



Accès au logement : faire davantage pour lutter contre la discrimination et les conséquences du racisme systémique

Mémoire du Front d'action populaire en réaménagement urbain

Présenté dans le cadre des consultations du Groupe d'action contre le racisme

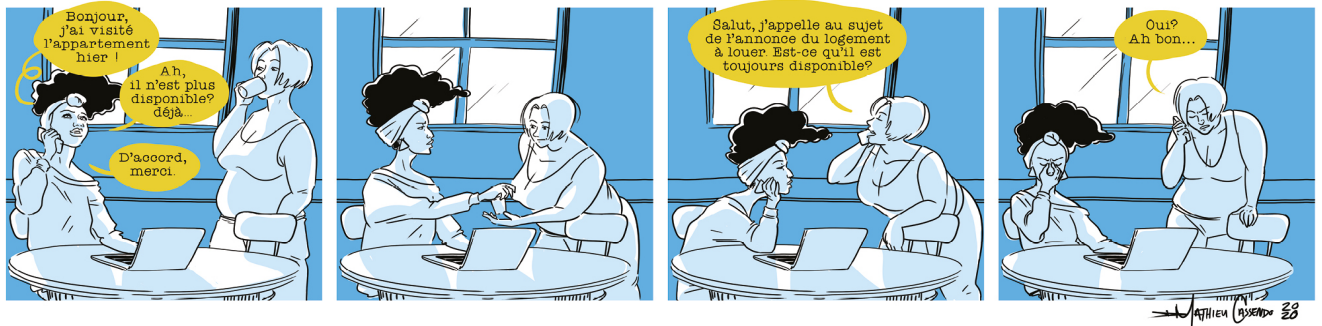


Illustration : Dimani Mathieu Cassendo (pour la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse du Québec)

le mardi 20 octobre 2020

PRÉSENTATION

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est un regroupement formé de 150 organismes sociaux actifs – dont 28 comités logement, associations de locataires et comité de citoyennes et citoyens de différentes régions du Québec qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions.

[Depuis 40 ans](#), le FRAPRU intervient principalement sur les enjeux reliés au droit au logement, au développement de logements sociaux et à l'aménagement urbain. Il est également actif dans les luttes contre la pauvreté, pour la justice sociale et pour une fiscalité plus juste et équitable.

I. Introduction

Tout d'abord, nous souhaitons relever que nous ne sommes pas une organisation regroupant principalement des personnes racisées et travaillant principalement sur l'enjeu du racisme et de la discrimination : nous consulter ne peut se substituer ni à l'expérience concrète vécue par ces personnes ni à l'expertise des groupes concernés qui, nous l'espérons, seront entendus par le Groupe d'action contre le racisme (GACR).

Toutefois, comme organisme de défense du droit au logement, les problématiques de discrimination et de racisme nous préoccupent au plus haut point. D'ailleurs, le FRAPRU a adopté, dans le cadre de son Congrès 2011, une résolution l'enjoignant à participer à la sensibilisation contre les préjugés raciaux et à se positionner contre toute forme de discrimination raciale. Ceci traduit l'engagement du FRAPRU, en tant qu'organisme de défense collective des droits, contre toute forme de discrimination et de racisme.

Il est difficile d'évaluer l'étendue de la discrimination dans l'accès au logement. En effet, les données sont parcellaires, en particulier celles sur les enjeux spécifiques de discrimination et de racisme dans l'accès ou la recherche de logement. À cet égard, le rapport d'activités et de gestion 2019-2020¹ de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ) est particulièrement parlant : 38 dossiers ouverts pour discrimination dans le logement cette année, 54 l'année précédente. C'est très peu si l'on considère les nombreux témoignages de locataires compilés par les membres du FRAPRU et d'autres organismes de défense des droits, et la recension de trop nombreuses annonces de logements à louer à caractère discriminatoire². Rares sont les cas aboutissant à une plainte. Cela illustre bien à quel point les individus ne font pas appels aux recours, ce qui pointe vers leur inadéquation ou leur insuffisance.

¹ Pour consulter le rapport, voir [ici](#).

