

LE SECTEUR LOCATIF PRIVÉ ET SA NOUVELLE CLIENTÈLE

par

Luba Serge

septembre 1998

Ce projet a été réalisé grâce à une contribution financière de la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans le cadre du Programme de subventions de recherche. Les idées exprimées sont celles de l'auteur et ne représentent pas le point de vue officiel de la SCHL.

Le secteur locatif privé et sa nouvelle clientèle
Extrait

La présente étude examine les pratiques et les préoccupations des propriétaires d'immeubles multi-locatifs à Montréal dans un contexte de changements de leur clientèle. Trente propriétaires, choisis de façon aléatoire, ont été interviewés au téléphone durant juillet 1998. Ces propriétaires interviewés détiennent des immeubles dans quatre quartiers montréalais.

Il semblerait y avoir en parole sinon en geste, une discrimination à l'égard du statut social, ciblée surtout envers les prestataires d'aide sociale. Ceci reflète les problèmes de résidualisation, soit que les locataires se trouvent à être de plus en plus les ménages les plus pauvres. Les entrevues indiquent aussi qu'il y a une discrimination envers les immigrants, et, surtout à l'égard des Noirs. Quoique cette étude ne soit pas statistiquement valable, il demeure qu'elle semble indiquer qu'une ségrégation existe. Les entrevues laissent croire que la discrimination joue un rôle dans l'accès au logement pour certaines populations.

L'étude avait comme un objectif de savoir s'il y avait des moyens pour soutenir les propriétaires relativement à cette nouvelle clientèle. Très peu de propriétaires voient le besoin d'un soutien dans leur travail. Plusieurs ont parlé des droits des locataires, des difficultés par rapport aux prestataires d'aide sociale, mais, sauf des changements législatifs pour percevoir le loyer de cette population, très peu de solutions émanent d'eux. Quant à la cohabitation interethnique, selon les propriétaires, il y a peu de problèmes. D'une part, cela pourrait confirmer le «success story» que d'autres études ont constaté à Montréal et d'autre part, que les problèmes repérés, semblables à ceux identifiés dans le secteur social, sont minimaux. Toutefois, ce manque de problèmes pourrait aussi refléter le choix de propriétaires qui essaient de satisfaire leurs locataires actuels en choisissant d'autres locataires qui ne soient pas trop différents.

Le secteur locatif privé et sa nouvelle clientèle

Synthèse

La présente étude examine les pratiques et les préoccupations des propriétaires d'immeubles multi-locatifs à Montréal dans un contexte de changements de leur clientèle. Le propriétaire bailleur se trouve souvent à offrir un des services essentiels, l'habitat, à une population qui est aux prises avec des problèmes liés à la pauvreté et, souvent, à l'intégration dans une nouvelle société. D'une part il y a l'appauvrissement de la population, surtout des locataires. Les données les plus récentes du recensement 1996, démontrent un recul financier des familles les plus diminuées et une augmentation de ménages locataires éprouvant des besoins impérieux de logement à travers le Canada (Société canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL) 1998). L'autre important changement est l'arrivée de la nouvelle immigration. Traditionnellement centre d'accueil des immigrants au Québec, la région montréalaise continue à jouer ce rôle ; selon le Ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration, entre 1993 et 1997, 77% des immigrants admis au Québec y sont installés.

Les propriétaires interviewés détiennent des immeubles dans quatre quartiers montréalais. Trois sont des quartiers d'immigrants provenant de divers lieux et à des périodes différentes. Le quatrième quartier, Hochelaga-Maisonneuve, n'est guère touché par l'immigration et reste un quartier travailleur francophone, toutefois confronté par de sérieux problèmes de pauvreté et abandon. L'échantillon de propriétaires s'est surtout concentré dans deux quartiers opposés : Côte-des-Neiges, le plus multiethnique des quartiers dont les deux tiers de la population sont constitués d'immigrants et Hochelaga-Maisonneuve, où la population indigène s'élève à 89%.

Trente propriétaires, choisis de façon aléatoire ont été interviewés au téléphone durant juillet 1998. Seulement trois des propriétaires ont acquis leurs immeubles après la période d'effervescence du marché montréalais, soit après 1992. Par contre, douze ont fait l'acquisition durant cette période, dont huit durant le zénith, soit entre 1988 et 1989. Presque tous les immeubles sont dans la catégorie « quatre à onze logements ». Quatorze propriétaires habitent un de leurs immeubles dans le quartier, et deux autres l'ont déjà fait dans le passé.

La majorité des propriétaires trouvent que leur situation en tant que propriétaire est moins facile. Beaucoup ont parlé de la difficulté de louer des logements ou d'une clientèle moins stable. Les propriétaires notent l'appauvrissement de leur clientèle : des gens moins capables de payer le loyer. Par contre plusieurs propriétaires trouvent que la location est facile ou que cette année, la situation s'était améliorée. Cette facilité de location semble être liée à la taille de l'immeuble : ce sont surtout les propriétaires de petits immeubles de trois à cinq logements qui en étaient convaincus, confirmant les résultats de l'enquête menée en 1996. (CORPIQ, SCHL et la Ville de Montréal 1997).

Pour tous les propriétaires, le locataire idéal est celui qui paye et pour certains, c'est la seule qualité recherchée. La façon d'évaluer cette capacité est souvent basée sur le fait que la personne travaille. Quoique beaucoup reconnaissent que le statut de prestataire

d'aide sociale n'était pas l'élément déterminant dans la qualité du locataire, il demeure que de forts préjugés envers ce statut soient ressortis durant les entrevues. La pauvreté de cette clientèle rend difficile, sinon impossible, la récupération des pertes par le propriétaire. Aucun propriétaire, quand on lui a demandé s'il y avait des groupes auxquels il ne louait pas, en a nommés. Tous ont souligné qu'ils ne discriminaient pas. Toutefois, des commentaires émis durant l'entrevue, ainsi que la description des locataires qui habitaient leurs immeubles, laissent croire qu'une discrimination à l'égard de certaines populations est exercée par certains propriétaires.

Tel que le concluent plusieurs études, il semblerait y avoir en parole sinon en geste, une discrimination à l'égard du statut social, ciblée surtout envers les prestataires d'aide sociale (Noivo et McAndrew 1996, Lescop et Stoddart 1994). Ceci reflète les problèmes de résidualisation, soit que les locataires se trouvent à être de plus en plus les ménages les plus pauvres et confirme ce que Paquin (1990) anticipait, soit que «la stabilité de l'emploi pèse lourd dans la balance» et que la discrimination toucherait avant tout la population la plus vulnérable économiquement.

Les entrevues indiquent aussi qu'il y a une discrimination envers les immigrants, et, surtout à l'égard des Noirs. Le faible nombre d'immigrants dans Hochelaga-Maisonneuve pourrait bien être le résultat d'une autosélection ; les propriétaires immigrants dans notre échantillon, qui théoriquement peuvent acheter n'importe où, ne s'étaient pas installés dans ce quartier. Quoique cette étude ne soit pas statistiquement valable, il demeure qu'elle semble indiquer qu'une ségrégation existe. Toutefois, les entrevues laissent croire que la discrimination joue un rôle dans l'accès au logement pour certaines populations. Plusieurs études soulignaient qu'il était difficile de différencier la discrimination basée sur le statut social et le racisme (Noivo et McAndrew 1996). Pourtant, les paroles de plusieurs propriétaires laissent croire que c'est le racisme qui les motive dans leurs choix de locataires.

Beaucoup de propriétaires avaient des stratégies pour attirer ou garder une certaine population. Pour certains c'était des loyers élevés tandis que d'autres faisaient le contraire et avaient des loyers en bas de la moyenne du quartier pour attirer des gens. D'autres propriétaires se spécialisaient quant à la clientèle. Pour la majorité des propriétaires, garder un bon locataire est primordial. Quand on leur a demandé ce qu'ils faisaient quand un locataire ne pouvait pas payer son loyer, surtout un bon locataire, la majorité lui vient en aide. Quelques propriétaires ont fait allusion à des compressions dans les dépenses d'entretien mais ils ne semblent pas constituer la norme.

L'étude avait comme un objectif de savoir s'il y avait des moyens pour soutenir les propriétaires relativement à cette nouvelle clientèle. Très peu de propriétaires voient le besoin d'un soutien dans leur travail. Plusieurs ont parlé des droits des locataires, des difficultés par rapport aux prestataires d'aide sociale, mais, sauf des changements législatifs pour percevoir le loyer de cette population, très peu de solutions émanent d'eux. Quant à la cohabitation interethnique, selon les propriétaires, il y a peu de problèmes. D'une part, cela pourrait confirmer le «success story» que d'autres études ont constaté à Montréal (Germain 1995) et d'autre part, que les problèmes repérés, semblables à ceux identifiés dans le secteur social, soit bruit et déchets (Dansereau et

Séguin 1993), sont minimaux. Toutefois, ce manque de problèmes pourrait aussi refléter le choix de propriétaires qui essayent de satisfaire leurs locataires actuels en choisissant d'autres locataires qui ne soient pas trop différents.

The Private Rental Sector and its New Clientele

Summary

This study examines the practices and concerns of multi-rental building owners in Montréal in a context of changing clientele. Rental entrepreneurs find themselves offering one of the essential services —housing— to a population which is battling with problems related to poverty and often, to integration into a new society. On the one hand, there is a reduction in population, especially tenants. The most recent data from the 1996 census reveal a financial drop among the poorest families and an increase in rental households with imperial housing needs across Canada (Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) 1998). The other major change is the arrival of new immigrants. Traditionally the receiving community of immigrants in Quebec, the Montréal region continues to play this role: according to the Ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration, between 1993 and 1997, 77% of immigrants admitted into Quebec settled in Montréal.

The owners interviewed own buildings in four Montréal districts. Three of these districts are home to immigrants who have come from various places and at different times. The fourth neighbourhood, Hochelaga-Maisonneuve, has hardly been affected by immigration and remains a working Francophone district, however it too is confronted with serious problems of poverty and neglect. The sampling of owners focussed mostly on two contrasting districts: Côte-des-Neiges, the most multi-ethnic of districts (two thirds of its population are immigrants), and Hochelaga-Maisonneuve, where the native population adds up to 89%.

Thirty randomly selected owners were interviewed by telephone during July 1998. Only three of the owners acquired their buildings following the boom in the Montréal market, that is, after 1992. On the other hand, twelve acquired buildings during the same period, including eight during the peak, namely between 1988 and 1989. Almost all buildings fall into the “four to eleven units” category. Fourteen owners live in one of their buildings in the district and two others have already done so in the past.

The majority of owners find that their situation as owners is more difficult. Many spoke of the difficulty of renting units or of a less than stable clientele. Owners notice a more impoverished clientele: people who are less capable of paying the rent. On the other hand, several owners believe renting is easy or that this year, the situation has improved. This ease in renting seems to be linked to building size: it is mostly owners of small buildings with three to five units who were convinced of this, as confirmed by the results of the inquiry conducted in 1996 (CORPIQ, CMHC and the City of Montréal, 1997).

For all owners, the ideal tenant is one who pays and for some, it is the only quality sought in a tenant. This capacity assessment is often based on the fact that the person is employed. Although many acknowledge that the social welfare recipient status was not a determining factor in tenant quality, the fact remains that strong prejudices towards this status resurfaced during the interviews. The poverty of this clientele makes recovery of losses by the owner difficult, if not impossible. When asked if there were any groups to whom they would not rent, owners made no mention of any such groups. All reported being non-discriminatory. However, both the

comments given during the interviews and the description of tenants living in their buildings lead one to believe that some owners discriminated against certain populations.

As concluded in several studies, in theory if not in practice, there seems to be discrimination towards the social status, targeted especially at social welfare recipients (Noivo and McAndrew, 1996; Lescop and Stoddart, 1994). This reflects problems of residualization, i.e., tenants find themselves increasingly as the poorest households, confirming what Paquin (1990) foresaw, namely that “employment stability carries a lot of weight” and that discrimination would, above all, affect the most economically vulnerable population.

The interviews also indicate that there is discrimination towards immigrants, especially Blacks. The low number of immigrants in the Hochelaga-Maisonneuve district may very well be the result of self-selection: immigrant owners in our sampling, who can theoretically purchase anywhere, did not settle in this district. Although this study is not statistically valid, it seems nonetheless to indicate that segregation exists. However, the interviews lead one to believe that discrimination plays a role in having access to housing for certain populations. Several studies reported the difficulty of differentiating discrimination based on social status and on racism (Noivo and McAndrew, 1996). And yet, the opinions of several owners lead one to believe it is racism that accounts for their choice of tenants.

Many owners had strategies to attract or keep a certain population. For some it was higher rent while for others it was the opposite, and they had lower-than-average rent than the rest of the district to attract people. Other owners specialized themselves to clientele. For most owners, keeping good tenants is of utmost importance. When asked what they did when a tenant - especially a good tenant - could not pay their rent, the majority of owners reported providing assistance. A few owners made allusion to cuts in maintenance expenses, but this does not seem to be the norm.

The purpose of the study was to determine whether there were ways to support the owners in relation to this new clientele. Very few owners see the need for support in their work. Several spoke of tenants' rights, difficulties with regard to social welfare recipients, but, except for legislative changes to collect rent from this population, they offered very few solutions. As regards inter-ethnic cohabitation, according to owners, there are few problems. On the one hand, this could confirm the “success story” that other studies have shown in Montréal (Germain, 1995) and on the other hand, that the problems encountered, similar to those identified in the social sector, i.e., noise and garbage (Dansereau and Séguin, 1993) are minimal. However, this lack of problems may also reflect the choice of the owners who try to satisfy their current tenants by choosing other tenants who are not too different.

CMHC SCHL

Helping to
house Canadians

Question habitation,
comptez sur nous

National Office

Bureau national

700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

700 chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Since a limited demand for this research document has been anticipated, only the executive summary of its contents has been translated.

If there is a significant demand for this report CMHC will proceed with translation.

By completing and returning this form you will help us to determine if there is a significant demand for this report in English. Mail the completed form to:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
C1-200
700 Montreal Road
Ottawa ON K1A 0P7

REPORT TITLE: _____

I would prefer to have this report made available in English.

NAME _____

ADDRESS _____
Street Apt.

City Province Postal Code

TELEPHONE () _____

TEL: (613) 748-2000

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Canada



Table des matières

1.	Introduction	2
2.	Revue de la littérature	3
2.1	La résidualisation du secteur locatif privé	3
2.2	Le secteur locatif privé montréalais	4
2.3	La cohabitation	5
2.3.1.	L'accès au logement et les groupes minoritaires	6
2.3.2	Le statut socio-économique	10
2.3.3	La coexistence et le conflit	11
2.4	Pistes de solution	13
3.	Les quartiers d'étude	17
3.1	Côte-des-Neiges	19
3.2	Hochelaga-Maisonneuve	19
3.3	Villeray-Parc-Extension	19
3.4	Saint-Michel	20
4.	L'enquête auprès des propriétaires	21
4.1	Méthodologie	21
4.2	Profil des propriétaires	21
4.3	La situation des propriétaires	22
4.4	La perception de la clientèle - pauvreté	23
4.5	La perception de la clientèle – immigration	24
4.6	Tomber de Charybde en Scylla	25
4.7	Les stratégies	25
4.8	La cohabitation	27
4.9	Les différences de comportement selon le type de propriétaire	27
4.10	Les solutions	29
4.11	Différences selon le quartier	30
5.	Conclusion	32
	Bibliographie	34
	Annexe – Grille d'entrevue	

1. Introduction

La présente étude examine les pratiques et les préoccupations des propriétaires d'immeubles multi-locatifs à Montréal dans un contexte de changements de leur clientèle. Une étude précédente (Serge 1995) a soulevé un certain nombre de questions touchant les effets d'une concentration de ménages de plus en plus pauvres et multi-culturels dans le secteur résidentiel privé à la suite de la poussée vers l'accession à la propriété par la classe moyenne. Face à ces changements, le propriétaire bailleur se trouve souvent à offrir un des services essentiels, l'habitat, à une population qui est aux prises avec des problèmes liés à la pauvreté et, souvent, à l'intégration dans une nouvelle société.

