



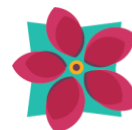
BC Policy
SOLUTIONS

Inégalité raciale sur le marché du logement au Canada

par Véronique Sioufi, Ph. D.



RCEJR
Réseau canadien pour
l'équité et la justice raciale



REAL ESTATE
Foundation
OF BC

Inégalités raciales dans le marché du logement au Canada

Par Véronique Sioufi, Ph. D.

Automne 2025

À propos de l’auteure

Véronique Sioufi, Ph. D., est chercheuse et analyste des politiques publiques en matière d’équité raciale à BC Policy Solutions, où elle dirige une cellule de recherche communautaire consacrée à l’application d’une approche intersectionnelle aux politiques socioéconomiques. Pour en savoir plus sur ce travail :

bcpolicy.ca/racialequity.

Remerciements

Ce rapport a été commandé par le Réseau canadien pour l’équité et la justice raciale et produit avec l’appui de la Real Estate Foundation of BC et de la Vancity Community Foundation.

L’auteure tient à remercier les partenaires communautaires de BC Policy Solutions ayant collaboré au projet Colour-Coded Housing pour la co-élaboration des questions de recherche qui ont guidé ce rapport; le Réseau canadien pour l’équité et la justice raciale pour avoir commandé ce rapport et pour avoir offert des espaces collaboratifs où partager et bonifier la recherche en cours; Alexander Hemingway pour sa révision et ses commentaires éclairés; ainsi que l’équipe de BC Policy Solutions pour son soutien dans la mise en publication de ce rapport.

Équipe de publication

Éditrice : Jean Kavanagh

Mise en page : Marianela Ramos Capelo

Traduction de l’anglais réalisée par Karine Prud’homme, All Languages.

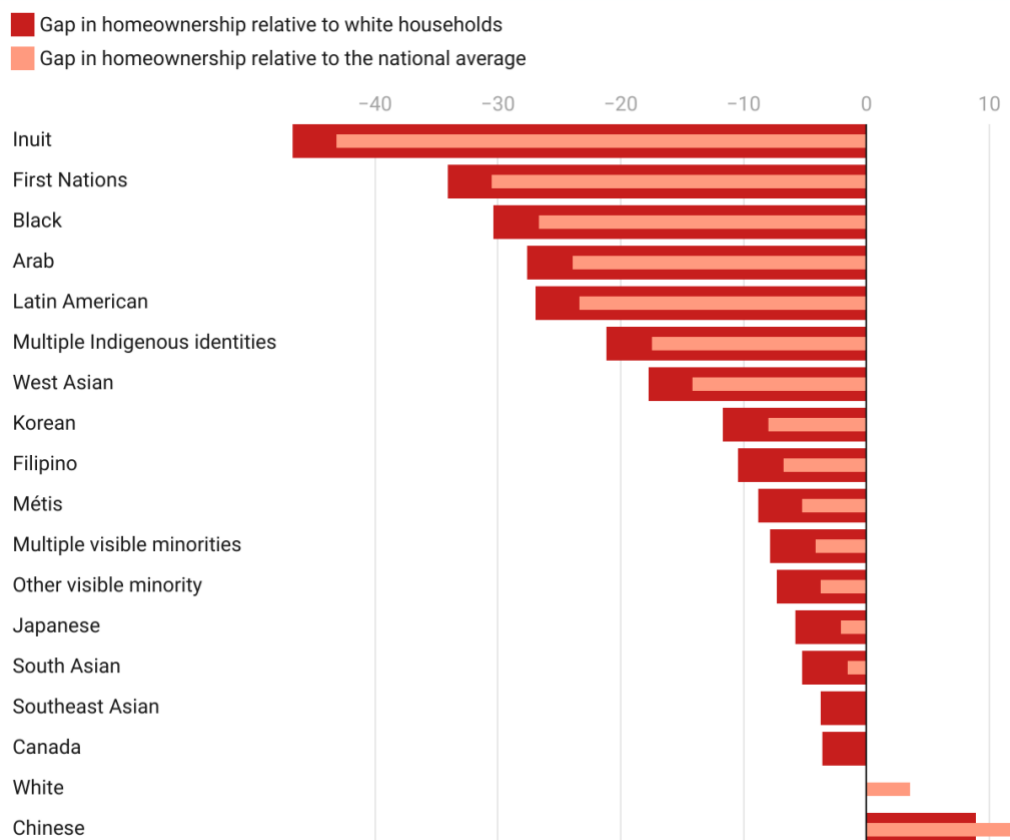
Ce rapport est protégé par un droit d’auteur limité. Vous pouvez le télécharger, le distribuer, le photocopier, le citer ou en reproduire des extraits, pourvu que la source soit clairement et intégralement mentionnée et que l’usage n’en soit pas à des fins commerciales.

Nous reconnaissons avec respect que l’équipe de BC Policy Solutions exerce son travail sur le territoire non cédé des Salish de la côte, sur les terres des Nations xwməθkwəy̓əm (Musqueam), Skwxwú7mesh (Squamish) et səílwataʔ / Selilwitulh (Tsleil-Waututh).



Résumé

La crise du logement au Canada est largement reconnue, car l'offre limitée de logements et un marché du logement financiarisé alimentent l'inabordabilité, la concurrence, l'exclusion et le déplacement, pourtant son incidence inégale sur les communautés racisées et autochtones demeure largement ignorée. Ce rapport fait la synthèse de nombreux documents sur les inégalités raciales sur le marché du logement au Canada, en soulignant comment le racisme systémique continue d'exclure les communautés autochtones, noires, arabes, latino-américaines et autres communautés racisées et immigrantes des logements stables et abordables.



Graphique i. L'écart racial en matière de logement, 2021 (en points de pourcentage)

Source : Recensement de 2021. Statistique Canada. Tableau : 98-10-0622-01.

L'analyse révèle des écarts persistants et croissants entre les taux d'accès à la propriété et la valeur des maisons, auxquels s'ajoutent des pratiques discriminatoires profondément ancrées dans les politiques, les finances et la planification urbaine historiques et contemporaines. Les disparités raciales se manifestent clairement sur le marché locatif, avec des pratiques discriminatoires des propriétaires, des mécanismes d'exclusion secrets et une application inadéquate des lois anti-discrimination qui renforcent les cycles d'instabilité du logement. La situation est particulièrement grave pour les communautés noires et autochtones dont les expériences d'itinérance et les conditions de logement inadéquates sont disproportionnellement graves et exacerbées par le désinvestissement historique et le racisme systémique.

L'écart racial en matière de logement, faits et chiffres clés :

- Les ménages noirs, arabes et latino-américains sont confrontés à des taux d'accès à la propriété inférieurs à la moyenne nationale de plus de 26 points de pourcentage et de plus de 30 points à ceux des ménages blancs.
- Les écarts raciaux les plus importants sont observés chez les ménages inuits (-46,7 pp) et les Premières Nations (-34,1 pp).
- Les maisons noires ont une valeur inférieure de 30 % à celle des maisons blanches comparables, celle des maisons latino-américaines est inférieure de 26 %, et celle des maisons autochtones de 16 %.
- Les hommes nouvellement arrivés avec un accent racialisé étaient 267 % plus susceptibles d'être victimes de discrimination dans leur recherche d'un logement locatif.
- Les mères célibataires nouvellement arrivées à la recherche d'un logement locatif étaient 563 % plus susceptibles d'être traitées injustement que leurs homologues sans enfant.
- Les Autochtones représentent 31 % des utilisateurs des refuges nationaux, bien qu'ils ne représentent que 4,9 % de la population canadienne.
- Les Noirs représentent 31 % de la population itinérante de Toronto, mais ne représentent que 9 % de la population de la ville.

Le Canada a un besoin d'urgent de plus de logements dans l'ensemble, et l'augmentation de l'offre peut aider à faciliter la concurrence et réduire les possibilités de contrôle discriminatoire dans les marchés tendus. Cependant, l'équité raciale en matière de logement ne peut être laissée aux seuls mécanismes de l'offre et de la demande. Des progrès significatifs nécessitent une réforme structurelle et des interventions politiques fondées sur les droits qui s'attaquent aux racines de l'exclusion, telles que :

- Établir des données solides, désagrégées et fondées sur la race pour éclairer les politiques équitables et la responsabilisation en matière de logement.
- Mettre en œuvre pleinement des stratégies de logement dirigées par les Autochtones qui respectent et soutiennent la compétence et la gouvernance autochtones.
- Élargir considérablement l'offre de logements abordables, en donnant la priorité aux investissements dans des projets de logements dirigés par des Autochtones, des Noirs ou des communautés.
- Éliminer les obstacles systémiques, améliorer la protection des locataires et améliorer l'application de la loi contre la discrimination.
- Jumeler des solutions de logement à des services de soutien holistiques adaptés à la culture pour les groupes marginalisés.
- S'attaquer aux causes profondes des inégalités raciales en matière de logement par des réformes politiques, des investissements réparateurs et des stratégies de prévention.

Ces mesures nécessitent un engagement soutenu, l'affectation des ressources et une réforme systémique pour s'attaquer de manière significative aux inégalités raciales profondément enracinées dans le système de logement du Canada.

