

Discriminations ethniques dans l'accès au logement : une expérimentation en Nouvelle-Calédonie

Mathieu BUNEL¹, Samuel GOROHOUNA², Yannick L'HORTY³, Pascale PETIT⁴, Catherine RIS⁵

Octobre 2016

Résumé

Nous nous intéressons aux liens entre les discriminations ethniques dans l'accès au logement, d'une part, et la composition ethnique des quartiers d'autre part. Il s'agit de déterminer si les discriminations amplifient ou non les ségrégations résidentielles. Nous mesurons les discriminations dans l'accès au logement dans le Grand Nouméa, selon l'origine ethnique, en distinguant les origines kanak et européennes. Entre octobre 2015 et février 2016, nous avons répondu à 342 annonces en présentant 4 candidats à la location pour chaque annonce, soit 1368 réponses à des annonces immobilières. Deux de nos candidats signalent par leur patronyme leur origine kanak, deux signalent une origine européenne. Dans chaque paire, un candidat donne un signal de stabilité financière et professionnelle en indiquant explicitement qu'il est fonctionnaire. Une originalité de l'étude est d'exploiter statistiquement ces données en les croisant avec la répartition ethnique des quartiers. Nous trouvons une forte discrimination dans l'accès au parc locatif privé à l'encontre des candidats kanak dans l'ensemble des quartiers. L'envoi d'un signal de stabilité réduit fortement la discrimination à l'égard des candidats kanak.

Cette discrimination est liée aux comportements des propriétaires et dans une moindre mesure à l'action des agences immobilières. Les difficultés d'accès au logement relèvent uniquement d'une discrimination liée à la précarité sociale des Kanak dans les quartiers où les Kanak sont les plus représentés. Elles sont liées de surcroît à une discrimination ethnique à l'encontre des Kanak dans les quartiers où résident de manière très majoritaire des Européens. Les offreurs de logement jouent ainsi une part active dans la ségrégation résidentielle.

Codes JEL: J14, R31.

Mots-clés : discrimination, logement, Nouvelle-Calédonie, expérience contrôlée

¹ Mathieu BUNEL, Université de la Nouvelle-Calédonie, LARJE (EA 3329) TEPP-CNRS (FR 3435), mathieu.bunel@univ-nc.nc

² Samuel GOROHOUNA, Université de la Nouvelle-Calédonie, LARJE (EA 3329), samuel.gorohouna@univ-nc.nc

³ Yannick L'HORTY, Université Paris-Est, ERUDITE (EA 437), TEPP-CNRS (FR 3435), UPEC, UPEM, F-77454 Marne-La-Vallée France, yannick.lhorty@u-pem.fr

⁴ Pascale PETIT, Université Paris-Est, ERUDITE (EA 437), TEPP-CNRS (FR 3435), UPEC, UPEM, F-77454 Marne-La-Vallée France. pascale.petit@u-pem.fr

⁵ Catherine RIS, Université de la Nouvelle-Calédonie, LARJE (EA 3329), catherine.ris@univ-nc.nc

Cette étude a bénéficié du soutien de l'Agence Nationale de la Recherche (dans le cadre du projet Discrimination dans l'Accès au Logement : un Testing de cOuverture Nationale (projet DALTON ANR-15-CE28-0004) et du soutien de l'Université de la Nouvelle-Calédonie. Elle a également bénéficié de l'assistance de recherche de TuamanaiaFOIMAPAFIS dans le cadre d'un stage.

Introduction

Les travaux sur la ségrégation urbaine accordent en général peu de place à la question de la discrimination dans l'accès au logement. Certes, la ségrégation urbaine peut être observée en l'absence de toute discrimination sur le marché du logement, lorsqu'elle résulte uniquement des choix résidentiels des populations. Mais elle est problématique en présence de ce type de discrimination, dès lors que les populations ségréguées sont aussi celles qui sont discriminées. La compréhension des processus de discrimination sur le marché du logement est donc utile à la fois pour analyser les déterminants des fractures spatiales qui organisent la séparation territoriale des groupes sociaux, mais aussi pour définir les politiques publiques les plus pertinentes⁶.

La discrimination dans l'accès au logement a été largement étudiée aux Etats-Unis et plus récemment dans différents pays européens⁷. Tous les travaux mettent en évidence que les minorités religieuses ou ethniques sont victimes d'un traitement différencié sur le marché de l'immobilier. Globalement les demandeurs issus de ces minorités sont moins souvent contactés et le nombre et la qualité des biens qui leur sont présentés sont plus faibles.

Les recherches indiquent que l'ampleur de la discrimination sur le marché du logement n'est ni stable dans le temps ni uniforme dans l'espace. Elle est sensible aux caractéristiques du loueur, au type de bien loué, à l'environnement où est localisé ce bien, au signal d'intégration et/ou de stabilité économique transmis par le candidat. Toutefois encore peu de travaux ont porté un regard spatialisé sur les discriminations d'accès au logement en étudiant le rôle du contexte local du marché immobilier.

Existe-t-il un lien entre la composition ethnique de tel ou tel quartier et les discriminations dans l'accès au logement à raison de l'origine ? Les loueurs des quartiers les plus ségrégués font-ils bon accueil aux candidats issus des minorités ? S'il existe un lien entre la composition ethnique d'un quartier et une éventuelle sélection des loueurs, comment interpréter cette relation ?

Aux Etats-Unis, les premières études prenant en compte à un niveau désagrégé l'environnement ethnique sont celles de Yinger (1986), Page (1995) et Roychoudhury et al. (1996). Depuis Ondrich et al. (2003) puis Hanson et al. (2014) à l'aide d'échantillons plus importants ont précisé la relation entre la proportion de blancs dans un quartier et

⁶Kain (1968) "*The means by which racial segregation in housing has been maintained are amply documented. They are both legal and extra-legal; for example: racial covenants; racial zoning; violence or threats of violence; preemptive purchase; various petty harassments; implicit or explicit collusion by realtors, banks, mortgage lenders and other lending agencies.*"

⁷Pour les Etats-Unis voir notamment les travaux de Yinger (1986), Choi, et al., 2005, Page (1995), Choi, et al., 2005, Ondrich et al (2003), Hanson and Hawley (2011 et 2014), pour la Suède ceux de Ahmed et al., (2008 et 2010), Bengtsson et al., 2012 et Carlsson et Eriksson (2014), pour la France Bonnet et al. (2015), pour l'Espagne celui de Bosch et al., 2010; pour l'Italie celui de Baldini and Federici, 2011, pour la Grèce celui de Drydakis, 2011, pour la Belgique ceux de Heylen et al. (2015a, 2015b) ou encore pour l'Inde ceux de Thora et al. (2015) et Datta et al. (2016).

l'ampleur de la discrimination. Les résultats obtenus par ces travaux semblent indiquer l'existence d'effets de seuil locaux dans la répartition de la discrimination. Ondrich et al. (2003) montrent que la discrimination est plus faible dans les quartiers où sont sur-représentés les minorités et Hanson et al. (2014) montrent que la discrimination est la plus forte dans les quartiers relativement mixtes. Dans un travail de synthèse, Oh and Yinger (2015) soulignent que les agents immobiliers jouent un rôle central dans le processus d'orientation (Racial and Ethnic Steering) des candidats vers les quartiers où leur ethnie est la plus représentée.

En Europe, cette problématique du voisinage a été abordée par Bengtsson et al (2012) dans l'agglomération de Stockholm et par Baldini et Federici (2011) pour différentes régions italiennes. Ils obtiennent une relation croissante entre l'ampleur de la discrimination et la part de minorités dans le voisinage de l'offre testée. Toutefois, ces résultats restent fragiles car ils ne sont pas sans poser des problèmes de seuil (« neighborhood tipping ») et d'agrégation spatiale (« *modifiable areal unit problem* ») qu'il est nécessaire de préciser et de contrôler.

Dans cette étude nous proposons d'explorer la relation entre discrimination dans l'accès au logement et environnement local en nous appuyant sur une première mesure expérimentale de la discrimination au logement selon la communauté d'appartenance sur le territoire français.

D'octobre 2015 à février 2016, nous avons conduit un test d'accès à un logement privé en location dans l'agglomération du Grand Nouméa (la principale agglomération de Nouvelle-Calédonie) à l'aide d'une méthode de test de discrimination pour deux communautés d'appartenance kanak et européenne. Ces communautés représentent respectivement 26% et 33% de la population dans la zone étudiée⁸. Le fort niveau de ségrégation de l'agglomération de Nouméa en fait un terrain d'analyse exceptionnel pour étudier le lien entre environnement ethnique et discrimination. Au sud de cette agglomération la part de la population kanak n'est que de 5% alors que dans le nord de l'agglomération, situé à 10 kilomètres seulement, cette part atteint 50%. En outre comme dans cette zone géographique, les deux communautés étudiées sont non-minoritaires, il est possible de bien distinguer deux phénomènes : postuler à un logement en tant que candidat issu d'une minorité ethnique et postuler à un logement dans un quartier dans lequel mon ethnie est sous-représentée.

Au-delà de cette dimension spatiale, le protocole de notre étude permet d'identifier l'origine de ces discriminations en distinguant celles qui relèvent des préférences des offreurs de logement de celles qui relèvent de la situation sociale et de stéréotypes sur les capacités à payer des locataires. Pour ce faire, deux profils pour chaque communauté ont

⁸ Sur l'ensemble de la Nouvelle Calédonie les kanak et les européens représentent respectivement 39% et 27% de la population.

été constitués envoyant ou non un signal de stabilité financière. Enfin, dans la lignée des travaux de Zhao (2005), Zhao et al. (2006), Bosch et al. (2010), Carpusoret al. (2006) et Heylenet al. (2015b), notre analyse permet de préciser l'impact des agences immobilières dans le processus de discrimination et d'orientation des candidats.