Il est important de noter que les changements que connaît le secteur locatif privé, reflétant les changements que connaît la Ville voire le Canada, sont à deux niveaux. D'une part il y a l'appauvrissement de la population, surtout des locataires. Les données les plus récentes du recensement 1996, démontrent un recul financier des familles les plus diminuées et une augmentation de ménages locataires éprouvant des besoins impérieux de logement à travers le Canada (Société canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL) 1998). Avec seulement 6% du parc locatif canadien dans le secteur public ou à but non lucratif, ce changement se vit avant tout dans le secteur privé.

L'autre important changement est l'arrivée de la nouvelle immigration. Comme le révèle la revue de la littérature, cette immigration, qui se manifeste dans tous les pays occidentaux pose à son tour ses propres problèmes et défis. Traditionnellement centre d'accueil des immigrants au Québec, la région montréalaise continue à jouer ce rôle ; selon le Ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration, entre 1993 et 1997, 77% des immigrants admis au Québec y sont installés.

Les propriétaires interviewés détiennent des immeubles dans quatre quartiers montréalais. Trois sont des quartiers d'immigrants provenant de divers lieux et à des périodes différentes. Le quatrième quartier, Hochelaga-Maisonneuve, n'est guère touché par l'immigration et reste un quartier travailleur francophone, toutefois confronté par de sérieux problèmes de pauvreté et abandon. L'échantillon de propriétaires s'est surtout concentré dans deux quartiers opposés : Côte-des-Neiges, le plus multiethnique des quartiers dont les deux tiers de la population sont constitués d'immigrants et Hochelaga-Maisonneuve, où la population indigène s'élève à 89%. L'analyse par quartier, surtout la juxtaposition de ces deux derniers, permet d'évaluer si une stratégie «quartier» est apparente ou si des facteurs liés aux propriétaires, tels que la période d'acquisition, propriétaire occupant ou non, ou immigrant sont plus déterminants

Le rapport est en quatre sections. La première partie est une revue de la littérature touchant à la situation du logement locatif à la suite des changements économiques et sociaux qui ont eu lieu depuis une vingtaine d'années, la question de cohabitation entre locataires et propriétaires et autres locataires, et les solutions qui ont été apportées ailleurs dans des situations semblables. La deuxième partie dresse un bref portrait des quatre quartiers à partir des données du recensement. Les résultats de l'enquête sont présentés dans la troisième partie, suivis des conclusions qui sont présentées dans la dernière section.

2. Revue de la littérature

Cette section présente plusieurs questions qui touchent à la situation des propriétaires du secteur locatif privé. En premier lieu, le secteur a connu d'importants changements depuis une trentaine d'années, devenant le mode de tenure résiduel; le choix de ceux qui ne peuvent accéder ni à la propriété privée ni au secteur social. Quoique ces changements se manifestent dans tous les pays occidentaux, les analyses du marché montréalais, présentées en deuxième lieu démontrent que ces tendances sont aggravées par un marché qui a connu une importante chute à la suite de l'effervescence des années 1980. Les propriétaires ayant acheté durant la hausse du marché vivent encore les conséquences de ces décisions. Cette mise en situation surtout sous l'angle économique est suivie d'une discussion sur la cohabitation entre locataires et propriétaires et les questions qui ressortent avec les changements de la clientèle du secteur.

2.1 *La résidualisation du secteur locatif privé*

Le secteur locatif a connu des changements fondamentaux depuis les années 1960. Quoique d'importantes différences existent entre les pays occidentaux, une convergence quant au mode de tenure dominant semble se manifester. Par exemple, aux États Unis, la propriété privée, surtout sous forme de maison unifamiliale a toujours été valorisée, faisant partie du «rêve américain» (Perin 1977). Par contre, le secteur social n'a jamais pris la même importance qu'en Europe et les HLM ou *public housing* restant un secteur de dernier recours (Harloe 1985, Kemp 1988). En Europe, durant l'après-guerre le logement social et la propriété privée individuelle deviennent de plus en plus importants, remplaçant le secteur locatif privé, qui avait dominé jusqu'à ce moment. Toutefois, même en Europe, la propriété individuelle domine de plus en plus, au détriment même du secteur social. L'exemple le plus radical est celui de l'Angleterre avec la vente des HLM aux résidents sous le régime Thatcher. Toutefois, peu importe la composition des modes de tenure d'un pays à l'autre, on trouve qu'il y a une tendance vers la propriété individuelle avec la croissance des revenus (Maclennan 1988). Avec l'augmentation de la richesse dans les pays occidentaux depuis la deuxième guerre mondiale, soutenue par des politiques d'habitation, autant en Europe qu'en Amérique du Nord, la propriété individuelle domine et le secteur locatif privé devient le mode de tenure résiduel.

Le Canada n'échappe pas à ces tendances. Les programmes encourageant l'augmentation du parc locatif privé, tel que programme pour immeubles résidentiels à logements multiples (IRLM), s'annoncent de plus en plus rares. La propriété individuelle devient centrale à la politique d'habitation canadienne et elle est soutenue par l'exemption de gains en capital sur la résidence principale ou l'exemption du revenu imputé (Fallis 1985, Sewell 1994). Ce soutien n'est pas négligeable, le coût annuel de l'exemption de capital sur la résidence principale est estimé à 1,5 milliards de dollars annuellement (Sewell 1994).

Ces changements ont un impact non seulement sur la concentration d'immeubles locatifs vétustes mais aussi sur la population qui les habite. Ces sont souvent de petits propriétaires ayant peu de moyens avec une clientèle composée de personnes qui ne peuvent accéder aux modes de tenure les plus soutenus par l'état, la propriété individuelle

et le secteur social, soit les personnes seules, âgées, jeunes et avant tout les ménages à faible revenu (Harloe 1988).

Une récente étude (Pomeroy 1998) décrit l'évolution de la polarisation entre propriétaires et locataires entre 1974 et 1994. De plus en plus, les ménages avec des revenus plus élevés deviennent propriétaires. Le revenu médian des propriétaires augmente durant la période de l'étude tandis que celui des locataires est à la baisse et les ménages locataires non âgés dépendent de plus en plus des prestations gouvernementales (assurance chômage et aide sociale) comme source principale de revenu. Les ménages locataires sont surtout composés de personnes seules, toutefois il y a une représentation importante de familles monoparentales ainsi qu'une augmentation du nombre d'immigrants (Pomeroy 1998).

Les données du recensement 1996 confirment ces résultats. L'analyse des besoins impérieux de logement (dénotant des lacunes en termes de qualité ou taille convenable ou abordabilité) révèle qu'il y a eu une augmentation d'un tiers des ménages locataires éprouvant des difficultés entre 1991 et 1996, soit un total de 1,15 million de ménages, dont un quart est constitué de familles monoparentales avec un chef de famille féminin (SCHL 1998).

L'effet de tous ces changements se résume en une population de plus en plus pauvre et marginale habitant souvent dans les centrevilles, des immeubles vétustes, dont les propriétaires disposent eux-mêmes de peu de moyens. La faible capacité de payer de la part des locataires limite la capacité du propriétaire à améliorer ses immeubles. La situation montréalaise, comme le démontre les études présentées dans la prochaine section, n'est pas très différente de ce portrait généralisé.

2.2 *Le secteur locatif privé montréalais*

Un certain nombre d'études entreprises à la fin des années 1980 notent une effervescence du marché immobilier à Montréal, surtout dans le secteur multiplex. On attribue ce fait à deux facteurs principaux : une exemption de gains de capital de 100 000 \$ et une attente de la possibilité de conversion en copropriété divise (Hamel et al 1988, Lapointe 1990). La période de détention est courte et on trouve ces immeubles rentables (Lapointe 1990). Par contre, cette rentabilité semble diminuer avec le temps. Une poussée vers l'accession à la propriété de la part des gouvernements provincial et municipal, une croissance de la nouvelle construction, souvent en banlieue, accompagnée par des conditions économiques difficiles pour bon nombre de travailleurs, rendent de plus en plus pénible la situation du propriétaire bailleur. Ainsi, une étude qui évalue le rendement statique pour 1989, arrive à une marge de profit moyenne faible (Dansereau 1991) tandis que quelques années plus tard, on note non seulement une situation conjoncturelle qui rend les immeubles *walk up* moins rentables, mais de plus des transformations structurelles, telle que la baisse de natalité au Québec, une propension à l'accession à la propriété qui posent de sérieux problèmes au secteur locatif privé (Corporation des Propriétaires Immobiliers du Québec (CORPIQ)1993).

On décèle deux grandes périodes marquées par des augmentations de prix entre 1986 et 1992, surtout entre 1986 et 1989 et la chute des prix qui a suivi cette période

d'effervescence. Dans le cas des multiplex (immeuble de 4 à 11 logements) la valeur des propriétés est passée de près de 100 000 \$ en 1986 pour atteindre un sommet de près de 250 000 \$ en 1992. Durant les six ans qui ont suivi, une baisse s'est annoncée avec sa valeur moyenne estimée autour de 180 000 \$. Les conciergeries (12 logements et plus), par contre, ont connu des augmentations plus modestes durant le boom toutefois, la baisse qui a suivi a été encore plus forte (Ville de Montréal 1998). Cette situation a touché les propriétaires qui ont acheté durant les années de boom et qui ont vu leur investissement perdre de sa valeur. Les taux d'inoccupation ont amplifié ces difficultés non seulement pour ces propriétaires, mais pour l'ensemble des propriétaires bailleurs. Ainsi, au début du boom immobilier, le taux d'inoccupation était moins de 3%, indication d'un marché équilibré. Au moment où le boom a commencé à prendre fin en 1992, il avait atteint un sommet de presque 8% et continuait à être démesuré, à un taux de 5,9% en 1997 (SCHL 1997).

Quoique les motivations des propriétaires montréalais soient dominées avant tout par des objectifs à long terme, telle la constitution d'un fonds de pension (Dansereau 1991, Clayton Research Associates 1991), les difficultés du marché sont fortement senties ; quand on demande à presque 200 petits propriétaires de *walk up* s'ils ont déjà mis leur immeuble en vente plus de la moitié disent «oui» (Serge 1995). Les difficultés de gestion se révèlent davantage quand des questions sur la rénovation sont posées ; trois quarts identifient le revenu des locataires comme obstacle majeur à la rénovation d'un immeuble, suivi par plus de deux tiers qui citent le prix de revente comme insuffisant pour récupérer l'investissement (Serge 1995).

Devant les difficultés financières liées à un marché en difficulté, peut-être exacerbé par un l'immeuble surpayé, les propriétaires doivent toutefois continuer à gérer leurs immeubles et à maintenir des relations avec leurs locataires. Les commentaires de propriétaires ayant répondu à l'enquête en 1995, révèlent des problèmes potentiels. Plusieurs ont noté qu'il y avait «trop d'immigrants» ou «immigrants pauvres» ou encore simplement «trop de locataires pauvres». Pour d'autres propriétaires c'était carrément un problème de race, «trop d'ethnies» ou «trop de noirs» (Serge 1995). Ces commentaires soulèvent des questions quant au vécu quotidien du propriétaire et du locataire. Un marché difficile, un rendement plutôt faible, et depuis presque dix ans, des taux d'inoccupation élevés, réduisent la marge de manœuvre du petit propriétaire. Cette cohabitation, propriétaire et locataire, fait l'objet de la prochaine section.

2.3 *La cohabitation*

La question de cohabitation s'est surtout faite en fonction des relations interethniques. La condition sociale, qui touche autant le genre de ménage que la situation économique, est moins présente dans la littérature et dans la recherche, sauf la situation à laquelle font face les femmes en termes de discrimination et de harcèlement. (Voir, par exemple, Collectif des femmes immigrantes du Québec 1990.) Le concept «condition sociale» et l'identification de situations où la condition sociale a été un facteur restent compliqués. «La condition sociale revêt deux aspects distincts. L'un (la classe économique) est quantitativement évaluable car il s'agit du pouvoir du marché qui confèrent les revenus ou autres avoirs matériels. L'autre (le statut) n'est évaluable que qualitativement car il

réfère à la valeur attribuable aux individus en fonction du niveau de prestige inhérent à certains de leurs acquis, tels un niveau de scolarité, une profession, un niveau de revenus ou autre indicateur pouvant servir à établir cette valeur» (Ledoyen 1994). Cette qualité finalement se réfère à «la place attribuée à une personne dans la hiérarchie sociale» (Ledoyen 1994). À cette difficulté s'ajoute la complexité d'un agencement de condition sociale et race ou groupe ethnique. Un colloque sur la question de racisme souligne l'importance du contexte socio-économique, «... les conditions sociales, économiques et politiques qui marquent la conjoncture actuelle au Québec sont, précisément, de nature à favoriser l'aggravation des tensions interethniques et raciale» (Comité d'intervention contre la violence raciste 1992).

2.3.1 L'accès au logement et les groupes minoritaires

L'analyse de la ségrégation de populations précises, surtout les Noirs et les Hispano-Américains, est une préoccupation majeure aux États Unis. La cible des chercheurs américains a surtout été la mesure des différences entre populations ou les impacts des lois sur les relations raciales et l'intégration (Huttman 1991). L'expérience d'un accroissement du statut socio-économique vécu par les vagues d'immigrants ne s'est pas produite parmi les Noirs. Ainsi, une des préoccupations des chercheurs a été de comprendre l'histoire de ce groupe et pour quelle raison la trajectoire était bloquée (Roberts 1986). Dans un contexte où l'accès à l'ensemble de la société (éducation, emploi, services) était sévèrement limité, des facteurs additionnels, tels que le zonage restrictif, expliquent une bonne partie de la ségrégation résidentielle et mènent à un accès limité au logement, autant la location que l'accession à la propriété. En outre, des études sur des pratiques discriminatoires dans le financement ont démontré que les institutions financières faisaient partie du blocage institutionnel n'investissant pas dans certains quartiers («redlining »).

Des expériences de testing démontrent une discrimination ethnique et raciale dans le logement privé. (Ces études sont basées sur la réaction des propriétaires à un locataire ou à un acheteur potentiel d'une minorité visible, suivi de près par un membre du groupe majoritaire.) Généralement les études portent sur la fréquence et la gravité observées à trois niveaux : la disponibilité, l'effort consacré à compléter la transaction (conditions, offre d'aide à trouver du financement, etc.) et le «steering » soit la suggestion d'aller ailleurs dans des quartiers peuplés de ménages à revenus faibles ou minorités visibles. Une étude entreprise par le Département de l'habitation fédéral (Housing and Urban Development ou HUD) trouve que la fréquence de discrimination est de 53% à l'égard des locataires noirs et de 46% envers ceux d'origine hispanique tandis que dans le marché d'accession à la propriété la fréquence est de 59% envers les Noirs et de 56% à l'égard des Hispano-Américains (Turner et al 1991).

