



Race et sécurité du logement : La sécurité d'occupation au Canada

Priya S. Gupta*

28 mars 2022

Bureau du défenseur fédéral du logement, Commission canadienne des droits de la personne
344, rue Slater, 8^e étage, Ottawa (Ontario) K1A 1E1

Sans frais : 1-888-214-1090 | **TTY** : 1-888-643-3304 | **Télécopie** : 613-996-9661 | housingchrc.ca

Le présent rapport fait partie d'une série de rapports sur la sécurité d'occupation commandée par le Bureau du défenseur fédéral du logement (BDFL). Les autres rapports dans cette série sont disponibles sur le site du BDFL et sur le Rond-point de l'itinérance : rondpointdelitinerance.ca/bdfl.

Les opinions, constatations et conclusions ou recommandations exprimées dans le présent document sont celles des auteurs et ne reflètent pas nécessairement la position de la Commission canadienne des droits de la personne ou de la Défenseure fédérale du logement.

This text is also available in English under the title, Race and Security of Housing: Security of Tenure in Canada. It is available on the Office of the Federal Housing Advocate's website and on the Homeless Hub.

Pour citer ce rapport :

Gupta, P. 2022. *Race et sécurité du logement : La sécurité d'occupation au Canada*. Le Bureau du défenseur fédéral du logement.

© Sa Majesté la Reine du chef du Canada
représentée par la Commission canadienne des droits de la personne, 2023.

Numéro de catalogue : HR34-14/2023F-PDF

ISBN : 978-0-660-48003-9

Table des matières

<i>Race et sécurité du logement : La sécurité d'occupation au Canada</i>	1
Introduction	4
Note sur la « race » au Canada	5
Défis rencontrés par les personnes racisées en matière de sécurité du logement	7
Expropriation/Déplacement	7
Discrimination et expulsion	13
Logements surpeuplés de mauvaise qualité et autres problèmes structurels.....	17
Engagements juridiques fédéraux liés au logement et à la protection des droits des personnes racisées	19
Rôle de la défenseure fédérale du logement	21
Le besoin pressant de données relatives à la race	21
Réformer le logement dans le contexte de l'inégalité structurelle	22

Introduction

La sécurité du logement est une composante essentielle du droit à un logement convenable comme il est consacré par le droit international. Ce droit est désormais mis en œuvre par la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* (LSNL) de 2019 qui impose au gouvernement fédéral des obligations nouvelles et spécifiques pour sa réalisation progressive¹. Le présent rapport a été rédigé en réponse à la LSNL et aux nouveaux mécanismes de responsabilité qu'elle offre. Plus précisément, l'entrée en fonction de la nouvelle défenseure fédérale du logement présente un certain nombre de possibilités pour l'application fédérale d'un logement adéquat. Dans le cadre de la Stratégie nationale du logement, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a spécifiquement accordé la priorité au logement des personnes racisées². Dans cette optique, le défenseur a une occasion unique de fixer le cap en matière d'accès au logement, de sécurité d'occupation et d'éradication de la discrimination en matière de logement dans tout le pays.

Ce rapport dresse la carte des défis auxquels les personnes et les communautés racisées sont confrontées au Canada en matière de sécurité du logement et d'occupation, afin d'informer le défenseur fédéral du logement de la marche à suivre. Il examine le déplacement des communautés racisées et la discrimination à l'encontre des personnes racisées, notamment au moment de la location et de l'expulsion. Grâce à cette analyse, un certain nombre de conditions structurelles auxquelles sont confrontées les personnes de couleur deviennent claires, notamment : le fait que les personnes de couleur soient considérées comme des étrangers ou des non-citoyens; les pratiques de prêt et autres obstacles à l'accès à la propriété; les logements inadéquats et les mauvaises conditions de logement; le manque criant de logements abordables; les racines historiques profondes de l'inégalité raciale actuelle; le lien entre le travail, l'éducation et le logement; et les effets terribles de la COVID-19 sur les communautés racisées. Ces conditions dépassent la portée de ce rapport, qui est axé sur la sécurité d'occupation directement, mais entraînent néanmoins un manque de sécurité d'occupation pour les ménages et les communautés.

Il existe un certain nombre de mesures que le défenseur pourrait prendre pour travailler à la sécurité d'occupation des personnes et des communautés racisées au Canada. Dans un premier temps, ce document propose que le défenseur mette en œuvre un plan de recherche continu

* Priya Gupta est professeure agrégée de droit à la faculté de droit de l'Université McGill. Attou Mamat a fourni une excellente recherche de cas. Merci beaucoup à Emily Paradis, Jonathan Robart, Richard Matian et Kazumi Moore pour leurs conseils tout au long de ce projet et leurs commentaires perspicaces, ainsi qu'aux participants du symposium *Evictions and the Right to Housing in Canada/Les évictions et le droit au logement au Canada* qui s'est tenu le 2 mars 2022 pour leurs commentaires et suggestions utiles.

¹ Kaitlin Schwan et Nadia Ali, *A Rights-Based, GBA+ Analysis of the National Housing Strategy*, Women's National Housing & Homelessness Network (2021).

² Stratégie nationale sur le logement, *Stratégie nationale sur le logement – Domaines d'intervention prioritaires* (2017) (<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie/domaines-dintervention-prioritaires>).

afin de générer des données relatives à la race sur le logement à l'échelle nationale, qu'elle collabore avec les provinces et les territoires afin de régler plus efficacement les marchés locaux du logement et de protéger les populations en situation d'itinérance, qu'elle mette en place des processus d'évaluation et des mesures de protection spécifiques à la race en ce qui concerne le développement (développement urbain, infrastructure et autres formes), le déplacement, l'expropriation et la dépossession, et qu'elle plaide en faveur de la construction d'un plus grand nombre de logements publics et de logements abordables dans tout le Canada.

Le document se compose de trois parties :

1. La première partie donne un aperçu des défis particuliers auxquels sont confrontées les personnes racisées au Canada en matière de sécurité d'occupation. Plus précisément, cette partie examine le déplacement des communautés et la discrimination raciale généralisée à laquelle sont confrontés les individus et les ménages.
2. La deuxième partie examine brièvement les engagements juridiques fédéraux existants et la protection des droits des personnes racisées dans le contexte du logement.
3. La troisième et dernière partie examine des pistes de réforme concernant les défis discutés dans le rapport, notamment des recommandations pour le défenseur fédéral du logement.

Note sur la « race » au Canada

Ce document utilise les termes « personne racisée » ou « personne de couleur ». On utilise *personne de couleur* comme une catégorie sociopolitique plutôt que comme un identifiant culturel. Les sources officielles canadiennes, notamment la *Loi sur l'équité en matière d'emploi*, la législation sur les droits de la personne dont il est question ci-dessous et Statistique Canada, utilisent le concept (controversé) de « minorité visible » :

Les minorités visibles sont définies comme « les personnes, autres que les Autochtones, qui ne sont pas de race blanche ou qui n'ont pas la peau blanche ». La population des minorités visibles est principalement composée des groupes suivants : Sud-Asiatique, Chinois, Noir, Philippin, Arabe, Latino-Américain, Asiatique du Sud-Est, Asiatique occidental, Coréen et Japonais³.

En 2016, les « minorités visibles » représentent 22,3 % de la population au Canada. Parmi cette population, 25,1 % s'identifient comme sud-asiatiques, 20,5 % comme Chinois, 15,6 % comme

³ StatCan, « Minorité visible de la personne » (https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var_f.pl?Function=DEC&Id=45152).

