre d'annonces de location que nous avons ensuite testées au moyen de tests de correspondances. Si un agent immobilier proposait plus d'une annonce de location le même jour, une seule annonce de location était sélectionnée au hasard afin de limiter le désagrément pour les agents immobiliers et de minimiser les risques de détection. En outre, nous nous sommes limités aux annonces de location avec un prix de location maximum de 1500 euros par mois pour mesurer la discrimination vis-à-vis de l'origine ethnique et 750 euros pour mesurer la discrimination vis-à-vis de la source de revenu. Les résidences-services et les propriétés exceptionnelles ont été exclus de l'échantillon. Les séries de tests ont été réparties dans le temps, afin de corriger les fluctuations périodiques en ce qui concerne les taux d'invitation. Le tableau 1 présente un aperçu du nombre de tests de correspondances effectués au cours de cette deuxième phase de tests.

La deuxième phase consistait à réaliser les tests de correspondances. Ici, les candidats locataires fictifs ont répondu aux annonces sélectionnées lors de la phase 1. Nous avons effectué un ou deux tests par semaine. Par conséquent, nous avons veillé à ce qu'il y ait une variation suffisante entre les séries de tests en ce qui concerne le jour où les tests ont été effectués ainsi que les motifs de discrimination testés.

La troisième phase concerne le suivi des tests de correspondances. Les réactions des agents immobiliers (et des propriétaires privés quand il s'agit de la source de revenu) sont suivies pendant 10 jours. Sur la base de ces réactions, nous pouvons déterminer dans quelle mesure les profils de test et les profils de contrôle sont traités différemment. On parle d'inégalité de traitement si le profil de test n'est pas invité pour visiter le bien ou ne reçoit pas de réponse, tandis que le profil de contrôle reçoit une réponse positive (ou vice versa).

Tableau 1. Aperçu du nombre de tests de correspondances par motif de discrimination et opérationnalisation

Motif de discrimination et operationalisation	Nombre de tests de correspondances
<i>Origine ethnique</i>	
Nom masculin marocain	189
Nom féminin marocain	185
Nom masculin congolais	192
Nom féminin congolais	185
<i>Source de revenus x origine ethnique</i>	278
Total	1029

Dans les tests de correspondances, il y a quatre observations possibles : (a) le profil de test et le profil de contrôle sont tous les deux invités par l'agent immobilier ou le bailleur privé pour visiter le bien, (b) uniquement le profil de contrôle a reçu une invitation, mais pas le profil de test (= discrimination négative), (c) uniquement le profil de test a reçu une invitation, mais pas le profil de contrôle (= discrimination positive) et (d) le profil de test et le profil de contrôle n'ont tous les deux pas été invités par l'agent immobilier ou le bailleur privé pour visiter le bien. Sur base de ces quatre observations, nous calculons trois éléments par motif de discrimination :

1. La probabilité d'invitation pour le profil de test, calculée en divisant le nombre de biens pour lesquels le profil de test a été invité (a+c) par le nombre total de biens testés (a+b+c+d).

$$\textit{Probabilité d'invitation – personne de test} = \frac{a + c}{a + b + c + d}$$

2. La probabilité d'invitation du profil de contrôle, calculée en divisant le nombre de biens pour lesquels le profil de contrôle a été invité (a+b) par le nombre total de biens testés (a+b+c+d).

$$\begin{aligned} \textit{Probabilité d'invitation – personne de contrôle} \\ = \frac{a + b}{a + b + c + d} \end{aligned}$$

3. Le taux de discrimination nette entre le profil de test et le profil de contrôle est calculé en soustrayant la discrimination positive (c) de la discrimination négative (b) et en la divisant par le nombre de propriétés pour lesquelles au moins un candidat a été invité (a + b+c). La raison est qu'une inégalité de traitement inattendue est toujours possible (par exemple, l'agent immobilier oublie de répondre à un e-mail), mais cela doit arriver de la même manière vis-à-vis du profil de test et le profil de contrôle. L'ampleur de cette partie "chance" (aléatoire) est estimée en soustrayant la discrimination positive (une situation dans laquelle le profil de contrôle est désavantagé) de la discrimination négative. De cette façon, nous obtenons le taux de discrimination nette. Le taux de discrimination nette représente le pourcentage des profils de tests qui sont systématiquement désavantagés par les agents immobiliers ou propriétaires privés, par rapport aux profils de contrôles. Conformément aux études internationales précédentes, la situation dans laquelle aucun des candidats n'a obtenu la réponse (d) a été prise en compte. Le pourcentage de discrimination nette est calculé comme suit:

$$\textit{Taux de discrimination nette} = \frac{b - c}{a + b + c}$$

Afin de calculer la probabilité d'invitation, nous utilisons une analyse de régression binaire. Nous vérifions ici dans quelle mesure la probabilité d'invitation est supérieur ou inférieur pour le profil de test par rapport au profil de contrôle. Nous vérifions également si le loyer ou le nombre de chambres ont un effet. Les tableaux contenant les résultats des analyses de régression logistique ne sont pas inclus dans le rapport, afin d'en préserver la lisibilité. Toutefois, les résultats détaillés des analyses de régression peuvent être demandés aux chercheurs.

Dans toutes les analyses, nous vérifions que les résultats diffèrent significativement de zéro. Nous faisons ceci avec un test statistique, qui nous donne une valeur p. La valeur p indique le degré de fiabilité de nos résultats

calculés. Plus la valeur p est proche de zéro, plus la probabilité est faible que la discrimination mesurée – étant différent de zéro – est le résultat d'un hasard. En autres termes, quand la valeur p est assez basse, la probabilité d'une réelle discrimination est plus grande. Dans les sciences sociales, une valeur p de 0,05 est considérée comme la limite. Cela signifie que les résultats sont considérés comme significatifs si la valeur p est inférieure ou égale à 0,05 et donc que la probabilité que les résultats soient dus à une coïncidence est inférieure à 5%. Dans le cas des taux de discrimination nette, nous calculons la significativité en utilisant la statistique du test de McNemar. Dans ce qui suit, nous parlons de résultats significatifs si la valeur diffère de manière statistiquement significative de zéro.

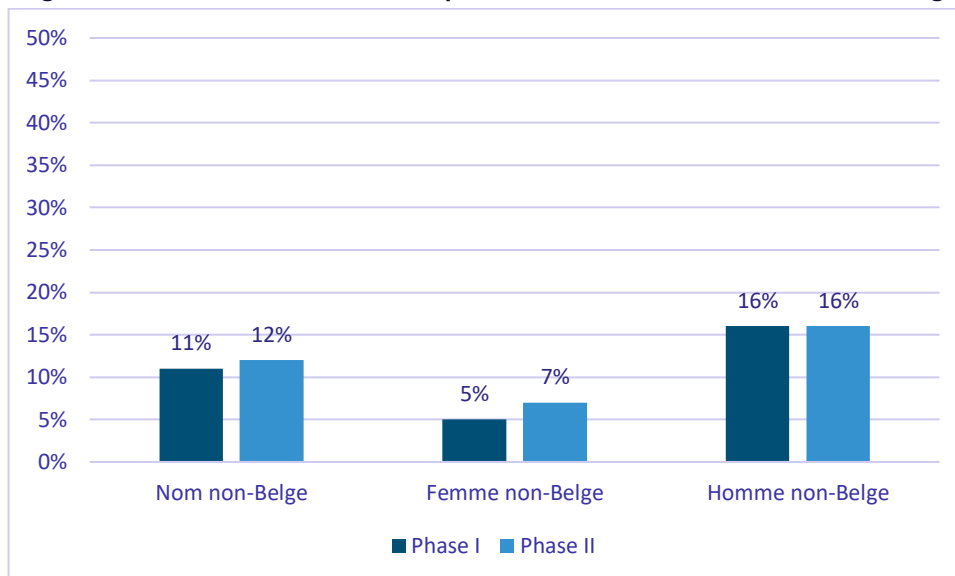
3. Résultats

Dans cette section, nous présentons les résultats de la deuxième phase de tests de correspondances. Nous le faisons séparément pour les deux motifs de discrimination étudiés: (1) l'origine ethnique et (2) la source de revenu en intersection avec l'origine ethnique. Dans les deux sections, nous présentons les taux de discrimination nets et la probabilité d'être invité pour visiter un bien. Nous comparons également les résultats avec la première phase de tests.

3.1. Discrimination sur base de l'origine ethnique

Dans la figure 3, nous présentons les taux de discrimination nets pour tous les candidats ayant un nom non-belge. Ce chiffre est ensuite décomposé selon le sexe du candidat locataire. Les candidats portant un nom non-belge sont discriminés dans 12% des cas. Ce chiffre n'est pas significativement différent des 11% mesurés lors de la première phase. Tout comme lors de la première phase, les candidats masculins portant un nom non-belge (16%) ont été davantage discriminés que les candidates féminines (7%) portant un nom non-belge.