Table des matières

Résumé.....	i
Introduction.....	1
L'écart racial dans l'accèsion à la propriété sur le marché	3
Tendances et persistance de l'écart racial	4
Écarts générationnels	7
Écarts raciaux dans la valeur des maisons.....	9
Lignes rouges et lignes directrices	11
Discrimination sur le marché locatif.....	14
Les défis de la mesure du racisme.....	15
Le déséquilibre de pouvoir entre le propriétaire et le locataire.....	16
Discrimination intersectionnelle	17
Locataires autochtones dans les collectivités éloignées.....	19
Contexte historique et structurel.....	19
Disparités raciales selon la taille convenable, l'abordabilité et la nécessité impérieuse du logement	20
Taille convenable du logement	21
L'abordabilité.....	25
La nécessité impérieuse de logement.....	27
La surreprésentation des Autochtones et des Noirs parmi les sans-abri	29
Impératifs politiques.....	32
Domaines de progrès importants.....	33
Comblar les lacunes en matière de données.....	35
Mettre en œuvre pleinement les plans d'action dirigés par les Autochtones ...	37
Accroître considérablement l'offre de logements abordables et appropriés....	39
Éliminer les obstacles systémiques à l'accès au logement.....	40
Jumeler le logement à des services de soutien holistiques	41
Coordonner la gouvernance et respecter la compétence autochtone.....	42
S'attaquer aux causes profondes et investir dans la prévention	43
Références.....	44

Introduction

Le Canada connaît une crise du logement. Mais la crise n'affecte pas tout le monde de la même manière. Les communautés autochtones, noires, racisées et immigrantes sont confrontées à des formes d'exclusion, de déplacement et de précarité plus marquées et plus durables que la population en général. Bien que les loyers élevés, les faibles taux d'inoccupation et l'érosion de l'abordabilité soient devenus des préoccupations nationales, le fardeau de cette crise du logement est réparti de manière inégale selon les races. Il ne s'agit pas seulement d'une crise de l'offre, mais d'une inégalité structurelle.

Malgré des décennies de recherche et de plus en plus de preuves, les inégalités raciales en matière de logement au Canada demeurent sous-examinées, sous-déclarées et sous-traitées. Comme Ages et coll. (2021) écrivent, les effets sont «dévastateurs, tant en nombre qu'en conséquences», mais la nature systémique passe trop souvent inaperçue. La discrimination en matière de logement ne se limite pas aux actes isolés des propriétaires ou des agents immobiliers, mais est ancrée dans la conception des politiques, la planification, les finances et le droit. Ces forces institutionnelles, que ce soit en raison d'une protection insuffisante des locataires, d'une offre abordable limitée ou de lacunes dans les données qui obscurcissent la responsabilité, continuent de reproduire les inégalités raciales dans l'accès au logement.

Ce rapport fait la synthèse d'un bon nombre d'ouvrages, attirant l'attention sur les inégalités dans le continuum du logement. Bien que le rapport comprenne des données de recensement mises à jour pour illustrer les principales tendances, il s'agit principalement d'une analyse documentaire. Il réunit des recherches universitaires, des rapports gouvernementaux, des notes d'orientation et des études communautaires pour établir la base de données probantes sur les inégalités raciales en matière de logement.

Les chercheurs qui analysent l'inégalité raciale en matière de logement au Canada s'appuient sur un éventail de perspectives théoriques qui façonnent la façon dont ils comprennent ses causes profondes, les répercussions vécues et les types de solutions qu'ils proposent. Parmi ces obstacles, mentionnons : La théorie critique de la race, qui explique comment les régimes juridiques et



de propriété reproduisent les hiérarchies racialisées du logement; l'intersectionnalité, qui révèle les effets combinés de la race, du genre, de la classe sociale et d'autres lieux sociaux sur les résultats en matière de logement; un cadre des droits de la personne, qui traite le logement adéquat et sûr comme une obligation de l'État, remettant en question sa réduction au rang de marchandise; les analyses autochtones fondées sur les distinctions, qui mettent en évidence les ordres juridiques autochtones et l'autodétermination face à la dépossession des terres coloniales; les approches afrocentriques, qui centrent les épistémologies et les histoires des Noirs, offrant des alternatives aux cadres eurocentriques pour comprendre et traiter l'injustice en matière de logement; et des cadres culturellement sûrs et tenant compte des traumatismes, qui accordent la priorité aux pratiques relationnelles conscientes du pouvoir, qui répondent aux effets intergénérationnels de la violence structurelle dans les systèmes de logement.

La littérature montre clairement que les disparités raciales dans les résultats en matière de logement ne sont pas accessoires, mais qu'elles sont structurellement ancrées dans les politiques et les pratiques passées et présentes, soutenues par un éventail d'acteurs, notamment les gouvernements, les institutions financières, les propriétaires et les promoteurs.

Le contexte historique est essentiel pour comprendre les inégalités contemporaines en matière de logement. Une grande partie de la documentation établit un lien entre l'insécurité du logement autochtone et le colonialisme de peuplement et l'héritage continu du déplacement, du sous-financement et de la violence de l'État. De même, les racines de l'exclusion du logement pour les Noirs se trouvent dans l'histoire de l'esclavage, de la ségrégation et des projets de rénovation urbaine du Canada qui ont détruit des quartiers noirs comme Africville et Hogan's Alley. Des clauses restrictives aux prêts hypothécaires discriminatoires, un large éventail de politiques et de pratiques ont systématiquement exclu les communautés racialisées de l'accession à la propriété et de la création de richesse.

Ce qui ressort de la littérature est une image claire : l'inégalité raciale est profondément enracinée dans le système de logement du Canada. Bien que certains efforts récents, notamment la création du Bureau du défenseur fédéral du logement et le renouvellement des investissements dans le



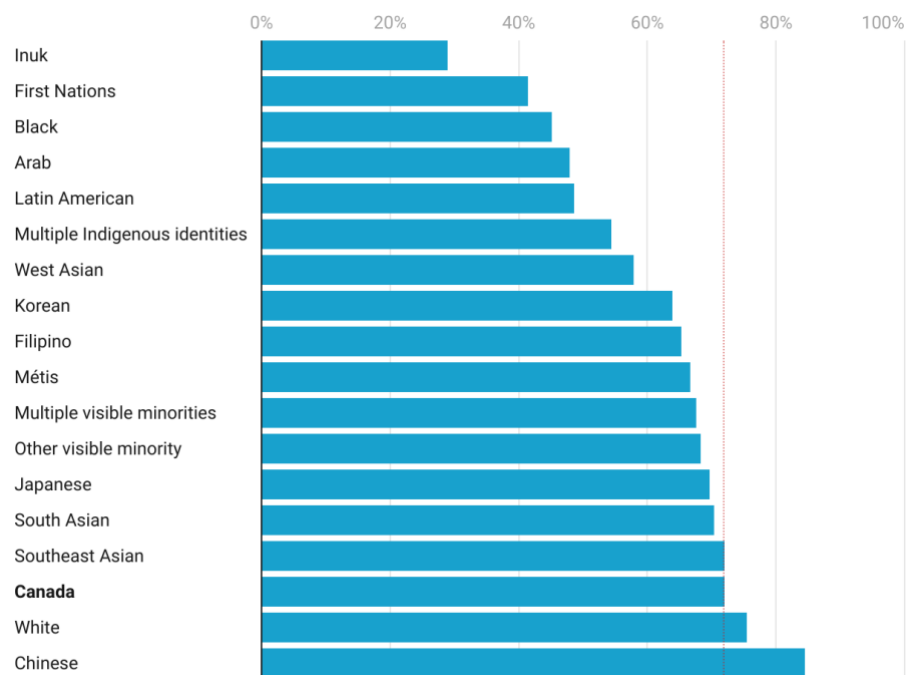
logement autochtone, signalent des progrès, des lacunes importantes demeurent. Pour y remédier, il faudra non seulement de meilleures données et des protections plus solides, mais aussi un engagement soutenu en faveur de l'équité, de la responsabilité et des réparations.

Le présent rapport commence par un examen de la documentation sur les disparités raciales dans l'accession à la propriété, y compris les écarts générationnels persistants, les différences d'évaluation et l'accès inégal entre les groupes de revenu. Il passe ensuite à la recherche sur la discrimination sur le marché locatif, en soulignant comment les propriétaires, les politiques et les pressions financières affectent de manière disproportionnée les locataires racisés. La troisième section passe en revue les principales mesures du recensement en ce qui concerne le caractère adéquat et abordable des logements. Une quatrième section traite de la surreprésentation des personnes autochtones et noires en situation d'itinérance et explore les facteurs structurels derrière ces tendances. Enfin, le rapport présente les principaux impératifs stratégiques mis de l'avant dans cette documentation, en mettant l'accent sur les solutions structurelles et les stratégies communautaires.

L'écart racial dans l'accession à la propriété sur le marché

Au Canada, l'accession à la propriété est devenue la voie dominante vers l'accumulation de richesse, la stabilité du logement et la sécurité économique intergénérationnelle. Pourtant, la capacité d'être propriétaire d'une maison est loin d'être répartie équitablement. Comme l'ont déclaré les chercheurs en études urbaines et en politiques publiques Zhu et coll. (2023) ce modèle de « bien-être fondé sur l'actif » – où les gouvernements font la promotion de l'accession à la propriété comme solution privée à l'insécurité économique – a enraciné les inégalités en ne garantissant pas un logement stable et abordable pour tous, quel que soit le mode d'occupation. Les personnes exclues de la propriété, en particulier les ménages racisés, autochtones et à faible revenu, sont systématiquement exclues des possibilités d'enrichissement dont jouissent les propriétaires.





