



Observatoire
des communautés noires
du Québec

Rapport de recherche • 2026

L'expérience des personnes noires face à la crise du logement au Québec

Patrick Minko

Groupe de recherche en justice

MEMBRES DU GROUPE DE RECHERCHE

JUSTICE - 2023-2025

Fanta Ly
Jean Alex Joseph
Marc Emmanuel Dorcin
Marjorie Villefranche
Maxim Fortin
Mélissa Corneille Jocelyn
Noémie Celestin-Plante
Yvonne Sam

CHERCHEUR PRINCIPAL

Patrick Minko

SOUTIEN À LA RECHERCHE

Fanta Ly
Marc Donald Jean-Baptiste

COORDINATION ET RÉVISION

Bélinda Bah
Pamela St Brice

GRAPHISME

Cee Marketing Studio

POUR CITER CE DOCUMENT

Minko, Patrick et Groupe de recherche en justice. 2025. *L'expérience des personnes noires face à la crise du logement au Québec*. Sommet Jeunes Afro – Observatoire des communautés noires du Québec, Montréal.

DROITS D'AUTEUR

© 2026 Sommet Jeunes Afro – Observatoire des communautés noires du Québec

La reproduction d'extraits est autorisée à des fins non commerciales, avec mention de la source. Toute reproduction partielle doit être fidèle au texte utilisé.

DÉPÔT LÉGAL

Bibliothèque et Archives nationales du
Québec, 2026

ISBN

978-2-9821706-3-6

LES GROUPES DE RECHERCHE DE L'OBSERVATOIRE

L'Observatoire constitue chaque année des groupes de recherche correspondant à ses domaines d'étude prioritaires. Chaque groupe est normalement composé de neuf membres aux parcours variés, issu.e.s des milieux de la recherche, de l'intervention de première ligne ou siégeant à titre de citoyen.ne.s engagé.e.s, mobilisant ainsi des savoirs académiques, professionnels et expérientiels. Ensemble, les membres sélectionnent et documentent un enjeu prioritaire, identifié à partir des travaux du Sommet Jeunes Afro ou de problématiques émergentes. Leurs travaux donnent lieu à la production d'un ou plusieurs livrables destinés à soutenir l'amélioration des interventions, des pratiques professionnelles, des politiques publiques ou des comportements sociaux.

Table des matières

Introduction	3
Contexte	4
Méthodologie	5
Revue de la littérature	7
Crise du logement, dimension raciale et continuité historique	7
La discrimination comme processus : avant, pendant et après la location	8
Données contradictoires, précarisation et financiarisation	8
Politiques publiques, groupes « vulnérables » et invisibilisation des personnes noires	9
Recours, fardeau de la preuve et information fragmentée	10
Mobilisations et fatigue de la consultation	11
Analyse des données et constats	12
Trajectoires	12
Temporalité migratoire et inscription dans l'espace québécois	13
Ancrage géographique et segmentation urbaine	14
Situation familiale et état civil : un facteur structurant	14
Position socio-économique : hétérogénéité et fragilité relative	15
Dimension linguistique et capital culturel	15
Une diversité qui complexifie l'analyse	16
Expériences de discrimination : formes et mécanismes	16
Les suspicions	16
Refus implicites	17
Les modes subtils d'exclusion	18
Les registres d'interprétations des expériences	19
Impacts des discriminations	21
Impacts psychologiques et émotionnels	21
Impacts physiques et manifestation du stress	22
Un climat de tension et de stress chronique.....	22
La peur de l'éviction et l'insécurité résidentielle	23
Estime de soi et sentiment d'illégitimité	23
Ségrégation spatiale et « ghettoïsation »	24
Trajectoire personnelle : l'impact sur la construction (Abdallah)	25
Stratégies d'adaptation et résistances	26
Stratégies de contournement	26

Stratégies de survie	28
Stratégies de résistance	29
Rapport aux institutions et aux recours	30
Le Tribunal Administratif du Logement (TAL)	30
Organismes communautaires	32
La méconnaissance de leurs droits	33
Intersectionnalité	34
Femmes seules	35
Étudiant.e.s	36
Les aîné.e.s	38
Les femmes africaines	39
Langue	40
Recommandations issues des participant.e.s	41
S'éduquer et connaître ses droits : levier d'autonomisation	41
Vers des mécanismes institutionnels dédiés	42
Renforcer la solidarité communautaire	42
Une volonté de transformation structurelle	43
Conclusion	45
Bibliographie	47

Introduction

La crise du logement constitue aujourd'hui un des enjeux généraux au Canada et au Québec. Toutefois, les travaux antérieurs ont établi qu'elle ne peut être comprise comme un phénomène uniquement conjoncturel ou économique. Les recherches existantes ont mis en évidence l'ancrage historique et structurel des discriminations touchant les communautés noires dans l'accès au logement, ainsi que les écarts persistants en matière d'abordabilité, de qualité et d'adéquation des logements.

La présente étude ne vise donc pas à réitérer ces constats, mais à les approfondir et à prolonger cette étude à travers une analyse qualitative des expériences vécues. En effet, derrière les indicateurs statistiques se trouvent des trajectoires marquées par des refus implicites, des pratiques d'exclusion, des tensions avec des propriétaires ou des agences de location, et des effets psychologiques parfois durables. Comprendre ces expériences permet d'éclairer les mécanismes concrets par lesquels les inégalités structurelles se manifestent au quotidien. Ce rapport se distingue en donnant une place centrale aux récits et aux expériences vécues, afin de mieux comprendre, au-delà des données quantitatives, les mécanismes concrets de la discrimination au logement et leurs effets dans la vie quotidienne, dans une perspective utile à l'action des organismes et à la prise de décision.

Une tension apparaît alors au cœur de la problématique. D'un côté, le droit au logement est reconnu dans les cadres juridiques et les discours institutionnels, et les mécanismes de recours existent en principe pour protéger les locataires contre les discriminations. De l'autre, les témoignages recueillis laissent entrevoir la persistance, et parfois la reconfiguration de pratiques discriminatoires dans un contexte de crise. Comment expliquer ce décalage entre normes proclamées et pratiques vécues ? Comment la crise actuelle agit-elle sur les dynamiques déjà identifiées par la littérature ?

La question centrale de cette recherche est donc la suivante : comment les personnes noires rencontrées dans le cadre de cette recherche vivent-elles les effets de la crise du logement au Québec ? En adoptant une perspective intersectionnelle, l'analyse examinera également les effets différenciés de cette crise selon l'âge, le statut linguistique, le statut étudiant et, dans une moindre mesure, comme nous le verrons, selon la situation familiale.

En mobilisant une approche qualitative fondée sur les récits de vie, cette étude cherche à articuler deux niveaux d'analyse : le niveau structurel, déjà documenté par les travaux antérieurs, et le niveau expérientiel, à partir duquel se donnent à voir les formes contemporaines de discrimination et leurs impacts.

Le présent rapport, inscrit dans une démarche participative, ancrée dans le milieu communautaire et attentive aux dynamiques d'inégalités, est structuré en quatre sections. La première présente le contexte institutionnel et participatif dans lequel s'inscrit la recherche. La deuxième expose de manière détaillée la méthodologie retenue. La troisième passe en revue les travaux existants sur la crise du logement et la discrimination envers les communautés noires au Canada et au Québec. Enfin, la quatrième section propose l'analyse des données recueillies, en mettant en évidence les formes de discrimination identifiées, leurs effets et les stratégies mobilisées par les participant.e.s pour les affronter.

Contexte

Le dispositif de recherche participative de l'Observatoire des communautés noires du Québec est articulé autour de cinq groupe de recherche en éducation, économie, culture, justice, santé et services sociaux. Ces groupes sont composés de membres des communautés noires du Québec (citoyen.ne.s, étudiant.e.s, universitaires, membres d'organismes communautaires, etc.) et encadrés par le personnel de l'Observatoire (chercheur.se.s, agent.e.s de recherche, stagiaires). Cette recherche s'inscrit dans les activités du premier groupe de recherche participative en justice de l'Observatoire (2023-2025). Ce groupe de recherche avait pour mandat de documenter un sujet touchant directement les communautés noires du Québec en lien avec la justice. Le choix du thème des discriminations au logement découle à la fois des constats établis dans la littérature, des préoccupations exprimées au sein des espaces communautaires et des priorités établies collectivement par les membres du groupe de recherche.

Dans une logique de co-construction, quatre catégories de personnes ont été retenues selon les préoccupations des membres du groupe : les étudiant.e.s, les anglophones en tant que groupe linguistique minoritaire au Québec, les personnes âgées et les familles avec deux enfants et plus. Ce choix repose sur l'hypothèse que l'expérience de la discrimination au logement n'est pas homogène au sein des communautés noires. Certains facteurs sociaux peuvent accentuer l'exposition aux mécanismes discriminatoires et produire des effets différenciés.

Le contexte socio-politique québécois actuel, de la fin de la pandémie à aujourd'hui, marqué par une pénurie accrue de logements et par des débats publics sur l'immigration et la rareté des ressources, constitue le fil conducteur des témoignages recueillis avec le cadre interprétatif mobilisé par les participant.e.s. Toutefois, plusieurs participant.e.s ont également relaté des expériences de discrimination au logement antérieures à cette période, ce qui indique que ces pratiques ne sont pas apparues avec la crise actuelle, mais s'inscrivent dans des dynamiques plus anciennes et persistantes. Ce cadre permet donc d'inscrire empiriquement les récits dans une dynamique structurelle déjà identifiée par les travaux antérieurs.

Méthodologie

Afin de rendre compte concrètement des discriminations au logement envers les personnes des communautés noires, le groupe de recherche a privilégié une approche fondée sur les récits de vie. En sciences sociales, l'approche biographique permet « de produire une description fine et approfondie d'un phénomène, d'un parcours, d'une situation, à partir du récit qu'un informateur ou un « sujet » fait de sa vie ou d'une période donnée de sa vie » (Vincent-Ponroy et Chevalier 2018, 161). Selon le sociologue Daniel Bertaux, la difficulté avec les récits de vie « ce n'est pas de recueillir un, deux ou trois récits de vie (...). C'est de faire en sorte que cela soit cumulatif ; qu'à partir de là quelque chose se construise » (Rodrigues Costa et Garcia dos Santos 2021, 166). L'objectif de notre approche participative était de dégager, à partir de ces récits singuliers, des régularités permettant de documenter un phénomène récurrent de discrimination au logement au Québec.

Le récit de vie constitue une méthode qualitative spécifiquement fondée sur l'étude de la temporalité (Burrick, 2010) et cet aspect est totalement en adéquation avec ce que notre recherche veut mettre en évidence : le moment où les participant.e.s ont été victimes de discrimination au logement. Cette attention à la temporalité permet d'analyser non seulement l'évènement discriminatoire, mais aussi ses effets dans la durée sur les trajectoires résidentielles et psychosociales. Dans son ouvrage de référence sur le sujet, Daniel Bertaux considère qu'il y a récit de vie dès qu'un sujet raconte à une autre personne, chercheur.se ou pas, un épisode quelconque de son expérience vécue (Bertaux, 2003).

Le protocole initial prévoyait huit participant.e.s, soit deux par catégorie (étudiant.e.s, personnes âgées, anglophones, familles avec deux enfants et plus : monoparentales ou biparentales). Ce nombre restreint s'inscrit dans une logique de profondeur analytique propre aux méthodologies qualitatives. Si les deux parents d'une famille biparentale participaient à l'entretien, ils étaient considérés comme une seule unité de participation. Le recrutement s'est effectué par diffusion d'une annonce bilingue auprès d'organismes membres du Sommet Jeunes Afro, par publication sur les réseaux sociaux du Sommet et de l'Observatoire et par mobilisation du bouche-à-oreille. Finalement, dix personnes ont participé : huit correspondant aux catégories ciblées et deux femmes ayant souhaité partager leur expérience malgré leur non-appartenance stricte aux critères initiaux. Leur inclusion a été maintenue afin de ne pas exclure des expériences pertinentes, tout en distinguant analytiquement des catégories initialement définies.

Face aux difficultés de recrutement parmi les personnes âgées, la catégorie des personnes âgées a nécessité une collaboration avec un organisme venant en aide aux personnes de 55 ans et plus en situation de précarité. Cette démarche a permis d'intégrer une dimension économique, notamment en ce qui concerne l'accès aux logements subventionnés, les mécanismes d'aide institutionnelle et la dépendance à certains dispositifs publics.

Il faut mentionner qu'au final, nous nous sommes retrouvés avec des profils qui se retrouvaient dans deux catégories à la fois. Par exemple, étudiant.e et anglophone.

Les entretiens semi-dirigés ont duré entre 30 minutes et 1 h 20. Ils ont été réalisés via la plateforme Zoom, enregistrés avec le consentement des participant.e.s, puis retranscrits intégralement. La confidentialité, l'anonymat et le droit de retrait ont été garantis à toutes les étapes. Le protocole a été élaboré conformément aux principes éthiques de la recherche en sciences sociales et il a été approuvé par le Comité scientifique et éthique de l'Observatoire.

L'analyse des données a reposé sur une analyse thématique. Le processus de codage a été réalisé de manière itérative, avec des allers-retours entre les cadres théoriques prédéfinis (discrimination systémique, intersectionnalité, justice sociale) et les données empiriques issues du terrain (méconnaissance des droits, stratégies d'affirmation, stress, isolement, précarité économique). Cette articulation a permis de maintenir une cohérence avec le cadre théorique sans répéter les développements conceptuels déjà présentés.

Enfin, certaines limites doivent être reconnues. Bien que deux participants correspondent à la catégorie des familles avec deux enfants et plus, la dimension familiale est demeurée peu approfondie dans leurs récits. Cette limite invite à approfondir cette catégorie dans de futures recherches. Néanmoins, le corpus recueilli offre un matériau riche permettant d'éclairer les formes contemporaines de discrimination au logement et leurs effets différenciés. Ces résultats doivent donc être interprétés comme des éclairages situés, et non comme des généralisations statistiques.

Revue de la littérature

Cette section propose une revue de littérature synthétique sur la crise du logement et la discrimination envers les communautés noires au Canada et au Québec au cours de la dernière décennie. Elle poursuit un double objectif : situer empiriquement et historiquement les récits de vie présentés dans le chapitre suivant, en montrant que leurs expériences s'inscrivent dans des dynamiques documentées de longue date ; mettre en évidence les angles morts des politiques publiques et de la production de connaissances, ce qui justifie le recours à une démarche qualitative et participative centrée sur la parole de personnes noires. La revue de littérature privilégie des travaux publiés entre 2014 et 2024, tout en mobilisant certains repères historiques essentiels.

Crise du logement, dimension raciale et continuité historique

La crise du logement qui touche actuellement le Canada et le Québec aggrave la vulnérabilité des locataires déjà marginalisé.e.s (Commission de la personne et des droits de la jeunesse ou CDPDJ, 2023 ; Défenseure fédérale du logement, 2024-2025). Les travaux récents montrent que les personnes noires occupent une position particulièrement désavantageuse parmi les groupes racisés sur le marché locatif (Toronto Foundation, 2022), dans la continuité d'une histoire de ségrégation résidentielle mise en évidence dès les années 1980 (Teitelbaum et Bérubé, 1982 ; Garon-Audy, 1988 ; Bosset, 2005 ; Goyer, 2020 ; Association des locataires de Villeraie, 2021 ; Aurélien et Rutland, 2023).

L'approche historique rappelle que l'État a joué un rôle central dans le déplacement forcé et la fragmentation des communautés noires. À Montréal, la destruction et la « revitalisation » de la Petite-Bourgogne ont contribué à la dispersion de la communauté noire anglophone et à sa marginalisation durable (Gupta, 2022 ; High, 2017). Ce contexte permet de lire la crise actuelle non pas comme un phénomène conjoncturel, mais comme l'intensification d'inégalités structurelles anciennes.

Dans un marché où la demande est très forte, la littérature souligne l'augmentation d'une discrimination économique indirecte : la possibilité pour les propriétaires de sélectionner les « meilleurs » dossiers favorise le tri selon le revenu, le statut migratoire, la couleur de peau ou l'âge (Société canadienne d'hypothèques et de logement ou SCHL, 2023). La pandémie de Covid-19, décrite par certain.e.s auteur.e.s comme une « double pandémie » combinant crise sanitaire et racisme anti-noir, a exacerbé ces vulnérabilités (Jones, 2021), dans un contexte d'inflation et de discours politiques accusant l'immigration d'être responsable de la crise du logement.

La discrimination comme processus : avant, pendant et après la location

Pour penser les expériences rapportées par les participant.e.s, la revue adopte une grille en trois temps, largement mobilisée dans la littérature (SCHL, 2023) : avant, pendant et après la location.

- Avant la location, la discrimination se manifeste par l'absence de réponse aux appels, l'orientation vers d'autres logements, des questions intrusives sur la famille ou le statut migratoire, ou encore des exigences documentaires disproportionnées (relevés bancaires, multiples garants, etc.) (SCHL, 2023). L'accent, l'origine supposée à partir du nom ou l'âge (âgisme) deviennent des filtres implicites (Le Devoir, 2023).
- Pendant la période de location, les études documentent des règles appliquées de façon inégale, un entretien minimal des logements des locataires racisé.e.s, des réponses tardives ou inexistantes aux demandes de réparation, et des expulsions abusives (Leloup et Zhu, 2006 ; Le Devoir, 2023). Ces dynamiques rejoignent les récits de conflits de bail, de pressions pour partir et de rénovations décrites dans la littérature consultée (Austin, 2021 ; SCHL, 2023).
- Après la location, la discrimination se poursuit par la retenue abusive de dépôts, de recommandations négatives ou l'inscription sur des « listes noires » informelles, qui compromettent l'accès à un prochain logement et alimentent un cycle de précarité (SCHL, 2023 ; Krol, 2021).

La grille en étapes est donc utile pour penser le « cycle » de la discrimination, mais la littérature montre aussi que son usage peut devenir problématique lorsqu'elle sert de prétexte pour restreindre la justifiabilité de certains actes. Une partie des documents publics laisse entendre que seules certaines étapes seraient juridiquement pertinentes, ce qui entretient la confusion (CDPDJ ; Éducaloi, 2024). Or, le droit rappelle que toute discrimination fondée sur un motif prohibé est interdite, qu'elle soit directe ou issue de règles apparemment neutres (Lamy, 2008). Le seuil de preuve applicable est celui de la prépondérance des probabilités – et non « hors de tout doute », comme le laissent entendre, à tort, certains rapports (SCHL, 2023 ; Lamy, 2008). Cette confusion contribue à renforcer la perception d'un seuil probatoire excessif, susceptible de décourager les recours.

Données contradictoires, précarisation et financiarisation

La littérature récente sur les « besoins impérieux en logement » montre des résultats contrastés. Statistique Canada observe une baisse de la proportion de ménages racisés ayant des besoins impérieux entre 2016 et 2021, y compris chez les personnes noires (Statistique Canada, 2023).

À l'inverse, d'autres travaux (SCHL, 2023) et les recherches communautaires (le Front d'action populaire en réaménagement urbain ou FRAPRU et le Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec ou RCLALQ) insistent sur une aggravation de la précarité et des obstacles à l'accès au logement pour ces mêmes groupes. Ces divergences invitent à interroger les indicateurs retenus et la manière dont ils captent, ou non, les dimensions qualitatives de la précarité.

Ces contradictions s'expliquent en partie par des choix méthodologiques (regroupement des personnes noires dans la catégorie générale des « personnes racisées », absence de regard intersectionnel, non-prise en compte de la situation dans les régions, etc.). Les témoignages d'étudiant.e.s internationaux.ales noir.e.s dans des villes à très faible taux d'inoccupation, comme Rimouski (0,6 %), illustrent ces angles morts (Radio-Canada, 2024).

L'étude de Vivre en Ville (2024), très médiatisée, conclut notamment à un taux élevé de satisfaction quant à l'état des logements, alors même que Montréal a dû intensifier les inspections pour insalubrité, notamment dans des secteurs où se concentrent des locataires racisé.e.s (INSPQ ; Meloche-Holubowski, 2020 ; Vivre en Ville, 2024).

La financiarisation du logement est également mise en évidence par cette revue de littérature : transformation des immeubles locatifs en produits financiers par des sociétés d'investissement, hausse des loyers et compression des services pour maximiser les profits (Bureau du défenseur fédéral du logement, 2022). Dans ce contexte, l'État n'est plus le principal propriétaire, mais un régulateur souvent en retard sur un marché dominé par les investisseurs privés, ce qui laisse les locataires – en particulier les personnes noires – exposé.e.s à des pratiques discriminatoires renforcées (Bureau du défenseur fédéral du logement, 2022).