Les résultats obtenus montrent qu'il existe une forte discrimination dans l'accès au logement à l'encontre des candidats kanak dans l'ensemble des quartiers de l'agglomération de Nouméa. L'envoi d'un signal de stabilité réduit fortement la discrimination à leur égard. Le résultat le plus notable est que l'environnement communautaire de l'offre affecte fortement l'ampleur et surtout la nature de la discrimination. Dans les quartiers où les Kanak sont les plus représentés, les difficultés d'accès au logement relèvent essentiellement d'une discrimination liée à la précarité sociale des Kanak. Elles sont liées de surcroît à une discrimination ethnique à l'encontre des Kanak dans les quartiers où résident de manière très majoritaire des Européens. Les offreurs de logement jouent ainsi une part active dans la ségrégation résidentielle.

La structure de l'article est la suivante. La première section situe l'environnement social de l'agglomération de Nouméa. La deuxième section propose un survol de la littérature sur les discriminations dans l'accès au logement en s'intéressant notamment aux interactions entre l'environnement ethnique et l'ampleur de la discrimination. La troisième section décrit la méthode et la construction des données. La quatrième section présente les résultats du testing et discute les liens entre discrimination et ségrégation urbaine.

1. Ségrégation et marché du logement dans l'agglomération de Nouméa

La Nouvelle-Calédonie est une collectivité française localisée dans le Pacifique qui dispose d'un statut particulier de large autonomie très différent des autres collectivités d'outre-mer françaises. Ce territoire insulaire se caractérise par de très nombreuses inégalités entre communautés d'appartenance. Malgré une politique forte et relativement ancienne visant à promouvoir une répartition plus équitable des ressources, des chances et des pouvoirs entre les communautés, politique dite de « *rééquilibrage* » annoncée par les Accords de Matignon (1988) et renforcée par l'Accord de Nouméa (1998), les membres de la communauté kanak restent victimes de nombreuses inégalités (Gorohouna et al, 2013). Si ces inégalités ont tendance à décliner ces dernières années, elles demeurent importantes dans de très nombreux domaines socio-économiques⁹. Le **tableau A3** en annexe fournit, à

⁹ D'après l'institut de statistique de Nouvelle-Calédonie (Isee), le taux d'emploi atteint 49 % pour les Kanak et 71 % pour les non-Kanak, le taux de chômage au sens du recensement atteint 27 % pour les Kanak contre 10 % pour les autres natifs, 5 % des Kanak sont diplômés du supérieur contre 28 % pour les non Kanak, à l'inverse, seuls 3 % sont cadres et 16 % exercent une profession intermédiaire contre respectivement 7 % et 24 % pour les autres natifs.

partir des données du recensement 2014, les différences sur la situation socio-professionnelle moyenne par communauté d'appartenance pour le champ retenu dans notre étude (les hommes de 25 à 55 ans de la Province Sud). Il apparaît que la part d'inactifs est deux fois supérieure pour les Kanak que pour les européens et que le taux de chômage est sept fois supérieur. Parmi les actifs occupés Kanak, 16,9% occupent un emploi temporaire, 70% occupent un CDI dans le secteur privé et 13,1% un CDI dans le secteur public. Pour les européens ces pourcentages sont respectivement de 9,8%, 58,7% et 31,9%. En termes de situation socio-professionnelle, les écarts sont également très importants puisque seulement 14,9% des Kanaks salariés ont le statut de cadre ou de profession intermédiaire contre 48,1% pour les européens.

Au-delà de ces inégalités, la Nouvelle-Calédonie se caractérise également par un fort niveau de ségrégation ethnique et sociale notamment dans l'agglomération du Grand Nouméa qui comprend les quatre communes les plus peuplées de la Province Sud de Nouvelle-Calédonie : Nouméa, Mont Dore, Païta et Dumbéa. Cette zone où se concentre 60% de la population et 73 % des emplois de l'archipel, oppose les quartiers sud, majoritairement européens et résidentiels où se regroupent des populations aisées, aux quartiers nord, majoritairement kanak plus populaires s'inscrivant parfois dans un processus de «ghettoïsation»¹⁰(Pestana et al., 2014). Les données du recensement permettent de décrire le parc immobilier de cette agglomération.

En 2014, le grand Nouméa comptabilise près de 60 000 logements. Parmi eux, 51% sont occupés par des propriétaires, 26% par des locataires d'un logement privé, 18% par des locataires d'un logement social et 5 % correspondent à des squats ou à des habitats spontanés. Il existe des différences assez notables entre la ville de Nouméa et les autres communes de l'agglomération. Dans ces dernières, près des deux tiers des habitants sont propriétaires de leur logement contre deux cinquièmes pour Nouméa. Les logements sociaux se concentrent quant à eux principalement dans les communes de Nouméa et de Dumbéa où ils représentent 21% du parc immobilier contre 8% dans les autres communes. Entre quartiers, il existe pour la ville de Nouméa des différences spatiales notables. Les quartiers du nord de la ville de Nouméa se caractérisent par une proportion relativement importante de logements insalubres¹¹ et de logements sociaux¹². Inversement, dans les quartiers sud de la ville seule une très faible proportion de logements sont des logements sociaux et les logements offerts à la location sont de très bonne qualité et nettement plus chers¹³.

¹⁰C'est notamment le cas pour le quartier de Rivière Salée.

¹¹D'après l'IEOM (2008), 4,2% des logements du quartier du Centre-Ville sont insalubres ce taux atteint même 9% pour les quartiers la Vallée du Génie, le Quartier Latin et la Vallée du Tir, Nouville et la presqu'île de Ducos.

¹² Le quartier de Tina sur mer situé au nord de Nouméa fait figure d'exception.

¹³ D'après une étude de 2007, le prix au m² des appartements offerts à la location est 50% plus cher dans les quartiers sud de Nouméa que dans le reste de l'agglomération (IEOM, 2008).

2. Discrimination dans l'accès au logement et environnement ethnique : un survol de la littérature

Dans le domaine de la mesure des discriminations dans l'accès au logement, comme dans celui de l'accès à l'emploi, la méthode du testing est celle qui s'impose dans la littérature internationale (Bertrand et Duflo, 2016). Aux Etats-Unis, à la suite du Fair Housing Act (1968), de très nombreuses études ont utilisé cette méthodologie afin d'analyser la discrimination dans l'accès au logement. Plusieurs campagnes de testing ont été réalisées dans plus de 30 agglomérations américaines sur plusieurs vagues successives 1977, 1989, 2000 et 2012 sous l'égide du *Department of Housing and Urban Development*. Les preuves expérimentales de comportements discriminatoires à l'encontre des minorités noires, hispaniques, asiatiques et « Native Americans » sont multiples (voir Oh et Yinger, 2015 pour un survol récent de ces travaux). Dans les pays européens, ces tests bien que plus récents existent également et confirment la présence de discrimination ethnique¹⁴. Pour la France, il existe quelques travaux de nature qualitative et une étude qui combine les approches qualitatives et quantitatives, à Paris dans le cadre d'un test téléphonique en réponse à 250 annonces immobilières (Bonnet et al. 2015).

Trois variantes de tests de discriminations co-existent: le test qui repose uniquement sur un envoi de correspondance (une demande d'information adressée par courrier électronique), le test qui s'appuie sur un appel téléphonique et le test qui mobilise la présence physique de candidats à la location¹⁵. Les articles d'Heckman (1998) et Heckman et al. (1993) ont identifié et discuté les limites associées à cette troisième méthode dont plusieurs peuvent s'étendre à la méthode par téléphone.

Globalement, l'objectif de ces trois méthodes est de comparer les taux de succès de candidats fictifs que l'on souhaite en tous points similaires à l'exception de la caractéristique testée. Pour chacune des méthodes précédentes, deux variantes peuvent exister: la première vise à sélectionner de manière aléatoire, pour chaque offre testée, un seul profil (Carpusoret al., 2006) alors que la seconde repose sur l'envoi de tous les profils à la même annonce (Ahmed et al., 2008). L'avantage de la première stratégie est de réduire le risque d'être détecté mais son principal inconvénient est qu'elle ne permet pas de contrôler l'effet de variables fixes inobservables sur le taux de réponse. La seconde stratégie offre les avantages et les inconvénients inverses.

Les résultats obtenus par ces différents travaux convergent pour souligner que les minorités ethniques et religieuses sont discriminées dans la plupart des pays et des villes étudiées. Ces

¹⁴ Voir note 7.

¹⁵ Thorat et al. 2015 et Bosch et al. (2010) constituent l'une des rares références à combiner deux approches simultanément. Les premiers montrent que lors de l'envoi de candidats fictifs la discrimination est plus forte que lorsque la prise de contact s'effectue par téléphone. Les seconds Bosch et al. (2010) montrent qu'il n'existe pas de différences entre l'envoi de courrier et la prise de contact par téléphone.

études dénotent toutefois par leur grande hétérogénéité des écarts de taux de réponse à une même offre qui varient entre 0 et 30 points de pourcentage. C'est pourquoi la plupart des études récentes tentent de caractériser et d'expliquer les éléments qui affectent ces différences.

Afin d'identifier le rôle joué par la discrimination statistique (à la Arrow) plusieurs auteurs ont croisé le signal ethnique ou religieux avec un signal suggérant, soit un niveau social élevé (maîtrise d'un langage soutenu), soit un niveau d'intégration (maîtrise de la langue), soit encore une plus grande stabilité professionnelle (bonne situation professionnelle). Globalement, quelle que soit sa forme, un signal de qualité réduit fortement l'ampleur de la discrimination sans la faire disparaître complètement (Massey et al. 2001, Ahmed, et al. 2010, Bosch et al., 2010, Baldini et al. 2011, Drydak, 2011).

Le rôle joué par les agences immobilières est plus ambigu. Selon un test réalisé par Heylen et al (2015b) en Belgique, qui mesure la proportion d'agences acceptant d'écarter des candidats à la location d'origine étrangère, les agences immobilières semblent être un canal massif de transmission de discrimination via les clients. Les résultats antérieurs d'Ahmed et al. (2008) confirment cette conclusion pour la Suède. Toutefois, ceux de Carpusor et al. (2006) pour la ville de Los Angeles indiquent que les agences ne discriminent pas plus que les propriétaires privés et ceux de Bosch et al. (2010) pour différentes villes espagnoles identifient même un rôle modérateur des agences.

