INSPQ INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC

La discrimination en matière de logement

DANS CE NUMÉRO

Un survol de la discrimination en matière de logement.

ET DES RÉPONSES AUX QUESTIONS SUIVANTES :

- Comment définir la discrimination en matière de logement et ses différents motifs?
- Comment mesurer la discrimination en matière de logement?
- Quels sont les effets de la discrimination en matière de logement sur la santé?
- Sur quels motifs de discrimination portent les études et quels en sont les constats?
- Que savons-nous sur les conséquences et les comportements liés à la discrimination en matière de logement au Québec?
- Quelles sont les stratégies proposées par des organismes canadiens en matière de logement?

La série TOPO vise à éclairer les choix des intervenants et des décideurs impliqués dans la mise en place et la promotion de milieux de vie inclusifs, sains et sécuritaires. Chaque numéro, axé sur un thème, conjugue une analyse critique de données probantes pertinentes avec des observations ou des illustrations pouvant contribuer à l'application de ces connaissances dans le contexte québécois.

AVANT-PROPOS

L'Institut national de santé publique du Québec est le centre d'expertise et de référence en matière de santé publique au Québec. Sa mission est de soutenir le ministre de la Santé et des Services sociaux dans sa mission de santé publique. L'Institut a également comme mission, dans la mesure déterminée par le mandat que lui confie le ministre, de soutenir Santé Québec, la Régie régionale de la santé et des services sociaux du Nunavik, le Conseil cri de la santé et des services sociaux de la Baie James et les établissements de santé et de services sociaux, dans l'exercice de leur mission de santé publique.

La collection *Transfert de connaissances* rassemble sous une même bannière une variété de productions scientifiques dont le format a été adapté pour une adéquation plus fine aux besoins de la clientèle cible.

Ce TOPO a pour objectif de fournir aux intervenants en santé publique s'intéressant à la question du logement des connaissances sur la discrimination en matière de logement, en mettant en lumière ses motifs, ses impacts sur la santé, une estimation de son ampleur au Québec, ainsi que des stratégies reconnues pour la prévenir. Un encadré « En résumé » est présenté au début de chacune des sections afin de faire ressortir les points saillants et de faciliter la lecture.

Québec

COMMENT DÉFINIR LA DISCRIMINATION EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET SES DIFFÉRENTS MOTIFS?

En résumé

Dans le contexte du logement, la discrimination peut rendre difficiles l'obtention et l'occupation d'un logement sain, sécuritaire et abordable. Elle se manifeste sous plusieurs motifs, incluant la discrimination ethnique, familiale, socio-économique, de genre, d'âge, de santé ou liée à une situation de handicap.

On considère la discrimination en lien au logement comme « (…) tout comportement, pratique ou politique, dans le domaine public ou privé, qui porte directement, indirectement ou systématiquement préjudice, en privant les membres de groupes sociaux, historiquement défavorisés, de l'accès équitable au logement ou de la jouissance de ce dernier. » (Novac *et al.*, 2002, p. 11). La littérature sur la discrimination et le logement en reconnaît plusieurs motifs, dont les principales sont résumées dans le tableau 1[1].

[1] À noter que l'ensemble des détails méthodologiques relatifs à ce TOPO sont disponibles dans l'annexe méthodologique fournie dans un document à part. Celui-ci est disponible sur le site de l'INSPQ.

Tableau 1 Les motifs de discrimination en matière de logement

Motif de discrimination	**Définition**
Discrimination ethnique	Réfère aux pratiques ou comportements qui empêchent ou restreignent l'accès et/ou le maintien au logement d'une personne ou d'un groupe en raison de son origine ethnique ou de sa nationalité (Auer et Ruedin, 2023; Auspurg *et al*., 2019; Björnsson *et al*., 2018).
Discrimination par rapport au statut familial	Désigne le traitement défavorable d'une personne ou d'une famille en raison de la composition de son ménage. Cela inclut le refus de louer ou des conditions défavorables imposées aux familles avec enfants, aux parents seuls, ou à toute configuration familiale qui ne correspond pas aux normes ou préférences du locateur (Challe *et al*., 2021; Murchie et Pang, 2018).
Discrimination socio-économique	Consiste à traiter une personne ou un groupe de manière défavorable en raison de sa situation financière, de son niveau de revenu ou du statut social. Se manifeste par le refus de louer à des personnes à faibles revenus, à celles bénéficiant d'aide sociale, ou encore l'imposition de conditions plus strictes (dépôt de sureté, garanties supplémentaires, enquêtes de crédit) (Langowski *et al*., 2020; Mehdipanah *et al*., 2020).
Discrimination de genre ou d'orientation sexuelle	Dénote un traitement inégal des personnes en raison de leur sexe ou de leur identité de genre. Cela peut inclure des refus de location, des conditions de logement plus strictes ou du harcèlement sexiste et/ou sexuel. Les femmes, notamment les mères qui élèvent leurs enfants seules et les victimes de violence conjugale, ainsi que les personnes LGBTQ+, subissent plus souvent ces pratiques discriminatoires (Gusciute *et al*., 2022; Murchie et Pang, 2018).
Discrimination liée à une situation de handicap (physique et/ou mental)	Se manifeste lorsque des personnes en situation de handicap ne peuvent accéder à un logement adapté à leur besoin en raison de déficiences ou d'incapacités. Cela peut inclure des refus de location par crainte de coûts supplémentaires ou d'aménagements requis, ou encore par la présence de préjugés associés aux personnes vivant avec un trouble mental (Association canadienne pour la santé mentale, 2014; Burgdorf et Bell, 1984; Jeter, 2016).
Discrimination liée à l'âge	Réfère à un traitement inéquitable ou à des restrictions imposées à des personnes en raison de leur âge, lors de la recherche de logement ou de l'accès à des services résidentiels. Cela peut se manifester par des refus de location, des hausses de prix, ou des conditions plus strictes spécifiquement appliquées aux jeunes ou aux personnes âgées (Bonnet et Pollard, 2021; Simard, 2024; Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023).