Politiques publiques, groupes « vulnérables » et invisibilisation des personnes noires

Au niveau des politiques publiques, la revue de littérature montre que le logement est traité comme une compétence partagée entre les niveaux fédéral, provincial et municipal. Plusieurs groupes sont explicitement ciblés : Autochtones, étudiant.e.s, aîné.e.s, personnes handicapées, familles nombreuses, personnes en situation d'itinérance ou ancien.ne.s combattant.e.s (Stratégie nationale sur le logement ; Stratégie québécoise en habitation, 2024 ; lettres de mandat fédérales). Des mesures récentes visent par exemple les évictions des personnes âgées (moratoire via le projet de Loi 65) ou la création de logements étudiants (Gouvernement du Québec, 2023).

En revanche, les communautés noires sont rarement reconnues comme groupe prioritaire en matière de logement. Au fédéral, des instruments comme le Fonds de dotation philanthropique dirigé par des Noirs (2021) ou la Stratégie canadienne en matière de justice pour les personnes noires reconnaissent l'existence du racisme systémique, mais sans traduire ces constats en politiques de logement contraignantes (Stratégie canadienne en matière de justice, 2024). Au Québec, la page gouvernementale sur la discrimination reconnaît le refus de louer sur des caractéristiques personnelles – à des personnes noires ou arabes, – mais la Stratégie québécoise en habitation de 2024 ne mentionne pas la discrimination raciale (Gouvernement du Québec, 2023). Au provincial, le projet de loi 31 illustre cette ambiguïté : il renforce certains droits (par ex., protections pour certain.e.s aîné.e.s) tout en s'attaquant à la cession de bail et à la possibilité de sous-location, un des rares outils permettant de contourner les discriminations et la hausse des loyers (Projet de loi 31, 2023. Adopté en 2024).

L'analyse des discours politiques montre également un décalage entre les initiatives et leur réception publique. Des annonces comme « Le Canada appuie la construction de logements abordables pour la population noire » (SCHL, 2022) suscitent parfois des réactions virulentes, perçues comme des « faveurs » accordées aux Noir.e.s, sans rappel du rôle historique de l'État dans la production de la précarité (Jivani, 2024 ; Radio-Canada, 2024). Au provincial, le projet de loi 31 illustre cette ambiguïté : il renforce certains droits (par ex., protections pour certain.e.s aîné.e.s) tout en s'attaquant à la cession de bail et à la possibilité de sous-location, un des rares outils permettant de contourner les discriminations et la hausse des loyers (Projet de loi 31, 2023. Adopté en 2024).

Cette combinaison d'initiatives ad hoc et d'absence de cadre structurel renforce l'idée que la responsabilité d'« innover » en matière de logement est renvoyée vers les communautés elles-mêmes, plutôt que portée par des politiques de réparation et de justice sociale. Cette absence de reconnaissance explicite contribue à invisibiliser la dimension raciale des inégalités en logement dans l'élaboration des politiques publiques.

Recours, fardeau de la preuve et information fragmentée

Sur le plan des mécanismes, la revue littéraire met en évidence une triple difficulté : méconnaissance des droits, qualité inégale de l'information et fardeau de la preuve souvent exagéré (McAll et al., 2019 ; SCHL, 2023). La CDPDJ, Éducaloi, le RCLALQ ou l'Office de l'habitation de Montréal fournissent des guides qui insistent sur la nécessité d'accumuler de nombreuses preuves (copies d'annonces, formulaires de prélocation, échanges écrits, témoins, etc.) avant toute démarche (RCLALQ, 2024 ; Office de l'habitation de Montréal, 2024). Or, la Commission n'exige pas l'ensemble de ces éléments pour ouvrir un dossier, et le seuil probatoire demeure la prépondérance des probabilités (Lamy, 2008).

Cette survalorisation de la preuve préalable peut décourager les personnes de porter plainte, en particulier lorsqu'il s'agit de discrimination raciale.

La littérature souligne d'ailleurs que le discours sur la « difficulté à prouver » est particulièrement marqué pour les cas de racisme (Gupta, 2022 ; SCHL, 2023), alors même que les tribunaux ont condamné des locateur.rice.s pour refus de bail fondé sur la couleur, la race ou l'origine (Lamy, 2008). Ce décalage est accentué par le fait que la CDPDJ a reconnu rejeter de manière disproportionnée les plaintes de discrimination raciale (CBC, 2023).

Parallèlement, des méthodes comme le *paired testing* – largement utilisées aux États-Unis – montrent empiriquement des traitements différenciés selon l'origine supposée (Schwemm, 2007). Au Canada, une étude du Centre canadien pour les droits au logement à Toronto a confirmé ces écarts pour des personnes nouvellement arrivées et racialisées, et des récits individuels (comme l'expérience de Williams relatée par Alini, 2020) illustrent la prise de conscience de ces discriminations à travers la comparaison de dossiers identiques, à la couleur de peau près.

Mobilisations et fatigue de la consultation

Enfin, la revue littéraire révèle la montée de mobilisations formelles et informelles autour du logement. Historiquement, les associations noires ont pris en charge l'accompagnement des nouveaux.elles arrivant.e.s et des personnes les plus marginalisées (Aurélien et Rutland, 2023). Plus récemment, la création de la Société d'habitation des communautés noires (SHCN), en partenariat avec le Centre de transformation du logement communautaire, ou des initiatives comme Black North à Toronto, marquent l'émergence de partenariats public- communautaires et privés autour du logement occupé par la communauté noire.

Dans le milieu étudiant, des programmes de protection juridique (StudentCare) étendus à plusieurs syndicats (McGill, Concordia) offrent désormais de la représentation en matière de logement, mais restent peu connus des principaux.ales intéressé.e.s. Sur le plan informel, des espaces comme le groupe Facebook « Black Housing Directory: Renting While Black » (plus de 11 000 membres) constituent des lieux de solidarité, de partage d'annonces et de mise en commun de stratégies (Okwuosa, 2023).

Ces mobilisations se développent toutefois dans un contexte de « fatigue de consultation » au sein des communautés noires, qui ont multiplié témoignages et participations à des études sans voir de changements structurels tangibles (Austin, 2021 ; Winters, 2020).

D'où l'intérêt d'une recherche participative qui ne se limite pas à « produire un autre rapport », mais qui se pense explicitement comme un outil d'imputabilité et de transformation. Autrement dit, la présente étude s'inscrit ainsi dans un effort visant à documenter empiriquement ces écarts entre reconnaissance discursive du racisme et transformation effective des politiques en logement.

Analyse des données et constats

L'analyse présentée dans ce chapitre s'appuie principalement sur les récits de vie recueillis, lesquels sont mis en perspective à la lumière des travaux existants sur la discrimination en logement et les dynamiques structurelles d'inégalités. L'objectif est d'identifier des régularités et des mécanismes à partir de récits singuliers, sans prétendre à une généralisation statistique.

Trajectoires

Les dix participant.e.s à cette recherche présentent des trajectoires socio-économiques et migratoires diversifiées, qui rendent impossible toute tentative de normalisation des expériences des personnes noires au Québec. Cette diversité interne constitue un élément central de l'analyse : elle permet d'examiner comment les discriminations en matière de logement s'articulent différemment selon l'âge, l'état civil, le statut migratoire, la situation familiale, la situation économique et la langue. Cette hétérogénéité confirme la pertinence d'une lecture intersectionnelle des trajectoires résidentielles.

Nous présentons ici un tableau des participant.e.s avec des informations sur chacun.e. À noter que nous utiliserons tout au long de ce rapport des pseudonymes pour les participant.e.s.

Nom	Âge	Catégorie	Ville de résidence	Statut migratoire
Sarah	41	Candidature spontanée	Montréal	Citoyenne
Alina	39	Candidature spontanée	Gatineau	Résidente permanente
Tinuade	28	Anglophone - Étudiante	Montréal	Citoyenne
Julien		Famille avec deux enfants et plus	Montréal	Citoyen
Hery	32	Étudiant	Québec	Permis d'études
Jean-Claude	45	Famille avec deux enfants et plus	Montréal	Citoyen
Kevin	26	Anglophone - Étudiant	Sherbrooke	Citoyen
Abdallah	26	Étudiant	Sherbrooke	Citoyen
Pierre	65	Personne âgée	Montréal	Citoyen
Frédéric	65	Personne âgée	Montréal	Citoyen

Temporalité migratoire et inscription dans l'espace québécois

Les parcours migratoires s'étalent sur plusieurs décennies. Deux participant.e.s sont arrivé.e.s récemment (2020-2022), notamment comme étudiant international et résidente permanente. Leur expérience du logement s'inscrit dans le contexte actuel de crise locative, caractérisé par la rareté de l'offre, une inflation des loyers et une intensification de la compétition entre locataires. À l'inverse, d'autres résident au Québec depuis les années 1980 ou 1990. Ces trajectoires longues permettent d'observer des expériences du marché locatif à différentes périodes historiques, incluant des phases de relative accessibilité.

Toutefois, la durée de résidence ne constitue pas un facteur protecteur systématique contre les discriminations ou la précarité : cinq participant.e.s ayant une longue expérience du marché locatif relatent des épisodes récents de précarité ou d'exclusion.

Cette dimension temporelle montre que l'expérience du logement n'est pas figée et que les conditions structurelles (crise du logement, transformations du marché) redéfinissent continuellement les rapports de force.

Ancrage géographique et segmentation urbaine

Tou.te.s les participant.e.s vivent ou ont vécu dans des centres urbains, principalement Montréal, mais aussi Gatineau, Québec et Sherbrooke. Montréal occupe une place centrale dans les récits, en raison de la concentration des communautés noires et de la tension du marché locatif qui y règne. Certains parcours résidentiels sont marqués par une mobilité fréquente (jusqu'à huit déménagements depuis l'arrivée au Québec pour Sarah, par exemple), ce qui peut indiquer une instabilité structurelle plutôt qu'un simple choix individuel.

Les trajectoires révèlent un possible découpage géographique, notamment dans des quartiers associés historiquement à une concentration plus forte de populations racisées. La question de l'accès différencié aux quartiers et aux types de logements constitue ainsi un enjeu transversal.

Situation familiale et état civil : un facteur structurant

Les situations familiales varient considérablement :

- Parents avec un à quatre enfants ;
- Personnes célibataires, séparées ou divorcées ;
- Étudiant.e.s sans charge familiale ;
- Personnes âgées vivant seules.

La présence d'enfants influence fortement la recherche de logement (taille du logement, proximité des services, stabilité scolaire). Les récits suggèrent que les familles peuvent être confrontées à des contraintes spécifiques, notamment dans un contexte de pénurie où les logements familiaux sont particulièrement rares.

À l'autre extrémité, les personnes âgées, rencontrées via un organisme communautaire, vivent dans des conditions de précarité plus prononcées.

Leur parcours résidentiel s'inscrit dans une accumulation de fragilités (isolement social, instabilité professionnelle passée, ruptures biographiques).

Ainsi, l'âge et la situation familiale modulent les formes de vulnérabilité face au marché locatif.

Position socio-économique : hétérogénéité et fragilité relative¹

Le groupe comprend :

- Des étudiant.e.s universitaires (économie, psychologie, marketing et analyse de données, droit) ;
- Des personnes actives professionnellement ;
- Un animateur de radio impliqué dans sa communauté ;
- Des personnes ayant connu des parcours professionnels fragmentés ;
- Des individus en situation de précarité économique à l'âge de la retraite.

Cette diversité démontre que les discriminations perçues ne concernent pas exclusivement les personnes en situation de pauvreté extrême. Plusieurs participant.e.s disposent d'un bagage éducatif élevé et d'une insertion professionnelle relativement stable.

Cependant, certains récits mettent en lumière une fragilité relative, notamment chez :

- les étudiant.e.s combinant études et emploi ;
- les personnes ayant un historique d'emplois multiples et discontinus ;
- les personnes âgées dont la situation financière est précaire.

Il apparaît que le statut socio-économique ne neutralise pas nécessairement le risque d'expérience discriminatoire, mais peut influencer la capacité de réponse (contestation, mobilité, recours juridiques).

Dimension linguistique et capital culturel

Le groupe comprend des francophones, des anglophones et des personnes bilingues. Trois entretiens ont été réalisés en anglais.

La langue constitue un capital différencié dans le marché locatif québécois. Les participant.e.s anglophones, bien qu'en mesure de communiquer en français pour certain.e.s, peuvent vivre une expérience distincte, notamment dans leurs interactions avec des propriétaires francophones.

¹ Cette fragilité relative renvoie à une vulnérabilité contextuelle, susceptible de s'accroître en période de crise locative.

Toutefois, l'impact linguistique semble moins déterminant que la dimension raciale dans les récits analysés. Il conviendra d'examiner plus finement cette articulation dans la section intersectionnelle.

Une diversité qui complexifie l'analyse

Le profil global des participant.e.s met en évidence une pluralité de positions sociales, générationnelles et migratoires. Cette hétérogénéité constitue un atout analytique : elle empêche de réduire les discriminations au logement à une variable unique (pauvreté, statut migratoire récent ou méconnaissance des droits).

En revanche, cette diversité implique également des limites :

- l'échantillon ne permet pas une représentativité statistique ;
- les situations décrites sont contextualisées et situées ;
- les récits sont traversés par des expériences subjectives et des interprétations individuelles.

Ainsi, la section qui suit ne cherchera pas à établir une causalité juridique stricte, mais à analyser les mécanismes perçus, les dynamiques relationnelles et les effets structurels décrits par les participant.e.s. Elle analysera les formes concrètes de discrimination rapportées, ainsi que les mécanismes, explicites ou non, qui structurent ces trajectoires résidentielles.

Expériences de discrimination : formes et mécanismes

Les suspicions

La suspicion de discrimination de la part des propriétaires ou des agences locatives est présente dans les propos recueillis. Plusieurs récits font, en effet, état d'un sentiment de traitement différencié attribué à la couleur de peau, sans que celui-ci ne soit toujours formulé comme une certitude. Ce sentiment s'inscrit dans un contexte marqué par la crise du logement et par des discours publics susceptibles d'influencer les perceptions, notamment celui faisant le lien entre immigration et crise du logement. Ainsi, Sarah décrit un traitement différencié de la part d'une société de location pour une demande de travaux qu'elle n'a pas pu obtenir, mais qui aurait été accordée à une éventuelle nouvelle habitante de son immeuble :

Mais quand elle est arrivée, ils lui ont fait tout un accueil, ils lui ont fait toute la peinture, ils lui ont demandé : 'Qu'est-ce qu'elle veut ?' On ne disait même pas que c'est moi qui l'ai amenée. Elle était une Québécoise, je ne sais pas si ça fait la différence, mais je l'ai vu de mes propres yeux, comment ils traitent d'autres.

Elle soulève l'hypothèse que le statut de « Québécoise » puisse avoir influencé l'accueil réservé. Elle interprète ainsi le traitement réservé à une dame qui vient d'arriver dans son immeuble alors que, de son côté, ses demandes de rénovation restaient lettre morte. La comparaison entre les deux situations semble faire émerger une suspicion de traitement différencié, sans que celle-ci ne soit formulée comme une certitude. Autre exemple qui a fait naître la suspicion d'un participant, **Hery** a vécu une situation dans laquelle, un individu s'est introduit sur le balcon de son logement. Suite à cet incident, il a contacté le concierge afin de lui faire part de cette intrusion et lui a demandé de regarder sa caméra pour porter plainte auprès des autorités. Malheureusement, le concierge n'a jamais réagi à sa demande :

Oui, je lui ai expliqué. Et moi, quand je vous l'ai dit, je ne sais pas ce qui se passe dans sa tête. Je ne sais pas, peut-être, est-ce que c'est par rapport à moi ou je ne sais pas par rapport à vous. Est-ce qu'il est vraiment comme ça ? Ça, je ne peux pas le dire. Mais en tout cas, ce n'était pas une bonne expérience.

Nous sommes ici, dans un registre interprétatif marqué par le doute plutôt que par l'accusation explicite. Le participant n'évoque pas la discrimination, mais s'interroge sur les raisons du manque d'intervention.

Refus implicites

Parmi les formes de discrimination qui apparaissent dans les entrevues, les refus implicites prennent une place importante. Cette pratique prend la forme de mécanismes indirects, souvent difficiles à qualifier juridiquement, mais perçus par les participant.e.s comme prenant part à leur exclusion du marché locatif. Ces refus se déclinent sous différentes formes, notamment le silence ou l'absence de réponse de la part des propriétaires ou des agences locatives. **Hery** illustre parfaitement cette forme de refus dans son récit. À la recherche d'un logement, pour quitter la cité universitaire, il multiplie les messages adressés aux annonces postées sur les plateformes en ligne, mais ne reçoit jamais de réponse :

Donc, tout le temps, c'était carrément, je n'ai reçu aucune réponse. Ils n'ont pas dit que c'est vendu, ils n'ont juste rien répondu, alors que j'ai remarqué que certains de ces logements-là n'étaient pas encore carrément loués.

Ce « classique » de refus implicite peut également se décliner par des visites effectuées et ne pas recevoir de réponses par la suite. **Frédéric** le décrit d'ailleurs très bien :

Au téléphone, ça peut aller, mais en vous voyant arriver, non. Ils n'acceptent pas. Moi, c'est trop bien. Des fois, ça passe. On me demande pourquoi on me fait venir, parce que mon accent est haïtien toujours, malgré le caractère ici. On pouvait savoir que je suis étranger. Mais on me laisse venir après, on me dit non. Ouais, ouais, ouais. La différence, on vous dit non, mais vous sentez que c'est à cause de votre face. Vous le sentez. On ne vous le dit pas clairement.

Ici, le participant décrit un schéma récurrent : un échange téléphonique positif – une invitation à une visite – un refus après la rencontre en personne – une perception que l'identité devient visible (accent, apparence) – une absence de justification explicite. Un autre exemple classique que nous pouvons citer est l'annonce que le logement est loué lorsque l'éventuel locataire arrive pour faire la visite. **Pierre :**

Where I look at the apartment online, view everything, everything looks good. Talk to the guy a few times on the phone. He says, no problem. (...) And I go there and, oh, I'm sorry, the place just is full now. And I said, but I talked to you yesterday. Yesterday, you say, and I know this apartment is for rent for a long time. But all of a sudden when I get there, oh no, now it's full. There's a new tenant there. You know ? That happened twice.

Ce cas cela arrive au participant à deux reprises, après s'être présenté physiquement aux visites. Malgré des échanges téléphoniques favorables et la confirmation de la disponibilité du logement, celui-ci devient soudainement loué à l'arrivée du candidat. Dans ces refus implicites, nous pouvons également citer les demandes des propriétaires ou des agences qui apparaissent comme neutres, mais qui se révèlent décourageantes pour les candidat.e.s. Là encore, les exemples ne manquent pas, mais nous allons en citer qu'un. **Julien** décrit une demande de la part d'une agence, de fournir non pas un garant supplémentaire... mais deux. Dans son récit, il évoque clairement le sentiment que l'agence a voulu le décourager de continuer le processus. Ces exemples ne constituent qu'un aperçu des situations évoquées dans les propos de nos participant.e.s.

Les modes subtils d'exclusion

Les récits de vie recueillis décrivent également les modes subtils d'exclusion de la part des propriétaires. La plupart du temps, ils apparaissent quand ces dernier.ère.s, souhaitent que la personne dans le logement ne prolonge pas son bail. Certain.e.s ont fait preuve d'une véritable imagination pour parvenir à leurs fins. Comme pour les refus implicites, il ne s'agit toutefois de rien d'explicite. Ainsi, Alina décrit deux situations quasiment similaires au cours desquelles, deux propriétaires distinct.e.s ont évoqué des motifs subtils pour la faire partir.

Dans la première situation, elle logeait dans le sous-sol d'une famille. Une fois qu'elle avait rendu cet espace propre et accueillant, la propriétaire lui a déclaré qu'elle souhaitait désormais louer à des familles et à des particuliers qu'à une seule personne. **Alina** a estimé qu'après avoir vu le potentiel de cet espace, la propriétaire a décidé de le rentabiliser.

Lors de la seconde situation : « Elle a commencé par me dire qu'elle veut déménager, car elle est vieille, qu'elle ne peut plus rester toute seule dans une grande maison comme ça. Je savais que c'était des mensonges, qu'elle se trouvait ». Et son intuition lui a donné raison : « jusqu'à aujourd'hui, elle est dans la maison. Elle reçoit des fois des lettres qu'elle m'appelle pour venir prendre ma lettre. Voilà, quelqu'un qui disait qu'elle voulait déménager ».