La discrimination banale influence l'ensemble des comportements, y compris les attentes du groupe minoritaire. Ainsi, même dans des situations où il n'y a pas de discrimination, l'hétérogénéité peut rester difficile. «This explains why a landlord or mortgage lender who is conscious of discrimination and actively seeks to be non-discriminatory may still end up with very few minority tenants or may make very few mortgage loans to women and minorities. The operation of all the related institutions and societal norms have

already 'implemented' the discriminatory outcome» (Hulchanski 1993).

Par contre, la préoccupation européenne s'est orientée vers des questions touchant la population immigrante. La localisation spatiale, le type de logement et mode de tenure et les conditions d'habitation pour les immigrants ont dominé les études, plutôt que la mesure et l'explication du niveau de ségrégation comme aux États Unis. L'intérêt européen est surtout axé sur les nouveaux immigrants ou les travailleurs invités (Huttman 1991). Le moment et le lieu de provenance varient selon le pays ; beaucoup se sont vu recevoir de nouvelles populations à la suite de la deuxième guerre mondiale, un moment où la demande pour des travailleurs dépassait l'offre interne. Par exemple, la France a admis un nombre important d'Algériens, tandis qu'en Grande Bretagne ce sont des populations provenant de l'Asie et des Caraïbes qui s'y sont installées. Leur passé de colonisateurs, octroyant le titre de citoyen à ses colonisés, a facilité cette immigration. Dans d'autres pays, par exemple en Allemagne, ce sont les travailleurs invités (nécessaires pour répondre à un besoin économique) tels que les Turcs, qui ont bousculé la société.

Les pays d'accueil n'avaient pas préparé cette arrivée de nouvelles populations, « immigration was not managed in the sense of providing programs to house immigrants. In general, immigrants had to compete with others to find housing. They had limited bargaining power in both market and bureaucratically managed sectors. Consequentially, they tended to be only able to obtain housing of the worst standard in terms of physical condition, overcrowding, and security» (Huttman 1991). Le manque de pouvoir économique et politique de ces populations les rend vulnérables à l'exploitation et à la discrimination.

Les immigrants en France se sont trouvés dans des grands ensembles de logements sociaux ou dans les pires immeubles du marché privé. «Slums and inner city private dilapidated housing are, de facto, the real 'social' housing for the poor» (Blanc 1993). Les problèmes qui découlent ne demeurent pas au niveau du logement ou même de l'immeuble mais se manifestent dans l'ensemble du quartier. «Ce sont dans les immeubles les plus dégradés que se localisent les appartements vides... L'état des immeubles redouble le mépris de bon nombre de commerçants pour le quartier qui les fait vivre (et où ils n'habiteraient «pour rien du monde») même s'il est de toutes façons alimenté par des stéréotypes sociaux et des tensions séculaires (juifs/arabes). Ce qui les conduit à des pratiques (emballages, cartons dans la rue...) qu'ils ne pensent plus avoir à justifier» (Toubon et Messamah 1990). Le logement social français était conçu pour loger les petits travailleurs lors de la reconstruction après la deuxième guerre mondiale. Les terrains en banlieue étant moins chers et les tours, qui selon Le Corbusier, faciliteraient la communication, sont devenus la forme dominante des HLM. Le soutien à l'accession à la propriété introduit en 1968 a permis à ceux avec les moyens de sortir des HLM, laissant ceux à faible revenu et aux immigrants les grands ensembles ; un quart des résidents d'HLM sont maintenant des immigrants (Blanc 1993).

En Grande Bretagne, les données statistiques soulignent les difficultés qu'éprouvent les minorités à se loger. Par exemple, le niveau de surpeuplement est de 2% pour l'ensemble

de la population mais de 13% pour les minorités (Harrison 1994). «Within the privately rented sector, black tenants have, for all these reasons, always secured accommodation of lower than average quality, in which they must live at his/her than average densities, for larger average rents than their white counterparts... » (Smith 1989). Cette difficulté d'accès aux logements convenables dans le secteur social a poussé la population provenant des Caraïbes à devenir propriétaire individuel. La proportion de propriétaires est élevée, étant la seule façon de sortir de logements trop petits et trop chers (Byron 1993). Quoique les immigrants aient accès au parc social, ils ont rarement accès aux meilleurs logements et ensembles, l'offre suivant l'ancienneté de la demande. Le temps joue un rôle déterminant dans l'attribution de logements, autant public que privé (Siksio et Borgegard 1991).

La question de l'habitation et des populations immigrantes est un domaine relativement nouveau au Canada (Roberts 1986, Hulchanski 1993, Clayton 1994). Suivant les préoccupations américaines, plusieurs analyses durant les années 1960 et 1970 concluent qu'une ségrégation est évidente à Toronto avec des quartiers presque uniquement occupés par des non Blancs (Roberts 1986). Une discrimination dans le marché de l'habitation se révèle dans des études subséquentes traitant de la situation à Toronto et à Calgary. En 1971, on constate à Montréal une forte dispersion parmi les Américains, les Français, les Britanniques et les Allemands tandis qu'on note une forte ségrégation parmi les Grecs, les Chinois, les Portugais et les Italiens. L'étude propose que cette ségrégation sera plus probable si le statut social du groupe est faible ou s'il y a une spécificité culturelle ou ethnique, comme dans le cas des Juifs (étude de Polèse, Hamel et Bailly 1978, cité dans Mongeau et Archambault 1993). En habitation, on observe une discrimination à l'égard des Noirs et des Asiatiques selon une étude de Teitelbaum et Bérubé en 1980 (Collectif Paroles 1983). D'autres études portant sur la perception d'immigrants révèlent qu'une importante proportion de participants croyait et parfois avait subi de la discrimination. Le statut économique n'est pas un facteur important ; un niveau économique plus élevé n'assurait pas un accès plus facile au logement (Roberts 1986), résultats qui rejoignent la définition donnée à *ghetto*. « Les banlieues auxquelles on a accolé le qualificatif de ghetto sont, au contraire des zones purement résidentielles habitées par des populations hétérogènes sur le plan ethnique et homogènes sur le plan socio-économique : relégués de toutes catégories, comprenant d'importantes fractions d'immigrés d'origines et de générations diverses, mais aussi nombre de couches sociales 'à problèmes' autochtones » (Dansereau et Séguin 1993). Des études dans plusieurs villes (Hamilton, Halifax, Toronto et Calgary) révèlent qu'une ségrégation de quartiers est apparente et que la discrimination fait partie du vécu des minorités visibles (Roberts 1986). Une étude par le département de Multiculturalism et Citoyenneté Canada en 1989 conclut que la discrimination est un facteur significatif dans le logement à Montréal et Toronto (cité dans Ekos Research Associates Inc. 1995) tout en soulignant que peu d'études sur le sujet existent.

Une expérience de testing dans le marché locatif montréalais (Garon 1988) démontre une situation montréalaise peu différente d'autres pays ; l'accès au logement peut être bloqué au moment du premier contact téléphonique (selon l'accent) ainsi qu'au moment de la visite (selon la couleur). De plus, les conditions peuvent être différentes (exemple : loyer

plus élevé), des commentaires racistes prononcés ou à l'inverse, plus d'information et d'encouragement sont offerts aux Blancs. L'étude trouve qu'un quart des Haïtiens n'ont pas accès au logement et que pour un tiers, le prix est augmenté. Plus d'information est donnée au téléphone à ceux sans accent et dans 36% des cas, plus de questions sont posées aux Noirs qu'aux Blancs lors de la visite des lieux (exemple : statut d'immigrant, revenu, occupation). Pour les femmes noires s'ajoutent des questions sur le statut civil et le nombre et l'âge des enfants. Ainsi une «discrimination flagrante», soit une combinaison d'un certain nombre de comportements au long du processus, est évidente dans un tiers des situations avec des Haïtiens et de 16% dans celles avec des Noirs anglophones.

L'analyse historique et temporelle des données sur les immigrants pose nombre de questions. Les immigrants démontrent une tendance à devenir propriétaires à un pourcentage plus élevé que la moyenne de Canadiens ou Montréalais (Bernèche 1990). Ceci confirme la nature transitoire de la situation résidentielle de nouvelles populations ; éventuellement elles se retrouvent dans une situation améliorée. Toutefois, quand les populations sont analysées par sous-catégories selon le lieu de provenance, on trouve que les immigrants asiatiques ont une tendance vers la propriété individuelle qui est plus forte que la moyenne pour tous les immigrants tandis que les populations provenant de l'Afrique, l'Amérique du sud et des Caraïbes démontrent des propensions inverses (Clayton 1994). Les analyses qui se font sur les choix d'immigrants et non immigrants ne permettent pas de tirer des conclusions sûres, d'une part l'étude ne suit pas la trajectoire d'une population, mais plutôt suggère la trajectoire basée sur le vécu d'un autre groupe. Ainsi l'étude de nouveaux immigrants ne prend pas en considération que «...propensities start of evolve towards those for non-immigrants the longer the time lived in Canada.It takes somewhat longer (10-15 years) for ownership rates to approach, and then overtake, those of non-immigrants» (Clayton Research Associates 1994). Ceci souligne à nouveau l'importance de la durée de domicile mais soulève en même temps la question de conjoncture économique et son impact sur la trajectoire résidentielle ainsi que les différences entre groupes ethniques quant à la rapidité de la progression.

Une étude sur le racisme au Québec (Noivo et McAndrew 1996) observe dans le cas du logement que d'autres facteurs, tels que l'âge, la situation familiale, le sexe, la pauvreté, peuvent se conjuguer au racisme, rendant difficile à différencier le racisme et les autres facteurs. Toutefois on trouve que «le marché locatif privé pose beaucoup de problèmes aux couches sociales fragiles et aux familles nombreuses, incluant les minorités visibles... les petits propriétaires-occupants... auraient tendance à être plus exigeant à l'égard des candidats à un logement.» Cette tendance s'explique en partie par le fait que pour le petit propriétaire c'est souvent un contrat menant à la cohabitation, l'immeuble est fréquemment très important dans le patrimoine du propriétaire qui lui-même est vulnérable à l'insolvabilité des locataires.

Les enquêtes de crédit dans le logement démontrent une difficulté semblable: les personnes à risque sont les Noirs, les immigrants non reçus et les immigrants reçus vivant de l'aide sociale. Ajoutés à ces catégories sont l'ensemble des prestataires d'aide sociale et les jeunes (Paquin 1990). L'analyse conclut, «on a pu remarquer une certaine tendance

toutefois : la stabilité de l'emploi pèse lourd dans la balance. Dans un contexte socio-économique où les emplois permanents se font rares pour les nouveaux arrivés... une bonne couche de population, surtout les jeunes, les femmes, les néo-québécois-es, risquent de subir de la discrimination.»

2.3.2 Le statut socio-économique

Les préjugés raciaux se répètent relativement au statut économique et social. Les cas présentés à la Commission des Droits de la Personne ne sont qu'une faible proportion des situations vécues par la population mais sont indicatifs de l'expérience. Parmi les dossiers ouverts en 1994, par exemple, le logement représentait 11% de l'ensemble de ces dossiers (86 cas), soit le secteur le plus important après le travail. Dans ces dossiers, 16% traitaient de la question de race mais 42% de la condition sociale. Parmi les cas de condition sociale, presque les trois quarts (74%) étaient des problèmes de logement. Ainsi les familles monoparentales, surtout les femmes chefs de ménage, les familles nombreuses, les personnes âgées, les prestataires d'aide sociale, membres de religions différentes peuvent tous éprouver de difficultés de logement. «Les plaintes proviennent, pour la grande majorité d'entre elles, de personnes bénéficiaires de l'aide sociale, qui se font opposer, quelques fois avec un mépris non dissimulé, un refus catégorique de location de la part des propriétaires à cause de leur simple situation de non-emploi, et ce, sans aucune vérification, ni de leur capacité de payer, ni de leur bonne réputation comme locataire» (Lescop et Stoddart 1994). Cette analyse conclut qu'un équilibre doit être trouvé entre le droit du locataire à être traité en égalité, nonobstant de sa condition sociale et le «désir légitime du propriétaire de s'assurer de la capacité de payer et de la bonne réputation du locataire» (Lescop et Stoddart 1994). Cet équilibre entre les besoins du locataire et du propriétaire se répète dans une analyse des HLM français, «... if HLMs admit the very poor, there is a large risk that they cannot pay their rents. Good management implies selecting tenants who will presumably pay their rents regularly» (Blanc 1993).

Des sous-populations, telles que les femmes, subissent de la discrimination et du harcèlement. Les résultats d'une étude à Montréal sont «... effarants tant la discrimination contre les femmes est apparue comme une situation banalisée. La moitié des femmes interrogées a subi au moins une des formes de discrimination ouverte... » (Collectif des femmes immigrantes du Québec 1990). Le statut de femme seule, monoparentale ou de prestataire de l'aide sociale étaient tous des caractéristiques qui jouaient contre ces personnes. On souligne que l'étude s'adresse aux femmes blanches, «... quand il s'agit des femmes immigrantes : à la discrimination s'ajoute le racisme» (Collectif des femmes immigrantes du Québec 1990). La même situation est évidente à Toronto pour les femmes seules et monoparentales «Some landlords do not consider sole support women ideal tenants because they have low incomes, or because they have children, or because they receive social assistance. This discrimination primarily affects women's access to housing, and it may escalate to include sexual and/or racial harassment» (Wekerle and Novak 1991 cité dans Hulchanski 1993). Une autre étude, portant sur la cohabitation intergénérationnelle constata de la discrimination envers les familles avec enfants, un préjugé qui croit avec l'âge de bailleurs et autres résidents. L'étude conclut que, «not only do prohibitions exist, but a host of lesser restrictions are also imposed based upon

the age, sex, number, and location of children in a building» (Margulis et Benson 1982).

2.3.3 La coexistence et le conflit

La cohabitation est définie au plan social comme «un rapport entre des partenaires différents... mais présumés égaux» tandis qu'au plan spatial, elle «présuppose le partage d'un espace commun» (Dansereau et Séguin 1993). Cette cohabitation se fait au niveau social, économique, culturel, et ethnique en faisant appel au concept de coexistence sans friction. Une analyse de la question propose que les différences sociales soient plus difficiles à gérer que les différences ethnoculturelles, soit «des différences dans les modes d'organisation de l'unité domestique (rôles parentaux, horaires, modes d'éducation des enfants et particulièrement des adolescents, etc.), dans les types de sociabilité et dans les modes d'usage des espaces communs, différences conjuguées à une volonté de distanciation par rapport aux voisinages «différents» (Dansereau et Séguin 1993). Toutefois, comme le démontrent les études entreprises sur la cohabitation, cette distinction entre différences sociales et différences ethnoculturelles sont parfois subtiles et difficiles à distinguer.

En général les études trouvent les cas de conflit plutôt exceptionnels. Une étude de sept quartiers multiethniques dans la région montréalaise révèle surtout un «success story» au plan de la cohabitation. Le partage de l'espace public «donne rarement lieu à des frictions ou à des appropriations qui excluent autrui» (Germain 1995). On trouve que la cohabitation se fait plus facilement quand il y a une certaine diversité ethnoculturelle, soit une situation où il n'y a que des minorités et que «les situations de diversité avec dominance seraient plus propices aux tentatives de conquête de territoire, aux pratiques d'appropriation, aux affirmations identitaires» (Germain 1995). Toutefois, il est important de noter que ce qui est observé est une cohabitation pacifique et que de véritables échanges interethniques se font plutôt rares.

