

RÉSUMÉ DU RAPPORT DE RECHERCHE

Mesurer la discrimination dans le logement locatif au Canada

AUTEUR·RICE·S :

D^{re} Megan Earle
Dr Gordon Hodson
Sophie O'Manique

À propos du CCDL

Le Centre Canadien du droit au logement (CCDL) est un organisme de bienfaisance enregistré au Canada chef de file dans la promotion du droit au logement. Depuis plus de 35 ans, le CCDL se penche sur l'interrelation entre les droits de la personne et le logement. Nous travaillons à faire avancer le droit au logement, notamment en aidant les locataires à conserver leur logement et en leur offrant de la formation sur leurs droits. Nous faisons en outre progresser les politiques sur le logement fondées sur les droits de la personne au travers de la recherche, de l'élaboration de politiques, du plaidoyer et de réformes législatives.

À propos du présent rapport de recherche

Bien qu'il existe une certaine documentation sur les obstacles freinant l'accès au logement locatif pour les groupes marginalisés au Canada, le degré auquel la discrimination exercée par les propriétaires et les gestionnaires immobiliers représente un obstacle à l'accès au logement demeure inconnu. Dans la prestation de ses services aux locataires, le CCDL entend presque quotidiennement parler de la discrimination à laquelle ceux-ci sont confrontés. Cette situation est cependant rarement rapportée, car les procédures de dépôt de plaintes en matière de droits de la personne sont longues et onéreuses. C'est pourquoi les données des commissions des droits de la personne provinciales portant sur les plaintes déposées contre les propriétaires ne peuvent être interprétées comme un baromètre précis de l'ampleur et de la portée de la discrimination en matière de logement au Canada.

Remerciements

La D^{re} Megan Earle et le D^r Gordon Hodson ont mené la recherche sur laquelle repose le présent rapport. Ils en ont également assuré la rédaction avec M^{me} Sophie O'Manique.

Nous adressons nos vifs remerciements à nos assistantes de recherche, Grace-Anna Piett et Ella Hancock, sans lesquelles la collecte de données n'aurait pas atteint la même ampleur.

Le présent rapport de recherche a été réalisé par le CCDL et le Dr Hodson avec le soutien financier du Conseil de recherches en sciences humaines du Canada (CRSH).



Conseil de recherches en
sciences humaines du Canada

Social Sciences and Humanities
Research Council of Canada

Canada 

Résumé

Au cours des dernières décennies, le CCDL a régulièrement entendu des témoignages de locataires confrontés à de la discrimination sur le marché du logement locatif. Les candidats à un logement signalent souvent qu'on leur refuse la possibilité de le visiter ou de postuler pour sa location ou encore que leur demande de location est rejetée en raison d'un aspect de leur identité, tel que leur statut d'immigrant, leur handicap, leur identité de genre, leur orientation sexuelle, leur origine raciale ou ethnique, leur âge, la composition de leur ménage ou le fait d'être prestataire de l'aide sociale.

La recherche sur la discrimination dans le marché du logement au Canada est limitée. De fait, les ressources les plus récentes sur ce sujet proviennent du rapport du CCDL publié en 2009 et intitulé « *Sorry, it's rented. Measuring Discrimination in Toronto's Rental Housing Market* » (« Enquête de 2009 sur la discrimination ») et de son rapport de 2022 intitulé « *Sorry, it's rented. Measuring Discrimination Against Newcomers in Toronto's Rental Housing Market* » (« Enquête de 2022 sur la discrimination »). Les conclusions de nos études de 2009 et de 2022 sont alarmantes. L'étude initiale révèle que 14 % des familles monoparentales et 23 % des hommes sud-asiatiques étaient victimes de discrimination lorsqu'ils tentaient de trouver un logement locatif à Toronto. L'étude de 2022, qui s'est concentrée sur l'expérience des nouveaux arrivants à Toronto, démontre qu'ils sont confrontés jusqu'à 11 fois plus de pratiques discriminatoires que la population d'origine lorsqu'ils tentent de trouver un logement locatif. Or, depuis la dernière enquête sur la discrimination réalisée par le CCDL en 2022, la crise du logement et ses conséquences sur les locataires marginalisés n'ont fait que s'intensifier.