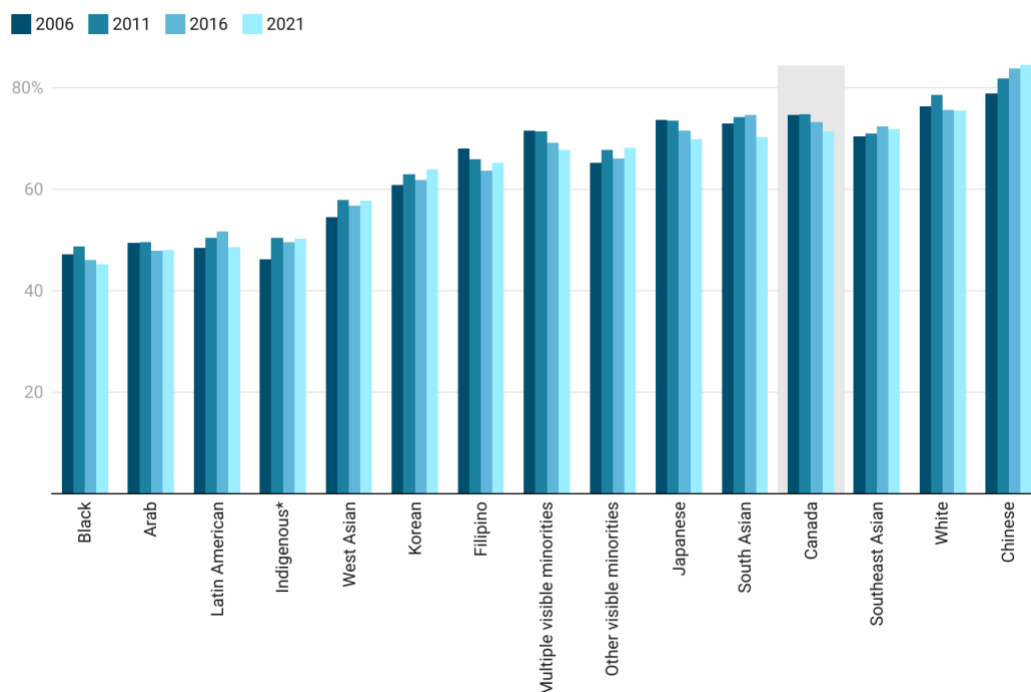
Graphique1. Taux d'accès à la propriété selon la race, 2021

Source : Recensement de 2021. Statistique Canada. Tableau 98-10-0622-01.

Les familles inuites, les Premières Nations, les familles noires, latino-américaines et arabes continuent d'être exclues de l'accès à la propriété à un taux disproportionnellement élevé. Dans un rapport commandé par le Bureau du défenseur fédéral du logement (OFHA) à la Commission canadienne des droits de la personne, Gupta (2022) soutient que ces disparités ne sont pas accessoires ou temporaires. Elles sont structurellement reproduites par l'accès inégal au capital financier, les pratiques discriminatoires en matière de financement et les écarts de richesse de longue date enracinés dans l'histoire de l'exclusion raciale de la propriété foncière au Canada.

Tendances et persistance de l'écart racial

Le taux d'accès à la propriété au Canada a diminué dans l'ensemble et est devenu plus inégal depuis le milieu des années 2000. Le taux de propriété nationale est passé de près de 75 % en 2006 à près de 71 % en 2021, mais cette érosion globale masque des trajectoires très divergentes entre les groupes raciaux et autochtones.



Graphique 2. Taux d’accession à la propriété selon la race, 2006-2021

Source : Recensement de la population. Statistique Canada. Tableau 43-10-0060-01.

Alors que les ménages blancs ont connu une baisse relative de 1 % du nombre d’accédants à la propriété entre 2006 et 2021, les ménages noirs, en revanche, ont connu une contraction de 4,3 % du nombre de propriétaires au cours de la période de 15 ans (Graphique 2. Graphique 2.). Les ménages arabes ont également enregistré des baisses plus importantes que leurs homologues blancs (-3,1 % depuis 2006). Et alors que les ménages d’Amérique latine et d’Asie du Sud ont enregistré de modestes gains à long terme jusqu’en 2016, leur taux de propriété a fortement reculé, d’environ 6 % entre 2016 et 2021, effaçant ou annulant les progrès antérieurs. Les ménages philippins, japonais et métis ont également connu des baisses relatives de 4 à 6 % depuis 2006 (Graphique 2.).

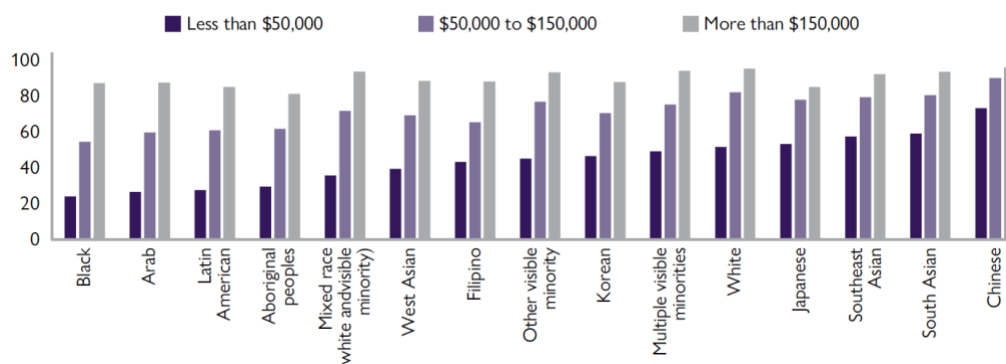
Ces taux de croissance et de contraction inégaux ont creusé les écarts raciaux en matière d’accession à la propriété. En 2021, les ménages noirs étaient inférieurs de plus de 26 points de pourcentage au taux national d’accession à la propriété et de plus de 30 points de pourcentage aux ménages blancs. Les ménages arabes (-27,6 pp) et latino-américains (-26,9 pp) font face à des

déficits tout aussi importants que les ménages blancs. Les écarts raciaux les plus importants en matière d'accession à la propriété sont observés chez les ménages inuits (-46,7 pp) et des Premières Nations (-34,1 pp). Par ailleurs, les ménages chinois sont plus susceptibles que leurs homologues blancs de posséder une maison (Graphique 2.). Ensemble, ces données indiquent un fossé structurel croissant : les collectivités qui ont commencé dans les années 2000 et dont l'accès à la propriété était limité ont eu tendance à prendre encore plus de retard.

Les chercheurs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) soutiennent que ces disparités reflètent non seulement les inégalités économiques actuelles, mais aussi les héritages durables des écarts de richesse générationnels, la discrimination systémique et l'accès limité au crédit abordable. Le rapport de 2021 de la SCHL, intitulé *Le taux d'accession à la propriété varie considérablement selon la race*, confirme que ces disparités persistent même après avoir pris en compte l'âge, le genre, la structure du ménage, la langue, les antécédents migratoires, la province et le revenu. Les déficits de propriété demeurent statistiquement significatifs pour les Canadiens noirs, autochtones, arabes, latino-américains, philippins, asiatiques de l'Ouest, métis et « autres » minorités. Ces résultats suggèrent que les variables démographiques et économiques ne peuvent à elles seules expliquer les écarts.

Dans toutes les tranches de revenu, soit faible (<50 000 \$), moyen (50 000 à 150 000 \$) et élevé (>150 000 \$), les ménages noirs, arabes, autochtones et latino-américains affichent des taux de propriété nettement plus faibles (SCHL, 2021, Graphique 3.). Les écarts sont plus marqués au bas de l'échelle des revenus, où, par exemple, il y a un écart de 49 points de pourcentage entre les ménages noirs à faible revenu et les ménages chinois à faible revenu. Ces inégalités persistent plus haut dans l'échelle des revenus : un ménage noir à revenu moyen est encore moins susceptible d'être propriétaire que les ménages japonais, sud-asiatiques ou chinois à faible revenu, et même les ménages autochtones à revenu élevé sont inférieurs à leurs homologues blancs et chinois à revenu moyen (SCHL, 2021, Graphique 3.).





Graphique 3. Taux d’accession à la propriété selon la race et le revenu, 2016

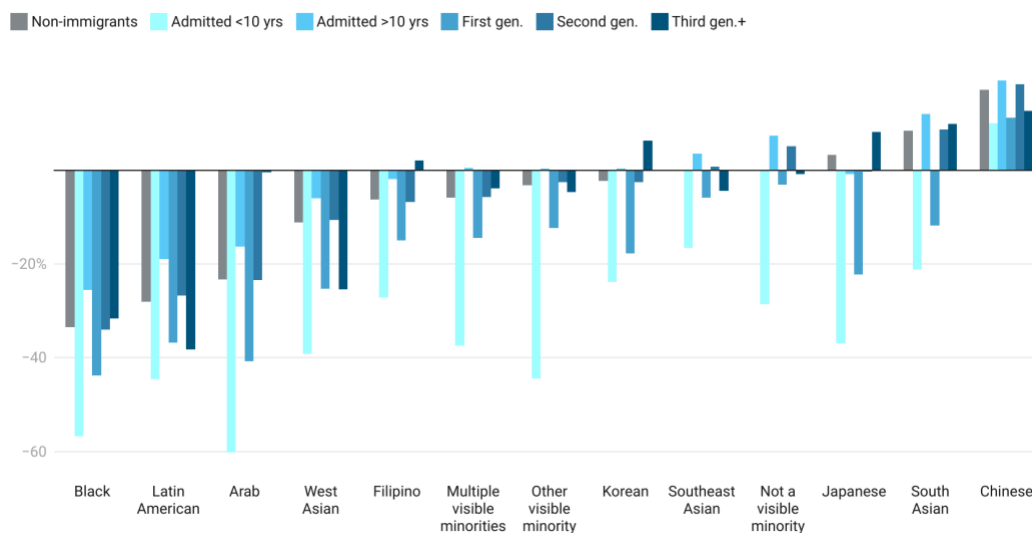
Source : Recensement de 2016, par l’entremise de la SCHL, « Le taux d’accession à la propriété varie considérablement selon la race », 2021.

L’analyse de la SCHL (2021) montre que le revenu lui-même produit des rendements inégaux. Pour les Canadiens noirs, le taux de propriété augmente de 63 points de pourcentage entre le groupe au revenu le plus faible et celui au revenu le élevé, ce qui prouve que les ressources financières sont importantes, mais aussi que le fait de partir d’un niveau de référence bas laisse beaucoup de chemin à parcourir. Les Canadiens d’origine chinoise affichent la plus faible variation (22,8 pp), ce qui suggère que leur avantage en matière de propriété est établi bien avant d’atteindre la tranche de rémunération la plus élevée (SCHL, 2021, Graphique 3.). Dans l’ensemble, les résultats indiquent que même si un revenu plus élevé aide, il n’égale pas l’accès à la propriété entre les groupes raciaux. Des obstacles structurels continuent de déterminer qui franchit le seuil de l’accession à la propriété et qui reste exclu (SCHL, 2021).