Dans le cas de l'habitation, les relations sont plus intimes, les espaces partagés vont au cœur de la vie quotidienne. Une contradiction est soulevée dans une étude où on trouve que «les acteurs supportent très bien leurs voisins immigrés mais n'aiment pas les étrangers en général, qui symbolisent la dégradation de leur position sociale» (cité dans Dansereau et Séguin 1993). Alors, même si on «supporte» les voisins immigrés, on estime que ce symbole de changement de statut social peut se transformer en difficultés d'acceptation de différences de styles de vie, surtout dans des lieux mal adaptés aux besoins de nouveaux arrivants. Le manque d'insonorisation entre logements, surtout avec des familles nombreuses, les odeurs provenant de mets différents, la gestion des déchets sont souvent les cibles de difficultés de coexistence (Dansereau et Séguin 1993).

Cette même contradiction se retrouve dans des relations entre locataires dans le secteur social au Québec (HLM et coopératives d'habitation). Les conflits, tels qu'ils existent sont jugés comme étant à caractère socio-démographique plutôt que ethnoculturel «quoique ces distinctions soient rarement présentes à l'esprit des personnes qui en sont les acteurs ou les témoins. La tendance à «ethniciser» les conflits, c'est-à-dire à attribuer à l'ensemble d'un groupe ethnoculturel les comportements notés chez quelques-uns de ses membres, est une attitude courante...» (Dansereau et Séguin 1995). Alors, on trouve

que les problèmes entre locataires sont semblables à ceux cités dans d'autres études : bruit, déchets, blattes et odeurs. Toutefois, une connotation ethnique est attribuée aux plaintes. Par contre, d'autres problèmes de cohabitation, tels que le vandalisme et petites dégradations sont moins souvent «ethnifiés». Il est à noter que «les propos racistes demeurent toutefois l'exception... Mais la récrimination et les remarques formulées par plusieurs locataires laissent transparaître des attitudes racistes.» Toutefois, quoique les conflits soient loin d'être absents, la situation la plus fréquente observée est l'absence de relations ou seulement des relations superficielles; résultats qui font écho de la situation dans les sept quartiers multiethniques.

La relation de pouvoir entre locataire et propriétaire pourrait laisser supposer que les relations seraient un peu différentes de la cohabitation entre locataires, car le propriétaire peut exercer un certain pouvoir sur le choix des locataires. Ainsi, l'étude d'un quartier montréalais trouva que dans le cas des propriétaires occupants «ethnic affinity seemed to play an important role in the case of resident landlords, perhaps because the owners and the tenants were choosing not merely partners to a rental contract but also neighbours» (Krohn et al.1977). Ces propriétaires occupants choisissaient soigneusement leurs locataires et étaient prêts à attendre le bon locataire. Plusieurs, avec des pressions financières moins prononcées (exemple, sans hypothèque), pouvaient offrir des loyers modiques et toléraient des retards de paiements pour retenir de bons locataires. À l'autre extrême, on trouve les propriétaires bailleurs qui n'habitent ni l'immeuble ni le quartier. Ils agissent avec une logique rationnelle de «marché». Certains acceptaient le premier candidat qui se présentait pour louer et considéraient que la qualité première d'un bon locataire était le fait qu'il payait. L'étude trouva que ce genre de gestion était le plus susceptible de mener aux conflits, souvent liés à la question de l'entretien, entre propriétaire et locataire.

Au Manitoba, une étude qui examine les relations entre les nouveaux arrivants et leurs propriétaires identifie des problèmes semblables (Whytehead 1991). Du côté des 67 locataires interviewés, la qualité du logement était primordiale tandis que pour les 17 propriétaires interviewés les préoccupations se situaient autour de questions d'occupation multiple et normes d'hygiène. Toutefois on souligne qu'avant tout le problème est un manque de compréhension et de connaissances. Les solutions proposées, puisque les locataires étaient placés par des agences, s'adressent surtout au rôle que ces dernières jouent (par exemple, donner plus d'information aux arrivants).

Une autre étude propose que la perception de l'impact de différents groupes ethniques sur la valeur économique est un facteur clé dans la décision du propriétaire au moment de la location. Cette hypothèse a été testée en interviewant 59 propriétaires d'origine québécoise de souche pour connaître leur perception de quatre groupes «externes» : Québécois d'origine anglophone, italienne, haïtienne et asiatique. Bien qu'on trouve que seulement 15% des propriétaires n'avaient jamais loué à des groupes «externes», uniquement 10% voyaient des avantages (exemple, politesse, propreté) à la location à ces groupes tandis que les désavantages (exemple, langage, surpeuplement, bruit, odeurs) étaient plus élevés et variables selon le groupe. Ainsi, 81% identifiaient des désavantages concernant la population haïtienne, 44% pour les Italiens, 34% pour les Asiatiques et

17% pour les Anglophones. Par contre, des locataires québécois de souche étaient perçus comme augmentant la valeur des propriétés tandis que des locataires asiatiques ou haïtiens réduiraient la valeur. (Hilton, Potvin and Sachdev 1989)

Ces études démontrent que la relation locataire-propriétaire est complexe et que le pouvoir qu'exerce le propriétaire allié à des attitudes racistes peut facilement mener à la discrimination. Ainsi, à cause de caractéristiques telles que la durée du contrat de location, les sommes que représente ce contrat et le fait que «le logement loué demeure toujours la propriété d'autrui, une tension forte peut exister entre la perception du droit de propriété chez le propriétaire et celle du droit à son «chez soi» de la part du locataire» (Garon 1997). Le propriétaire peut alors sentir qu'il possède un droit absolu de choisir ses locataires, «de traiter avec eux selon ses critères et de s'appuyer, à cette fin, sur la perception du risque que certains groupes peuvent présenter, indépendamment des caractéristiques des individus».

2.4 Pistes de solution

Comme le révèle les analyses et études, la question du logement et des relations entre les acteurs et droits de chacun sont complexes. De plus, la situation des locataires eux-mêmes, qu'ils soient issus d'une culture différente ou aux prises avec des problèmes économiques, peuvent embrouiller davantage la situation. Cette complexité rend difficile un seul moyen ou une seule cible pour trouver des solutions.

À un extrême il y a des mesures législatives, soit des interventions de l'état. Notons que pour le propriétaire avec un fort sentiment de son droit à choisir ses locataires et d'agir selon ses perceptions de risque, il peut y avoir une forte résistance à ce genre d'intervention (Garon 1997). Les mesures législatives peuvent aller d'actions affirmatives, telles que le Fair Housing Act aux États Unis ou à l'approbation par les municipalités de nouveaux locataires dans le secteur privé que l'on retrouve aux Pays-Bas, la Norvège et le Danemark. Toutefois ces mesures sont souvent trop larges, ne prenant pas en considération les subtilités et la complexité du marché (Roberts 1986). Au Canada, les provinces interviennent dans les cas de conflit. Par exemple, la Régie du Logement au Québec est souvent le lieu de dernier recours pour propriétaire et locataire. Toutefois le processus est long, prolongeant des situations souvent difficiles entre propriétaire et locataire, si ce dernier se trouve toujours sur les lieux.

La médiation est perçue comme une des façons de résoudre des conflits, surtout ceux d'ordre raciste. Cette approche a été utilisée dans les écoles avec des programmes de conciliation. En gros, on trouve que l'expérience est positive, «... il crée une atmosphère de conciliation et transmet aux étudiants des compétences de base pour résoudre les inévitables conflits interculturels sans violence» (Comité d'intervention contre la violence raciste 1992). On trouve ce genre d'approche dans les quartiers. L'étude de quartiers multiethniques montréalais révèle que le milieu communautaire s'est vu assumer le rôle de médiateur dans plusieurs instances de conflit. On conclut que «la présence d'un tissu associatif plus ou moins structuré constitue une condition importante dans le maintien d'une cohabitation non conflictuelle à l'échelle des quartiers» (Germain 1995).

La médiation peut aussi être utilisée dans le cadre d'un conflit de logement. Des spécialistes en médiation offrent leurs services pour résoudre des problèmes. Par exemple, en Ontario un organisme à but non lucratif offre ce genre de services à la population de la région de Niagara (Community Justice Initiatives, Waterloo Region). Néanmoins, cette solution reste optionnelle et demande l'approbation et la coopération. Une exception toutefois, le cas où le marché est dominé par un groupe ou organisme. Au Utah, l'université Brigham Young est l'une des institutions dominantes dans la ville de Provo. Le code de conduite universitaire est très strict pour les étudiants, même pour ceux qui habitent hors campus (exemple, les deux sexes ne peuvent pas habiter le même immeuble). Cette dominance a permis à l'université de mettre en place un processus de médiation dans les cas de conflit. On souligne toutefois l'importance de la complicité de tous (Timmins 1988).

Une autre approche est axée sur l'éducation, soit du propriétaire ou du locataire. La question de formation auprès des propriétaires a surtout été abordée dans le cadre du logement social. Les problèmes sont importants mais on trouve qu'il y a peu de moyens efficaces pour les aborder. Par exemple, en France «When racial harassment occurs, the social landlord does nothing, encouraging the victimised tenant to complain to the police and providing him/her with addresses of voluntary agencies such as SOS Racisme...» (Blanc 1993). En Angleterre, surtout dans un contexte de résidualisation du secteur social, on considère que peu de propriétaires ont développé des stratégies pour traiter des problèmes. «The emphasis is on responding to complaints as they arise rather than on preventative work. The nature of the response usually depends on an individual value judgement by the housing officer who first receives the complaint as to whether or not the complaint is valid» (Aldbourn Associates 1993).

Les situations de conflit, surtout de harcèlement racial sont devenues tellement grandes que dans des HLM anglais des «District Race Equality Officers ou DREO» ont été engagés pour intervenir dans des cas de conflits et pour entreprendre la formation du personnel. Une analyse de cette approche souligne la complexité des relations locataire et propriétaire. Les auteurs concluent qu'il est déplacé pour le propriétaire d'intervenir dans les cas de conflits entre locataires étant donné que leur responsabilité première est de gérer les propriétés. (Cooper and Qureshi 1993). Les auteurs recommandent que les problèmes soient apportés à un tiers, tel qu'avocat et que le rôle des DREO soit de se concentrer sur la formation plutôt qu'intervenir dans les cas. Les situations décrites dans cette étude sont à l'extrême du harcèlement, y inclus des actes de violence physique. Toutefois, l'étude reflète la complexité de ces situations et les contraintes au rôle que peut jouer le propriétaire.

Une autre approche en Angleterre a été la formation enracinée dans le partage de pouvoir avec les groupes minoritaires. Ainsi la Société d'habitation a mis en place une politique de création d'associations d'habitation (Housing Associations) dirigées par les minorités. Ces organismes (par exemple la Federation of Black Housing Organisations), souvent propriétaires de plus de 700 000 unités, se sont engagés dans la formation de personnel, la recherche sur les besoins de sous-groupes, tels que les personnes âgées noires, et la diffusion d'information sur les besoins de minorités. «[T]he associations have played an important part in making clearer some of the housing implications of cultural or religious

traditions that lie outside the experience of 'mainstream' White societies, and to development of culturally sensitive housing ideas... Design issues they have tackled have included the question of achieving security against racist attacks, the requirements of internal dwelling layout and facilities related to religion or diet, and the possibilities of planning to facilitate inter-generational links» (Harrison 1994)

Au Canada plusieurs tentatives se sont faites dans le secteur social. Par exemple, la Société de logement de l'Ontario a développé un atelier sur les relations multiculturelles qui touchent à la communication interculturelle, les dynamiques du racisme et les relations raciales dans les HLM (Société de logement de l'Ontario 1991).

Cette approche est peut-être plus facile dans le contexte du logement social ; la responsabilité envers les locataires est plus large et transparente et de facto les locataires se trouvent dans des situations économiques, sociales et culturelles qui sont souvent difficiles. Par contre, comme dans le cas de la médiation, la formation est plus difficile dans le secteur privé. Très peu d'exemples existent. Une exception est un cours de sensibilisation donné aux propriétaires bailleurs, ainsi qu'au personnel dans le secteur social, par le Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (R.O.M.E.L.) sur la nouvelle immigration (Guillemette 1994).

L'autre approche d'éducation s'adresse aux locataires. Le rôle des comités de logement et associations de locataires est bien connu à ce titre. Toutefois, des approches particulières ont été entreprises dans le cadre de la discrimination. Un exemple a été la publicité entreprise par la Commission des droits de la personne qui a inclu des affiches dans les autobus et le métro invitant les gens à s'informer ou à porter plainte. Une vidéo et un guide, *Un toit pour Sarah*, ont été produits surtout pour les nouveaux arrivants. Ces outils, conçus pour utilisation dans le cadre d'un atelier expliquent les droits, les définitions de comportements tels que le harcèlement, le processus pour trouver un logement et solutions telles que l'action collective (Commission des droits de la personne du Québec 1992 et 1994). Dans cette même optique, un guide, *Comment se loger?*, a été produit par le R.O.M.E.L. avec la participation des gouvernements fédéral et provincial. Ce guide explique les droits et le processus de recherche d'un logement (R.O.M.E.L. 1996).

Finalement, il peut y avoir des services directs aux immigrants. Ce soutien peut comprendre l'information, l'accès à une banque de logement, la traduction, la révision des baux avant signature et l'accompagnement au besoin. Souvent les groupes qui offrent ces services, ont la possibilité d'intervenir dans les cas de conflit en tant que médiateur. Au Québec plusieurs groupes semblables sont soutenus par le gouvernement provincial. Des entrevues auprès de quelques-uns à Montréal, révèlent que les conditions de logement sont un problème pour leur clientèle. Les moyens financiers des ménages immigrants peuvent amplifier ces difficultés. De plus, les immigrants peuvent mal comprendre leur capacité de payer, n'ont pas l'habitude de suivre un budget ou les propriétaires n'expliquent pas les services inclus dans le loyer. Les groupes offrent des services de médiation, mais trouvent que souvent les gens, plutôt que de faire face à un processus officiel, quittent leur logement sans avis. Toutefois, une meilleure connaissance des services offerts de la part des propriétaires permettrait une intervention

de la part de ces organismes plus rapidement, aidant autant le propriétaire que le locataire.