Afin d'approfondir notre compréhension de la discrimination en matière de logement au Canada, notre recherche s'est basée sur une enquête sur la discrimination conduite auprès des propriétaires et à un sondage auprès des locataires. Dans une enquête sur la discrimination, des candidats présentant une identité similaire, à l'exception d'une ou de deux variables différentes (par exemple, la race, le statut familial, l'identité de genre, le statut de nouvel

arrivant ou le fait d'être prestataire de l'aide sociale), répondent à des annonces d'emploi ou de logement, par courrier électronique ou par téléphone. Les réponses sont recueillies puis analysées par les chercheurs afin de déterminer si une personne présentant une identité marginalisée a vécu de la discrimination par rapport à un profil de contrôle n'étant pas susceptible d'en subir.

Notre recherche a pour but d'étendre la portée de nos études antérieures de deux façons:

1. En élargissant le champ géographique au-delà de Toronto pour mesurer l'ampleur de la discrimination en matière de logement à l'échelle nationale, et ce, afin de réaliser la première enquête sur la discrimination en matière de logement au Canada.
2. Alors que les études de 2009 et 2022 se sont intéressées à la discrimination vécue par les individus à la suite d'une première demande de renseignements sur un logement (avant la location), la présente recherche comporte un sondage national qui examine les perceptions qu'ont les locataires de la discrimination subie lors de ces interactions initiales et une fois qu'une personne a obtenu un logement locatif et y réside.

Les résultats de notre étude sont préoccupants. Faisant écho aux conclusions de nos recherches précédentes portant sur Toronto, la présente recherche démontre que les groupes marginalisés sont victimes de discrimination dans l'ensemble du Canada lorsqu'ils cherchent à louer un logement. Elle confirme en outre que les groupes marginalisés reconnaissent être confrontés à encore plus de discrimination une fois qu'ils vivent dans leur logement. En somme, on assiste à une cumulation des obstacles dans l'accès à un logement adéquat et abordable auxquels les groupes marginalisés sont déjà confrontés dans le contexte d'une crise du logement sans précédent.

Faits saillants

L'enquête sur la discrimination auprès des propriétaires préalablement à la location permet de conclure que :

Être racisé par rapport au fait d'être blanc est associé à :

- une diminution de 14,34 % du taux de réponse.
- une diminution de 18,83 % du nombre de mots dans les réponses, ce qui signifie que les groupes racisés reçoivent des réponses nettement plus courtes à leurs demandes par rapport aux hommes blancs.

Le fait d'être racisé et d'avoir un enfant par rapport au fait d'être racisé et de ne pas avoir d'enfants est associé à :

- une diminution de 20,23 % du taux de réponse.
- une réponse plus courte de 28,34 % (mesurée en nombre de mots).
- une réponse moins aimable dans une proportion de 36,44 %.

Le sondage sur les perceptions qu'ont les locataires de la discrimination révèle que :

- En moyenne, les personnes qui s'identifient comme membres d'un groupe racisé (par rapport aux personnes blanches) se font poser 27,54 % plus de questions personnelles (par exemple sur leur état civil, leur intention d'avoir des enfants, leur statut d'immigration ou le fait qu'elles fument) par les propriétaires ou les gestionnaires immobiliers.
- Les personnes qui s'identifient comme membres d'un groupe racisé sont également rejetées 9,32 % plus souvent par les propriétaires ou les gestionnaires immobiliers lorsqu'elles cherchent à louer un logement (par exemple, on leur dit que le logement est déjà loué ou qu'il ne leur convient pas).
- Lorsqu'elles habitent dans leur logement, les personnes qui s'identifient comme en situation de handicap sont 66,7 % plus susceptibles de devoir

suivre des règles différentes, 316,67 % plus susceptibles de subir une agression de la part de leur propriétaire et 20,37 % plus susceptibles de voir leurs limites outrepassées par leur propriétaire par rapport aux personnes qui ne s'identifient pas comme en situation de handicap.