Un point qui reste encore peu exploré est le lien entre les discriminations et l'environnement ethnique local de l'offre. Il s'agit ici de savoir si les discriminations à l'encontre d'une population donnée peuvent être reliées à la présence de cette population dans la population locale. C'est une question importante pour comprendre les processus de ségrégation urbaine et leur persistance dans le temps. Si les populations discriminées sont plutôt celles qui sont localement minoritaires, les discriminations sur le marché immobilier amplifient et font persister les phénomènes de ségrégation urbaine. C'est l'inverse si ce sont les populations majoritaires qui sont discriminées.

Pour les Etats-Unis, les études ne semblent pas délivrer de conclusions claires. Les travaux de Yinger (1986) pour la ville de Boston, de Page (1995), sur 25 villes américaines, et de Roychoudhury et al. (1996) pour Détroit ont étudié directement ou indirectement le lien entre l'environnement ethnique et l'ampleur des discriminations. Toutefois, à cause de la taille de leur échantillon et/ou des faibles différences de répartition ethnique existant dans la zone étudiée, ces travaux se limitent à retenir deux catégories de quartiers ou bien à raisonner au niveau des communes.

Ondrich et al. (2003), Hanson et Hawley (2011) et Hanson et Santos (2014) à l'aide de bases plus volumineuses (de l'ordre de 2000 offres) produisent des analyses plus fines. Ils étudient l'ampleur de la discrimination à l'égard des Noirs et des Hispaniques en fonction de la proportion de blancs dans le quartier de l'offre pour plusieurs dizaines de zones. Ils mettent en évidence une

relation non linéaire entre ces deux dimensions qui varie selon les villes considérées. Il co-existe un effet agglomération et un effet quartier qui reste à caractériser.

En Europe, à notre connaissance, seules trois études intègrent cette dimension. Celle de Bengtsson et al (2012) sur l'agglomération de Stockholm, celle de Baldini et al. (2011) sur différentes régions italiennes ou encore celle de Carlsson et Eriksson (2014) sur différentes régions suédoises. Ces trois études semblent indiquer que la discrimination n'est significative que dans les zones où se concentre une part plus importante d'immigrés (la banlieue de Stockholm pour le premier, les régions du Nord de l'Italie pour le second, les zones métropolitaines pour le dernier). Toutefois ces résultats méritent d'être confirmés car ils peuvent être sensibles à un problème d'agrégation spatiale (*modifiable area unit problem*) ou d'effet fixe.

L'objectif de cet article est d'étudier de façon approfondie la relation entre discrimination ethnique et ségrégation ethnique du quartier en s'appuyant sur une zone géographiquement peu étendue et caractérisée par de très grandes différences de répartition ethnique.

3. Protocole expérimentale et collecte des données.

Cet article propose un test d'accès à un logement en location dans le parc privé dans le Grand Nouméa. Le protocole ne couvre ni l'accès au logement social, qui passe par des circuits très spécifiques, ni l'accès à des maisons du parc privé, qui sont rares dans cette zone. La collecte des données a eu lieu d'octobre 2015 à février 2016. Nous avons testé l'ensemble des offres d'appartement à louer dans le Grand Nouméa au fur et à mesure de leur publication en utilisant essentiellement le site de référence <http://www.immobilier.nc/> qui centralise la grande majorité des offres immobilières en Nouvelle-Calédonie¹⁶.

Les candidats à la location sont des hommes signalant leur origine ethnique kanak ou européenne via leur patronyme et leur prénom. Le choix des noms de famille et celui des prénoms correspondent à des identités crédibles et réalistes. Il s'agit des prénoms parmi les plus courants pour cet âge et pour leur communauté d'appartenance. Les patronymes signalent sans ambiguïté une origine kanak ou une origine européenne¹⁷. L'ordre de réponse de chaque type de candidat a été modifié quotidiennement de façon aléatoire tout au long de la collecte des données. Le test a consisté à envoyer des courriers électroniques courts et interrogatifs en réponse à des annonces publiées afin de demander à visiter le logement. Les messages suivants ont été envoyés :

¹⁶Internet ne constitue pas le seul canal par lequel transitent les offres de logements. Les autres canaux tels que les journaux et ou les réseaux sociaux n'ont pas été appréhendés dans cette étude.

¹⁷Pour les patronymes européens, nous avons retenu des noms parmi les plus répandus en France Métropolitaine. Pour les patronymes kanak, nous avons retenu des noms répandus qui signalent une origine dans une tribu de la province Sud de la Nouvelle-Calédonie, c'est-à-dire dans la province à laquelle appartient le Grand Nouméa.

Bonjour
Cette annonce correspond assez bien à ce que je recherche.
Comment faire pour visiter cet appartement ? Quels documents
sont nécessaires pour le louer ?
En vous remerciant
Prénom et Patronyme

Ces messages sont volontairement courts, s'agissant d'une première prise de contact et interrogatifs, afin de susciter une réaction du destinataire. Le patronyme informe sur l'appartenance ethnique du candidat. Une base de données spécifique a été constituée répertoriant pour chaque offre, la date de publication, la localisation géographique, le prix de location par mois, la taille du logement en nombre de pièces et en mètres carrés, le nom, le genre et le statut du propriétaire et enfin la nature de la réponse fournie au candidat.

Parmi l'ensemble des quartiers du Grand Nouméa, certains peu denses et peu peuplés n'ont pas été échantillonnés. Au final, 31 quartiers ont été effectivement testés, parfois avec un nombre d'annonces très faibles (**Carte 1**). Dans l'exploitation spatiale des résultats, un regroupement des quartiers en trois zones a été réalisé (**Carte 2**) :

- groupe 1 : les quartiers où les Kanak sont très minoritaires (moins de 15 % des résidents), situés au sud de Nouméa;
- groupe 2 : les quartiers mixtes, situés dans Nouméa où les Kanak représentent de 15 % à 25 % de la population ;
- groupe 3 : les quartiers comprenant plus de 25 % de Kanak, qui sont situés au nord de Nouméa et dans les communes de Païta, Dumbéa et Mont-Dore quel que soit le pourcentage de Kanak¹⁸.

Au total, ont été testées 342 véritables annonces immobilières dont 118 dans le groupe1 (34,5%), 156 dans groupe2 (45,6%) et 68 dans le groupe3 (19,9%).

Les éventuelles différences de traitement spatial des candidats peuvent provenir d'une discrimination statistique ou d'une discrimination par les préférences. Afin d'identifier ces deux sources de discrimination à l'instar de Massey et al. (2001), Ahmed et al. (2010), Bosh et al., (2010), Baldini et al., (2011) et Drydakis, (2011), nous croisons le signal d'appartenance ethnique avec un signal de qualité du candidat.

Dans certains messages transmis par nos candidats fictifs figurait en plus la phrase suivante « *Je suis agent de l'Etat et je viens de muter à Nouméa* ». Cette mention permet d'envoyer un

¹⁸ Les disparités ethniques par quartier des communes de Païta, Dumbéa et Mont-Dore qui existent également mais de manière nettement moins prononcée que pour Nouméa n'ont pas pu être prises en compte car le flux d'offres de logement dans ces communes n'est pas suffisamment important.

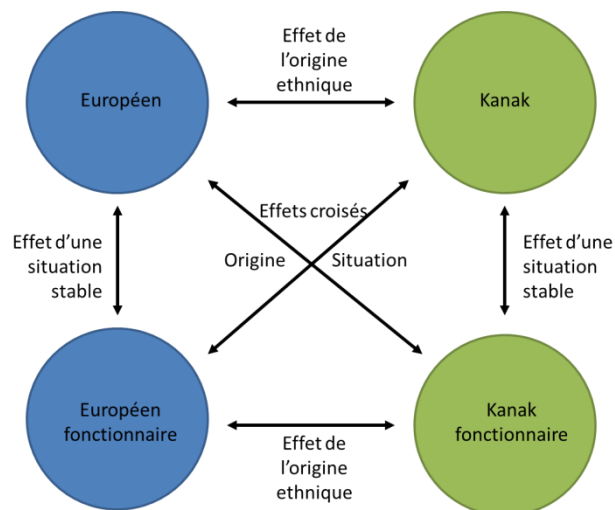
signal sans ambiguïté de stabilité professionnelle et d'obtention d'un salaire en moyenne plus élevé du fait de la politique d'indexation¹⁹ qui existe dans cette zone.

Ainsi, quatre profils de candidats à la location ont été constitués (A-Européen, B-Européen fonctionnaire, C-Kanak, D-Kanak-fonctionnaire). Notre base contient au final 1 368 réponses à 342 annonces immobilières (4 × 342).

En comparant les résultats obtenus par chacun de ces profils, notre protocole permet d'évaluer l'effet de l'origine ethnique, conditionnellement à la stabilité de l'emploi, l'effet de la stabilité conditionnellement à l'origine ethnique, ainsi que les effets croisés, qui combinent les deux aspects (**schéma 1**).