² À ce sujet, consulter le recueil de témoignages [Discrimination et logement](#) publié en juin 2020 par le Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec

II. La discrimination dans l'accès au logement : une négation inacceptable du droit au logement

La Charte des droits et libertés de la personne du Québec interdit la discrimination dans le domaine du logement. Ce faisant, un propriétaire ne peut refuser un locataire sur la base de l'un des motifs prévus à la Charte. Parmi ces motifs, nous en retrouvons plusieurs dont « la race et la couleur », « l'origine ethnique ou nationale », voire « la langue ». Les droits sont garantis et protégés... en théorie. Dans les faits, c'est tout autre chose : plusieurs catégories de personnes expérimentent du racisme que cela soit dans leur logement que lors de leur recherche.

Des recours existent, mais sont insuffisants. Pour rappel, c'est la CDPDJ qui a le mandat d'appliquer la Charte des droits et libertés et d'intervenir dans les causes de discrimination. Des recours y sont possibles, mais mal connus. La plainte semble pour plusieurs un recours trop lointain de leur préoccupation immédiate de trouver un logement.

Le traitement d'intervention rapide : un mécanisme méconnu à faire connaître

Le traitement d'intervention rapide est une manière souple et rapide de solutionner le litige sans ouvrir de dossier de plainte. À cette étape, il ne s'agit pas d'une plainte, mais d'une intervention de courtoisie et de sensibilisation faite par une personne conseillère à l'évaluation de la CDPDJ au locateur afin de l'emmener à réviser son refus en l'informant sur ses obligations relatives à la Charte des droits et libertés. En bout de ligne, c'est une mesure de médiation qui ne peut pas forcément contraindre le propriétaire à prendre la ou le locataire discriminé.e et, par extension, ne peut pas non plus empêcher la discrimination. Toutefois, dans certains cas, cela peut permettre à la personne discriminée d'obtenir le logement qu'elle s'est vu refuser.

Il faut également noter que, la discrimination ne s'effectue pas seulement au moment de la visite du logement, mais parfois bien avant, par le biais des annonces. Par exemple, les mentions « idéal pour couple de professionnels », « gens tranquilles seulement » font clairement savoir que des ménages locataires plus nombreux (car intergénérationnels ou ayant plusieurs enfants) ne sont pas souhaités. Cela finit par affecter de façon plus importante les familles immigrantes qui comptent plusieurs membres en leur sein³, et sont aussi affectées par la rareté de grands logements.

³ Les familles immigrantes sont 26.6% à compter plus de 3 enfants contre 19.4% des familles natives. En ce qui concerne la taille des familles, 29.3% des ménages immigrants sont composés de 5 personnes et plus contre 19.7% des ménages natifs. Pour plus d'informations, voir le numéro [Quelle famille ?](#) du Bulletin sur les familles et les personnes qui les composent de la Direction de la veille et des connaissances stratégiques (Hiver 2020)

Même si des actions sont possibles à très court terme pour améliorer les recours des personnes discriminées, cela ne permet pas de corriger la situation du mal-logement – vécue en profondeur – de manière systémique.

III. Des inégalités systémiques dans l'accès à un logement adéquat

Il y a très peu de données disponibles pour illustrer les inégalités d'accès au logement entre personnes racisées⁴ et non-racisées. Cependant, il est établi qu'il y a d'importantes inégalités de revenus entre les personnes racisées et non racisées, et que cela est dû à une discrimination systémique⁵. Les rares données disponibles concernent particulièrement les Peuples autochtones et les ménages immigrants. Dans le cas des Autochtones, prenons, par exemple, ce témoignage entendu à Kuujuaq, au Nunavik, lors de la Commission populaire itinérante sur le logement en 2013 : « Quand 20, 25 familles se retrouvent à la rue à Montréal, ça fait la une des journaux. Ici on est un millier dans cette situation et personne n'en parle »⁶. L'inaction des gouvernements pour améliorer les conditions de logements autant dans les communautés autochtones qu'en milieu urbain est selon nous une illustration du racisme systémique.

Les Autochtones

Nous souhaitons clarifier que notre travail s'inscrit en solidarité avec les groupes et communautés autochtones sans se substituer avec le travail réalisé par ces derniers. Nous invitons le GACR à consulter attentivement les publications et les interventions sur le sujet de l'Assemblée des Premières Nations du Québec et du Labrador, du Regroupement des centres d'amitié autochtone et de la Société Makivik.

Les conditions de logement des Peuples autochtones sont clairement plus difficiles que celles de la population non-autochtone. Une plus grande proportion d'Autochtones vit dans un logement inadéquat, qu'il soit de taille insuffisante et/ou en mauvais état. Selon les données du dernier recensement recueillies par Statistique Canada, 14,2% des Autochtones⁷ du Québec vivent dans un logement de taille insuffisante alors que 6,8% des non-autochtones sont dans cette situation⁸. Par

⁴ Ici, nous excluons les personnes Autochtones.

