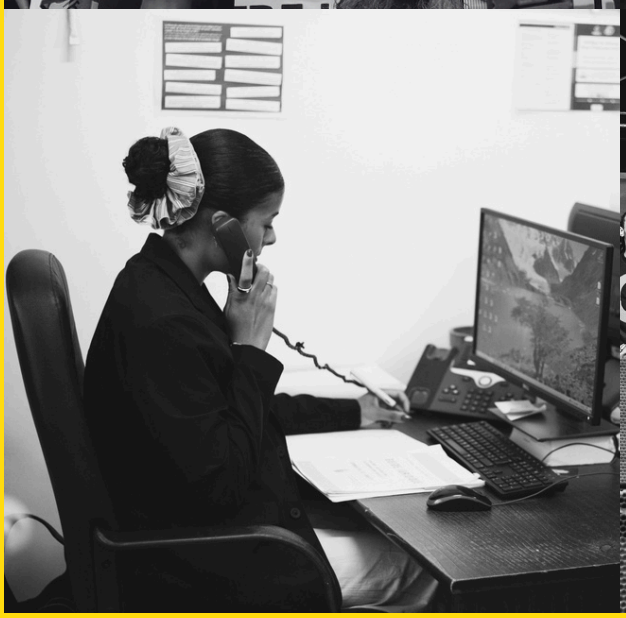
SOS RACISME

DOSSIER DE PRESSE

Persistance des discriminations raciales dans le logement

Un testing de SOS Racisme

Dossier paru le 25 janvier 2026



Millena SCHAITL
communication@sos-racisme.org
06 51 01 46 84

Un bref historique du testing

Bien qu'ayant été pratiqué ponctuellement dans différents pays, c'est d'abord aux Etats-Unis que le testing a été utilisé de façon récurrente. À la fin des années 1990, **SOS Racisme importe et popularise en France cette méthode** de lutte contre les discriminations.

Le principe en est simple : pour vérifier si une discrimination à caractère raciste existe, des personnes qui se distinguent uniquement par leurs origines perçues sont placées dans une même situation (demande d'emploi ou de logement, entrée dans une boîte de nuit). Si les personnes perçues comme ayant des origines étrangères se voient opposer un refus alors que celles perçues comme ayant une lointaine ascendance française reçoivent une réponse positive, la discrimination raciale est avérée. En effet, cette approche comparative permet de constater qu'un employeur, un propriétaire ou un « physionomiste » opère un **tri en fonction des origines réelles ou supposées des personnes**.

Les testings de SOS Racisme ont contribué à **faire des discriminations à caractère raciste**, qui sont souvent non revendiquées et difficilement prouvables, **un sujet du débat public**. En outre, grâce à SOS Racisme, le testing est un procédé qui a été admis comme **mode de preuve valable devant la justice pénale** *(arrêt de la Cour de cassation du 12 septembre 2000 rendu dans une affaire de discrimination révélée par un testing mené par l'association)*. Finalement, les « tests de discriminations » ont été légalisés par la loi sur l'égalité des chances du 31 mars 2006.

Au-delà de cet aspect judiciaire, l'action de SOS Racisme a également popularisé en France la méthode du testing dans son **versant scientifique** puisqu'il s'agit de l'une des **méthodes de quantification de l'ampleur des discriminations** désormais fréquemment utilisées dans les travaux de recherche.

Obectifs de la campagne

L'objectif de cette campagne de testings réalisée en 2025 était de déterminer si les **agences immobilières en France** acceptent encore aujourd'hui de discriminer en fonction de l'origine à la demande de leurs clients bailleurs. Trois ans après sa dernière campagne d'envergure, SOS Racisme a souhaité **évaluer si les pratiques ont évolué ou si les mêmes dérives persistent** dans le secteur immobilier.

Méthodologie des testings

Comme en 2022, les militants de SOS Racisme ont contacté des agences immobilières par téléphone en se faisant passer pour des propriétaires souhaitant mettre leur bien en location, avec une demande explicite de ne vouloir que des profils « européens » afin d'éviter des « problèmes de voisinage ».