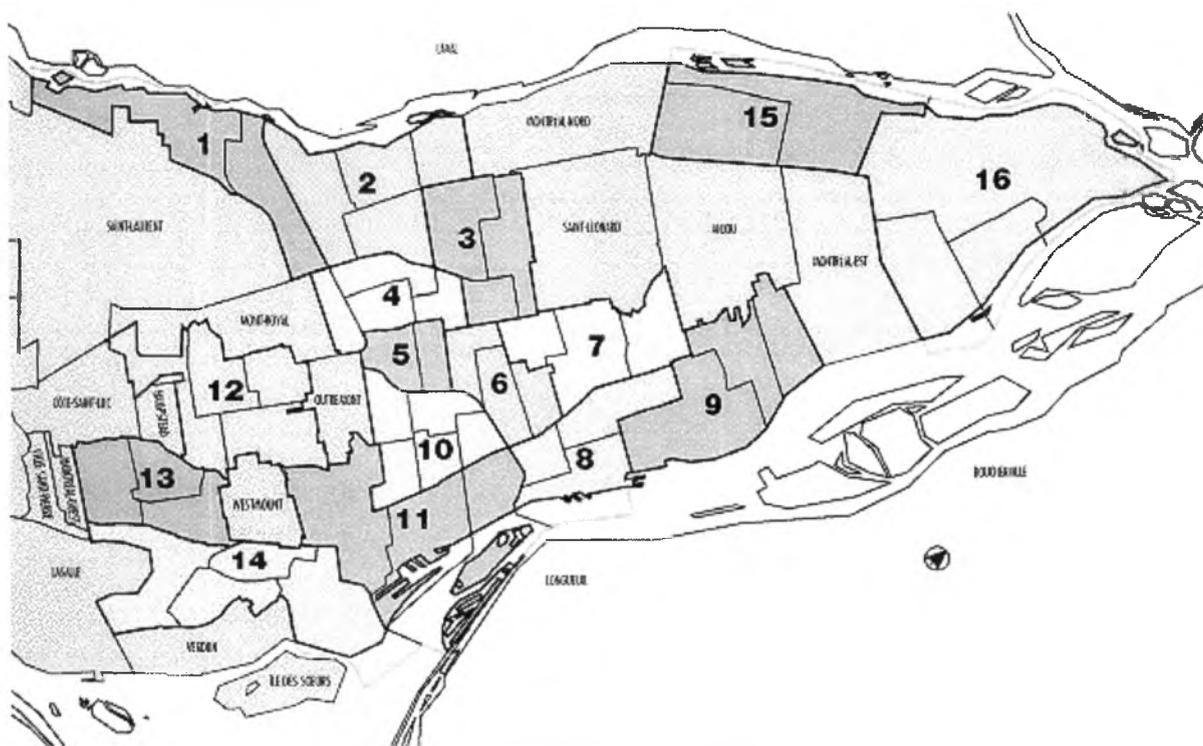
3. Les quartiers d'étude

Les quartiers de Montréal, comme dans toute autre ville, varient selon le statut socio-économique de la population et certains d'entre eux se distinguent davantage par leur diversité de population. Par contre, plusieurs études signalent qu'en ce qui concerne les groupes d'immigrants, Montréal est relativement ségréguée. Par exemple, en 1981, selon une analyse du recensement, le niveau de ségrégation à Montréal était plus élevé qu'à Toronto, la ville la plus cosmopolite du Canada. L'auteur de cette étude conclut «le facteur de la langue à Montréal pourrait expliquer la ségrégation élevée...» (Balakrishnan 1988 cité dans Lam 1997). Une deuxième étude, utilisant les données du recensement de 1991 confirme que le niveau de ségrégation est toujours plus élevé par rapport à Toronto (Ray 1998). Toutefois cette ségrégation varie selon le groupe; ainsi il y a une forte concentration d'immigrants jamaïcains tandis que la population haïtienne n'habite qu'une faible proportion de secteurs de recensement (90% habite dans 34% des secteurs). De plus on constate que Montréal a plus de quartiers où les immigrants ne s'installent pas. «For instance, Jamaican, Central American, South Asian and Chinese immigrants are not found in over 50% of the city's census tracts» (Ray 1998).

La perception de cette ségrégation laisse supposer que les sous-marchés, composés de différents groupes, sont une des réalités des propriétaires bailleurs à Montréal. L'échantillon comprend des propriétaires de quatre quartiers montréalais, avec une concentration d'interviews dans deux de ces quartiers : Côte-des-Neiges et Hochelaga-Maisonneuve. Côte-des-Neiges est le quartier d'accueil d'immigrants par excellence tandis que Hochelaga-Maisonneuve, même si le profil économique est semblable à celui de Côte-des-Neiges, se distingue par l'absence quasi totale d'immigrants. Deux autres quartiers avec une mixité de population ont été retenus. Villeray, comme Hochelaga-Maisonneuve, a un cadre bâti qui est surtout composé de *plex*. Toutefois le quartier a une importante population immigrante, y inclus des groupes représentant des vagues d'immigration plus anciennes. Saint-Michel, quoiqu'il soit un quartier d'immigrants, se distingue avec sa concentration de la population haïtienne montréalaise.

Les zones du marché utilisé par la SCHL pour les enquêtes sur le logement locatif ne correspondent pas aux délimitations de la Ville de Montréal utilisées pour les analyses du recensement (*quartiers de consultation* et *districts électoraux*). Toutefois, certaines conclusions sur l'état du marché peuvent être tirées de ces données, surtout dans Hochelaga-Maisonneuve, zone de marché qui correspond le mieux au quartier de consultation. Le quartier se caractérise par un taux d'inoccupation plus élevé que la moyenne montréalaise en 1997 ; 6,7% comparé à 6,0% pour l'île. Ce taux d'inoccupation élevé incite les auteurs d'une étude sur le marché des plex à Montréal à considérer ce quartier parmi ceux «moins en demande... Compte tenu du taux de chômage élevé, la capacité de payer des locataires y a été durement affectée au cours des dernières années, entraînant une plus grande faiblesse de la demande locative» (CORPIQ, SCHL et la Ville de Montréal 1997). Les autres quartiers sont rattachés à d'autres et il est difficile de distinguer leur situation par rapport au marché de location. (Par exemple, Côte-des-Neiges est dans la zone 5 qui comprend Mont-Royal et Outremont, deux banlieues cossues.) Toutefois, les données disponibles indiquent que le taux d'inoccupation était légèrement inférieur à la moyenne montréalaise.

Les quartiers de consultation



Source : Ville de Montréal 1998

- | | |
|----|-------------------------|
| 01 | Cartierville |
| 02 | Ahuntsic |
| 03 | Saint-Michel |
| 04 | Villeray-Parc Extension |
| 05 | Petite-Patrie |
| 06 | Rosemont |
| 07 | Nouveau-Rosemont |
| 08 | Hochelaga-Maisonneuve |
| 09 | Mercier |
| 10 | Plateau-Mont-Royal |
| 11 | Ville-Marie |
| 12 | Côte-des-Neiges |
| 13 | Notre-Dame-de-Grâce |
| 14 | Sud-Ouest |
| 15 | Rivière-des-Prairies |
| 16 | Point-aux-Trembles |

3.1 Côte-des-Neiges

Construit durant l'après guerre (47% entre 1946-1960 et 21% entre 1961-1970), le quartier est dominé par les *walk up* (Ville de Montréal 1994). C'est un quartier d'accueil : 66% de la population est immigrante et 45% a une langue maternelle autre que l'anglais ou le français (Ville de Montréal 1998). Parmi les quatre quartiers d'étude, Côte-des-Neiges, avec 9% de la population montréalaise, abrite 14% de ses immigrants, en particulier les plus nouveaux, soit 23% des immigrants montréalais arrivés entre 1991 et 1996. Les lieux de naissance démontrent une grande diversité ; les Philippines (11% de la population du quartier), le Vietnam (7%), le Maroc (6%), la France (5%), la Roumanie (5%), le Sri Lanka (5%), la Pologne (4%), et Haïti (3%). Une certaine concentration de groupes suit cette diversité d'immigrants. Par exemple, 77% de la population montréalaise née aux Philippines habite le quartier, suivie de celles nées dans les pays suivants : 47% au Maroc, 45% au Sri Lanka, 40% en Roumanie et 25% au Vietnam. Les revenus annuels des ménages sont bas : 45% sont inférieurs à 20 000\$ en 1990 \$ comparé à 37% pour l'ensemble de la Ville (Ville de Montréal 1998).

3.2 Hochelaga-Maisonneuve

Quartier travailleur, Hochelaga-Maisonneuve est caractérisé par un parc d'immeubles anciens ; 43% ont été construits avant 1946 et 29% entre 1946-60 (Ville de Montréal 1994). Avant tout c'est un quartier francophone (langue maternelle de 86% de la population en 1996), une population immigrante au-dessous de la moyenne montréalaise (10% comparé à 27% pour la Ville). Ce quartier semble être perçu comme inhospitalier par les immigrants. Parmi les répondants haïtiens de l'étude de Ray (1998), Hochelaga-Maisonneuve était l'un des quartiers où les gens ne voulaient pas s'installer. (Notons toutefois que certains quartiers multiethniques, tels que Parc Extension, étaient aussi jugés indésirables.)

Les revenus dans Hochelaga-Maisonneuve sont bas : presque la moitié (47%) des ménages a un revenu annuel de moins de 20 000\$ (Ville de Montréal 1994). Si le quartier est caractérisé par une concentration de population, c'est peut-être celle-ci ; 8% des ménages montréalais avec un revenu dans cette dernière catégorie habite ce quartier, tandis que la population du quartier ne représente que 5% de la population de la Ville (Ville de Montréal 1998).

3.3 Villeray-Parc-Extension

Villeray-Parc-Extension, plus proche du centre de Montréal que Saint-Michel, compte plus d'anciens immeubles : 33% des logements ont été construits avant 1946 et un 40% additionnel durant l'après guerre, soit entre 1946 et 1960 (Ville de Montréal 1994). Le quartier est caractérisé par les ménages à faible revenu : 46% en 1990 avaient un revenu annuel de moins de 20 000 \$ et par une population immigrante (39%) surtout très récente : 31% des immigrants sont arrivés entre 1991 et 1996, et un 27% additionnel entre 1981 et 1990 (Ville de Montréal 1998). La population immigrante la plus ancienne qui habite le quartier est née en Grèce dans une proportion de 14%, soit 50% de la population montréalaise née dans ce pays. Les autres pays de naissance incluent l'Italie (10%), Haïti (9%), le Vietnam (7%) et le Portugal (6%). C'est l'un des quartiers d'accueil d'immigrants de la Ville ; 13% des immigrants y sont installés avec un pourcentage

constant durant les périodes d'immigration, donnant comme résultat la mixité de la nouvelle et de la plus ancienne immigration (Ville de Montréal 1998).

3.4 Saint-Michel

Plus de la moitié des immeubles de cette ancienne banlieue montréalaise ont été construits avant 1960, surtout durant l'après guerre (45% entre 1946-1960, 10% avant 1946). Ce quartier industriel est marqué par deux anciennes carrières et de poches industrielles. La population a un revenu inférieur à la moyenne : en 1990, 40% des ménages avaient un revenu annuel de moins de 20 000\$ (Ville de Montréal 1994). La population immigrante compte pour 41% de l'ensemble des résidents en 1996 et plus de la moitié est arrivée après 1981. Avant tout, la population immigrante est dominée par celle née en Haïti (30%), suivie par celle née en Italie (24%) (Ville de Montréal 1998). La population haïtienne est effectivement concentrée dans ce quartier : 28% de la population montréalaise née en Haïti habite ce quartier, tandis que le quartier ne représente que 5% de l'ensemble de la population montréalaise (Ville de Montréal 1998).

4. L'enquête auprès des propriétaires

4.1 Méthodologie

Trente propriétaires, choisis de façon aléatoire à partir du fichier Banque de données et d'information urbaine (BDIU) détenu par l'Institut de Recherches nationales scientifiques – Urbanisation (INRS-Urbanisation), ont été interviewés au téléphone durant juillet 1998. Le fichier contient l'adresse de la propriété, type d'immeuble (catégorie selon le nombre de logements et présence de commerces) et l'adresse du propriétaire. Les numéros de téléphone ont été repérés à partir de l'annuaire téléphonique et l'Internet (*Canada 411*). Au moins trois appels à des moments différents de la journée et de la semaine ont été faits pour joindre les propriétaires. Au début, les propriétaires ont été contactés afin de prendre rendez-vous pour une entrevue en personne. Très peu se sont portés volontaires et la méthode a subséquemment été modifiée pour entreprendre les entrevues au téléphone.

L'entrevue a surtout été dirigée vers la question de la situation du propriétaire quant à la location, les stratégies qu'il adopte pour louer (ou refuser), les difficultés qu'il avait connues avec ses locataires, sa perception de la clientèle immigrante et le genre de soutien qui lui serait utile (voir annexe). L'entrevue pouvait durer entre vingt minutes et plus d'une heure : la moyenne était de trois quarts d'heure. Presque tous les propriétaires ont accepté que l'entrevue soit enregistrée et ces enregistrements ont été transcrits par la suite.

4.2 Profil des propriétaires

Seulement trois des propriétaires ont acquis leurs immeubles après la période d'effervescence du marché montréalais. Par contre, douze ont fait l'acquisition durant cette période, dont huit durant le zénith, soit entre 1988 et 1989.

Période d'acquisition	Nombre
Avant 1986	13
Entre 1986 et 1992	12
Après 1992	3
Autre (succession)	2
Total	30

Presque tous les immeubles sont dans la catégorie « quatre à onze logements ». Cette catégorie est vaste, englobant autant les *walkup*, la forme qui domine dans Côte-des-Neiges, que les multiplex avec entrée séparée pour chaque logement, typologie de beaucoup d'immeubles dans Villeray et Hochelaga-Maisonneuve.

Nombre de logements dans immeuble	Nombre
moins de 4	4
4 à 11	25
12 et plus	1
Total	30

La grande majorité des propriétaires détient d'autres immeubles résidentiels locatifs. Plusieurs ont refusé de dévoiler le nombre total d'immeubles qu'ils possédaient ; quant aux répondants, le nombre pouvait varier entre six et soixante unités. Quelques-uns avaient déjà détenu un nombre important d'unités et les avaient vendues au cours des années, souvent il ne restait que ce dernier immeuble.

Propriétés locatives	Nombre
Autres propriétés	20
Propriété unique	10
Total	30

Quatorze propriétaires habitent un de leurs immeubles dans le quartier, et deux autres l'ont déjà fait dans le passé (au moment de l'acquisition). Trois des cinq propriétaires interviewés dans Villeray sont des propriétaires occupants, seulement un dans Saint-Michel, trois des dix dans Hochelaga-Maisonneuve et six des dix dans Côte-des-Neiges.

Lieu de résidence	Nombre
Propriétaire occupant	14
Propriétaire non occupant	16
Total	30

4.3 La situation des propriétaires

La majorité des propriétaires trouvent que leur situation en tant que propriétaire est moins facile. Beaucoup ont parlé de la difficulté de louer des logements ou d'une clientèle moins stable. «Disons que les locataires on plus la qualité... Je ne veux pas dire qu'ils sont tout pareils, mais seulement qu'aujourd'hui on n'a plus de locataires stables.» Les propriétaires notent l'appauvrissement de leur clientèle : des gens moins capables de payer le loyer. La situation économique a un impact «... il y a dix ans, ça se louait bien. Après ça dans le quartier Saint-Michel... bien, je pense aussi que c'est général, avec la baisse de l'emploi...» D'autres ont parlé de moins de clients, y inclus moins d'immigration. «It was easy to rent, not anymore...when anybody moves, you know, it is very hard because ... there is no immigration now anymore.» Un propriétaire qui avait déjà possédé plusieurs immeubles, a dit : «À l'époque je trouvais que c'était un très bon investissement... mais maintenant je n'achèterais pas de maison. J'achèterais des bananes, n'importe quoi, mais pas de maison.»