Écarts générationnels

Parmi les cohortes d’immigrants, les premières années après l’arrivée sont peut-être sans surprise l’endroit le plus difficile sur l’échelle de l’accession à la propriété. Les nouveaux arrivants (arrivés depuis moins de 10 ans) provenant de plusieurs communautés racisées ont des taux d’accession à la propriété inférieurs d’un tiers à leurs homologues nés au Canada et ne faisant pas partie d’une minorité visible. Les nouveaux arrivants noirs (-56,8 pp) et arabes (-60,2 pp) font face aux déficits les plus importants, suivis des ménages latino-américains (-44,6 pp) et d’Asie occidentale (-39,2 pp). En

revanche, les immigrants chinois dépassent le point de référence même au cours de leur première décennie (+10 pp) (Graphique 4.).



Graphique 4. Écart entre le taux d'accession à la propriété par rapport aux ménages non immigrants et n'appartenant pas à une minorité visible, 2021

Source : Recensement de 2021. Statistique Canada. Tableau 43-10-0060-01.

Chez les immigrants établis (>10 ans au Canada), les écarts se réduisent à des taux inégaux : Les ménages noirs (-25,6 pp), latino-américains (-18,9 pp) et arabes (-16,3 pp) accusent toujours un retard de deux chiffres par rapport aux ménages non membres d'une minorité visible nés au Canada. Les ménages d'Asie de l'Ouest ont presque comblé le déficit (-6 pp), tandis que les ménages coréens (+0,3 pp), philippins (-1,9 pp) et plusieurs groupes minoritaires mixtes se situent à quelques points de la parité (Graphique 4.). L'écart se rétrécit à peine pour certains enfants d'immigrants racisés nés au Canada. Les écarts de propriété entre les Noirs de deuxième génération (-34 pp) et les Latino-Américains (-26,8 pp) persistent, et le taux de propriété baisse encore à -38,3 pp en dessous du point de référence de la troisième génération pour les ménages latino-américains. Les ménages d'Asie de l'Ouest réduisent l'écart à -10,6 pp pour la deuxième génération, mais reculent à -25,4 pp à la troisième génération (Graphique 4.).

Dans l'ensemble, les données montrent que, bien que l'immigration récente amplifie les inégalités raciales existantes, le temps seul ne comble pas l'écart racial dans les taux d'accession à la propriété. Même après une décennie ou

plus au Canada, et même dans les deuxième et troisième générations, des écarts importants en matière de propriété persistent pour les familles d'immigrants noirs et latino-américains.

À l'aide de six recensements consécutifs (1996-2021), Stick et coll. (2023) suivent les « carrières » en matière de logement des Canadiens nés entre le début des années 1970 et le début des années 1990, dans un rapport de Statistique Canada. Tout au long de la vie, les Canadiens noirs et latino-américains sont toujours moins susceptibles que leurs pairs blancs de vivre dans une maison comme propriétaire de 3 à 19 points de pourcentage—des différences qui s'accroissent avec l'âge (Stick et coll. 2023). Les auteurs soutiennent que les conditions de vie au début de l'âge adulte pourraient expliquer de meilleurs résultats pour certains groupes racisés : plus de 80 % des jeunes sud-asiatiques, chinois et philippins demeurent dans le foyer parental au début de la vingtaine (généralement un logement familial), tandis que les jeunes noirs et latino-américains partent plus tôt et commencent à louer, ce qui les place sur une trajectoire de propriété inférieure (Stick et coll. 2023).

Les chercheurs Li et coll. (2024) soutiennent que la discrimination persistante sur les marchés du crédit et du logement, ainsi que les transferts intergénérationnels de logement et de richesse, peuvent expliquer pourquoi le revenu ne comble pas complètement l'écart en matière d'accession à la propriété. S'appuyant sur le recensement de 2016, Li et coll. (2024) examinent les résultats de l'accession à la propriété des Canadiens de deuxième génération âgés de 25 à 40 ans dans cinq groupes : Chinois, Sud-Asiatiques, Noirs, Blancs et « autres minorités visibles ». Ils trouvent également une « hiérarchie de l'accession à la propriété » claire et durable. Les modèles multivariés montrent qu'un revenu familial et un niveau de scolarité universitaire plus élevés augmentent les chances de propriété dans tous les groupes, mais les deux études révèlent que même après avoir pris en compte le revenu, le niveau de scolarité et la géographie, des écarts raciaux importants persistent, en particulier dans les strates à faible revenu (Li et coll. 2024; Stick et coll. 2023).

Écarts raciaux dans la valeur des maisons

Même lorsque l'accession à la propriété est atteinte, les disparités dans la valeur et l'appréciation des maisons aggravent les inégalités. Ces facteurs



déterminent si la propriété se traduit par une sécurité financière à long terme ou stagne en tant qu'actif précaire.

Le rapport 2022 de la SCHL, intitulé *La valeur des propriétés varie considérablement selon la race*, examine les disparités raciales dans la valeur des maisons et l'accumulation de richesse. En 2016, la valeur moyenne des maisons autodéclarées variait de 330 175 \$ pour les propriétaires autochtones à 937 073 \$ pour les propriétaires sino-canadiens (SCHL, 2022). L'emplacement explique en partie la variation, car les propriétaires blancs et autochtones sont surreprésentés dans les régions rurales à faible coût. Cependant, même après avoir rajusté le revenu du ménage, des caractéristiques démographiques et la géographie à l'aide d'un modèle de régression logarithmique, la SCHL a constaté que les maisons appartenant à des Autochtones étaient évaluées à 15 % de moins que les maisons comparables appartenant à des Blancs; les maisons noires à 26 % de moins et les maisons latino-américaines à 23 % de moins (SCHL, 2022).

Au fil du temps, ces écarts s'aggravent. Entre 2011 et 2016, les maisons appartenant à des Canadiens d'origine chinoise se sont appréciées de 56,7 %, comparativement à 25 à 33 % pour les autres groupes racisés. Au cours de la décennie entre 2006 et 2016, les propriétaires sino-canadiens ont gagné 109 % en valeur, tandis que les propriétaires noirs n'ont vu qu'une augmentation moyenne de 65 % de la valeur de leur maison (SCHL, 2022, Graphique 5.). Ces tendances renforcent l'écart de richesse racial.



Graphique 5. Valeur moyenne des propriétés des occupants propriétaires, selon le groupe racial, en 2006, 2011 et en 2016

Source : Recensement de la population et Enquête nationale sur le logement par l'entremise de la SCHL, « La valeur des propriétés varie considérablement selon la race », 2022.

La SCHL (2022) identifie plusieurs mécanismes systémiques contribuant à ces résultats, notamment la ligne rouge historique, où les exclusions passées façonnent encore la carte du logement et les tendances des prix d'aujourd'hui; la conception de la cote de crédit, qui désavantage les nouveaux arrivants et les ménages racisés; la souscription algorithmique, dans laquelle les modèles d'intelligence artificielle peuvent intégrer des biais historiques dans les décisions hypothécaires; et le contrôle du marché locatif, où les pratiques discriminatoires retardent l'épargne pour les mises de fonds. Ces mécanismes bien qu'ils ne soient pas concluants individuellement, maintiennent collectivement les disparités raciales en matière de patrimoine immobilier (SCHL, 2022).

Ces iniquités s'étendent même aux coûts d'emprunt. Les caractéristiques du quartier, y compris la composition raciale, peuvent avoir une incidence subtile sur les taux d'intérêt des emprunteurs, créant ainsi une couche supplémentaire d'inégalité dans le paysage du logement au Canada (Benwell, 2023). Le rapport de la SCHL intitulé *L'effet de la composition raciale des quartiers sur les taux hypothécaires* révèle que les taux hypothécaires non assurés sont légèrement plus élevés dans les quartiers où la population autochtone ou noire est plus élevée, même après avoir pris en compte les facteurs de risque de l'emprunteur (Benwell, 2023). Bien que les écarts soient modestes (p. ex., une augmentation de 0,04 point dans les régions à majorité noire), ils sont cohérents sur le plan directionnel (Benwell, 2023). Les taux sont généralement plus élevés dans les petites collectivités ou les collectivités rurales où les résidents autochtones et blancs sont surreprésentés, ce qui suggère que la géographie et la concurrence sur le marché jouent un rôle, mais le rapport conclut que ces effets méritent un examen plus approfondi, car même des différences de taux mineures peuvent s'aggraver sur la durée d'un prêt hypothécaire (Benwell, 2023).

Lignes rouges et lignes directrices

L'écart racial en matière de logement est enraciné dans l'histoire et les politiques coloniales du Canada, y compris la dépossession et le déplacement des peuples autochtones de leurs systèmes de gouvernance, de leurs lois et



de leurs territoires traditionnels. La Loi sur les Indiens, les pensionnats, les cessions de terres et d'autres politiques coloniales ont fracturé les familles autochtones et les structures de gouvernance, tout en minant les économies traditionnelles et l'accès à la richesse foncière (APN 2023). Ce fondement de la dépossession a ouvert la voie à un système de logement fondé sur l'exclusion. Les inégalités raciales ont également été intégrées aux mécanismes de planification, de financement et de droit au cours du 20e siècle, et les conséquences persistent aujourd'hui.

Dans un rapport commandé par la SCHL sur la discrimination en matière de logement au Canada, Ages et coll. (2021) retracent le cheminement depuis la ségrégation des premiers colons jusqu'aux disparités de propriété modernes. Le premier plan directeur de Vancouver, rédigé par Harland Bartholomew, ségrégationniste connu à la fin des années 1920, classait les quartiers par revenu en fonction de la race – une architecture d'inégalité qui façonne encore les privilèges urbains. Les clauses restrictives ont continué d'exclure les résidents africains et asiatiques jusqu'en 1978, et la « direction raciale » de l'immobilier continue de détourner les acheteurs noirs des enclaves à prédominance blanche aujourd'hui (Ages et al. 2021). Là où le revenu des ménages augmente aujourd'hui, les proportions de résidents noirs, autochtones et immigrants diminuent souvent, ce qui suggère que les gains économiques à eux seuls ne suppriment pas la ségrégation spatiale (Ages et coll. 2021).