Pour ce "testing inversé", **trois types de réponses** ont été identifiés :

- **Acceptation de discriminer** : l'agence accepte de filtrer les dossiers selon le critère d'origine.
- **Complicité de discrimination** : l'agence ne souhaite pas faire le tri elle-même mais laisse au propriétaire le soin de discriminer à la réception des dossiers.
- **Refus de discriminer** : l'agence oppose un refus net à toute demande discriminatoire.

La campagne de testings a été menée auprès de plusieurs centaines d'agences immobilières implantées dans plus de 120 communes et réparties sur près de 70 départements, couvrant la majorité du territoire hexagonal. Les agences testées sont situées aussi bien dans de grandes métropoles que dans des villes moyennes ou des communes de plus petite taille, dans des contextes immobiliers et socio-économiques variés. Cette large couverture territoriale permet de limiter les biais liés à un contexte local spécifique (type de territoire, tension sur le marché immobilier local...).

Résultats généraux

198 tests ont été réalisés sur des agences immobilières appartenant à de **grandes enseignes** et au **réseau de la FNAIM**. Les résultats montrent que **près d'une agence sur deux accepte ou facilite une discrimination raciale** dans l'accès au logement.

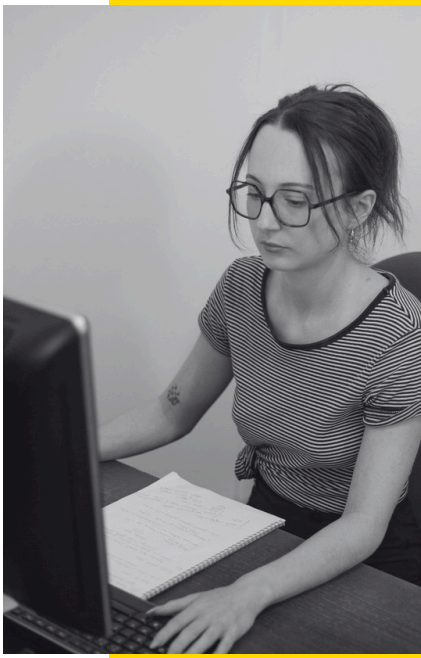
Type de réponse	Nombre d'agences	Pourcentage
Acceptation de discriminer	48	24,24 %
Complicité de discrimination	48	24,24 %
Refus de discriminer	102	51,52 %

96 agences, soit **48,48 %, ont accepté ou facilité une discrimination raciale** :

- 24,24 % (48 agences) acceptent de sélectionner elles-mêmes les locataires sur la base d'un critère racial.
- 24,24 % (48 agences) refusent de le faire elles-mêmes mais permettent ou encouragent que le propriétaire réalise cette sélection discriminatoire.

102 agences, soit 51,52%, ont refusé de discriminer et clairement affirmé leur opposition à toute sélection fondée sur l'origine.

Concrètement, cela signifie que, sur l'échantillon testé, les personnes d'origine extra européenne, alors même qu'elles rempliraient toutes les conditions de solvabilité, ont **une chance sur deux de tomber sur une agence susceptible d'accepter – directement ou indirectement – de les discriminer**.



Rappel à la loi

L'analyse des réponses montre des **disparités majeures** dans la manière dont les agences réagissent à une demande discriminatoire, y compris lorsqu'elles **rappellent ou non** les **obligations légales**.

Type de réponse	Rappel à la loi	Pas de rappel à la loi	Taux de rappel
Acceptation de discriminer	17	27	35,40%
Complicité de discrimination	19	24	44,20%
Refus de discriminer	77	24	75,50%

Le fait que **35 % des agences qui acceptent de discriminer rappellent quand même la loi** démontre une **conscience explicite de l'illégalité de leur pratique**, révélant un **choix délibéré de la transgression** plutôt qu'un manque d'information. À l'inverse, **près d'une agence sur quatre parmi celles qui refusent de discriminer ne rappelle pas la loi**, ce qui **réduit la portée dissuasive** de leur refus face à des propriétaires ayant des intentions discriminatoires.