Par contre plusieurs propriétaires trouvent que la location est facile ou que cette année, la situation s'était améliorée. Cette facilité de location semble être liée à la taille de l'immeuble : ce sont surtout les propriétaires de petits immeubles de trois à cinq logements qui en étaient convaincus, confirmant les résultats de l'enquête menée en 1996. (CORPIQ, SCHL et la Ville de Montréal 1997). Le quartier semble être un facteur important dans cette amélioration. Trois des cinq propriétaires dans Villeray trouvaient que c'était facile de louer. Dans Hochelaga-Maisonneuve trois des dix propriétaires étaient d'accord. «Le marché est un peu mieux cette année que l'an passé. On sent vraiment que le marché commence à tourner... et on sent que ça déborde du Plateau un peu. C'est ça le *feeling* qu'on a... cette année, ceux qui sont partis ont été remplacés par des gens qui sont mieux.» Par contre, dans Côte-des-Neiges aucun propriétaire n'a parlé

d'amélioration de la situation et souvent, au contraire, ils se sont plaints de la qualité de la clientèle. «Like I said, back ten years ago, that was the height of real estate in Montreal, and then the bottom fell out and everybody's been hanging on ever since...It's a mess. People don't pay, people walk out. It's a mess.»

4.4 La perception de la clientèle - pauvreté

Pour tous les propriétaires, le locataire idéal est celui qui paye et pour certains, c'est la seule qualité recherchée. La façon d'évaluer cette capacité est souvent basée sur le fait que la personne travaille. Un propriétaire, en répondant à la question sur le genre de renseignements qu'il demandait au locataire potentiel a répondu : «Bien, disons qu'il faut toujours qu'une personne travaille, automatiquement.» Ce désir d'avoir des locataires fiables semble mener à un préjugé contre ceux qui n'ont pas d'emploi, surtout les prestataires d'aide sociale. Ainsi, le sentiment qui est ressorti le plus souvent est un préjugé sinon une colère contre les prestataires d'aide sociale. Presque tous avaient eu des locataires qui étaient prestataires d'aide sociale et beaucoup soulignaient que ce n'était pas ce facteur uniquement mais plutôt la volonté, l'honnêteté des gens qui étaient saillants dans le comportement du locataire. «C'est la bonne volonté de la personne. J'en ai déjà eus sur le bien-être social puis ils m'ont toujours bien payé. Puis il y en a d'autres qui sont sur le bien-être social, puis qui travaillent en plus de ça, puis ils ne te payent pas.» Ce sentiment a été exprimé à plusieurs reprises.

Par contre, quoique beaucoup des propriétaires reconnaissent que le statut de prestataire d'aide sociale n'était pas l'élément déterminant dans la qualité du locataire, il demeure que de forts préjugés contre ce statut soient ressortis durant les entrevues. Ainsi un propriétaire a dit : «Des gens sur l'assistance sociale, en général, sont des gens moins bien éduqués, plus criarde, plus buveurs de bière, plus... plus un problème que les gens qui travaillent et, même s'ils prennent une bière, ils ne foncent pas les portes.» Un autre a dit «For me what is bad thing... they get welfare, they drink, they spend for some drugs and after they're poor because they don't have money to pay rent...» Pour un troisième: «You don't like to generalise, but anybody on social assistance, you want to stay away from...for some reason they think that paying the rent is not their priority and so they stiff you and go to the casino and play, you know.» Un dernier a simplement parlé de «white scum» qui habitait le quartier.

Ces citations sont de propriétaires exprimant l'extrême des opinions ; toutefois la question du paiement par les personnes prestataires d'aide sociale est revenue dans la majorité des entrevues. Beaucoup se sentent impuissants face à cette clientèle ; on trouve qu'ils connaissaient toutes les règles, décampent sans payer des mois de loyer, sachant que le propriétaire n'a pas beaucoup de recours. «On était obligé d'aller en cour et il avait son avocat et on m'a demandé si j'avais un avocat, et moi j'ai dit : «Non, je n'ai pas les moyens pour avoir un avocat». La pauvreté de cette clientèle rend difficile, sinon impossible, la récupération des pertes par le propriétaire. «On a le droit d'avoir 2 000\$ de meubles et ils n'ont pas ça, alors on ne peut rien faire.» Un autre a dit : «Une fois que quelqu'un a déguerpi, il n'a pas laissé d'adresse, bien... vous savez, pour poursuivre des gens qui n'ont aucun bien, aucun revenu, c'est comme dépenser d'autre argent qu'on a perçu pour aller chercher une feuille jaune et qui est bonne juste pour allumer le foyer».

Quoique la majorité des propriétaires ne soient pas allés aussi loin que certains dans la caractérisation des prestataires d'aide sociale, il demeure qu'une hésitation, sinon un préjugé, est ressenti par les propriétaires envers cette population.

4.5 La perception de la clientèle – immigration

Il est important de noter qu'aucun propriétaire, quand on lui a demandé s'il y avait des groupes auxquels il ne louait pas, en a nommés. Tous ont souligné qu'ils ne discriminaient à l'égard d'aucun groupe. Toutefois, des commentaires émis durant l'entrevue, ainsi que la description des locataires qui habitaient leurs immeubles, laissent croire qu'une discrimination à l'égard de certaines populations est exercée par certains propriétaires. Quoique les questions étaient posées en fonction des immigrants, pour certains, surtout ceux qui détenaient des immeubles dans les quartiers d'accueil, les difficultés ou les préjugés ne se situaient pas nécessairement au niveau des immigrants mais plutôt au niveau de la race.

Quelques propriétaires ont émis des opinions carrément racistes, «... mais des fois les Noirs, ils créent un peu plus de problèmes. Ils sont plus bruyants, ils ne sont pas habitués». Un autre a simplement déclaré : «L'Européen est un bon immigrant... mais il y a des Sud-Américains qui sont terribles... les Haïtiens aussi, ils sont terribles...» D'autres ont parlé d'expériences antérieures : «Alors, j'en ai eu trois, quatre, locataires de couleur. Ils payent très bien. Je n'ai jamais eu de problèmes avec la paye, sauf que c'est sale... bien c'est ce que moi j'ai vu là.» Un autre, en parlant de la population immigrante trouvait que «l'influence européenne, ça fait une grosse, grosse différence» pour expliquer pourquoi certaines populations (Haïtiens, Jamaïcains) étaient moins bien que d'autres (Africains).

Le racisme était souvent attribué aux autres. Ainsi, en discutant des Noirs, l'un a parlé des autres propriétaires. «Il y a beaucoup de propriétaires qui essaient de ne pas les avoir.» La raison de ce comportement selon cette personne est attribuable aux locataires «L'opinion est très claire. La majorité dit : non, moi je sais que je ne voudrais pas. Je préfère les garder libres que louer à un Haïtien. Ça c'est un peu les mots, je pense que tout le monde le dit. C'est malheureux, c'est triste, c'est très, très, très triste. Mais ils le disent parce qu'autrement, les Québécois... ils ne les loueront pas, ils s'en vont.» Un autre propriétaire, en parlant des immigrants a dit : «So far I don't have any problem, but I have seen people, you know, who prefer to leave the apartment empty than to rent to these people.» En parlant de la rue où se situe son immeuble, un propriétaire a remarqué que la clientèle avait changé et qu'avant il y avait beaucoup de gens «... des Canadiens français qui venaient chercher ces appartements-là. Aujourd'hui ces gens-là ne cherchent pas nécessairement ces appartements parce qu'ils pensent que... le nom de la rue, des fois... nous dit quelque chose... ils ont peur des Noirs.» Une autre propriétaire a déclaré que même si elle avait des locataires d'origines différentes, «je ne montre pas à personne qui n'est pas de la même couleur que tout le monde... pour moi ce n'est pas grave, mais pour les locataires, bon. C'est parce qu'ils se chicanent ou les gens disaient 'je vais partir, je n'aime pas vivre là' .»

Finalement, quand on demanda si les propriétaires avaient des demandes de location de la part d'immigrants, plusieurs ont dit «non», «non, pas spécifiquement» ou que la demande était presque inexistante. Cette réponse était courante dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve où habitent très peu d'immigrants. Cela pourrait confirmer qu'une autosélection se fait parmi les immigrants eux-mêmes et que le quartier n'est pas perçu comme étant accueillant pour les immigrants ou des gens de race noire. Toutefois, il semblerait que d'autres propriétaires exercent une sélection de leurs locataires; plusieurs dans les quartiers d'accueil n'avaient que certaines populations dans leurs immeubles, par exemple que des immigrants européens dans le quartier Côte-des-Neiges ou des immigrants récents sans aucun Haïtien dans Saint-Michel. Un propriétaire a dit : «Bien, je vais vous dire honnêtement, je n'ai pas vu souvent des immigrants s'adresser pour avoir un de mes logements. C'est surtout des Canadiens français... c'est surtout des anglophones ou des francophones que j'ai.»

4.6 Tomber de Charybde en Scylla

Plusieurs propriétaires, surtout ceux dans les quartiers d'accueil se trouvaient autant avec une clientèle immigrante que pauvre. Un racisme à l'envers se manifeste parmi plusieurs. Ainsi l'un a dit : «The people who most abuse the system are the people who live here longer and they know the ins and outs. The people just arriving to the country are probably the more hard-working and the conscientious of the tenants we have.» Un autre en notant que sa clientèle était passée de Québécois à 80% d'immigrants a dit : «Je vous avoue que ces gens-là, bien, ils connaissent pas le système ici au Québec. Mais pour le moment c'est des très bons payeurs, à comparer à, je vous dirais, un Québécois. Ces gens-là, ils travaillent tous... à comparer à un Québécois qui est sur le bien-être social. Ça fait que, on commence à être raciste à l'envers.» Toutefois, un dernier a exprimé le fait que la situation ne soit toujours pas idéale. «J'aime mieux avoir n'importe qui que de pas en avoir du tout. Remarquez que depuis que j'ai des immigrants, c'est merveilleux parce que ces gens-là payent bien habituellement. Je ne suis pas trop content de leur niveau de propreté ou de l'entretien, mais, de toute façon, à un moment donné il faut... il faut moyenner avec ce qu'on peut...»

4.7 Les stratégies

Pour la majorité des propriétaires, même pour ceux qui trouvent la situation difficile, il est important de choisir le bon locataire, même si cela veut dire laisser un logement vide pour une période de temps. Seulement quelques-uns disaient n'avoir jamais attendu un locataire plus convenable. Pour certains cela est lié au taux d'inoccupation élevé, «... si on est trop capricieux pour accepter des locataires, bien on en aura peut-être pas.» Toutefois beaucoup de propriétaires avaient des stratégies pour attirer ou garder une certaine population. Pour certains c'était des loyers élevés. Ainsi en parlant de prestataires d'aide sociale, un propriétaire a dit : «...ceux qui s'adressaient pour mes logements qui sont sur l'aide sociale, honnêtement, ils trouveraient mes logements trop chers. » Une autre en donnant le prix moyen de ses loyers a dit : «Il y en a qu'on loue à 350\$, c'est le plus bas prix, on ne veut pas avoir n'importe qui...». Un qui avait été propriétaire de plusieurs immeubles a résumé son expérience en disant : «J'ai remarqué que bien... moins les loyers étaient élevés, plus on ramassait de la merde. »

Par contre, d'autres propriétaires faisaient le contraire et avaient des loyers en bas de la moyenne du quartier pour attirer des gens. Un propriétaire en parlant de sa facilité de louer des logements a donné comme raison «je suis meilleur marché que les voisins». Il adoptait cette tactique pour «choisir ma clientèle» et il était prêt à garder le logement vacant parce qu'il était sélectif. Une propriétaire avait gardé la même locataire pendant des années mais a admis que «j'ai dû faire des concessions. Elle vient de signer un nouveau bail pour le 1^{er} juillet. Elle paye juste 437 dollars par mois pour un six et demi, très propre et en grande partie rénové... on a fait un arrangement... cette année j'ai augmenté le loyer de 1%.» Un autre devait faire la même chose pour retenir ses locataires : «Je n'ai jamais remonté les prix. S'ils s'en vont, on est pris après ça... alors on ne remonte pas les prix, les taxes remontent, les assurances montent et tout ça.»

Pour d'autres propriétaires un loyer moins élevé n'était pas la stratégie pour attirer une clientèle de qualité, c'était la seule façon d'attirer n'importe qui. À Saint-Michel, deux propriétaires se sont trouvés à le faire «... c'est très difficile de louer. Dans le temps je me souviens, on louait à 350\$ maintenant, au lieu de monter, on a baissé, et puis encore on a de la difficulté à trouver des locataires ».

D'autres propriétaires se spécialisaient quant à la clientèle. Par exemple, un nouveau propriétaire d'origine chinoise passait ses annonces dans les journaux chinois. Un autre s'est trouvé avec une clientèle du Bangladesh ou du Sri Lanka et l'a expliqué ainsi : «C'est eux-autres qui m'amènent des clients dès que ça se vide ». Un autre a parlé d'une clientèle asiatique chez lui. «Quand j'ai commencé, au début j'ai eu la mère... après ça la fille et le beau-fils, eux ils voulaient un logement en dessous de celui de la mère... et plus là, quand c'était le temps de la location, ils étaient en train de tout louer les logements dans l'immeuble. Ils m'appelaient et ils me disaient 'oui, j'ai un de mes amis qui en voudrait un aussi' parce qu'ils étaient satisfaits de mon immeuble. Un ami, puis un autre ami. À la fin, je lui ai dit qu'ils étaient tous loués.» Finalement, un propriétaire avait remarqué un rajeunissement de sa clientèle mais a admis que «... ça c'est peut-être moi là, j'essaie de m'attirer cette clientèle. Je veux dire, j'aime bien louer à des étudiants, alors que je sais qu'il y a beaucoup de gens qui ne veulent pas louer à des étudiants. Alors je leur dis : «Écoutez, je te fais ça pas cher. C'est sûr que ce n'est peut-être pas le meilleur des quartiers mais, tu va voir que ce n'est pas si pire que ça.»

Un nouveau propriétaire qui rénove ses logements lui-même avait un projet de location mensuelle d'unités meublées «de belles choses». La clientèle qu'il recherchait devait aimer le logement avant tout car il tentait d'«offrir quelque chose agréable à quelqu'un ». Toutefois il ne pensait pas trouver cette clientèle de la façon usuelle «Je n'ai jamais affiché et je ne pense pas... je vais essayer de trouver d'autres circuits que d'afficher... parce que quand on affiche, on est presque obligé...»

Pour la majorité des propriétaires, garder un bon locataire est primordial. Quand on leur a demandé ce qu'ils faisaient quand un locataire ne pouvait pas payer son loyer, surtout un bon locataire, la majorité lui vient en aide. «Bien j'essaie de m'arranger à l'amiable, le garder. Parce que c'est comme je dis, on peut toujours faire un crédit pour un mois ou deux en attendant qu'il paie, oui.» Un autre propriétaire, qui avait hérité de ses

immeubles, a dit : «Bien pauvre gars. Excusez-moi là, mais je suis très sentimental. Il faut être fin à tout le monde, hein ? Faut faire un acte de charité chrétienne de temps en temps tu sais. Puis à un moment donné on se dit : «Pauvre vieux, qu'est-ce que tu veux qu'on fasse nous-autres ?» Mais c'est jamais arrivé ça.» Un propriétaire, qui avait une relation assez étroite avec les locataires, s'organisait selon le cas. «J'ai eu une locataire-là qui étudiait et pendant trois mois elle ne pouvait pas me payer son loyer, alors là maintenant au lieu de me payer son loyer actuel, elle m'en donne un peu plus pour essayer de renfiler. Des fois, il y a des personnes qui ont des problèmes de boisson... j'ai des gens qui ont des bons salaires mais ils ne sont pas capables de ramasser le loyer, donc, je vais collecter le loyer une fois par semaine.» Ce propriétaire absorbait parfois des pertes, «... il y a des gens qui vont se priver de manger pour payer leur loyer. Pas dans mon cas. Puis de toute façon je me verrais très mal à enlever la nourriture dans la bouche d'un enfant parce que sa mère a eu un gros pépin puis elle ne peut pas me payer le loyer. Qu'elle nourrit donc son enfant.»