Un autre exemple, de la façon dont certain.e.s propriétaires utilisent certains subterfuges pour mettre fin à un bail, est décrit par **Kevin**. Il vivait avec ses colocataires, étudiants athlètes noirs comme lui. Des voisins se plaignaient constamment du bruit et les choses ne s'arrangeaient pas malgré les demandes des étudiants athlètes pour comprendre exactement ce qui dérangeait leur voisinage. Le propriétaire s'est servi de cette situation pour augmenter le loyer.

Selon lui :

I guess that was kind of an incentive to kind of have us move out. But it wasn't to the point that we couldn't pay for it. But I guess really when it came to the lease, we understood that, okay, we got to kind of find a new place to go.

Il fait également le lien avec les propos du propriétaire : « Especially like they were saying that they received a lot of complaints within a small amount of time ».

Les registres d'interprétations des expériences

Dans ces récits, un autre constat se dégage : ils ne présentent pas tous le même degré de certitude quant à la nature discriminatoire des situations vécues. Une distinction importante émerge entre des formulations prudentes, exprimées sous la forme du « je pense » ou du doute, et des affirmations plus directes attribuant explicitement l'expérience à l'identité raciale. Cette gradation dans la qualification des événements éclaire la manière dont les participant.e.s construisent le sens de leurs trajectoires résidentielles. Les positions oscillent entre la prudence et la volonté d'énoncer des faits d'un côté et une affirmation que les expériences de discrimination vécues sont dues à la couleur de la peau ou au statut migratoire. Cette seconde position de ferme certitude est reliée aux parcours de vie, bien au-delà des expériences locatives.

Ainsi, Alina est arrivée au Québec avec un statut de résidente permanente avec un schéma de vie professionnelle tout tracé. Malheureusement, à son arrivée, les choses ne se déroulent pas comme prévu et l'aspect professionnel s'en trouve terriblement affecté. Elle est obligée de passer par des formations et des emplois d'appoint, ce qui impacte considérablement son parcours locatif. Ainsi, les logements qu'elle va occuper au cours de ces périodes seront en adéquation avec ses modestes revenus et son statut migratoire précaire. Tout est lié et elle n'hésite pas à le dire :

Déjà, je ne pense pas que, pour moi, la faute, c'est toujours l'immigration parce que je me sens déjà...j'ai l'impression qu'on m'a menti déjà avant que j'arrive. On m'a traînée dans la boue quand je suis arrivée parce que jusqu'à là, je réclame justice dans le sens où je dis OK, vous voulez votre pays, je vous laisse votre pays.

Aucun doute de son point de vue, elle s'est retrouvée dans ces situations, car elle est immigrante. **Julien et Jean-Charles**, quant à eux, vivent au Québec depuis respectivement 18 et 30 ans. Pour Julien, sa situation locative a été impactée par l'éclatement de sa famille, à la suite d'une décision de la DPJ qu'il estime contestable. Il déclare également avoir compris la discrimination locative dont il aurait été victime, après l'avoir subie deux fois et avoir analysé les faits : une visite de logement qui se déroule bien, le propriétaire lui assure qu'il aura le logement, puis à la dernière minute, le logement est loué à quelqu'un d'autre :

Donc, si le propriétaire te veut, tu es bienvenu. Si tu es un Caucasien, c'est beaucoup plus facile. Mais dans mon cas, d'après, comme je vous dis, j'ai vérifié un premier qui était passé, ça ne marchait pas. Je n'avais pas encore, je ne voulais pas rapidement critiquer, mais il y avait eu un deuxième à Montréal et donc j'étais parmi les premiers aussi et puis ça ne passait pas.

Dans le cas de **Jean-Charles**, il met de l'avant son expérience professionnelle, de vie et locative pour exprimer son avis tranché. Pour ces deux hommes, les expériences vécues sont interprétées comme relevant clairement du racisme. Pour ces trois exemples, la répétition des expériences vient renforcer ce sentiment.

À contrario, d'autres participant.e.s énoncent ce qui leur est arrivé sans mentionner leur couleur de peau. Nous avons entendu **Hery** déclarer qu'il ne savait pas si la non-réaction de son concierge était due à lui. Alors que plus explicitement, **Pierre nous a dit** : « Not blame everything on skin color, it can be many other reasons why the person says no, or it's full, or come back in six months or come back in a year ».

Pour ces participant.e.s, la discrimination existe, mais ils-elles ne la lient pas forcément à leur couleur de peau. Elle peut être liée à un statut d'étudiant.e, au fait qu'ils-elles ne se laissent pas faire ou qu'ils-elles connaissent leurs droits, comme nous le verrons par la suite. Il est également nécessaire de mentionner un cas, celui de Kevin qui ne savait pas s'il avait déjà été victime de discrimination. Le but de sa participation à l'étude était justement de s'en assurer à travers nos questions.

Les récits recueillis montrent que les participant.e.s ne qualifient pas tous leurs expériences de la même manière. Cette variation dans les registres d'interprétation souligne que la discrimination n'est pas seulement un fait objectif, mais aussi une expérience socialement située et progressivement construite. Les mécanismes décrits ne se limitent pas à des interactions ponctuelles ; ils produisent des effets concrets sur les trajectoires individuelles. Il convient désormais d'examiner les impacts cumulés de ces expériences.

Impacts des discriminations

Les récits recueillis montrent que les situations perçues comme discriminatoires ont des répercussions importantes sur les participant.e.s. La quasi-totalité des participant.e.s évoquent ces impacts à des degrés divers. Ces conséquences peuvent se manifester immédiatement, au moment même de l'événement, mais aussi s'inscrire dans la durée, en affectant leur rapport au logement, aux institutions et plus largement à la société dans laquelle ils-elles vivent. Ces impacts doivent être compris comme des effets cumulatifs, produits par la répétition d'expériences similaires.

Impacts psychologiques et émotionnels

Les impacts les plus visibles sont d'ordre mental et émotionnel. Plusieurs participant.e.s décrivent un état de stress, de découragement ou de détresse psychologique. **Sarah** explique ainsi :

J'essaie vraiment de faire en sorte que tout ce qu'il y a autour ne m'impacte pas psychologiquement. Parce que je ne veux pas être dépressive. Ça peut t'amener à péter un câble². Moi, j'ai besoin d'argent. J'ai besoin de vivre. J'ai besoin de voyager. J'ai besoin de faire ce que j'ai à faire. Mais c'est très limitant. C'est un facteur très perturbant (...) C'est déprimant parce que, même rien qu'à y penser, c'est stressant, c'est stressant et déprimant. C'est pas intéressant, puisqu'on est déjà tellement isolé que c'est des choses qui t'affectent en plus de ce que la vie te donne encore à côté.

² Cette expression traduit l'intensité du stress ressenti.

Son témoignage met en évidence une double action : la volonté de se protéger psychologiquement et, en même temps, la reconnaissance d'un impact réel sur son moral et son équilibre. De son côté, **Alina** décrit un moment de surcharge émotionnelle dans un contexte déjà tendu :

Je venais de quitter l'école avec un prof qui nous avait énervés. Un examen qui nous attendait le lendemain (...) J'étais acculée, j'avais la tête qui était bombardée là. Et très en colère, j'avais faim et j'avais juste pas besoin de ça. Là, j'ai craqué, j'ai stoppé là-dedans.

Ici, la situation liée au logement s'inscrit dans un cumul de pressions (académiques, émotionnelles), jusqu'à provoquer un point de rupture.

Impacts physiques et manifestation du stress

Chez certain.e.s participant.e.s, le stress ne demeure pas uniquement psychologique : il se manifeste également physiquement. **Jean-Claude** relate :

J'ai demandé, j'étais fou, je n'arrivais pas à avaler, je ne dormais pas pendant quatre jours, je suis diabétique. Ma tension était [...] je ne comprends pas pourquoi je me suis rendu là à quelque chose de banal, de niaiserie. »

Ce passage montre comment une situation jugée « banale » peut néanmoins générer des effets importants sur la santé, notamment dans un contexte de vulnérabilité préexistante. L'insomnie, la tension et les répercussions sur le diabète traduisent une manifestation du stress.

Kevin, explique que, lors d'une colocation dans un logement particulièrement insalubre, un de ses colocataires est tombé malade au point qu'ils ont dû prendre des mesures drastiques que nous expliquerons plus en détail dans un autre chapitre. L'insalubrité était telle que la santé d'un étudiant athlète a été mise en danger. Ici, nous sortons du cadre du stress pour observer un impact physique direct.

Un climat de tension et de stress chronique

Au-delà des épisodes ponctuels, les entretiens révèlent l'existence d'un climat de tension persistant dans les relations avec certain.e.s propriétaires ou agences locatives. Les accumulations d'incidents, les réponses tardives ou inexistantes à de simples demandes de rénovation, les infestations, etc., contribuent à une perte de sérénité. Le simple fait de devoir contacter un propriétaire pour signaler un problème, avec la quasi-certitude de ne pas recevoir de réponse ou d'en recevoir une tardivement, génère une tension constante.

Les renouvellements de bail, accompagnés d'augmentations de loyer jugées injustifiées par les participant.e.s, constituent également des sources importantes d'inquiétude.

La peur de l'éviction et l'insécurité résidentielle

La peur de l'éviction constitue l'un des effets les plus structurants des expériences relatées. **Sarah** déclare : « Tout est bon pour que je puisse partir », traduisant le sentiment que les relations sont tellement tendues qu'à la moindre erreur, une procédure pourrait être engagée contre elle. Cette insécurité est renforcée par l'observation d'expulsions dans l'entourage.

Julien témoigne :

Ça me fait mal de voir quand il y a une exécution, les huissiers sont venus, la police est intervenue [...] il faut se mettre, permettez- moi l'expression, se foutre dehors parce qu'on n'a pas le choix. Parce qu'il faut soit payer, ou bien si on ne paye pas immédiatement, on est dehors. Peu importe qu'on est en hiver ou en été, etc. »

La crainte de subir un sort similaire, combinée à des relations déjà fragilisées avec les propriétaires ou agences, contribue à un sentiment d'insécurité locative durable.

Dans l'ensemble, ces impacts ne relèvent pas uniquement d'événements isolés, mais d'un enchaînement de situations qui, cumulées, affectent le bien-être psychologique, la santé physique et le sentiment de stabilité des participant.e.s. Les discriminations perçues s'inscrivent ainsi dans un contexte plus large de vulnérabilités et de tensions, dont les effets dépassent la seule question du logement.

Estime de soi et sentiment d'illégitimité

L'estime de soi a été mise à rude épreuve tout au long des entrevues. Plusieurs participant.e.s évoquent un sentiment diffus d'être « moins bien » qu'un.e autre, de ne pas être véritablement à leur place dans certains quartiers ou certains immeubles. Cette fragilisation de l'estime de soi s'inscrit dans un processus d'intériorisation possible de l'illégitimité sociale.

Frédéric interroge ainsi les injonctions faites aux immigrant.e.s :

On demande aux immigrants, nous, de nous éparpiller, par exemple, que ce soit au Québec ou à Montréal, de ne pas rester dans un seul quartier. Ça peut faciliter notre adaptation à la vie canadienne, à la vie québécoise. Mais est-ce que les possibilités sont là ?

Cette question met en lumière un décalage entre discours publics et réalité du marché locatif. L'emménagement dans des quartiers dits « mixtes » ou valorisés n'est pas toujours accessible, même lorsque les ressources économiques sont présentes.

Sarah exprime un sentiment similaire :

Et on peut compter le nombre de Noir.e.s qu'il y a ici. [...] Même des gens qui ont de l'argent, ce n'est pas une question de richesse, c'est une question de [...] parce qu'ils savent qu'ils ont des avantages. Donc, ils ne veulent pas que je profite de ces avantages. Il y a très peu de Noir.e.s et puis chaque fois, c'est toujours des difficultés avec eux.

Au-delà du logement, c'est la question de la place sociale qui est posée. Le sentiment d'être un.e citoyen.ne de seconde zone, dont la présence serait tolérée, mais pas pleinement acceptée, fragilise l'estime de soi et le rapport à l'espace urbain.

Ségrégation spatiale et « ghettoïsation »

Plusieurs récits évoquent une forme de ségrégation spatiale, perçue comme un système non officiel, mais structurant. Kevin décrit l'organisation implicite autour de l'Université Bishop's : « The students that live on top of the hill, it tends to be like a little bit rundown apartments [...] What I did notice is that it tends to be a lot more immigrants that do live up the hill. »

Il souligne une hiérarchie des logements selon leur emplacement et leur qualité, hiérarchie qui semble corrélée à l'origine ethnoculturelle des étudiant.e.s. Cette observation n'est pas formulée comme une accusation directe, mais comme un constat : les logements les moins appréciés sont majoritairement occupés par des immigrant.e.s.

À Montréal, la conscience de cette segmentation semble plus affirmée. Frédéric parle explicitement de « ghettoïsation »³ :

(...) c'est dans les quartiers noirs, comme Montréal-Nord, dans Saint-Michel, Notre-Dame-de-Grâce, Côte-des-Neiges, où on peut avoir la chance de se trouver un logement. Sinon, on reste dans la rue. On squatte chez des amis.

Le choix résidentiel apparaît restreint : certains quartiers deviennent les seules options réalistes. L'alternative est peu réjouissante entre hébergements temporaires, voire la rue.

³ Le terme « ghettoïsation », utilisé par le participant, traduit une perception vécue de contrainte territoriale plutôt qu'une catégorisation officielle.

Jean-Claude, qui s'est engagé dans les quartiers à forte concentration immigrante, décrit des zones ciblées : « [...] Côte-des-Neiges (...) Parc-Extension (...) Montréal-Nord (...) globalement, c'est des rues qui étaient ciblées. »

Julien, quant à lui, refuse l'idée d'être obligé de vivre dans ces quartiers : « [...]Je serais obligé de [...] venir directement à Montréal-Nord. Je n'ai pas de problème avec Montréal-Nord, mais ils ne peuvent pas forcer les gens à aller là pour trouver un appartement. »

Ce refus n'est pas un rejet du quartier, mais un rejet de l'idée d'une obligation implicite d'y vivre.

Ainsi, les discriminations perçues ne produisent pas seulement des tensions individuelles ; elles participent à une segmentation spatiale vécue comme une contrainte, qui affecte la perception de sa propre valeur sociale et des possibilités d'ascension résidentielle.

Trajectoire personnelle : l'impact sur la construction (Abdallah)

Parmi les impacts évoqués, le témoignage d'Abdallah est particulièrement révélateur, car il met en lumière la dimension symbolique et identitaire de l'expérience.

Étudiant, vivant sa première expérience en logement autonome, il choisit de ne pas habiter en résidence universitaire afin d'avoir son indépendance. Ce moment marque pour lui une transition vers l'âge adulte. Il est fier de prendre son envol, d'assumer ses responsabilités.

Mais cette étape fondatrice est rapidement fragilisée. Le logement initialement choisi n'est plus disponible. On lui en propose un autre. Il l'accepte et le meuble entièrement. Puis surviennent les problèmes : place de stationnement incluse, mais contestée, réseau wifi défaillant, augmentations de loyer jugées abusives, communication tendue avec l'agence locative.

Il décrit cette expérience comme une première discrimination directe marquante : « (...) c'était mon premier appartement et c'est moi-même qui prenais tout sur moi. C'était, je dirai, la première et celui-ci aussi qui m'a marqué le plus. Et je pense que ça m'a changé aussi. »

Il précise : « Tu es en train de construire ton monde idéal et quelqu'un arrive et essaie de le détruire. C'est comme ça que je le vois. »

Ce témoignage met en évidence un impact qui dépasse la simple difficulté locative. Il touche à la construction personnelle d'Abdallah.

L'expérience négative ébranle un moment charnière de la trajectoire : celui de l'autonomie, de l'entrée dans l'âge adulte, de la projection dans l'avenir.

Il ressort de cette expérience « grandi », dit-il, mais cet apprentissage s'est fait dans un contexte conflictuel et douloureux. La discrimination perçue vient s'inscrire dans une mémoire durable, susceptible d'influencer son rapport aux institutions et au logement pour les années à venir.

Ce cas illustre le fait que les impacts des discriminations ne se limitent pas au stress ponctuel : ils peuvent affecter durablement la confiance en soi, la perception de sa place dans la société et le sentiment de sécurité dans les espaces résidentiels.

L'ensemble de ces témoignages montre que les discriminations perçues en matière de logement ne produisent pas uniquement des effets matériels. Elles affectent l'estime de soi, renforcent un sentiment d'assignation territoriale et, dans certains cas, marquent des étapes déterminantes du parcours de vie. Les impacts sont à la fois psychologiques, spatiaux et identitaires, et s'inscrivent dans des trajectoires plus larges que le seul moment locatif. Ces effets montrent que la discrimination en logement agit comme un révélateur et un amplificateur d'inégalités préexistantes. Face à ces effets psychologiques, matériels et symboliques, les participant.e.s ne demeurent pas passif.ve.s. Ils-elles développent des formes d'adaptation, de survie et de résistance.

Stratégies d'adaptation et résistances

Tout au long de leurs récits, les participant.e.s ont évoqué les discriminations dont ils-elles ont été victimes au cours de leur parcours locatif. Pour éviter de complètement sombrer psychologiquement, physiquement ou de déménager à cause de la pression constante ou du manque de considération, ils-elles ont adapté des stratégies que nous avons classées en trois catégories : les stratégies de contournement, les stratégies de survie et les stratégies de résistance. Ces catégories ne sont pas étanches, mais elles permettent d'identifier des logiques d'action distinctes : s'adapter, supporter ou contester.

Stratégies de contournement

Comme leur nom l'indique, ces stratégies sont surtout mises en place pour contourner certaines règles non écrites, pour s'adapter à un système qui ne leur rend pas la vie facile.

Ils-elles se sont adapté.e.s à des « jeux » subtils ou frontaux joués par des propriétaires ou des agences locatives. Ainsi, dans sa quête de logement pour quitter la résidence universitaire, Hery a dû s'adapter. Il a vite compris que sa stratégie sur les plateformes de location en ligne ne fonctionnerait pas. D'origine malgache, son nom de famille est long et « trahit » son origine. Sur les conseils de ses amis, il a donc décidé de le raccourcir. Et, à partir de ce moment, il a commencé à recevoir des réponses aux annonces auxquelles il postulait. Le raccourcissement du nom apparaît ici comme une stratégie d'invisibilisation partielle de l'origine géographique de son nom. À la suite d'un autre conseil de ses amis, il a décidé d'appeler directement les propriétaires qui affichaient des annonces au lieu de simplement attendre des réponses à ses messages en ligne. Son cercle informel a été d'une importance capitale pour sa recherche d'un appartement. Des ami.e.s qui avaient déjà expérimenté la recherche de logement avec tout ce que cela comporte et qui lui ont transmis des petites astuces, ont ainsi transformé sa recherche de logement.

Autre exemple de ces stratégies d'évitement, Sarah est devenue par la force des choses une bricoleuse hors pair. Elle a appris sur le tas, face à ses nombreuses demandes de réparation qui n'étaient pas prises en compte par l'agence ou par les différent.e.s concierges de son immeuble. Dans ce logement qu'elle habite depuis dix ans, rien ne lui a été épargné, mais le manque de réponse à ses demandes de rénovation a sûrement été une des choses qui l'ont le plus marquée. Au bout de six ans, d'ignorance quasi systématique, elle a cessé de demander et a appris à bricoler :

J'ai des choses à modifier chez moi qui sont toujours pareilles. Il y a les planchers qui décollent, mais je les recolle. Donc, vraiment, je fais beaucoup de choses par moi-même et j'essaie vraiment de faire attention pour que je puisse aimer mon environnement de vie et ne pas trop avoir à leur demander des choses.

Elle ne les appelle que lorsqu'il y a de gros travaux en espérant que le dernier concierge en date, plus conciliant que les précédents, accepte de venir voir ce qu'il faut réparer ou rénover. Elle décrit cette situation comme injuste et ubuesque, avec beaucoup d'humour. Au-delà d'apprendre à bricoler, elle a appris à rire de ce « jeu » entre elle et eux. L'humour fonctionne ici comme un mécanisme de distanciation face à une situation perçue comme injuste.