Évolution entre 2019, 2022 et 2025

Une **première campagne de testings** menée entre 2018 et 2019 avait révélé que les personnes perçues comme maghrébines ou subsahariennes avaient entre **50 et 55 % de chances en moins de voir leur dossier accepté pour la location d'un logement**, à situation équivalente. Un testing inversé montrait par ailleurs que plus de 53% des agences immobilières acceptaient une demande discriminatoire ou étaient prêtes à s'en faire les complices. Ce constat avait ouvert le dialogue avec le ministère du logement et les acteurs du secteur immobilier, aboutissant à **l'adoption d'un décret** en octobre 2020 visant à **renforcer la lutte contre les discriminations à l'accès au logement**[1].

[1] https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042427805

Ce décret impose désormais une **formation obligatoire à la non-discrimination pour les professionnels de l'immobilier titulaires d'une carte professionnelle** (agents, gestionnaires, syndics, etc.). En cas de non-respect, le renouvellement de la carte professionnelle peut être refusé, empêchant ainsi l'exercice légal de l'activité.

Afin que ces formations remplissent réellement leur objectif, SOS Racisme, la ministre chargée de l'égalité entre les femmes et les hommes, de la diversité et de l'égalité des chances, la ministre chargée du logement ainsi que les professionnels de l'immobilier (FNAIM, UNIS, UNPI, Plurience, Foncia Groupe, Orpi et Procivis / Immo de France) avaient **signé la « Charte relative à la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement »**[2] en octobre 2020. Cette charte valait engagement des professionnels à se conformer à leurs obligations.

Une **deuxième campagne de testings**, menée **en 2022**, avait montré une **légère amélioration avec une hausse du refus de discriminer**. Pourtant, les résultats de la campagne de 2025 montrent une persistance des comportements discriminatoires dans le secteur immobilier. Alors qu'en 2022, plus de la moitié des agences (70 sur 136, soit 51,5 %) refusaient clairement toute discrimination raciale, **cette proportion reste globalement stable en 2025** avec 51,52 % (102 sur 198) exprimant un refus explicite.

Les trois campagnes de "testings inversés" menées par SOS Racisme en 2019, 2022 et 2025 mettent en lumière la persistance, voire la consolidation, des discriminations raciales dans le secteur immobilier :