Noirs, 10,2 % comme Philippins, 6,8 % comme Arabes et 5,8 % comme latino-américains⁴. Chacune de ces catégories présente une hétérogénéité importante en son sein⁵.

Les circonstances particulières auxquelles sont confrontées les personnes racisées en matière de logement sont souvent exacerbées par leur statut d'immigrant réel ou apparent. La relation entre la race et l'immigration est à la fois compliquée et essentielle pour comprendre comment fonctionne la discrimination dans le contexte canadien. En ce qui concerne le chevauchement statistique de la race et de l'immigration, selon le gouvernement canadien, en 2016, environ la moitié de la population noire est composée de personnes qui « ont déjà été des immigrants reçus ou des résidents permanents au Canada⁶ » et près de la moitié de la population immigrée au Canada était née en Asie (y compris au Moyen-Orient)⁷.

Certaines formes de discrimination se produisent en raison des perceptions erronées des Canadiens blancs selon lesquelles toutes les personnes de couleur au Canada ne sont pas des Canadiens (les considérant comme des « visiteurs » bienvenus ou non). En outre, certaines formes d'insécurité du logement se produisent au croisement du statut d'immigrant et de la race, par exemple, les difficultés à trouver un premier logement sans antécédents de crédit ou financiers nationaux (combinées aux suppositions et aux préjugés de la société), l'emplacement du premier logement, ou la qualité du logement.

Étant donné que la discrimination raciale est souvent inséparable de la discrimination fondée sur le statut d'immigrant et qu'il existe diverses études empiriques sur le traitement des immigrants de couleur⁸, la discussion qui suit aborde parfois la discrimination à l'encontre de certains groupes d'immigrés afin d'illustrer différentes formes d'insécurité du logement. Cela dit, cette discussion n'a pas pour but de renforcer l'impression que les personnes de couleur ne sont « pas canadiennes » en raison de leur statut d'immigrant *mal perçu*. Le présent rapport ne veut pas non plus favoriser un récit selon lequel les *immigrants* sont considérés comme des étrangers perpétuels.

⁴ Catalyst, *People of Colour in Canada* (<https://www.catalyst.org/research/people-of-colour-in-canada/>); StatCan, Série « Perspective géographique », Recensement de 2016 (<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/fogs-spg/Facts-can-eng.cfm?Lang=Fra&GK=CAN&GC=01&TOPIC=7>).

⁵ Par exemple, sur l'hétérogénéité des personnes désignées comme « Canadiens noirs », voir Joseph Mensa, « On the Ethno-Cultural Heterogeneity of Blacks in our "Ethnicities" » (2005) *Canadian Issues* 72-77.

⁶ StatCan, « Diversité de la population noire au Canada : un aperçu » (<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/89-657-x/89-657-x2019002-fra.htm>).

⁷ StatCan, « Mois du patrimoine asiatique... en chiffres » (https://www.statcan.gc.ca/fr/dai/smr08/2021/smr08_250).

⁸ Carlos Teixeira, « Barriers And Outcomes in the Housing Searches of New Immigrants and Refugees: A Case Study of "Black" Africans in Toronto's Rental Market » (2008) 23:4 *Journal of Housing and the Built Environment* 253-276.

Ce document inclut les peuples autochtones comme il est indiqué, mais comme l'examen qui suit s'appuie sur des données gouvernementales et décrit la législation, il se concentre inévitablement sur les personnes de couleur non autochtones⁹. Les circonstances de l'insécurité du logement des peuples autochtones sont beaucoup plus complexes qu'il n'est possible de le dire ici. Lorsque les questions liées à la race convergent en matière de logement ou lorsque les populations autochtones bénéficient toutes d'une protection du gouvernement similaire, la discussion ci-dessous l'indique.

Enfin, le manque de données adéquates relatives à la race constitue un énorme défi. Cette circonstance sera expliquée plus en détail dans la partie IV ci-dessous. Pour l'instant, il convient de noter que la discussion suivante s'appuie sur une variété de documents de sciences sociales et d'études empiriques datant de 2006 à aujourd'hui dans le but d'indiquer toute recherche existante qui pourrait être pertinente. Il est reconnu que si les chiffres ont pu changer avec le temps, les circonstances décrites n'ont fait que s'aggraver pour la plupart.

Défis particuliers rencontrés par les personnes racisées en matière de sécurité du logement

Les personnes de couleur sont confrontées à de nombreux défis pour accéder à un logement sûr et le conserver. Ces défis peuvent être envisagés dans plusieurs circonstances (qui se chevauchent) impliquant à la fois les ménages individuels et les communautés dans leur ensemble : (i) l'insécurité aux mains du gouvernement; (ii) la discrimination de la part des propriétaires, notamment la discrimination au moment de la location initiale et lors de l'expulsion, ainsi que la difficulté de prouver cette discrimination; (iii) le surpeuplement et la mauvaise qualité des logements (abordés brièvement ci-dessous).

Expropriation/Déplacement

Les communautés de personnes racisées ont souvent été déplacées par les mesures d'acteurs publics et privés. Nombre des pratiques de ces acteurs ne s'accompagnent pas de déclarations explicitement discriminatoires indiquant de mauvaises intentions, même si leurs expulsions, expropriations et nettoyages visent des communautés de personnes racisées. Pour comprendre les processus qui conduisent au déplacement des communautés, il faut examiner (i) les divers acteurs publics et privés qui ont exercé leur pouvoir dans le financement et la réglementation du logement; (ii) les diverses méthodes *légal*es de déplacement, notamment l'utilisation par les autorités locales des pouvoirs de zonage et d'aménagement du territoire et les programmes de « rénovation urbaine » du 20^e siècle; et (ii) l'histoire particulière des communautés racisées.

i) Acteurs publics et privés du financement du logement

Les acteurs impliqués dans l'expropriation et le déplacement comprennent les trois niveaux de gouvernement (fédéral, provincial, local) et l'ensemble de leurs fonctions judiciaires, législatives et exécutives, ainsi que des acteurs quasi gouvernementaux et des acteurs financiers et

⁹ Ibid.

industriels privés, allant des agents immobiliers aux banques de prêt hypothécaire. Même un bref examen du rôle du gouvernement fédéral dans le financement des prêts hypothécaires et des programmes de « rénovation urbaine » révèle les couches et les diverses pratiques de discrimination qui ont abouti à l'insécurité du logement pour de nombreuses communautés de couleur.

Le gouvernement fédéral a été un acteur crucial dans ce domaine, par les activités de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (connue à l'origine sous le nom de Société centrale d'hypothèques et de logement). En 1946, la SCHL est devenue l'administrateur de la *Loi nationale sur l'habitation de 1944*. Dans ce rôle, elle a financé des prêts hypothécaires et mis en œuvre des projets de rénovation urbaine.

La SCHL a d'abord cofinancé des prêts hypothécaires afin de stimuler l'achat de maisons par la classe moyenne, puis elle a commencé à assurer des prêts hypothécaires auprès de prêteurs privés. La SCHL a également cofinancé l'acquisition et l'assainissement de quartiers « délabrés », sous prétexte de fournir des logements pour personnes à faible ou moyen revenu¹⁰. Ces projets étaient connus sous le nom de projets de « rénovation urbaine ». Par l'entremise de ces deux fonctions, la SCHL a exercé un pouvoir considérable sur qui aurait accès au logement, et ce, d'une manière qui continue d'exercer des effets.