Après la Seconde Guerre mondiale, les institutions fédérales ont approfondi cette exclusion. Dans un rapport publié pour le Bureau du défenseur fédéral du logement, l'analyse de Gupta (2022) sur « l'insécurité raciale » met en évidence la façon dont la SCHL, par l'administration de la Loi nationale sur le logement, a façonné qui pourrait renforcer l'équité et qui serait déplacé. Dans les années 1950-1970, la SCHL subventionnait le défrichement de zones dites « ravagées », comme Hogan's Alley à Vancouver et Africville à Halifax, couvrant jusqu'à 75 % des coûts du projet. Des communautés noires entières ont été rasées au nom de la modernisation. Les résidents ont perdu des terres titrées, des réseaux communautaires et la possibilité d'une appréciation future – des pertes que la SCHL n'a reconnues publiquement qu'en 2020-21 (Gupta, 2022).

Le traçage de lignes rouges (redlining) a complété cette architecture d'exclusion. En n'assurant des prêts que dans les districts jugés « solvables »,



la SCHL a permis aux prêteurs privés de refuser des prêts hypothécaires dans les régions à forte concentration de résidents autochtones ou racisés. Cette pratique a enraciné un cycle de faibles valorisations et de faibles garanties qui continuent de déprimer les actions. Même lorsque les ménages racisés n'étaient pas officiellement interdits, les décisions en matière d'infrastructures, comme les autoroutes traversant la Petite-Bourgogne à Montréal ou les sites de déchets près des communautés autochtones et noires, ont supprimé la valeur des propriétés et facilité les déplacements (Gupta, 2022).

Ces exclusions historiques continuent de façonner les modèles de richesse et de résidence aujourd'hui. Aujourd'hui, la grande majorité des terrains résidentiels dans de nombreuses villes canadiennes demeurent zonés pour les maisons unifamiliales, le type de logement le plus cher, ce qui concentre la nouvelle croissance, les pressions liées au déplacement et les loyers à moindre coût dans les quelques quartiers où des logements plus denses et plus abordables sont autorisés. Ces choix d'aménagement du territoire continuent d'opérationnaliser la ségrégation, renforçant les mêmes hiérarchies que les politiques précédentes ont contribué à établir (Whitzman 2023; Zhu 2023).

Sur le marché locatif, même les filtres apparemment neutres du marché du logement, comme les exigences de revenu minimum, les longs antécédents de crédit ou les références d'employeurs, désavantagent de manière disproportionnée les ménages noirs, autochtones et immigrants. Bien que les codes provinciaux des droits de la personne interdisent la discrimination, l'application de la loi est généralement réactive, le fardeau de la preuve incombant aux personnes ayant un soutien juridique limité (Ages et coll. 2021).

L'impact cumulatif de ces pratiques est à la fois spatial et structurel. Les ménages racisés sont plus susceptibles d'être concentrés dans des quartiers de faible valeur ou surchargés sur le plan environnemental, avec un accès limité à des écoles, à des possibilités d'emploi et à des services essentiels bien dotés. Ces résidents sont souvent exposés à une surveillance policière excessive, à un stress accru et à des conséquences à long terme sur la santé (Ages et coll. 2021; Gupta, 2022).



Ensemble, Gupta (2022) et Ages et coll. (2021) documentent un arc continu : des bulldozers financés par le gouvernement fédéral aux filtres de crédit algorithmiques, le régime de logement du Canada a traduit à plusieurs reprises la hiérarchie raciale en briques, en actes et en codes postaux.

Discrimination sur le marché locatif

La discrimination dans le logement locatif est un obstacle structurel, empêchant les communautés racisées de se constituer de la richesse et la sécurité nécessaires à l'accession à la propriété. Des études révèlent systématiquement que les locataires racisés sont confrontés à une exclusion systémique non seulement par des préjugés individuels, mais aussi par des pratiques commerciales qui affectent de manière disproportionnée les populations noires, autochtones et les nouveaux arrivants.

Ages et coll. (2021) mettent en évidence le rôle de « gardien » des propriétaires privés. Des études menées dans les grandes villes canadiennes montrent que les demandeurs portant un nom à consonance noire, arabe ou sud-asiatique, les chefs de famille monoparentale, les bénéficiaires de l'aide sociale et les personnes ayant des antécédents de santé mentale se voient régulièrement refuser des unités ou se voient demander de satisfaire à des exigences plus élevées, comme des dépôts et des garants plus élevés. Des règles apparemment neutres, comme la vérification de crédit, les seuils de revenu et les exigences en matière de documents, excluent systématiquement les nouveaux arrivants, les jeunes et les travailleurs à faible salaire, qui appartiennent de manière disproportionnée à des groupes racialisés (Ages et coll. 2021). Il en résulte une tendance aux déplacements fréquents, au surpeuplement et au fardeau des loyers qui érodent les antécédents d'épargne et de crédit nécessaires à la transition vers l'accession à la propriété (Ages et coll. 2021).

La financiarisation accentue ces disparités. Comme l'exloquent Zhu et coll. (2023), lorsque le logement n'est pas traité comme un lieu de vie, mais plutôt comme un véhicule d'investissement et d'accumulation de richesse, il



entraîne une hausse des prix, alimente la spéculation et modifie les priorités politiques vers la protection de la valeur des actifs plutôt que d'assurer l'abordabilité. En l'absence d'une solide protection des locataires ou d'une surveillance significative, ce système peut permettre aux propriétaires de demander des augmentations de loyer agressives, de négliger les réparations et d'expulser les locataires sans conséquence afin de maximiser les rendements.

Cette dynamique affecte particulièrement les personnes déjà exclues de la propriété, réduisant leur capacité à épargner ou à se qualifier pour des prêts hypothécaires (Ages et coll. 2021). Comme Ages et coll. (2021) ont déclaré : « Il y a sans aucun doute de la discrimination dans le contexte de l'accession à la propriété [...] mais, les conditions moyennes des locataires canadiens font en sorte que la discrimination est particulièrement urgente et qu'elle aurait probablement des conséquences plus graves et immédiates ».

Les défis de la mesure du racisme

Il est difficile de faire des recherches sur la discrimination dans le domaine du logement. Les actes discriminatoires sont souvent subtils et difficiles à prouver; les propriétaires expriment rarement une animosité raciale catégorique et évitent souvent l'examen juridique en répondant par le silence ou de vagues justifications (Ages et coll. 2021; Gupta, 2022). Bien qu'il existe des protections en matière de droits de la personne, le dépôt d'une plainte nécessite généralement beaucoup de temps et de documentation, des ressources dont de nombreux locataires, en particulier ceux qui vivent des difficultés liées au logement, n'ont pas. La structure des organismes d'application de la loi fondée sur les plaintes laisse une grande partie de la discrimination non signalée et non corrigée (SCHL, 2023).

D'un point de vue méthodologique, l'outil de recherche le plus utilisé, les tests de vérification jumelés – une technique où deux candidats ayant des profils identiques ne diffèrent que par la race ou l'origine ethnique – a des limites. Ces études ne tiennent généralement compte de la discrimination qu'à l'étape initiale de la recherche et ont du mal à observer des formes d'exclusion plus subtiles ou postérieures à la location. Les réponses automatiques des propriétaires et la variabilité des interactions humaines peuvent masquer une intention discriminatoire (CCDH 2022; SCHL 2023). Les méthodes basées sur les enquêtes, quant à elles, ont tendance à sous-



représenter les groupes marginalisés qui n'ont pas de logement stable ou d'accès fiable à Internet. Et bien que le recensement et les données administratives révèlent des disparités dans les résultats, elles ne saisissent pas l'intention, ce qui rend difficile l'attribution de la causalité. L'absence de définitions harmonisées et de données nationales ventilées par race entrave davantage l'élaboration des politiques. Le Comité des Nations Unies pour l'élimination de la discrimination raciale a critiqué à plusieurs reprises le Canada pour ces lacunes dans les données, qu'il considère comme des obstacles systémiques à l'équité (Gupta 2022; SCHL, 2019).

Le déséquilibre de pouvoir entre le propriétaire et le locataire

Bien que la collecte de données officielles demeure limitée, il existe de plus en plus de preuves d'une discrimination généralisée sur les marchés locatifs partout au pays. En dehors des plaintes déposées auprès d'organismes de défense des droits de la personne ou de tribunaux de location, où les données ventilées par race sont souvent insuffisantes, les méta-analyses et les vérifications sur le terrain révèlent une exclusion généralisée. Une revue de la documentation de la SCHL (2019) suggère que la discrimination demeure un obstacle important pour les groupes racisés partout au Canada. Des rapports de la Commission des droits de la personne du Québec et des témoignages de résidents autochtones de Montréal mettent en évidence une tendance à la hausse des plaintes de discrimination en matière de logement (SCHL, 2019). À Toronto, un test de correspondance jumelé du Centre for Equality Rights in Accommodation effectué en 2012 a révélé que 85 à 92 % des nouveaux arrivants se heurtaient à des obstacles pour accéder à un logement locatif, y compris le refus pur et simple et les exigences discriminatoires en matière de demande, comme les dépôts de loyer illégaux et les demandes de cosignataires (cité dans la SCHL, 2019). D'autres expériences ont révélé que l'exclusion par la non-réponse était 10 fois plus fréquente que le déni manifeste, en particulier contre les hommes musulmans et arabes. Des tendances similaires ont été observées à Montréal, Vancouver, Thunder Bay et Winnipeg, ce qui suggère que la discrimination en matière de logement est un problème national et ne se limite pas à des régions spécifiques (SCHL, 2019).