Stratégies de survie

Parmi les stratégies de survie, la résignation tient une place importante dans les récits de vie que nous avons entendus. **Sarah**, toujours, se résout à subir un traitement indigne et à ne plus monter au créneau contre certaines décisions, car le loyer dans le quartier prisé qu'elle habite est abordable. Elle préfère mettre son énergie autre part : « Plus, j'augmente mon niveau d'énerverment, plus ils vont plus loin. Et moi, je n'ai pas l'énergie, je n'ai pas le temps. J'ai d'autres défis de la vie que de me préoccuper d'un appartement encore ».

Le « je n'ai pas le choix » a été une phrase trop souvent entendue au cours de ces entrevues. Tinuade, ne dit pas autre chose :

« We thought about so that apartment I live in the Plateau it wasn't a great apartment either there was mice everywhere and they never got an exterminator; it was like kind of a walk up and the walk up was broken the entire time; there was no heating essentially; we were leaving like during the winter no one could really use the common spaces because it was so cold and the door had so many holes; so I had a space heater in my room and so people mostly stood and we tried to get him to like fix the door and like he just like wouldn't but we couldn't we knew that we didn't want to be too aggressive because even if going to the town can make our lives really difficult because like the truth is like we were paying almost nothing compared to the rate at that time it's paying \$ 400, hum, that we just like didn't think it was worth.

Elle s'est résignée à vivre dans un logement infesté qui avait besoin de sérieuses rénovations, car le loyer était abordable. Elle a également fait un calcul économique.

La résignation s'est également manifestée, même quand les participant.e.s estimaient que les augmentations de loyer étaient totalement injustifiées. Ils-elles ont payé pour ne pas se mettre les propriétaires ou les agences à dos. Julien explique : « Mais je n'avais pas le choix à ce moment-là. Et je ne voulais pas me mettre dans la situation pour être mis dehors. Donc j'ai dit, OK, voilà ce qui est arrivé, j'ai payé. ».

Dans ces exemples, la résignation apparaît moins comme une soumission que comme un arbitrage pragmatique face à un rapport de force défavorable (pour le cas de Sarah, un calcul qualité-prix pour Tinuade et un arbitrage pragmatique pour Julien).

Afin de supporter la détresse et éviter l'effondrement psychologique, la foi en Dieu a été un recours non négligeable pour des participant.e.s de la recherche.

Julien s'est présenté comme étant un fervent croyant dans sa vie privée et dans sa vie professionnelle, la spiritualité y tenant une place importante. Tout au long de son récit, il a indiqué que sa foi lui a permis de se tenir debout. Par exemple, lorsqu'il a été obligé de vivre dans un hôtel en attendant que l'agence de location lui permette de prendre possession d'un appartement, deux mois après sa première visite et après avoir demandé deux personnes garantes supplémentaires. Il loue également Dieu d'avoir pu régler ses loyers et ainsi garder son logement, contrairement à certains de ses voisin.e.s qui se sont retrouvé.e.s à la rue. Alina a également connu de nombreuses difficultés et sa foi lui a permis de se tenir debout. À un moment, elle s'est retrouvée à la rue et sans emploi, elle mentionne « [j'avais] juste Dieu et moi pour survivre ». Sa situation s'est finalement arrangée et elle estime que, sans cette foi, il lui aurait été difficile de traverser cette période. Jean-Claude indique que, face à certaines injustices qu'il a subies, « quand Dieu est avec vous [...] c'est lui qui gouverne en bas ». La spiritualité agit ici comme une ressource symbolique permettant de maintenir une cohérence et une dignité face à l'adversité.

Stratégies de résistance

Les stratégies de résistance passent parfois par une inversion du rapport de force entre les propriétaires, les agences et les locataires. Abdallah, qui a vu sa première expérience de logement tournée au cauchemar, a appliqué cette stratégie pour simplement être respecté par ses interlocuteur.ice.s. Ces dernier.ère.s ne semblaient pas le prendre au sérieux. Son statut d'homme noir ? Son statut d'étudiant ? Quoi qu'il en soit dès le moment où il a décidé que les choses allaient trop loin et qu'il fallait hausser le ton, les choses ont radicalement changé. Dès qu'il a appris ses droits en tant que locataire, qu'il a exigé que tous les échanges se fassent par écrit, le rapport de force s'est inversé. On lui donnait soudainement du « Monsieur » et surtout son nom de famille, qui n'était jamais prononcé correctement, l'était désormais. Même constat pour Jean-Claude qui estime que, si les propriétaires et les juges lui ont causé autant de difficultés, c'est uniquement parce qu'il ne s'est jamais laissé faire ; qu'il connaît parfaitement ses droits et n'a pas hésité à leur dire sa façon de penser. Les deux hommes se sont toujours montrés irréprochables en réglant leurs loyers à temps et ils ont osé dire non à certaines décisions de leurs propriétaires. Sarah souligne la même chose : avant de faire profil bas, elle ne laissait rien passer et a appris ses droits. Elle a juste changé de stratégie par la suite, mais dans les trois cas, ces participant.e.s, qui peuvent paraître au premier abord, procédurier.ère.s, se sont tenu.e.s debout face à des propriétaires et agences qui ne comprennent que le rapport de force.

Autre stratégie de résistance : refuser les augmentations de loyer qui paraissaient injustifiées. Ces augmentations sont décrites par des participant.e.s qui n'ont eu de cesse de demander des rénovations aux propriétaires et agences de location.

Ils-elles ont donc été étonné.e.s de recevoir des renouvellements de baux avec des augmentations de loyer injustifiables à leurs yeux. Julien, Jean-Claude et Abdallah ont été confrontés à ces cas de figure. Ils ont contesté pour la même raison : elles n'étaient pas justifiées et surtout, les montants dépassaient l'entendement. Dans un des récits, l'augmentation était de 100 dollars par mois, représentant un total de 1 200 \$ pour une année. Dans certains cas, ils se sont rendus jusqu'au Tribunal Administratif du Logement (TAL), anciennement Régie du Logement, avec des revers de fortune diverses. Il est à noter que d'autres augmentations ont été évoquées par d'autres participant.e.s, mais sans contestation signalée. Il est pertinent de souligner qu'au-delà de ces contestations, les trois participants mentionnés plus haut dans ce paragraphe, font partie des personnes les mieux informées sur leurs droits de locataire. Cela prend toute son importance au moment d'aborder le rapport aux institutions et aux recours.

Ces stratégies montrent que l'action individuelle peut modifier ponctuellement le rapport de force, sans pour autant transformer les dynamiques structurelles. Si certaines stratégies permettent d'agir au niveau individuel, la question du recours institutionnel demeure centrale. Comment les participant.e.s perçoivent-ils-elles les mécanismes formels censés protéger leurs droits ?

Rapport aux institutions et aux recours

Le rapport aux institutions révèle un paradoxe : elles constituent théoriquement des ressources en matière de litiges locatifs, mais sont perçues comme peu accessibles, peu soutenantes, voire comme des espaces où le rapport de force semble avantager les propriétaires. Ce paradoxe se manifeste par un écart entre l'existence formelle de droits et la capacité réelle d'y accéder dans des conditions jugées sécuritaires et soutenables.

Le Tribunal Administratif du Logement (TAL)

Nous évoquerons en premier lieu le Tribunal Administratif du Logement (TAL), anciennement Régie du Logement. Cet organe a été beaucoup évoqué au cours des différents entretiens et rarement en termes positifs. Les sentiments envers cette instance oscillent entre indifférence, déception et mépris. Ainsi, Kevin évoque une expérience assez décevante avec le TAL. Vivant dans un logement très insalubre, il explique que le recours au TAL a été envisagé sous la pression de ses proches, notamment à la suite d'ennuis de santé. Ils y vont avec l'idée qu'en cas de rénovation, le ou la propriétaire devra les indemniser, car les problèmes dans la maison datent de plusieurs années. À leur arrivée :

It felt half-assed in the sense that, like, they didn't think that we had enough evidence or we had enough, like, credible things to build a case. And it almost felt like they were kind of discouraging us to do this because it was like, oh, it could take a while.

Entre les menaces à peine voilées de leur propriétaire, « si je fais des rénovations, vous devrez partir », et l'attitude passive du TAL, ils n'ont rien pu faire. Il termine par :

I don't think they really helped us with the process or that they really helped us to show us what resources were present for us, or what we could really do concretely in the state we were living in.

Ce sentiment de déception et d'abandon se reflète également dans le témoignage de Pierre. Il a porté son cas de sous-location illégale à prix abusif devant le TAL, mais n'ayant pas de preuves écrites, il s'est vu répondre « it's too bad. You need to have a receipt ». Dans les deux cas, l'absence de preuves écrites limitait les possibilités d'intervention. Toutefois, au-delà de la stricte application des règles, les deux hommes retiennent surtout l'expérience d'un accueil perçu comme peu soutenant. Ce décalage entre la légalité de la décision et le vécu subjectif de la démarche contribue à installer un sentiment de déception et d'abandon.

Pour d'autres participant.e.s, leurs expériences avec le TAL se sont soldées par des appels téléphoniques sans réponse et sans retour de la part de l'organisme gouvernemental. Enfin, certain.e.s ne voient le TAL que comme une instance à la solde des propriétaires. Jean-Claude, qui connaît parfaitement ses droits de locataire, a un historique avec le TAL et ses juges avec lesquels il a souvent été en bisbille. Que ce soit dans son cas personnel ou celui de personnes qui ne connaissent pas leurs droits et qu'il accompagne dans leurs démarches, il ne mâche pas ses mots envers cette juridiction. Il ne la trouve pas compétente et estime qu'elle penche trop souvent du côté des propriétaires. Il ne remet pas en cause la légitimité de la juridiction, mais les juges qui prennent et rendent les décisions. Julien abonde un peu en ce sens, considérant qu'il s'agit d'un système contre les locataires en général et les Noir.e.s en particulier :

Ils ont les moyens, ils ont leurs propriétés, c'est eux qui font leur gestion, etc. À ce moment-là, ils peuvent saisir le tribunal quand ils veulent, etc. Vous comprenez ? Je ne suis pas en train de dire qu'ils ont la justice en main, mais il y a quand même un rapport de cause à effet, puisqu'ils ont tous les moyens, ils peuvent arriver à temps, à l'heure, envoyer des documents pour neutraliser les locataires. Les locataires n'ont pas vraiment grande marge.

Au-delà de la décision elle-même, le recours au Tribunal implique un coût important en temps, en énergie et en stabilité émotionnelle. Préparer un dossier, rassembler des preuves, affronter un.e propriétaire et se présenter devant une instance judiciaire constitue une démarche exigeante, particulièrement pour des personnes déjà fragilisées par des tensions locatives ou des conditions précaires. Ce coût du recours peut expliquer que certain.e.s renoncent à entreprendre des démarches, même lorsqu'ils-elles estiment avoir subi une injustice.

Dans l'ensemble, le Tribunal Administratif du Logement apparaît moins comme un soutien que comme un espace complexe où il faut déjà bien connaître les règles pour pouvoir être entendu. Même lorsque les décisions s'inscrivent dans le cadre légal, plusieurs participant.e.s gardent le sentiment d'avoir été peu accompagné.e.s et insuffisamment soutenu.e.s dans leurs démarches.

Organismes communautaires

Les organismes communautaires et d'aide ont également été largement évoqués au cours des témoignages. Dans leur cas, les sentiments vont de l'ignorance de leur existence à un certain ressentiment. Si Frédéric y voit une perte de temps de les avoir contactés, leur méconnaissance est flagrante dans nos échanges avec les participant.e.s. Leur peu de visibilité est mis de l'avant pour expliquer que la majorité des participant.e.s ne les connaissent pas et qu'ils n'ont donc pas pensé à se tourner vers eux lorsqu'ils-elles ont été confronté.e.s à des discriminations au logement. Par contre Alina, qui a une grande expérience avec eux, s'est montrée très critique envers leur rôle et leur fonctionnement :

J'ai juste plus confiance en rien concernant les organismes communautaires. Je suis allée, je les ai tous essayés [...] j'ai fait toutes les associations. Croyez-moi, mon nom est partout. Si tous peuvent vous dire, dès que je vais appeler, je vous dis, c'est quoi votre nom ? Est-ce que vous avez un dossier avec vous ? J'ai un dossier avec tous.

Si elle reconnaît qu'ils l'ont aidée, notamment dans sa recherche d'emploi, le reste de son témoignage est à charge. Ainsi, elle leur reproche de ne pas l'avoir assez aidée dans sa quête d'un logement alors que d'autres personnes qui faisaient les mêmes demandes après elle ont été contentées. Elle estime que son statut de femme noire, sans enfant et qui cherche un logement sur le long terme a joué en sa défaveur. Elle est également remontée contre eux, car quand elle a eu des soucis avec une de ses propriétaires, rien n'a été fait pour l'aider malgré les promesses faites. Là encore, son ressentiment s'est accentué par le fait que d'autres personnes ont bénéficié d'une aide et pas elle.

Enfin, elle signale que le plus gros problème qu'elle a rencontré face à ces organismes communautaires, c'est la discrimination et le favoritisme. Elle cite, exemples à l'appui, que les personnes originaires d'Afrique subsaharienne passeront toujours après les Ukrainien.ne.s, les Européen.ne.s ou les personnes maghrébines. Le favoritisme interviendrait quand les membres de ses organismes choisissent de privilégier leurs compatriotes. Selon elle, elle n'avait ni le bon statut ni la bonne origine ethnique pour recevoir une aide de la part des organismes communautaires. Il s'agit d'un point de vue situé et formulé à partir de comparaisons observées par la participante, sans que les données ne permettent d'en vérifier les mécanismes ni la portée.

La méconnaissance de leurs droits

Nous avons vu précédemment que trois participants connaissent bien leurs droits de locataires (Julien, Jean-Claude et Abdallah). Parmi ces trois participants, Abdallah reconnaît qu'il les a appris seulement après avoir compris que, pour se faire respecter, il devait inverser le rapport de force. Et cela passait par la connaissance de ses droits de locataire. Il est intéressant de constater que les participant.e.s les mieux informé.e.s sur leurs droits sont également ceux et celles qui décrivent les conflits les plus directs avec les propriétaires, les agences et les instances juridiques. La connaissance des règles ne supprime pas nécessairement l'expérience de discrimination ; elle transforme plutôt la manière d'y répondre. Là où certain.e.s se résignent, d'autres contestent, ce qui peut intensifier les tensions, mais aussi redéfinir le rapport de force.

La majorité des participant.e.s reconnaît qu'avant d'être confronté.e.s à des situations discriminatoires, ils-elles ne connaissaient pas leurs droits et se sont ainsi retrouvé.e.s impuissant.e.s . Pierre, arrivé à Montréal en 1999 après avoir longtemps vécu à Toronto et Vancouver, a été floué à de nombreuses reprises dans des situations de colocation, en faisant confiance à ses colocataires sans signer de bail en bonne et due forme. Une première fois, il s'est rendu compte que sa part de loyer était beaucoup plus élevée que celles de ses colocataires ; une autre fois, il s'est retrouvé expulsé de son logement, car il remettait sa part de loyer à la personne qui était mentionnée sur le bail, alors qu'il était sous- locataire et que le locataire principal ne payait jamais le loyer reçu au propriétaire. Il en retire cette constatation: « So that's another lesson there »

Autre exemple décrit par Tinuade, alors étudiante à la recherche d'un logement, lorsqu'elle et ses amies se voient demander une caution afin de réserver un appartement, caution qui sera déduite du premier loyer. Finalement, elles décident de ne pas prendre le logement, mais la caution ne leur est pas rendue par la propriétaire. Elle se doutait que cette demande de caution (garant) n'était pas normale, mais, « I just thought like this treatment was like, obviously for living in that apartment ».

Kevin avoue pour sa part que c'est sous l'influence d'amis et de la famille d'un colocataire, que ses colocataires et lui se sont rendus au TAL. Sans cela, ils ne savaient pas quelles procédures engager pour dénoncer leur propriétaire. Sarah avoue qu'elle a pris connaissances de ses droits au fur et à mesure des problèmes rencontrés avec l'agence locative. Elle s'est informée toute seule pour connaître ses droits et pouvoir se défendre adéquatement. Elle n'a consulté personne et ne connaissait pas les ressources d'aide existantes. Alina a loué un soul-sol et une chambre chez un couple et une particulière à Gatineau sans signer de bail. Cela l'a exposée à la merci de comportements abusifs de la part des propriétaires : aucune intimité dans ses espaces, des demandes de déménager du jour au lendemain, des pressions pour le faire sans qu'elle puisse y opposer autre chose que sa réactivité et la situation précaire dans laquelle elle se trouve. Elle a également appris à se défendre au gré des situations qu'elle a vécues.

Les participant.e.s le reconnaissent volontiers : ils-elles connaissaient très peu leurs droits avant d'être confronté.e.s aux discriminations. La méconnaissance des droits apparaît comme un facteur structurant dans les trajectoires relatées. Plusieurs reconnaissent qu'avant d'être confronté.e.s à des situations problématiques, ils-elles ne connaissaient ni les règles encadrant les baux, ni les recours possibles, ni les pratiques illégales. Cette vulnérabilité informationnelle expose les locataires à une possible exploitation de la part des intermédiaires (propriétaires, colocataires, agences) et limite leur capacité à contester. Ainsi, ce n'est pas seulement l'existence d'une discrimination qui fragilise les locataires, mais aussi l'absence de maîtrise des mécanismes juridiques permettant d'y répondre.

Les rapports de confiance aux institutions ne sont pas vécus de manière homogène. Ils varient selon les positions sociales et les identités des participant.e.s, ce qui conduit à une lecture intersectionnelle des vulnérabilités.

Intersectionnalité

Le cadre de l'intersectionnalité (Crenshaw, 2023) permet de comprendre comment différentes formes de discrimination — raciale, économique, linguistique, de genre, liées à l'âge, au statut migratoire et civil — s'entrecroisent pour produire des expériences spécifiques d'inégalités. Les récits montrent que la discrimination en logement varie selon les positions sociales, ce qui amplifie la vulnérabilité de certains profils (étudiant.e.s, aîné.e.s, anglophones, etc.).

Femmes seules

Les trois femmes rencontrées dans cette recherche présentent des trajectoires distinctes, mais leurs récits mettent en évidence des vulnérabilités spécifiques liées au fait de chercher ou d'occuper un logement en tant que femme seule, avec ou sans enfant.

Sarah, arrivée au Québec en 2006, insiste sur l'isolement et la méconnaissance des réalités locales à son arrivée : « j'étais très, très, très, très ignorante [...] des réalités du Canada ». Sans accompagnement structuré, elle traverse plusieurs situations précaires et cumule huit déménagements tout au long de son parcours locatif. Dans certains logements, elle décrit un climat d'insécurité constante : « j'étais tout le temps menacée d'être chassée. Tout le temps, il m'envoyait des lettres. » Son récit montre combien le fait d'être seule avec enfant renforce la vulnérabilité face aux propriétaires ou aux agences. La charge mentale est manifeste : elle doit à la fois assurer une stabilité résidentielle, protéger son enfant et maintenir son insertion professionnelle.

Alina, arrivée plus récemment, évoque également une grande solitude dans sa recherche de logement. Elle décrit un sentiment de rupture brutale : « J'avais l'impression de tomber à l'envers dans un pays pas normal. ». Elle souligne qu'elle doit se débrouiller seule avec peu d'aide de la part d'Immigration Canada, de la part des organismes communautaires ou de sa seule famille au Québec. Elle souligne la difficulté d'obtenir de l'aide institutionnelle en tant que femme seule sans enfant : « Est-ce que vous êtes une femme battue ? », lui a-t-on demandé. » Elle s'interroge : « Pourquoi on est obligé d'être battue avant d'être aidée ? ». Son expérience met en lumière une hiérarchisation implicite des priorités d'aide, où certaines situations sont perçues comme plus légitimes que d'autres.

Tinuade, étudiante universitaire, bénéficie d'un certain bagage académique, mais son récit montre que cela ne la protège pas entièrement contre les abus locatifs. Dans son expérience en quête d'un logement, elle décrit une propriétaire très agressive qui n'hésite pas à leur crier dessus et des pratiques d'exigences financières abusives. Même dans un contexte plus serein durant lequel elle a trouvé un appartement, la position de jeune femme sous-locataire semble l'exposer à une certaine précarité, car elle n'est pas inscrite sur le bail et ne doit son salut qu'au départ de la locataire principale et de le désir de la propriétaire, enceinte, de ne pas se lancer dans un processus de recherche d'un.e nouveau.elle locataire.

Ces récits suggèrent que l'isolement social et l'absence d'accompagnement formel constituent des facteurs aggravants dans les trajectoires des femmes seules.

