

Société

La discrimination ethnique au lo gement sévit toujours en Suisse

Trouver un toit est moins aisé lorsqu'on a un nom à consonnance étrangère plutôt qu'un patronyme suisse, selon une étude publiée l'an dernier. L'enquête n'est pas la première du genre

Fabrice Breithaupt

Pour trouver un logement en Suisse, mieux vaut porter un nom bien de chez nous (comme Favre, Rochat, Jeanneret, Aubry, Aymon, Gerber, Müller, Schmid ou Bernasconi) qu'un patronyme étranger. C'est ce qui ressort d'études sur la discrimination ethnique au logement dans notre pays. La dernière en date a été publiée l'année dernière. Elle a été menée par le NCCR-On the Move (le Pôle de recherche national pour les études sur la migration et la mobilité) pour le compte de l'Office fédéral du logement. Des chercheurs des Universités de Genève, Lausanne et Neuchâtel y ont participé. Concrètement, selon la technique du *testing*, des candidatures fictives ont été envoyées en réponse à des annonces immobilières réelles mises en ligne sur l'Internet et portant sur des logements de 1 à 6 pièces. Entre mars et octobre 2018, ce sont plus de 11 000 demandes de visites de logements qui ont été adressées à plus de 5700 bailleurs situés dans tout le pays. Pour chaque annonce, deux postulations ont été émises: l'une présentait un nom à consonnance suisse, l'autre un nom à consonnance kosovare ou turque. «Les patronymes issus des pays voisins que sont la France, l'Allemagne et l'Italie ont aussi été testés», explique Julie Lacroix, démographe à l'Université de Genève et l'un des auteurs de l'étude. Par contre, les patronymes à consonance arabe, africaine ou asiatique n'ont volontairement pas été évalués dans cette étude pour ne pas complexifier les résultats.» En plus du nom, diverses caractéristiques ont aussi été modifiées dans les requêtes afin de mesurer l'influence d'autres facteurs (sexe, niveau socio-édu-

catif et qualité de la rédaction de la demande).

Même naturalisés, rien n'y fait
Résultat: si 74% des profils fictifs indigènes ont reçu une réponse positive pour visiter les biens proposés, le taux de retour favorable est inférieur d'environ 3% pour les profils kosovars et de 5% pour les profils turcs. Les résultats pour les profils originaires de France, d'Allemagne ou d'Italie ne démontrent pas d'effet discriminant. Ces différences apparaissent relativement faibles. Toutefois, «elles sont la démonstration que l'inégalité de traitement fondée sur l'origine existe aussi sur le marché suisse du logement», estime Julie Lacroix, qui ajoute qu'«elles sont d'un niveau similaire à celui observé dans d'autres pays» lors de pareilles études. Pour les candidats fictifs affichant un patronyme à consonance étrangère, le fait d'être naturalisé suisse ou d'être au bénéfice d'un permis d'établissement ne change presque rien, relèvent les auteurs du rapport. Ceux-ci n'observent pas de différence de comportement significative entre bailleurs particuliers et bailleurs commerciaux. Mais ils remarquent que la probabilité de discrimination à l'égard des personnes à patronyme étranger est plus forte dans les régions périphériques des villes que dans les zones urbaines.

Différences selon les origines
Une précédente étude, réalisée par l'Université de Berne pour Gewählte Stimme (organisation constituée d'élus issus de la migration) et publiée en septembre 2014, arrivait à des résultats équivalents, signe que le problème n'est hélas pas nouveau et qu'il est persistant. Utilisant une méthodologie similaire (envoi de demandes fictives — l'une sous un nom suisse et l'autre sous un patronyme étranger— à quelque 1000 annonces publiées par des régies et des propriétaires de logements), les auteurs de l'enquête ont mis en évidence que les profils helvétiques reçoivent un taux de réponse positive de près de 80% pour visiter le logement proposé, contre moins de 76% pour les profils étrangers. Il apparaît aussi que les étrangers subissent pas tous cette discrimination au logement de la même manière. Si les candidats dont le nom est à consonance serbe, croate ou encore albanaise sont relativement bien reçus par les régies,

ceux ayant un patronyme arabe, tamoul ou érythréen voient leurs chances de pouvoir visiter le bien convoité être réduites de 5%.