⁵ Sheila Block, Grace-Edward Galabuzi et Ricardo Tranjan. *Canada's Colour Coded Income Inequality*. 2019. Pour consulter, voir [ici](#) (document en anglais et résumé en français).

⁶ *Nunavik: une crise vécue dans l'indifférence du Sud*, article publié dans le Bulletin *Toujours au Front* en décembre 2013. Disponible [en ligne](#).

⁷ Selon l'identité autochtone et le statut d'Indien inscrit ou d'Indien des Traités.

⁸ Données issues d'une commande spéciale du FRAPRU à Statistiques Canada pour son *Dossier Noir Logement et pauvreté 2018*.

ailleurs, 18% des Autochtones du Québec vivent dans un logement nécessitant des réparations majeures alors que cette proportion est trois fois moindre (6.8%) chez les non-autochtones.

Récemment, la Commission Viens a, elle aussi, confirmé que la problématique du logement « transcende [...] les milieux et les nations »⁹. Même, « dès le début des travaux de la Commission, l'importante crise du logement qui sévit chez les Peuples autochtones est en effet apparue comme l'épicentre de nombreux problèmes vécus par les Premières Nations et les Inuit »¹⁰.

La situation du logement qui perdure dans les communautés des Premières Nations¹¹, même si elle est de compétence fédérale, constitue un exemple flagrant des inégalités sociales qui perdurent au Québec entre Autochtones et non-Autochtones. Les besoins et le sous-financement sont connus, et font l'objet de demandes précises d'investissements massifs fédéraux de l'Assemblée des Premières nations du Québec et du Labrador que le Québec devrait appuyer plus activement.

Au Nunavik, la situation est particulièrement préoccupante à cause de la pénurie de logements qui entraîne un surpeuplement de ces derniers. En 2015, la proportion d'Inuit vivant dans des logements surpeuplés variait de 15 à 46 %, selon le village. La situation s'était très peu améliorée depuis 1991, notamment en raison de l'indifférence du gouvernement fédéral¹². Dans un tel contexte, il n'est pas surprenant que les différents rapports et portraits de la Régie régionale de la santé et des services sociaux Nunavik (2011¹³, 2014¹⁴ et 2015¹⁵) établissent que la problématique du logement est d'une urgence capitale. Depuis, des investissements ont heureusement été enfin consentis pour le développement de nouveaux logements sociaux, notamment par Ottawa, et une entente tripartite a notamment été signée. Cependant, le retard n'est toujours pas rattrapé et il manquerait toujours 1017 logements pour répondre aux besoins¹⁶.

La rareté de logements adéquats, l'insalubrité et le surpeuplement des logements ont un impact sur la santé mentale et physique et contribuent aux inégalités sociales de santé entre Inuit, membres des Premières Nations et le reste de la population. Ces inégalités perdurent en raison du racisme systémique.

⁹ Commission d'enquête sur les relations entre les Autochtones et certains services publics : écoute, réconciliation et progrès. *Rapport final*, p. 244. 2019. Pour consulter, voir [ici](#).

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Voir : Commission de la santé et des services sociaux des Premières Nations du Québec et Labrador. *Enquête régionale sur la santé chez les Premières Nations*. 2015. Pour consulter, voir [ici](#).

¹² Régie régionale de la santé et des services sociaux Nunavik, en collaboration avec l'Institut national de santé publique du Québec. *Portrait de santé du Nunavik: les enfants et leurs familles, les jeunes, les adultes et les âgées (Faits saillants)*, p. 4 et 5. 2015. Pour consulter, voir [ici](#).

¹³ Pour consulter, voir [ici](#) (en anglais).

¹⁴ Pour consulter, voir [ici](#).

¹⁵ Pour consulter, voir [ici](#).

¹⁶ Nuunatsiaq News, [Nunavik to get 106 new social housing units in 2021](#), 18 septembre 2020.