- Les personnes qui s'identifient comme de nouveaux arrivants au Canada se voient poser 30,73 % de plus de questions personnelles et ont tendance à être rejetées 9,96 % plus souvent lorsqu'elles cherchent à louer un logement.
- Les personnes qui déclarent avoir des enfants (par rapport à celles qui n'en ont pas) se font demander 10,58 % de documents supplémentaires confirmant leur revenu et leur emploi et doivent répondre à 25 % de plus de questions personnelles lors de la recherche d'un logement.

Recommandations politiques

Les résultats de notre recherche indiquent que les ménages à faible revenu, les familles avec enfants, les personnes seules, les femmes, les Autochtones, les personnes racisées, les nouveaux arrivants et les personnes en situation de handicap rencontrent davantage d'obstacles à l'accès au logement locatif que les autres groupes. Toutefois, la mesure dans laquelle ces groupes sont victimes de discrimination avant et pendant la location varie. Les nouveaux arrivants et les personnes racisées sont confrontés à davantage d'obstacles que les autres groupes lors de la recherche d'un logement. Les personnes en situation de handicap et les ménages avec enfants rencontrent plus de problèmes en cours de location que les autres groupes, tandis que les ménages à faible revenu font l'objet d'une discrimination généralisée.

Dans le cadre de la Loi sur la stratégie nationale sur le logement (Loi sur la SNL), le gouvernement fédéral s'est engagé à faire respecter le droit au logement et à améliorer les conditions de logement des personnes éprouvant des besoins impérieux. Cet engagement se répercute à tous les autres niveaux de gouvernement. La discrimination dans le marché locatif privé constitue un

obstacle important à la promotion du droit au logement, et toutes les instances gouvernementales doivent mettre en œuvre des mesures énergiques pour prévenir la discrimination en matière de logement.

Le moyen le plus direct de prévenir la discrimination en matière de logement consiste à augmenter l'offre de logements sans but lucratif et d'en privilégier l'accès aux groupes les plus touchés par la discrimination. En d'autres termes, les fonds publics investis doivent prioritairement contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables, accessibles et culturellement adéquats dédiés aux ménages à faible revenu, y compris les ménages issus des communautés autochtones et noires ainsi que d'autres groupes racisés, les nouveaux arrivants, les familles, les ménages multigénérationnels et les personnes en situation de handicap. D'autres mesures doivent également être mises en œuvre en vue de cerner les pratiques en matière de logement conduisant à de la discrimination.

Réduire les obstacles à l'accès à un logement abordable et adéquat

Le gouvernement du Canada doit mettre en œuvre des politiques et fournir des mesures de protection juridique afin de réduire la discrimination qui représente un obstacle à l'accès au logement en ciblant prioritairement les groupes racisés et les personnes n'ayant pas le statut de citoyen, comme par exemple :

- Appuyer financièrement les organismes dirigés par des personnes noires ainsi que d'autres organisations intersectionnelles et issues de la société civile qui œuvrent à relever les défis particuliers auxquels se heurtent les ménages noirs et racisés lorsqu'ils sont à la recherche d'un logement.
- Appuyer financièrement les organismes qui se consacrent à l'installation des nouveaux arrivants et d'autres groupes de la société civile qui œuvrent à relever les défis particuliers auxquels ceux-ci sont confrontés lorsqu'ils sont à la recherche d'un logement.
- Fournir une aide au logement temporaire aux personnes n'ayant pas le statut de citoyen pour leur permettre de payer le dépôt de garantie et la

location à court terme pendant qu'elles cherchent un logement permanent et stable. Par exemple, le Programme d'aide au logement provisoire pourrait être élargi pour inclure les nouveaux résidents permanents et les résidents temporaires éprouvant des besoins impérieux en matière de logement.

- Mettre en place des services gratuits de garants financiers pour aider les nouveaux arrivants à accéder à un logement dès leur arrivée au Canada.
- Inclure la condition sociale comme motif de discrimination interdit dans la législation fédérale, provinciale et territoriale de sorte que les personnes ayant démontré leur capacité à payer ne subissent pas une discrimination fondée sur leur niveau de revenu.
- Modifier la Loi sur la SNL afin d'y faire reconnaître clairement la discrimination basée sur les caractéristiques protégées relatives aux droits de la personne en tant qu'obstacle à la jouissance du droit au logement.
- Exiger des gouvernements provinciaux et territoriaux qu'ils modifient leurs lois sur la location résidentielle afin d'empêcher toute discrimination pendant la période précédant la location. Par exemple, il devrait être interdit aux propriétaires de demander plus d'un mois de loyer en guise de dépôt de garantie et ceux-ci devraient énoncer clairement les critères d'admissibilité lorsqu'ils annoncent un logement à louer. En outre, les locataires potentiels ne disposant pas d'un bail devraient pouvoir soumettre leurs demandes de logement au tribunal de leur province ou de leur territoire si les propriétaires ne respectent pas ces conditions.