Quelques propriétaires ont fait allusion à des compressions dans les dépenses d'entretien. «Dans les milieux moyennement défavorisés, disons que, en général c'est très difficile... les coûts que ça coûte pour des fois essayer de monter aux exigences... ça ne vaut pas toujours la peine.» Un s'est plaint de ne pas pouvoir louer pendant quatre ans à cause de la Régie du Logement, sans en préciser la cause. Un autre s'est fait poursuivre par la Régie du bâtiment pour des travaux. Finalement, un propriétaire a décrit le locataire idéal comme étant celui qui ne demandait pas trop de réparations. Toutefois, ces propriétaires ne semblent pas constituer la norme. La majorité parlait du coût de nettoyage ou de peinture pour préparer un logement pour la location ou le travail que représentaient les réparations courantes.

4.8 La cohabitation

Très peu de propriétaires ont parlé de difficultés associées à la cohabitation entre différents groupes ethniques. Les problèmes entre locataires se situaient sur deux plans surtout : le bruit et les animaux. Plusieurs propriétaires ont parlé de tranquillité comme étant l'une des qualités recherchées et pour plusieurs, les difficultés qu'ils avaient connues avec des locataires étaient des problèmes de bruit excessif. Quelques-uns ont admis que parfois il y avait des problèmes d'odeurs de cuisson, mais cela était très rare. Un propriétaire a parlé de déchets, «un qui les sort plus de bonheur que l'autre... il les sort trop de bonheur, donc il les met en avant, sur le bord du chemin et l'autre ça ne lui plaît pas ». Toutefois, généralement les propriétaires disaient qu'il n'y avait pas de problèmes entre locataires ou que c'était minimal. Par contre, cela ne tient pas compte des propriétaires qui ne louaient pas aux personnes noires parce que les autres locataires s'en plaignaient ou partaient.

4.9 Les différences de comportement selon le type de propriétaire

Cinq variables ont été considérées pour expliquer des différences de comportement des propriétaires : période d'acquisition, occupant de l'immeuble, type d'immeuble, immigrant et nombre de propriétés. Toutefois, étant donné que presque tous les immeubles se trouvaient dans la catégorie de quatre à onze logements et que tous les plex étaient occupés par leurs propriétaires, ces deux variables sont traitées ensemble.

La période d'acquisition ne semble pas être déterminante dans la perception du propriétaire. Ainsi, parmi les douze propriétaires qui avaient acheté durant la période d'effervescence, trois, dont un dans Villeray et deux dans Hochelaga-Maisonneuve, trouvaient que la situation s'était améliorée. Un quatrième, propriétaire à Villeray, n'avait jamais eu de problèmes de location depuis son acquisition. Par contre, c'était surtout les propriétaires de Côte-des-Neiges qui se plaignaient de problèmes et de difficultés, et cela autant parmi les anciens propriétaires (avant 1986) que les plus récents. Cependant, deux des trois propriétaires les plus récents avaient ciblé leur clientèle. Le premier, d'origine chinoise avait passé ses annonces dans des journaux chinois tandis que le deuxième avait mis sur pied un projet d'unités meublées avec une clientèle qu'il prévoyait aller chercher par des «circuits» différents. (Le troisième récent propriétaire avait acheté un triplex dans Villeray dont il habitait un des logements et n'avait pas eu de problèmes de location.)

Les propriétaires occupants se trouvaient souvent dans les immeubles de petite taille. Ainsi, les quatre immeubles de moins de quatre logements étaient tous occupés par leurs propriétaires. Pour deux des propriétaires de plex la location était facile, une autre avait le même locataire depuis quinze ans et avait très peur de le perdre. Le dernier, par contre, trouvait que la location était plus difficile depuis quelques années. Toutefois, celui-ci était le seul propriétaire de plex dans Côte-des-Neiges et comme la majorité d'entre eux trouvait qu'en général la situation était plus difficile. Pour les autres propriétaires occupants, le comportement n'était pas sensiblement très différent des autres. Quelques-uns parmi les propriétaires n'augmentaient pas les loyers pour garder les bons locataires, mais cette stratégie ne leur était pas exclusive ni universelle.

La question du lieu de naissance du propriétaire n'a pas été demandée directement. Toutefois, plusieurs ont mentionné ce fait en discutant de la question des immigrants et pour d'autres, leur accent laissait croire qu'ils n'étaient pas ni anglophones ni francophones. La majorité des propriétaires étaient ceux issus de vagues précédentes, soit des immigrants de pays européens. Pour ces propriétaires, les nouvelles vagues d'immigrants ne leurs ressemblaient pas et seulement un a fait allusion au fait que peut-être les immigrants actuels vivaient des situations semblables à celles d'immigrants antérieurs. Toutefois, ceci était exceptionnel. Plus fréquent était le propriétaire qui, en se comparant aux nouveaux, a dit : «Ce n'est pas des mauvaises personnes, madame. C'est des gens qui... d'après moi je pense qu'ils... moi, j'ai vécu dans la pauvreté aussi moi, madame. Chez mes parents à Portugal. Dans une petite maison. Mais ma mère avait toujours la maison propre.» Un autre trouvait que l'information aux nouveaux immigrants était incomplète. «C'est probablement la seule rapproche que je peux faire là dedans, c'est une seule. C'est quand ils arrivent ici, le gouvernement du Canada, en différence des vieux immigrants, il donne tous les papiers, la charte des libertés, tous les droits, etc. Ces gens là apprennent, et ils apprennent tous les droits, mais le gouvernement, il a oublié de leur dire qu'il y a des obligations.» Un autre immigrant trouvait l'ensemble de la population moins bien : «For me, Canada has very low culture...lower than the poorest country in Europe.» et qu'il avait plus de problèmes avec les Québécois que les immigrants. En gros, les perceptions des propriétaires immigrants ne se distinguaient pas des non immigrants.

Les propriétaires avec plus d'un immeuble n'étaient pas plus portés à adopter des stratégies et ne semblaient pas avoir une perception différente des autres. Par exemple, les propriétaires d'immeuble unique aussi bien que de plusieurs immeubles avaient des formulaires de location et vérifiaient les références. L'une et l'autre catégorie disaient ne pas trop se fier sur la recommandation de l'ancien propriétaire qui pouvait mentir pour se débarrasser d'un mauvais locataire. Un seul propriétaire, qui a refusé de dévoiler le nombre d'unités qu'il possédait, avait une approche différente. Pour celui-ci, la relation propriétaire et locataire était avant tout contractuelle, «n'oublions pas que c'est un contrat de \$4,000 à \$5,000 que nous passons au locataire». Cette perception sous-tend ses relations, quelles que soient les caractéristiques des locataires. «J'ai des immeubles, j'ai des gens de différentes nationalités et de différents statuts sociaux. Ce n'est pas une question de statut, c'est pas une question de nationalité, c'est une question de rencontrer les obligations... Comme je vous ai dit tantôt, si vous passez un contrat avec moi de 5 000\$, je dois m'assurer que vous êtes capable de rencontrer les obligations avec quoi vous vous engagez. C'est ça les critères.»

4.10 Les solutions

Quand les propriétaires se sont fait demander quels seraient les moyens pour les aider, spontanément la réponse a été que le loyer des prestataires d'aide social soit payé directement au propriétaire. Une propriétaire qui a répondu «je serais très contente s'il y aurait pas moyen de s'arranger un paiement direct du loyer pour le bien-être » a admis que ces gens n'étaient pas le plus gros problème lorsqu'elle s'est fait demander des précisions. «Le plus gros problème, c'est les gens qui tombent sur le chômage. Avant que le chômage entre ils sont quoi, un gros mois sans revenu, de cheque... un mois des fois, c'est huit semaines...» Étant donné que la majorité des propriétaires ont admis que ce n'était pas nécessairement le statut en tant que prestataire d'aide sociale qui était le problème, mais plutôt la volonté de payer, il reste à voir si cette mesure est effectivement une solution. Il se peut que les préjugés à l'égard de ce statut soient tellement forts qu'une telle mesure rendrait cette population plus intéressante pour les propriétaires et réduirait les préjugés que beaucoup ont exprimé.

Quoique certains ont trouvé intéressante l'idée de cours pour les nouveaux arrivants, ils trouvaient que ça serait difficile de l'exiger ou d'éduquer des gens plus âgés. D'autres en pensant que ça pourrait répondre à un besoin, disaient n'avoir jamais eu de problèmes de ce genre. Aucun propriétaire ne pensait avoir besoin d'un soutien direct pour lui-même, soit la médiation ou la traduction. De plus, contrairement à des opinions émises durant l'interview, les propriétaires dans les quartiers ethniques trouvaient qu'ils comprenaient assez bien leur clientèle.

Deux propriétaires ont touché à la question de l'environnement ; l'un suggérant qu'une association de propriétaires locale pourrait exiger entre eux un meilleur niveau d'entretien et l'autre, une amélioration du quartier en générale. «Quelque chose qui pourrait vraiment améliorer un quartier finalement, c'est d'améliorer la qualité des bâtiments, la qualité des services et l'environnement. On dit toujours un immeuble c'est l'emplacement, l'emplacement, l'emplacement, le premier critère !»

4.11 Différences selon le quartier

Deux quartiers, Hochelaga-Maisonneuve et Côte-des-Neiges ont été choisis en vue de juxtaposer et d'observer les différences déjà mentionnées pour la plupart. La plus frappante est le manque quasi total de locataires immigrants parmi les propriétaires dans Hochelaga-Maisonneuve. De plus, aucun propriétaire immigrant, même si la majorité était issue de vagues d'immigration plus anciennes, n'avait un immeuble dans ce quartier. C'est aussi le seul quartier dans lequel les propriétaires ont parlé de problèmes de prostitution (deux parmi les dix) et, à part d'un propriétaire à Côte-des-Neiges, de drogues (trois sur dix). Ce problème a été soulevé par un propriétaire en discutant du choix de locataires. «Je ne louerai pas à des gens qui... comme des vendeurs de drogues, des prostituées, toute ça. Ça je vois ça comme la peste.» Pour un autre, c'était la raison pour laquelle il y avait des difficultés, «en ce moment, c'est que c'est un coin qui a beaucoup de prostitués, il y a beaucoup de drogues. Les locataires qu'on a, c'est soit des drogués, soit de 'B-S'... » Finalement un propriétaire en discutant des problèmes entre locataires, a dit : «C'est toujours l'alcool ou la drogue qui amène ça, ces problèmes là». Les propriétaires dans Hochelaga-Maisonneuve semblaient plus fréquemment s'accommoder aux locataires pour garder les bons. Ainsi, deux ont parlé de loyers moins élevés que les autres dans le quartier pour attirer de meilleurs locataires et une a admis faire des concessions pour garder une locataire à long terme.

Tous les propriétaires dans Hochelaga-Maisonneuve avaient connu des locataires prestataires d'aide sociale, mais seulement un a parlé de la perception directe des loyers comme l'une des solutions. De plus, il y avait très peu de manifestation de colère parmi ces propriétaires. Seulement une s'est enragée en parlant d'immigrants : «Ils sont tous comme ça. Ça dit que ça pas d'argent pis ça tous des grosses T.V. Ils donnent des faux renseignements, y disent qui sont deux, pis ils arrivent vingt... » Par contre, dans Côte-des-Neiges, quatre des propriétaires interviewés employaient un langage abusif envers des locataires. Ainsi ils ont appelé certains, «white scum», «cochons», «bastards». Ce niveau de colère ne s'est pas répété ailleurs. Cette colère n'était pas nécessairement dirigée vers un groupe uniquement, mais la colère semblait généralisée. C'est un quartier qui venait de faire les manchettes concernant particulièrement la qualité des logements. Deux ont souligné que les locataires étaient le problème. «They don't pay and they don't clean the apartment. And they blame the landlord. I believe there are some landlords who don't do anything but... the people who are coming to Montreal are uneducated people.» «Ce n'est pas les propriétaires qui font les taudis. Ce sont les locataires qui font les taudis.» Finalement, un troisième ne trouvait pas que le problème était ailleurs, «I don't blame the landlords, they can't fix anything in the house because the rents are so low and the taxes are so high, it's ridiculous».

Parmi les dix propriétaires de Côte-des-Neiges, trois pensaient que la perception directe des loyers des prestataires d'aide sociale serait la solution à leurs problèmes. Quoique quelques-uns aient parlé de problèmes de cohabitation, tels que la cuisson ou les gangs de Noirs contre les Asiatiques, dans ce quartier multiethnique, les propriétaires n'ont pas soulevé de gros problèmes à ce niveau. Quelques-uns ont fait référence à un manque de propreté ; un avait subi des dommages à cause de l'humidité (problème soulevé par un autre propriétaire de Saint-Michel). Le problème qui les préoccupait le plus était le non-

paiement des locataires et la difficulté à se faire payer. Contrairement aux deux propriétaires dans Hochelaga-Maisonneuve qui voyaient une amélioration de leur situation dernièrement, aucun propriétaire dans Côte-des-Neiges n'était optimiste. Toutefois, une contradiction existe, car six des dix propriétaires de ce quartier habitaient leur immeuble locatif. Il se peut que le fait de vivre dans le quartier les rende plus sensibles aux problèmes. Notons que les trois propriétaires occupants dans Hochelaga-Maisonneuve n'étaient pas parmi ceux qui trouvaient qu'il y avait une amélioration.

5. Conclusion

Les résultats de l'étude démontrent que la situation des propriétaires est assez variable, mais que beaucoup semblent connaître des difficultés à gérer les immeubles et leur clientèle.

Tel que le concluent plusieurs études, il semblerait y avoir en parole sinon en geste, une discrimination à l'égard du statut social, ciblée surtout envers les prestataires d'aide sociale (Noivo et McAndrew 1996, Lescop et Stoddart 1994). Ceci reflète les problèmes de résidualisation, soit que les locataires se trouvent à être de plus en plus les ménages les plus pauvres et confirme ce que Paquin (1990) anticipait, soit que «la stabilité de l'emploi pèse lourd dans la balance» et que la discrimination toucherait avant tout la population la plus vulnérable économiquement. Les propriétaires avaient souvent des anecdotes et des exemples de vécu qui démontraient le bien-fondé de leur position contre cette population. Toutefois il est difficile de savoir si leurs conclusions sont légitimes. Est-ce qu'il y a effectivement un manque d'équilibre entre les droits des locataires et les droits des propriétaires? Malgré tout, beaucoup de propriétaires ont admis que le statut lui-même n'était pas déterminant; que c'était plutôt des traits plus fondamentaux qui faisaient la différence entre un bon et un mauvais locataire.

Les entrevues indiquent aussi qu'il y a une discrimination envers les immigrants, et, surtout à l'égard des Noirs. Le faible nombre d'immigrants dans Hochelaga-Maisonneuve pourrait bien être le résultat d'une autosélection; les propriétaires immigrants dans notre échantillon, qui théoriquement peuvent acheter n'importe où, ne s'étaient pas installés dans ce quartier. Quoique cette étude ne soit pas statistiquement valable, il demeure qu'elle semble indiquer qu'une ségrégation existe. Les entrevues laissent croire que la discrimination joue un rôle dans l'accès au logement pour certaines populations, notamment les Noirs. Plusieurs études soulignaient qu'il était difficile de différencier la discrimination basée sur le statut social et le racisme (Noivo et McAndrew 1996). Pourtant, les paroles de plusieurs propriétaires laissent croire que c'est le racisme qui les motive dans leurs choix de locataires. Sans avoir exploré les raisons de leurs choix, les résultats reflètent l'étude de Hilton, Potvin and Sachdev (1989) qui indique une hiérarchie de groupes acceptables, avec les Haïtiens comme population procurant le moins d'avantages au propriétaire, tandis que d'autres immigrants, tels que les personnes de pays asiatiques, étaient un peu plus acceptables.

