

**DISCRIMINATIONS
EN MATIÈRE DE LOGEMENT
ET PISTES D'ACTION POUR L'ARRONDISSEMENT
VILLERAY-SAINT-MICHEL-PARC-EXTENSION**

juin 2021



Le présent document a été réalisé grâce au soutien financier du Bureau d'intégration pour les nouveaux arrivants (BINAM) de la Ville de Montréal dans le cadre du projet Des quartiers riches de leur diversité. Cette initiative, portée par l'Association des locataires de Villeray (ALV), en collaboration avec le Bureau Information Logement (BIL) de Saint-Michel et le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE), vise à mettre en valeur la richesse et la diversité culturelle des quartiers Villeray, Saint-Michel et Parc-Extension et à favoriser des échanges positifs, harmonieux et constructifs entre propriétaires et locataires dans une visée d'un meilleur vivre-ensemble.

Fondée en 1977, l'Association des locataires de Villeray (ALV) est un organisme voué à la défense des droits des locataires du quartier Villeray et à la promotion du droit au logement.

Le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE) travaille à l'amélioration des conditions de logement des résident-es les plus démunis en matière d'habitation du quartier Parc-Extension depuis 1986.

Rattaché au Centre éducatif communautaire René-Goupil, le Bureau Info Logement de Saint-Michel (BIL) informe sur les droits et les obligations des locataires. Il oriente, conseille et accompagne les locataires dans leurs multiples démarches liées au logement.



Rédaction : Chloé Reiser et Geneviève Breault

Photos du rapport : couverture, i,ii : Chloé Reiser, p.1 : Sarita Hooja, 3-4-7-9-12-13: Geneviève Breault, 5-11-14 Jennifer Galewski

Mise en page: Jennifer Galewski

Association des locataires de Villeray

660, rue Villeray, bureau 2.103

Montréal (QC) H2R 1J1

Téléphone :514-270-6703

alv@cooptel.qc.ca

FAITS SAILLANTS DU RAPPORT

Les nouveaux arrivant-es et les immigrant-es sont des personnes particulièrement vulnérables sur le marché du logement et sont confrontés à de multiples barrières dans le secteur social et privé au sein des grandes villes canadiennes. Les pratiques discriminatoires des propriétaires figurent parmi les barrières spécifiques que vivent les nouveaux arrivant-es, aussi bien à leur arrivée au Canada, que lors de leur processus d'intégration au cours des années qui suivront.

À Montréal, la crise du logement participe à l'augmentation des discriminations. Si la situation est de plus en plus abordée dans les médias et si la Commission de consultation publique en a fait le sujet de son rapport sur le racisme et les discriminations systémiques, ce phénomène reste encore peu visible et difficile à prouver malgré le nombre de plaintes qui est en augmentation.

L'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, l'un des arrondissements les plus peuplés et les plus divers de la Ville de Montréal, abrite des locataires en proie à différents enjeux de discrimination en matière de logement. Parmi les témoignages recueillis lors de l'enquête, ces derniers rapportent avoir vécu lors de leur recherche de logement des discriminations multiples, raciales, ethniques et/ou religieuses, ainsi que des discriminations envers leur statut familial. Ces expériences de discrimination ont un impact important sur la parcours d'intégration et la santé mentale des immigrant-es et des nouveaux arrivant-es. Pour les propriétaires rencontrés au sein de l'arrondissement, la question de la couleur de peau ou de la religion passe loin derrière l'importance d'avoir un-e locataire bon payeur. Toutefois, l'exigence de preuves de revenus est susceptible de provoquer des discriminations indirectes envers les immigrant-es et les nouveaux arrivant-es. Par ailleurs, certains propriétaires affirment avoir eu des difficultés avec des locataires immigrant-es. Ces défis rencontrés par les propriétaires ont souvent à voir avec des préjugés véhiculés sur les personnes migrantes.

Dans ce rapport, plusieurs outils sont envisagés à destination des locataires, des groupes communautaires, mais aussi des propriétaires pour améliorer le vivre-ensemble au sein de l'arrondissement.

En partenariat avec :





TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	1
2. L'ARRONDISSEMENT VILLERAY-SAINT-MICHEL-PARC-EXTENSION	2
3. LES DÉFIS RENCONTRÉS PAR LES PERSONNES ISSUES DE L'IMMIGRATION SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT	3
3.1 Les multiples barrières vécues par les immigrant-es	3
3.2 Les discriminations en matière de logement	4
3.3 La situation à Montréal	5
4. LES PRINCIPAUX DÉFIS RENCONTRÉS DANS L'ARRONDISSEMENT VSMPE	6
4.1 Précisions méthodologiques	6
4.2 Les défis vécus par les locataires	7
4.3 Les défis vécus par les propriétaires	10
5. CONSTATS ET PISTES DE RÉFLEXION	12
6. PISTES DE SOLUTION ET RECOMMANDATIONS	13
6.1. Les recommandations destinées à mieux outiller les locataires	13
6.2. Les recommandations destinées	13
à mieux outiller les propriétaires	13
7.COMMENT DÉPOSER UNE PLAINTÉ ?	13
8.BIBLIOGRAPHIE	14



1. INTRODUCTION

Les gestes et attitudes de discrimination basés sur l'origine ethnique, la race et/ou la religion qui se manifestent lors de la recherche d'un logement, pendant son occupation et après son départ (à travers les références), peuvent être produits et/ou véhiculés par des locateurs de logement, des concierges et même des voisins. Ces phénomènes ont malheureusement pour effet de diminuer considérablement la capacité des ménages immigrants, racisés et/ou nouvellement arrivés au Canada, de se trouver un logement de taille adéquate, en bon état et à un prix abordable.

Or, mettre en valeur la richesse de la diversité culturelle présente au sein de l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension permet non seulement de la conserver et de favoriser des échanges harmonieux dans les milieux de vie entre locataires et propriétaires, mais également d'outiller ses résident-es afin de développer un meilleur vivre-ensemble.

Le présent portrait vise à présenter un survol des enjeux et dynamiques de discrimination au sein de l'arrondissement afin de développer une meilleure compréhension des problématiques rencontrées par les locataires, mais également par les propriétaires dans leurs expériences respectives de location résidentielle.

À travers le partage des témoignages, ce portrait aspire à une meilleure compréhension des diverses perspectives à partir desquelles se construisent les discours autour de la discrimination. Il poursuit également l'objectif de dégager des pistes de recommandations et d'actions afin de favoriser et de promouvoir une société plus inclusive dans laquelle les nouveaux arrivant-es peuvent participer pleinement à la vie collective, s'y épanouir et y développer des relations significatives.



2. L'ARRONDISSEMENT VILLERAY-SAINT-MICHEL-PARC-EXTENSION

Montréal a toujours été une terre d'accueil pour les nouveaux arrivant-es. Entre 2006 et 2015, 80 % des ménages admis au Québec s'y sont installés¹. L'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension est situé au centre nord de la Ville de Montréal et couvre un territoire d'une superficie de 16,5 km². Il comporte une grande richesse culturelle et linguistique alors que sept personnes sur dix ont un lien de proximité avec l'immigration, soit en étant nées à l'étranger, soit en ayant au moins un parent né à l'extérieur du Canada.