Aux États-Unis et en France aussi
Alors, racistes, xénophobes, les bailleurs suisses? Non, du moins pas plus qu'ailleurs. «La discrimination ethnique sur le marché suisse du logement est d'un ordre de grandeur similaire à celui observé dans des études comparables réalisées dans d'autres pays occidentaux», indiquent les auteurs de l'étude du NCCR-On the Move. L'actualité plus ou moins récente le confirme, hélas. Aux États-Unis, en novembre 2019, le «New York Times» se faisait l'écho d'une investigation menée sous couverture pendant trois ans par «Newsdays», un quotidien local de l'île de Long Island, dans l'état de New York. Pour leur *testing*, nos confrères ont recruté différentes personnes, parmi lesquelles des acteurs, pour jouer le rôle de primo-accédants cherchant à acquérir un bien dans cette banlieue connue pour sa ségrégation raciale. Les testeurs ont été équipés de caméras cachées pour filmer leurs échanges avec de vrais agents immobiliers. Nonante-trois professionnels de la pierre ont été approchés. Au total, une centaine de rencontres a été enregistrée. Bilan: dans 40% des cas, les testeurs sont traités de manière différente selon la couleur de leur peau. Par exemple, un tuteur noir se présentant pour acheter un bien situé dans un quartier à majorité blanche, s'est entendu dire par un agent que les prix de l'immobilier y étaient trop chers pour son budget, alors que le même agent n'a pas refusé de présenter des biens à acheter dans ce même secteur à un tuteur blanc disposant des mêmes fonds. Les non-Blancs ne sont pas tous discriminés de la même façon: les testeurs Noirs l'étant davantage (49%) que les Hispaniques (39%) et les Asiatiques (19%). En France, une *testing* de l'association SOS Racisme, dont les résultats ont été rendus publics au printemps de l'année dernière, a démontré la discrimination raciale dont sont victimes les étudiants et les jeunes actifs d'origine maghrébine, africaine ou asiatique sur le marché du logement d'Île-de-France. Au cours de l'enquête, menée entre mai 2017 et mai 2018, environ 4000 courriels ont été envoyés en réponse à 775 annonces de loge-



Certains étrangers en Suisse rencontrent des difficultés à trouver un logement en raison de leur origine. GETTY IMAGES

ments différents situés dans cette région. Verdict: les profils noirs (d'Outre-mer française ou d'Afrique subsaharienne) ont de 37 à 40% de chances en moins d'obtenir un logement qu'un jeune Fran-

çais dit «d'origine ancienne». Ce pourcentage est de 20 à 37% pour les profils maghrébins et de 10 à 20% pour les profils asiatiques. Ici encore, les non-Blancs ne sont donc pas tous discriminés de la

«L'éducation permet d'apprendre à ne pas discriminer autrui»

● La discrimination ethnique, qu'elle soit au logement ou à l'emploi, est un phénomène malheureusement courant et persistant (*lire en page précédente*). Pourquoi et comment expliquer un tel comportement chez l'être humain? C'est ce que nous avons voulu essayer de comprendre en interrogeant Ninian van Blijenburgh, anthropologue à l'Université de Genève. Il est aussi conseiller scientifique de la Fondation Lilian Thuram d'éducation contre le racisme. Interview.