Étudiant.e.s

Les quatre étudiant.e.s ayant participé à l'étude ont chacun.e connu des trajectoires différentes. Pour ces quatre participant.e.s, il s'agit d'une transition entre le fait de vivre en famille ou dans son pays d'origine et le fait de vivre seul.e ou dans un autre pays. Une transition vers le monde adulte avec tout ce que cela comporte. L'une est à Montréal, un autre à Québec et les deux derniers résident à Sherbrooke. Deux étudiants ont vécu dans les résidences universitaires avant de s'installer dans des appartements, un autre a vécu en colocation dans des maisons avec des athlètes étudiants, comme lui, et le dernier est passé directement par une agence de location pour se trouver un logement.

Tinuade, étudiante anglophone à Montréal, a d'abord vécu en résidence universitaire moyennant un coût élevé avant de transiter vers des appartements en colocation, puis d'emménager seule, expérimentant ainsi les différentes configurations du marché locatif étudiant. Malgré un certain niveau de formation, elle a été confrontée à des pratiques abusives (propriétaire agressif, exigences financières liées aux cessions de bail) et à des difficultés d'interaction avec des propriétaires francophones, ce qui a renforcé son sentiment d'isolement. En effet, n'ayant pas beaucoup d'ami.e.s francophones, elle était un peu livrée à elle-même. Elle met aussi en relation cet isolement avec le fait d'être une femme noire dans un environnement qu'elle perçoit comme majoritairement blanc. Elle était isolée, car elle n'avait ni attache familiale ni amicale auprès de la communauté noire de Montréal.

Hery est le plus récent nouvel arrivant parmi les participant.e.s. Il a fait ses devoirs avant d'arriver dans son pays d'accueil en demandant une chambre en résidence, car il savait que la crise du logement sévère frappait le Québec. À son arrivée, en attendant que la chambre se libère, il a vécu chez un camarade.

Malgré les liens noués en résidence, il s'est vite rendu compte qu'il devait faire la transition vers un logement hors campus ; surtout qu'une des membres de sa famille venait le rejoindre à Québec. En tant qu'homme noir, il a dû adapter sa stratégie de recherche de logement : il s'est renseigné auprès de son réseau informel, il a raccourci son nom pour qu'il ne soit pas associé à celui d'un étranger, il a appelé directement les propriétaires d'annonce. Son adaptabilité lui a été bénéfique, car grâce à ces ajustements, il a reçu des réponses de la part des propriétaires et a pu trouver un logement.

Kevin était inscrit comme athlète étudiant à l'Université Bishop's. Pendant cette période, il a toujours vécu en colocation avec d'autres athlètes étudiants. Cela leur a valu quelques plaintes de leurs voisins qui les trouvaient trop bruyants. Son témoignage est particulièrement parlant :

I think I do believe that it was, in a sense, discrimination. I do believe, though, that it was more discrimination on the fact that we were, like, athletes. Male athletes, I would say. Not to take away from being a female athlete, but I felt like it came in the approach just with the idea of, okay, you guys are rowdy. I guess the fact that we were three black men as well kind of reinforced the stereotype of like they're probably noisy, making a lot of noise or they're exaggerating what it is whatever it is that they were doing in the apartment and I don't think that the neighbors downstairs were kind of open to discussing that because we tried to go to them multiple times to see if we can discuss, understand like okay, what is it that in particular that you guys are like, what does what pertains to noise for you guys or what are your examples of noise because we personally don't find that we're making noise. But you guys keep coming up and telling us that we are. So like, what is going on ? Apart from that, they didn't seem very open to the conversation and they preferred just to go straight to the landlord.

Nous trouvons le stéréotype des athlètes étudiants bruyants, renforcé par le fait qu'ils sont Noirs. Selon lui son statut d'étudiant, plus que sa couleur, pourrait également être à l'origine de l'attitude du TAL quand, avec ses colocataires de son second logement, ils se sont plaints de l'insalubrité :

It could really be the case, since it's three young students who come from the University of Bishop, who come to complain that, go ahead, there's no, there's no house, how to say, there's no hygiene aspect to their house and everything. It could be like, they didn't take it too seriously because we were young students.

L'association étudiants-mauvaise hygiène a peut-être joué en leur défaveur. Dans les deux logements qu'il a occupés, il a toujours bénéficié des informations de son réseau d'étudiants athlètes pour connaître les logements où une place de colocataire était disponible. Il récupérait alors, juste les baux des partants. Ce même réseau lui a permis de trouver des colocations pas trop coûteuses, dans ce système à deux vitesses de logement autour de l'Université avec des loyers plus abordables en haut (plus éloignés de l'université) et des loyers plus dispendieux en bas (plus proches de l'université). Sans ce réseau, il aurait pu faire comme les nouveaux-elles arrivant.e.s qui se rapprochent de l'université et payent plus cher.

Le dernier étudiant de cette recherche est Abdallah, qui a fait le choix d'avoir son autonomie et de contacter directement une agence de location pour trouver un logement hors du campus. Il a connu de nombreuses situations qui l'ont amené à connaître ses droits de locataire. Il a alors pu faire face aux agissements des employé.e.s de l'agence. Pour lui, leur attitude découlait du fait qu'il est Noir et/ou étudiant :

Soit parce que, je ne sais pas si c'est parce que, soi-disant, tu as vu que j'étais étudiant ou soit c'est parce que tu as vu que j'étais noir et que j'étais, soi-disant, pour toi, je n'étais pas assez intelligent.

Cette phrase est très forte et met à jour deux stéréotypes classiques et répandus : un.e étudiant.e serait moins expérimenté.e et donc moins rompu.e aux arcanes immobiliers ; ou une personne noire serait moins intelligente que les autres.

Chez les étudiant.e.s, la vulnérabilité tient souvent à l'inexpérience et à l'instabilité perçue, pouvant interagir avec des stéréotypes raciaux et de genre.

Les aîné.e.s

Les personnes âgées (65 ans et plus) constituaient une catégorie que nous avons ciblée dans notre recrutement. Les deux participants de cette catégorie ont été les plus difficiles à trouver. Leurs témoignages sont d'autant plus précieux. Ils apportent à notre étude un éclairage rétrospectif sur la situation du logement dans les années 1980 et 1990. Ils sont unanimes, la situation était vraiment meilleure durant ces décennies-là. Pas idyllique, mais différente. Les loyers étaient beaucoup plus abordables, les demandes de garanties n'étaient pas aussi exigeantes, voire extravagantes qu'aujourd'hui, les propriétaires mettaient moins de bâtons dans les roues aux locataires. Selon leur perception rétrospective, la discrimination leur semblait moins visible ou moins systématique qu'aujourd'hui..

Aujourd'hui, les deux participants perçoivent beaucoup plus les discriminations liées au fait d'être Noirs. Ils les ont vécues à travers les années : les refus liés à leur accent au téléphone, à la couleur de leur peau quand ils se présentent et que soudainement les logements disponibles la veille ne sont plus disponibles ; les demandes de garanties abusives ; les logements insalubres réservés, selon eux, aux personnes noires, etc. Ils s'accordent sur le fait que la couleur de peau est la principale cause des discriminations. Vient s'ajouter avec le temps, leur âge. Pierre déclare :

« Age discrimination, yes, I experience that often. Especially I have a nice apartment here in Le Plateau, in Mont-Royal, and no, no, no, the present tenants. Age 25 to 30, they want somebody the same age. They don't want old man sharing apartment. »

Selon Frédéric :

Oui, mon âge complique la situation. Les aînés. On pense que nous allons mourir, mais ce n'est pas garanti. Pour le propriétaire, c'est-à-dire que peut-être vous ne resterez pas à long terme, vous ne ferez pas long feu. C'est l'âge.

Nous avons donc ici deux exemples d'âgisme assez flagrants : ne pas vouloir partager son logement avec une personne plus âgée et le stéréotype voulant que louer un logement à une personne âgée n'est pas une « bonne affaire », car elle pourrait décéder. Les deux hommes ressentent particulièrement cette double peine d'être noirs et âgés aujourd'hui au Québec lorsqu'on recherche un logement.

À ces dimensions s'ajoute une fragilité économique significative. Les deux participants sont aidés par des organismes de soutien aux aîné.e.s en situation de précarité. L'un bénéficie d'un logement subventionné dans le cadre d'un programme de supplément au loyer et ne paie que 25 % de son revenu, la différence étant assumée par l'Office municipal d'habitation. L'autre loue un logement auprès d'un organisme d'aide pour aîné.e.s en situation de précarité. Ils ont tous les deux connu des épisodes d'hébergement en refuge. Ces éléments montrent que leur rapport au logement s'inscrit dans une trajectoire marquée par l'instabilité et la dépendance partielle aux dispositifs publics d'aide. La dépendance à ces dispositifs publics et l'instabilité résidentielle réduisent aussi leur capacité à contester, faute de marges de manœuvre.

La discrimination ne peut donc être analysée de façon isolée : elle s'articule ici à l'âge et à la précarité économique, produisant une vulnérabilité cumulative qui limite les marges de manœuvre et renforce l'insécurité résidentielle.

Les femmes africaines

Cette partie-ci de l'étude menée est particulière, car elle est liée à des situations précises vécues par les deux premières participantes de la recherche (Sarah et Alina). Rappelons-le, ces deux femmes ne figuraient pas comme répondant à nos critères de départ, mais se sont spontanément manifestées pour participer à cette recherche. Nous aurions pu évoquer ces situations dans la sous-partie réservée aux femmes seules, mais cela aurait dilué cette intersectionnalité liée à leurs origines. **Cette section porte sur des épisodes où l'origine africaine est explicitement mobilisée dans l'interaction, notamment à travers des stéréotypes d'hygiène.** Les deux épisodes vécus sont différents par la façon dont ils se déroulent, mais au final mettent en avant la présence de racisme lié à leurs identités de femmes noires africaines.

Témoignage de Sarah :

Et la dame, la secrétaire, celle qui est à la réception, au téléphone, je suis allée là-bas, j'ai dit : mais pourquoi j'ai une telle situation ? Non, j'ai juste demandé : qu'est-ce qui va se passer ? Qu'est-ce que l'inspecteur a vu ? Qu'est-ce qu'il tire comme conclusion ?

Elle m'a dit : "mais madame, c'est parce que vous êtes sale." Vous savez, moi, j'ai un rire nerveux. J'ai ri d'abord, j'ai dit : je n'ai pas entendu. Elle dit : "c'est parce que vous êtes sale." Je lui dis, donc toi, tu veux me dire que tu es plus propre que moi. Toi, ton appartement, on l'entretient, on le rénove au moins tous les deux ans. Moi, je suis ici, ça fait peut-être sept ans, je n'ai aucune rénovation. Et quand tu rentres dans mon appartement, tu le trouves sale. Ah, mais je lui ai dit, il ne faut plus jamais me dire ça. Plus jamais de ta vie, tu vas me parler encore comme ça. Donc vraiment, j'étais très, très remontée.

Témoignage d'Alina :

Et après ça, c'était la série des souris. Parce que vous voyez, si les enfants viennent faire la saleté tout le temps, tout le temps, et que les portes sont ouvertes à volonté, matin, midi, soir. Et quand moi, je fais la remarque, on me dit non "le pays est sécurisé, que ce n'est pas comme en Afrique, il n'y a pas d'insectes". Et je m'en rends compte que des souris, même si je n'ai jamais vu en Afrique, j'appelle ça des souris dangereuses.

Dans le premier extrait, une secrétaire associe l'infestation de cafards à l'hygiène défailante de Sarah. Dans le second extrait, Alina fait remarquer à sa propriétaire que la saleté laissée par des enfants qui vont dans le sous-sol où elle loge, en son absence, fait apparaître des souris. La propriétaire lui répond que ça n'arrive pas au Canada, seulement en Afrique d'où est originaire Alina. Sous-entendu que si souris il y a, ça ne pourrait venir que de son manque d'hygiène.

Les deux réactions sont intéressantes à observer. Sarah se sent insultée et ne se laisse pas faire. Alina ne relève pas l'insulte et pour contextualiser l'incident, il faut préciser que sa propriétaire est une Congolaise mariée à un Québécois. L'absence de réaction immédiate peut s'expliquer de plusieurs manières, mais les données ne permettent pas d'en établir les raisons.

Ces épisodes montrent que certaines interactions dépassent le cadre du conflit locatif pour s'inscrire dans une assignation racialisée, où l'insalubrité est implicitement associée à l'origine africaine.

Langue

Bien que la dimension linguistique ait été envisagée comme un possible facteur de vulnérabilité, elle n'est pas apparue comme prépondérante dans les récits recueillis.

Sur les quatre participant.e.s se présentant comme anglophones, deux sont bilingues (Kevin et Abdallah) et ont rapporté des interactions majoritairement en français, tandis que les deux autres (Tinuave et Pierre) n'ont pas identifié la langue comme un obstacle central dans leurs parcours locatifs. La langue intervient donc davantage comme variable contextuelle que comme facteur principal d'exclusion dans ce corpus.

La section suivante présente les recommandations formulées par les participant.e.s à partir de ces constats (droits, segmentation, isolement, obstacles institutionnels).

Recommandations issues des participant.e.s

Les dix personnes rencontrées dans le cadre de cette recherche vivent dans différentes villes du Québec. Certain.e.s sont citoyen.ne.s canadien.ne.s, d'autres résident.e.s permanent.e.s ou étudiant.e.s, mais tous et toutes participent à la vie sociale et économique du Québec. À ce titre, leurs recommandations s'inscrivent dans une perspective d'amélioration structurelle des conditions d'accès au logement et de lutte contre les discriminations.

Les propositions formulées s'organisent autour de trois axes : la connaissance des droits, le renforcement des mécanismes institutionnels et la solidarité communautaire. Ces axes ont été dégagés à partir des thèmes récurrents émergeant dans les entretiens.

S'éduquer et connaître ses droits : levier d'autonomisation

Tout au long des entretiens, un constat revient avec insistance : la méconnaissance des droits de locataire a fragilisé les participant.e.s au moment où ils-elles étaient confronté.e.s à des abus ou à des discriminations. La majorité reconnaît avoir pris connaissance de ses droits tardivement, souvent après avoir subi des situations injustes.

Plusieurs insistent donc sur l'importance d'une éducation préventive aux droits locatifs. Kevin propose ainsi des ateliers ou séminaires accessibles à tous et toutes, visant à : « educate anybody how to defend themselves », pour faire face aux augmentations abusives de loyer ou aux menaces illégales d'éviction. Il souligne que le problème réside souvent dans l'absence de connaissances en amont : si les personnes savent ce qu'elles doivent savoir, elles peuvent mieux se défendre.

De son côté, Sarah évoque son arrivée au Canada sans avoir reçu d'information structurée sur le fonctionnement de la recherche d'un logement, naviguant « à vue » pendant plusieurs années.

Forte de son expérience, elle suggère la mise en place de ressources virtuelles centralisées destinées aux nouveaux et nouvelles arrivant.e.s, afin de fournir des informations de base sur la recherche de logement et les droits fondamentaux.

La connaissance des droits apparaît ainsi comme un levier d'autonomisation et de rééquilibrage dans des rapports locatifs perçus comme favorables aux propriétaires et aux agences locatives. Toutefois, cette insistance sur l'éducation ne signifie pas que la responsabilité des discriminations repose sur les personnes qui en sont victimes. Elle traduit plutôt la nécessité, dans le contexte actuel, de réduire les vulnérabilités exploitées par des propriétaires ou des agences locatives.

Vers des mécanismes institutionnels dédiés

Au-delà de l'information individuelle, certain.e.s participant.e.s estiment que les mécanismes actuels sont trop fragmentés ou insuffisamment spécialisés dans la lutte contre les discriminations raciales en logement..

Abdallah propose la création d'un organe spécifique, rattaché au Tribunal Administratif du Logement (TAL) ou indépendant, qui centraliserait les plaintes pour discrimination au logement et assurerait une visibilité accrue de leurs services, notamment dans les universités. Et cette précision prend toute son importance, car dans les récits des étudiant.e.s, il ressort un manque d'information relatif au logement sur les campus. Une telle instance permettrait d'éviter la dispersion des recours entre différents organismes communautaires et d'offrir un point d'entrée clairement identifié pour les personnes concernées.

Cette proposition révèle un déficit de confiance envers les dispositifs existants, perçus comme peu lisibles, peu accessibles ou insuffisamment adaptés aux réalités des personnes noires. Elle témoigne également d'un désir de reconnaissance institutionnelle explicite face au problème des discriminations raciales dans le domaine du logement.

Renforcer la solidarité communautaire

Enfin, plusieurs recommandations relèvent de la solidarité communautaire. Certain.e.s participant.e.s soulignent que l'isolement a aggravé leur vulnérabilité, notamment à leur arrivée au Québec. Pierre relate des expériences où des colocataires ont profité de sa méconnaissance des règles locatives. Sarah et Alina évoquent le manque de soutien durant leur période d'insertion au Québec.

À contrario, nous avons les exemples de Hery, Kevin ou Abdallah. Le premier a mentionné le rôle joué par son réseau informel (ami.e.s) lui ayant transmis les conseils et les stratégies adéquats pour se trouver un logement. Il a su profiter de leurs expériences pour s'adapter à la réalité locative locale. Le second a également profité de son réseau informel pour trouver des colocations avec des étudiants athlètes comme lui. Quant au dernier, il met en avant son éducation africaine pour expliquer le recours à son réseau informel en priorité :

Moi, quand tu as des problèmes, étant Africain, tu sais qu'en Afrique, par exemple, un enfant, la communauté éduque l'enfant aussi. Ce n'est pas juste les parents, c'est la communauté aussi. Donc, quand il y a des soucis, c'est aussi les proches d'abord qui vont même rentrer dans l'éducation. Moi, je me dis que quand j'ai un souci comme ça, pour moi, c'est logique d'approcher les proches d'abord, les personnes proches. Pour chercher les conseils.

Parallèlement, plusieurs participant.e.s transforment leur expérience en ressource pour autrui, par l'accompagnement, la sensibilisation et la diffusion d'information. Sarah a œuvré bénévolement auprès de femmes immigrantes ; Julien mobilise les ondes radiophoniques pour promouvoir la solidarité communautaire ; Jean-Claude accompagne des personnes devant le TAL ; Abdallah a contribué à la création d'un site web destiné à offrir soutien psychologique et ressources aux étudiant.e.s noir.e.s.

La solidarité communautaire apparaît ainsi non seulement comme un soutien moral, mais comme un mécanisme de transmission d'informations, de protection juridique et de réduction de l'isolement. Elle constitue une réponse à la fois aux défaillances des institutions et à la dispersion des ressources existantes.

Comme le résume un participant : « Le message : qu'on valorise notre travail, et puis on ne lâche pas, même si c'est dur, on se bat [...] juste essaye de ne pas être victime. »

Cette phrase renvoie à une volonté de préserver une capacité d'agir plutôt qu'à une minimisation des discriminations.

Une volonté de transformation structurelle

Les recommandations formulées traduisent moins une demande d'assistance qu'un appel à l'équité. Elles témoignent d'une volonté de transformation à plusieurs niveaux, individuel, communautaire et institutionnel, et d'un refus de normaliser ou banaliser les discriminations vécues.

Connaître ses droits, s'organiser collectivement et exiger des mécanismes spécialisés ne sont pas des éléments présentés comme des solutions isolées, mais comme des réponses complémentaires face à un système perçu comme inégalitaire. Ces propositions montrent que, loin d'être passif.ve.s face aux discriminations, les participant.e.s développent des stratégies de résistance et de transformation. Les discriminations en logement ne sont pas toujours explicites, mais elles produisent des effets cumulés qui redéfinissent les trajectoires résidentielles, les rapports institutionnels et la perception de sa place dans la société.

Ces recommandations prolongent les constats du rapport en articulant autonomisation, action collective et imputabilité institutionnelle face à un système perçu comme inégalitaire. La conclusion revient sur les implications de ces recommandations pour les politiques publiques et les pratiques d'accompagnement.

Conclusion

Ce rapport vise à dépasser les constats statistiques sur la discrimination en logement afin d'en documenter la réalité vécue. En donnant la parole à dix personnes issues des communautés noires au Québec, cette recherche a permis de documenter des expériences situées, incarnées, complexes, qui témoignent à la fois de vulnérabilités structurelles et de capacités de résistance.

En annexe, nous présentons un guide de ressources en matière de discrimination et de logement, élaboré à partir des constats du terrain et des besoins exprimés par les participant.e.s. Ce guide vise à rendre l'information plus accessible, à clarifier les mandats des différents organismes, à distinguer information juridique et représentation juridique, et à outiller concrètement les personnes concernées. Il constitue un prolongement direct du travail d'analyse réalisé dans ce rapport : là où les récits exposent les obstacles rencontrés, le guide propose des repères pour naviguer dans un environnement locatif devenu plus complexe, plus compétitif et parfois plus opaque.