L'arrondissement est le deuxième plus peuplé de la Ville de Montréal. En 2016, il compte 143 853 habitant-es soit 8,4 % de la population montréalaise, dont 15 % n'ont pas encore reçu la citoyenneté canadienne. De plus, 47 % de la population de l'arrondissement s'identifie à une minorité visible, ce qui représente plus de 66 600 résident-es dans le quartier. Haïti, l'Algérie, le Vietnam, l'Italie et le Maroc sont les cinq principaux pays d'origine dont sont majoritairement issus les immigrant-es. En ce qui concerne les immigrant-es arrivés depuis moins de cinq ans au Canada, soit entre 2011 et 2016, les pays de provenance les plus représentés sont respectivement l'Algérie, Haïti, le Maroc et la France.

Parmi les habitant-es de l'arrondissement, on recense 60 200 immigrant-es, ce qui représente plus deux résident-es sur cinq. Leur présence est plus importante à Parc-Extension où elle compte pour 61 % et à Saint-Michel où elle est de 49 %, qu'à Villeray où l'on dénombre environ 30 % d'immigrant-es². Parmi la population immigrante de l'arrondissement, près de 11 890 personnes sont nouvellement arrivées au Canada, ce qui représente près de 20 % de la population. Cette proportion de nouveaux arrivant-es au sein de l'arrondissement est en augmentation, ce qui en fait un espace d'accueil

majeur au sein de la Ville de Montréal. Enfin, près de 61 540 personnes auraient changé de domicile dans les cinq années précédant le recensement, ce qui représente environ 46 % de la population.

Si certaines langues comme l'anglais, l'espagnol ou encore l'arabe sont parlées fréquemment au sein des domiciles, le français demeure la langue la plus utilisée par les résident-es de l'arrondissement. Le bilinguisme est une forte composante dans la mesure où une personne sur deux est capable d'entretenir une conversation aussi bien en français qu'en anglais. Cependant, il faut noter que plus de 5 % de la population recensée dans l'arrondissement ne parle aucune des deux langues officielles du Canada.

Formé par trois anciens quartiers ouvriers, l'arrondissement Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension est majoritairement constitué de locataires qui représentent 74 % de la population. Malgré des dynamiques de gentrification accélérées causées par le développement de projets immobiliers résidentiels et institutionnels, plus de 33 000 résident-es de l'arrondissement sont en situation de faible revenu, soit 23 % de la population. De plus, 32 % des ménages consacrent 30 % et plus de leur revenu à leur loyer. Par ailleurs, près de 9 % des logements de l'arrondissement nécessitent des réparations majeures contre 8,5 % pour la Ville de Montréal. Alors que le quartier regroupe beaucoup de familles avec enfants, plus de 12 % des logements sont de taille insuffisante selon la norme nationale d'occupation élaborée par la SCHL. La difficulté d'accès au logement subventionné, le faible nombre de logements sociaux présents au sein du parc locatif, ainsi que les pratiques discriminatoires des propriétaires dans l'arrondissement poussent les immigrant-es les plus vulnérables à se rabattre sur des logements insalubres.

¹ Les chiffres de cette section du rapport sont issus du dernier recensement canadien datant de 2016 et de Montréal en Statistiques, 2018.

² Centraide du Grand Montréal, 2017. *Analyse territoriale 2015-2016 Villeray, Saint-Michel et Parc-Extension*.

3. LES DÉFIS RENCONTRÉS PAR LES PERSONNES ISSUES DE L'IMMIGRATION SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

3.1 Les multiples barrières vécues par les immigrant-es

Depuis le début des années 2000, les chercheurs-euses constatent que l'intégration socio-économique des personnes immigrantes est de plus en plus difficile dans les grandes villes canadiennes³.

Le constat est le même lorsque l'on observe ce qui se passe dans le domaine du logement. En effet, les immigrant-es et les nouveaux arrivant-es éprouvent de plus en plus de difficultés pour accéder à un logement abordable et adéquat. Si les conditions de logement des ménages immigrants ont tendance à s'améliorer au fur et à mesure du temps passé au Canada, ce processus n'est pas linéaire et uniforme selon les caractéristiques socioéconomiques des individus et, dans l'ensemble, les ménages immigrants ont tendance à vivre des conditions de logement plus précaires que les natifs, parfois longtemps après leur arrivée⁴. Parmi les immigrant-es, les personnes récemment arrivées au Canada et les réfugié-es comptent parmi les individus les plus vulnérables, aux côtés d'autres catégories comme les autochtones ou les jeunes.

Pour expliquer cette situation, plusieurs études ont mis en évidence les obstacles particuliers qui pèsent sur les nouveaux arrivant-es en matière de logement⁵. En effet, au-delà de l'éventuelle faiblesse de leurs revenus économiques, les chercheurs-euses montrent que les immigrant-es récents sont confrontés à plusieurs désavantages spécifiques qui les rendent plus vulnérables que les natif-ves sur le marché du logement. En effet, si rechercher un logement dans des marchés immobiliers complexes avec un taux d'inoccupation très bas est un défi difficile à relever pour n'importe quel ménage, la barrière de la langue, le manque de connaissance concernant les marchés locaux de l'habitat et les droits des locataires, l'absence d'historique de crédit et/ou de garant-e et les différentes formes de discrimination viennent s'ajouter aux aléas de la recherche du logement pour les immigrant-es.



³ Voir notamment Ledent, Chicha et Arcand. 2017; Teixeira, et Li dir. 2015.

⁴ Voir Haan. 2005; Leloup et Nong. 2006; Murdie et Logan. 2011.

⁵ Voir Teixeira. 2008; Francis. 2011.



3.2 Les discriminations en matière de logement

Les discriminations en matière de logement comptent parmi les principales barrières auxquelles sont confrontés les ménages immigrants au sein du marché du logement. Ces pratiques discriminatoires des propriétaires, courtiers, prêteurs immobiliers ou encore des institutions ont été documentées dans plusieurs études à partir de différents contextes urbains nord-américains⁶.

Les discriminations en matière de logement désignent :

« tout comportement, pratique ou politique dans les secteurs public ou privé qui cause directement, indirectement ou systématiquement un préjudice empêchant un accès ou une utilisation et une jouissance équitable du logement par les membres des groupes sociaux historiquement désavantagés »⁷.

Les discriminations peuvent donc prendre différentes formes, du simple refus d'accorder un logement à un ménage ou un individu à la mise en place de critères de sélection différenciés, en passant par de la publicité ciblée pour des logements. Les motifs discriminatoires sont variés et peuvent concerner aussi bien la race que l'origine ethnique, le sexe, l'identité ou l'expression de genre, la grossesse, l'orientation sexuelle, la situation familiale, l'âge, la religion, les convictions politiques, la langue, la condition sociale ou encore le handicap. Si ces discriminations en matière de logement sont interdites par la loi canadienne, il n'y a en réalité que très peu de poursuites judiciaires.

Les pratiques discriminatoires peuvent survenir à différents moments de la trajectoire résidentielle. En effet, la plupart du temps, elles se déroulent pendant la recherche de logement, dans les relations directes avec les propriétaires, au moment de la visite ou lors d'un contact téléphonique⁸. Toujours pendant la recherche de logement, les pratiques discriminatoires des propriétaires se lisent également de manière plus indirecte à travers des offres dédiées à un certain type de clientèle sur les plateformes immobilières en ligne⁹, dans les demandes d'informations faites par les propriétaires à travers les formulaires de demande de location et de renseignements personnels (nom de l'employeur, numéro d'assistance sociale, nom de l'institution financière, etc.) ou encore en imposant des frais aux locataires pour consulter leur historique de crédit. Ces discriminations peuvent aussi avoir lieu lorsque le locataire occupe le logement. Dans un rapport produit sur les besoins des femmes racisées dans Villeray¹⁰, plusieurs femmes témoignent avoir vécu du harcèlement raciste, psychologique et/ou sexuel, de la part de voisins ou de propriétaires au sein de leur lieu de résidence.