Figure 1. Taux de discrimination net pour des candidates avec un nom non-Belge



Dans la figure 2, nous divisons les taux de discrimination nette en fonction de l'origine ethnique spécifique du candidat locataire. Pour les candidats portant un nom marocain, nous constatons une légère diminution de la discrimination de 15% à 11% entre la première et la deuxième phase de tests. En revanche, pour les candidats portant un nom congolais, on observe une légère augmentation de 7% à 13%. Néanmoins, le taux de discrimination nette par rapport aux candidats portant un nom congolais n'est que marginalement significatif. Il s'ensuit que les candidats portant un nom marocain sont principalement confrontés à un traitement défavorable, mais que la phase de sensibilisation a permis de réduire légèrement ce traitement défavorable. Cela se manifeste également dans la figure 3, où la probabilité d'être invité pour visite du bien pour les candidats portant un nom marocain a légèrement augmenté, passant de 25% à 30%. Pour les candidats portant un nom belge et congolais, la probabilité d'être invité est restée relativement stable entre les phases 1 et 2. Ces chiffres ne varient pas en fonction du loyer ou du nombre de chambres du bien.

Figure 2. Taux de discrimination net sur base de l'origine ethnique

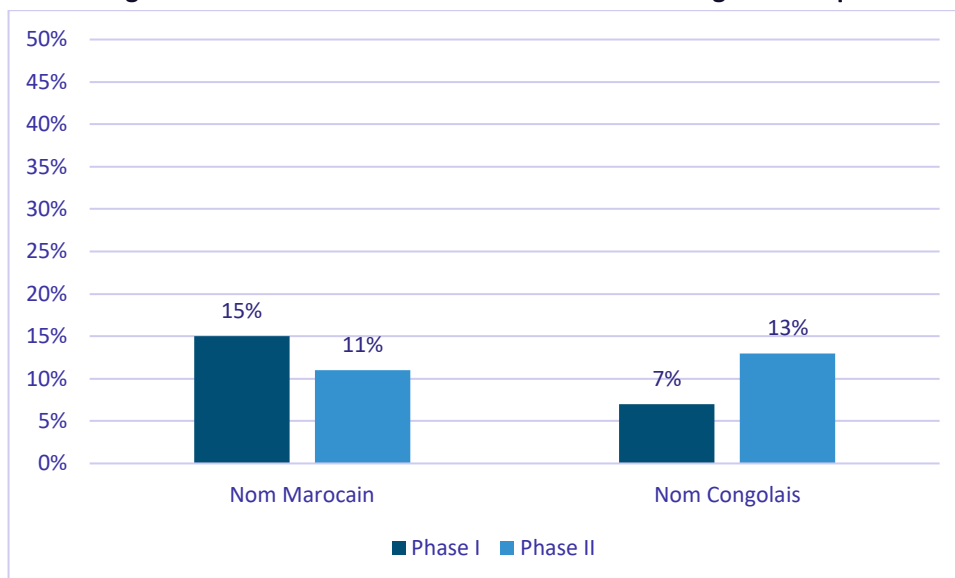
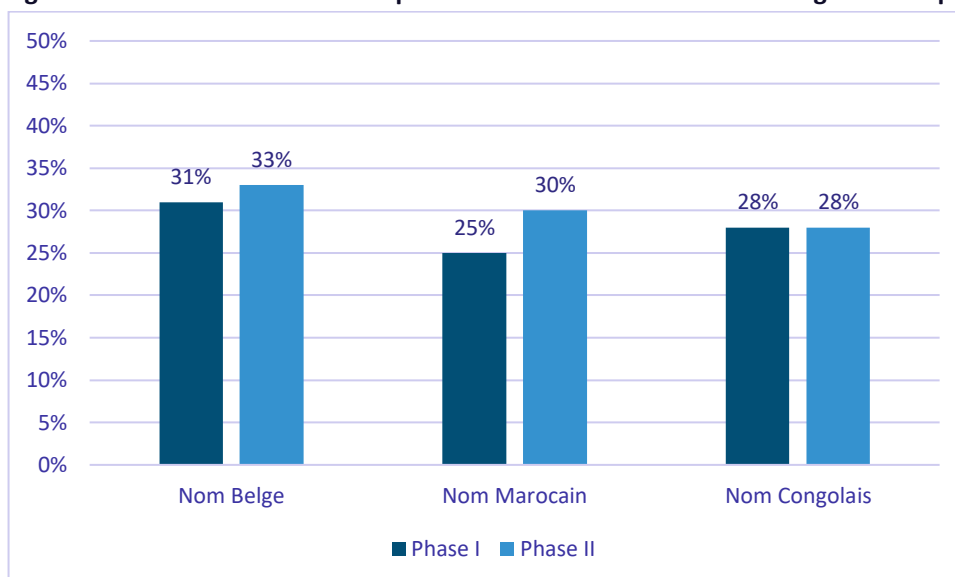