Une étude récente menée par des chercheurs de l'Institute of Urban Studies (McCullough et al. 2023) préparée pour la SCHL, à partir de 38 entrevues approfondies avec des locataires et des professionnels du secteur du logement en Ontario et au Québec, confirme que la discrimination se poursuit tout au long du cycle de location, du premier contact jusqu'après la fin de la location. Le fait d'avoir des noms, des accents et des apparences racisés se traduit souvent par un silence de la part des propriétaires, refusant ainsi l'accès au logement sans violer les lois antidiscrimination. Un travailleur du logement se souvient d'un propriétaire qui interdisait aux nouveaux arrivants racisés d'utiliser les commodités partagées comme les piscines, tout en permettant aux locataires blancs d'y accéder pleinement (McCullough et coll. 2023). Les expériences sur le terrain citées dans le rapport montrent que les parents célibataires noirs et les hommes arabes ont reçu des réponses à moins de 30 % de leurs demandes de location. Les travailleurs communautaires ont expliqué comment les locataires autochtones sont rejetés en supposant qu'ils endommageront la propriété ou qu'ils seront acheminés vers des sous-sols surévalués. Même en l'absence de racisme manifeste, les propriétaires utilisent les seuils de cote de crédit, les ratios revenu/loyer élevés et les demandes de paiement anticipé comme des outils apparemment neutres pour éliminer les demandeurs marginalisés. Ces obstacles sont particulièrement difficiles pour les nouveaux immigrants ayant des antécédents de crédit limités, les mères célibataires et les locataires à faible revenu (McCullough et coll. 2023).

Discrimination intersectionnelle

Dans la littérature, les études montrent que la discrimination est aggravée par le genre, l'immigration, l'identité sexuelle et la situation familiale. Les mères célibataires racisées sont considérées de manière disproportionnée comme des locataires peu fiables ou des sources de perturbation (CCDH, 2022). On leur refuse souvent des unités ou on leur facture des dépôts plus élevés et, une fois logées, elles peuvent être victimes de harcèlement et de négligence à l'égard de leurs logements. Ces pressions augmentent l'instabilité du logement et le risque d'expulsion.

Ages et coll. (2021) soutiennent que la discrimination contre les Noirs en matière de logement est structurelle et fonctionne par le biais de trois mécanismes imbriqués : 1° la discrimination directe au premier contact; (2) le



recours à des politiques d'apparence neutre qui reproduisent l'exclusion; et (3) des dynamiques de marché plus larges, comme la financiarisation, qui exacerbent les disparités raciales. Une vérification de 2008 du Centre for Equality Rights in Accommodation à Toronto a révélé que les mères célibataires noires étaient traitées injustement dans 26 % des cas, soit le deuxième taux le plus élevé après les personnes ayant révélé des problèmes de santé mentale. Les données spatiales confirment en outre que les secteurs de recensement à forte population noire ont un taux d'expulsion deux fois plus élevé que les autres régions. Ces mêmes communautés sont également plus susceptibles d'être en situation d'itinérance, de vivre dans des logements surpeuplés ou de vivre dans des logements nécessitant des réparations majeures.

Le Centre canadien du droit au logement (2022) a mené l'un des plus importants audits de discrimination liée au logement à ce jour. Des tests jumelés portant sur plus de 1 300 inscriptions à Toronto ont révélé que le statut de nouvel arrivant racisé augmentait considérablement la probabilité de discrimination :

- Les hommes nouvellement arrivés avec un accent racisé étaient 267 % plus susceptibles d'être victimes de discrimination au téléphone.
- Les nouvelles arrivantes portant des noms racisés faisaient face à 30 % plus de discrimination par courriel.
- Les mères célibataires nouvellement arrivées étaient 563 % plus susceptibles d'être traitées injustement que leurs homologues sans enfant.

Des enquêtes de suivi et des entrevues ont montré que de nombreux nouveaux arrivants racisés devaient fournir des documents qu'ils n'avaient pas, comme leurs antécédents de crédit au Canada plusieurs mois de loyer à l'avance ou des garants locaux. Même lorsqu'ils étaient financièrement qualifiés, ces candidats étaient régulièrement exclus en raison de leur statut, de leur accent ou de leur structure familiale. De nombreux répondants ont déclaré avoir dormi dans des refuges ou avoir eu recours à un logement instable en raison de ces obstacles (CCDH, 2022).



Locataires autochtones dans les collectivités éloignées

Dans les collectivités nordiques, particulièrement éloignées, les locataires autochtones sont confrontés à des formes distinctes de discrimination et de coercition locative. Une étude du Réseau national du droit au logement (Harvey et Alikamik 2023) documente les expériences des locataires inuits et d'autres locataires autochtones dans les collectivités des Territoires du Nord-Ouest de Yellowknife, d'Inuvik et d'Ulukhaktok, où demander un logement signifie souvent se soumettre à un examen invasif, y compris des questions sur les dépendances antérieures et la vie familiale. Les répondants ont décrit avoir été traités comme des problèmes, et non comme des clients, et craignaient des représailles pour s'être exprimés (Harvey et Alikamik 2023).

Une fois logés, la discrimination et le contrôle coercitif persistent souvent. Les participants ont déclaré que les propriétaires décident qui peut visiter, refusent des demandes d'entretien raisonnables et menacent d'expulsion pour « usure normale » (Harvey et Alikamik 2023). La plupart des personnes interrogées vivent dans des logements avec de la moisissure, des fenêtres brisées ou du câblage à découvert et on leur a demandé de payer des loyers au niveau du marché. Dans les collectivités isolées accessibles par avion, les matériaux pour les réparations n'arrivent qu'une fois par année, ce qui prolonge les conditions dangereuses (Harvey et Alikamik 2023).

Comme les programmes de location dans le Nord mettent l'accent sur les subventions à l'accession à la propriété, les locataires qui ont des arriérés – souvent parce qu'ils doivent choisir entre un loyer élevé et des produits de première nécessité – n'ont pratiquement aucun accès à une aide financière. Les parents en retard craignent non seulement l'itinérance, mais aussi la prise en charge des enfants par les services sociaux, ce qui aggrave leur anxiété et leur sentiment d'impuissance (Harvey et Alikamik 2023).

Contexte historique et structurel

Gupta (2022) situe les inégalités actuelles en matière de logement dans un contexte plus large de l'histoire du colonialisme, des déplacements et du racisme structurel. Elle soutient que, tout comme les écarts raciaux liés à l'accession à la propriété, la sécurité d'occupation des locataires racisés doit être comprise à la lumière de ces histoires. Dans la documentation sur la discrimination sur le marché locatif, les chercheurs constatent que les



préjugés individuels ne sont pas le principal moteur des inégalités. Au lieu de cela, les pratiques systémiques se combinent pour produire un « désavantage accumulé » (SCHL, 2019), comme :

- La vérification du crédit, du revenu et du casier judiciaire comme outils de discrimination déguisés
- Les marchés dominés par les propriétaires avec une offre abordable limitée et une protection insuffisante des locataires
- Le manque de surveillance et l'application insuffisante des mesures de protection des droits de la personne

En raison de la discrimination systémique, les ménages racisés, immigrants et autochtones sont plus susceptibles de :

- Consacrer plus de 30 % de leur revenu au loyer
- Vivre dans un logement inapproprié ou en mauvais état
- D'avoir des besoins impérieux en matière de logement

Ensemble, ces tendances montrent que l'inégalité raciale sur le marché locatif au Canada n'est pas simplement attribuable à quelques mauvais acteurs. Elle fait partie intégrante de la logique économique, des politiques du logement et des structures du marché qui marginalisent continuellement ceux qui sont les moins en mesure d'en assumer les coûts.

Disparités raciales selon la taille convenable, l'abordabilité et la nécessité impérieuse du logement

Bien que la discrimination raciale sur les marchés locatifs demeure difficile à mesurer directement, surtout en raison de la sous-déclaration et des lacunes dans les données d'application de la loi ventilées selon la race, les indicateurs



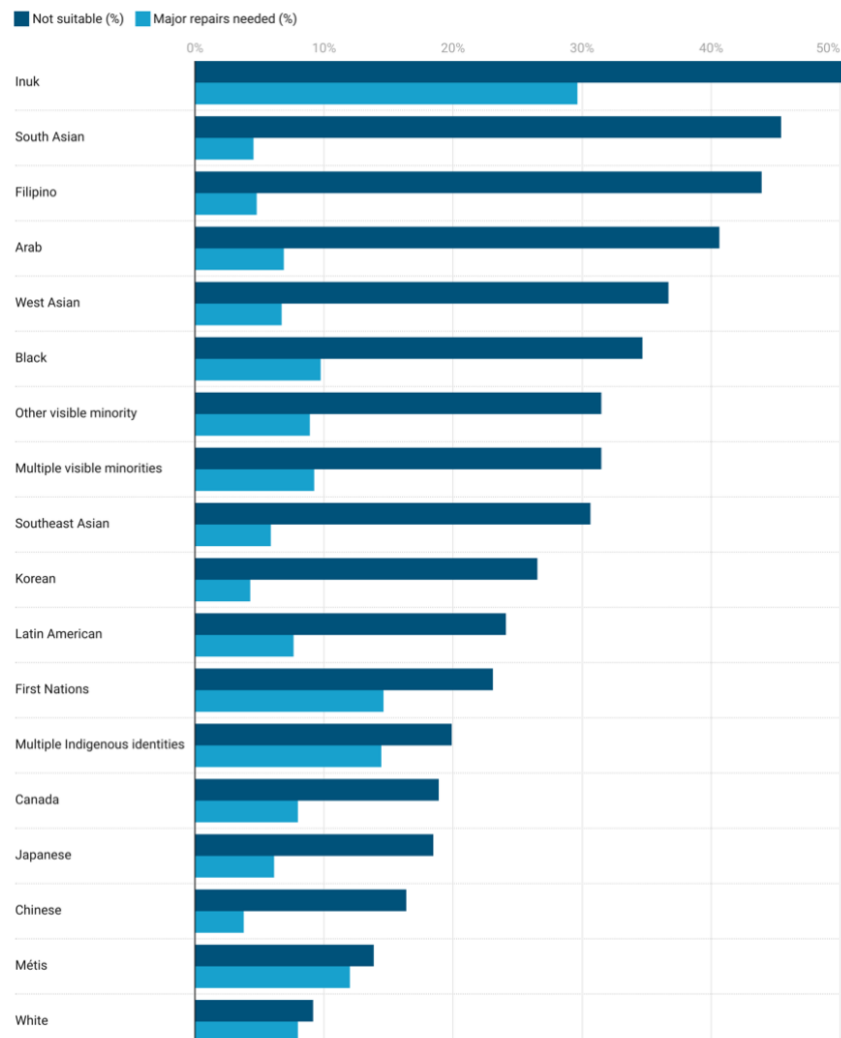
du recensement comme la taille convenable, l'abordabilité et la nécessité impérieuse du logement sont des indicateurs importants. Ces mesures fournissent des preuves d'obstacles systémiques qui touchent de manière disproportionnée les communautés racisées et autochtones et aident à révéler des tendances d'exclusion qui pourraient autrement demeurer invisibles par les canaux juridiques conventionnels ou fondés sur les plaintes. En ce qui concerne l'abordabilité, la convenance et les besoins impérieux en matière de logement, les ménages racisés et autochtones s'en sortent systématiquement moins bien que leurs homologues blancs. Si les enquêtes nationales et les données administratives illustrent depuis longtemps cette tendance, le recensement de 2021 confirme que ces écarts persistent et, dans certains cas, se sont creusés.