Les immigrant-es et les nouveaux arrivant-es sont particulièrement vulnérables à ces discriminations en matière de logement. En effet, situés à l'intersection de plusieurs marqueurs d'identité, ils ou elles subissent simultanément différentes formes de domination qui permettent d'expliquer en partie leur trajectoire résidentielle singulière au sein du marché du logement¹¹. Si certains facteurs sont des barrières fixes comme la

⁶ Voir en particulier Novac et al., 2002.

⁷ Définition tirée de Novac et al., 2002, p.1 et traduite de « Housing discrimination consists of any behaviour, practice, or policy in the public or private sectors that directly, indirectly, or systematically causes harm through inequitable access to or use and enjoyment of housing by members of historically disadvantaged social groups ».

⁸ Voir Dion, 2001.

⁹ Voir Hogan et Berry, 2011.

¹⁰ Cousineau, Amélie. 2018. *Les besoins des femmes racisées dans le quartier Villeray*.

race et l'ethnicité, la religion ou encore le genre, d'autres peuvent évoluer avec le temps à l'instar des revenus et de la situation d'emploi, du statut migratoire, de la maîtrise des langues officielles ou du capital social des individus¹². Par ailleurs, d'autres recherches montrent que, la plupart du temps, les réfugiés, les demandeurs-euses d'asile et les immigrant-es non reçus sont confrontés aux situations de logement les plus difficiles dans les grandes villes canadiennes, en particulier quand ils ou elles sont des personnes racisées¹³.

Les expériences de discrimination dépendent également du contexte géographique et temporel étudié. Dans un article sur les différences de perception de la discrimination à Vancouver, Montréal et Toronto¹⁴, il a été démontré que certains espaces sont considérés comme plus inclusifs que d'autres par les immigrant-es. Par conséquent, les expériences de logement ne seront pas les mêmes pour les ménages immigrants selon les villes et les quartiers habités.

3.3 La situation à Montréal

Le nombre de plaintes reçues pour discrimination lors de la recherche d'un logement serait en augmentation selon les données récoltées par la Commission des droits de la personne et des droits de la Jeunesse (CDPDJ) à Montréal. En effet, selon le rapport annuel de la Commission, le nombre de plaintes a augmenté de 35 % entre la période de 2006 à 2011 et celle de 2011 à 2016¹⁵.



« Ce qu'on constate, c'est qu'il y a une persistance de la discrimination fondée sur l'origine ethnique et la race »
- Myrlande Pierre, vice-présidente de la CDPDJ¹⁸

La plupart des dossiers de plaintes ouverts concernent des expériences de discrimination liées à l'origine ethnique et à la couleur de la peau. Cette situation serait d'ailleurs renforcée par le resserrement du marché locatif à Montréal et se serait encore accentuée dans le contexte de la COVID-19¹⁷. En effet, le faible taux d'inoccupation laisse la possibilité aux propriétaires d'être plus sélectifs. On observe d'ailleurs que, lors de la dernière crise du logement du début des années 2000, les plaintes pour discrimination basée sur la race ou l'origine ethnique diminuaient à mesure que le taux d'inoccupation augmentait¹⁶.

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)¹⁹ recense régulièrement depuis quelques années des annonces locatives discriminatoires mises en ligne sur les sites internet et les réseaux sociaux. Ces dernières font état de nombreux cas de discrimination liés notamment à l'origine ethnique, à la condition sociale, à l'état civil et à l'âge des enfants, au sexe ou encore à l'âge.

¹¹ Voir notamment Dion, 2001; Reiser, 2018.

¹² Voir notamment les travaux de Miraftab, 2000; Teixeira, 2008; Francis, 2011; Mensah et Williams, 2013; Ray et Rose, 2011; Murdie, 2008; Rose et Charette, 2014; D'Addario et al., 2007.

¹³ Voir Francis, 2011; Carter et Vitiello, 2012.

¹⁴ Voir Ray et Preston, 2009.

¹⁵ CDPDJ. 2020. *Rapport d'activités et de gestion 2019-2020*.

¹⁶ Goudreault, Zacharie. 2019. « Hausse des cas de discrimination dans l'accès à un logement », *Journal Métro*.

¹⁷ Vézina, Henri Ouellette. 2020. « Accès au logement: la discrimination «s'accentue» à Montréal », *Journal Métro*.

¹⁸ Hachey, Isabelle. 2009. « Discrimination envers les locataires: le nombre de plaintes en forte baisse », *La Presse*.

¹⁹ RCLALQ. 2019-2020-2021. *Rapports sur Discrimination et logement*.

« Quand il y a une rareté de logements locatifs, la discrimination augmente parce que les propriétaires ont le choix. C'est illégal et [...] extrêmement inquiétant »,

- Véronique Laflamme, porte-parole du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)²⁰

Cependant, la très faible probabilité de sanctionner un propriétaire décourage les locataires de porter plainte. En effet, si ces discriminations en matière de logement sont interdites par la loi, il n'y a en réalité que très peu de poursuites judiciaires. Il importe d'abord de souligner que tant que le bail n'est pas signé, le Tribunal administratif du logement (anciennement la Régie du logement) demeure impuissant face à ces pratiques. Les locataires doivent alors porter plainte devant la Commission des droits de la personne et de la jeunesse (CDPDJ), mais la longueur des démarches

juridiques, les sanctions assez faibles pour punir les propriétaires fautifs, à l'exception de quelques cas²¹, et la difficulté de prouver la discrimination sont dissuasives pour les locataires victimes. Enfin, le processus ne garantit pas le fait d'obtenir un toit à l'issue du recours. Ainsi, la discrimination en matière de logement reste un phénomène difficilement visible et mesurable à Montréal. En 2019-2020, les plaintes pour discrimination en matière de logement à la CDPDJ représentent seulement 6 % des dossiers ouverts contre 49 % dans le secteur du travail (CDPDJ, 2020).

4. LES PRINCIPAUX DÉFIS RENCONTRÉS DANS L'ARRONDISSEMENT VSMPE

4.1 Précisions méthodologiques

En raison de la crise sanitaire engendrée par la COVID-19, la méthodologie mise de l'avant pour élaborer ce portrait a dû être adaptée. Elle repose principalement sur onze entrevues individuelles avec des locataires de l'arrondissement et six entrevues avec des propriétaires bailleurs de VSMPE. Elle comporte, par conséquent, certaines limites et ne peut se targuer d'être représentative du vécu de tous les locataires et de tous les propriétaires bailleurs de l'arrondissement. Par ailleurs, il importe de mentionner que, contrairement à ce qui était prévu initialement, nous n'avons pas limité la collecte de données aux personnes arrivées depuis moins de 5 ans au Canada afin d'obtenir le plus de témoignages possible. La présente publication représente donc un premier portrait sur lequel pourront s'appuyer de prochaines recherches.

La majorité des discriminations en matière de logement recensées dans l'arrondissement lors de notre enquête sont :

- Des discriminations raciales, ethniques et/ou religieuses, parfois cumulées;
- Des discriminations envers les familles avec enfants, qui cachent souvent des discriminations raciales et ethniques.