En ce qui concerne les prêts à la consommation, le financement et l'assurance des banques canadiennes par la SCHL ont été à l'origine des pratiques d'« exclusion systématique » par lesquelles les banques ne prêtaient pas aux communautés de couleur, les jugeant non solvables ou présentant une faible valeur immobilière. Si le fait de confiner les personnes racisées à certaines zones par des pratiques de prêt (le « redlining ») est un phénomène bien étudié aux États-Unis, il existe plusieurs études à son sujet au Canada, ce qui implique que la pratique était probablement répandue ici aussi¹¹. Des études menées aux États-Unis ont montré que les effets du redlining sur la richesse des communautés racisées sont durables, car les faibles évaluations persistent depuis des décennies, ce qui est probablement le cas au Canada aussi¹².

En ce qui concerne la rénovation urbaine, la SCHL, de son propre aveu des décennies plus tard, a financé la destruction de communautés racisées par l'application de tels programmes. Une déclaration de février 2021 sur le site Web de la SCHL reconnaît le fait qu'elle a créé des disparités raciales :

¹⁰ Stephanie Allen, *Fight the Power: Redressing Displacement and Building a Just City for Black Lives in Vancouver* (Simon Fraser University, Master's Thesis, 2019); Stanley H. Pickett, « An Appraisal of the Urban Renewal Programme in Canada » (1969) 18 *U. of Toronto Law Journal* 233-247.

¹¹ Richard Harris et Doris Forrester, « The Suburban Origins of Redlining: A Canadian Case Study, 1935-54 » (2003) 40:13 *Urban Studies* 2661-2686; Eric Fong, « A Comparative Perspective on Racial Residential Segregation: American and Canadian Experiences » (1996) 37:2 *The Sociological Quarterly* 199 – 226.

¹² Dana Anderson, « Redlining's Legacy of Inequality: \$212,000 Less Home Equity, Low Homeownership Rates For Black Families » *RedFin News* (June 11, 2020), en ligne : <https://www.redfin.com/news/redlining-real-estate-racial-wealth-gap/>.

La SCHL a joué un rôle dans la destruction de Hogan's Alley. En vertu de la [Loi nationale sur l'habitation](#), la SCHL a financé jusqu'à 75 % de ce qu'on appelait à tort le « renouvellement urbain des collectivités ». Cette mesure a donné le feu vert à la destruction de Hogan's Alley par la Ville de Vancouver¹³.

En juin 2020, la SCHL a officiellement reconnu sa complicité et a publié la déclaration suivante :

Nous rejetons le racisme, la suprématie des Blancs et nous voulons nous repentir de notre racisme et de notre insensibilité du passé, y compris de notre rôle dans le financement de la réinstallation forcée des Noirs, plus particulièrement de l'histoire d'Africville de Halifax et de Hogan's Alley à Vancouver¹⁴.

Le défenseur est particulièrement bien placé pour travailler avec les agences fédérales et les acteurs financiers afin de garantir des pratiques de prêt équitables ainsi que des mesures correctives pour les erreurs du passé.

ii) Les outils juridiques du déplacement

Il existe une variété de processus et d'outils juridiques qui ont été utilisés pour rendre les communautés racisées vulnérables à l'expropriation et au déplacement ainsi qu'à la discrimination par des acteurs privés comme les propriétaires et les acteurs financiers. En d'autres termes, ces outils juridiques ont entraîné des formes publiques et privées d'insécurité d'occupation et de discrimination, notamment des clauses restrictives, la ségrégation, l'expropriation et le déplacement, ainsi qu'un manque d'accès au financement.

L'affectation du sol

Les réglementations relatives à l'affectation du sol et au zonage peuvent être un moyen puissant pour les villes de rendre certaines zones géographiques plus sensibles à l'expropriation. Ce phénomène s'est produit de concert avec les programmes fédéraux de rénovation urbaine évoqués plus haut et se poursuit aujourd'hui. Le zonage des sites industriels ou d'élimination des déchets à proximité des communautés racisées maintient les prix des propriétés à un niveau bas et rend l'expropriation de ces quartiers moins coûteuse, car une compensation plus faible (au prix courant) serait nécessaire. La baisse de la valeur des propriétés rend également plus difficile l'obtention de prêts pour l'amélioration de la propriété ou de prêts hypothécaires¹⁵. Le fait de vivre à proximité de sites de déchets et de sites industriels nuit à la santé et la sécurité

¹³ Gouvernement du Canada, « Reconstruction de la communauté noire à Vancouver » (23 février 2021), en ligne : [Reconstruction de la communauté noire de Vancouver | Un chez-soi d'abord \(chezsoidabord.ca\)](#).

¹⁴ SCHL, Notre engagement : « #BlackLivesMatter » (12 juin 2020), en ligne : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/salle-de-presse/notices/2020/notre-engagement--laquo-blacklivesmatter-raquo>.

¹⁵ Allen (2019) 34.

des communautés racisées dans diverses zones géographiques, ce qui souligne l'importance structurelle d'un logement sûr pour la qualité de vie.

Comme ce fut le cas pour la dépollution de Hogan's Alley, à Vancouver, une fois que les quartiers ont été désignés « délabrés » ou des « bidonvilles », ils ont été la cible de programmes de rénovation urbaine¹⁶. Ces programmes ont déplacé les communautés existantes, ce qui a nui à leurs moyens de subsistance, leur tissu social, leur éducation et leur sécurité.

Formalité et absence de titre

Dans certains cas, le nettoyage a été effectué avec peu ou pas de compensation, car le résident ne détenait pas toujours un titre de propriété officiel. Cette absence de titre, cependant, est un choix de gouvernance, car certains titres sont régularisés par des programmes gouvernementaux. Le nettoyage de la communauté noire d'Africville à Halifax en est un exemple clair¹⁷.

Décisions concernant l'emplacement des infrastructures

Les décisions fédérales, provinciales et locales concernant l'emplacement des infrastructures ont également eu de profondes répercussions sur les personnes racisées et autochtones au Canada. Des exemples notables sont la construction d'autoroutes à travers le quartier noir de la Petite-Bourgogne à Montréal, et le déplacement de la communauté mohawk de Kahnawá:ke pour l'expansion de la voie maritime du Saint-Laurent.

Dans la Petite-Bourgogne, la construction des autoroutes pour desservir les populations (blanches) de banlieue qui font la navette vers le centre-ville de Montréal a déplacé et dispersé la communauté noire en démolissant ses bâtiments et ses quartiers¹⁸.

Les Kanien'kehá:ka, ou les Mohawks, vivaient et travaillaient sur les rives de la voie maritime du Saint-Laurent depuis des siècles. L'expansion du fleuve en tant que porte d'entrée pour le commerce a été un puissant symbole du nationalisme canadien au milieu du 20e siècle, populairement compris comme représentant l'émergence de l'industrie et de l'économie canadiennes à l'échelle mondiale¹⁹.

Justifications discursives : santé, hygiène, délabrement et crime

Un dernier outil dont on discutera ici est l'utilisation de diverses justifications pour le déplacement des communautés, allant de la santé et de l'hygiène au délabrement des bâtiments ou aux prétendus taux de criminalité. Dans des endroits comme la Petite-Bourgogne, la discrimination et le harcèlement par la police ont contribué à donner l'impression que ces endroits sont envahis par la criminalité ou qu'ils nécessitent des interventions de toutes sortes. Ce que ces justifications ne prennent pas en compte, c'est le rôle du gouvernement dans la

¹⁶ Allen (2019).

¹⁷ Jennifer Jill Nelson, *Razing Africville: A Geography of Racism* (University of Toronto Press, 2008).