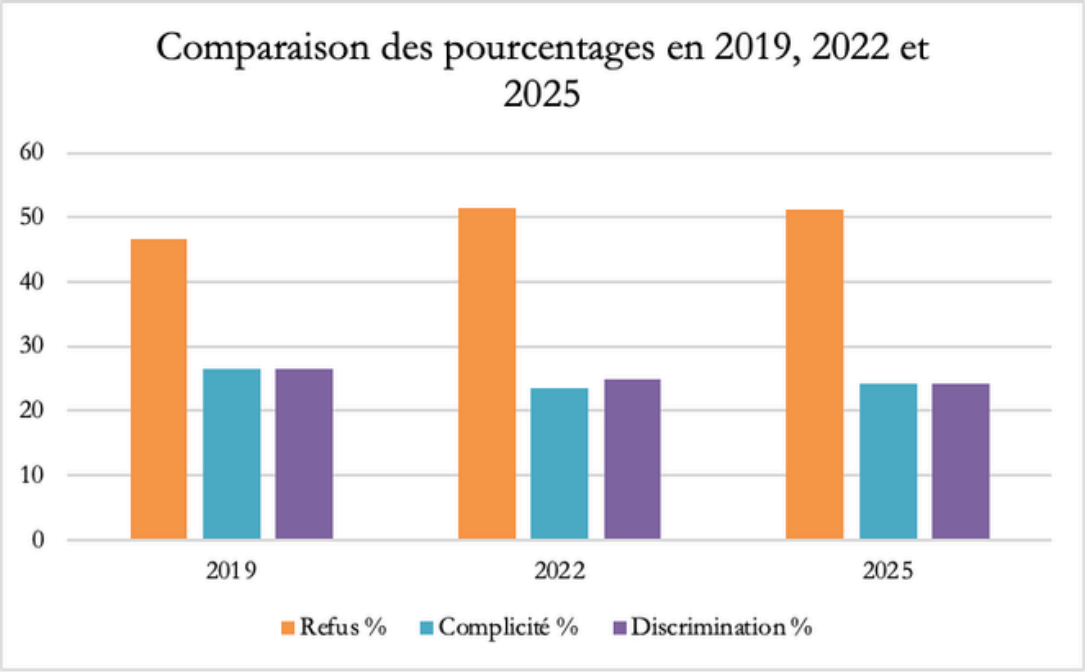
- 2019 : la première campagne montrait que, toutes choses égales par ailleurs, les personnes perçues comme maghrébines ou subsahariennes avaient 50 à 55 % de chances en moins d'accéder à un logement qu'un profil supposé « d'origine française ancienne ». Un testing inversé mené auprès de 90 agences immobilières montrait par ailleurs que plus de 53% des agences immobilières acceptaient une demande discriminatoire ou étaient prêtes à s'en faire les complices. Cette photographie initiale révélait l'ampleur du problème et conduisait à l'adoption du décret d'octobre 2020 imposant une formation obligatoire des professionnels de l'immobilier à la non-discrimination.

- 2022 : trois ans plus tard, un testing élargi à 136 agences montrait une légère amélioration, avec 51,5 % des agences refusant clairement toute discrimination, mais encore 48,5 % acceptant ou facilitant des demandes discriminatoires (25 % d'acceptation directe et 23,5 % de complicité).

[2] Charte relative à la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement, accessible sur [lien]

- 2025 : malgré les formations rendues obligatoires, les résultats demeurent quasiment inchangés. Sur 198 agences testées, 51,5 % refusent toute discrimination, mais 48,5 % continuent d'accepter ou de tolérer les consignes discriminatoires (24,2 % d'acceptation directe et 24,2 % de complicité).

Autrement dit, en six ans et trois campagnes successives, le taux de discrimination n'a que marginalement reculé, une agence sur deux continue d'affirmer qu'elle est prête à y participer directement ou indirectement.



Un climat politique et judiciaire propice au maintien des discriminations

SOS Racisme tire une nouvelle fois la sonnette d'alarme. L'ampleur du phénomène discriminatoire dans l'accès au logement dans le parc privé intervient dans une conjoncture politique favorisant les discours stigmatisant les personnes d'origine maghrébine ou subsaharienne. En effet, ce maintien des discriminations n'est pas à décorréler du succès croissant des idées de l'extrême droite dans notre société, idées hélas reprises par des fractions croissantes de la classe politique.

La discrimination dans l'accès au logement n'est qu'une énième preuve du danger que représentent les partis et mouvements identitaires pour les victimes de racisme.

Ces résultats s'inscrivent aussi un **contexte où la justice peine à sanctionner les faits de discriminations**. Chaque année, les services de l'État recensent seulement quelques milliers d'actes à caractère raciste, ce qui illustre clairement la « sous-déclaration » massive de ces infractions. En réalité, selon l'enquête VRS, **1,2 million de personnes âgées de 14 ans et plus** estiment avoir été victimes en 2022 d'**au moins une atteinte à caractère raciste, antisémite ou xénophobe**.