Les discriminations rapportées par les locataires sont à la fois d'ordres direct et indirect. La discrimination directe constitue la forme la plus flagrante de discrimination. Elle consiste à faire subir un traitement différent à une personne selon un motif discriminatoire de façon ouverte. Par exemple, le fait de discriminer ostensiblement des individus immigrants ou racisés dans des annonces locatives en ligne. La discrimination indirecte est plus subtile et plus difficile à condamner. Elle découle de l'application d'une norme, neutre à première vue, qui a cependant un effet discriminatoire sur les individus sans avoir une intention de discriminer à l'origine. C'est le cas de certaines exigences des propriétaires qui réclament un-e garant-e ou un historique de crédit pour obtenir un logement, ce qui handicape particulièrement les nouveaux et nouvelles arrivant-es. Enfin, quelques locataires immigrant-es décrivent également des situations qu'on nommera « discriminations inversées » où les propriétaires choisissent de sélectionner délibérément des nouveaux arrivant-es plus vulnérables.

²⁰ Poiré, Anne-Sophie. 2021. « On ne veut pas d'enfants dans des logements à louer », Le Journal de Montréal.

²¹ Lévesque, Lia. 2018. « Discrimination: 12 000\$ à payer pour avoir refusé de louer un logement », La Presse.



Caractéristiques des locataires interrogé-es

	Prénom ²²	Pays d'origine	Nb d'années au Québec	Quartier habité	Motifs de discrimination	Discrimination pendant la recherche de logement	Discrimination lors de l'occupation du logement
1	Isgou	Somalie	20 ans	Villeray	Raciale Ethnique	OUI	NON
2	Amina	Algérie	10 ans	Villeray	Raciale Ethnique Religieuse	OUI	NON
3	Yolanda	Haïti	9 ans	Villeray	Raciale	OUI	OUI
4	Mustapha	Tunisie	25 ans	Saint-Michel	Religieuse	OUI	NON
5	Ibrahim	Maroc	13 ans	Villeray	Raciale Ethnique Religieuse	OUI	OUI
6	Sanou	France	8 ans	Villeray	Raciale Religieuse	NON	OUI
7	Majida	Maroc	14 ans	Villeray	Raciale Religieuse	NON	OUI
8	Josette	Congo	2 ans	Saint-Michel	Ethnique	NON	OUI
9	Mehdi	Algérie	5 ans	Saint-Michel	Raciale Ethnique Religieuse	NON	OUI
10	Amir	Pakistan	7 ans	Parc-Extension	Ethnique	OUI	NON
11	Rosario	Nicaragua	25 ans	Saint-Michel	Ethnique	OUI	OUI

²²Les prénoms des participant-es, locataires comme propriétaires, ont été modifiés pour préserver leur anonymat.

4.2 Les défis vécus par les locataires

Nous avons recueilli plusieurs témoignages de locataires qui, lors de la recherche d'un logement, ont fait face à des refus de location, explicites ou implicites, qui étaient dus à leur origine raciale, ethnique ou religieuse. En voici quelques-uns dans lesquels la couleur de la peau et/ou les habits et signes religieux, non visibles par téléphone, ont repoussé des propriétaires en face à face lors de la visite du logement convoité.

« L'immeuble où j'habitais est passé au feu. J'ai dû me chercher un autre logement durant la période des travaux. On m'a donné pas mal de rendez-vous par téléphone, mais une fois arrivée sur les lieux, on me dit que c'est loué. Entre vous et moi, est-ce qu'on donne rendez-vous pour un logement loué? Je sais que c'est le voile. Je suis orgueilleuse, je me dis que c'est son droit au propriétaire, que c'est sa propriété. Alors, je fais demi-tour, les larmes dans les yeux. Je ne peux pas supplier pour louer. Je ne demande pas de charité, je vais payer. »

- Amina, femme d'origine algérienne, arrivée au Québec en 2011

« Je garde un très mauvais souvenir de mon dernier déménagement à Montréal. C'était en 2012 et depuis, malgré que je le voudrais, je ne me lance plus. J'avais commencé mes recherches dès février et j'avais déjà informé mon propriétaire que je quittais mon logement de l'époque au 30 juin... Je suis française, donc avec un accent de France, je n'ai jamais eu de difficulté à avoir d'entrevue, mais une fois sur place, je sentais le malaise. Un propriétaire asiatique m'a même demandé si j'étais vraiment française. Bref, j'en ai visité des appartements! J'ai trouvé mon logement actuel le 29 juin, c'est mon boulanger qui a eu pitié de moi et qui a demandé au propriétaire. Étant noire et voilée, j'ai laissé mon mari aller voir le propriétaire, espérant que l'aspect religieux ne soit pas visible au moins... Tellement eu de refus, que je n'y croyais plus. Pour les croyants comme moi, on se dit heureusement qu'il y a un bon Dieu. »

- Sanou, femme d'origine française arrivée au Québec en 2013

« En me regardant, une dame m'a dit carrément que si j'étais un musulman qui pratique, elle ne voulait pas de moi. Elle m'a dit qu'elle ne voulait pas être dérangée pendant le ramadan. Moi j'ai pensé, être musulman ne veut pas dire faire du bruit! [...]

Une autre dame m'a dit : "Ici, c'est propre, moi je choisis mes locataires". Puis, elle me dit qu'il n'y a aucun noir ici. D'après moi, elle voulait me dire qu'elle ne prenait que des personnes blanches. Alors, quand elle a vu mon prénom sur le formulaire, il y a eu une sorte de malaise. Je suis arabe, mais j'ai la peau claire. Elle avait dû penser que j'étais blanc moi aussi. Puis, elle ne m'a jamais rappelé. »

- Mustapha, homme d'origine tunisienne, arrivé au Québec en 1995

Dans certaines situations, c'est l'accent de la personne locataire à la recherche d'un logement qui, lors de l'échange téléphonique, dévoile une expérience d'immigration qui rebute un propriétaire.

« Mon mari et moi, on cherchait des appartements en se promenant en voiture. À trois reprises, j'ai appelé à un numéro indiqué sur une pancarte et on m'a répondu que l'appartement était déjà loué. On est passé deux semaines plus tard devant l'immeuble et la pancarte était toujours là. Moi, je suis latina et quand je parle, même si on me comprend bien, on entend mon accent. Je pense qu'on ne laisse pas une pancarte à louer quand un logement est déjà loué.»

- Rosario, femme d'origine nicaraguayenne, arrivée au Québec en 1995

À l'origine ethnique et à la religion, s'ajoutent fréquemment d'autres facteurs discriminatoires comme le fait d'avoir ou non des enfants. Malheureusement, ces discriminations à l'égard du statut familial sont courantes et constituent la majorité des témoignages de discrimination partagés aux intervenant-es oeuvrant dans les comités logement de l'arrondissement. Ces discriminations envers les familles avec enfants sont d'ailleurs renforcées par la situation du marché immobilier où les grands logements sont très peu disponibles au sein du parc de logement de l'arrondissement. Néanmoins, on peut remarquer que ce type de motif discriminatoire cache souvent des discriminations raciales et/ou ethniques comme c'est le cas pour Isgou et Amir qui en témoignent dans les extraits suivants.