Encadré 1. La discrimination et le cadre conceptuel de l'INSPQ sur le logement et la santé

Le cadre conceptuel logement et santé publié par l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) (O'Neill et al., 2024) peut servir de toile de fond pour relier les caractéristiques du logement (ex. qualité, accès, abordabilité, localisation, environnement résidentiel) à des enjeux de bien-être et de santé, tout en identifiant les facteurs sociaux et systémiques qui exacerbent les inégalités menant à différents motifs de discrimination. Par exemple, des composantes du modèle, comme les dynamiques démographiques et migratoires, de même que les orientations politiques et les inégalités sociales, peuvent entraîner l'apparition de plusieurs motifs de discrimination. Également, certaines caractéristiques des ménages peuvent engendrer des motifs de discrimination, particulièrement au niveau de la composition et des besoins, de la position socio-économique et des habitudes de vie.

COMMENT LA DISCRIMINATION EN MATIÈRE DE LOGEMENT EST-ELLE MESURÉE?

En résumé

La discrimination en matière de logement peut être mesurée à travers diverses méthodes, directes et indirectes. La méthode dite des « tests en couple », où deux candidats similaires diffèrent par un seul facteur comme l'ethnicité, permet de détecter un traitement différencié, bien que cette méthode soit coûteuse à déployer à grande échelle. L'analyse des données démographiques et des plaintes déposées auprès des organismes, ainsi que les études longitudinales, peuvent également révéler des effets à long terme de la discrimination, mais elles présentent certaines limites, notamment en termes de portée ou de durée. L'étude des politiques de logement peut révéler des pratiques discriminatoires structurelles, bien que leurs effets soient souvent difficiles à isoler d'autres facteurs sociaux ou économiques. Enfin, les études qualitatives sont utiles pour connaître les perceptions, attitudes et interactions des personnes victimes de discrimination. La combinaison de plusieurs approches peut aider à obtenir une image plus complète de la discrimination et des obstacles systémiques qui persistent.

La présente section détaille les différentes méthodes utilisées pour mesurer la discrimination en matière de logement. On peut généralement classer ces méthodes comme étant directes ou indirectes. L'approche directe essaie de détecter ou d'observer empiriquement les comportements qui constituent une différence de traitement tandis que l'approche indirecte tente d'identifier les conséquences de la discrimination à partir d'analyses provenant, par exemple, de données démographiques ou d'études des politiques (Galster, 1992).

Approche directe

La plus couramment utilisée est celle des « tests en couple » (*matched-pair testing*) (Cross *et al.*, 2023). Elle consiste à proposer deux candidats ayant des caractéristiques similaires (âge, emploi, revenu, etc.) à l'exception d'un facteur particulier, comme l'ethnicité ou le genre. Ceux-ci demandent des informations ou postulent pour le même logement. Toute différence (par ex., demande d'enquête de crédit, les conditions de location, ou la qualité des logements présentés) permet de déceler la présence de discrimination. Cette méthode permet d'accumuler des indices de traitement différencié. Elle est fréquemment utilisée de pair avec des analyses de régressions afin de tester des hypothèses et de vérifier si des associations sont statistiquement significatives (Galster *et al.*, 2018).

L'examen des plaintes déposées auprès d'organismes tels que les commissions des droits de la personne (au Québec, il s'agit de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) peut aussi être utilisé pour mesurer la discrimination en matière de logement. Le nombre et la nature des plaintes liées à la discrimination peuvent faciliter la collecte d'informations sur les pratiques discriminatoires. Quoique cette méthode puisse fournir des données officielles, certaines victimes peuvent ne pas signaler la présence de discrimination par peur de représailles, par manque de connaissance des recours légaux ou par manque d'accompagnement pour naviguer dans le système. Cela peut mener à une sous-estimation de l'ampleur de la problématique.

Enfin, les études qualitatives peuvent jouer un rôle important pour étudier la discrimination en matière de logement, car elles permettent de recueillir des témoignages directs des personnes concernées, révélant des expériences personnelles et nuancées. Elles aident à comprendre les mécanismes souvent subtils propres à la discrimination pouvant être ignorés dans les analyses de type quantitatives. En examinant les perceptions, les attitudes et les interactions, elles sont parfois en mesure de révéler comment les préjugés et stéréotypes influencent les décisions des propriétaires ou des agences immobilières et conduisent à de la discrimination. Cependant, ce type d'études impliquent généralement un faible nombre de participants, ce qui rend la généralisation des constats difficile, voire impossible.