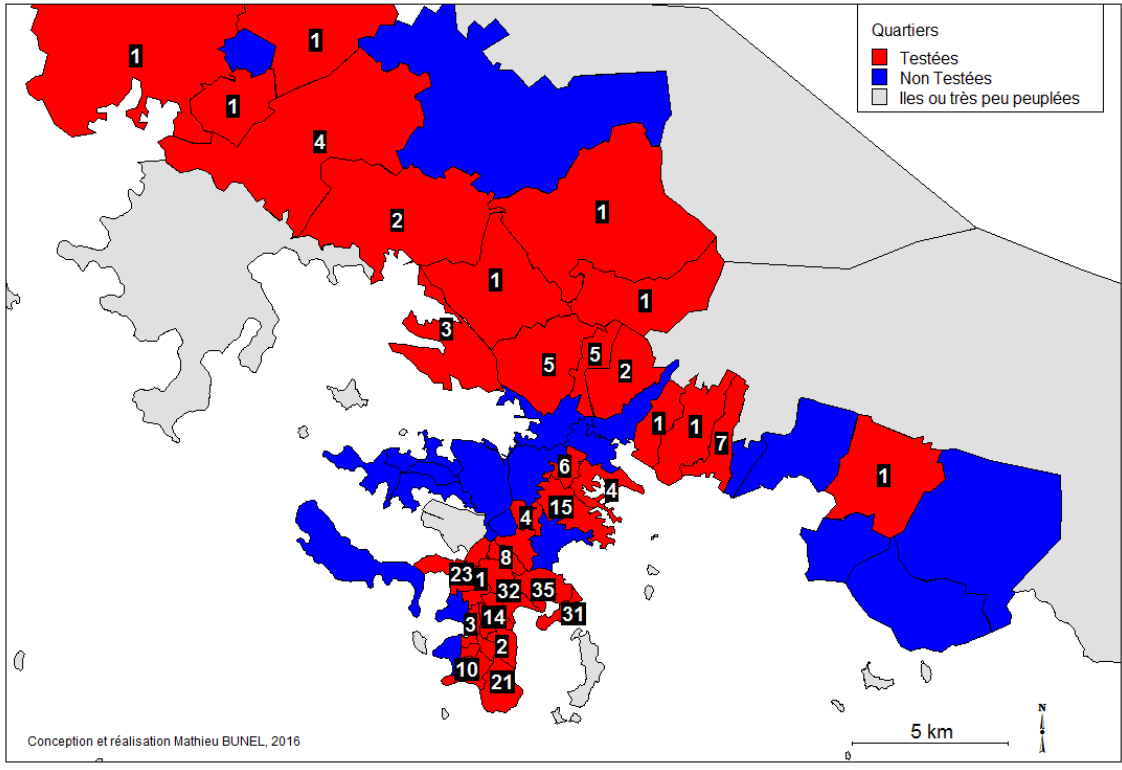
Notons enfin que parmi les annonces testées, 87 % ont été publiées par des particuliers et 13% par des agences immobilières. Le fait de tester à la fois des annonces de particuliers et des annonces d'agences immobilières nous permet de déterminer si les éventuelles discriminations sont liées aux préférences personnelles des conseillers des agences et des loueurs et/ou aux caractéristiques des quartiers voire si les agences jouent un rôle actif dans l'orientation des candidats, ce qui constituent des hypothèses largement discutées dans la littérature (Choi *et al.* 2005 ; Oh et Yinger, 2015).

Schéma 1. Les effets évalués



¹⁹ Les salaires des fonctionnaires d'Etat de la zone considérée sont multipliés par 1,73 par rapport à la grille française métropolitaine. Selon les données de l'ISEE, en moyenne en Nouvelle-Calédonie, les fonctionnaires ont des revenus supérieurs aux salariés du privé.

Carte 1: Localisation et nombre d'offres de logement testées au sein du grand Nouméa



4. Résultats des tests

Parmi ces 342 annonces testées, 274 ont obtenu au moins une réponse, dans 258 cas cette réponse était positive. Le taux de réponse calculé en rapportant le nombre de réponses positives et le nombre total d'annonces dépasse 75 %²⁰(tableau 1).

Tableau 1. Répartition du nombre de réponses positives par offre

	Nombre de cas	%
Aucune	84	24.6%
1 et plus	258	75.4%
Nombre de candidats contactés en cas de réponse positive		
1	22	8.5%
2	36	14.0%
3	45	17.4%
4	155	60.1%

Source : base DALTON

Nous présentons en premier lieu les résultats agrégés sur l'ensemble du grand Nouméa avant de présenter les résultats par groupes de quartiers.

Résultats agrégés

Le candidat qui a été le plus fréquemment contacté par les loueurs est le candidat européen qui affiche un signal de stabilité en mentionnant qu'il est fonctionnaire (tableau 2). Il est contacté suite à 67,5 % de ses demandes. Viennent ensuite le candidat européen sans précision de stabilité (65,2 %), puis le candidat kanak fonctionnaire (63,5 %) et enfin le candidat kanak qui n'envoie aucun signal de stabilité (52,0 %). Ce dernier est systématiquement le moins contacté, quel que soit le nombre de réponses total du loueur. D'après ces résultats, le candidat européen qui affiche un signal de stabilité doit envoyer 14,8 candidatures pour obtenir 10 réponses positives contre 19,2 pour le candidat kanak qui ne présente aucun signal de stabilité.

²⁰ Les taux de réponse par candidat sont légèrement plus élevés dans notre étude que dans ceux réalisés aux Etats-Unis (Carlsson et al., 2014), en Italie (Baldini et al, 2011), en Suède (Ahmed et al, 2010) ou en Espagne (Bosch et al , 2010) qui varient entre 40% et 60%.

Tableau 2. Taux de réponses non nulles par type de candidat

	Taux de réponse non nulle		Taux de réponse conditionnel au nombre de réponse total							
			1		2		3		Au moins 1	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Européen fonctionnaire	231	67.5%	13	52.0%	24	66.7%	39	86.7%	231	89.5%
Européen	223	65.2%	3	12.0%	26	72.2%	39	86.7%	223	86.4%
Kanak fonctionnaire	217	63.5%	5	20.0%	17	47.2%	40	88.9%	217	84.1%
Kanak	178	52.0%	1	4.0%	5	13.9%	17	37.8%	178	69.0%
Nombre d'offres	342		25		36		45		258	

Source : base DALTON

Si l'on compare les candidats de statuts différents, les écarts entre les deux candidats européens sont statistiquement non significatifs, ce qui indique que le signal de stabilité apporté par un statut de fonctionnaire n'est pas valorisé par les loueurs pour un candidat européen (**tableau 3 et tableau 4**). En revanche, la différence est significative entre les deux candidats kanak, ce qui indique cette fois-ci que le signal de stabilité envoyé par le fait d'être fonctionnaire est fortement valorisé par le loueur pour un candidat kanak uniquement (l'écart est de 11 points).

Du fait de la prime à l'accès à la location donnée au Kanak fonctionnaire, ce dernier ne présente pas de différence significative vis-à-vis des deux candidats européens, au seuil de 5 %. En revanche, la différence entre les candidats européens et Kanak de même statut, fonctionnaire ou sans statut apparent, est significative (à 10 % seulement pour les candidats fonctionnaires). Ces résultats suggèrent la coexistence de deux sources de discrimination : une discrimination par l'information, ou discrimination statistique, à l'encontre du candidat kanak qui n'affiche aucun signal de stabilité, comme en témoignent les écarts entre Européens et Kanak, qui s'amenuisent fortement lorsque ce dernier affiche un signal de stabilité professionnelle tel que le fait d'être fonctionnaire ; une discrimination par les préférences, de moindre ampleur, révélée par le fait que des différences significatives existent entre Européens et Kanak fonctionnaires (écart de 4 points de pourcentage).

Ainsi, un Kanak qui n'envoie pas un signal de stabilité est victime d'une double discrimination. Il est discriminé à raison de son origine ethnique, d'une part, et il l'est également à raison d'une précarité sociale réelle ou supposée. L'addition des deux éléments se traduit par une pénalité de l'ordre de 15 points de pourcentage dans le taux de réponse à sa prise de contact auprès du loueur. Relativement au candidat d'origine européenne, cela correspond en valeur relative à un écart total de près de 30 %, ce qui est considérable.

Tableau 3. Taux brut de réponses non nulles sur les mêmes annonces (en %)

	Taux de réponses non-nulle	Ecart-type	T de Student	Intervalle de confiance de niveau 90%	
				Borne inférieure	Borne supérieure
Européen fonctionnaire	67.5***	2.53	26.72	63.3	71.7
Européen	65.2***	2.58	25.27	61.0	69.4
Kanak fonctionnaire	63.5***	2.57	24.65	59.2	67.7
Kanak	52.1***	2.66	19.55	47.7	56.4

Les statistiques de Student et les intervalles de confiance ont été calculés par la méthode du bootstrap réalisée sur 10 000 tirages

*** significatif au seuil de 1%

Source : base DALTON

Tableau 4. Différences de taux de succès des candidats fictifs sur les mêmes offres selon la situation professionnelle et l'origine du candidat (en point de %)

Comparaisons 2 à 2 sur les mêmes offres	Ecart (en points de %)	Student	Intervalle de confiance de niveau 90%	
			Borne inférieure	Borne supérieure
Effet du signal de stabilité (candidat de référence : aucun signal de stabilité)				
Tous	6.9***	5.04	4.7	9.1
Européens	2.4	1.21	0.84	5.54
Kanak	11.4***	5.52	8.01	14.78
Effet du signal de l'origine ethnique (candidat de référence européen)				
Tous	-8.6***	-5.00	-11.4	-5.8
Signal de stabilité de l'emploi	-4.1*	-1.85	-7.71	-0.46
Aucun signal de stabilité	-13.2***	-5.75	-16.95	-9.42
Effet croisé (candidat de référence européen avec emploi stable)				
Kanak statut professionnel non précisée	-15.51***	-6.55	-19.39	-11.62

Les statistiques de Student et les intervalles de confiance ont été calculés par la méthode du bootstrap réalisée sur 10 000 tirages

*** significatif au seuil de 1%, ** de 5%, * de 10%

Source : base DALTON

Le tableau 5 présente les résultats détaillés des tests et les distingue selon l'origine des offres, en provenance d'un particulier ou d'une agence immobilière. A l'instar de Choi *et al.* (2005), Ahmed et al, (2008), Bosch et al. (2010), Heylen et al (2015) et contrairement à Carpusor et al. (2006) il existe des différences entre les propriétaires privés et les agences. Les agences répondent plus souvent à l'ensemble des candidats et discriminent plutôt moins (**tableau 5**)²¹. Les discriminations à l'encontre des Kanak sont plus marquées lorsque le loueur est un particulier que lorsqu'il s'agit d'un professionnel (-4,7 contre -1,5 et -14,1 contre -9,0).