La discrimination semble si fréquente dans notre espèce qu'on peut se demander si elle n'est pas naturelle...
Cela fait partie en tout cas du comportement humain. Je m'explique. Les primates vivent en groupe de quelques dizaines d'individus. Comme nous, ils entretiennent des relations individuelles avec leurs congénères en se basant sur la reconnaissance, principalement, des traits du visage. Cette familiarité crée la cohésion du groupe. Un congénère qui n'est pas reconnu n'est pas immédiatement accepté par le groupe. Il est vu comme un «étranger». C'est ainsi que se définit la communauté des «nous» et celle des «eux». Au-delà d'un certain nombre d'individus, disons une centaine, il devient difficile, sur le plan pratique, pour l'ensemble des membres du groupe d'avoir des relations individuelles avec tous les membres. Certaines relations se relâchent alors, et le groupe finit par se scinder.

Les humains, qui font partie de l'ordre des primates, ne fonctionnent pas très différemment des autres grands singes. Ils s'identifient, eux aussi, sur la base des traits du visage. Mais, à la différence des singes, ils vivent dans des sociétés dont le nombre d'individus dépasse largement la centaine. Les humains sont suffisamment pacifiques pour être relativement indifférents à la présence



Ninian van Blijenburgh
Anthropologue,
Université de Genève

de gens qu'ils ne connaissent pas. Ils s'entassent sans trop de problèmes par millions dans des mégapoles, ce dont les chimpanzés ne seraient certainement pas capables. Mais les humains essaient quand même de renforcer consciemment par l'entourage, voire par une éducation qui encourage la discrimination.

Mais c'est cette même éducation qui permet aussi, en sens inverse, d'apprendre à ne pas discriminer autrui, en déconstruisant les clichés racistes, en humanisant la personne qu'on a en face de soi. **Quelle est la spécificité de la discrimination au logement?**
Le logement est le lieu de l'intimité de l'individu, du familial. C'est son chez-soi, par opposition à l'espace public qui «appartient» à tout le monde. C'est l'endroit où on se sent en sécurité. Avoir un endroit à soi est fondamental pour son équilibre émotionnel. Ne pas en avoir provoque un stress qui, au bout du compte, peut-être à l'origine d'une désocialisation de l'individu, de sa déshumanisation.

En même temps, le logement étant ce lieu de l'entre-soi et de l'intime, voir un «étranger» dans son immeuble peut être vécu par certains comme une intrusion.

Donc, discriminer l'autre en matière de logement, c'est à la fois lui refuser son intégration dans sa communauté et lui renier son humanité. Des activités comme la Fête des voisins ont été créées pour tenter de faire des «étrangers» des individus «familiers» parce qu'on les (re)connaît.

F.B.

Ce n'est pas pour autant que discriminer son prochain est normal...

C'est votre droit

Qui a autorité sur les chemins privés?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Laure Meyer
Avocat,
CGI Conseils

Question d'Anne-Marie C., à Genève: «Je suis copropriétaire à hauteur de 10% d'un chemin privé qui me permet ainsi qu'à plusieurs autres copropriétaires d'accéder à nos maisons. Il n'y a ni convention, ni règlement, ni servitude. Pourriez-vous m'expliquer qui prend les décisions et comment?»
La copropriété est une institution permettant de partager un bien entre plusieurs propriétaires, chacun disposant de quotes-parts, sans qu'il n'y ait de division maté-

rielle du bien. Pour les petites copropriétés portant sur des chemins, parkings ou autres biens de ce type, il est fréquent qu'il n'existe aucun règlement de copropriété afin de régler les relations entre les différents propriétaires. Dès lors, pour gérer ces biens, il faut s'en rapporter au Code civil.

Dans les grandes lignes, pour ce qui est de la prise de décisions, la loi distingue les actes d'administration courante, les actes d'administration plus importants et les travaux de construction. Seuls les actes d'administration courante (par exemple, procéder à des réparations d'entretien de peu d'importance) ne nécessitent pas de prise de décision par l'assemblée des propriétaires, chaque copropriétaire ayant qualité pour y procéder. Dans un tel cas, le propriétaire agira en qualité de représentant de la communauté des propriétaires.