Approche indirecte

L'analyse des données démographiques peut révéler des motifs de discrimination en matière de logement en fonction de facteurs comme l'origine ethnique, le revenu ou la localisation géographique. Par exemple, les cartes disponibles sur le Géoportail de santé publique du Québec (https://cartes.inspq.qc.ca/geoportail), peuvent montrer la concentration de logements de mauvaise qualité au sein de certains quartiers par rapport à d'autres, ou encore effectuer d'autres corrélations révélatrices de disparités.

Les conséquences de la discrimination en matière de logement peuvent également être révélées à travers des études longitudinales suivant l'évolution des conditions de vie et de santé des locataires dans différents types de logements et de quartiers. Ces études comparent les résultats de santé (comme les maladies respiratoires ou l'exposition à des dangers environnementaux) chez différents groupes habitant des logements de qualité variable (Cross *et al.*, 2023; Galster *et al.*, 2018).

L'étude des politiques de logement (comme les règlements de zonage, les subventions ou les aides au logement) peut enfin révéler des pratiques discriminatoires qui favorisent ou désavantagent certains groupes sociaux. Par exemple, les politiques de zonage restrictif ou l'absence de logements sociaux dans certains quartiers peuvent indirectement discriminer certaines populations. Même si ce type de méthode permet de comprendre les barrières structurelles relatives à la discrimination en matière de logement, les effets des politiques sont parfois difficiles à isoler d'autres facteurs économiques ou sociaux.

QUELS SONT LES EFFETS DE LA DISCRIMINATION EN MATIÈRE DE LOGEMENT SUR LA SANTÉ?

En résumé

Malgré le nombre limité d'études scientifiques sur le sujet, les quelques études analysées suggèrent que la discrimination en matière de logement pourrait avoir des impacts négatifs sur la santé tout au long du parcours de vie. Une revue récente révèle que ces effets sont particulièrement marqués dans les quartiers où on retrouve une forte concentration d'un groupe ethnique ou d'une communauté culturelle minoritaire et où des pratiques discriminatoires comme le *redlining*[2] peuvent compromettre le bien-être. Les études soulignent également l'importance des facteurs liés au quartier, comme la cohésion sociale et les infrastructures, qui peuvent moduler ces impacts.

La littérature révèle des associations entre la discrimination et l'accès à un logement sain et sécuritaire. Mais qu'en est-il des conséquences potentielles sur la santé que génère la présence de ces discriminations? Même si le lien entre la santé et la discrimination en matière de logement demeure un sujet relativement peu étudié (Cross *et al*., 2023; Mehdipanah *et al*., 2018), plusieurs effets potentiels sur la santé ont été documentés.

Dans une revue de portée synthétisant 32 études primaires, Cross et son équipe (2023) associent la présence de discrimination ethnique par rapport au logement à certaines conséquences sur la santé, telles que la détresse psychologique, la dépression, l'anxiété et des complications liées à la naissance, comme la survenue de bébés de faible poids de même que des naissances prématurées. Les disparités en matière de santé, mentionnent-ils, sont particulièrement importantes dans les quartiers où les niveaux de discrimination sont élevés, notamment dans les communautés à forte concentration de populations ethniques. La majorité des études incluses dans cette revue ont été réalisées aux États-Unis, où des pratiques informelles telles que le *redlining* ont eu pour effet de compromettre la santé et le bien-être de plusieurs communautés à forte concentration ethnique.

[2] Le *redlining* est une pratique discriminatoire, généralement concentrée aux États-Unis, dans laquelle des institutions, notamment les banques et les compagnies d'assurance, refusent ou limitent les services financiers (comme les prêts hypothécaires) au sein de quartiers habités par des minorités raciales, en les classant comme des zones à haut risque.

Les travaux de Mehdipanah et ses collègues (2018), réalisés à Détroit, explorent quant à eux les liens entre la discrimination en matière de logement et la santé en utilisant une approche mixte combinant des méthodes qualitatives et quantitatives. L'analyse des données montre que les impacts, tant sur la santé mentale (ex. : dépression et anxiété) que physique (ex. : asthme et maladies cardiovasculaires), demeurent le thème le plus soulevé par les participants à l'étude. Ces derniers ont mentionné que les barrières structurelles et sociales propres au fait d'habiter un quartier fortement touché par la discrimination peuvent également mener à la survenue de problèmes de santé physiques et mentaux à long terme (ex. : diminution de l'espérance de vie).

Enfin, l'article de Yang et de son équipe (2016) examine comment les caractéristiques des quartiers peuvent influencer la relation entre la discrimination en matière de logement et la santé. L'étude, réalisée à Philadelphie, suggère que la discrimination a un impact négatif sur la santé mentale et physique des individus, mais qu'elle peut être modulée positivement, ou négativement, par des facteurs tels que la qualité du voisinage, les ressources disponibles et le niveau de cohésion sociale. De plus, les auteurs soulignent que les répercussions adverses sur la santé sont plus importantes dans les quartiers favorisés que dans ceux présentant de plus grandes concentrations de minorités ethniques et de groupes désavantagés au niveau socioéconomique. Selon Yang et ses collaborateurs (2016), ce constat semble être dû au fait que les individus percevant de la discrimination en matière de logement dans les quartiers plus favorisés pourraient se sentir inférieurs à leurs voisins ou encore privés de leurs droits fondamentaux relativement à ces derniers. À l'inverse, le fait d'habiter au sein de quartiers présentant de plus grandes concentrations de minorités ethniques et de groupes désavantagés au niveau socioéconomique semble atténuer cette association et favoriser une certaine forme d'égalité entre les individus – tout en diminuant la discrimination perçue.