La situation du droit au logement des Autochtones en milieu urbain est tout aussi critique. Les Inuit et les membres des Premières Nations sont surreprésentés dans la population itinérante par rapport à leur proportion réelle dans la population. Malgré les biais qu'il comporte, le dénombrement de l'itinérance à Montréal réalisé en 2018 constatait que les Autochtones comptaient pour 10,4 % de la population en situation d'itinérance « visible » à Montréal, alors qu'ils ne représentent que 2,3% de la population¹⁷. Les femmes Autochtones sont beaucoup plus nombreuses à vivre de l'itinérance cachée comme en témoignent régulièrement le Foyer pour femmes autochtones de Montréal, Chez Doris et Projet autochtones du Québec¹⁸.

En milieu urbain, le racisme et à la discrimination sont un obstacle majeur pour trouver un logement convenable. De tels témoignages de personnes autochtones ont été partagés lors de la Commission Viens¹⁹. Les centres d'amitié autochtones y font régulièrement écho à travers les médias. Nous avons également pu en entendre à Val d'Or et Sept-Îles dans le cadre de la Commission populaire itinérante sur le droit au logement initiée par notre regroupement en 2013²⁰.

La CDPDJ a elle aussi constaté que les Autochtones - en particulier ceux vivant dans les centres urbains – font partie des groupes les plus susceptibles d'être victimes de discrimination et/ou de profilage racial au Québec²¹.

Le cas des personnes immigrantes

Sans supposer que tous les immigrant.e.s sont racisé.e.s, il n'en demeure pas moins qu'une bonne proportion le sont²², à défaut d'avoir des données spécifiques aux personnes racisées. Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), ce sont 13.5% des immigrant.e.s qui ont des besoins impérieux de logement au Québec, contre 8.1% pour les non-immigrant.e.s. On monte même à 20.1% pour les résident.e.s non permanent.e.s. Aussi, selon les données de Statistiques Canada (Recensement de 2016), le revenu médian après impôt (en 2015) est de 25 571 \$ pour

¹⁷ Pour consulter le rapport du dénombrement, voir [ici](#).

¹⁸ Voir notamment [Les Autochtones toujours surreprésentés parmi les itinérants](#) (Radio-Canada, 27 mars 2019).

¹⁹ Commission d'enquête sur les relations entre les Autochtones et certains services publics : écoute, réconciliation et progrès. *Rapport final*, p. 245. 2019. Pour consulter, voir [ici](#).

²⁰ *Urgence en la demeure*, rapport de la Commission Populaire itinérante sur le droit au logement, 2013. Disponible [en ligne](#).

²¹ Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. *Profilage racial et discrimination systémique des jeunes racisés*, p.11. Rapport de la consultation sur le profilage racial et ses conséquences. Pour consulter, voir [ici](#).

²² Par exemple, si nous prenons les dix principaux pays de naissance des personnes immigrantes admises au Québec entre 2014 et 2018, cela nous donne une certaine idée. Nous avons : Chine, France, Syrie, Iran, Algérie, Maroc, Haïti, Inde, Philippines et Cameroun. Pour consulter ces données préliminaires, voir le [document](#) *Consultation publique 2019, La planification de l'immigration pour la période 2020-2022 – Recueil de statistiques sur l'immigration* du Ministère de l'Immigration, de la Diversité et de l'Inclusion.

les immigrant.e.s et de 30 527 \$ pour les non-immigrant.e.s. Cela constitue une différence appréciable ayant des conséquences directes sur le taux d'effort des ménages locataires immigrants. De fait, ces derniers seuls chiffres en disent long sur les inégalités structurelles auxquelles font face ces ménages.

Généralement, les personnes immigrantes ont plus de chance de payer un loyer trop élevé ou de vivre dans un logement surpeuplé. Selon les données du Recensement de 2016 obtenue par le FRAPRU par le biais d'une commande spéciale auprès de Statistique Canada, 26.3 % des ménages locataires immigrés entre 2011 et 2016 vivent dans un logement trop petit contre 3.5% pour les ménages non-immigrants²³.

Aussi, pour les personnes immigrantes nouvellement arrivées, l'absence de dossier de crédit crée un frein important à l'accès à un logement. Ainsi, les enquêtes de crédit finissent par avoir un effet discriminatoire, car affectant les ménages locataires immigrants dans leur accès au logement, comme l'a démontré la CDPDJ :

« Un recours systématique aux enquêtes de crédit qui aurait pour effet de disqualifier des aspirants-locataires — sans que ceux-ci puissent démontrer leur capacité réelle à s'acquitter du loyer — est susceptible de constituer de la discrimination indirecte au sens de l'article 10 de la Charte. [...] Selon les circonstances, le recours systématique à une enquête de crédit en matière de logement peut également imposer un fardeau particulier à certaines personnes qui, par exemple en raison de leur origine ethnique ou nationale ou de leur âge, n'ont pu constituer un dossier de crédit. Pensons par exemple au nouvel arrivant qui n'aurait pas de dossier de crédit au Canada, bien qu'il ait un emploi et de bonnes références »²⁴.