La variable, autre que le racisme, influant le plus les perceptions des propriétaires, semble être le quartier. Villeray, quartier de petits immeubles, avec une population mixte en termes de pays de provenance et de périodes d'immigration, semble plus convenable pour les propriétaires que les trois autres quartiers. Côte-des-Neiges, le quartier le plus multiethnique est à l'opposé, avec peu de propriétaires qui semblent heureux de leur investissement, même si la proportion de propriétaires occupants est semblable dans les deux quartiers. La colère des propriétaires dans ce quartier est inquiétante. Il est difficile de croire que l'abus verbal ne serait restreint qu'à une entrevue téléphonique.

L'étude avait comme un objectif de savoir s'il y avait des moyens pour soutenir les propriétaires relativement à cette nouvelle clientèle. Très peu de propriétaires voient le

besoin d'un soutien dans leur travail. Plusieurs ont parlé des droits des locataires, des difficultés par rapport aux prestataires d'aide sociale, mais, sauf des changements législatifs pour percevoir le loyer de cette population, très peu de solutions émanent d'eux. Quant à la cohabitation interethnique, selon les propriétaires, il y a peu de problèmes. D'une part, cela pourrait confirmer le «success story» que d'autres études ont constaté à Montréal (Germain 1995) et d'autre part, que les problèmes repérés, semblables à ceux identifiés dans le secteur social, soit bruit et déchets (Dansereau et Séguin 1993), sont minimaux. Toutefois, ce manque de problèmes pourrait aussi refléter le choix de propriétaires qui essayent de satisfaire leurs locataires actuels en choisissant d'autres locataires qui ne soient pas trop différents.

L'étude soulève un certain nombre de questions :

- Est-ce qu'une autosélection se fait parmi les locataires? Certains quartiers, peu importe la qualité des logements ou du prix des loyers, sont-ils éliminés par les locataires potentiels parce qu'ils ne sont pas perçus comme étant accueillants? Est-ce que ces mêmes préjugés jouent un rôle dans le choix du quartier par les propriétaires?
- Est-ce que certains immeubles, même dans des quartiers très mixtes, sont homogènes avec des réseaux qui s'installent? Jusqu'où les propriétaires développent-ils des réseaux et des cibles pour leur clientèle? Est-ce que ces propriétaires manœuvrent mieux dans un contexte de changement en se spécialisant?
- Comment les propriétaires, surtout ceux qui ont de forts préjugés à l'égard de certaines populations, gèrent-ils leurs relations avec les locataires? Qu'est-ce qu'il arrive quand un problème se produit? Est-ce que l'abus verbal qu'ils manifestaient durant les entrevues est dirigé envers les locataires? De plus, il serait intéressant de connaître la perception des locataires quant aux relations avec ces propriétaires.
- Plusieurs cours se donnent aux propriétaires sur la gestion de l'interculturel. Quels sont les propriétaires qui se prévalent de ce genre de soutien? Quelle différence et quel vécu les amènent à chercher ces informations?
- Une observation, non liée aux objectifs de l'étude, est la proportion relativement importante de propriétaires occupants d'immeubles *walk up*, surtout dans le quartier Côte-des-Neiges. Est-ce que cette forme d'immeuble est devenue plus accessible pour les gens qui veulent acheter un immeuble pour y demeurer, même s'ils n'étaient pas conçus en fonction d'un propriétaire occupant? Est-ce que les changements au parc résidentiel à Montréal, telle que la subdivision en copropriété de *plex*, rendent ce genre de propriété dans des quartiers en périphérie du centre, une option valable pour les propriétaires occupants?

BIBLIOGRAPHIE

Aldbourne Associates, 1993, *Managing Neighbour Complaints in Social Housing: A Handbook for Practitioners*, Aldbourne [England]

Bernèche, Francine, 1990, *Problématique de l'habitation pour les ménages formant la nouvelle immigration à Montréal : Éléments d'information et d'intervention*, Ville de Montréal, Montréal

Blanc, Maurice 1993, *Housing Segregation and the Poor: New Trends in French Social Rented Housing*, Housing Studies, Vol. 8 No 3

Burchel, Robert W. et David Listokin, 1995, *Influences on United States Housing Policy*, Housing Policy Debate, Vol. 6 Issue 3

Byron Margaret, 1993, *The Housing Question: Caribbean Migrants and the British Housing Market*, School of Geography, University of Oxford, Research Paper 49, Oxford

Clayton Research Associates Limited, 1991, *Rental Housing: A Study of Selected Local Markets*, Canada Mortgage and Housing Corporation and British Columbia Housing Management Commission, Ottawa

Clayton Research Associates Limited, 1994, *Immigrant Housing Choices, 1986: Background Report*, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa

Collectif des femmes immigrantes du Québec 1990 *Femmes immigrantes du Québec. L'enjeu des années 90* Collectif des Femmes Immigrantes du Québec, Montréal

Collectif Paroles, Revue culturelle et politique haïtienne, 1983, *La discrimination raciale dans le logement à Montréal*, Synthèse de recherche menée par Benjamin Teitelbaum et Louis Bérubé, No 33

Comité d'intervention contre la violence raciste, 1992 *Violence et racisme au Québec*, Québec

Commission des droits de la personne 1996, *Rapport annuel 1995*, Les Publications du Québec, Québec

Commission des droits de la personne, 1992 *Un Toit pour Sarah*, Montréal

Commission des droits de la personne, 1994, *Droits et Libertés, Bulletin de la Commission des droits de la personne*, février

Commission for Racial Equality, 1989, *Code of Practice in Rented Housing for the elimination of racial discrimination and the promotion of equal opportunities*, London

- Commission for Racial Equality, 1991, *Training for Racial Equality in Housing, A Guide*, London
- Cooper, Jeremy and Tarek Qureshi, 1993 *Violence, Racial Harassment and Council Tenants: Reflections on the Limits of the Disputing Process*, Housing Studies Vol. 8 No 4 241-255
- Corporation des propriétaires immobiliers du Québec(CORPIQ), SCHL et la Ville de Montréal, 1997, *Le marché des plex montréalais, Résultats d'une enquête menée en août 1996*, CORPIQ, SCHL et la Ville de Montréal, Montréal
- Corporation des Propriétaires Immobiliers du Québec Inc. (CORPIQ) en collaboration avec François Des Rosiers, 1993 *Le logement locatif au Québec: État de la situation et perspectives d'avenir*, Montréal: CORPIQ
- Dansereau, Francine et al., 1991, *L'état du parc résidentiel locatif de Montréal*, INRS-Urbanisation, Montréal
- Dansereau, Francine et Anne-Marie Séguin, 1993, *La Cohabitation interethnique dans l'habitat social au Québec*, INRS-Urbanisation, Montréal
- Ekos Research Associates Inc., 1995, *Survey of Issues Affecting Racial and Ethnic Minorities in the Housing Sector*, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa
- Fallis, George 1985, *Housing Economics*, Butterworths & Co., Toronto
- Garon, Muriel, 1988, *Bilan de recherche sur la situation des minorités ethniques et visibles dans le logement et pistes d'intervention*, Commission des droits de la personne, Montréal
- Garon, Muriel, 1988, *Une expérience de testing de la discrimination raciale dans le logement à Montréal*, Commission des Droits de la Personne du Québec, Montréal
- Garon, Muriel, 1989, *Une approche intégrée de lutte contre la discrimination dans le logement*, Communication présentée à Victoria, C.-B., Commission des droits de la personne du Québec, Montréal
- Garon, Muriel, 1997, *Pauvreté et droit au logement en toute égalité : Une approche systémique*, Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, Montréal
- Germain, Annick et al., 1995, *Cohabitation interethnique et vie de quartier*, INRS-Urbanisation, Collection Études et Recherches No. 12, Montréal
- Germain, Annick et Damaris Rose, 1993, *Vie de quartier et immigration*, Ministère des Communautés culturelles et de l'Immigration, Québec
- Guillemette, Diane 1994, *Gestion de l'interculturel en habitation*, Le Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (R.O.M.E.L.), Montréal

- Hamel, Pierre J., Marc H. Choko et Francine Dansereau 1988 *La spéculation foncière* INRS-Urbanisation, Montréal
- Harloe, Michael, 1985, *Private Rented Housing in the United States and Europe*, Croom Helm, Sydney
- Harrison, Malcolm, 1994 *Housing Empowerment, Minority Ethnic Organisations, and Public Policy in the U.K.*, Canadian Journal of Urban Research 3: 1, June
- Hilton, Anthony, Louise Potvin et Itesh Sachdev, 1989, *Ethnic relations in rental housing: A social psychological approach*, Revue canadienne des Sciences du comportement, Vol 21 No 2, avril
- Hulchanski, David, 1993, *Barriers to Equal Access in the Housing Market: The Role of Discrimination on the Basis of Race and Gender*, Research Paper 187, Faculty of Social Work and Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto, Toronto
- Huttman, Elizabeth (ed.), 1991, *Urban Housing Segregation of Minorities in Western Europe and the United States*, Duke University Press, Durham & London
- Kemp, Peter (ed.) 1988, *The Private Provision of Rented Housing: Current Trends and Future Prospects*, Gower Publishing Company Ltd., Aldershot, England
- Krohn, Roger, Berkeley Fleming and Marilyn Manzer, 1977, *The Other Economy, The Internal Logic of Local Rental Housing*, Peter Martin Associates Limited, Toronto
- Lapointe, Alain 1990, *La rentabilité des immeubles à logements locatifs à Montréal*, Service de l'habitation et du développement urbain, Ville de Montréal
- Ledoyen, Alberte, 1994 *La condition sociale comme critère de discrimination*, Document de Travail, Commission des droits de la personne, Montréal
- Lescop, Renée et Jennifer Stoddart, 1994, *Le Traitement des plaintes à la Commission des droits de la personne, Processus et résultats*, Commission des Droits de la Personne du Québec, Montréal
- Lescop, Renée, 1988, *Politiques et programmes dans le domaine du logement, Leurs effets sur l'exercice du droit au logement pour les minorités ethno-culturelles du Québec*, Commission des Droits de la Personne du Québec, Montréal
- Lescop, Renée, 1989, *Le projet-logement à la Commission des droits de la personne, Bilan, perspectives et propositions d'action pour 1990*, Commission des Droits de la Personne du Québec, Montréal

- Lescop, Renée, 1993, *Le harcèlement dans le logement, Document d'orientation*, Commission des Droits de la Personne du Québec, Montréal
- Maclennan, Duncan 1988, *Private rental housing: Britain viewed from abroad*, dans Kemp
- Margulis, Harry L. et Virginia M. Benson, 1982, *Age-Segregation and Discrimination against Families with Children in Rental Housing*, *The Gerontologist*, Vol. 22, No. 6
- McCrone, David and Brian Elliott, 1989, *The decline of landlordism: property rights and relationships in Edinburgh*, dans *Scottish Housing in the Twentieth Century*, Richard Rodger (ed.), Leicester University Press, Leicester
- Mongeau, Jaël et Julie Archambault, 1993, *La ségrégation résidentielle des immigrants et des groupes ethnoculturelles en 1986*, Rapport soumis au Ministère des Communautés culturelles et de l'Immigration, Document de travail, INRS-Urbanisation, Montréal
- Noivo, Édite et Marie McAndrew, 1996, *Le racisme au Québec: Éléments d'un diagnostic*, Rapport final soumis au Ministère des Affaires internationales, de l'Immigration et des Communautés culturelles, Centre d'études ethniques de l'Université de Montréal, Montréal, mars
- Perin, Constance, 1977 *Everything in Its Place, Social Order and Land Use in America*, Princeton University Press, Princeton, NJ
- Pomeroy, Steve, *Residualization of Rental Tenure: Attitudes of Private Landlords Toward Housing Low Income Households*, 1998, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa
- Quann, Dorothy, 1979, *Racial Discrimination in Housing*, Canadian Council for Social Development, Ottawa
- Ray, Brian K., 1998, *A Comparative Study of Immigrant Housing, Neighbourhoods and Social Networks in Toronto and Montreal*, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa
- Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (R.O.M.E.L.) 1996, *Comment se loger? Guide à l'intention des nouveaux arrivants*, Montréal
- Roberts, Patricia Cambridge, 1986, *A Compilation and Review of Literature on Discrimination and Segregation in Housing and Identification of Affirmative Actions, Measures, and Programs Being Advanced*, Commission des Droits de la Personne, Montréal
- Serge, Luba, 1995, *Impact d'un programme paramunicipal sur le marché du logement locatif*, S.C.H.L., Ottawa

- Sewell, John 1994, *Houses and Homes, Housing for Canadians*, James Lortimer & Company, Publishers Toronto
- Siksio, Ola and Lars-Erik Borgegard, 1991, *Households in Action – On Access to Housing in a Regulated Private Rental Market*, Scandinavian Housing and Planning Research 8: 1-11
- Smith, Susan 1989, *The Politics of 'Race' and Residence, Citizenship, Segregation and White Supremacy in Britain*, Polity Press, Cambridge
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1998, *Évolution des conditions de travail et des besoins impérieux de logement des locataires en 1996*, Le point en recherche et développement, Numéro 39, juillet
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, Centre d'analyse de marché, 1997, *Rapport sur les logements locatifs*, Montréal
- Société de logement de l'Ontario, 1991, *Building Community, Race and Multicultural Relations Workshop*, Toronto
- Steele, Marion 1990, "The Demand for Homeownership", dans J. Miron, *Housing Progress in Canada Since 1945*, SCHL, Ottawa
- Tardieu, Camille, Martin Oré et Yolande Frenette, 1992, *Le Logement et les communautés culturelles, Analyse de la situation*, Conseil de Communautés culturelles et de l'Immigration, Montréal
- Timmins, William M., 1988 *Resolving University Landlord-Tenant Disputes*, Negotiation Journal, January
- Toubon, Jean-Claude et Khelifia Messamah, 1990 *Centralité immigrée : Le quartier de la Goutte d'or, dynamiques d'un espace pluri-éthnique : succession, compétition, cohabitation*, Éditions L'Harmattan, Paris
- Turner, Margery Austin, et al, 1991, *Housing Discrimination Study Synthesis*, U.S. Department of Housing and Urban Development, Washington
- Ville de Montréal, 1998, *Cahier d'information économique et budgétaire 1998*, Montréal
- Whytehead, Lawrence, 1991, *The Relationship between Newcomer Tenants and their Landlords*, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa
- Wilson, Ann M., 1992, *Housing Needs and General Well-Being of Immigrants and Refugees in Calgary*, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa

Lam, Kim-Anh, 1997, *Les villes futures et le reflet du multi-culturalisme – étude de cas de Montréal*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa

Ville de Montréal, 1994, *Profils socio-économiques des districts électoraux de la ville de Montréal*, Montréal

Ville de Montréal, 1998, *Recensement 1996, Compilations des données de Statistique Canada*, Districts électoraux et Quartiers de Consultation, Compilation BDIU, Service de l'urbanisme, Montréal