C'est un résultat intéressant parce qu'il invalide l'hypothèse d'une discrimination dans l'accès au logement qui serait essentiellement conduite par les préférences des agents immobiliers. Certes, nous trouvons que les agents immobiliers sont parties prenantes du processus de discrimination dans l'accès au logement, mais nous ne sommes pas en mesure d'établir s'ils agissent selon leurs propres préférences ou s'ils répondent aux demandes exprimées de façon plus ou moins explicites par leurs mandataires. Toutefois, la taille de notre échantillon ne permet pas d'approfondir cette relation.

²¹Nous avons également testé si le genre du loueur influençait le taux de réponse et le niveau de discrimination. Comme pour Ahmed et al, 2008 cette dimension n'affecte pas significativement les résultats.

Tableau 5. Différences de taux de succès des candidats fictifs sur les mêmes offres selon la situation professionnelle et l'origine du candidat en fonction du statut de l'offreur (en point de %)

Comparaisons 2 à 2 sur les mêmes offres	Ecart (en points de %)	Student	Intervalle de confiance de niveau 90%	
			Borne inférieure	Borne supérieure
Offres agences				
Effet du signal de stabilité (candidat de référence : aucun signal de stabilité)				
Tous	6.1	1.31	1.5	13.7
Européens	3.1	0.83	3.0	9.1
Kanak	10.5**	2.01	1.9	19.1
Effet du signal de l'origine ethnique (candidat de référence européen)				
Tous	-5.3	-1.18	-12.6	2.0
Signal de stabilité de l'emploi	-1.5	-0.31	-9.7	6.6
Aucun signal de stabilité	-9.0 †	-1.62	-18.1	0.1
Effet croisé (candidat de référence européen avec emploi stable)				
Kanak situation professionnelle non précisée	-12.0**	-2.07	-21.5	-2.5
Offres particuliers				
Effet du signal de stabilité (candidat de référence : aucun signal de stabilité)				
Tous	4.5***	2.56	1.6	7.4
Européens	2.2	0.97	1.5	5.9
Kanak	11.6***	5.22	8	15.2
Effet du signal de l'origine ethnique (candidat de référence européen)				
Tous	-9.4***	-5.09	-12.5	-6.4
Signal de stabilité de l'emploi	-4.7*	-1.89	-8.8	-0.6
Aucun signal de stabilité	-14.1***	-5.61	-18.3	-10.0
Effet croisé (candidat de référence européen avec emploi stable)				
Kanak situation professionnelle non précisée	-16.3***	-6.24	-20.5	-12.0

Les statistiques de Student et les intervalles de confiance ont été calculés par la méthode du bootstrap réalisée sur 10 000 tirages

*** significatif au seuil de 1%, ** de 5%, * de 10% † La p-value est de 0,1023

Source : base DALTON

Résultats désagrégés par groupes de quartiers

Le fort niveau de ségrégation ethnique de l'agglomération de Nouméa permet d'identifier pour une même zone l'effet de la concentration socio-ethnique des quartiers sur l'ampleur et la nature des discriminations. Les **tableaux 6 et 7** présentent les résultats obtenus pour les trois types de quartiers que nous avons retenus : fortement ségrégués (groupe 1), ségrégués (groupe 2), faiblement ségrégués (groupe 3).

Les résultats obtenus pointent deux éléments : il existe des différences de traitement assez nettes selon le type de quartier et l'origine de cette discrimination est différente selon les quartiers. Plus précisément, nous trouvons que la discrimination statistique et la discrimination par les préférences sont différenciées selon les quartiers.

Dans les quartiers où les Kanak sont les plus présents, les bailleurs valorisent fortement le signal de stabilité envoyé par le candidat kanak qui indique dans son message qu'il est fonctionnaire. Dans ce cas, la probabilité d'accès au logement est augmentée de 20,7 points. Au-delà de cet aspect, les différences statistiques selon la communauté d'appartenance des candidats au logement ne ressortent pas significativement. Les difficultés d'accès au logement des candidats kanak dans ces quartiers, qui sont réelles, relèvent donc de discriminations statistiques, liées à une instabilité socio-professionnelle considérée comme excessive par les bailleurs.

Dans les quartiers intermédiaires, nous trouvons des indices de discrimination statistique à l'encontre des Kanak : un signal de stabilité dans l'emploi augmente significativement la probabilité d'accès au logement (de 9 points). Nous trouvons également des indices de discriminations ethniques au sens strict : relativement à un candidat européen, les Kanak voient leurs chances diminuer de 11,6 points s'ils n'affichent aucun signe de stabilité et de 5,8 points s'ils indiquent qu'ils sont fonctionnaires.

La discrimination ethnique est la plus forte dans les quartiers qui comprennent la part la plus faible de personnes kanak. Dans ces quartiers qui comprennent moins de 15 % de Kanak, les chances d'un Kanak relativement à un européen sont diminuées de 17,4 points s'il ne présente pas de signe de stabilité financière et de 6,7 points pour un fonctionnaire. En outre, il n'y a pas moins de discriminations statistiques dans ces quartiers du sud de Nouméa. Un signal de stabilité augmente les chances d'un Kanak de 11,6 points, ce qui est comparable au groupe de quartiers précédent.

Tableau 6. Taux brut de réponses non nulles sur les mêmes annonces (en %)

	Taux de réponses non- nulle	Ecart-type	T de Student	Intervalle de confiance de niveau 90%	
				Borne inférieure	Borne supérieure
Quartiers comprenant moins de 15% de Kanak (groupe 1)					
Européen fonctionnaire	68.6***	4.31	15.93	61.5	75.7
Européen non-fonctionnaire	69.5***	4.28	16.25	62.5	76.5
Kanak fonctionnaire	63.5***	4.41	14.41	56.3	70.8
Kanak non-fonctionnaire	51.6***	4.66	11.09	44.0	59.3
Quartiers comprenant de 15% à 25% de Kanak dans Nouméa(groupe 2)					
Européen fonctionnaire	68.6***	3.76	18.26	62.4	74.8
Européen non-fonctionnaire	65.4***	3.76	17.37	59.2	71.6
Kanak fonctionnaire	62.8***	3.89	16.17	56.4	69.2
Kanak non-fonctionnaire	53.8***	4.00	13.45	47.2	60.3
Quartiers comprenant plus de 25% de Kanak dans Nouméa et hors Nouméa(groupe 3)					
Européen fonctionnaire	63.2***	5.9	10.8	53.5	72.8
Européen non-fonctionnaire	57.4***	5.9	9.7	47.6	67.1
Kanak fonctionnaire	64.7***	5.8	11.2	55.1	74.2
Kanak non-fonctionnaire	48.4***	6.1	7.9	38.4	58.5

Les statistiques de Student et les intervalles de confiance ont été calculés par la méthode du bootstrap réalisée sur 10 000 tirages

*** significatif au seuil de 1%

Remarque : le % de kanak par quartier est issu de Pestana et al. (2014) mobilisant les données du recensement de l'ISEE de 2009

Source : base DALTON

Tableau 7. Différences de taux de succès des candidats fictifs sur les mêmes offres selon la situation professionnelle et l'origine du candidat en fonction de l'environnement ethnique de la localisation des logements (en point de %)

Comparaisons 2 à 2 sur les mêmes offres	Ecart (en points de %)	Student	Intervalle de confiance de niveau 90%	
			Borne inférieure	Borne supérieure
Quartiers comprenant moins de 15% de kanak (groupe 1)				
Effet du signal de stabilité (candidat de référence : aucun signal de stabilité)				
Tous	2.9	1.16	-1.2	7.0
Européens	0.9	0.24	-5.0	6.7
Kanak	11.6***	3.50	6.2	17.1
Effet du signal de l'origine ethnique (candidat de référence européen)				
Tous	-12.0***	-4.32	-16.5	-7.4
Signal de stabilité de l'emploi	-6.7*	-1.72	-13.1	-0.3
Aucun signal de stabilité	-17.4***	-4.53	-23.6	-11.1
Effet croisé (candidat de référence européen avec emploi stable)				
Kanak situation professionnelle non précisée	-18.2***	-4.31	-25.1	-11.3
Quartiers comprenant de 15% à 25% de Kanak, dans Nouméa (groupe 2)				
Effet du signal de stabilité (candidat de référence : aucun signal de stabilité)				
Tous	3.2	1.28	0.9	7.3
Européens	3.2	1.29	0.9	7.2
Kanak	9.0***	2.80	3.7	14.3
Effet du signal de l'origine ethnique (candidat de référence européen)				
Tous	-8.7***	-3.42	-12.8	-4.5
Signal de stabilité de l'emploi	-5.8*	-1.89	-10.8	-0.8
Aucun signal de stabilité	-11.6***	-3.34	-17.2	-5.9
Effet croisé (candidat de référence européen avec emploi stable)				
Kanak situation professionnelle non précisée	-14.7***	-4.23	-20.5	-9.0
Quartiers comprenant plus de 25% de Kanak dans Nouméa et hors Nouméa (groupe 3)				
Effet du signal de stabilité (candidat de référence : aucun signal de stabilité)				
Tous	17.2***	2.21	4.5	30.0
Européens	6.7	1.00	-4.3	17.8
Kanak	20.7***	2.78	8.5	32.9
Effet du signal de l'origine ethnique (candidat de référence européen)				
Tous	0.0	0.00	-10.6	10.6
Signal de stabilité de l'emploi	7.0	0.83	-6.8	20.7
Aucun signal de stabilité	-6.9	-1.01	-18.0	4.3
Effet croisé (candidat de référence européen avec emploi stable)				
Kanak situation professionnelle non précisée	-13.7*	-1.69	-27.0	-0.4

Les statistiques de Student et les intervalles de confiance ont été calculés par la méthode du bootstrap réalisée sur 10 000 tirages

*** significatif au seuil de 1%, ** de 5%, * de 10%

Remarque : le % de kanak par quartier est issu de Pestana et al. (2015) mobilisant les données du recensement géré par l'ISEE de 2009

Source : base DALTON

Une confirmation économétrique

Pour finir, les **tableaux 8** et **9** présentent des estimations résultats obtenus à l'aide d'un modèle Probit à effet aléatoire. Ce modèle estime la probabilité d'obtenir une réponse positive conditionnelle aux caractéristiques observées des offres et en posant qu'une part de la variance du terme d'erreur est commune pour chaque offre testée.