¹⁸ Steven High, « Little Burgundy: The Interwoven Histories of Race, Residence, and Work in Twentieth-Century Montreal » (2017) volume 46 :1 *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine* aux pp 23 à 44.

¹⁹ Audra Simpson, *Mohawk Interruptus* (Duke University Press, 2014).

création de ces conditions, la fausseté de ces affirmations, et d'autres rôles potentiels plus constructifs que le gouvernement aurait pu jouer pour alléger les conditions de vie difficiles *au profit* des résidents.

iii) Communautés déplacées et exclues

Les outils abordés dans cette section peuvent être mis en correspondance avec l'histoire particulière des communautés racisées. Voici plusieurs exemples évocateurs :

- **Hogan's Alley, Vancouver** : Le nettoyage de ce quartier noir de Vancouver en 1967 s'est fait par divers outils d'affectation du sol qui ont abouti à la dévaluation de ses propriétés et à la mise en œuvre de programmes de rénovation urbaine, ainsi que par le discours accompagnant sur le délabrement et la dégradation²⁰.
- **Africville, Halifax** : Le nettoyage de ce quartier noir d'Halifax de 1967 à 1969 a été justifié par des raisons de santé et d'hygiène et par la proximité d'un site d'élimination des déchets. En outre, l'absence de titre de propriété officiel a été utilisée pour justifier l'absence d'indemnisation jusqu'à un règlement en 2010²¹.
- **Kahnawá:ke, Québec** : L'expansion de la Voie maritime du Saint-Laurent a été planifiée de manière à déplacer et à bouleverser les Kanien'kehá:ka et a été justifiée par divers récits nationalistes canadiens sur l'infrastructure et la modernité²².
- **Petite-Bourgogne, Montréal** : Par divers programmes de réaménagement débutant en novembre 1966, les résidences et les centres communautaires de ce quartier noir ont été détruits pour faire place à des projets de construction d'autoroutes et autres. Comme le souligne Steven High, les documents de planification globale compilés à l'époque ne mentionnent pas la race, ce qui constitue en soi une « forme de racisme²³ ». En même temps, la police a ciblé et harcelé les résidents noirs de ce quartier, contribuant à la naissance d'un discours public (une justification du développement) sur la criminalité et le maintien de l'ordre²⁴. La Petite-Bourgogne fournit également un exemple de résistance communautaire innovante. Les résidents ont formé un « comité de citoyens » et ont « exigé plus d'explications, plus d'indemnisations, plus de temps, des logements temporaires, des changements à la conception des

²⁰ Pour une discussion sur l'histoire et les conséquences de ce déplacement, voir Allen (2019).

²¹ Nelson (2008); On the use of missing title to dispossess the Preston community, see Angela Simmonds, *This Land is Our Land: African Nova Scotian Voices from the Preston Area Speak Up* (Schulich School of Law, 19 août 2014).

²² Simpson (2014).

²³ High (2017) 34.

²⁴ High (2017).

bâtiments et, enfin, de meilleurs barèmes de loyer dans les logements publics nouvellement construits²⁵ ».

- **Amber Valley, Alberta (et Edmonton et Calgary)** : À la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, une colonie noire s’est formée à Amber Valley, en Alberta²⁶. Grâce aux nouvelles possibilités de travail en milieu urbain, de nombreuses personnes ont quitté Amber Valley pour Edmonton et Calgary au cours du XX^e siècle. À Edmonton et à Calgary, ils ont été confrontés à diverses formes d’exclusion sociale et de ségrégation, notamment dans des institutions comme les piscines communautaires, les théâtres, les Corps expéditionnaires canadiennes et les logements²⁷.
- **Heron Gate, Ottawa** : Plus récemment, un promoteur privé a acheté un ensemble résidentiel appelé Heron Gate à Ottawa et a expulsé les résidents entre 2015 et 2018 dans le cadre d’un plan de réaménagement. En 2019, quatorze résidents, tous des personnes de couleur, ont déposé une plainte pour violation des droits de la personne contre le promoteur et propriétaire et la ville d’Ottawa, affirmant que le propriétaire a « déplacé un groupe important de résidents d’une communauté à faible revenu, axée sur la famille, racisée et immigrée, afin de créer à sa place une communauté majoritairement aisée, adulte, blanche et non immigrée », en violation des articles 2 et 11 du *Code des droits de la personne de l’Ontario*, et que la ville était complice de cette violation²⁸. Ils ont également affirmé que le propriétaire avait délibérément laissé les logements se dégrader afin de justifier le réaménagement²⁹. Il a fallu des années pour que la plainte soit examinée par le Tribunal des droits de la

²⁵ High (2017) 35.

²⁶ Russell Cobb, « The Last Black West: Oklahoma Freedmen Seek Refuge in Alberta, Part 2, » *City Museum Edmonton* (Feb. 9, 2021), accessible à <https://citymuseumedmonton.ca/2021/02/09/the-last-black-west-oklahoma-freedmen-seek-refuge-in-alberta-part-2/>; The Last Best West: Hattie’s Place, Part 3, *City Museum Edmonton* (July 20, 2021), en ligne : <https://citymuseumedmonton.ca/2021/07/20/the-last-best-west-hatties-place-part-3/>. Cobb décrit également les politiques d’immigration discriminatoires *de facto* qui entouraient les lois officielles neutres sur le plan racial.

²⁷ Jennifer Kelly, Social Exclusion, *City Museum Edmonton* (15 août 2021), en ligne : <https://citymuseumedmonton.ca/2021/08/15/social-exclusion/>.

²⁸ [Noms caviardés des requérants] et Timbercreek Asset Management et al. et la ville d’Ottawa (intimés), mémoire au Tribunal des droits de la personne de l’Ontario (2019) aux para 1, 2 et 12 (« Heron Gate Submission to Ontario Human Rights Tribunal »); Blair Crawford, « Evicted Heron Gate Residents File Human Rights Complaint over Landlord’s “Hyper-Gentrification” » *Ottawa Citizen* (2 avril 2019), en ligne : <https://ottawacitizen.com/news/local-news/evicted-heron-gate-residents-file-human-rights-complaint-over-landlords-hyper-gentrification>. Voir également Joseph Mensah et Daniel Tucker Simmons, « Social (In) justice and Rental Housing Discrimination in Urban Canada: The Case of Ethno-racial Minorities in the Herongate Community in Ottawa » (2021) 15 (1) *Studies in Social Justice* 81-101.

²⁹ Mémoire au Tribunal des droits de la personne de l’Ontario, para 94.

personne de l'Ontario, et les frais juridiques ont accumulé³⁰. Séparément, en 2021, le promoteur et la ville ont accepté de construire des logements abordables et de loger les locataires déplacés face aux nombreuses protestations des résidents³¹.

Les histoires discutées ici sont cruciales pour comprendre l'insécurité liée au logement des personnes racisées au Canada aujourd'hui. Les schémas d'insécurité d'occupation *légalisée* se poursuivent de manière similaire ou transformée. Les inégalités matérielles sont permanentes, elles s'aggravent souvent avec le temps et y remédier nécessite des mesures correctives actives.