« J'ai visité un appartement avec mes enfants. Quand je suis venue, ils m'ont dit que c'est déjà pris. J'avais des doutes. Quand je suis rentrée à la maison, j'ai appelé pour voir si c'était vrai ce qu'ils disaient. Ils m'ont dit que le logement était disponible, que je pouvais venir visiter. Je ne sais pas si c'est à cause des enfants, de la couleur. J'ai compris qu'ils ne voulaient pas de moi. J'ai laissé tomber. C'était au début, j'étais nouvelle. J'avais mal, je me posais la question "Mais pourquoi, pourquoi il ne t'a pas donné la chance?". »

- Isgou, femme d'origine malienne, arrivée au Québec en 2001

« I was looking for an apartment. I was living in a 3 and a half and I have 3 kids with some cockroaches and mice issues. We were newcomers and did not have enough resources. During my quest, I came across discrimination. A landlord asked me: "Are you a student?". I told I have a family, and he ended up. Another realtor, he told me that if I am family, the rent is 1200\$ instead of 1050\$ as written on the board. I asked: "What is the difference?", he answered: "There will be more use of the appartement". The same guy rented another 4 and half. He asked how many people we were and he said: "It will be 500\$ per head", but it was written 1100\$ on the poster. He said: "This is not my appartement, I will talk with my friend" but he never called me back. »

- Amir, homme d'origine pakistanaise, arrivé au Québec en 2013

Dans un des témoignages recueillis, on peut observer ce qui semble être un exemple de stratification raciale, soit une dévalorisation de certains groupes racisés face à d'autres dans le processus de location. En effet, une locataire d'origine latino-américaine nous a partagé avoir fait face à un premier refus de location qui, selon elle, était dû à l'origine ethnique de sa famille, puis finalement sélectionnée car la propriétaire de l'immeuble souhaitait éviter d'être contrainte de louer ses logements à des personnes de certaines origines ethniques.

« On a décidé de déménager parce que l'appartement était trop petit. Quand on est allé visiter, ce n'était pas l'appartement sur les photos de l'annonce: les planchers n'étaient pas très bons, la peinture n'était pas faite. L'agent immobilier nous a téléphoné pour nous informer que nous n'étions pas sélectionnés. Deux jours plus tard, la propriétaire de l'immeuble nous a appelé et elle a dit: "Écoute, je préfère te louer à toi qu'à des noirs". C'était dans les dernières semaines du mois de juin, même si je n'avais pas aimé ce commentaire, je n'avais pas le choix. »

- Rosario, femme d'origine nicaraguayenne, arrivée au Québec en 1995

« Quand je suis arrivée au Québec, je suis allée habiter avec ma mère et ma sœur qui m'avaient parrainée moi et mes filles. Quand mes garçons sont arrivés d'Haïti, le logement était trop petit. Ma mère et ma sœur ont pris un autre logement dans l'immeuble et j'ai gardé celui-ci. Moi, je viens d'Haïti, je ne connaissais pas trop la loi. Mais, je vois que l'immeuble n'était pas propre, je ne connaissais pas ce qu'était la moisissure. Ils ne réparent vraiment pas. J'avais la honte d'aller au bureau pour en parler. Punaises, coquerelles, souris. Je n'arrête pas de jeter les meubles, les vêtements, les affaires, les matelas. Ils me disent que les tuyaux sont bloqués parce que je mange du riz. Ils me disent qu'il y a de la moisissure parce que je cuisine trop. Ils me disent qu'il y a des souris parce que j'achète des poches de riz et de pois. Vous pensez que je suis la seule à manger ici? »

- Yolanda, femme d'origine haïtienne, arrivée au Québec en 2012

Par ailleurs, au sein de l'arrondissement, certains propriétaires profitent de la méconnaissance des locataires nouveaux arrivant-es ou immigrant-es par rapport à leurs droits. Par exemple, les témoignages recueillis démontrent que certains propriétaires préfèrent louer leurs logements insalubres à un immigrant allophone plutôt qu'à un-e Québécois-e ou à un-e immigrant-e trop bien renseigné et lettré. Les nouveaux arrivant-es sont en quelque sorte des cibles pour les propriétaires mal intentionnés. C'est notamment la situation de Yolanda, une mère monoparentale de 4 enfants, pour qui la recherche de logement n'a pas forcément été problématique à son arrivée au Québec. Parrainée par des membres de sa famille, elle est allée habiter dans le même logement qu'eux. En revanche, elle a dû faire face à des problèmes d'insalubrité dans son logement, le propriétaire profitant de sa situation de vulnérabilité et de sa méconnaissance des droits des locataires pour ne pas intervenir et faire les réparations requises.

Ces expériences de discrimination ont un impact fort sur l'expérience d'intégration et la santé mentale des immigrant-es et des nouveaux arrivant-es.

Ibrahim affirme par exemple avoir fait le deuil de beaucoup d'attentes qu'il avait lorsqu'il a immigré au Québec concernant l'intégration des nouveaux arrivant-es, autant sur le marché du travail que dans le domaine du logement. Il se dit déçu d'une société qui a des visées d'immigration massive, mais ne reconnaît pas les nouveaux arrivant-es à leur juste valeur.

« Les propriétaires cherchent des immigrants, parce qu'ils peuvent les dominer. On pense souvent que c'est avec des mots, mais c'est aussi avec des gestes. J'étais dans la salle de bain, et je suis sorti. J'ai trouvé le concierge dans mon appartement. Est-ce que c'est normal? C'est pour me montrer que les immigrants sont inférieurs. »

- Ibrahim, homme d'origine marocaine, au Québec depuis 2007

Majida, une locataire d'origine marocaine, habite le même logement depuis qu'elle est arrivée au Québec. Elle s'est installée dans le logement trouvé par son mari, arrivé au Québec 4 ans auparavant. N'ayant pas eu à surmonter les obstacles d'une recherche de logement, elle raconte néanmoins que les relations sont difficiles avec le fils du propriétaire depuis le décès du père. Ce dernier a, à deux reprises, ouvert une demande à la Régie du logement dans l'objectif est de la mettre en défaut et d'expulser sa famille.

« Il nous a amenés à la Régie deux fois pour rien. Il n'est pas venu. Il crie sur mon mari devant les enfants, il nous menace qu'il va nous mettre dehors si on n'accepte pas l'augmentation. Il n'accepte pas de faire les réparations dans notre logement. Il a fait des réparations sur les balcons, il a avisé tout le monde, mais pas nous. Il y avait des déchets sur nos choses. Je ne sais pas pour qui il se prend. Il a pris un chèque, il ne l'a pas encaissé. Puis, il a dit qu'on n'a pas payé. Je ne sais pas ce qu'il nous veut, mais entre moi et vous, il veut vous mettre dehors parce qu'il est raciste. Nous, on ne comprenait pas. C'est son gendre qui nous a dit qu'il est raciste. »

- Majida, femme d'origine marocaine, au Québec depuis 2006

Si ces expériences de discrimination au sein du logement sont éprouvantes au quotidien pour les locataires, il est néanmoins difficile de quitter un logement pour en trouver un autre, en particulier avec la crise du logement qui sévit à Montréal. Majida est en attente d'un logement à loyer modique (HLM), car les revenus familiaux ne lui permettent pas de trouver un logement de 5 pièces. Avec 4 enfants, dont un enfant autiste, Yolanda se dit elle aussi découragée devant son incapacité à trouver un autre logement. Elle vit non seulement les désagréments d'un logement insalubre, mais aussi la honte qui l'accompagne et le besoin de réduire au silence son vécu.

