

## **L'égalité en matière de logement pour les nouveaux Canadiens** ***Une mesure de la discrimination dans le marché de logements locatifs de Toronto***

Les fournisseurs de logement imposent-ils des exigences supplémentaires en matière de location aux nouveaux arrivants au Canada? Les nouveaux arrivants avec enfants ont-ils plus de difficulté à trouver un logement? Les fournisseurs de logements préfèrent-ils louer à de nouveaux arrivants qui ont un emploi, même un emploi faiblement rémunéré, plutôt qu'à des familles de nouveaux arrivants qui ont des épargnes équivalentes? Est-ce qu'une personne avec un accent sud-asiatique identifiable a plus de difficulté à trouver un logement qu'une personne avec un accent britannique? Qu'en est-il si un couple a un accent du Moyen-Orient? En 2012, le Centre pour les droits à l'égalité au logement (CERA) a mené une étude par téléphone sur la discrimination dans le marché des logements locatifs pour tenter de répondre à ces questions.

*L'égalité en matière de logement pour les nouveaux Canadiens* s'appuie sur le projet de 2009 : *Sorry, It's Rented*, qui a démontré la prévalence d'une discrimination à la fois flagrante et cachée dans le marché de logements locatifs de Toronto. Cette étude de suivi examine les réponses des propriétaires aux demandes téléphoniques des nouveaux arrivants pour plus de 1000 appartements vacants à Toronto afin de mieux comprendre les types de discrimination auxquels doivent faire face les nouveaux arrivants cherchant un logement.

### **COMMENT AVONS-NOUS PROCÉDÉ?**

Le CERA a créé quatre profils pour tester la discrimination à l'égard des nouveaux arrivants en fonction de leur durée de séjour au Canada, leur source de revenus (soit le revenu d'emploi et d'épargne, ou l'épargne uniquement), et leur situation familiale (qu'ils aient ou non des enfants). Les bénévoles avec des accents identifiables (Afrique, Moyen-Orient, Asie de l'Est, Asie du Sud, Colombie et Australie) ont adopté ces profils lors de leurs conversations téléphoniques avec les propriétaires, et les réponses des propriétaires à leurs demandes de location ont été documentées.

Le CERA a opté pour une étude téléphonique pour plusieurs raisons. Pour la plupart des locataires, le téléphone est le premier point de contact avec un fournisseur de logements et, effectivement, le premier niveau de filtre. En effet, une partie importante des clients du CERA déclarent avoir été victimes de discrimination à cette étape initiale, ce qui signifie qu'ils n'ont jamais été invités à voir en personne l'appartement en question. En outre, le CERA a cherché à concevoir une méthodologie qui puisse être reproduite par des organismes communautaires dans d'autres parties du Canada. Une étude téléphonique est une option abordable et accessible pour les chercheurs.

### **QU'AVEZ-NOUS CONSTATÉ?**

#### **Chaque année, la discrimination en matière de logement affecte des milliers de nouveaux arrivants à Toronto**

Notre étude a révélé que la discrimination, fondée sur des motifs couverts par le *Code des droits de la personne*, tels que la race/l'origine ethnique, le lieu d'origine, la citoyenneté et la situation familiale, est très répandue. **Nous estimons que 85 à 92 % des nouveaux arrivants font face à des obstacles importants en matière d'accès au logement locatif en raison de la discrimination.**

- Nous avons constaté que **presque tous** les nouveaux arrivants locataires potentiels se sont vu imposer au moins une condition de location supplémentaire, ou se sont vu refuser purement et simplement le logement.
- Nous avons constaté que les groupes de nouveaux arrivants sont **également défavorisés** dans leur recherche de logement. Bien que nous ayons constaté des différences entre les exigences spécifiques imposées aux demandeurs, l'effet de ces désavantages est égal entre les groupes. En d'autres termes, la discrimination envers les nouveaux arrivants n'est pas ciblée : elle est très générale.

- Nous avons constaté qu'un couple sans enfant et vivant uniquement de son épargne est plus susceptible, par une large marge, d'être enjoint de fournir un montant important en dépôt, de payer un loyer supplémentaire à l'avance et d'être tenu d'avoir un garant (pour aucun motif commercial clair).
- Nous avons constaté que les candidats avec un accent asiatique ou sud-asiatique sont plus susceptibles de se voir refuser un appartement purement et simplement.
- Nous avons constaté que les candidats avec un accent africain ou moyen-oriental sont plus susceptibles d'être tenus d'avoir un garant (pour aucun motif commercial clair).
- Nous avons constaté que les candidats avec un accent africain, d'Asie de l'Est, du Moyen-Orient ou d'Asie du Sud sont plus susceptibles d'être tenus de fournir une preuve d'emploi, d'être tenus d'avoir un garant, et sont plus susceptibles d'être jugés inadmissibles à louer le logement que les candidats avec un accent britannique ou australien.