Figure 3. Probabilité d'être invité pour visiter un bien sur base de l'origine ethnique



Dans les figures 4 et 5, nous comparons, respectivement, les taux de discrimination nette et les probabilités d'invitation pour les candidats masculins portant un nom marocain avec les chiffres de 2019 et la première phase. Depuis les tests de 2019, où les hommes portant un nom marocain étaient discriminés dans 37% des cas, nous avons constaté une forte baisse de 21%. Également par rapport à la première phase, début 2022, nous constatons une diminution de 13%. Après la deuxième phase de tests, les hommes portant un nom marocain sont toujours traités défavorablement dans 16% des cas. Cette diminution s'explique par l'augmentation de la probabilité d'invitation des candidats masculins portant un nom marocain, qui est passé de 22% à 28%. Bien que la discrimination ethnique soit encore présente sur le marché locatif namurois, la mesure de sensibilisation semble avoir donné un coup de pouce dans la bonne direction.

Figure 4. Taux de discrimination net pour des candidats avec un nom masculin marocain: 2019, phase I et phase II

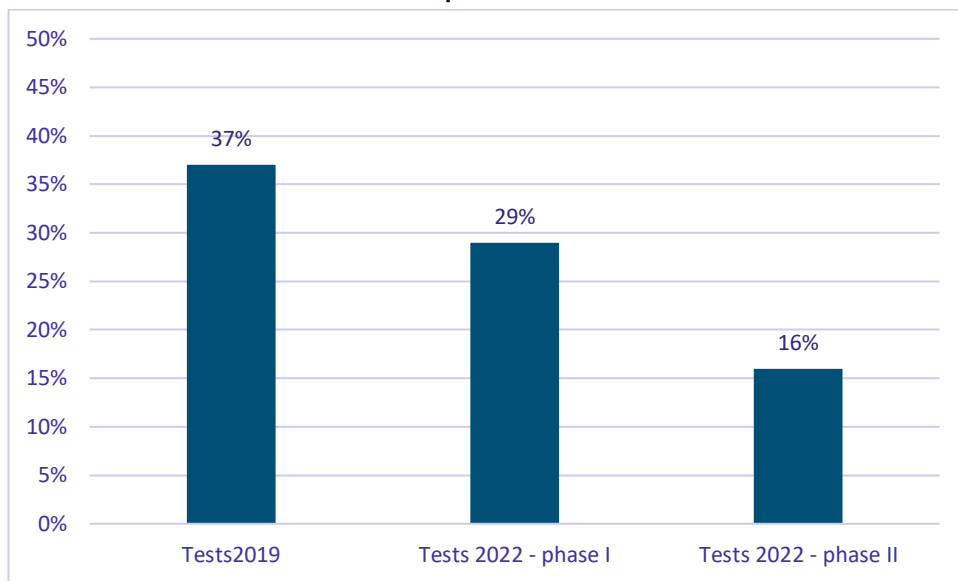
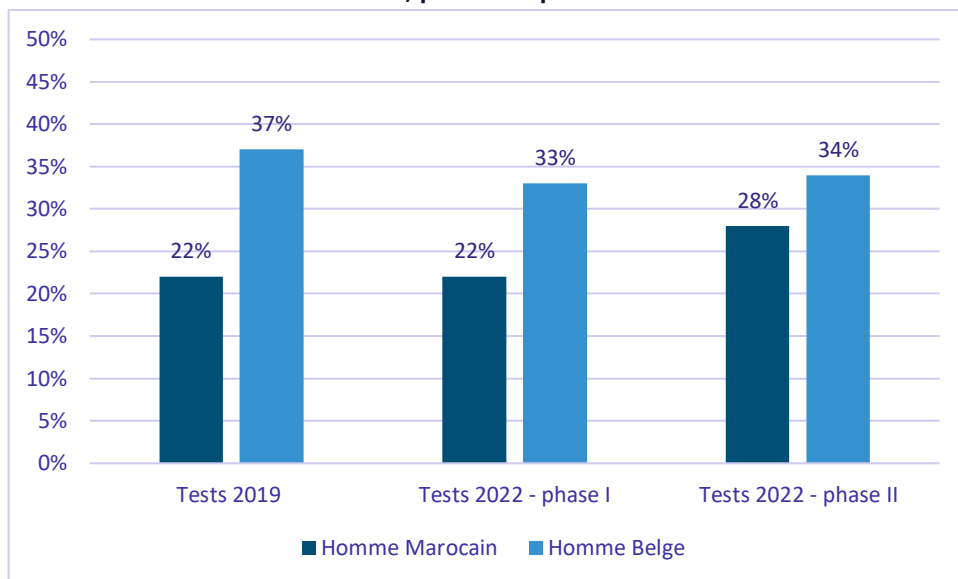