« Je suis une femme monoparentale noire. Où je vais aller? Je dis à mon enfant que les coquerelles s'appellent des fourmis pour ne pas qu'il dise à ses amis à l'école qu'on a des coquerelles à la maison. Je sais ce que c'est des coquerelles. Vous vous rendez compte? »

- Yolanda, femme d'origine haïtienne, arrivée au Québec en 2012



La rareté des options de logement abordable disponibles sur le marché du logement au sein de l'arrondissement a une forte incidence sur les pratiques discriminatoires des propriétaires, en particulier dans les espaces en gentrification comme l'ouest de Villeray, Parc-Extension, et le secteur sud de Saint-Michel. Pour Mustapha, qui doit quitter son logement au 1er juillet en raison d'une reprise de logement, il ne lui reste que peu d'espoir de trouver un logement. Il mentionne avoir communiqué avec plus de 120 propriétaires depuis janvier 2021 sans résultat positif. Pour cet homme immigré de 62 ans, la situation est particulièrement préoccupante et anxiogène.

« Ma recherche d'appartement, c'est une crise pour moi. Ce n'est pas normal que ça n'aboutisse pas. On remarque que j'ai un accent. Dans la conversation, on me demande la première chose, c'est quoi votre prénom. Je comprends très bien, nous sommes des êtres humains, je préfère un voisin d'une certaine origine. Et puisque l'offre est moins grande que la demande, on fait de la ségrégation. Moi, pour le 1er juillet, je regarde déjà comment me départir de mes meubles, les jeter ou les vendre et aller dormir au McDonald. »

- Mustapha, homme d'origine tunisienne, au Québec depuis 2007

Mehdi, lui, juge que son propriétaire n'intervient pas dans un conflit de voisinage dans l'espoir de le voir quitter son

logement et que ce dernier puisse être reloué plus cher par la suite. Dans une telle situation, même si l'enjeu réside entre deux locataires, il est de la responsabilité du propriétaire d'assurer aux locataires la jouissance paisible des lieux loués et d'intervenir pour faire cesser le conflit.

« Il [le locataire] dit que je cogne sur le plafond de mon logement. Et là, il frappe sur son plancher. Il est venu frapper dans ma porte avec violence. Moi, je n'ai rien à faire de frapper sur mon plafond. Une fois, il m'a traité de chien sale. Parfois, il crie sur le balcon. Il a fait du vandalisme, il a brisé mon auto. La police est venue 25-26 fois, moi j'appelle la police. Des fois, il se plaint du bruit, mais il n'y a personne à la maison. Le propriétaire ne veut pas bouger parce que nous, on paye 800\$ et les nouveaux comme lui, ils payent 1200\$. Ma femme a un fauteuil roulant, on cherche un autre logement pour le moment. »

- Mehdi, homme d'origine algérienne, au Québec depuis 2015

Les expériences de discrimination vécues par les locataires sont multiples et sont fortement liées au contexte et aux transformations du marché du logement au sein de l'arrondissement. Alors qu'en est-il du ressenti des propriétaires ?

4.3 Les défis vécus par les propriétaires

Caractéristiques des propriétaires interrogés							
	Prénom	Pays d'origine	Quartier	Propriétaire bailleur depuis	Sélection des locataires en fonction de critères spécifiques liés à la race, à l'ethnie ou à la religion	Expériences plus difficiles avec locataires immigrants	Exige un historique de crédit, un-e garant-e
1	Solange	Canada	Saint-Michel	9 ans	NON	OUI	OUI
2	Mathieu	Canada	Saint-Michel	6 ans	NON	NON	OUI
3	Julie	Canada	Villeray	2 ans	NON	NON	OUI
4	Marie	Canada	Saint-Michel	1 an	NON	NSP	OUI
5	Hélène	Canada	Villeray	3 ans	NON	OUI	OUI
6	Manon	Canada	Villeray	8 ans	NON	NON	OUI

La plupart des propriétaires rencontrés ou interrogés lors des questionnaires affirment ne pas regarder ni la couleur de la peau ni l'origine de la personne lorsqu'ils ou elles sont à la recherche de locataires pour l'un de leurs logements. Ils ou elles se disent plutôt attentifs à certaines qualités qui sont des gages d'une bonne candidature, de bons comportements avec les voisins et de la capacité de paiement des locataires. Pour ce faire, ils exigent des preuves de revenus et des références comme on peut le voir dans les extraits d'entretien suivants.

« Je cherche quelqu'un qui va être proactif. Quelqu'un qui va payer à temps, que tu sois propre et que tu me le dises si quelque chose pète. Mon profilage n'est pas sur la couleur de la peau, mais l'heure à laquelle tu arrives. Le marché est chaud, c'est une lutte féroce, tu n'as pas le choix de te baser sur des critères. »

- Solange, propriétaire à Saint-Michel

« L'origine ethnique de mes locataires m'importe peu. En tant que propriétaire occupant d'un duplex, je recherche une personne qui a la capacité de payer et qui est respectueuse de ses voisins (moi) et de son logement. »

- Mathieu, propriétaire à Saint-Michel

« On cherche quelqu'un avec de bonnes références de l'ancien propriétaire, on veut vérifier si la personne a un travail, un revenu qui permet de payer le logement. On cherche des gens humains. On est une famille avec 3 enfants. Étant donné la taille du logement, on cherchait une personne seule qui vise à être là à long terme. »

- Marie, propriétaire à Saint-Michel

« J'ai de bonnes relations avec mes locataires. Je ne prenais presque jamais de références auparavant. Maintenant, je le fais de manière systématique, peu importe la provenance des personnes, d'autant que les expériences négatives sont autant liées à des personnes immigrantes que des personnes non-immigrantes. Le respect est une valeur universelle, peu importe d'où vient la personne. Un des critères les plus importants demeure la bonne cohabitation avec les personnes de l'immeuble puisque je désire que ce soit une agréable communauté où chacun fait attention à l'autre et à l'immeuble.»

- Manon, propriétaire à Villeray

Certains propriétaires voient même dans la location de l'un de leurs logements à un nouvel arrivant la possibilité d'accompagner cette personne dans son processus d'intégration à la société québécoise et de participer à augmenter son ancrage dans le quartier.

« Je ne peux pas dire que je lui donne une chance, parce que je ne lui offre pas un loyer pas cher. Mais, j'ai fraternisé un peu avec lui. Je me permets une certaine fraternité qui s'inscrit dans mes valeurs et habitudes. Je lui ai remis une liste de lieux à connaître et à découvrir dans le quartier. Moi, ça me valorise en tant que propriétaire d'accueillir. »

- Julie, propriétaire à Villeray

« Moi, j'aimerais avoir plus d'informations sur les programmes pour les nouveaux arrivants: qui les aide, qui les finance, est-ce qu'ils ont des cours de français? Je n'ai pas eu la chance de choisir une personne d'une autre culture, mais j'aime l'idée que, comme propriétaire, je pourrais aider quelqu'un à être bien dans notre quartier. C'est déjà multiculturel, donc ce serait plus facile pour les gens de se développer un réseau et d'être bien, de s'intégrer à la communauté. »

- Marie, propriétaire à Saint-Michel

Néanmoins, certains propriétaires rapportent que leurs défis sont plus importants quand les locataires

qui occupent leurs logements sont immigrant-es et que malheureusement, leurs expériences négatives de location se sont parfois déroulées avec des locataires immigrant-es. C'est le cas de Solange, propriétaire à Saint-Michel, qui raconte plusieurs mauvaises expériences de location avec des locataires immigrant-es dans les extraits d'entretien suivants :