Le bilan de cette recherche met en lumière plusieurs éléments majeurs. D'abord, la discrimination en logement ne se limite pas à un refus explicite. Elle se déploie avant, pendant et après l'accès au logement. Elle peut être directe ou indirecte, visible ou diffuse, ponctuelle ou cumulative. Elle s'inscrit dans un contexte de crise du logement qui accentue les déséquilibres et rend les pratiques discriminatoires plus difficiles à contester. Ensuite, la méconnaissance des droits locatifs apparaît comme un facteur déterminant : plusieurs participant.e.s ont exprimé le regret de ne pas avoir été informé.e.s plus tôt. Enfin, les récits révèlent l'importance des dynamiques intersectionnelles — âge, statut étudiant, langue, précarité économique — qui complexifient l'accès et le maintien en logement.

Le choix méthodologique des récits de vie s'est avéré central. Cette approche qualitative permet de saisir des mécanismes qui demeurent souvent invisibles dans les données quantitatives. Il ne s'agissait pas seulement de recueillir des données, mais de mettre des visages sur des phénomènes. Derrière chaque refus, chaque déménagement contraint, chaque intimidation ou insalubrité, il y a une personne, une trajectoire, une famille, une histoire migratoire, un projet de vie. Les témoignages ont permis d'humaniser des réalités souvent abordées de manière abstraite.

Un élément marquant demeure la manière dont les participant.e.s ont raconté leurs expériences.

Malgré la gravité de certaines situations — précarité, menaces d'expulsion, instabilité résidentielle, isolement — plusieurs ont témoigné avec courage, parfois avec humour, parfois avec une distance critique qui témoigne d'une grande lucidité. Leur motivation principale n'était pas de raviver des blessures, mais de contribuer à quelque chose qui dépasse leurs expériences individuelles. En grande majorité, ils-elles ont exprimé le souhait que leur expérience serve, qu'elle éclaire d'autres personnes, qu'elle prévienne des injustices similaires, qu'elle produise des changements concrets.

En tant que chercheur.euse.s, nous mesurons la responsabilité que cela implique. La recherche qualitative implique une responsabilité particulière : restituer fidèlement les expériences exprimées tout en les situant dans des dynamiques sociales plus larges. Ce rapport constitue une première matérialisation de cette parole partagée. Il ne prétend pas clore le débat ni résoudre à lui seul les inégalités observées. Il vise plutôt à documenter, à analyser et à rendre visible. À travers l'analyse et la production d'outils concrets, nous espérons contribuer à renforcer la capacité d'action des personnes concernées et à alimenter une réflexion plus large sur les mécanismes structurels de discrimination en logement.

Si ce travail parvient à nourrir les discussions, à soutenir des démarches individuelles, à inspirer des initiatives collectives ou à influencer certaines pratiques institutionnelles, alors les récits confiés auront effectivement trouvé leur prolongement.

Ce rapport est le fruit d'une parole courageuse et d'un engagement collectif. Il appartient désormais aux institutions, aux organismes, aux décideur.se.s et aux communautés d'en prolonger les enseignements et d'en traduire les constats en actions concrètes.

Bibliographie

Rapports et publications institutionnels

Austin, David. (2021). *Les Afro-Canadiens en milieu urbain : Une étude qualitative des problèmes d'ordre juridique graves au Québec*. Gouvernement du Canada, Ministère de la Justice Canada. Consulté sur https://www.justice.gc.ca/fra/pr-rp/jr/amu-uac/docs/RSD_RR2021_Urban_African_Canadians_FR.pdf.

BlackNorth Initiative. (s.d.). *Homeownership Bridge Program*. BlackNorth Initiative. Consulté sur <https://blacknorth.ca/programs/bni-homeownership-bridge-program/>.

Bureau du défenseur fédéral du logement. (2022). *La défenseure fédérale du logement demande au Conseil national du logement de tenir une audience publique sur l'investissement des sociétés financières dans le secteur du logement*. Consulté sur <https://www.housingchrc.ca/fr/la-defenseure-federale-du-logement-demande-au-conseil-national-du-logement-de-tenir-une-audience-publique-sur-linvestissement-des-societes-financieres-dans-le-secteur-du-logement>.

Canadian Centre for Housing Rights (CCHR). (2022). *Sorry, it's rented: Measuring discrimination against newcomers in Toronto's rental housing market*. Canadian Centre for Housing Rights. Consulté sur <https://housingrightscanada.com/wp-content/uploads/2022/11/CCHR-Sorry-its-rented-Discrimination-Audit-2022.pdf>

Centre social d'aide aux immigrants. (s.d.) *La discrimination dans l'accès au logement*. <https://centrecsai.org/la-discrimination-dans-lacces-au-logement>.

Comité institutionnel d'éthique de la recherche avec les êtres humains de l'Université de Sherbrooke. (2023). *Guide pour l'analyse des projets ayant recours aux tirages comme un incitatif à la participation à un projet de recherche*. Consulté sur https://www.usherbrooke.ca/saric/fileadmin/sites/saric/documents/3-conduit-responsable/etres-humains/Modeles_et_outils/guide-recours-tirages.pdf.

Commission canadienne des droits de la personne. (2024). *Les personnes d'abord. Rapport annuel 2023-2024 de la défenseure fédérale du logement au ministre*. Commission canadienne des droits de la personne, Ottawa. Consulté sur <https://www.housingchrc.ca/sites/housing/files/2024-05/rapport-annuel-2023-2024-de-la-defenseure-federale-du-logement.pdf>.

Commission canadienne des droits de la personne. (2024). *Faire du droit au logement une réalité en plaçant les gens au premier plan*. Commission canadienne des droits de la personne, Ottawa. Consulté sur <https://www.housingchrc.ca/fr/faire-du-droit-au-logement-une-realite-en-placant-les-gens-au-premier-plan>.

Commission des droits de la personne. (s.d.). *Vos droits dans le logement*. Commission des droits de la personne. Consulté sur <https://www.cdpc.gc.ca/fr/vos-droits/droits/dans-le-logement>.

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. (2019). *Mémoire à l'office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation publique sur le racisme et la discrimination systémiques*. Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, Québec. Consulté sur https://www.cdpc.gc.ca/storage/app/media/publications/memoire_OCPM_racisme-systemique.pdf.

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. (2023). *Mémoire à la Commission de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale : Projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*. Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. Consulté sur https://www.cdpc.gc.ca/storage/app/media/publications/memoire_PL31_habitation.pdf

Garon-Audy, M. (1988). *Une expérience de testing de la discrimination raciale dans le logement à Montréal*. Montréal, Direction de la recherche, Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

Gouvernement du Québec. (s.d.). *Charte des droits et libertés de la personne*. Consultée sur <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/C-12>

Gouvernement du Québec. (2023). *Mettre fin au racisme*. Consulté sur <https://www.quebec.ca/gouvernement/politiques-orientations/lutte-contre-le-racisme/mettre-fin-au-racisme>.

Gupta, Priya S. (2022). Race et sécurité du logement : *La sécurité d'occupation au Canada*. Le Bureau du défenseur fédéral du logement. Commission canadienne des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

https://homelesshub.ca/wp-content/uploads/2023/03/Gupta-race_et_securite_de_logement-securite-doccupation.pdf.

Institut national de santé publique du Québec. (s.d.). *Insalubrité dans l'habitation* : portrait de la situation au Québec. Consulté sur

<https://www.inspq.qc.ca/qualite-de-l-air-et-salubrite-intervenir-ensemble-dans-l-habitation-au-quebec/qualite-de-l-air-et-salubrite/insalubrite/insalubrite-dans-l-habitation-portrait-de-la-situation-au-quebec>.

McGill Post-Graduate Students' Society. (s.d.). *Legal protection program*. McGill Post-Graduate Students' Society. Consulté sur <https://pgss.mcgill.ca/en/legal-protection-program>.

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2024). *Stratégie québécoise en habitation*. Gouvernement du Québec. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/habitation/strategie_quebecoise_habitation/TXT_strategie_habitation_complet.pdf.

Ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités. (2015). *Lettre de mandat du ministre de l'Infrastructure et des collectivités*. Consulté sur <https://www.pm.gc.ca/fr/lettres-de-mandat/2015/11/12/archivee-lettre-de-mandat-du-ministre-de-l'infrastructure-et-des>.

Ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités. (2021). *Lettre de mandat du ministre du Logement et de la diversité*. Gouvernement du Canada. Consulté sur <https://www.pm.gc.ca/fr/lettres-de-mandat/2021/12/16/lettre-de-mandat-du-ministre-du-logement-et-de-la-diversite-et-de>

Office de consultation publique de Montréal. (2020). *Racisme et discrimination systémiques dans les compétences de la Ville de Montréal*. Office de consultation publique de Montréal. Consulté sur <https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/rapports/rapport-reds.pdf>.

Owusu-Bempah, Akwasi et Zilla Jones. (2024). *Stratégie canadienne en matière de justice pour les personnes noires : Étapes pour un changement transformateur*. Gouvernement du Canada. Consulté sur https://www.justice.gc.ca/fra/jp-cj/scjn-cbjs/transformateur-transformative/pdf/CS-24-110-CBJS-GV-DA_06-25-24-FR.pdf.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2023). *Un projet de loi qui amplifie le déséquilibre des relations entre locataires et propriétaires : Mémoire présenté à la Commission de l'aménagement du territoire du gouvernement du Québec lors des consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 31*. Consulté sur <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/RCLALQ-Memoire-PL31.pdf>.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2021). *Discrimination systémique dans le milieu locatif québécois : Quand trouver un logement est une véritable course à obstacles*. RCLALQ. Consulté sur <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2021/06/Enquete-discrimination-2021.pdf>.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2023). *Location refusée : Expérience vécue de la discrimination sur le marché locatif*. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Consulté sur https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_6/shut-out--discrimination-in-the-rental-market-ius-2023.pdf.

Société canadienne d'hypothèques et de logement SCHL. (2022). *Le Canada appuie la construction de logements abordables pour la population noire*. Consulté sur <https://assets.habitat.ca/documents/Recommandations-politiques.pdf>.

Société d'Habitation des Communautés Noires. (s.d.). *À propos*. Société d'Habitation des Communautés Noires. Consulté sur <https://shcn.ca/index.php/a-propos/>.

Statistique Canada. (2023). *Les conditions de logement des groupes racisés : un aperçu*. Statistique Canada. Consulté sur <https://www.statcan.gc.ca/>.

Toronto Foundation. (2022). *Everyday Racism: Experiences of Discrimination in Toronto*. Consulté sur <https://torontofoundation.ca/wp-content/uploads/2023/03/TF-SCS2022-EverydayRacism-v04.pdf>.

Vivre en ville. (2024). *Étude sur le marché locatif résidentiel : Volet Ville de Montréal*. Vivre en ville. Consulté sur <https://carrefour.vivreenville.org/storage/app/media/publications/Etudes-de-cas/ville-de-montreal-etude-sur-le-marche-locatif-residentiel-2024/vivre-en-ville-x-leger-2024-etude-sur-le-marche-residentiel-locatif-volet-ville-de-montreal.pdf>.

Sources académiques

Aurélien, Maxime et Ted Rutland. (2023). *Il fallait se défendre : l'histoire du premier gang de rue haïtien à Montréal. Mémoire d'Encrier*. Montréal.

Baribeau, Colette et Chantal Royer. (2011). « L'entretien individuel en recherche qualitative : usages et modes de présentation. ». *Revue des sciences de l'éducation*, 38(1), 23-45. <https://doi.org/10.7202/1016748ar>.

Bérubé, Louise et Benjamin Teitelbaum. (1982). *La discrimination dans le logement à Montréal. Mouvement québécois pour combattre le racisme*. Montréal.

Bertaux, Daniel. (2016). *Le récit de vie*. Armand Colin. Paris.

Burrick, Delphine. (2010). « Une épistémologie du récit de vie ». Dans *Recherche qualitative et temporalités*. Dirigé par Michel Racine et Chantal Royer, 7-36. Association pour la recherche qualitative. Trois-Rivières.

Crenshaw, Kimberlé. (2023). *Intersectionnalité*. Éditions Payot. Paris.

Fortin, Julie. (2011). « Recherche qualitative et rémunération des participants. Le Blogue ». <https://blogue.som.ca/recherche-qualitative-et-remuneration-des-participants/>.

Garon-Audy, Muriel. (1988). *Une expérience de testing de la discrimination raciale dans le logement à Montréal*. Direction de la recherche, Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. Montréal

Goyer, Renaud. (2020). « Le logement et les inégalités sociales : xénophobie et violence symbolique dans l'expérience du logement de locataires montréalais. » *Nouvelles pratiques sociales*, 31(2), 145-162. <https://doi.org/10.7202/1076649ar>.

Herland, Michel. (2017). *Les théories de la justice sociale. Une grille de lecture*. <https://economie.esg.ugam.ca/wp-content/uploads/sites/54/2017/09/Herland%2003-10-2008.pdf>.

High, Steven. (2017). « Little Burgundy: The Interwoven Histories of Race, Residence, and Work in Twentieth-Century Montreal ». *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, 46(1), 23-44. <https://doi.org/10.7202/1059112ar>.

Jones, James M. (2021). « The dual pandemics of COVID-19 and systemic racism: Navigating our path forward ». *School Psychology* 36(5), 427-431.

Lamy, Daniel. (2008). *Le bail résidentiel, la Charte québécoise et les dommages exemplaires*. Wilson & Lafleur.

Ledoyen, Alberte. (2003). « Le discours sur la différence et l'accès des minorités au logement ». *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse Québec*.

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. <https://doi.org/10.1007/s12134-006-1007-z>.

McAll, Christopher, Laurence Roy, Sophie Coulombe, Marie-Josée Doucet et Nancy Keys. (2019). « L'approche globale en accompagnement résidentiel ». *Revue du CREMIS*. Vol. 11(2), 4-10. <https://cremis.ca/publications/articles-et-medias/lapproche-globale-en-accompagnement-residentiel-2/>.

Omboudou Tsala, Thierry et Zoé Lüthi. (2023). « Logement. Fiche 1 : L'abordabilité du logement ». Observatoire des communautés noires du Québec. Montréal. https://sdesj.org/wp-content/uploads/2023/12/Publication_Logement1.pdf.

Omboudou Tsala, Thierry et Zoé Lüthi. (2023). « Logement. Fiche 2 : Réparations majeures requises en matière de logement ». Observatoire des communautés noires du Québec. Montréal. https://sdesj.org/wp-content/uploads/2024/05/Publication_Logement2_2024_05_17.pdf

Omboudou Tsala, Thierry et Zoé Lüthi. (2023). « Logement. Fiche 3 : Des logements trop petits ». Observatoire des communautés noires du Québec. Montréal. https://sdesj.org/wp-content/uploads/2023/12/Publication_Logement-3.pdf.

Omboudou Tsala, Thierry et Zoé Lüthi. (2023). « Logement. Fiche 4 : Une perspective intersectionnelle sur le logement ». Observatoire des communautés noires du Québec. Montréal. https://sdesj.org/wp-content/uploads/2024/03/Logement4_Intersectionnel.pdf.

Piron, Florence. (2019). « Les récits de vie peuvent-ils être des outils de changement social et de résistance aux injustices épistémiques ? » Dans *Les voies du récit. Pratiques biographiques en formation, intervention et recherche*. Dirigé par Marie-Claude Bernard, Geneviève Tschopp et Aneta Slowik, 209-229. Éditions science et bien commun. Québec.

Reiser, Chloé et Geneviève Breault. (2021). *Discriminations en matière de logement et pistes d'action pour l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension*. Montréal. <https://crach.ca/wp-content/uploads/2022/01/Rapport-Discrimination-Logement-Villeray-St-Michel-Parc-Ex.pdf>.

Rocher, Elise et Ted Rutland. (2019). « La diversité sans diversité : différences « raciales » et accès au logement dans deux villes plurielles francophones (Montréal et Saint-Denis) ». **L'Information géographique**, 83(3), 19-38.

Rodrigues Costa, Luciano et Yumi Garcia dos Santos. (2021). Revisiter le « récit de vie », une approche en sciences sociales. Entretien avec Daniel Bertaux. *Recherches qualitatives*, 40(2), 145-176. <https://doi.org/10.7202/1084071ar>.

Roher, Joshua S. (2016). « Zoning out discrimination: Working towards housing equality in Ontario ». *Revue des lois et des politiques sociales*, 25 : 26-53. <https://doi.org/10.60082/0829-3929.1223>.

Schwemm, Robert G. (2007). « Why do landlords still discriminate (and what can be done about it ?) ». *John Marshall Law Review*, 40(2), 455-511.

Teitelbaum, Bernard et Louis Bérubé. (1982). *La discrimination raciale dans le logement à Montréal*. Montréal, Mouvement québécois pour combattre le racisme.

Vincent-Ponroy, Julia et Françoise Chevalier. (2018). *Le récit de vie, méthode de recherche en sciences sociales*. IPAG Business School. Paris.

Winters, Mary-Frances. (2020). *Black Fatigue: How Racism Erodes the Mind, Body, and Spirit*. Berrett-Koehler Publishers Inc., Oakland.

Zaveri, Aayushi. (2023). Analyse de contenu et analyse thématique : Un examen plus approfondi. <https://mindthegraph.com/blog/fr/analyse-du-contenu-analyse-thematique/>.

Médias

Alini, Erica. (2020). « What it's like to rent as a Black Canadian: "I don't even have a chance" ». *Global News*, 27 juin. <https://globalnews.ca/news/7082858/renting-while-black-canada/>.

Benessaïeh, Karim. (2024). « La crise du logement s'aggrave partout au Canada ». *La Presse*, 31 janvier. <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2024-01-31/rapport-de-la-schl-sur-le-marche-locatif/la-crise-du-logement-s-aggrave-partout-au-canada.php>.

Charpentier, Louis. (2023). « Recherche de logement à Toronto : les personnes noires sont plus discriminées ». *Radio-Canada*, 29 décembre. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2034941/racisme-locataire-discrimination-raciale-ressources>.

Chhabra, Sameer. (2020). « This Windsor man took a rental discrimination case to the Ontario Human Rights Tribunal and won ». *CBC News*, 16 avril.

<https://www.cbc.ca/news/canada/windsor/windsor-resident-human-rights-tribunal-win-1.5533850>.

Cloutier, Louis. (2024). « Des logements réservés à des gens issus des minorités suscitent un malaise à Trois-Rivières ». *Radio-Canada*, 28 juin.

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2084422/immigration-logement-immigrant-trois-rivieres>.

Damphousse, Isabelle. (2024). « Rester à l'hôtel pour étudier à Rimouski :

“C'est la désillusion” ». *Radio-Canada*, 20 septembre. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2105857/etudiants-internationaux-crise-logement-universite-uqar>.

Krol, Ariane. (2021). « Sur une “liste noire” pour avoir contesté un loyer ». *La Presse*, 24 avril.

Consulté sur <https://www.lapresse.ca/actualites/2021-04-24/crise-du-logement/sur-une-liste-noire-pour-avoir-conteste-un-loyer.php>.

Meloche-Holubowski, Mélanie. (2020). « Logements insalubres : les propriétaires fautifs n'ont qu'à bien se tenir ». *Radio-Canada*, 6 février.

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1507743/salubrite-insalubrite-logement-montreal-inspections-donnees>.

Okwuosa, Ashley. (2023). « The Realities of Renting While Black: Black renters have always faced discrimination in Toronto. The rental crisis makes it worse ». *The Local*, 4 avril.

<https://thelocal.to/anti-black-discrimination-renting-racism-toronto/>.

Radio-Canada. (2024). « Des logements réservés à des gens issus de minorités suscitent un malaise à Trois-Rivières ». *Radio-Canada*, 28 juin. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2084422/immigration-logement-immigrant-trois-rivieres>.

Teisceira-Lessaed, Philippe. (2024). « Inspections de salubrité : Montréal “augmente la pression”, dit la mairesse ». *La Presse*, 6 juin.

<https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2024-06-06/inspections-de-salubrite/montreal-augmente-la-pression-dit-la-mairesse.php>.

Page web

Jivani, Jamil. (2024). [Tweet]. Consulté sur <https://x.com/jamiljivani/status/1810338038767104488>.

Guide de ressources sur la crise du logement : structure et choix de présentation

Le guide d'accès au logement est structuré de manière progressive afin de refléter le parcours des personnes auxquelles il est destiné et de faciliter leur appropriation de l'information.