SUR QUELS MOTIFS DE DISCRIMINATION PORTENT LES ÉTUDES ET QUELS EN SONT LES CONSTATS?

En résumé

Une recherche documentaire effectuée par l'auteur de ce document a permis d'identifier onze articles scientifiques publiés entre 2016 et 2023. Ces articles tendent à démontrer que la discrimination ethnique en matière de logement est présente, bien qu'une revue systématique observe un déclin au fil des décennies. Toujours selon ces articles, la discrimination basée sur le statut familial semble particulièrement toucher les mères monoparentales, tandis que la discrimination de genre apparaît se manifester à travers des taux d'acceptation plus favorable envers les femmes que les hommes. Enfin, on constate une surreprésentation des publications sur la discrimination ethnique au sein de la littérature scientifique en comparaison avec les autres formes de discrimination.

Dix des onze articles[3] retenus se sont attardés à la discrimination ethnique[4] (Auer (2023), Auspurg (2019), Björnsson (2018), Boeing (2020), Branigan (2023), Galster (2018), Greenberg (2016), Gusciute (2022), Langowski (2020) et MacDonald 2018). Quelques articles démontrent cette association et ont été sélectionnés selon leur capacité à la mettre en évidence dans divers contextes. Les recherches expérimentales menées par Björnsson (2018) révèlent qu'en Islande, les hommes d'origine polonaise ont moins de chances de recevoir une réponse favorable lorsqu'ils soumettent une demande pour louer un appartement sur une plateforme en ligne, comparativement aux femmes polonaises et aux personnes natives du pays, peu importe leur sexe. La combinaison de l'origine ethnique et du sexe semble donc, dans ce cas, conduire à de la discrimination dans le processus d'obtention d'un appartement. Auer (2023) propose aussi, pour la Suisse, que le taux d'acceptation pour visiter un appartement pourrait être influencé positivement par des évènements relatifs à des représentations politiques faites par des joueurs de soccer d'origine Kosovo-Albanienne évoluant pour l'équipe nationale suisse lors d'un match de coupe du monde. Cela semble avoir eu pour effet d'amenuiser la discrimination au logement pour cette ethnie minoritaire en Suisse, et a démontré, en contrepartie, qu'elle était bel et bien présente avant les évènements relatifs au match de soccer. Enfin, une revue systématique avec méta-analyse de portée internationale affirme que l'ensemble des 73 études expérimentales retenues, comprises entre 1973 et 2015 et s'intéressant à différentes ethnies, révèle la présence de discrimination ethnique en matière de logement (Auspurg *et al*., 2019). L'analyse réalisée par les auteurs indique cependant un déclin de cette forme de discrimination au cours des quatre dernières décennies, même si elle demeure encore statistiquement significative aujourd'hui.

Deux articles se sont attardés à la question de la discrimination de statut familial (Challe *et al*., 2021; Murchie et Pang, 2018). Le premier d'entre eux, réalisé par Challe et son équipe (2021), postule que les femmes monoparentales feraient face à de la discrimination quand elles postulent pour l'obtention d'un appartement de deux ou trois chambres à coucher dans la région de Paris (France) comparativement aux couples avec enfants postulant pour les mêmes unités locatives. Les auteurs avancent que la différence entre ces deux groupes s'amenuise lorsque les femmes monoparentales signalent qu'elles travaillent pour une organisation publique, et donc projettent une image de stabilité financière. Les travaux de Murchie et Pang (2018) font écho à ceux de Challe (2021), et semblent démontrer, à l'aide des annonces *Craigslist*[5] des 20 villes les plus populeuses des États-Unis, que les parents monoparentaux sont discriminés quand ils posent leur candidature par courriel pour visiter un appartement. En comparaison, les auteurs notent que les couples gais blancs et ceux avec enfants pouvant compter sur deux salaires reçoivent plus de réponses favorables de la part des propriétaires.

[3] À noter que plusieurs de ces articles étudient de multiples motifs de discrimination en même temps.

[4] À noter qu'il y a une surreprésentation des articles portant sur la discrimination ethnique au sein de la littérature scientifique (Murchie et Pang, 2018) et que l'état actuel des connaissances ne permet pas de distinguer clairement si les études portent spécifiquement sur l'accès au logement ou le maintien au logement. C'est pourquoi nous avons préféré utiliser une terminologie plus englobante qui correspond plus adéquatement à ce que l'on retrouve dans les écrits scientifiques.

[5] Fondé en 1995, *Craigslist* est une plateforme de petites annonces en ligne où les utilisateurs peuvent acheter, vendre et échanger divers biens et services, rechercher des logements, des emplois, et des évènements locaux.