Discrimination et expulsion

Que ce soit au moment de la location, pendant la location ou en lien avec l'expulsion, des preuves anecdotiques et des enquêtes montrent que la discrimination raciale dans le domaine du logement est très répandue au Canada³². Cependant, l'animosité raciale est notoirement difficile à prouver. Les propriétaires expriment rarement des préjugés raciaux de façon directe. C'est pourquoi il est nécessaire de procéder à des tests appariés à grande échelle, des études dans lesquelles une personne de couleur tente de louer une propriété, suivie de près par une personne blanche ayant des qualifications similaires.

i) Obstacles à l'accès : discrimination au moment de la location

En 2009, le Canadian Centre for Housing Rights (CCHR; anciennement connu sous le nom de Centre pour les droits à l'égalité au logement) a mené une étude appariée à Toronto et a constaté une discrimination importante à l'égard des demandeurs de location dans diverses catégories sociales protégées par le *Code des droits de la personne de l'Ontario*, notamment la maladie mentale, le recours à l'aide sociale, la race, le sexe et la situation familiale. L'organisme a constaté une discrimination à la fois manifeste et intentionnelle : « Nous ne louons pas aux

³⁰ « Legal Fees Piling Up for Former Heron Gate Tenants » CBC News (27 février 2020), en ligne : <https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/legal-fees-piling-up-heron-gate-residents-1.5477429>.

³¹ Sara Frizzell et Ben Andrews, « Heron Gate Developer Signs Contract Binding It to Social Commitments » CBC News (16 août 2021), en ligne : <https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/heron-gate-developer-hazelview-memorandum-of-understanding-1.6142429>. Il convient de noter que de nombreuses personnes ont reproché à l'accord de ne pas aller assez loin dans la garantie d'une accessibilité durable. Matthew Kupfer, « Heron Gate Tenants Say Developer's Social Contract Won't Meet Affordability Needs » CBC News (20 août 2021), en ligne : <https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/heron-gate-hazelview-social-contract-falls-short-1.6146545>.

³² Pour des preuves anecdotiques récentes et des cartes illustrant la concentration raciale à Toronto, voir Erica Alini, « What It's Like to Rent as a Black Canadian: I Don't Even Have a Chance », *Global News* (27 juin 2020), en ligne : <https://globalnews.ca/news/7082858/renting-while-black-canada/>; Centre pour les droits à l'égalité au logement, *Sorry it's Rented* (2009); Centre pour les droits à l'égalité au logement, *Housing Equality for New Canadians : Measuring Discrimination in Toronto's Rental Housing Market* (2012); Alexandra Ages et al, *A Path Forward : Housing Discrimination in Canada: Urban Centres, Rental Markets, and Black Communities* (2021).

familles avec enfants³³ », ainsi que l'utilisation de politiques ou de pratiques locatives neutres en apparence, mais dont l'effet est discriminatoire. Ces dernières politiques et pratiques comprennent : « L'exigence inflexible selon laquelle tous les demandeurs doivent avoir des antécédents canadiens en matière de crédit et de location, ce qui exclut de fait les immigrants et les réfugiés récents, les jeunes qui louent pour la première fois et les femmes qui quittent une relation après avoir été le principal pourvoyeur de soins pendant des années, ainsi que les exigences de revenu minimum ou d'accessibilité financière qui excluent la plupart des jeunes, les nouveaux arrivants au Canada, les personnes handicapées, les jeunes familles et les bénéficiaires de l'aide sociale³⁴ ».

En ce qui concerne la discrimination raciale en particulier, il arrive souvent que cette animosité ne soit pas manifeste. Au contraire, les demandeurs racisés sont souvent soumis à des exigences supplémentaires dans le cadre de leur demande, comme un loyer plus élevé, plus de preuves et plus de documentation. En outre, la discrimination s'ajoute souvent à d'autres inégalités structurelles, qu'il s'agisse de casiers judiciaires ou du ratio revenu/loyer.

En 2012, la CCHR a effectué un suivi de son étude sur l'expérience de la location à Toronto et a constaté que « de 85 à 92 % des nouveaux arrivants rencontrent des obstacles importants pour accéder à un logement locatif en raison de la discrimination³⁵ ». Les obstacles étaient soit un refus du logement, soit des conditions de location supplémentaires. Les conditions supplémentaires comprenaient « des dépôts excessifs, des antécédents de crédit canadiens obligatoires et des garants requis³⁶ ». Les conditions variaient selon les groupes, bien que, comme l'indique clairement la CCHR, tous les groupes (racisés) étaient également désavantagés.

La CCHR a rapporté :

- qu'un couple sans enfant et vivant uniquement de ses économies est, de loin, plus susceptible de devoir fournir un dépôt de garantie important, de payer un loyer supplémentaire à l'avance et d'être obligé d'avoir un garant (sans raison commerciale claire).
- que les candidats ayant un accent d'Asie de l'Est ou du Sud sont plus susceptibles de se voir refuser un appartement purement et simplement.
- que les candidats ayant un accent africain ou moyen-oriental sont plus susceptibles d'avoir besoin d'un garant (sans raison commerciale claire).
- que les candidats ayant un accent africain, est-asiatique, moyen-oriental ou sud-asiatique sont plus susceptibles de devoir fournir une preuve d'emploi, d'avoir

³³ CERA (2009) 1-2.

³⁴ CERA (2009) 1-2.

³⁵ CERA (2012) 1.

³⁶ CERA (2012) 2.

besoin d'un garant et d'être jugés inadmissibles à la location contrairement aux candidats ayant un accent britannique ou australien³⁷.

Les immigrants et les réfugiés sont également souvent confrontés à divers obstacles pour accéder au logement, notamment : les désavantages économiques et les coûts du logement; le manque de connaissances sur le fonctionnement (ou les subtilités) du marché du logement; le manque de maîtrise des langues officielles (anglais ou français); et le racisme et la discrimination de la part des propriétaires, des agences de logement privées et non privées et des agents immobiliers³⁸. Pour ces raisons, les immigrants vivent souvent, du moins au début, au sein des communautés de leurs origines nationales, où ils peuvent trouver un endroit où rester grâce à leurs réseaux sociaux³⁹. Ces conditions ont fait en sorte que les immigrants, et par conséquent de nombreux Canadiens racisés, sont plus susceptibles d'être dirigés vers des logements de moindre qualité sous le contrôle de propriétaires exploitants et d'être confrontés à l'extrême pauvreté et l'itinérance⁴⁰.

ii) La difficulté de prouver la discrimination

La discrimination ouverte est très difficile à prouver, car les propriétaires ou les gestionnaires énoncent rarement de manière explicite les raisons racistes pour lesquelles ils refusent une location ou maltraitent un locataire. Il existe un certain nombre de cas où les pétitions ont été rejetées en raison d'un manque de preuves⁴¹. Cela ne signifie pas que ces cas ont été mal jugés,

³⁷ CERA (2012) 1-2.

³⁸ Teixeira (2008).

³⁹ Voir Teixeira (2008); S Ghosh, « Transnational Ties and Intra-Immigrant Group Settlement Experiences: A Case Study of Indian Bengalis and Bangladeshis In Toronto » (2007) 68 *GeoJournal* 223–242. Damaris Rose et Brian Ray, « The Housing Situation of Refugees in Montréal Three Years After Arrival: The Case of Asylum Seekers Who Obtained Permanent Residence » (2001) 2 *Int. Migration & Integration* 493–529.

⁴⁰ Teixeira (2008).