« Mon locataire marocain n'était pas ici depuis longtemps. Il ne chauffait pas son logement l'hiver, il gardait son manteau dans la maison. Tout l'appartement était moisi, la salle de bain était noire. Il jetait de l'huile de cuisson dans le lavabo et il nous appelait pour le déboucher. J'ai trouvé ça vraiment dur... Est-ce qu'on lui avait expliqué que ça coûtait cher l'Hydro et qu'il fallait mettre du chauffage dans la maison quand il est arrivé au Canada? Il mettait aussi toutes sortes de vidanges au chemin la semaine, alors que les poubelles ne passaient que le mercredi. Les autres voisins se plaignaient. Je pense que ça fait partie de l'intégration de faire ces apprentissages. Mais c'est un rôle ingrat pour le propriétaire, car tu ne veux pas être condescendant. Je comprends que le monsieur ne voulait pas chauffer son logement parce que ça coûte cher. Je trouve ça dur. Ça ne m'empêcherait pas de louer à un autre Marocain, mais je l'écrirais dans le bail. Mais combien d'exigences comme ça je devrais ajouter sur le bail pour être sûre de tout prévoir?

[...]

Les nouveaux arrivants ont besoin de connaître leurs droits, mais aussi leurs devoirs. Le bail est un contrat avec des paramètres à respecter. Ma locataire algérienne vivait avec sa fille. Un jour, elle me dit qu'il faut qu'elle s'en aille dans 2 semaines. Je lui réponds: Mais, non tu as un bail, tu as des obligations! Et elle me répète qu'il faut qu'elle s'en aille, qu'elle va s'en aller. Son histoire était très floue. On s'est entendu, je lui ai demandé un mois de loyer et je lui ai dit que j'allais essayer de trouver quelqu'un le plus vite possible. Finalement, j'ai appris que sa fille avait des enjeux d'immigration et qu'elle devait retourner en Algérie pour ses papiers. Est-ce que c'était une honte pour elle, et c'est pour ça qu'elle ne me l'a pas dit? Je ne sais pas. Mais j'avais trouvé ça plate, parce que tout le monde a eu un stress énorme. Je suis sensible à sa réalité quand même. Si j'avais su, je ne lui aurais même pas demandé un mois. »

- Solange, propriétaire à Saint-Michel





Pour d'autres propriétaires, le problème n'est pas forcément lié au manque de connaissances des immigrant-es concernant leurs droits et devoirs comme locataires, mais aux faibles références ou au manque d'historique de crédit. C'est le cas de Hélène.

« Le défi est lié aux références parfois inexistantes. Je veux m'assurer que les locataires peuvent payer le loyer et si l'immigration est récente, cette enquête est très limitée. J'ai loué par le passé à un immigrant européen, mais dont le conjoint était québécois et avait un emploi salarié. L'enquête a donc pu être faite pour un des deux locataires. »

- Hélène, propriétaire à Villeray

En effet, l'ensemble des propriétaires rencontrés mentionnent clairement que les unités locatives qu'ils possèdent sont des biens immobiliers desquels ils souhaitent tirer un profit. Ils veulent s'assurer que les locataires vont être de bons payeurs.

« Un logement, c'est comme une entrevue pour un emploi. Le locataire ne doit pas se victimiser selon son revenu ou son statut. Il faut plutôt valoriser le processus locatif. Y aller seulement avec les revenus, voir la capacité financière, c'est tout. Je veux que le locataire me donne confiance qu'il a la capacité de payer, qu'il est de bonne foi, qu'il est bienveillant, qu'il me reconnaît en tant que propriétaire, qu'il va respecter l'intégrité des lieux et qu'il va apprécier l'environnement que je lui offre.»

- Julie, propriétaire à Villeray

« C'est plate que les nouveaux arrivants aient autant de misère à se loger, on leur promet mer et monde, mais ils ont de la misère à se trouver un logement. On n'est pas un OBNL: quand l'hypothèque passe, elle passe. Moi je n'ai pas de subventions. Je n'ai pas acheté des blocs pour faire la charité, pour faire de l'argent. Et pour ma fille, ce sera peut-être sa seule possibilité de se loger à Montréal. »

- Solange, propriétaire à Saint-Michel

5. CONSTATS ET PISTES DE RÉFLEXION

Les discriminations en matière de logement ont plusieurs conséquences pour les locataires de l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension :

Tout d'abord, la discrimination subie par les locataires complexifie leurs recherches de logement. Pour les nouveaux arrivant-es, cela a un impact certain sur leur expérience d'intégration à plus long terme.

De plus, elle limite la mobilité résidentielle des ménages au sein du parc et participe au surpeuplement des logements. En effet, alors que plusieurs familles souhaitent déménager pour trouver une unité plus grande, certaines refusent de changer d'appartement, notamment car elles ont peur de subir des discriminations de la part des propriétaires.

Quand les pratiques discriminatoires se passent au sein du logement, ces dernières menacent la sécurité des lieux, les locataires ne se sentent plus chez eux.

Enfin, la discrimination augmente également la vulnérabilité financière des locataires, mais aussi leur vulnérabilité en termes de conditions de vie. S'étant vu refuser plusieurs logements, les nouveaux arrivant-es et les immigrant-es du quartier sont souvent contraints de prendre des logements en mauvais état dont personne ne veut.

Si les propriétaires de l'arrondissement affirment principalement s'assurer que les locataires de leur logement seront des bons payeurs, leurs exigences en termes de preuves de revenus ou de références constituent des barrières supplémentaires, en particulier pour les nouveaux arrivant-es.

6. PISTES DE SOLUTION ET RECOMMANDATIONS

6.1. Les recommandations destinées à mieux outiller les locataires

1. **Poursuivre les initiatives d'éducation populaire** destinées aux nouveaux arrivant-es sur les motifs discriminatoires prévus à la Charte des droits et libertés de la personne en développant des outils adaptés au public-cible.

2. Effectuer des représentations politiques afin d'exiger que le bail comporte non seulement **des indications sur les articles présents dans le Code civil du Québec**, mais également sur **les motifs discriminatoires interdits par la Charte**.

3. **Attribuer à la CDPDJ les budgets requis** pour l'ensemble de son mandat, notamment en ce qui concerne son mandat de traiter les plaintes individuelles de discrimination et de mener des enquêtes systémiques.

4. **Réviser le processus de plainte à la CDPDJ** afin de l'alléger et d'accélérer le traitement des plaintes.

5. **Instaurer des permis de location pour les propriétaires bailleurs** qui pourraient être **sanctionnés** à la suite d'une condamnation en vertu d'un motif discriminatoire interdits par la Charte.

6.2. Les recommandations destinées à mieux outiller les propriétaires

Bien que la majorité des propriétaires ayant participé aux entretiens affirment avoir pu régler la situation de manière autonome, certains ont mentionné avoir eu besoin de médiation de la part d'un organisme extérieur ou d'une formation à l'accueil des personnes immigrantes.

1. Faire **des campagnes de communication** télévisuelles et radiophoniques afin de déconstruire les préjugés et de sensibiliser les propriétaires au besoin de mieux accueillir les locataires immigrant-es.

2. Faire connaître davantage **la médiation entre propriétaires et locataires** et développer des ressources spécialisées lorsqu'une des parties prenantes est d'origine immigrante.

3. Effectuer des exercices de **repérage des annonces locatives discriminatoires** en ligne et contacter les propriétaires afin de leur rappeler les dispositions de la Charte.