97 % de ces victimes ne déposent pas plainte. Pourquoi ? Selon le rapport 2024 de la Commission nationale consultative des droits de l'homme (CNCDH), portant sur l'année 2023, sur **656 personnes mises en cause pour des faits de discrimination, seules cinq condamnations ont été prononcées par les juridictions pénales**. Le nombre de condamnations est dérisoire au regard de l'ampleur des discriminations recensées et s'inscrit dans un contexte de **recours massif au classement sans suite**, dont le **taux est très largement supérieur à celui observé pour les autres contentieux pénaux**. Les résultats de la campagne de testings menée en 2025 confirment que de nombreuses agences adoptant un comportement problématique délèguent les choix discriminatoires aux propriétaires. Cette externalisation de la décision discriminatoire contribue à une forme de contournement des interdictions légales et rend la qualification et la sanction pénales des faits encore plus complexes.

Cette inertie judiciaire se traduit aussi par une **lenteur extrême** et un **coût des procédures décourageants**. L'affaire Adecco illustre parfaitement ce problème : en mars 2024, plus de vingt ans après les faits, la société Adecco a enfin été condamnée pour discrimination raciale et fichage ethnique. Entre 1998 et 2001, l'entreprise avait illégalement trié les intérimaires selon leur origine ethno-raciale, sous un code « PR4 » destiné à satisfaire les demandes discriminatoires de clients. Malgré des preuves révélées dès 2001 par SOS Racisme, il aura fallu **deux décennies pour obtenir cette condamnation**. Ce délai inacceptable reflète une justice trop lente à reconnaître et sanctionner le racisme, renforçant le sentiment d'impunité des auteurs et d'abandon des victimes. Cette **impunité politique et judiciaire contribue à entretenir un système** où, malgré la mise en place de formations obligatoires depuis 2021 et la médiatisation répétée des campagnes de testing, les discriminations dans le secteur immobilier demeurent massives, révélant **non pas une absence d'outils, mais un manque de volonté d'en finir avec ces pratiques**.

Propositions de SOS Racisme

Pour remédier aux discriminations raciales en matière immobilière, SOS Racisme renouvelle ses 10 propositions qui allient prévention (dossier anonyme, formation obligatoire, baromètre annuel...) et sanction (renforcement pénal, création d'un ordre disciplinaire, guide pour les enquêteurs...).

I. En termes de prévention

- Encadrer le processus de sélection des dossiers avec la mise en place obligatoire du dossier anonyme pour les professionnels de l'immobilier ;

- Financer un baromètre annuel des discriminations piloté par les associations pour évaluer les discriminations raciales au logement grâce à la méthode du testing ;

- Elargir la formation (en présentiel et obligatoire sous peine de sanctions) à la lutte contre les discriminations à l'ensemble des personnes travaillant en agence immobilière, s'assurer de l'effectivité de ces formations, s'assurer de l'élaboration du contenu de ces dernières en concertation avec les acteurs associatifs et veiller à ce que ces formations abordent la dimension raciale des discriminations ainsi que le rôle des préjugés et des stéréotypes dans les mécanismes discriminatoires ;

- Imposer aux professionnels de l'immobilier une obligation d'information des propriétaires sur le droit à la non-discrimination, obligation assortie de sanctions financières en cas de non-respect ;

- Imposer aux sites internet immobiliers une obligation d'information des utilisateurs (propriétaires, agences immobilières et candidats) au droit à la non-discrimination, ainsi que la mise en place d'un dispositif de signalement sur les plateformes ;

- Diffuser une campagne nationale de communication et de sensibilisation portée par les pouvoirs publics pour augmenter la visibilité du problème des discriminations dans l'accès au logement ;

II. En termes de sanctions

- Renforcement des sanctions pénales en cas de discriminations sur le modèle des sanctions pour le logement insalubre ;

- Mise en place d'un ordre disciplinaire comme garantie de la rigueur et du sérieux de la communauté professionnelle en rétablissant la fonction disciplinaire du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (retiré par la loi ELAN de 2018) ;

- Mise en œuvre d'une politique pénale ferme et adaptée pour lutter contre les discriminations au logement ;

- Élaboration d'un guide méthodologique à destination des enquêteurs et des magistrats qui serait consacré à la caractérisation, à l'investigation et au traitement judiciaire des discriminations raciales, notamment dans l'accès au logement, et susceptible d'être mobilisé par les victimes pour la constitution de dossiers probants.