Figure 5. Probabilité d'être invité pour visiter un bien pour des candidats avec un nom masculin marocain: 2019, phase I et phase II



3.2. Discrimination sur base de la source de revenu

Dans les figures 6 et 7, nous montrons respectivement les taux de discrimination nette et les probabilités d'être invité pour visiter un bien pour les bénéficiaires d'allocations portant un nom marocain. Les résultats démontrent que les candidats ayant un nom marocain et recevant des allocations sont discriminés dans un total de 8% des cas. Néanmoins, ce résultat n'est pas statistiquement significatif. En outre, il apparaît que les agents immobiliers discriminent principalement (12%) les candidats ayant un nom marocain et bénéficiant d'allocations. Là encore, ce pourcentage n'est pas statistiquement significatif. La discrimination positive (-14%) constatée chez les propriétaires privés n'est pas non plus significative. La probabilité d'être invité pour visiter un bien pour tous les candidats est plus élevée chez les agents immobiliers (+/-30%) que chez les propriétaires privés (3%). Nous ne

trouvons aucune différence pertinente dans la probabilité d'invitation entre le profil de test et le profil de contrôle. Ces résultats ne varient pas en fonction du loyer ou du nombre de chambres.

Figure 6. Taux de discrimination net sur base de la source de revenus pour des candidats avec un nom marocain