Enfin, deux articles ont étudié la discrimination de genre en matière de logement (Gusciute *et al.*, 2022; Murchie et Pang, 2018). Les travaux de Gusciute et de son équipe (2022), réalisés en Irlande, rapportent que les hommes irlandais reçoivent moins de réponses positives pour visiter un appartement comparativement aux femmes irlandaises. Les auteurs rappellent cependant que ces dernières sont plus susceptibles de se voir demander si elles louent seules ou avec leur partenaire et si elles ont des enfants. De surcroit, les femmes ont plus de chances d'être invitées à visiter un appartement que les hommes lorsqu'elles indiquent qu'elles ont un emploi dans leur premier courriel.

Les travaux réalisés par Murchie et Pang (2018) apparaissent démontrer, à l'aide des annonces *Craigslist* des 20 villes les plus populeuses des États-Unis, une tendance similaire à celle mise en lumière par Gusciute *et al.* (2022). En effet, les résultats de leurs travaux tendent à affirmer que les femmes sont généralement préférées aux hommes quand elles demandent des informations par courriel au sujet d'un appartement vacant (peu importe l'ethnicité). Toutefois, les auteurs notent, selon leurs analyses, que les femmes monoparentales de même que les femmes noires semblent plus fréquemment victimes de discrimination par rapport aux femmes blanches au niveau des mêmes demandes envoyées par courriel, et ce, peu importe leur classe sociale.

QUE SAVONS-NOUS SUR LES CONSÉQUENCES ET LES COMPORTEMENTS LIÉS À LA DISCRIMINATION EN MATIÈRE DE LOGEMENT AU QUÉBEC?

En résumé

Bien que la Charte des droits et libertés interdise la discrimination en matière de logement au Québec, celle-ci peut persister sous des formes souvent subtiles et cachées, rendant sa mesure difficile. Les approches indirectes, comme l'analyse de données de recensement, révèlent des disparités touchant les personnes immigrantes, les personnes issues des minorités visibles, les Premières nations et Inuit et les familles monoparentales, qui sont plus susceptibles de vivre dans des logements inadaptés ou de consacrer une part importante de leur revenu au logement. Les approches directes, telles que les enquêtes de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ), confirment que la discrimination est souvent liée à la condition sociale, aux situations de handicap, ou à l'origine ethnique. À Montréal, des études montrent que les immigrants et les minorités visibles sont plus fréquemment victimes de discrimination en matière de logement.

Même si la Charte des droits et libertés de la personne du Québec interdit la discrimination basée sur le sexe, l'identité, la condition sociale ou l'expression de genre, celle-ci semble être présente, à différentes échelles, dans le marché locatif québécois. Il demeure cependant difficile de la mesurer adéquatement étant donné qu'elle se manifeste régulièrement par des gestes ou des paroles subtils, et ce, tout au long des étapes relatives à l'obtention et à l'occupation d'un logement (Cross *et al.*, 2023;

Mehdipanah et Weinstein, 2023; Murchie et Pang, 2018). À cet égard, aucune manière unique ne peut circonscrire l'ensemble de la problématique au Québec. Plusieurs approches permettent toutefois de brosser, au mieux, un portrait parcellaire de la situation. Elles peuvent être classées en deux grandes catégories, selon qu'elles abordent la discrimination avec une approche indirecte ou directe (Novac *et al*., 2002)[6]. L'approche indirecte tente d'identifier les conséquences de la discrimination à partir d'analyses secondaires provenant de bases de données telles que le recensement, tandis que l'approche directe essaie de détecter ou d'observer empiriquement les comportements qui constituent une différence de traitement (Galster, 1992).

Approche indirecte : barrières structurelles d'accès au logement

Plusieurs indicateurs provenant des données du recensement de la population canadienne de 2021, ventilés pour le Québec, permettent de souligner des disparités qui pourraient être interprétées en partie comme des conséquences de la discrimination en matière de logement. Au niveau de la taille des logements, on peut constater que 16 % des personnes immigrantes et 26 % des résidents non permanents vivent au sein de logements considérés de taille non convenable comparativement à 5 % pour le reste de la population québécoise (Statistique Canada, 2023)[7]. Pour les familles monoparentales, il s'agit de 14 % contre 8 % pour les couples avec enfants (Statistique Canada, 2023).

Au niveau du taux d'effort[8], soit le pourcentage du revenu attribué aux frais de logement, on observe que 16 % des personnes immigrantes et 33 % des résidents non permanents consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, comparativement à 10 % pour le reste de la population québécoise (Statistique Canada, 2023). Chez les familles monoparentales, on remarque qu'il s'agit de 15 % contre 5 % pour les couples avec enfants (Statistique Canada, 2023).

Toujours en lien avec les données du recensement de la population canadienne de 2021, Omboudou et Lüthi (2023) se sont penchés sur la situation des personnes noires du Québec. Il en ressort que ces dernières sont proportionnellement plus affectées que celles qui ne sont pas issues des minorités visibles par rapport à la taille des logements, à leur état de même qu'au niveau de l'abordabilité. Les auteurs soulignent également que dans les communautés noires, les personnes de certaines catégories sociodémographiques sont particulièrement affectées, nommément, les jeunes, les résidents non permanents et les femmes.

---

6 La troisième forme de discrimination, selon la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse du Québec, est celle dite systémique. Par rapport au logement, l'étude de cette forme de discrimination permet de comprendre comment des politiques, des pratiques institutionnelles et des préjugés contribuent à l'exclusion de certains groupes à l'accès à un logement adéquat. Ces inégalités peuvent entraîner des répercussions sur la qualité de vie et la santé des personnes touchées.