Taille convenable du logement

Le caractère convenable fait référence à la conformité d'un logement à la norme nationale d'occupation (SNO), c'est-à-dire qu'il dispose d'un nombre de chambres suffisant pour la taille et la composition du ménage. À cet égard, les locataires inuits sont les plus touchés par les logements inadaptés, plus de 50 % d'entre eux vivant dans des conditions de surpeuplement, soit plus de cinq fois le taux des locataires blancs (9 %) (Graphique 6.). Les ménages de locataires sud-asiatiques (45,4 %), philippins (43,9 %), arabes (40,6 %), asiatiques occidentaux (36,7 %) et noirs (34,7 %) sont plus de trois à quatre fois plus susceptibles que leurs homologues blancs de vivre dans des logements surpeuplés (Graphique 6.).

Les données du recensement de 2021 de Statistique Canada montrent également que les immigrants récents (37,8 %) et les résidents non permanents (35,2 %) sont près de trois fois plus susceptibles que les locataires nés au Canada (13,4 %) de vivre dans un logement inadéquat. Un immigrant sur quatre arrivé avant 2016 vit dans un logement inadapté. Les étudiants internationaux sont également plus susceptibles de subir des conditions de surpeuplement (Stick et coll. 2024). Dans les municipalités comptant une forte concentration de titulaires de permis d'études, 25 à 63 % d'entre eux vivaient dans un logement inadapté, soit un taux supérieur de 13 à 45 points de pourcentage à celui de leurs homologues nés au Canada. À Brampton et à Surrey, par exemple, plus de 60 % des étudiants étrangers vivaient dans des logements surpeuplés (Stick et coll. 2024).





Graphique 6. Proportion de locataires vivant dans des logements inadéquats ou nécessitant des réparations majeures, par origine ethnique, 2021

Source : Recensement de 2021. Statistique Canada. Tableau 98-10-0622-01.

Le surpeuplement reflète souvent un choix contraint, en particulier chez les locataires refusés par les propriétaires parce qu'ils ont une famille nombreuse (Wilson et coll. 2020). Des études menées auprès de nouveaux arrivants racisés à Toronto ont révélé que les propriétaires rejetaient parfois catégoriquement les familles avec plusieurs enfants; par conséquent, les ménages étaient contraints de « cohabiter » avec des membres de la famille

(Wilson et coll. 2020). Les nouveaux arrivants sont plus susceptibles d'accepter des logements surpeuplés comme stratégie d'adaptation aux marchés du logement inabordables du Canada, en particulier dans les centres urbains (SCHL, 2019). La vie en communauté peut offrir des avantages à court terme comme le partage des ressources ou l'accès à de meilleures écoles, mais la recherche la relie à des préjudices à long terme tels que des résultats scolaires plus faibles, des problèmes de santé mentale et une diminution de la productivité du travail (SCHL, 2019; Wilson et coll. 2020).

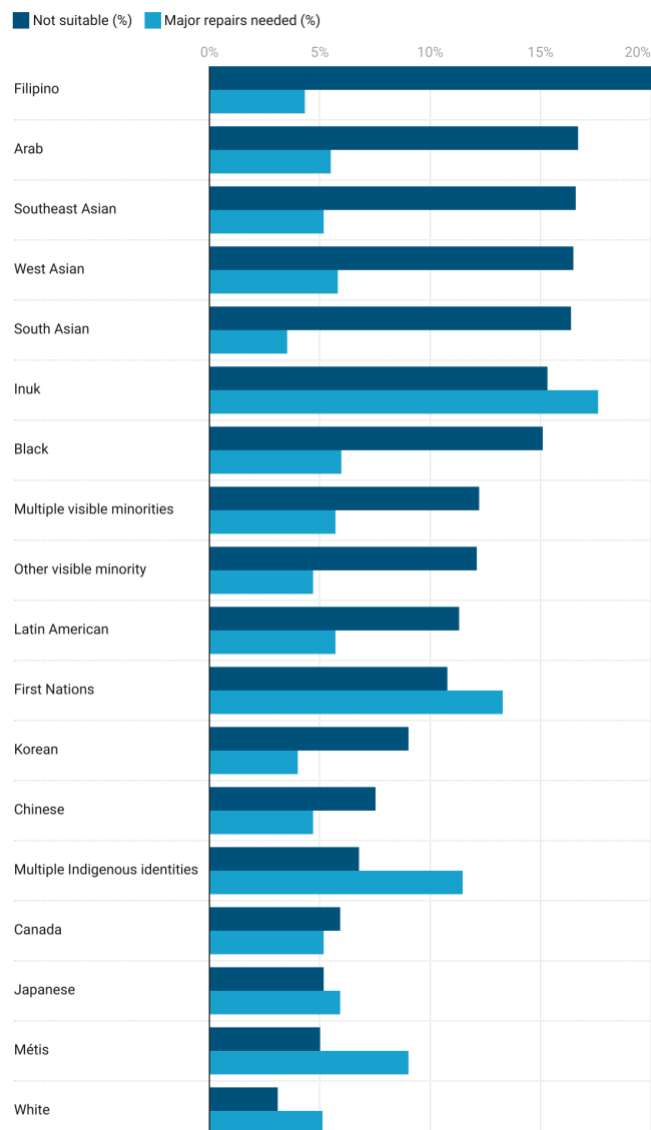
Dans les collectivités des Premières Nations et des Inuits du Nord, la pénurie de logements est particulièrement grave. Dans des collectivités comme Ulukhaktok et Inuvik, les familles ont décrit des horaires de sommeil rotatifs dans des maisons conçues pour accueillir la moitié de leur occupation actuelle. Les personnes interrogées ont établi un lien entre le surpeuplement et les maladies respiratoires, les perturbations scolaires et la violence conjugale (Harvey et Alikamik 2023).

Les mauvaises conditions de logement peuvent coexister avec le surpeuplement. Les locataires autochtones, arabes et noirs sont plus susceptibles de signaler un logement nécessitant des réparations majeures : 29,6 % des locataires inuits, 14,6 % des locataires des Premières Nations et 12 % des locataires noirs vivent dans des logements nécessitant des réparations majeures, contre seulement 8 % des locataires blancs (Graphique 6.).

Bien que les propriétaires soient généralement moins touchés par le problème des logements inadéquats que les locataires, les données de Statistique Canada montrent que les propriétaires racisés et autochtones sont toujours plus touchés par le surpeuplement que leurs homologues blancs (Graphique 7.). Au Canada, seulement 5,9 % des propriétaires vivent dans des logements inadéquats, et seulement 3,1 % des propriétaires blancs, tandis qu'un propriétaire philippin sur cinq (20,6 %) vit dans des conditions de surpeuplement. Les propriétaires arabes (16,7 %), asiatiques du Sud-Est (16,6 %), asiatiques occidentaux (16,5 %), sud-asiatiques (16,4 %), inuits (15,3 %) et noirs (15,1 %) sont cinq fois plus susceptibles de vivre dans des logements surpeuplés que leurs homologues blancs (Graphique 7.). Pour les Inuits (17,6 %), les Premières Nations (13,3 %), les Métis (9 %) et les propriétaires d'identités autochtones mixtes (11,5 %), ce surpeuplement est aggravé par une probabilité plus élevée de vivre dans un logement