### Est-ce la pointe de l'iceberg?

À eux seuls, ces chiffres sont préoccupants. Pourtant, comme notre rapport de 2009, *Sorry, It's Rented*, l'avait montré, ces chiffres ne représentent que la pointe de l'iceberg. Comme il s'agissait d'une enquête téléphonique, elle n'a examiné que la première étape du processus de recherche d'un logement, et elle sous-estime probablement la discrimination globale, car elle ne tient pas compte des pratiques discriminatoires qui peuvent survenir lors des étapes ultérieures.

Les résultats de cette étude sont conformes avec ce que nous disent quotidiennement les clients du CERA. Selon notre expérience, les fournisseurs de logements commentent rarement directement la race, la couleur, l'origine ethnique, le lieu d'origine ou la citoyenneté des locataires potentiels. En conséquence, sans d'autres recherches similaires à cette étude, il est difficile d'identifier clairement une grande partie de la discrimination à laquelle de nombreux nouveaux arrivants sont confrontés dans le marché du logement locatif.

### La discrimination est souvent cachée

Comme la législation sur les droits de la personne dans les autres provinces et territoires, le *Code des droits de la personne* de l'Ontario protège les personnes contre la discrimination associée à l'accès ou la rétention du logement. Plus précisément, il protège les Ontariens contre la discrimination sur la base de seize caractéristiques personnelles, ou *motifs*, suivants :

- La race
- La couleur de la peau
- L'origine ethnique
- L'ascendance
- Le lieu d'origine
- La citoyenneté
- La situation familiale (être dans une relation parent-enfant)
- L'état civil
- La croyance (religion)
- Les handicaps, y compris les handicaps temporaires, permanents, visibles, invisibles et perçus
- Le sexe, y compris la grossesse ou l'allaitement
- L'identité de genre
- L'expression sexuelle
- L'orientation sexuelle
- L'âge (y compris d'avoir 16 ou 17 ans)
- Être bénéficiaire d'une aide publique, ce qui comprend tout programme de revenu financé par le gouvernement

Vous devez fournir un « dépôt de 2 mois, plus une avance de 5000 \$ — que vous récupérerez à la fin du bail — et signer un bail d'un an, fournir un relevé bancaire et un cosignataire » —  
Commentaire d'un fournisseur de logement

La discrimination est difficile à mesurer, et nous avons appris qu'elle n'est généralement pas explicite. Dans le rapport *Sorry, It's Rented*, nous avons constaté que la discrimination liée à la race, la couleur, l'origine ethnique et/ou au lieu d'origine était rarement exprimée ouvertement, mais se révélait dans des commentaires indirects et des excuses.

Cette étude de suivi confirme que la discrimination ouverte est rare. Au lieu de cela, les locataires potentiels sont soumis à une discrimination cachée : des exigences illégales qui sont imposées arbitrairement par les propriétaires, comme des montants de dépôt excessifs, une présentation de l'historique de crédit au Canada, et la caution de garants, exigences qui ne sont pas autorisées par la loi.

Le *Code des droits de la personne* exige que les fournisseurs de logements, comme n'importe quel autre exploitant d'entreprise, répondent aux besoins particuliers des nouveaux arrivants à la suite de leur arrivée au Canada. Les propriétaires ne peuvent pas refuser un logement aux nouveaux arrivants récents, si la raison de ce refus est, *même partiellement*, leur arrivée récente au Canada. Le statut du nouvel arrivant n'a pas à être la seule raison de ce refus pour qu'il soit considéré discriminatoire. En outre, il est également interdit par la loi aux fournisseurs de logements d'imposer des exigences supplémentaires au demandeur (qui sont par ailleurs légales) tout simplement parce que le demandeur est un nouvel arrivant et peut ne pas avoir de crédit ou références au Canada, ou parce qu'il vit de son épargne plutôt que d'un revenu d'emploi.