Sa structure suit un ordre logique des idées, conçu pour accompagner la compréhension de manière graduelle, en partant du contexte général jusqu'aux démarches concrètes.

Il s'articule autour de trois axes :

- une mise en contexte des enjeux liés à la crise du logement ;
- une identification des situations problématiques et des droits et lois applicables ;
- une orientation vers les ressources et les démarches possibles.

Au niveau de la présentation, le guide repose sur une logique volontairement différenciée en termes de niveau de détail.

Si la structure générale vise la clarté et la progression des idées, certains choix de présentation ont été faits afin de mettre en évidence des éléments nécessitant une attention particulière.

Ainsi, certaines sections sont volontairement isolées, accentuées ou plus développées. Elles comportent un niveau de détail plus élevé et incluent davantage d'exemples, afin de :

- soutenir la compréhension globale du guide ;
- clarifier des notions plus complexes ;
- illustrer concrètement certaines situations ;
- et intégrer, au fil des pages, des éléments directement mobilisables par les personnes utilisatrices.

Dans cette optique, certains contenus sont présentés de manière plus détaillée, notamment lorsqu'ils permettent de mettre en lumière :

- des initiatives récentes ou émergentes (par exemple, des modèles de logement intergénérationnel ou des programmes universitaires comme ceux développés à l'Université de Montréal) ;
- des options spécifiques nécessitant un niveau de précision accru, notamment en matière de logement et de handicap.

Par ailleurs, certaines thématiques font l'objet de sections distinctes et d'un traitement visuel spécifique. C'est notamment le cas des options liées au handicap, pour lesquelles une structuration plus claire et plus visible a été privilégiée, en raison d'un besoin récurrent d'accessibilité et de lisibilité de l'information.

Cette articulation entre une structure logique et une présentation différenciée permet :

- d'assurer un équilibre entre synthèse et approfondissement ;
- de rendre le guide accessible tout en maintenant un niveau de rigueur ;
- et de proposer un outil à la fois informatif et directement utilisable dans des situations concrètes.

GUIDE DE RESSOURCES

LA CRISE DU LOGEMENT – GROUPE JUSTICE

LA CRISE DU LOGEMENT : CE QUI A CHANGÉ

La difficulté à se loger n'est pas nouvelle, en particulier pour les personnes et les communautés historiquement marginalisées. La crise actuelle du logement se distingue par son ampleur, sa rapidité d'amplification, ainsi que par la combinaison de plusieurs changements récents, qui ont profondément modifié les conditions d'accès et de maintien en logement. Comprendre ces changements permet de mieux cerner les difficultés actuelles et de pouvoir reconnaître certaines situations problématiques lors de la recherche ou de l'occupation d'un logement.

UNE PRESSION ACCRUE SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Les dernières années ont été marquées par une pénurie de logements, des taux d'inoccupation historiquement bas et une hausse rapide des loyers. Cette pression accentue le déséquilibre entre locataires et propriétaires et rend la recherche de logement plus longue, plus coûteuse et plus incertaine. Par exemple, un logement peut recevoir des dizaines de demandes en quelques jours, ce qui donne aux propriétaires un pouvoir de sélection beaucoup plus important qu'auparavant.

DES RÈGLES ET PRATIQUES EN ÉVOLUTION

Des modifications législatives et certaines pratiques de gestion locative, dans un contexte de crise du logement, ont modifié l'équilibre entre locataires et propriétaires. Des pratiques auparavant marginales sont devenues plus fréquentes : exigences excessives de documents, refus de louer sans donner d'explication sur la raison, sélection accrue des locataires, logements inadéquats offerts faute d'alternatives.

UNE DISCRIMINATION AMPLIFIÉE PAR LA CRISE

La crise du logement n'a pas créé la discrimination en matière de logement, mais elle peut en renforcer les effets. En situation de forte demande, les pratiques discriminatoires deviennent plus difficiles à détecter, plus normalisées et plus coûteuses à contester pour les personnes concernées. La précarité, la peur de perdre un logement ou de ne pas en trouver un autre dissuade souvent d'exercer ses droits. Dans ce contexte, il devient particulièrement important de savoir reconnaître certaines pratiques problématiques et de connaître les ressources disponibles pour mettre toutes les chances de trouver un toit de son côté.

DES RÉPONSES ET PROTECTIONS ÉMERGENTES

En réaction à cette situation de crise, nous observons, dans le discours public, l'émergence de nouvelles réponses, souvent moins visibles : augmentation des contestations de hausses de loyer, protections accrues pour certaines populations, initiatives étudiantes offrant de l'information ou du soutien juridique, projets de logements alternatifs et communautaires, ainsi que des partenariats publics-privés et des initiatives portées par des communautés noires.

Ces réponses ne règlent pas la crise du logement et demeurent inégalement accessibles. Elles témoignent toutefois de l'existence de leviers, de protections et de ressources qu'il est important de faire connaître.

Ce guide s'inscrit dans ce contexte. Il vise à aider les personnes concernées par la recherche d'un logement à comprendre les changements récents, à reconnaître les situations problématiques et à savoir quoi faire et vers qui se tourner dans un environnement locatif devenu plus complexe.

Les ressources n'offrent pas toutes le même type d'aide. Certaines fournissent de l'information juridique (comprendre vos droits et analyser vos différentes options), tandis que d'autres offrent de la représentation juridique (agir officiellement en votre nom). Comprendre cette distinction peut éviter de nombreuses démarches souvent longues et inutiles et permettre de contacter plus rapidement la ressource appropriée.

PORTÉE ET LIMITES DU GUIDE

Ce que ce guide fait

Ce guide est un outil d'information qui présente les droits garantis aux locataires en matière de logement et les recours possibles face à la discrimination, à différentes étapes du parcours résidentiel. Il vise à aider les personnes concernées à détecter une situation problématique, à connaître les protections existantes ainsi qu'à savoir quoi faire et vers qui se tourner, dans un contexte de crise du logement. Il a pour objectif de fournir des repères simples permettant de mieux comprendre certaines situations, d'identifier les ressources disponibles et d'évaluer les différentes démarches possibles selon le contexte.

Ce que ce guide ne fait pas

Ce guide ne constitue pas un avis juridique. Il fournit de l'information générale sur les droits et les recours possibles, mais ne peut pas analyser une situation individuelle ni offrir des conseils adaptés à un cas précis. Il ne remplace pas une consultation avec un.e avocat.e, auprès d'un service de représentation juridique ou d'un organisme mandaté pour agir au nom d'une personne.

Le guide ne recommande ni ne privilégie officiellement une organisation. Les ressources mentionnées sont présentées à titre informatif afin de mieux identifier les différent.e.s acteur.rice.s impliqué.e.s en matière de logement.

La présence d'une organisation dans ce guide ne constitue pas une évaluation de ses services ni une garantie de résultats.

Le guide ne prend pas position sur les faits de dossiers individuels. Il n'a pas pour objectif de trancher des situations particulières ni de qualifier juridiquement des cas précis. Les informations présentées dans ce guide s'appuient notamment sur :

- de la littérature académique et institutionnelle ;
- des décisions, rapports et analyses publiques ;
- des positions, pratiques et informations diffusées par divers organismes et associations.

Bien que le guide soit centré sur les ressources, les droits garantis ainsi que sur la lutte contre la discrimination en matière de logement, il reconnaît que des enjeux plus larges sont étroitement liés aux difficultés d'accès et de maintien en logement associées aux politiques sociales et aux inégalités structurelles. Il propose donc également des ressources et repères pratiques pour naviguer sur le marché locatif, sans se substituer aux services de recherche de logement et sans offrir de solutions individualisées.

L'objectif du guide est de rendre l'information plus accessible et mieux structurée afin d'aider les personnes concernées à comprendre leurs options disponibles, se protéger et, au besoin, à exercer leurs droits de manière éclairée.

Comprendre la discrimination en logement

La discrimination en matière de logement ne se présente pas seulement au moment de signer un bail. Elle peut se produire à différentes étapes du parcours locatif.

On peut la détecter à trois moments :

- Avant l'accès au logement.
- Pendant la location.
- Après la location.

La discrimination peut être assez directe (par ex., refus explicite) ou indirecte (règle apparemment neutre qui désavantage certaines personnes).

Lorsqu'elle est établie sur un motif prohibé par la loi, la discrimination est interdite à toutes les étapes. La discrimination est un traitement défavorable fondé sur un motif interdit (ex. : origine, couleur de peau, langue, âge, etc.), que ce soit de façon ouverte ou par une règle qui désavantage certaines personnes.

Identifier une situation problématique

1. Avant l'accès au logement

La discrimination peut apparaître dès la recherche d'un logement.

Exemples :

- Ne pas répondre à vos appels après avoir entendu une première fois votre accent ou avoir pris connaissance de votre nom.
- Dire que le logement est déjà loué alors qu'il est encore affiché.
- Poser des questions intrusives sur votre origine, votre statut migratoire, votre situation familiale.
- Exiger plus de documents ou de garanties qu'aux autres personnes.
- Refuser de vous le louer sans raison ou explication valable.
- Orienter la personne à la recherche d'un toit vers des logements de moins bonne qualité, voire insalubre.

Plusieurs études et organismes d'aide à la recherche d'un logement rapportent que ces pratiques tendent à augmenter quand le marché locatif est très compétitif.

2. Pendant la location

La discrimination peut continuer après l'emménagement.

Exemples :

- Traiter vos demandes de réparation plus lentement que celles d'autres locataires.
- Appliquer les règles de manière inégale.
- Menacer d'expulsion de façon abusive.
- Négliger l'entretien du logement.

Dans certains cas, des locataires vivent dans la peur de faire valoir leurs droits par crainte de perdre leur logement.

3. Après la location

La discrimination peut aussi se poursuivre après votre départ.

Exemples :

- Refuser de fournir une référence.
- Fournir une référence négative injustifiée.
- Inscire une personne sur une « liste noire ».
- Retenir injustement des sommes d'argent (garanties).

Ces pratiques peuvent créer un cycle de discrimination, où il devient de plus en plus difficile de trouver un nouveau logement.

Pourquoi il est important de dénoncer une situation discriminatoire

Reconnaître qu'une situation peut être discriminatoire permet :

- De documenter les faits.
- De chercher les bonnes ressources pour agir.
- D'éviter de s'attribuer la responsabilité d'un refus injuste.
- De faire valoir ses droits.
- De choisir une démarche proportionnée (se documenter, demander conseil, contester).

La discrimination en logement s'inscrit souvent dans des dynamiques plus larges et structurelles, mais elle est illégale et peut être contestée à l'échelle individuelle.

Pourquoi certaines personnes n'entament pas de démarches

Beaucoup de personnes hésitent à faire valoir leurs droits.

Plusieurs raisons expliquent cela :

- On croit qu'il sera impossible de prouver la discrimination.
- On pense qu'il faut avoir une preuve parfaite ou écrite.
- On craint des représailles ou de perdre le logement.
- On se dit que cela prendra trop de temps et/ou d'énergie.

Ces réactions sont fréquentes et compréhensibles : l'enjeu du logement touche à la sécurité et à la stabilité. Certaines études montrent que le discours public insiste beaucoup sur la difficulté de prouver la discrimination, ce qui peut décourager les personnes concernées.

Pourtant :

- Vous n'avez pas besoin d'avoir toutes les preuves dès le départ pour demander de l'aide.
- La discrimination peut être démontrée à partir d'un ensemble d'indices.
- Le seuil de preuve applicable n'est pas « hors de tout doute », mais celui de la balance des probabilités.

Il est également normal que, lorsqu'on vit une situation difficile, notre premier instinct ne soit pas de contester immédiatement. On peut avoir besoin de temps pour comprendre ce qui s'est passé, pour se sentir en sécurité ou pour évaluer ses options.

Le fait qu'une situation soit difficile à prouver ou à affronter ne signifie pas qu'elle n'est pas réelle ni qu'elle ne peut pas être contestée.

Documenter pour garder vos options ouvertes

Un élément particulièrement important est de documenter la situation. Même si vous ne souhaitez pas agir immédiatement, conserver des preuves et consigner les faits peut vous permettre d'agir plus tard si vous le décidez.

Documenter peut inclure :

- Conserver des captures d'écran d'annonces.
- Garder les échanges écrits.
- Noter les dates et heures des appels.
- Écrire un résumé des conversations dès qu'elles ont lieu.

La documentation ne vous oblige pas à déposer une plainte. Elle vous donne simplement des options.

Vous avez des choix

Que vous souhaitiez contester la situation, simplement la documenter, ou obtenir du soutien pour comprendre ce qui vous arrive, des ressources sont disponibles.

Il est possible de :

- Demander de l'information pour pouvoir évaluer si la situation est discriminatoire.
- Obtenir de l'accompagnement pour documenter les faits.
- Déposer une plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ) ou une demande au Tribunal Administratif du Logement (TAL), selon le type de problème rencontré.
- Ou simplement recevoir du soutien dans vos démarches.

Ces ressources sont accessibles que la situation survienne :

- Lors de la recherche d'un logement.
- Pendant la location.
- Ou après la fin du bail.

Vous n'êtes pas obligé.e de décider immédiatement de contester. Il est possible de commencer par vous informer et de prendre une décision par la suite.

Comprendre les différentes formes de soutien en matière de logement : vers qui se tourner ?

Il existe plusieurs organismes qui offrent de l'aide en matière de logement. Pourtant, un certain nombre de personnes ne savent pas vers qui se tourner lorsqu'un problème survient.

Il arrive aussi qu'on contacte un organisme qui ne peut pas aider, simplement parce que son mandat est différent de ce que l'on pensait. Un organisme peut vous accompagner sans pouvoir vous représenter officiellement.

Cette section a pour objectif de vous aider à :

- Comprendre qui fait quoi.
- Éviter les démarches inutiles.
- Savoir vers qui vous diriger selon votre situation..

Le soutien en matière de logement ne se limite pas à une seule forme d'aide. Il existe plusieurs niveaux de ressources, allant de l'information de base jusqu'à la représentation juridique complète.

Selon la situation, une personne peut passer :

- D'une demande d'information.
- À un accompagnement pour agir.
- Puis, au besoin, d'obtenir une représentation formelle.

Parfois, de l'information claire suffit pour régler un problème. Dans d'autres cas, l'intervention d'un organisme officiel est nécessaire.

Il est aussi important de savoir que les mandats varient d'un organisme à l'autre. Certains organismes communautaires offrent uniquement de l'information et de l'accompagnement. D'autres, notamment certaines cliniques juridiques communautaires, peuvent offrir également de la représentation juridique, selon leurs ressources et leur mission.

Les ressources en logement offrent donc différents niveaux de soutien, adaptés à la complexité de votre situation.

Identifier et comprendre les ressources juridiques

Il est important de distinguer l'information juridique de la représentation juridique, car ces deux formes d'aide ne répondent pas aux mêmes besoins.

- Donner de l'information juridique, c'est vous aider à comprendre et à décider par vous-même.
- Offrir de la représentation juridique, c'est agir pour vous dans un cadre légal précis.

Information juridique

L'information juridique vise à vous aider à comprendre la situation et à agir vous-même. Elle n'implique pas qu'une personne agisse officiellement en votre nom.

Elle peut inclure :

Information et orientation

- Explication de vos droits et obligations.
- Présentation des démarches possibles.

Orientation vers les bonnes ressources.

Accompagnement pratique :

- Aide à remplir des formulaires.
- Aide à rédiger des lettres ou des avis.
- Préparation à une audience.
- Soutien dans certaines démarches administratives.

Ce type d'aide est offert notamment par :

- Des organismes communautaires ;
- Des comités logement ;
- Certaines cliniques juridiques.

Représentation juridique

La représentation juridique signifie qu'une personne agit officiellement en votre nom dans un cadre légal.

Elle peut :

- Analyser votre dossier et évaluer vos options.
- Communiquer avec l'autre partie en votre nom.
- Négocier une entente.
- Préparer, déposer et signer des documents juridiques.
- Présenter des arguments et des preuves.
- Vous représenter devant un tribunal ou une autorité.

La personne qui vous représente devient votre porte-parole officiel dans le dossier et assume la responsabilité des démarches juridiques entreprises.

La représentation est généralement offerte par :

- L'aide juridique.
- Des avocat.e.s du secteur privé.
- Certaines cliniques juridiques ayant un mandat de représentation.

Elle peut être particulièrement utile lorsque :

Le dossier est complexe.

- Une audience est prévue.
- Des sommes importantes sont en jeu.
- Des questions juridiques techniques doivent être soulevées.
- Vous ne vous sentez pas en mesure de plaider vous-même.

Toutes les organisations n'offrent pas ce service. Le mandat et les ressources disponibles peuvent varier.

Comprendre la différence entre information juridique et représentation juridique permet :

- D'éviter des démarches inutiles.
- De contacter la bonne ressource dès le départ.
- De mieux évaluer le niveau de soutien nécessaire.
- De gagner du temps dans une situation souvent stressante.

Il est tout à fait normal de ne pas savoir immédiatement quel type d'aide est nécessaire. Beaucoup de personnes commencent par chercher de l'information et réalisent ensuite qu'une représentation formelle est requise.

Il n'est pas nécessaire de tout comprendre avant de demander de l'aide. Un organisme communautaire ou un comité logement peut souvent servir de point de départ pour évaluer la situation et vous orienter vers la forme de soutien la plus appropriée.

Organismes gouvernementaux

Rôle : gérer les programmes et le financement liés au logement.

Ils peuvent :

- Offrir des programmes d'aide financière (allocation-logement, supplément au loyer).
- Gérer les demandes de logements sociaux.
- Établir et appliquer les règles en matière de logement.

Ils ne peuvent généralement pas :

- Intervenir directement dans un conflit entre un locataire et un propriétaire.
- Offrir un accompagnement personnalisé à long terme.
- Rendre des décisions sur un litige individuel entre propriétaire et locataire

Exemple : Si vous souhaitez obtenir un logement social, vous devez déposer une demande auprès de l'organisme responsable. En revanche, si le propriétaire de votre logement refuse de faire des réparations, cet organisme ne pourra pas le contraindre directement.

Organismes communautaires

Rôle : informer, accompagner et soutenir les personnes dans leurs démarches.

Ils peuvent :

- Expliquer vos droits comme locataire.
- Aider à rédiger des lettres ou des mises en demeure.
- Vous orienter vers les bonnes ressources.
- Offrir un soutien dans certaines démarches administratives.

Ils ne peuvent pas :

- Rendre des décisions juridiques.
- Attribuer des logements sociaux.

Exemple : Un comité logement peut vous aider à comprendre une augmentation de loyer et à préparer votre réponse, mais il ne peut pas faire annuler lui-même cette augmentation.

Municipalités

Rôle : planifier le développement du logement sur leur territoire.

Elles peuvent :

- Mettre en place des règlements d'urbanisme.
- Soutenir des projets de logements abordables.
- Inspecter certains immeubles.

Elles ne peuvent pas :

- Remplacer un tribunal en cas de litige.
- Gérer directement tous les logements.

Propriétaires et secteur privé (incluant les agences de location et gestionnaires immobiliers)

Rôle : offrir des logements à louer ou à vendre.

Responsabilités :

- Maintenir le logement en bon état.
- Respecter les lois encadrant la location.

Pourquoi est-ce important de connaître ces rôles ?

Comprendre le mandat de chaque organe permet :

- D'éviter des démarches inutiles.
- De gagner du temps.
- De réduire la frustration.
- De mieux préparer vos demandes.

Un droit peu connu : refuser un logement insalubre

Saviez-vous que vous pouvez refuser d'emménager dans un logement insalubre ?

Si, au moment où vous recevez les clés, le logement est impropre à l'habitation (dangereux, insalubre ou gravement déficient), vous avez le droit de refuser d'en prendre possession. Prenez des photos/vidéos, obtenez si possible un avis écrit (inspection/rapport), et informez le propriétaire immédiatement par écrit. Dans ce cas, le bail est résilié de plein droit.

Ce droit est prévu à l'article 1914 du Code civil du Québec :

« Le locataire peut refuser de prendre possession du logement qui lui est délivré s'il est

impropre à l'habitation; le bail est alors résilié de plein droit. »

En cas de doute sur le caractère “impropre”, demander rapidement conseil (comité logement, clinique, avocat).

Le moment clé : la prise de possession

Le meilleur moment pour constater un problème de salubrité est au moment où vous accédez au logement pour la première fois.

Pourquoi ? Parce que si le logement est impropre à l'habitation à ce moment-là, vous pouvez refuser d'emménager et mettre fin au bail immédiatement.