Le modèle 0 estime le modèle sans aucune variable caractérisant les offres. Il confirme la coexistence de deux sources de discriminations : selon le revenu, avec l'estimation de l'absence du signal de stabilité (NON-STABLE) ; selon l'origine ethnique (KANAK) et l'effet croisé NON-STABLE x Kanak obtenu dans les tableaux précédents. Ce dernier effet dépasse en valeur absolue l'effet de la stabilité, ce qui signale la co-existence de deux sources de discriminations, par les préférences et par l'information.

Le modèle 1 ajoute un grand nombre de variables de contrôles, selon le quartier de résidence, la taille des appartements, le sexe du loueur, et le type de loueur (agence ou particulier). Les coefficients des variables d'intérêt ne sont guère modifiés par l'ajout de tous ces contrôles, ce qui confirme la coexistence des deux difficultés rencontrées par les Kanak dans l'accès au logement : l'absence de stabilité de revenus, d'une part, et l'existence de discriminations ethniques d'autre part.

Notons que pour les modèles 0 et 1, la corrélation intra-classes est très importante puisqu'elle est de 0,86. Cette corrélation indique que 86% de la variance de la probabilité d'être contacté pour l'un des quatre candidats fictifs par un loueur est due à l'offre.

Le calcul des effets marginaux associés à l'effet signal de stabilité professionnelle et à l'effet signal ethnique obtenus à l'aide du modèle 2 confirme les résultats précédents (**tableau 9**). En outre lorsque l'on estime ces effets pour les trois catégories de quartiers, on obtient à nouveau un effet non significatif du signal ethnique dans les quartiers mixtes (dont le coefficient est deux à trois fois moins important) alors que celui-ci est très négatif et significatif dans les deux quartiers fortement ségrégués. En revanche, le signal de stabilité joue deux fois plus dans les quartiers mixtes relativement aux quartiers ségrégués. Dans ces quartiers où le prix des loyers est moins élevé, les propriétaires doivent s'attendre à une auto-sélection moins forte des locataires ayant un risque d'impayé plus élevé. C'est pourquoi, ils sont plus sensibles à un signal de stabilité financière.

Tableau 8. Modèle Probit à effet aléatoire

	Modèle 0		Modèle 1	
	Coef.	std.	Coef.	std.
Localisation de l'offre				
Absence de signal de stabilité (non-stable)	-0.575**	0.289	-0.574***	0.289
Kanak	-0.332	0.289	-0.331	0.289
Non-stable × Kanak	-1.157***	0.408	-1.156***	0.407
Caractéristiques de l'offre				
<u>Environnement ethnique de la localisation des logements</u>				
Moins de 15% (groupe 1)			-0.250	0.701
Entre 15% et 25% dans Nouméa (groupe2)			Ref.	
Plus de 25% et hors Nouméa (groupe 3)			-0.169	0.822
<u>Taille des appartements (ref.: F2-LOFT)</u>				
F1			-0.331	0.924
F3			1.393*	0.764
F4-F5			1.723*	0.990
<u>Caractéristiques du loueur</u>				
Femme			0.921	0.619
<u>Type de loueur (ref : Agence)</u>				
Particuliers			-0.596	0.805
<u>Prix relatif au m2</u>				
Rapport entre le prix au m2 et la moyenne des prix de ce quartier			-0.013	0.010
<u>Jeu A</u>				
Constante	2.272***	0.389	3.331***	1.768
Sigma	4.828***	0.484	4.628***	0.470
Critère d'information d'Akaike	1,217.0		1,217.2	
Log de vraisemblance	-603.5		-594.6	
Pseudo-R2	4.8%		6.2%	

*** significatif au seuil de 1%, ** de 5%, * de 10%

Source : base DALTON

Tableau 9. Effets marginaux issus du modèle 1 pour l'ensemble des quartiers et par sous-quartier

	Effet marginal	Ecart-type	p-value	N	Critère d'Akaike
Tous les quartiers testés					
signal de l'origine ethnique (être Kanak)	-0.086***	0.016	0.000	1,368	1,213.3
signal de stabilité (être fonctionnaire)	0.069***	0.015	0.000		
Quartiers comprenant moins de 15% de Kanak (groupe 1)					
signal de l'origine ethnique (être Kanak)	-0.114***	0.027	0.000	472	427.8
signal de stabilité (être fonctionnaire)	0.054**	0.025	0.033		
Quartiers comprenant de 15% à 25% de Kanak dans Nouméa (groupe 2)					
signal de l'origine ethnique (être Kanak)	-0.087***	0.023	0.000	624	551.0
signal de stabilité (être fonctionnaire)	0.061***	0.022	0.006		
Quartiers comprenant plus de 25% de Kanak dans Nouméa et hors Nouméa (groupe 3)					
signal de l'origine ethnique (être Kanak)	-0.038	0.034	0.264	272	262.8
signal de stabilité (être fonctionnaire)	0.108***	0.036	0.003		

*** significatif au seuil de 1%, ** de 5%, * de 10%

Source : base DALTON

Conclusions

Cette étude exploite les résultats d'une campagne de tests de discrimination dans l'accès à un logement en location dans le parc privé, réalisée entre octobre 2015 et février 2016 sur le grand Nouméa. La campagne a consisté à envoyer des réponses à 342 annonces au nom de 4 candidats à la location, soit 1368 réponses à des annonces immobilières.

L'objet de cette campagne de test était de mesurer les discriminations selon l'origine ethnique en comparant les réponses données aux candidats kanak et celles données aux candidats européens. Nous avons ajouté un signal de stabilité financière en indiquant explicitement que le candidat à la location est fonctionnaire de façon à identifier les discriminations selon l'origine ou discriminations ethniques (par les préférences), des discriminations statistiques (par l'information). Ces dernières peuvent être rapprochées du motif de précarité sociale qui a été ajouté en juin 2016 dans le droit français et qui constitue désormais le 21ème critère de discrimination juridiquement prohibé.

Nous trouvons que les candidats kanak sont doublement pénalisés, à la fois par une situation professionnelle et financière réelle et/ou supposée moins favorable et par les préférences ethniques des offreurs de logement. Ces dernières sont plus marquées lorsque les bailleurs sont les propriétaires que lorsqu'il s'agit d'agences immobilières.

L'originalité de cet article est de souligner que ces discriminations ethniques diffèrent selon les quartiers. Dans les quartiers qui comptent la part la plus élevée de Kanak, c'est la précarité sociale qui est le principal obstacle à l'accès au logement des Kanak. Une situation professionnelle et financière stable y augmente le plus les chances pour un ménage Kanak d'accéder au logement. Un signal de stabilité joue aussi un rôle positif dans les autres quartiers mais dans une moindre mesure. Les discriminations ethniques sont beaucoup plus concentrées dans l'espace. On les met en évidence surtout dans les quartiers qui comptent le moins de Kanak et dans une moindre mesure dans les quartiers intermédiaires. Elles ne sont pas statistiquement significatives dans les quartiers qui comptent la part la plus élevée de Kanak.

Ces résultats suggèrent que les discriminations dans l'accès au logement jouent une part active dans la ségrégation résidentielle au sein de l'agglomération de Nouméa. La répartition des populations dans la ville dépend à la fois du choix des ménages et des propositions des bailleurs et de leurs représentants, les agents immobiliers. Dans cette étude, nous n'observons pas les choix des ménages. Mais nous avons constaté que les propositions des bailleurs jouaient un rôle actif dans la ségrégation résidentielle à Nouméa.

La principale limite de cette étude est de ne tester que la première marche de l'accès au logement : la prise de rendez-vous avec un loueur. Néanmoins, ces résultats sont suffisamment robustes pour plaider pour des réactions de politique publique. Alors que la mixité sociale des quartiers est un objectif affiché de l'action publique en France et en Nouvelle-Calédonie, et que les discriminations selon l'origine sont rigoureusement prohibés, le fait de constater de fortes

discriminations dans l'accès au logement selon l'origine en Nouvelle-Calédonie recouvre des enjeux de politiques publiques importants. Les résultats de cette étude invitent à une réflexion approfondie sur la régulation du marché immobilier et sur les différents outils qui peuvent être déployés pour contrer les discriminations dans l'accès au logement. Ces outils de politique publique vont du rappel de la règle de droit, à des mesures concrètes visant à rendre le droit plus effectif. Parmi ces mesures, des actions de lutte contre la précarité sociale, qu'il s'agisse de l'accès au logement social ou de mécanismes de garanties financières permettant de sécuriser les loueurs du parc privé ont sans doute une place à occuper.