7 Les données provenant du recensement peuvent révéler des tendances en matière de logement en fonction des caractéristiques démographiques des habitants. Par exemple, une surreprésentation de certains groupes dans des logements plus petits et de moindre qualité pourrait indiquer la présence de barrières dans l'accès à des logements de taille convenable. Ces barrières peuvent entre autres découler de pratiques discriminatoires, comme des refus de location basés sur l'origine ethnique ou encore des exigences financières excessives ou illégales.

8 Certains groupes de la société, qui subissent déjà des inégalités dans l'accès à l'éducation et à l'emploi, sont souvent surreprésentés dans les catégories de population avec un taux d'effort élevé. Cela peut conduire à une exclusion de ces groupes, et de la discrimination, même si le critère peut sembler en apparence neutre (Goyer, 2020).

Approche directe : pratiques discriminatoires et/ou traitement différentié

La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ) compile régulièrement des données sur la discrimination en matière de logement au Québec. À ce sujet, la CDPDJ ouvre annuellement environ 60 à 80 dossiers d'enquête pour des motifs de discrimination liés au logement, soit environ 8 % à 11 % de l'ensemble des dossiers traités dans l'année depuis 2017-2018 (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, 2023, 2024). Les dossiers ouverts portent sur plusieurs motifs de discrimination, dont les plus fréquentes sont la condition sociale, le handicap ou l'origine ethnique (ou nationale).

Au niveau de la situation montréalaise, la Direction régionale de santé publique de Montréal souligne, d'après les données issues du rapport Écho de la Ville de Montréal réalisé en 2020, que 22 % des personnes immigrantes déclarent avoir rencontré de la difficulté à trouver un logement en raison d'une ou de plusieurs motifs de discriminations comparativement à 16 % des non-immigrants (Goudreau *et al.*, 2024). On note toutefois une diminution pour 2023, où il s'agit de 17 % contre 12 % (Ville de Montréal, 2023). Aussi, Goudreau et son équipe (2024) soutiennent que les personnes provenant de minorités visibles sont trois fois plus susceptibles de rapporter une expérience de discrimination en lien avec le logement comparativement aux autres groupes.

QUELLES SONT LES STRATÉGIES PROPOSÉES PAR DES ORGANISMES CANADIENS EN MATIÈRE DE LOGEMENT?

En résumé

Plusieurs rapports canadiens recensent des stratégies pour lutter contre la discrimination en matière de logement. Ces recommandations incluent des protections législatives renforcées, et des mesures spécifiques pour soutenir les groupes marginalisés, tels que les Autochtones ou les personnes en situation de vulnérabilité. D'autres propositions visent à financer des programmes pour les nouveaux arrivants, surveiller les pratiques discriminatoires dans le marché locatif, et promouvoir des logements sociaux ou coopératifs. Enfin, l'adoption d'une approche intersectionnelle et fondée sur les droits de la personne, accompagnée d'une collecte de données précises, est jugée essentielle pour mieux comprendre et agir contre ces discriminations.

Commission ontarienne des droits de la personne (2008)

Les principales recommandations provenant de ce rapport incluent l'amélioration de la sensibilisation des locataires et des locateurs aux droits de la personne et aux mécanismes d'application en élaborant des guides pratiques sur les obligations légales en matière de droits de la personne par rapport au logement. Une collaboration proactive entre la Commission ontarienne des droits de la personne et les organisations communautaires œuvrant dans le domaine du logement est également encouragée. Il est aussi recommandé d'introduire des modifications législatives pour ajouter la condition sociale comme motif de discrimination dans le Code des droits de la personne de l'Ontario, offrant ainsi une protection accrue aux personnes en situation de précarité financière et aux personnes en situation d'itinérance. Enfin, on souligne l'importance de mieux protéger les groupes historiquement défavorisés

en matière de logement, notamment les autochtones, au moyen de mesures spécifiques de soutien et de sensibilisation culturelle.

Canadian Centre for Housing Rights (2022)

Le rapport recommande que le gouvernement du Canada développe de nouvelles sources de financement pour les programmes d'aide aux nouveaux arrivants, afin que les organismes puissent mieux relever les défis spécifiques auxquels sont confrontés les nouveaux arrivants lors de l'obtention d'un logement. Il suggère également la mise en place de services de garant gratuits[9] pour les nouveaux arrivants n'ayant pas d'historique de crédit au Canada. Enfin, il appelle à une surveillance accrue des pratiques discriminatoires dans le marché locatif et à la promotion de logements abordables, notamment par le développement du logement coopératif et non lucratif.

Housing Discrimination & Spatial Segregation in Canada (2021)

Le rapport insiste sur l'importance de garantir l'accès à la justice pour les victimes de discrimination en renforçant l'assistance légale et la formation des personnes dans le système judiciaire. Il est également proposé d'augmenter les ressources allouées au logement social, en tenant compte des besoins des groupes marginalisés. Le rapport recommande également une réforme du système fiscal pour lutter contre la spéculation immobilière, et une surveillance accrue des pratiques de zonage pour éviter la ségrégation, une cause importante de discrimination en matière de logement (Desmond, 2016). Enfin, il appelle à la mise en œuvre de stratégies de logement pour les peuples autochtones, en conformité avec la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones.