Toutefois, il faut reconnaître que l'insalubrité n'est pas toujours visible dès le premier jour. Certains problèmes apparaissent plus tard, par exemple :

- Humidité cachée.
- Moisissures derrière les murs.
- Infestation progressive.
- Problèmes de ventilation.
- Odeurs persistantes.

Même si le problème apparaît après votre arrivée, vous avez encore des recours. Il existe une procédure claire et encadrée par la loi pour faire corriger un problème de salubrité.

Salubrité, santé et accès à des ressources rapides

La salubrité est l'un des motifs pour lesquels il existe le plus de mécanismes d'intervention, notamment :

- Inspections municipales.
- Services de santé publique.
- Recours au Tribunal Administratif du Logement (TAL).
- Ordonnances de correction.

Contrairement à certains conflits locatifs plus techniques (augmentations de loyer, clauses du bail, etc.), les problèmes de salubrité sont souvent priorisés en raison des risques pour la santé et la sécurité.

Initiatives et ressources émergentes en matière de logement

Logement intergénérationnel - Communauté étudiante

La cohabitation intergénérationnelle constitue une option structurée et encadrée qui permet de diversifier les possibilités d'hébergement tout en favorisant la solidarité entre les générations.

Cette formule repose sur un principe simple : une personne étudiante partage un logement avec une personne aînée ou réside dans une résidence pour personnes aînées, dans un cadre respectueux et défini à l'avance.

Les différents modèles de cohabitation

Les formules varient selon :

- Le niveau d'engagement demandé.
- La présence exigée (soir, nuit, week-ends).
- La nature des services attendus.
- Le montant du loyer.
- Le degré d'encadrement institutionnel.

De manière générale :

Les conditions (coûts, disponibilités, engagement) peuvent changer. Vérifiez toujours les informations directement auprès des organismes.

Lorsque le loyer est très réduit ou gratuit, l'engagement est plus contraignant.

Il est donc essentiel d'évaluer :

- Sa charge académique.
- Sa disponibilité réelle.
- Son niveau d'énergie.
- Son intérêt pour l'implication communautaire.

Vérifiez la nature de l'entente (bail, contrat d'hébergement, règlement interne), car les droits et recours peuvent varier.

Exemple montréalais : **Initiative universitaire structurée**

À Montréal, l'Université de Montréal offre le programme :

« **Unir les générations pour un avenir solidaire et durable** », mis en œuvre en partenariat avec Combo2Génération.

Ce programme démontre que la cohabitation intergénérationnelle :

- Peut-être encadrée institutionnellement.
- Repose sur des ententes claires.
- Propose sur plusieurs niveaux d'engagement.
- Vise à concilier études et implication communautaire.

Modèle 1: Cohabitation chez une personne âgée (domicile privé)

Trois formules sont proposées :

Logement gratuit

- Présence structurée en soirée et la nuit.
- Deux week-ends par mois.
- Engagement plus important.

Logement économique (~280 \$/mois)

- Présence régulière.
- Services ponctuels.

Logement solidaire (~390 \$/mois)

- Veille passive.
- Aide occasionnelle.

Ces formules représentent souvent un avantage financier réel, mais impliquent un cadre plus exigeant.

Modèle 2: Résidences privées pour personnes âgées

Dans ce modèle, la personne étudiante réside dans une résidence privée et participe à la vie communautaire. Cependant :

- Les prix peuvent être comparables à ceux du marché locatif étudiant.
- L'intérêt peut résider dans les services inclus (repas, installations, sécurité).
- Certaines résidences offrent une formule gratuite, mais avec un engagement plus important.

Les programmes les moins chers sont généralement :

- Limités en nombre.
- Plus exigeants.
- Attribués après sélection.

Résidence Le Cousineau

(COMPLET 2025-2026)

- Hébergement gratuit.
- Deux repas par jour.
- Transport en commun inclus.
- Internet et stationnement.

Coût : 0 \$ / Participation : environ 10 heures/semaine

Résidence Château Vincent d'Indy

Château Vincent d'Indy

- Studio meublé.
- Trois repas et deux collations par jour.
- Internet et télévision.
- Terrasses et espaces communs.

Coût : 1 500 \$ par mois / Participation : 5 heures/semaine

Ce que ces programmes nous apprennent :

L'analyse des différentes formules offertes à Montréal permet de dégager plusieurs constats :

1. **Le coût est lié au niveau d'engagement.** Plus le loyer est réduit, plus la contribution en temps est importante.
2. **Ce n'est pas toujours moins cher que le marché locatif.** Certaines résidences offrent des studios à un prix comparable au marché, mais incluent des repas et services.
3. **Les programmes les plus avantageux financièrement sont contingentés.** Les formules gratuites ou très réduites sont limitées en nombre de places et exigent souvent environ 10

heures de bénévolat par semaine.

4. La motivation ne doit pas être uniquement financière. Pour certaines personnes étudiantes, l'intérêt principal est l'expérience humaine, l'encadrement ou la formule tout inclus.

Autrement dit, la cohabitation intergénérationnelle peut être :

- Un avantage financier important.
- Une alternative stable au marché locatif.
- Ou un choix de mode de vie axé sur l'engagement communautaire.

Avant de s'engager, il est essentiel d'évaluer non seulement le prix du loyer, mais aussi le temps d'implication demandé, le niveau de responsabilité exigé et sa compatibilité avec les études entreprises.

Inventaire des ressources : mandats et contacts

Un inventaire détaillé des associations, organismes, mandats et coordonnées est présenté en annexe.

Cet inventaire vise à :

- Clarifier le rôle de chaque organisme.
- Préciser s'il offre de l'information, de l'accompagnement ou de la représentation.
- Indiquer les coordonnées utiles.
- Faciliter l'accès rapide aux ressources selon votre situation..

Consulter cette annexe peut vous aider à identifier la ressource la plus appropriée selon l'étape à laquelle vous vous trouvez.

Comprendre la différence entre les ressources disponibles en matière de logement

Lorsque vous rencontrez un problème lié à votre logement, il est essentiel de distinguer le rôle des différents organismes.

Certains ont un pouvoir décisionnel officiel, d'autres offrent de l'information et du soutien, tandis que d'autres interviennent uniquement en cas de problème de sécurité technique.

Tribunal Administratif du Logement (TAL)

Le Tribunal Administratif du Logement est un tribunal spécialisé en matière de logement au Québec.

Sa mission consiste à :

- Décider des litiges dont il est saisi dans le cadre d'une procédure simple et respectueuse des règles de justice naturelle.
- Informer locateurs et locataires sur leurs droits et obligations découlant du bail.
- Favoriser la conciliation entre propriétaires et locataires.
- Réaliser des études et établir des statistiques sur la situation du logement.
- Publier un recueil des décisions rendues.

Le TAL est la seule instance qui peut rendre une décision officielle et exécutoire (par ex., résiliation de bail, reprise de logement, augmentation de loyer contestée, expulsion, ordonnances).

Comités logement

Les comités logement sont des organismes communautaires présents à travers le Québec.

Leur mission est de défendre les droits des locataires, de promouvoir le développement de logements sociaux et d'améliorer l'accès à la justice pour les locataires.

Ils peuvent :

- Vous informer sur vos droits en tant que locataire.
- Vous informer sur la réglementation en matière de salubrité et de sécurité.
- Vous soutenir dans les démarches à entreprendre.
- Vous informer sur les résultats probables de vos démarches.
- Vous guider pour bien vous préparer à une audience au tribunal.

Ils ne peuvent pas :

- Vous représenter devant le tribunal.

Les comités logement offrent donc un soutien et un accompagnement, mais ne rendent pas de décisions juridiques.

Réseau provincial et affiliation

Les comités logement locaux ne fonctionnent pas de manière isolée. Plusieurs sont membres du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), un regroupement provincial.

Cette affiliation signifie que ces comités font partie d'un réseau structuré à l'échelle du Québec, partageant ressources, expertise et stratégies de défense des droits.

Le RCLALQ :

- Défend le droit au logement.
- Agit comme porte-parole politique des locataires, particulièrement ceux à faible revenu.
- Organise des activités d'éducation populaire et des actions collectives.
- Soutient la création et le travail des groupes de défense des locataires.

Le RCLALQ n'offre pas de services individuels.

Pour une aide individuelle, contactez le comité logement de votre région.

Régie du bâtiment du Québec (RBQ)

La Régie du bâtiment du Québec intervient uniquement lorsque la sécurité technique du bâtiment est en cause.

Elle peut intervenir si :

- Les systèmes électriques présentent un danger.
- Les installations de gaz sont défectueuses.
- Un ascenseur s'avère dangereux.
- Une infrastructure ne respecte pas les normes de sécurité.

La RBQ ne règle pas les conflits de bail, les hausses de loyer ou les évictions. Elle intervient uniquement en cas de risque pour la sécurité physique des occupant.e.s.

Organisme/Agence	Modes de communication disponibles	Service
Tribunal administratif du logement (TAL)	En personne (sur rendez-vous) En ligne (formulaire de questions) <u>Par téléphone</u> Montréal, Laval et Longueuil 514 873-2245 <u>Autres régions</u> 1 800 683-2245 <u>En personne</u> Pour trouver le bureau le plus près de chez vous, consultez la section Info bureaux. <u>Par courrier</u> Village Olympique 5199, rue Sherbrooke Est Bureau 2360 Montréal (Québec) H1T 3X1	Questions en ligne Vous pouvez poser vos questions via le formulaire en ligne. Selon la Déclaration de services aux citoyennes et citoyens, 97 % des questions reçoivent une réponse dans un délai de deux jours ouvrables. Les réponses fournies sont neutres et portent uniquement sur : • Les droits et obligations découlant d'un bail de logement. Questions plus spécifiques : Si votre situation nécessite une analyse plus précise ou personnalisée : • Il est recommandé de contacter le service téléphonique, ou • De prendre un rendez-vous en ligne pour une rencontre.
Régie du bâtiment du Québec (RBQ)	Renseignements généraux Téléphone Sans frais : 1 800 361-0761 Montréal : 514 873-0976 Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 8 h 30 à 16 h 30 Mercredi : 10 h à 16 h 30 Télécopieur Sans frais : 1 866 315-0106 Montréal : 514-864-2903 Régie du bâtiment du Québec Rez-de-chaussée, local 040 255, boulevard Crémazie Est Montréal (Québec) H2M 1L5	Danger en sécurité du bâtiment 1 800 361-0761, option 5 24 heures sur 24, 7 jours sur 7

Organisme/Agence	Modes de communication disponibles	Service
Comités logement	Voir liste des 55 comités de logement à travers le Québec https://locataire.info/comites-logement/	• Vous informer sur vos droits en tant que locataire. • Vous informer sur la réglementation en matière de salubrité et de sécurité des logements. • Vous informer et vous soutenir dans les démarches à entreprendre pour défendre vos droits. • Vous informer sur les résultats probables de vos démarches.

Les cliniques juridiques : un pont entre information et accompagnement

Les cliniques juridiques occupent une place intermédiaire entre :

- l'information juridique Générale ;
- et la représentation formelle par un.e avocat.e.

Elles offrent généralement des services juridiques gratuits à la population.

Elles peuvent notamment proposer :

- des conseils juridiques personnalisés ;
- une aide pour comprendre une décision ;
- un soutien pour rédiger des documents (mise en demeure, réponse, contestation) ;
- une aide pour structurer un dossier.

Toutes les cliniques juridiques ne fonctionnent toutefois pas de la même manière.

Il est important de distinguer les différents modèles.

Une distinction importante : la continuité du soutien

La disponibilité, les critères d'admissibilité et l'étendue des services peuvent varier selon la clinique. Il est recommandé de vérifier les modalités propres à chaque organisme.

Une différence centrale concerne le mode de fonctionnement.

Les cliniques universitaires et celles rattachées à un centre de formation professionnelle fonctionnent généralement selon le calendrier académique ou professionnel.

Leur accompagnement peut donc être ponctuel, offert par sessions, avec des périodes de pause.

À l'inverse, certaines cliniques communautaires ou structures d'accès à la justice peuvent offrir des services sur une plus longue période de l'année et permettre un suivi plus continu.

Cette distinction n'affecte pas la qualité des services, mais elle peut influencer :

- la rapidité d'accès ;
- la continuité du soutien ;
- la planification des démarches juridiques.

1. Cliniques juridiques universitaires

Ces cliniques sont rattachées à une université, généralement à une faculté de droit. Les services sont offerts par des étudiant.e.s en droit, sous la supervision d'avocat.e.s.

Caractéristiques :

- Services gratuits.
- Offerts à la communauté.
- Encadrement professionnel.
- Fonctionnement selon le calendrier universitaire.
- Périodes possibles de pause (été, congés académiques).

Elles peuvent offrir :

- Information juridique personnalisée.
- Conseils adaptés à une situation précise.
- Aide à la rédaction de certains documents.
- Orientation vers d'autres ressources.

Certaines peuvent, selon leur mandat, offrir de la représentation dans des dossiers spécifiques.

2. Clinique juridique de l'École du Barreau

La Clinique juridique du Barreau du Québec est rattachée à l'École du Barreau du Québec.

Les consultations sont assurées par des étudiant.e.s ayant terminé la première phase de leurs examens professionnels et poursuivant leur formation pratique, sous la supervision d'avocat.e.s membres du Barreau du Québec.

Services offerts :

- Conseils juridiques gratuits.
- Aide à comprendre une décision.
- Soutien pour préparer ou structurer un dossier.
- Aide à la rédaction de documents.

Limites :

- Pas de représentation devant les tribunaux.
- Pas de médiation.

Comme pour les cliniques universitaires, le fonctionnement de la clinique juridique de l'École du Barreau est lié au calendrier de formation professionnelle. Les services peuvent donc être offerts par périodes plutôt que de manière continue toute l'année.

3. Cliniques juridiques communautaires

Certaines organisations communautaires offrent également des services juridiques structurés. Leur mandat varie selon l'organisme.

Elles peuvent :

- Donner de l'information juridique spécialisée.
- Offrir un accompagnement dans certaines démarches.
- Intervenir dans des domaines précis.

Certaines de ces structures offrent des services pendant une plus grande partie de l'année et peuvent permettre un accompagnement plus continu, selon leurs ressources.

Clinique Juridique du Barreau du Québec	<u>Description de services</u> Sans frais FR/ENG Les services offerts sont complètement gratuits et accessibles à tous. Informations et conseils juridiques. Vous souhaitez : • Connaître vos droits et vos obligations dans une situation particulière • Obtenir une opinion à la suite de la décision d'une autorité en justice • Savoir comment agir face à un problème juridique Comprendre le fonctionnement du système de justice On peut vous aider à comprendre vos droits et à les faire valoir. Document juridique. Vous devez : • Transmettre une lettre de mise en demeure. • Répondre à une lettre ou à un document juridique. • Contester une décision rendue par une autorité en justice. • Entamer une poursuite judiciaire. • Remplir un formulaire requis par la loi. On peut vous aider à monter votre dossier. Nous n'offrons pas de représentation devant les tribunaux ni de médiation pour le moment.	Les consultations en personne se tiennent à Montréal, Québec, Gatineau et Sherbrooke. 18 ans+ <u>En ligne :</u> Partout au Québec, vous pouvez utiliser les services de la Clinique juridique de façon virtuelle. <u>En personne :</u> Nous vous recevons dans les quatre centres de formation de l'École du Barreau : à Montréal, Québec, Gatineau et Sherbrooke. Consultez les <u>horaires et adresses</u> pour connaître les coordonnées de chaque centre. Formulaire: https://ijpq.3emanagement.com/dlxe01/app/#/public/iYxUVChZNSbmqZ1uNYCRrfK64WltSdjB/form-wizard
---	---	--

Comités de logements Voir liste des 55 comités de logement à travers le Québec <u>Clinique Juridique du Barreau du Québec</u>	« Les comités logement et associations de locataires ont pour mission de défendre les droits des locataires habitant leur territoire et de promouvoir le développement de logements sociaux comme une alternative au marché locatif privé. Les comités logement revendiquent de meilleures mesures de contrôle du marché privé ainsi qu'un plus grand accès à la justice pour les locataires. Ils militent pour le droit au logement et soutiennent activement les initiatives qui encouragent le regroupement et la solidarité entre locataires. »	Description de services • Vous informer sur vos droits en tant que locataire. • Vous informer sur la réglementation en matière de salubrité et de sécurité des logements. • Vous informer et vous soutenir dans les démarches à entreprendre pour défendre vos droits. • Vous informer sur les résultats probables de vos démarches. • Vous guider et vous soutenir pour bien vous préparer à une audience au tribunal.
Centre de justice de proximité du Grand-Montréal	Le Centre de justice de proximité du Grand Montréal (CJPGM) est un organisme à but non lucratif dont la mission consiste à promouvoir l'accès à la justice en offrant des services d'information juridique, de soutien et d'orientation.	Enfants et adultes Heures d'ouverture : Sans rendez-vous : lundi, mardi et jeudi de 9 h 00 à 17 h 00 mercredi de 9 h 00 à 19 h 00 (Afin de maximiser vos chances de rencontrer un juriste, vous devez vous présenter au moins deux heures avant la fermeture du Centre).

PAS de la rue	La mission du PAS de la rue est d'accueillir, de soutenir et d'accompagner toute personne âgée de 55 ans et plus sans domicile fixe ou en situation de grande précarité, dans une perspective d'inclusion, de stabilisation et de valorisation.	Centre-Sud 1575, boul. René-Lévesque Est Montréal (Québec) H2L 4L2 514 526-1699 514 526-1411 Heures d'ouverture : Lundi, mardi, jeudi, vendredi : 8 h à 15 h Mercredi : 8 h à 14 h *Ouvert tous les jours fériés. Mercier-Est 9605, rue Hochelaga Est Montréal (Québec) H1L 0B5 514 419-1696 438 380-3649 Heures d'ouverture Lundi, mardi, jeudi, vendredi : 8 h 30 à 15 h Mercredi : 8 h 30 à 14 h *Ouvert tous les jours fériés.
-----------------------------	--	--

Projet Genesis	Organisme communautaire basé à Montréal offrant des services gratuits, confidentiels et accessibles à toute la population. Son comptoir de services (« storefront ») fournit de l'aide en matière de logement, d'aide sociale, de pensions, de prestations et d'allocations familiales. En logement, l'organisme offre de l'information et de l'accompagnement sur les droits et obligations des locataires et des propriétaires, ainsi que sur les augmentations de loyer, évictions, reprises de logement, absence de chauffage, réparations, moisissures et infestations (punaises de lit, coquerelles, souris, etc.). Il offre également des ateliers d'information sur le logement social pour les demandes de logement à faible coût, incluant les HLM, les coopératives et les OBNL d'habitation, en plus d'un soutien pour accéder aux prestations et services disponibles.	Français et anglais Home Advocacy Services (HAS) Project Genesis offre un service à domicile pour les personnes ayant une mobilité réduite ou une perte de vision qui ne peuvent pas se déplacer au comptoir de services. Ce programme permet de recevoir de l'information, de l'accompagnement et du soutien pour faire valoir ses droits et accéder aux prestations disponibles. Les services sont offerts par des bénévoles et des stagiaires, sous supervision, aux personnes résidant dans le territoire desservi. Il faut communiquer avec l'organisme pour vérifier l'admissibilité. 4735, ch. de la Côte-Ste- Catherine Montréal (Québec) H3W 1M1 T: (514) 738-2036 Lundi : 9 h à 16 h 30 Mardi : 9 h à 16 h 30 Mercredi : fermé Jeudi : 9 h à 16 h 30 Vendredi : 9 h à 15 h
------------------------------	--	--

Université de Montréal programme de logement intergénérationnel		<u>Cohabitation intergénérationnelle chez une personne ainée</u> <u>Cohabitation intergénérationnelle en résidence privée pour personnes âgées</u>
--	--	---

Observatoire des communautés noires du Québec

Sommet socio-économique pour le développement des jeunes des communautés noires

COORDONNÉES

3332 rue Jarry Est
Montréal (Québec) H1Z 2E8
(514) 727 1919
observatoire@sdesj.org
www.sdesj.org/observatoire

À PROPOS DU RAPPORT

Ce rapport a été produit par l'Observatoire des communautés noires du Québec dans le cadre de sa mission de production et de diffusion de connaissances sur les réalités des communautés noires du Québec, en soutien aux acteurs de transformation sociale. L'Observatoire bénéficie du soutien de la Fondation Lucie et André Chagnon.

ISBN 1978-2-9821706-3-6

© Sommet Jeunes Afro - Observatoire des communautés noires du Québec