Prévenir en cours de location le harcèlement et la négligence de la part des propriétaires

Toute personne a le droit de jouir paisiblement de son domicile et de vivre dans un logement bien entretenu qui ne porte pas atteinte à sa santé ou à sa sécurité. Le gouvernement du Canada doit mettre en œuvre des politiques et fournir des mesures de protection juridique pour réduire la discrimination

pendant la location en ciblant prioritairement les personnes en situation de handicap et les familles avec enfants, comme par exemple :

- Augmenter le financement des tribunaux et commissions des droits de la personne fédéraux, provinciaux et territoriaux afin de garantir un traitement rapide des plaintes pour discrimination.
- Augmenter le financement des services d'aide juridique afin que les personnes qui déposent une plainte en vertu des droits de la personne puissent bénéficier d'assistance et de représentation tout au long des procédures.
- Financer la conception, par tous les niveaux de gouvernement, de programmes de formation afin que les locataires apprennent à connaître leurs droits et les fournisseurs de logements, leurs obligations juridiques.
- Exiger des gouvernements provinciaux et territoriaux qu'ils intègrent dans leurs lois des normes minimales d'entretien résidentiel et soutenir les municipalités dans l'élaboration de programmes d'octroi de permis de location visant à garantir que les logements locatifs sont bien entretenus et propres à l'habitation. La mise en œuvre de ces programmes doit pouvoir répondre aux besoins particuliers des locataires en matière de sécurité et être assortie de solides mécanismes de contrôle et d'application.
- Créer et financer des services d'orientation en matière de logement locatif pour aider les locataires à obtenir le soutien dont ils ont besoin et pour assurer en leur nom la médiation avec les propriétaires lorsque des problèmes surviennent au cours de la location. Ces services doivent mettre l'accent sur l'accompagnement des locataires en situation de handicap lorsqu'ils rencontrent des difficultés liées au logement.

Lutter contre la financiarisation du logement

Le niveau de discrimination auquel sont confrontés les locataires marginalisés résulte en partie de la financiarisation du logement. Notre recherche montre que la discrimination en matière de logement est plus prononcée dans un

marché du logement saturé, là où les logements plus grands et plus chers dans des zones où le taux d'inoccupation est faible sont hors de portée pour les groupes marginalisés. En l'absence d'une offre suffisante et diversifiée de logements abordables pour les ménages à faible revenu, le gouvernement fédéral, les provinces et les territoires doivent intervenir pour réduire les effets de la financiarisation sur l'accès au logement pour les groupes marginalisés.

- Le gouvernement fédéral, les provinces et les territoires doivent revoir à la hausse leurs objectifs de développement de logements abordables financés par des fonds publics et attribuer ceux-ci en priorité aux fournisseurs sans but lucratif afin de garantir que les groupes marginalisés aient accès à des logements qui répondent à leurs besoins.
- En plus d'investir de façon plus importante dans le secteur communautaire et hors marché, qui place l'habitation à l'abri des forces du marché, tous les niveaux de gouvernement doivent collaborer afin de préserver et d'accroître les options dont disposent les ménages à faible revenu en termes de logements abordables et hors marché.
- Les gouvernements provinciaux et territoriaux doivent mettre en œuvre des mesures efficaces de contrôle des loyers, y compris le contrôle de la vacance, afin de freiner les augmentations abusives de loyer et les évictions économiques.
- Le gouvernement fédéral, les provinces et les territoires doivent surmonter les goulots d'étranglement juridiques et opérationnels dans la lutte contre la discrimination en matière de logement en octroyant du financement et en enquêtant sur la nature, la portée et les conséquences des pratiques discriminatoires en matière de logement.



housingrightscanada.com