Cela non seulement réduit le bassin de choix de logements des ménages immigrants locataires, mais les met dans une posture de précarité²⁵. Ils se retrouvent donc à devoir choisir entre des logement trop chers, insalubres ou inadéquat. Dans les circonstances, les inégalités systémiques ont des conséquences concrètes sur les locataires racisé.e.s qui ont un revenu moyen moins élevé et qui, donc, sont plus à risque de payer une part trop élevée de leur revenu pour se loger, tout en étant à risque de subir de la discrimination.

²³ Nous sommes conscients que le profil de l'immigration a changé dans les dernières années avec la venue d'une immigration mieux nantie. Il n'en demeure pas moins que les ménages immigrants qui sont venus au Québec il y a plusieurs années ont vécu des situations difficiles en termes de logement (taux d'effort pour le loyer élevé, surpeuplement, déménagements fréquents, etc.).

²⁴ Mémoire de la CDPDJ à la Commission des Finances publiques de l'Assemblée nationale sur le projet de loi 53, avril 2020, disponible [en ligne](#).

²⁵ Les logements disponibles sont plus chers : selon la SCHL, les 4 ½ en location (dans la RMR de Montréal) sont en moyenne 25% plus chers que ceux déjà occupés. Cela peut expliquer l'écart existant entre les chiffres et la réalité vécue par les locataires qui ont de la misère à se trouver un logement car les loyers demandés sont trop élevés.

La pénurie de logements actuelle ouvre la voie à plus de discrimination : avec des taux d'inoccupation aussi bas (1.8 % à l'échelle de la province), ce sont les propriétaires qui ont le gros bout du bâton. Cela les met dans une posture où ils peuvent plus facilement choisir leurs locataires, même si cela est illégal. Cela se confirme avec les nombreux témoignages des ménages locataires. À terme, ces ménages sont doublement, voire triplement discriminés : parce qu'ils sont à faible revenu, parce qu'ils ont une famille nombreuse, mais aussi parce qu'ils sont immigrants et/ou racisés.

L'affaire se complique encore plus pour les femmes. Une étude du Centre des femmes d'ici et d'ailleurs affirme que « plusieurs femmes racisées témoignent avoir vécu du harcèlement raciste, psychologique et sexuel de la part de propriétaires ou de voisins. Le phénomène de gentrification, bien présent dans Villeray, oblige des femmes racisées à choisir des logements de qualité moindre, insalubres ou non sécuritaires. »²⁶ L'on voit clairement ici l'intersection du racisme, du sexisme et de la pauvreté.

Enfin, il y a aussi le cas des ménages à statut migratoire irrégulier ou précaire (les personnes ayant un permis de travail, les demandeurs d'asile, les réfugié-e-s, les personnes sans statut, etc.) Cela laisse un grand nombre de ménages dans la précarité et avec peu d'alternative face à leurs problèmes de logement.

²⁶ Centre des femmes d'ici et d'ailleurs. *Étude sur les besoins des femmes racisées dans le quartier Villeray*. 2019. Pour consulter, voir [ici](#).

Témoignages :

« Quand tu as plus de deux enfants, il faut même mentir si on veut trouver un logement. Avoir des enfants, c'est un problème ! Je cherchais un logement ; ce monsieur ne voulait pas de Noirs dans son immeuble, il ne voulait pas de nous. À tout bout de champ, il descendait pour nous dire qu'on l'embêtait. Depuis que je suis à Bellechasse (OSBL d'habitation), je dors sans problème ; les propriétaires ne mettent personne mal à l'aise ».