## QUE SIGNIFIE CETTE ÉTUDE POUR VOUS?

Beaucoup des exigences supplémentaires imposées par les fournisseurs de logements aux demandeurs de logement dans cette étude ne sont pas seulement injustes, elles sont également illégales. Les propriétaires ne peuvent fonder leurs décisions en matière de location que sur des critères non discriminatoires. Ils ne peuvent pas fonder leurs décisions sur des exigences supplémentaires qui ne sont exigées que de certains candidats. Ils ne peuvent pas fonder leurs décisions sur des exigences illégales. Par exemple :

- En vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation* de l'Ontario, un propriétaire ne peut demander plus d'un mois de loyer en guise de dépôt : il est illégal qu'il en demande plus.
- En vertu du *Code des droits de la personne* de l'Ontario, les propriétaires peuvent demander des antécédents de location et des références de crédit. Cependant, l'absence d'antécédents de crédit ou de location au Canada *ne doit pas* être perçue négativement.
- Les propriétaires ne sont pas autorisés à imposer des règles de revenu minimum aux candidats : une enquête sur le revenu devrait se limiter à vérifier que le locataire candidat dispose d'un revenu suffisant pour payer le loyer. Un locateur ne peut exiger que les locataires disposent d'un certain montant d'argent de reste pour couvrir d'autres factures.
- Bien que les propriétaires soient autorisés à demander des garants ou des cosignataires, ils peuvent le faire *uniquement* s'ils le font pour tous les locataires, ou s'ils le demandent pour un motif non discriminatoire. Si le propriétaire présente des exigences supplémentaires uniquement aux membres d'un groupe protégé par le *Code* (tels que les nouveaux arrivants), cela constitue une discrimination.

Cette étude montre que, dans la ville de Toronto, jusqu'à 500 000 nouveaux arrivants font face chaque année à un type de discrimination lors de la recherche d'un appartement. La discrimination entrave leurs tentatives pour avoir accès à un logement, augmentant le stress et les efforts impliqués dans leur processus de recherche de logement, et diminue le nombre de logements locatifs disponibles aux nouveaux arrivants.

## ET ENSUITE...

Cette étude est un pas de plus vers une meilleure compréhension de la nature et de l'étendue de la discrimination en matière de logement à Toronto. De cette étude, il ressort clairement que les responsables politiques doivent aborder la discrimination dans leurs discussions et stratégies pour lutter contre la crise du logement à Toronto. Les futures stratégies de lutte contre l'itinérance et la précarité du logement doivent tenir compte de cette réalité : même si le logement locatif est disponible, des milliers de personnes et des familles vulnérables ne peuvent pas y accéder.

## LES RECOMMANDATIONS

1. Le gouvernement de l'Ontario devrait financer des études sur la discrimination en matière de logement dans les collectivités de l'Ontario. Ces études pourraient être menées par la Commission ontarienne des droits de la personne, en collaboration avec les organismes communautaires, comme le CERA.
2. Le gouvernement de l'Ontario devrait établir et financer un système de surveillance de la discrimination en matière de logement. Le système serait distinct, mais complémentaire du processus formel des droits de l'homme, et devrait comprendre :
  - a) des vérifications aléatoires et continues des politiques et des pratiques des fournisseurs de logements locatifs pour s'assurer qu'elles sont conformes au *Code des droits de la personne* (potentiellement en utilisant une méthodologie de test apparié);
  - b) des vérifications ciblées en réponse à des plaintes individuelles de discrimination;
  - c) des bulletins annuels sur la discrimination en matière de logement qui seraient distribués partout dans la province et utilisés dans les rapports des organes de surveillance des droits de l'homme de l'ONU.
3. Le gouvernement de l'Ontario devrait fournir les fonds nécessaires pour faire en sorte que les nouveaux arrivants au Canada puissent accéder à un soutien ciblé d'intervention et de pression pour lutter contre la discrimination en matière de logement.
4. Le gouvernement de l'Ontario devrait fournir des fonds suffisants à la Commission ontarienne des droits de la personne et aux organisations communautaires, à des fins d'éducation, en matière des droits de la personne, destinée aux demandeurs de logement, aux locataires et aux fournisseurs de logements. Cette formation devrait être axée sur l'exploration de la discrimination à l'égard des nouveaux arrivants qui a été révélée par cette étude.

### À propos du CERA

Le CERA est une organisation caritative non gouvernementale fondée en 1987 pour promouvoir les droits de la personne en matière de logement.

340 College Street, Unit 215  
Toronto, ON M5T3A9  
Téléphone : 416-944 0087  
Numéro sans frais : +1-800-263 1139  
Télécopie : 416-944 1803  
Courriel : [cera@equalityrights.org](mailto:cera@equalityrights.org)

Le CERA tient à remercier tous ceux qui ont contribué à rendre possible cette étude, y compris tous les bénévoles, notre comité consultatif, l'Institute for Social Research de l'Université York, et l'Internationally Trained Social Workers Bridging Program de l'Université Ryerson.

Pour plus d'informations sur le CERA ou cette étude, visitez notre site en ligne à : [equalityrights.org/cera](http://equalityrights.org/cera).