Rapport annuel 2022-2023 de la Défenseure fédérale du logement (2023)

Le rapport recommande d'adopter une approche fondée sur les droits de la personne pour éviter toute forme de discrimination en matière de logement. Il appelle également à l'utilisation d'une approche intersectionnelle au sein des programmes et des interventions, reconnaissant que les personnes confrontées à plusieurs motifs de discrimination en matière de logement subissent généralement des entraves plus importantes dans l'obtention d'un logement. Le rapport insiste également sur l'importance de collecter des données plus précises pour mieux comprendre cette problématique et ainsi agir plus efficacement.

[9] Un service de garant gratuit en matière de logement est une solution qui permet à des locataires, souvent en difficulté financière ou n'ayant pas de proches en mesure de se porter garants, d'obtenir un garant sans frais. Un garant est une personne ou une organisation qui s'engage à payer le loyer du locataire si celui-ci n'est pas en mesure de le faire.

RÉFÉRENCES

Association canadienne pour la santé mentale. (2014). *Le logement : un déterminant majeur de la santé mentale*. Association canadienne pour la santé mentale.

Auer, D. et Ruedin, D. (2023). How one gesture curbed ethnic discrimination. *European Journal of Political Research*, *62*(3), 945–966. https://doi.org/10.1111/1475-6765.12547

Auspurg, K., Schneck, A. et Hinz, T. (2019). Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, *45*(1), 95–114. https://doi.org/10.1080/1369183X.2018.1489223

Björnsson, D. F., Kopsch, F. et Zoega, G. (2018). Discrimination in the housing market as an impediment to European labour force integration: the case of Iceland. *Journal of International Migration and Integration*, *19*(3), 829–847. https://doi.org/10.1007/s12134-018-0574-0

Boeing, G. (2020). Online rental housing market representation and the digital reproduction of urban inequality. *Environment and Planning A : Economy and Space*, *52*(2), 449–468. https://doi.org/10.1177/0308518X19869678

Bonnet, F., et Pollard, J. (2021). Tenant selection in the private rental sector of Paris and Geneva. *Housing Studies*, *36*(9), 1427–1445. https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769565

Branigan, A. R., et Hall, M. (2023). Colorism in the rental housing market : field experimental evidence of discrimination by skin color. *Social Psychology Quarterly*, *86*(3), 275–297. https://doi.org/10.1177/01902725221129624

Burgdorf, R. L., et Bell, C. G. (1984). Eliminating Discrimination Against Physically and Mentally Handicapped Persons: A Statutory Blueprint. *Mental and Physical Disability Law Reporter*, *8*(1), 64–75.

Canadian Centre for Housing Rights. (2022). *"Sorry, it' s rented." Measuring Discrimination Against Newcomers in Toronto's Rental Housing Market*. Canadian Centre for Housing Rights.

Centre for Equality Rights in Accommodation. (2021). *Housing discrimination & spatial segregation in Canada. Report to the UN General Assembly and Human Rights Council*. Centre for Equality Rights in Accommodation.

Challe, L., Gallo, J. L., L'Horty, Y., Parquet, L. du, Petit, P. et Dutreuilh, C. (2021). Lone parent seeks apartment : housing discrimination and family status in Paris. *Population, English Edition*, *76*(1), 73–106.

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. (2023). *Rapport d'activités et de gestion 2022-2023*. Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. (2024). *Rapport d'activités et de gestion 2023-2024*. Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

Cross, R. I., Huỳnh, J., Bradford, N. J. et Francis, B. (2023). racialized housing discrimination and population health: a scoping review and research agenda. *Journal of Urban Health*, *100*(2), 355–388. her. https://doi.org/10.1007/s11524-023-00725-y

Desmond, M. (2016). *Evicted : Poverty and profit in the American city* (pp. xi, 420). Crown Publishers/Random House.

Dunn, J. R. (2000). Housing and Health Inequalities : Review and Prospects for Research. *Housing Studies*, *15*(3), 341–366. https://doi.org/10.1080/02673030050009221

Filion, M. (2018). Condition sociale. In *Dictionnaire encyclopédique du Droit québécois*. Gaudet Éditeur ltée.

Galster, G. (1992). Research on discrimination in housing and mortgage markets : assessment and future directions. *Housing Policy Debate*, *3*, 637–683. https://doi.org/10.1080/10511482.1992.9521105

Galster, G., MacDonald, H. et Nelson, J. (2018). What explains the differential treatment of renters based on ethnicity? New Evidence From Sydney. *Urban Affairs Review*, *54*(1), 107–136. https://doi.org/10.1177/1078087416679735

Goudreau, S., Zaïm, C. et Kouhio Depri, D. (2024). *Le logement : un enjeu de santé publique. Présentation au Groupe d'expertise pour le développement des cités interculturelles au Québec*. Direction régionale de santé publique de Montréal. Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

Goyer, R. (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

Greenberg, D., Gershenson, C., et Desmond, M. (2016). *Discrimination in evictions : empirical evidence and legal challenges*. https://www.semanticscholar.org/paper/Discrimination-in-Evictions-%3A-Empirical-Evidence-*-Greenberg-Gershenson/c85e78dd1f65b046ecabb3d3cbbd9401f8950dc9

Greenhalgh, T. et Peacock, R. (2005). Effectiveness and efficiency of search methods in systematic reviews of complex evidence : audit of primary sources. *BMJ*, *331*(7524), 1064–1065. https://doi.org/10.1136/bmj.38636.593461.68

Gusciute, E., Mühlau, P. et Layte, R. (2022). Discrimination in the rental housing market : a field experiment in Ireland. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, *48*(3), 613–634. https://doi.org/10.1080/1369183X.2020.1813017

Jeter, M. J. (2016). No handicapped people allowed : the need for objective accessibility standards under the fair Housing Act. *Washington Law Review*, *91*, 325.