⁴¹ Voir, par exemple, *Seignoret v Bakonyi Holdings and others*, 2019 BCHRT 277 (Les demandes de réparation d'un locataire canadien d'ascendance africaine ont été ignorées, puis il a été expulsé. Il était la seule personne de couleur dans le bâtiment. La demande alléguait une discrimination fondée sur sa race et sa couleur. La demande a été rejetée pour absence de perspective raisonnable de succès [conjecture, inférence]); *Heath-Engel v Sidestreet Properties Ltd.*, 2021 AHRC 114 (Une plaignante métisse a allégué une discrimination dans la prestation d'une location résidentielle pour des raisons de sexe [harcèlement sexuel] et d'ascendance. La requête a été rejetée en partie, et on a autorisé à ce que le cas passe à l'étape de l'audience. Toutefois, le président du Tribunal a noté que « Les détails ne semblent pas suffisants pour étayer une allégation fondée sur l'ascendance, mais si la plaignante veut alléguer que son identité métisse a été un facteur de harcèlement, elle doit fournir des informations pour étayer cette allégation » [para 11]); *Yildirim v Kuchak*, 2019 BCHRT 179 (Un immigrant musulman turc a allégué une discrimination fondée sur le lieu d'origine, la race et la religion concernant la location : sa famille et lui ont reçu des commentaires racistes du propriétaire intimé [par exemple, le fils a été traité de « terroriste »], le propriétaire les a harcelés et a menacé de les expulser, et plus encore. Le juge ne fait pas de conclusions de fait ici, et la demande de rejet de la plainte a été rejetée.) ; *D.D. v The Hotel and others*, 2020 BCHRT 109 (Le plaignant est d'origine autochtone, bisexuel et séropositif et allègue une discrimination fondée sur la race, le handicap physique et l'orientation sexuelle. Des employés de l'intimé [qui sont également des intimés] ont menacé et harcelé le plaignant quotidiennement en proférant des insultes

mais plutôt que nous ne savons pas quel type d'acte a été commis, ce qui souligne la difficulté de la preuve.

Plusieurs cas ont également abouti, dans lesquelles une formation sur les droits de la personne a été demandée ou imposée aux propriétaires intimés⁴². Il y a également eu au moins deux cas récents où des candidats autochtones ont obtenu gain de cause après avoir été victimes de discrimination⁴³.

iii) Expulsion

Les communautés racisées sont confrontées à des taux d'expulsion plus élevés que les autres communautés. D'autres problèmes structurels, comme la pauvreté, peuvent également aggraver ces différences. Une étude réalisée en 2020 par des chercheurs de Toronto a mis en correspondance les avis d'expulsion avec les secteurs de recensement. Ils ont constaté que « les secteurs de recensement comptant 36 % de ménages locataires noirs ont des *taux de dépôt de demande d'expulsion 2,1 fois plus élevés* que les secteurs de recensement comptant 2 % de ménages noirs, même après avoir pris en compte la pauvreté et d'autres facteurs importants⁴⁴ ».

raciales et des commentaires dégradants sur son orientation sexuelle, ainsi qu'en le menaçant de violence physique [menaces que le plaignant a signalées à la police]. Le plaignant affirme que les deux employés ont tenté de le faire expulser à deux reprises et qu'ils ont continué à le harceler tout au long de la procédure d'expulsion. Il a finalement reçu un avis d'expulsion pour avoir un locataire indésirable dans sa chambre, et le Residential Tenancy Board a accédé à la demande d'expulsion de l'hôtel. Les deux employés ont continué à harceler le plaignant après qu'il a quitté l'hôtel, et qu'il se soit installé dans un autre hôtel. Le Tribunal a rejeté la demande des intimés de rejeter la plainte et a encouragé les parties à utiliser les services de médiation du Tribunal, tout en permettant la poursuite de l'audience). Voir aussi *Karman v PSATT INC*, 2021 HRTO 438 ; *Facey v Northview Apartment REIT*, 2021 HRTO 81; *Charro v Toronto Community Housing Corporation*, 2020 HRTO 354; *Vigon v Portland Place Non-Profit Housing Corporation*, 2019 HRTO 1135; *Yang v You*, 2019 BCHRT 153; *Kostanenko v Thresholds Homes and Supports*, 2019 HRTO 621. Notez également que de nombreux cas sont rejetés en raison de la prescription. Voir, par exemple, *Pang v. 940412 Ontario Ltd.*, 2021 HRTO 182 (Des requérants chinois ont été expulsés, puis ont poursuivi les intimés pour « discrimination et harcèlement en matière de logement en raison de la race, de la couleur, de l'ascendance, du lieu d'origine et de l'origine ethnique » [au para 1] ; la plupart des demandes ont été sommairement rejetées en raison de la prescription).

⁴² *Kelly v Levesque*, 2020 HRTO 583 ; *Dwyer v Tarantino*, 2020 HRTO 685.

⁴³ *Smith v Mohan (No. 2)*, 2020 BCHRT 52 (Une femme autochtone a reçu des commentaires offensants de la part du propriétaire fondés sur des stéréotypes autochtones. Le propriétaire a tenté de l'expulser après qu'il a appris qu'elle faisait des cérémonies de purification par la fumée dans son appartement. Le demandeur a présenté une preuve du contexte social, mais le juge a décidé de ne pas s'y fier parce qu'elle était inutile pour cette décision particulière. La demande a été acceptée.); *Abel v Faraja Mwenebembe*, 2021 AHRC 5 (Des locataires autochtones ont reçu un avis d'expulsion et ont été forcés de quitter leur domicile parce que leur propriétaire croyait qu'ils violaient une disposition du contrat de location interdisant de fumer en brûlant du foin d'odeur et de la sauge pour des pratiques spirituelles et de purification. La plainte allègue une discrimination fondée sur l'ascendance, la race et les croyances religieuses. Le directeur de la Commission des droits de la personne a rejeté la plainte, mais le chef de la Commission et des tribunaux a annulé cette décision et la plainte fera l'objet d'une audience).

⁴⁴ Scott Leon et James Iveniuk, *Forced Out: Evictions, Race, and Poverty in Toronto* (août 2020) 7.

L'expulsion a des effets dévastateurs pour les familles et les ménages. Comme l'a démontré l'étude de Nemoy Lewis sur les expulsions par saisie aux États-Unis, « l'instabilité du logement associée à l'insécurité des revenus peut avoir un impact négatif et durable sur les familles, les résultats scolaires des enfants et la capacité des personnes à obtenir un emploi⁴⁵ ».

Logements surpeuplés de mauvaise qualité et autres problèmes structurels

Ces difficultés sont aggravées par le manque de logements abordables existants, ainsi que par l'absence d'engagement politique en faveur de la construction de nouveaux logements. Le manque d'offre dépasse largement le cadre du présent rapport, mais il y a plusieurs points à noter brièvement parce qu'ils illustrent comment les gens sont dirigés vers des logements inadaptés avec des propriétaires exploitants par les processus décrits dans les sections ci-dessus.

En ce qui concerne l'obtention d'un logement adéquat, des études réalisées en 2006 et 2008 ont noté que les réfugiés avaient été « relégués dans des appartements du secteur privé à faible loyer⁴⁶ » et que « les nouveaux groupes d'immigrants et les minorités visibles, notamment les Africains noirs, sont plus susceptibles que les non-immigrants de vivre dans des logements de mauvaise qualité et dans des quartiers où le taux de pauvreté est élevé⁴⁷ ». À cet effet, Mendez et al. (2006) ont constaté que les « minorités visibles », en particulier les Noirs, rencontraient plus d'obstacles pour trouver un logement que les immigrants blancs⁴⁸. Ces observations sont corroborées par une étude empirique menée en 2014 à Toronto par Paradis, Wilson et Logan, qui a constaté ce qui suit :

Les familles racisées, immigrées et monoparentales sont surreprésentées dans les immeubles d'habitation en mauvais état. Les immigrants récents et les locataires racisés sont beaucoup plus susceptibles de vivre dans des conditions de surpeuplement. Puis, les personnes nées au Canada et les immigrants de longue date sont beaucoup plus susceptibles que les

⁴⁵ Nemoy (2022); Nemoy Lewis, « The Impact of Foreclosures on the Home Environments and Education of Black Youth in the United States » in Sandra R. Schecter et Carl E. James (eds.), *Critical Approaches Toward a Cosmopolitan Education* (Routledge, 2021) 238-254.