Bibliographie

- Ahmed, A., Andersson, L., Hammarstedt, M., 2010. Can discrimination in the housing market be reduced by increasing the information about the applicants?, *Land Economics* 86(1): 79–90.
- Ahmed, A.M., Hammarstedt, M., 2008. Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the Internet, *Journal of Urban Economics* 64(2): 362–72.
- Arrow, K. J., 1973. The Theory of Discrimination, in O. Ashenfelter and A. Rees (eds.), *Discrimination in Labor Markets*, Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Baldini, M., Federici, M., 2011. Ethnic discrimination in the Italian rental housing market, *Journal of Housing Economics* 20:1–14.
- Bengtsson, R., Iverman, E., Hinnerich, B.T. 2012. Gender and Ethnic Discrimination in the Rental Housing Market, *Applied Economics Letters* 19(1): 1-5.
- Bertrand, M., Duflo, E. (2016), Field Experiments on Discrimination, *Handbook of Field Experiments*, version January 7 2016.
- Bonnet F., Lalé E., Safi M., Wasmer E. Better residential than ethnic discrimination! Reconciling audit and interview findings in the Parisian housing market, *Urban Studies*, 53(13), pp 2815-2833.
- Bosch, M., Carnero, A., Farre, L., 2010. Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment, *Regional Science and Urban Economics* 40(1): 11–19.
- Carlsson, M., Eriksson, S., 2014. Discrimination in the rental market for apartments *Journal of Housing Economics* 23: 41–54.
- Carpusor, A., Loges, W., (2006), Rental Discrimination and Ethnicity in Names, *Journal of Applied Social Psychology*, 36(4): 934–952.
- Choi, S.J., Ondrich, J., Yinger, J., 2005. Do rental agents discriminate against minority customers? Evidence from the 2000 Housing Discrimination Study, *Journal of Housing Economics*, 14: 1–26.
- Drydakis, N. (2011) Ethnic Discrimination in the Greek Housing Market, *Journal of Population Economics* 24(4): 1235-1255.
- Galster, G. 1990. Racial Steering by Real Estate Agents: Mechanisms and Motives. *Review of Black Political Economy* 19: 39-63.
- Gobillon, L., Selod, H., Zenou, Y., 2007. The Mechanisms of Spatial Mismatch, *Urban Studies*, 44(12): 2401-2427.
- Gorohouna, S., Ris, C., 2013 Decomposing Differences in Employment Outcomes Between Kanak and Other New Caledonians: How Important is the Role of School Achievement? *Australian Journal of Labour Economics*, 16(1): 115-135.
- Hanson, A. et M. Santas, M. 2014. Field Experiment Tests for Discrimination against Hispanics in the U.S. Rental Housing Market”, *Southern Economic Journal* 81(1) : 135–167.
- Hanson, A., Hawley, Z. 2011. Do Landlords Discriminate in the Rental Housing Market? Evidence from an Internet Field Experiment in US Cities, *Journal of Urban Economics* 70(2-3): 99-114.

- Heckman J. J., 1998. Detecting discrimination *Journal of Economic Perspectives* 12(2): 101–116.
- Heckman, J. J., Siegelman, P., 1993. The urban institute audit studies: their methods and findings. In: Fix, M., Struyk, R. (Eds.), *Clear and Convincing Evidence: Measurement of Discrimination in America*, Chap. 5: 187–258.
- Heylen, K. and Van den Broeck, K. 2015a. Discrimination and Selection in the Belgian Private Rental Market, *Housing Studies*,
- Heylen, K., Van den Broeck, K. 2015b. Differential Treatment of Rental Home Seekers According to their Sociodemographic and Economic Status by Real Estate Agencies in Belgium. *European Journal of Homelessness* 9(2): 39-62.
- IEOM, 2008. L’habitat et le développement urbain dans le Grand Nouméa : Constat & Enjeux, Les notes de l’IEOM, 44 p.
- Kain, J. 1968. Housing Segregation, Negro Employment, and Metropolitan Decentralization. *Quarterly Journal of Economics*, 82 (2): 175-197.
- Massey, D. Lundy G., 2001, Use of Black English and racial discrimination in urban housing markets: New Methods and Findings. *Urban Affairs Review* 36(4): 452-469
- Nelson, J., MacDonald, H., Dufty Jones, R., Dunn, K., Paradies, Y. (2015) Ethnic discrimination in private rental housing markets in Australia, in R. Dufty Jones & D. Rogers (Eds) *Housing in Twenty-First Century Australia: People, Practices and Policies*: 39-56.
- Oh, S. J., Yinger, J. 2015. What Have We Learned from Paired Testing in Housing Markets?, in *Why Housing Agents Discriminate: The Measurement, Causes, and Consequences of Housing Discrimination*, John Yinger, e-book.
- Ondrich, J., Ross S.L., Yinger J., 2001. Geography of Housing Discrimination. *Journal of Housing Research* 12(2): 217- 239.
- Ondrich, J., Ross S.L., Yinger J., 2003. Now you see it, now you don't: why do real estate agents withhold available houses from black customers? *Review of Economics and Statistics* 85(4): 854–73.
- Ondrich, J., Ross, S.L., Yinger, J., 2000. How common is housing discrimination? Improving on traditional measures. *Journal of Urban Economics* 47(3): 470–500.
- Page, M., 1995. Racial and ethnic discrimination in urban housing markets: Evidence from a recent audit study, *Journal of Urban Economics* 38(2): 183–206.
- Pestana, G., Hoffer, O., Pantz, P.-C., Clément, V., 2014, Kanak and the city: being of the place, expressing it, urban issues, PIURN Conference, Nov. 2014, University of New Caledonia
- Phelps, E. S., 1972. The Statistical Theory of Racism and Sexism, *American Economic Review* 62: 659–661.
- Roychoudhury C., Goodman, A., 1996. Evidence of Racial Discrimination in Different Dimension of Owner-Occupied Housing Search, *Real estate Economics*, 24(2): 161-178.
- Thorat, S., Banerjee, A., Mishra, V. K., Rizvi, F., 2015. Urban Rental Housing Market Caste and Religion Matters in Access, *Economic and Political Weekly*, 2015, 50 (26-27): 47-54.

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

Zhao, B., 2005. Does the number of houses a broker shows depend on a homeseeker's race? *Journal of Urban Economics*, 57(1): 128–47.

Zhao, B., Ondrich, J., Yinger, J., 2006. Why do real estate brokers continue to discriminate? *Journal of Urban Economics* 59(3) : 394-419.

Annexe 1

Tableau A1 : Synthèse des principaux travaux portant sur la discrimination sur le marché du logement introduisant de manière directe ou indirecte la composition ethnique du voisinage de l'offre.

Auteurs	Méthode Output	Localisation	Poids de la minorité dans la population totale(1)	Effet estimé
Etats-Unis				
Yinger (1986) AER	Audit Nombre de maisons présentées à un candidat blanc / noir	Etats-Unis-Boston 312 offres en 1981	25%	La discrimination à l'égard des noirs et des hispaniques est très importante dans les quartiers dominés par les blancs (-30%). Elle n'existe pratiquement pas dans les quartiers moins ségrégués.
Pager (1995) JUE	Audit Nombre de maisons présentées à un candidat hispanique et noir	Etats-Unis (25 villes américaines 3500 offres à la location et à la vente au cours du premier semestre 1989	Avec au moins 12% de noirs et 7% et plus d'hispaniques. Analyse d'un effet de seuil d'une concentration d'au moins 20% de noirs ou d'hispaniques dans le quartier	La discrimination varie entre - 10% à -30% selon les zones. L'environnement ethnique affecte significativement la discrimination pour la vente maos pas pour la location.
Roychoudhury and Goodman (1996) REE	Audit Candidat noir / blanc	Etats-Unis –Detroit 319 tests de 1980 à 1990	Deux types de quartier avec 60% et plus de noirs avec moins de 60% de noirs (en moyenne les noirs représentent 80% de la population de Detroit)	Discrimination est plus faible par les agents immobiliers noirs et dans les quartiers avec une proportion de noirs plus importante.
Ondrich et al. (2003) RES	Audit Candidat noir / blanc Candidat hispanique /blanc	Etats-Unis 25 villes américaines 2,465 offres à la vente et à la location mai et août 1989	Avec au moins 12% de noirs et 7% et plus d'hispaniques	Discrimination est plus faible pour des biens situés dans des zones où sont sur-représentés les noirs
Carpusor and Loges (2006) JASP	Testing aléatoire via le nom via email Afro-américain / arabe / blanc	Etats-Unis Los Angeles 1100 offres en mars 2003	9,8% d'afro américains, 0,7% Arabes, 48,7% de Blancs.	Ecart de 23 (arabes) et 33 points (noirs) de % dans les réponses. Absence d'analyse sur l'effet de l'environnement ethnique.
Hanson et Santas (2014). SEJ	Testing – appariement Hispanique intégré et moins intégrés (niveau en anglais)	Etats-Unis 21 villes américaines 3072 offres	Villes avec entre 3% et 44 % d'hispaniques	Ecart de 5 points dans le sud- ouest mais non-significatif ailleurs. Non directement lié au % d'hispaniques dans la zone.
Hanson and Hawley (2011 and 2014) JUE and RSUE	Testing Appariement africaine par le nom	Etats-UnisAtlanta, Boston, Chicago, Dallas, Washington, D.C, Houston, Los Angeles, New York, Seattle, and San Francisco local 2010 offres testées	Variation de 0% à 100% selon les quartiers.	Ecart de 5 points de pourcentage. Discrimination plus forte dans les quartiers mixtes.