Dans tous les autres cas, une décision doit être prise par l'assemblée des copropriétaires. Ainsi, pour les actes d'administration plus importants (par exemple, un changement d'utilisation de la chose, la conclusion d'un contrat de bail à louer ou à ferme, etc), une décision prise à la majorité

de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, sera nécessaire. Cela signifie que la majorité double est nécessaire (plus de la moitié des propriétaires et plus de la moitié des quotes-parts). Pour ce qui est des travaux, la loi distingue trois types de travaux: les travaux nécessaires, les travaux utiles et les travaux dits «somptuaires». Les premiers sont des travaux d'entretien, de réparation, de réfection, visant le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose. Ils doivent être décidés à la majorité simple des propriétaires. Cela signifie que plus de la moitié des copropriétaires doivent manifester leur assentiment avec la mesure. Les seconds, les travaux utiles (ceux destinés à augmenter la valeur de la chose, améliorer son rendement ou son utilité), nécessitent la double majorité telle que décrite ci-dessus. Enfin, les travaux somptuaires, qui sont la plupart du temps esthétiques ou visant des améliorations peu utiles, doivent être votés à l'unanimité des copropriétaires.

www.cgiconsells.ch

La chronique du notaire

Financer l'achat d'un bien sur plan



Antoine Anken
Chambre des notaires de Genève

Le financement de votre bien sur plan dépend de ses modalités d'achat. À Genève, on en distingue deux principales. La première est la promesse de vente au début du chantier, suivie d'un acte d'achat à la fin de la construction. Il s'agit de verser, lors de la promesse, un acompte (souvent 20% du prix) servant à alimenter le crédit de construction, respectivement à couvrir une pénalité en cas de désistement. En principe, l'acompte n'est payable ni par un 2e pilier ni par une hypothèque. Le 2e pilier ne pouvant être utilisé que pour financer une résidence principale, il ne peut pas être investi avant le transfert de propriété et, à plus forte raison, il ne peut pas servir à payer une indemnité en cas de désistement. Quant à l'hypothèque, il ne peut pas en être question à ce stade, dès lors que

vous n'êtes pas encore propriétaire du bien à hypothéquer. Seuls vos fonds propres peuvent servir à financer l'acompte. Si, comme le permettent les règles actuelles, vous entendez apporter 10% du prix en fonds propres et 10% du prix au moyen du 2e pilier, vous ne pourrez donc pas financer la totalité de l'acompte. Ce point doit être signalé au promoteur avec qui vous pourriez trouver un arrangement à vos frais. En outre, les plus-values, souvent payables à la commande (et pas seulement à la livraison du bien), impliquent que vous gardiez quelques fonds propres disponibles en cours de chantier. Le solde du prix est dû lors de l'achat. Le 2e pilier et l'emprunt hypothécaire peuvent alors être utilisés, en gardant à l'esprit que la mobilisation de ces sources de financement prend du temps, parfois plusieurs semaines. En la matière, une anticipation prudente est recommandée, faute de quoi le solde du prix risque de ne pas parvenir à temps sur le compte du notaire.

Le second processus d'acquisition rencontré en matière d'achat sur plan consiste

en l'achat du terrain à l'ouverture du chantier et en la conclusion simultanée d'un contrat d'entreprise portant sur la construction du logement. Dans ce cas, le prix est payable par tranche, à mesure de l'avancement des travaux. Le transfert de propriété intervenant au début du chantier, toutes les sources de financement sont en principe ouvertes dès ce moment. Ainsi, chaque acompte de même que les plus-values pourront être financés en fonds propres, 2e pilier et hypothèque.

Cette distinction est importante, car elle a un impact sur les modalités du financement. La première option est contraignante en la matière, mais elle laisse le risque de la construction chez le promoteur. La seconde est plus souple dans l'organisation du financement, mais vous expose dès le départ à la responsabilité du chantier. S'il est rare qu'on puisse choisir le processus d'achat, un notaire saura conseiller l'acquéreur pour tenir compte autant que possible des besoins de celui-ci.

<https://notaires-geneve.ch>