⁴⁶ Teixeira (2008); Pablo Mendez, Daniel Hiebert, Elvin Wyly, « Landing at Home: Insights on Immigration and Metropolitan Housing Markets from the Longitudinal Survey of Immigrants to Canada » (2006) 15(2) *Canadian Journal of Urban Research* 82-104; Renaud, J. et al, « The residential mobility of newcomers to Canada: The first months » (2006) 15 *Canadian Journal of Urban Research* 79–95.

⁴⁷ Teixeira (2008); A. Kazempur et S.S. Halli, *The New Poverty in Canada: Ethnic Groups and Ghetto Neighbourhoods* (Thompson, 2000); E. Opoku-Dapaah, « African Immigrants in Canada: Trends, Socio-Demographic and Spatial Aspects » in K. Konadu-Agyemang, B. K. Takyi et J. Arthu (Eds.), *The New African Diaspora in North America: Trends, Community Building, and Adaptation* 69–93 (Rowman & Littlefield, 2006).

⁴⁸ Mendez et al (2006).

nouveaux arrivants de vivre dans des bâtiments en mauvais état et d'être menacés d'expulsion (retard de loyer)⁴⁹.

Selon une étude empirique approfondie réalisée à Toronto en 2020, les personnes racisées vivant dans des ménages locataires sont *presque trois fois plus susceptibles* de vivre dans un « logement de taille non convenable » que les personnes non racisées vivant dans des ménages locataires (45 % contre 16 %)⁵⁰. « La taille convenable du logement » indique s'il y a suffisamment de chambres pour le nombre de personnes dans le ménage⁵¹.

La même étude a révélé que les Noirs étaient plus susceptibles que les autres groupes racisés et non racisés de vivre dans des logements loués « nécessitant des réparations importantes » : 15 % contre 10 % (personnes racisées) et 9 % (personnes non racisées)⁵².

Le surpeuplement des logements a exacerbé la propagation et les effets néfastes de la COVID-19 dans les populations racisées :

... Les personnes racisées représentent 83 % des cas récemment signalés alors qu'elles ne représentent que 52 % de la population [en juillet 2020]. Plus précisément, les communautés noires, sud-asiatiques/indo-caribéennes, sud-est asiatiques et arabes/moyen-orientales/ouest asiatiques sont surreprésentées parmi les cas de COVID-19⁵³.

⁴⁹ Emily Paradis, Ruth Marie Wilson et Jennifer Logan, « Nowhere Else to Go: Inadequate Housing & Risk of Homelessness Among Families in Toronto's Aging Rental Buildings » RP 231 *Cities Centre, University of Toronto* (March 2014) 17-19.

⁵⁰ Beth Wilson, Naomi Lightman, Luann Good Gingrich, *Spaces and Places of Exclusion: Mapping Rental Housing Disparities for Toronto's Racialized and Immigrant Communities* (novembre 2020) 50-57. (« Spaces and Places of Exclusion Report »).

⁵¹ [Dictionnaire, Recensement de la population, 2016 — Taille convenable du logement \(statcan.gc.ca\)](https://www23.statcan.gc.ca/n/pub/92-627-x/2016001/article/14861-eng.htm) : La « taille convenable du logement » indique si un ménage privé vit dans des locaux de taille convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO), à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage.

⁵² Le *Rapport sur les espaces et lieux d'exclusion* 58-65, notant que selon Statistique Canada, l'état du logement fait référence au fait que le logement a besoin de réparations. Cela ne comprend pas les remodelages ou les ajouts souhaitables. La catégorie « entretien régulier nécessaire » comprend les logements pour lesquels seul un entretien régulier tel que la peinture ou le nettoyage de la chaudière est nécessaire. La catégorie « réparations mineures nécessaires » comprend les logements qui ne nécessitent que des réparations mineures, comme les logements dont les carreaux de sol, les briques ou les bardeaux sont manquants ou détachés, ou dont les marches, les rampes ou les bardages sont défectueux. La catégorie « réparations majeures nécessaires » comprend les logements nécessitant des réparations majeures comme les logements dont la plomberie ou le câblage électrique est défectueux, et les logements nécessitant des réparations structurelles aux murs, aux planchers ou aux plafonds » (59).

⁵³ Le *Rapport sur les espaces et les lieux d'exclusion* cite le Toronto Public Health, *COVID-19 and the Social Determinants of Health : What Do We know?* (14 mai 2020), en ligne : <https://www.toronto.ca/wp->

La financiarisation croissante du logement du logement aggrave la faiblesse de l'offre de logements abordables et l'exploitation par les propriétaires. Il y a deux dimensions à noter ici : premièrement, les logements de luxe prolifèrent au Canada, car les investisseurs institutionnels se tournent vers l'immobilier comme site d'investissement sûr et rentable et deuxièmement, les investisseurs achètent aussi de plus en plus d'habitations de classe moyenne pour les louer en tant que propriétaires. En ce qui concerne la première dimension, ces logements sont souvent construits sur les sites d'anciens immeubles de classe moyenne ou de classe moyenne supérieure, et ils sont reconnus pour être souvent laissés inoccupés afin de servir de sites de blanchiment d'argent ou d'accumulation de capital. Pour endiguer ce phénomène, la Colombie-Britannique et d'autres provinces ont instauré des taxes sur les logements inoccupés ainsi que des registres de propriétaires réels (pour empêcher le secret des propriétés foncières)⁵⁴. En ce qui concerne la deuxième dimension, lorsque les sociétés d'investissement prennent le contrôle en tant que propriétaires, elles sont beaucoup plus susceptibles d'augmenter les loyers et d'adopter des politiques de location inflexibles, ainsi que d'ignorer les demandes de service et autres des locataires⁵⁵. Ces deux dimensions représentent des points cruciaux à étudier en profondeur dans le contexte canadien.

Engagements juridiques fédéraux liés au logement et à la protection des droits des personnes racisées

La *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* engage le Canada à reconnaître et à réaliser le droit à un logement convenable⁵⁶. En outre, le Canada s'est engagé à respecter les obligations internationales en matière de sécurité d'occupation et de non-discrimination dans le domaine du logement. La *Loi canadienne sur les droits de la personne* (LCDP) « interdit la discrimination dans les domaines de l'emploi et des services de compétence fédérale, y compris le

[content/uploads/2020/05/96e0-SDOHandCOVID19_Summary_2020May14.pdf](https://public.tableau.com/profile/tphseu#!/vizhome/RaceIncomeandCOVID19Infection/Proportions); et Toronto Public Health, Race, income, and COVID-19 infection (July 22, 2020), en ligne : <https://public.tableau.com/profile/tphseu#!/vizhome/RaceIncomeandCOVID19Infection/Proportions>.

⁵⁴ Priya S. Gupta et al, *Stemming Money Laundering in Ontario, Canada*, Environmental Justice & Sustainability Clinic at Osgoode Hall Law School (2021).