Auteurs	Méthode Output	Localisation	Poids de la minorité dans la population totale(1)	Effet estimé
Europe				
Ahmed and Hammarstedt (2008)	Testing – Via le nom appariement via email 3 candidats : homme suédois – femme suédoise-homme Arabe/musulman	Suède 500 offres en Février-Mars 2007	Part des étrangers arabe ou musulman dans l'ensemble de la population $12\% \times 14\% = 1,7\%$	Ampleur de la discrimination varie de 25-35 points de % Absence d'analyse sur l'effet de l'environnement ethnique.
Bengtsson (2012) AEL	Testing via e-mail homme suédois – femme suédoise-homme Arabe/musulman	Suède – agglomération de Stockholm 1213 observations entre mars et mai 2010	18% immigrants en centre-ville contre 25% dans la banlieue et les autres villes de l'agglomération	Ecart de 6 points de % pour les femmes pas de différence pour les hommes. Effet non significatif en centre-ville dans lequel la proportion d'immigrants est plus faible.
Carlsson et Eriksson (2014)	Testing aléatoire Homme suédois Femme suédois Homme musulman Femme musulman	Suède ensemble 5827 offres de location d'octobre 2010 à mars 2011	10% étrangers de l'UE et 10% d'étrangers hors UE	Discrimination varie entre 14 à 10 points de %. La discrimination est plus forte à l'encontre des musulmans en dehors de Stockholm.
Baldini et Federici (2011)	Testing aléatoire Hommes/femmes/musulman et Europe de l'Est Signal positif sur la personne	Italie 41 villes italiennes 3676 offres mars et juillet 2010	9.5% of total residents in northern regions, 9% in the Centre and only 2.6% in the South.	Ecart de 20 points. Effet significatif uniquement dans les régions du nord où les étrangers sont surreprésentés
Drydakis (2011)	Testing par téléphone Femme albanaise et femme grecque Nom et prononciation des mots	Grèce ville d'Athènes 122 quartiers 4351 offres novembre 2006 et octobre 2007	4% ensemble de la Grèce	Ecart entre 25% et 46%. La discrimination est plus forte dans les quartiers plus riches.
Bosch, Carnero and Farré (2010)	Testing par e-mail Appariement par deux. Candidat marocain et espagnol Qualité du candidat indiquée par sa profession	Espagne 20 plus grosses villes 1809 offres de locations entre janvier et mars 2009	1,5% d'émigrants marocains	Ecart de 10 points de %. Ecart plus important pour les hommes que pour les femmes. Absence d'analyse sur l'effet de l'environnement ethnique.
Heylen, Van den Broeck (2015a)	Testing par e-mail appariement et par téléphone Marocaine et turque	Belgique 1769 offres	11% d'étrangers et marocains et turques représentent 7% et 3% de la population étrangère	Effet positif pour candidature par e-mail mais pas pour candidature par téléphone. Absence d'analyse sur l'effet de l'environnement ethnique.
Heylen, Van den Broeck (2015b)	Test par téléphone Chômeurs et étrangers	Belgique 900 agences immobilières sont testées	8,5% population au chômage et 11% d'étrangers	41% déclarent pouvoir écarter les étrangers et 60% les chômeurs. Absence d'analyse sur l'effet de l'environnement ethnique.
Autres				
Nelson <i>et al.</i> (2015)	Audit appariement par paires	Australie 300 à 500 offres dans	2% pour les indiens et 4,4% de musulmans	Différences significatives sur les

	Anglo – Indien – musulman / Moyen-orient	l'agglomération de Sydney entre aout et novembre 2013		informations transmises. Absence d'analyse sur l'effet de l'environnement ethnique.
Datta and Pathania (2016)	Testing aléatoire– Via le nom via email Indou versus musulman	Inde Delhi 171 offres à la location durant l'été 2015	13% de musulmans	Pénalité de -12% contre les musulmans. Absence d'analyse sur l'effet de l'environnement ethnique.

(1) Donnée dans l'article ou censusdata

Tableau A2. Caractéristiques des groupes de quartiers

	% de logement du Grand Nouméa	% de la population grand Nouméa	% propriétaires (2014)	% logement social (2014)	% logement location privée (2014)	% de Kanak (2009)
Quartiers comprenant moins de 15% de Kanak (groupe 1)	35%	29%	49%	13%	38%	10%
Quartiers comprenant de 15% à 25% de Kanak dans Nouméa (groupe 2)	12%	11%	43%	35%	21%	25%
Quartiers comprenant plus de 25% de Kanak dans Nouméa et hors Nouméa (groupe 3)	53%	60%	62%	22%	15%	30%

Remarque : Ces statistiques portent sur l'ensemble des quartiers de l'agglomération du Grand Nouméa qu'ils aient été ou non testés.

Sources : données du RP 2014 (ISEE), Pestana et al. (2014)

Tableau A3 : Caractéristiques des offres

	En pourcentage des offres	Taux de réponse positive Par offre
Caractéristiques de l'offre et de l'entreprise		
<u>Taille des appartements</u>		
F1	15.5%	66.0%
F2-LOFT	38.6%	74.2%
F3	30.1%	81.6%
F4-F5	15.8%	75.9%
<u>Caractéristiques du loueur</u>		
Femme	49.2%	78.9%
<u>Type de loueur</u>		
Agences	19.3%	83.3%
Particuliers	80.7%	73.6%
<u>Localisation des offres</u>		
Moins de 15% (groupe 1)	34.5%	76.3%
Entre 15% et 25% dans Nouméa (groupe2)	45.6%	74.4%
Plus de 25% et hors Nouméa (groupe 3)	19.9%	76.5%
<u>Prix moyen au m²</u>		
Moyenne FCFP (écart-type)	2,165.2 (549.7)	-
<u>Type de jeu</u>		
A	55.9%	75.9%
B	44.2%	74.8%
TOTAL	100%	75.4%
Nombre d'observations	342	

Source : base DALTON

Tableau A4 : Statut et situation professionnelle des hommes d'origine kanak ou européenne résidant en province sud.

		2009				2014			
		Tous	Kanak (1)	Euro (2)	Ecart (1)-(2)	Tous	Kanak (1)	Euro (2)	Ecart (1)-(2)
Origine ethnique									
	Euro	40.9				37.9			
	Kanak	24.0				24.5			
	Autre	35.1				37.5			
Situation professionnelle									
	Inactifs	7.8	11.9	5.5	6.5***	6.4	9.6	3.9	5.8***
Pour les actifs									
	Chômeurs*	5.2	13.1	1.8	11.3***	7.1	15.9	2.7	13.3***
	Salariés	79.8	82.3	76.1	6.2***	74.7	77.5	71.2	6.3***
	indépendants	15.0	4.6	22.1	-17.5***	18.2	6.6	26.1	-19.6***
Pour les salariés									
	CDD	12.9	16.9	9.8	7.1***	10.1	16.2	7.7	8.5***
	CDI	87.1	83.1	90.2	-7.1***	89.9	83.8	92.3	-8.5***
	Secteur privé	76.6	81.9	68.1	13.8***	78.8	82.9	73.0	9.9***
	Secteur public	23.4	18.1	31.9	-13.8***	21.2	17.1	27.0	-9.9***
	Cadres	12.1	3.3	21.2	-17.9***	12.0	3.0	21.5	-18.5***
	PI	20.5	11.6	26.9	-15.4***	21.8	12.8	28.2	-15.4***
	Employés	17.2	22.1	17.1	5.1***	17.4	21.3	16.1	5.2***
	Ouvriers	35.0	58.1	13.9	44.2***	33.8	57.5	13.7	43.8***
	Autres	15.1	4.8	20.9	-16.1***	15.006	5.4	20.5	-15.1***
Nombre observations		40,655	9,775	16,616		44,460	10,907	16,864	

Test du Khi 2*** significatif au seuil de 1%, ** de 5%, * de 10%

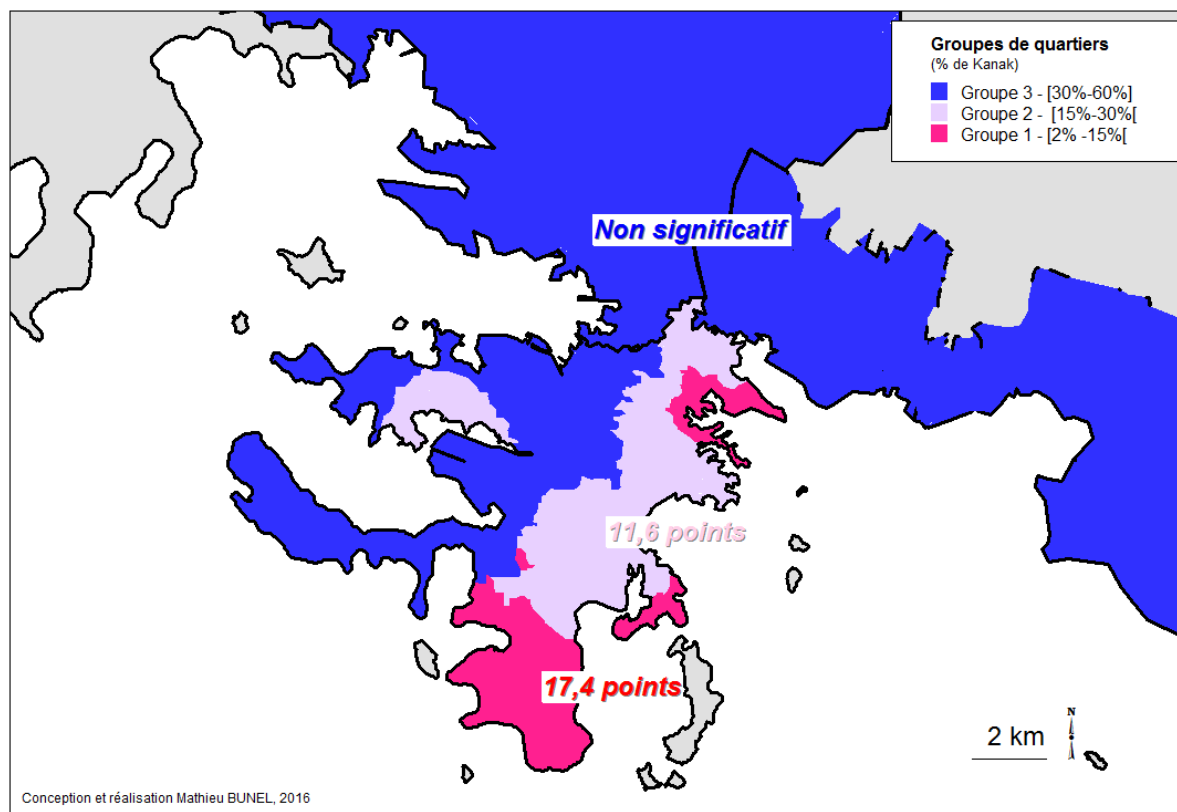
(1)Chômage au sens du recensement.

Champ : Hommes âgés de 25 à 55 résidents dans la province sud

Source : Données du recensement 2009 et 2014, ISEE.

Annexe 2

Tableau A4 : Effet du signal ethnique (en absence de signal de stabilité) selon les trois groupes de quartiers



Remarque : Le groupe 3 inclut l'ensemble des communes de Païta, Dumbéa et Mont Dore même si la proportion de Kanak est inférieure à 30% dans certains quartiers de ces communes