*Jeanne, quartier Rosemont, Montréal. Témoignage recueilli pour notre document
« Immigration et logement : mythes et réalités »²⁷ (2012)*

« On a fait le test avec une amie parce qu'on voulait savoir si c'était vraiment de la discrimination. Souvent sur répondeur, ils écoutent pour voir si tu es d'ici et ils le déterminent avec ton accent... On me rappelle pour me dire que le logement est loué et qu'on a oublié d'enlever l'annonce. Mon amie, elle, s'est fait appeler pour visiter le logement parce qu'il était vacant ! Nous sommes allées visiter le logement ensemble. Tout le temps, le propriétaire vérifiait qui allait habiter dans le logement. Tu peux avoir un petit chien... mais un enfant, c'est trop ! »

*Nona, quartier Rosemont, Montréal. Témoignage recueilli pour notre
« Immigration et logement : mythes et réalités » (2012)*

« J'ai 6 enfants avec moi j'ai été mal logée pendant 6 ans. J'ai partagé mon 4 et demi avec mes 6 enfants et les coquerelles. L'eau des toilettes ne fonctionnait pas. Le propriétaire refusait de faire les travaux. J'étais discriminée sur le nombre de mes enfants et mon origine ethnique. [...] Là, je paye 25% de mon revenu. En ce moment, je suis tellement contente, je ne pensais pas avoir un appartement nouveau. Tu n'As pas honte de dire le nombre de tes enfants, tu n'es pas discriminée. »

Témoignage recueilli lors de notre tournée pour le droit au logement en 2017 à Montréal.

« D'origine autochtone, madame L. est mère monoparentale de 2 enfants. Ils habitent actuellement dans un des logements de dépannage de Logemen'Occupe. La famille s'est retrouvée à la rue suite à une éviction sauvage de son ex-propiétaire. Elle n'arrivait pas à payer son loyer. Elle a subi de la discrimination lors de sa recherche de logement. »

Résumé d'un témoignage recueilli lors de notre tournée en 2017 à Gatineau.

²⁷ Pour consulter, voir [ici](#).

IV. Conclusion et recommandations

Comme nous l'avons vu au fil de ce mémoire, les ménages immigrants et racisés, ainsi que les membres des Premières Nations et du peuple Inuit, qui sont affectés de manière disproportionnée par les problèmes de logement et de discrimination dans l'accès au logement. Le Québec peut et doit faire davantage pour combattre ces problématiques et reconnaître que le racisme et la discrimination sont systémiques. Cette reconnaissance est un prérequis nécessaire à leur élimination.

La **principale recommandation** du FRAPRU est le développement de logement social (sous forme de logements publics, de coopératives d'habitation et d'organismes sans but lucratifs d'habitation) permettant de répondre aux besoins des Premières Nations et des locataires immigrant.e.s et racisé.e.s. Pour le FRAPRU, les nouveaux projets de logements sociaux sont souvent les seuls à prévoir des grands projets familiaux qui font cruellement défaut. Étant hors de la logique du marché privé, il assure un milieu de vie stable pour le ménage et reste abordable, à long terme. Il faut cependant que tous et toutes y ait accès. Pour ce faire, il faut que le Règlement sur l'attribution des logements à loyers modiques soit modifié et que les logements subventionnés soient accessibles aux personnes, peu importe leur statut migratoire.

Nous recommandons aussi de :

- financer davantage de soutien communautaire en logement social, qui est notamment utilisé dans les projets de logements sociaux pour les populations autochtones en milieu urbain. Le Québec devrait y ajouter 30 M \$ de plus par année, comme le demandent différents regroupements du milieu de l'habitation sociale et communautaire ;
 - À cet égard, nous appuyons les recommandations exposées par le Regroupement des centres d'amitié autochtones dans son mémoire *Une nouvelle approche d'intervention en habitation : pour une inclusion des Autochtones en milieu urbain (2016)*.
- mieux informer les locataires de leurs droits et recours, notamment par le biais d'une campagne d'information sur la discrimination, incluant le traitement d'intervention rapide de la CDPDJ, spécifiquement dans l'accès au logement informant les locataires de leurs droits et recours ;
- mieux outiller et financer la CDPDJ ;
- conduire une enquête québécoise sur l'enjeu de la discrimination dans l'accès au logement ;
- que le Québec établisse une collecte de données désagrégées par toutes les institutions publiques, incluant le Tribunal du logement, permettant de mieux débusquer les biais discriminatoires,

notamment envers les personnes racisées, [comme le demande la CDPJQ](#)

- doter le Québec de règles visant à encadrer plus précisément l'accès et le recours aux dossiers de crédit, notamment en matière de logement. Comme le recommande la CDPJQ, ces règles devraient préciser les conditions dans lesquelles il est permis de recourir au dossier de crédit, les usages autorisés conformément à la Charte en cas d'infraction, de même que les sanctions encourues en cas d'infraction .