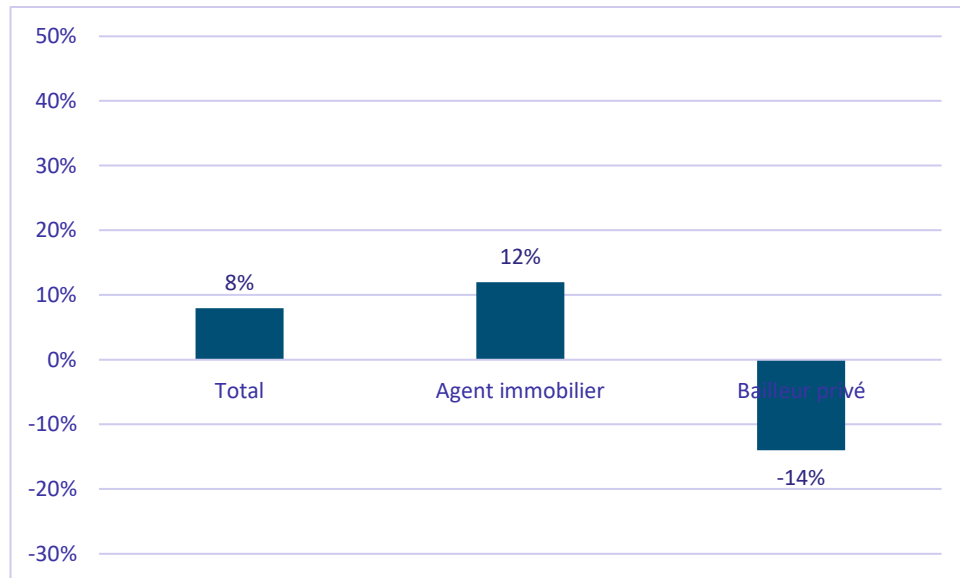
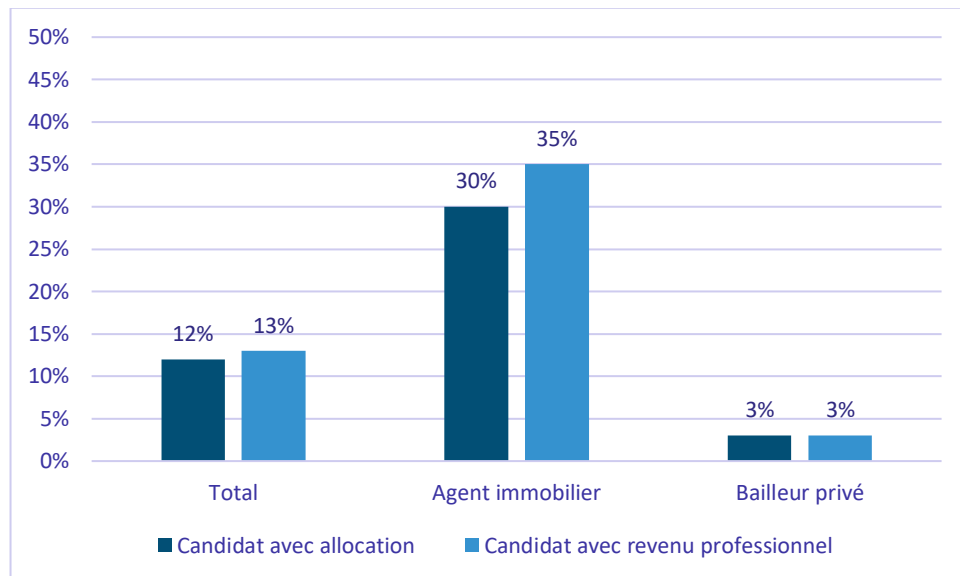


Figure 7. Probabilité d'être invité pour visiter un bien sur base de la source de revenus pour des candidats avec un nom marocain



4. Conclusion et recommandations

Cette deuxième phase de tests avait un double objectif. Tout d'abord, nous avons vérifié dans quelle mesure la campagne de sensibilisation a eu un effet sur le taux de discrimination ethnique par les agents immobiliers sur le marché locatif namurois. Cette campagne consistait principalement d'une lettre adressée aux agents immobiliers, indiquant clairement que la discrimination est interdite et que des tests seront effectués. Cette lettre a ensuite été diffusée par l'IPI, l'organisation d'agents immobiliers. En comparant les résultats de la première phase avec ceux de cette deuxième phase, nous pouvons dans une certaine mesure vérifier si cette forme de sensibilisation a eu un effet. Deuxièmement, nous avons également examiné dans quelle mesure les propriétaires privés et les agents immobiliers discriminent vis-à-vis de candidats portant un nom marocain et bénéficiant d'allocations. Pour ces deux objectifs, nous avons réalisé un total de 1.029 tests de correspondances par paires entre mai et juin 2022.

Les résultats montrent que la discrimination ethnique globale n'a pas changé entre la première et la deuxième phase. Les candidats portant un nom marocain ou congolais sont discriminés dans 11% (première phase) à 12% (deuxième phase) des annonces de location. Dans les deux cas, nous constatons que les hommes d'origine non-belge sont davantage discriminés que les femmes d'origine non-belge. Malgré de légères fluctuations dans le temps, le degré de discrimination ne diffère pas fondamentalement entre les candidats portant un nom marocain et ceux portant un nom congolais. Ces fluctuations sont plutôt dues au hasard (inhérent au travail avec des échantillons) qu'à des différences systématiques dans la discrimination des deux groupes ethniques. Si nous focalisons spécifiquement sur la situation des hommes marocains, nous constatons une amélioration remarquable depuis la phase de pilotage de 2019. Le taux de discrimination nette a diminué de plus de la moitié, passant de 37% (phase pilotage en 2019) à 16% (deuxième phase en 2022). Cela est dû à la fois au fait que les candidats portant un nom belge sont moins invités et que les candidats portant un nom marocain sont plus invités. Malgré cette diminution, il existe toujours une discrimination systématique à l'encontre des hommes marocains sur le marché locatif à Namur. Ces résultats suggèrent qu'il faut plus qu'une lettre de sensibilisation pour réduire la discrimination ethnique. Pour des recommandations politiques spécifiques, nous nous référons à notre premier rapport d'avril 2022⁶.