4. Distribuer **les outils de sensibilisation déjà existants**, notamment l'aide-mémoire sur les droits de la personne en matière de logement créé par la CDPDJ pour les propriétaires d'immeubles à logements.

5. Produire et proposer aux propriétaires une **fiche qui liste les renseignements pouvant être demandés aux locataires** et ceux qui sont discriminatoires en vertu de la Charte.

7. COMMENT DÉPOSER UNE PLAINTE?²⁴

Toute personne croyant être victime de discrimination ou de harcèlement discriminatoire en raison de l'un des motifs inscrits à la Charte peut déposer une plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ).

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse

Téléphone : 514 873-5146

ou 1 800 361-6477

Courriel : accueil@cdpdj.qc.ca

Discrimination lors de la recherche de logement

Si vous pensez être victime de discrimination lors de votre recherche de logement, voici les renseignements importants à noter afin de préparer votre dossier:

- raison du refus
- nom de la personne à qui vous vous êtes adressée, son titre
- adresse du logement
- numéro de téléphone
- date et heure de la visite coût du loyer
- nombre de pièces chauffé ou non, et disponibilité

Harcèlement discriminatoire en cours d'occupation d'un logement

Vous avez signé votre bail et emménagé dans votre logement, mais votre propriétaire ou votre voisin vous harcèle: commentaires ou gestes déplacés, insultes, paroles blessantes portant votre origine ethnique, religion ou culture. Voici les renseignements importants à noter afin de préparer votre dossier:

- nom de la personne qui harcèle
- date et heure des agissements
- description détaillée des agissements
- tout autre renseignement pertinent

²³ https://www.cdpdj.qc.ca/storage/app/media/publications/aide-memoire_logement.pdf

²⁴ <https://www.cdpdj.qc.ca/storage/app/media/publications/Depliant-Logement.pdf>



8. BIBLIOGRAPHIE

- Carter, Tom et Dominic Vitiello dir. 2012. « Immigrants, Refugees, and Housing », *Immigrant Geographies of North American Cities*. Don Mills, Ont, Oxford University Press : 91-111.
- D'Addario, Silvia, Dan Hiebert et Kathy Sherrell. 2007. « Restricted Access: The Role of Social Capital in Mitigating Absolute Homelessness among Immigrants and Refugees in the GVRD », *Refuge: Canada's Journal on Refugees*, 24, 1 : 107-115.
- Dion, Kenneth L. 2001. « Immigrants' Perceptions of Housing Discrimination in Toronto: The Housing New Canadians Project », *Journal of Social Issues*, 57, 3 : 523-539.
- Francis, Jenny. 2011. *Shaky Foundations: Precarious Housing and Hidden Homelessness Among Refugees, Asylum Seekers, and Immigrants in Metro Vancouver*. Metropolis British Columbia.
- Haan, Michael. 2005. « The Decline of the Immigrant Home-ownership Advantage: Life-cycle, Declining Fortunes and Changing Housing Careers in Montreal, Toronto and Vancouver, 1981-2001 », *Urban Studies*, 42, 12 : 2191-2212.
- Hogan, Bernie et Brent Berry. 2011. « Racial and Ethnic Biases in Rental Housing: An Audit Study of Online Apartment Listings », *City & Community*, 10, 4 : 351-372.
- Ledent, Jacques, Marie-Thérèse Chicha et Sébastien Arcand. 2017. « L'insertion des immigrants et des migrants temporaires dans le marché du travail au Québec et au Canada: Nouveaux regards sur les contextes et acteurs », *Canadian Ethnic Studies*, 49, 2 : 7-12.
- Leloup, Xavier et Nong Zhu. 2006. « Différence dans la qualité de logement: Immigrants et non-immigrants à Montréal Toronto et Vancouver », *Journal of International Migration and Integration / Revue de l'intégration et de la migration internationale*, 7, 2 : 133-166.
- Mensah, Joseph et Christopher J. Williams. 2013. « Ghanaian and Somali Immigrants in Toronto's Rental Market: A Comparative Cultural Perspective of Housing Issues and Coping Strategies », *Canadian Ethnic Studies*, 45, 1 : 115-141.
- Miraftab, Faranak. 2000. « Sheltering refugees: The housing experience of refugees in Metropolitan Vancouver, Canada », 9 : 42-63.
- Montréal en Statistiques. 2018. *Profil sociodémographique 2016 de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension*.
- Murdie, Robert A. 2008. « Pathways to Housing: The Experiences of Sponsored Refugees and Refugee Claimants in Accessing Permanent Housing in Toronto », *Journal of International Migration and Integration / Revue de l'intégration et de la migration internationale*, 9, 1 : 81-101.
- Murdie, Robert et Jennifer Logan. 2011. *Precarious Housing & Hidden Homelessness Among Refugees, Asylum Seekers, and Immigrants: Bibliography and Review of Canadian Literature from 2005 to 2010* Toronto, CERIS – The Ontario Metropolis Centre. Working Paper.
- Murdie, Robert, Valerie Preston, Sutama Ghosh et Magali Chevalier. 2006. *Immigrants and Housing: A review of Canadian Literature from 1990 to 2005* Ottawa, Canada Mortgage and Housing Corporation, 193 p.
- Novac, Sylvia, Joe Darden, David Hulchanski, Anne-Marie Seguin et Francine Bernèche. 2002. *Housing discrimination in Canada: The state of knowledge* Ottawa, Canada Mortgage and Housing Corporation.
- Ray, Brian et Valerie Preston. 2009. « Geographies of Discrimination: Variations in Perceived Discomfort and Discrimination in Canada's Gateway Cities », *Journal of Immigrant & Refugee Studies*, 7, 3 : 228-249.
- Ray, Brian et Damaris Rose. 2011. « How gender matters to immigration and settlement in Canadian and US cities ? », *Immigrant Geographies of North American Cities*. Toronto, Oxford University Press.
- RCLALQ. 2020. *Discrimination et logement : Une pandémie qui conduit au mal-logement Montréal*.
- Reiser, Chloé. 2018. « Adopter une approche intersectionnelle pour comprendre les géographies subjectives de l'accès au logement. Expériences résidentielles des familles de nouveaux arrivants francophones dans l'agglomération transfrontalière d'Ottawa-Gatineau », *Cahiers de géographie du Québec*, 62, 177.
- Reiser, Chloé. 2021. « Se loger dans un quartier tremplin : trajectoires et stratégies résidentielles à Parc-Extension et Saint-Michel, Montréal » Thèse de doctorat en Géographie et Aménagement, Université de Montréal, Université de Paris.
- Rose, Damaris et Alexandra Charette. 2014. « Housing Experiences of users of settlement services for newcomers in Montreal: Does immigration status matter? », *Immigrant integration: research implications for future policy*. Toronto, Canadian Scholars' Press Inc. : 151-169.
- Rosenbaum, Emily et Samantha Friedman. 2006. *The Housing Divide: How Generations of Immigrants Fare in New York's Housing Market*. New York, NYU Press.
- Teixeira, Carlos. 2008. « Barriers and Outcomes in the Housing Searches of New Immigrants and Refugees: a Case Study of "Black" Africans in Toronto's Rental Market », *Journal of Housing and the Built Environment*, 23, 4 : 253-276.
- Teixeira, Carlos et Wei Li dir. 2015. *The Housing and Economic Experiences of Immigrants in U.S. and Canadian Cities*. University of Toronto Press.