⁵⁵ Sur les conséquences dévastatrices et racisées de ces circonstances à Atlanta en Georgie, voir Elora Lee Raymond et al, « From Foreclosure to Eviction: Housing Insecurity in Corporate-Owned Single-Family Rentals » 20(3) *Cityscape* (2018) 159–188. Sur les logements détenus par des investisseurs à Toronto, voir Nemoy Lewis, *The Uneven Racialized Impacts of Financialization* (2022).

⁵⁶ *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, L.C. 2019, c 29, art 313.

logement⁵⁷ ». En reconnaissance de ces engagements, la Stratégie nationale sur le logement accorde une priorité particulière au logement des personnes racisées⁵⁸.

Les provinces disposent de diverses formes de protection contre la discrimination raciale en matière de logement⁵⁹. Par exemple, le *Code des droits de la personne de l'Ontario* interdit la discrimination fondée sur la race en matière de logement⁶⁰. La Commission ontarienne des droits de la personne reconnaît que la discrimination peut se produire dans les circonstances suivantes :

- Un traitement différencié dans le processus de demande (*p. ex.*, exclure un demandeur à cause d'un nom racisé).
- Un refus pur et simple d'hébergement (*p. ex.*, le refus de louer à quelqu'un qui a des enfants).
- Un traitement différencié ayant trait aux obligations statutaires d'un propriétaire pendant la période d'occupation (*p. ex.*, le refus d'autoriser un locataire à sous-louer, le refus de procéder aux réparations nécessaires) qui peuvent être reliées à un motif prévu au Code.
- Un traitement différencié à l'égard des commodités associées à certains logements (*p. ex.*, des installations récréatives inaccessibles).
- L'effet défavorable d'une règle d'apparence neutre (*p. ex.*, une politique inflexible « pas d'animaux de compagnie » qui touche une personne handicapée qui se sert d'un animal d'assistance).
- Un traitement différencié qui résulte d'une association (*p. ex.*, refuser de louer à une personne parce qu'il ou elle vit une relation interr raciale)⁶¹.

Toutefois, comme il est expliqué ci-dessus, la discrimination reste difficile à prouver et les poursuites sont coûteuses. L'absence de données fondées sur la race aggrave cette difficulté.

⁵⁷ Parlement du Canada, *A Primer on Housing Rights in Canada*, en ligne : https://lop.parl.ca/sites/PublicWebsite/default/fr_CA/ResearchPublications/201916E; *Loi canadienne sur les droits de la personne*, L.R.C. 1985, c H-6, art 2.

⁵⁸ Stratégie nationale sur le logement, *Stratégie nationale sur le logement – Domaines d'intervention prioritaires* (2017) (<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie/domaines-dintervention-prioritaires>).

⁵⁹ Pour un tableau des protections provinciales et territoriales contre la discrimination dans le domaine du logement, voir Parlement du Canada, « Droits en matière de logement prévus dans les codes provinciaux et territoriaux des droits de la personne » dans *Quelques notions sur le droit au logement au Canada*, accessible à https://lop.parl.ca/sites/PublicWebsite/default/fr_CA/ResearchPublications/201916E.

⁶⁰ *Code des droits de la personne*, L.R.O. 1990, chapitre H.19 paragraphe 2 (1). Voir aussi *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, LO, chapitre 17 : partie II, article 10.

⁶¹ Commission ontarienne des droits de la personne, « Types de discrimination en matière de logement locatif », en ligne : <https://www.ohrc.on.ca/fr/les-droits-de-la-personne-et-le-logement-locatif-ontario-document-de-referenc e/types-de-discrimination-en-matiere-de-logement-locatif>

Rôle de la défenseure fédérale du logement

La LSNL fournit un nouveau mandat passionnant au défenseur fédéral du logement⁶². Deux catégories de mesures sont visées ici : la collecte de données relatives à la race et plusieurs types de réformes de fond nécessaires pour atténuer les difficultés raciales à obtenir un logement sûr.

Le besoin pressant de données relatives à la race

Le Comité pour l'élimination de la discrimination raciale (CERD) a entamé ses observations de 2017 sur le Canada par un appel à l'amélioration des données sur la race :

Le Comité regrette à nouveau que l'absence de données statistiques récentes, fiables et complètes sur la composition ethnique de la population, y compris d'indicateurs économiques et sociaux ventilés pour les groupes ethniques, les Afro-Canadiens, les peuples autochtones et les non-ressortissants, et le manque de données et d'informations détaillées sur la représentation des groupes minoritaires dans la vie publique et politique de l'État partie, l'empêchent d'évaluer l'exercice par ces groupes de leurs droits civils, politiques, économiques, sociaux et culturels dans l'État partie⁶³.

Le Comité a également réitéré « sa préoccupation quant à l'utilisation continue de l'expression de *minorité visible* par l'État partie pour décrire les groupes minoritaires, car elle rend invisibles les différences dans les expériences vécues par les diverses communautés⁶⁴ ».

Cet appel à la collecte de données a été repris tant dans la littérature universitaire que dans les médias populaires, récemment en relation avec les effets de la COVID-19 sur les communautés racisées.

La défenseure fédérale du logement est spécifiquement chargée, dans le cadre de la LSNL, d'entreprendre et de mener diverses recherches sur les problèmes systémiques de logement :

(c) d'effectuer les analyses et recherches qu'elle estime indiquées sur les problèmes systémiques en matière de logement, notamment les obstacles auxquels se heurtent les personnes visées à l'alinéa (a); (d) de lancer les études qu'elle estime indiquées sur les conditions économiques, institutionnelles et industrielles qui relèvent de la compétence du Parlement et qui affectent le système de logement⁶⁵;

⁶² *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, L.C. 2019, c 29, art 313 à 13.

⁶³ CERD/C/PSE/CO/1-2 : *Observations finales sur les vingt-et-unièmes à vingt-troisièmes rapports périodiques combinés du Canada* du Comité pour l'élimination de la discrimination raciale (13 septembre 2017) 2.

⁶⁴ Ibid.

⁶⁵ *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, L.C. 2019, c 29, art 313 à 13.

Il est essentiel que de telles études soient entreprises et menées pour recueillir des données relatives à la race sur le logement, y compris l'accès, la qualité et la discrimination; l'expropriation et le développement; et la construction de logements abordables.

Réformer le logement dans le contexte de l'inégalité structurelle

Le défenseur fédéral du logement a une occasion unique d'œuvrer en faveur des objectifs de logement adéquat tels qu'ils sont inscrits dans la LSNL en :

- travaillant avec les provinces et les territoires pour remédier à l'inégalité d'accès au logement des personnes racisées au Canada;
- plaidant en faveur de programmes qui visent à atténuer la grave pénurie de logements abordables au Canada;
- recueillant des données fondées sur la race en matière de logement et de discrimination;
- entreprenant des études qui examinent les inégalités structurelles en matière de logement;
- travaillant avec les provinces et les municipalités pour (i) protéger les personnes en situation d'itinérance, (ii) réglementer plus efficacement les marchés locaux du logement, notamment en ce qui concerne le contrôle des loyers et les expulsions forcées et (iii) fournissant davantage de logements publics;
- collaborant avec les organismes fédéraux et quasi fédéraux, y compris la SCHL, et les acteurs financiers pour assurer l'équité des prêts ainsi que des mesures correctives pour les torts passés, y compris des réparations;
- mettant en place des évaluations et des mesures de protection relatives à la race en matière de développement (développement urbain, infrastructurel et autres formes), de déplacement, d'expropriation et de dépossession.