Quelques citations

- *Discrimination*
  - **Agence** : – « Bien sûr. On va faire simple, on va parler clairement. Ils étaient d'origine sud-méditerranéenne, c'est ça ? »
  - **Testeur** : – « D'origine africaine. »
  - **Agence** : – « Bah je comprends, je comprends ce que vous voulez dire... Maintenant, quand je vous ai parlé de discriminations, à aucun moment je ne vous ai parlé de race, de religion, de couleur de peau. Bien évidemment que ça en fait partie. Mais, bien évidemment, on sait aussi qu'on n'a pas les mêmes façons de faire. Ayant un retour, un vécu de votre part, on fera effectivement en sorte de filtrer ça. »

- *Complicité* (vers 07:40)
  - **Testeur** : – « Si on pouvait privilégier des communautés issues de la communauté européenne ? »
  - **Agence** : – « Oui, en soi, on peut. Moi, ce que je vais faire, c'est que je fais la visite et, dans tous les cas, je vous présente le dossier. Après, la décision, c'est quand même la vôtre. Ça reste votre appartement. »
  - **Testeur** : – « Si on est plus sensibilisé à le louer à une certaine communauté, on peut ? »
  - **Agence** : – « Moi, je vous présente et c'est à vous de choisir. Nous, en soi, on n'a pas forcément le droit, mais vous avez toujours le choix dans tous les cas. Vous n'avez qu'à choisir. »

- *Complicité* (vers 11:55)
  - **Agence** : – « Moi, je travaille avec tout le monde. Mais c'est vous qui avez la décision finale. »
  - **Testeur** : – « Moi, je peux discriminer ? Je peux choisir un profil plutôt type européen ? »
  - **Agence** : – « Voilà, tout à fait, c'est vous qui choisissez. » – « Normalement, on n'a pas le droit de faire de discrimination. »

- *Discrimination* (vers 7:50)
  - **Agence :** – « Oui, ça peut être le cas effectivement. Nous, on est experts, donc on sait comment faire. On sait comment faire. (...) La meilleure solution, c'est déjà de mettre une barrière prix. C'est la première chose à faire. »

- *Discrimination* (vers 5:30)
  - **Agence :** – « Ouais, ouais, j'entends et je comprends. Ça, il faudra me le dire en toute transparence. En tant qu'agent immobilier, je ne peux pas refuser l'accès à un logement par rapport à une couleur de peau, une culture ou une origine. Mais par contre, je peux trouver un autre moyen pour dire que le dossier n'a pas été validé, au profit d'un autre dossier. Il y a toujours une solution. (...) Le but, c'est d'être transparent avec moi. Comme ça, on ne fait pas de bêtises et on avance main dans la main. »

- *Discrimination* (vers 7:36)
  - **Agence :** – « Ah bah, on se doutait bien que ça allait être le bazar. C'est une autre culture que la nôtre. (...) Oui, puis on évite de louer à la même famille, ça peut vite partir en eau de boudin. (...) Mais nous, c'est très courant : la majorité des proprios sont comme vous, ils veulent avoir un droit de regard sur leur bien. (...) Moi, je peux mettre des consignes en interne. »

- *Discrimination* (vers 4:16)
  - **Agence :** « Oui, c'est possible. Après, nous, on leur dit autre chose : que l'assurance ne prend pas le dossier. Mais oui... »

- *Discrimination* (vers 10:20)
  - **Agence :** – « C'était de quelle nationalité ? »
  - **Testeur** : – « Des Africains. »
  - **Agence** : – « Ah bah, là, votre logement, vous allez le retrouver très gras. »
  - **Testeur** : « C'est possible de prendre en compte notre demande ? »
  - **Agence** : « Oui, bien sûr, mais on ne le mettra pas par écrit. »

Contact presse

Millena SCHAITL - responsable presse et communication
06 51 01 46 84 - communication@sos-racisme.org