En ce qui concerne la discrimination fondée sur la source du revenu, nous ne constatons pas de discrimination vis-à-vis de candidats marocains en raison de leurs allocations. Les hommes marocains bénéficiant d'allocations ont presque les mêmes chances (faibles) d'obtenir une offre de visite que leurs homologues disposant d'un revenu professionnel. Ces résultats sont, à l'exception des résultats concernant les propriétaires privés, en ligne avec les tests auprès des candidats belges effectués lors de la première phase de tests. Dans cette deuxième phase, nous constatons que les agents immobiliers et les propriétaires privés ne discriminent pas les candidats marocains sur la base de leur source de revenu, alors que dans la première phase, nous avons constaté que les propriétaires privés discriminaient les candidats belges bénéficiant d'allocations.

⁶ Martiniello, B., Ghekiere, A. & Verhaeghe, P.P (2022). Les discriminations au logement à Namur: Première phase de tests. VUB: vakgroep sociologie.

Remerciements

Nous tenons à remercier les étudiants Yeboah-Afari, J. et Missault, K. pour leur aide dans la réalisation des tests de correspondances ainsi que El Khadji F. pour avoir révisé le rapport.

Références

- Bielen, S., Verhaeghe, P.P., Vaes, D. & Daniels, L. (2021). Discriminatie op de huurwoningmarkt van de Limburgse mijngemeenten. Brussel en Hasselt: Vakgroep Sociologie, Vrije universiteit Brussel en Universiteit Hasselt
- Carpusor, A., Loges, W. (2006). Rental discrimination and ethnicity in names. *Journal of Applied Social Psychology*, 36, 934-952.
- Heath, A., Di Stasio (2019). Racial discrimination in Britain, 1969-2017: a meta-analysis of field experiments on racial discrimination in the British labour market. *The British Journal of Sociology*, 70, 1774-1798.
- Heckman, J., Siegelman, P. (1993), 'The Urban Institute audit studies: Their methods and findings', in: M. Fix, R.J. Struyk (eds.), *Clear and Convincing Evidence: Measurement of Discrimination in America* (p.187-258), Urban Institute Press, Washington DC.
- Martiniello, B., Verhaeghe, P. P. (2021). Signaling Ethnicity and Race Through Names? The Perception of Names from an Intersectional Perspective. SSRN
- Martiniello, B., Ghekiere, A. & Verhaeghe, P.P (2022). Les discriminations au logement à Namur: Première phase de tests. VUB: vakgroep sociologie.
- Martiniello, B., Ghekiere, A., Verhaeghe, P.P. (2022). Discriminatie op de huurwoningmarkt van Brugge. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- 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? Over praktijktesten, mystery shopping en discriminatie*. Berchem: Uitgeverij EPO.
- Verhaeghe, P.P. (2020). *Ethnic discrimination on the housing market of Wallonia: an explorative study*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.P. (2020). *Etnische discriminatie op de huurwoningmarkt in Kortrijk. Een exploratieve studie*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.P., De Coninck, D. (2022). Rental discrimination, perceived threat and public attitudes toward immigration and refugees. *Ethnic and Racial Studies*, 45, 1371–1393.
- Verhaeghe, P.P., Dumon, M. (2019). *Discrimibrux 2019. Discriminatie door vastgoedmakelaars in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest in 2019*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.P., Ghekiere, A. (2020). *Is de etnische discriminatie op de Gentse woningmarkt structureel gedaald?* Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.
- Verhaeghe, P.P., Martiniello, B., Ghekiere, A. (2020). *Discriminatie op door makelaars op de huurwoningmarkt van Antwerpen: de nulmeting*. VUB: Vakgroep sociologie
- Verhaeghe, P.P., Praktijktesten Nu (2018). *Etnische discriminatie op de private huurwoningmarkt in Antwerpen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P. (2018). *Juridische praktijktesten naar discriminatie op de private huurwoningmarkt in Gent: de reactieve fase*. Vakgroep Sociologie, Universiteit Gent.

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

Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verhaeghe, P.P., Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. (2020). *Discriminatie, toegankelijkheid en betaalbaarheid op de huurwoningmarkt in Mechelen*. Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Verstraete, J., Verhaeghe, P.P. (2020). Ethnic discrimination upon request? Real estate agent's strategies for discriminatory question of clients. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35.

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.