Langowski, J., Berman, W., Brittan, G., LaRaia, C., Lehmann, J.-Y. et Woods, J. (2020). Qualified renters need not apply: race and housing voucher discrimination in the Metropolitan Boston rental housing market. *Georgetown Journal on Poverty Law and Policy*, *28*(1), 35–74.

MacDonald, H., Galster, G. et Dufty-Jones, R. (2018). The geography of rental housing discrimination, segregation, and social exclusion : new evidence from Sydney. *Journal of Urban Affairs*, *40*(2), 226–245. https://doi.org/10.1080/07352166.2017.1324247

Mehdipanah, R., Bess, K., Tomkowiak, S., Richardson, A., Stokes, C., White Perkins, D., Cleage, S., Israel, B. A. et Schulz, A. J. (2020). Residential racial and socioeconomic segregation as predictors of housing discrimination in Detroit Metropolitan Area. *Sustainability*, *12*(24), Article 24. https://doi.org/10.3390/su122410429

Mehdipanah, R., Ramirez, J., Abedin, S. et F. Brown, S. (2018). Housing discrimination and health : understanding potential linking pathways using a mixed-methods approach. *Social Sciences*, *7*(10), Article 10. https://doi.org/10.3390/socsci7100194

Mehdipanah, R. et Weinstein, L. C. (2023). Bricks and mortar of well-being : exploring the housing-health connection. *BMC Public Health*, *23*(1), 1913. https://doi.org/10.1186/s12889-023-16844-9

Murchie, J. et Pang, J. (2018). Rental housing discrimination across protected classes : evidence from a randomized experiment. *Regional Science and Urban Economics*, *73*, 170–179. https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.10.003

Novac, S., Darden, J., Hulchanski, D. et Seguin, A.-M. (2002). *Housing discrimination in Canada : the state of knowledge* (p. 110). SCHL. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_5/housing_discrimination_in_canada.pdf

Simard, J. (2024). *Vieillissement et crise du logement : Gentrification, précarité et résistance*. Presses de l'Université de Montréal.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2023). *Denied renting : lived experiences of rental discrimination*. Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Statistique Canada. (2023). *Indicateurs de logement, Recensement de 2021*. Statistique Canada. https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/dv-vd/housing-logement/index-fr.cfm#

Ville de Montréal. (2023). *Echo 2023 : le baromètre de la Ville de Montréal sur l'inclusion des personnes immigrantes*. Ville de Montréal.

Yang, T.-C., Chen, D., et Park, K. (2016). Perceived housing discrimination and self-reported health: how do neighborhood features matter? *Annals of Behavioral Medicine : A Publication of the Society of Behavioral Medicine*, *50*(6), 789–801. https://doi.org/10.1007/s12160-016-9802-z

La discrimination en matière de logement

AUTEUR

Sébastien O'Neill, M.A., conseiller scientifique
Direction du développement des individus et des communautés

SOUS LA COORDINATION DE

Maryse Caron, Ph. D., cheffe d'unité scientifique
Direction du développement des individus et des communautés

RÉVISION

Audrey Chabelier, agente de planification, de programmation et de recherche
Maude Landreville, agente de planification, de programmation et de recherche
Direction de santé publique du Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal

Caroline Freulon, agente de planification, de programmation et de recherche
Direction de santé publique du Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Montérégie-Centre

Les réviseuses ont été conviées à apporter des commentaires sur la version préfinale de ce document et en conséquence, n'en ont pas révisé ni endossé le contenu final.

L'auteur ainsi que les membres du comité scientifique et les réviseuses ont dûment rempli leurs déclarations d'intérêts et aucune situation à risque de conflits d'intérêts réels, apparents ou potentiels n'a été relevée.

MISE EN PAGE

Marie-Cloé Lépine, agente administrative
Direction du développement des individus et des communautés

Ce document est disponible intégralement en format électronique (PDF) sur le site Web de l'Institut national de santé publique du Québec au : http://www.inspq.qc.ca.

Les reproductions à des fins d'étude privée ou de recherche sont autorisées en vertu de l'article 29 de la Loi sur le droit d'auteur. Toute autre utilisation doit faire l'objet d'une autorisation du gouvernement du Québec qui détient les droits exclusifs de propriété intellectuelle sur ce document. Cette autorisation peut être obtenue ou en écrivant un courriel à : droits.dauteur.inspq@inspq.qc.ca.

Les données contenues dans le document peuvent être citées, à condition d'en mentionner la source.

Dépôt légal – 3e trimestre 2025
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
ISSN : 1925-5748 (PDF)

© Gouvernement du Québec (2025)

Nº de publication : 3689

Institut national de santé publique Québec