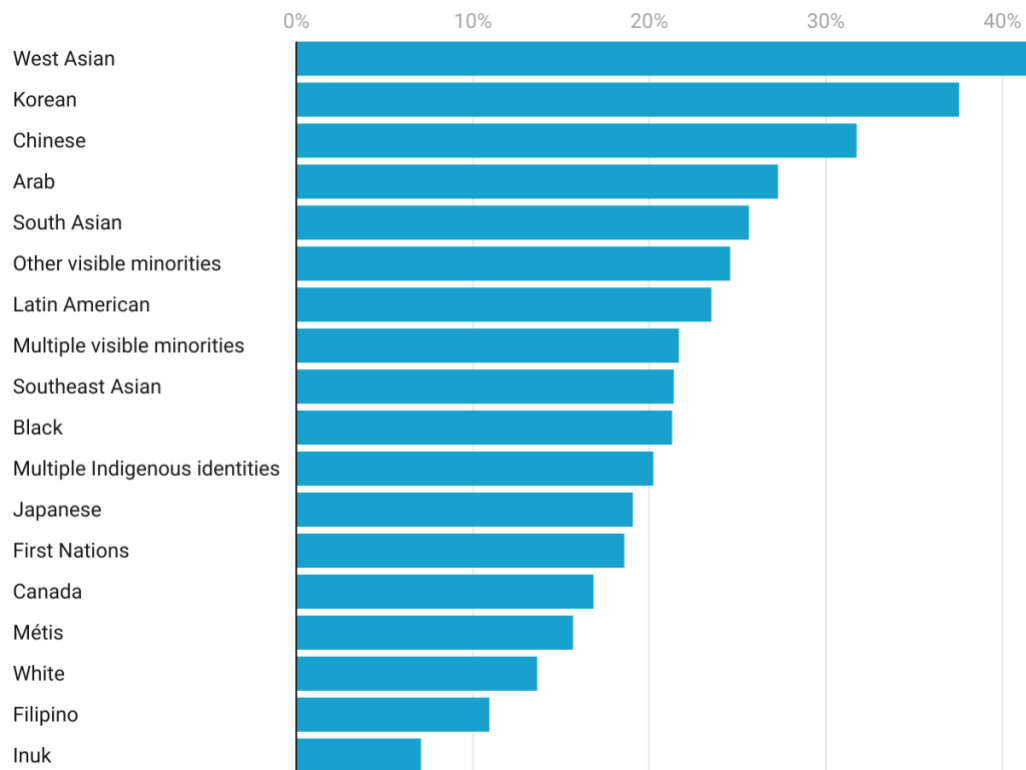
nécessitant des réparations majeures (Graphique 7.). Ces données suggèrent que les propriétaires autochtones sont plus susceptibles d'acquérir un logement en mauvais état dans des quartiers ou des régions défavorisées, sans l'infrastructure ni les ressources nécessaires pour les réparations.



Graphique 7. Proportion de la population vivant dans un logement comme propriétaire, mais qui n'est pas adapté ou qui nécessite des réparations majeures, selon la race, 2021

Source : Recensement de 2021. Statistique Canada. Tableau 98-10-0622-01.

L'abordabilité



Graphique 8. Proportion de ménages vivant dans des logements inabordables selon la race, 2021

Source : Recensement de 2021. Statistique Canada. Tableau 98-10-0624-0.

L'abordabilité du logement fait référence aux frais de logement qui dépassent 30 % du revenu avant impôt (brut) du ménage. Selon cette mesure, le stress lié au logement au Canada est stratifié selon des critères raciaux, d'immigration et générationnels. Les données du recensement de 2021 montrent que 41,8 % des ménages d'Asie occidentale vivent dans des logements inabordables, soit plus de trois fois le taux des ménages blancs (13,6 %) (Graphique 8.). De même, 37,5 % des ménages coréens et 31,7 % des ménages chinois ont dépensé au-dessus du seuil d'abordabilité. Les ménages arabes (27,3 %), sud-asiatiques (25,6 %), latino-américains (23,5 %) et noirs (21,3 %) étaient près de deux fois plus susceptibles que les ménages blancs de faire face à des pressions liées à l'abordabilité (Graphique 8.). Bien que le fardeau de l'abordabilité soit plus faible pour les ménages philippins (10,9 %)

et inuits (7,1 %), ces chiffres doivent être lus en parallèle avec des taux plus élevés de surpeuplement ou de dépendance à l'égard de logements subventionnés dans les collectivités nordiques et éloignées (Harvey et Alikamik, 2023).

Les disparités sont également marquées entre les statuts d'immigration. Près de 29 % des immigrants récents (2016-2021) et 39,6 % des résidents non permanents vivaient dans un logement inhabitable, comparativement à seulement 14,1 % des non-immigrants. Bien que les résultats en matière de logement s'améliorent souvent avec le temps, les problèmes d'abordabilité précoces laissent des effets durables. Les nouveaux arrivants racisés consacrent souvent plus d'argent au logement tout en gagnant moins et sont confrontés à de longues listes d'attente pour un logement social, un héritage de décennies de désinvestissement dans l'offre abordable (SCHL, 2021).

Les problèmes d'abordabilité sont particulièrement graves pour les étudiants étrangers et les réfugiés pris en charge par le gouvernement. Les étudiants étrangers, pour la plupart issus de minorités ethniques et concentrés sur les marchés locatifs près des universités, se disputent souvent des logements subdivisés hors de prix tout en étant soumis à des restrictions les empêchant de travailler à temps plein (Stick et coll. 2024). Une augmentation de seulement 100 \$ du loyer médian local a été associée à une forte augmentation du nombre d'étudiants internationaux. Pendant ce temps, les RPG sont régulièrement placés dans des logements temporaires pendant des mois et finissent par emménager dans des logements surpeuplés ou hors de prix pour éviter de se retrouver sans domicile fixe (Stick et coll. 2024).

Les chercheurs Choi et Ramaj (2023) identifient quatre facteurs clés qui expliquent l'inhabitable chez les groupes racisés et immigrants : la concentration géographique dans les villes où le coût de la vie est élevé (en particulier Toronto, Vancouver et Montréal); la stratification raciale du marché du travail et le sous-emploi; la discrimination sur les marchés immobiliers; et les contraintes de crédit sur les marchés financiers. Et ces conditions ne sont pas nouvelles. Zhu et coll. (2023) attribuent la détérioration de l'accessibilité financière aux années 1990, lorsque les coupes fédérales dans les subventions au loyer ont coïncidé avec une expansion de l'assurance hypothécaire. Ce changement a eu un impact disproportionné sur les locataires à faible revenu et issus de minorités ethniques, en particulier les immigrants récents, les jeunes familles et les propriétaires noirs ou



originaires du Moyen-Orient et d'Afrique du Nord (Zhu et coll. 2023). Depuis, le stress lié à l'accessibilité financière a persisté ou s'est aggravé, les prix des logements ayant augmenté de plus de 230 % entre 2000 et 2019, dépassant de loin la croissance de 74 % du revenu médian (Zhu et coll. 2023).

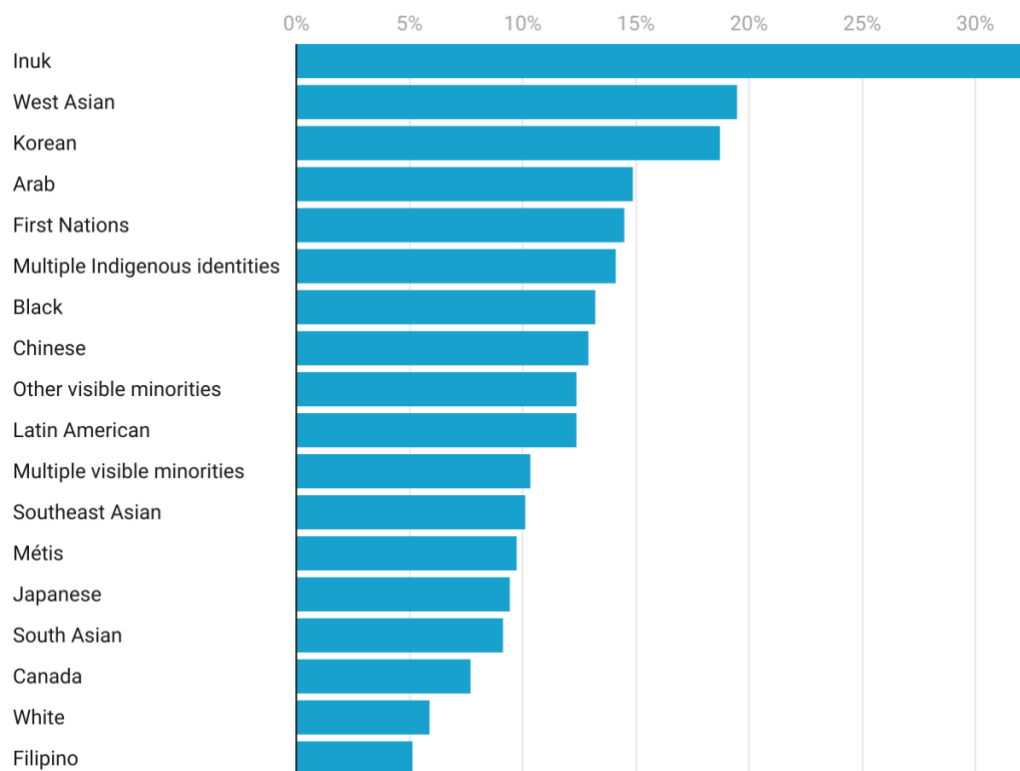
La nécessité impérieuse de logement

Les ménages racisés et autochtones au Canada font face à des pressions élevées en matière de logement à plusieurs niveaux : inabordabilité, surpeuplement et mauvaises conditions. Les besoins fondamentaux en matière de logement regroupent ces indicateurs en une seule mesure composite. Un ménage est considéré comme ayant des besoins fondamentaux en matière de logement lorsque son logement est inabordable, inadéquat ou nécessite des réparations majeures, et lorsqu'il n'a pas les moyens de se loger dans un autre logement adéquat dans la même communauté. Les besoins fondamentaux en matière de logement reflètent ainsi l'étendue de l'exclusion liée au logement.

Dans le recensement de 2021, les besoins étaient les plus répandus parmi les populations inuites (32,6 %), ouest-asiatiques (19,5 %) et coréennes (18,7 %) (Graphique 9.). Les ménages noirs (13,2 %), arabes (14,9 %) et des Premières Nations (14,5 %) ont également connu des besoins fondamentaux en matière de logement à un taux près de deux fois supérieur au taux national de 7,7 % et plus du double de celui des ménages blancs (5,9 %) (Graphique 9.). Les résidents non permanents (17,1 %) et les immigrants récents (14,3 %) ont été confrontés à des taux de besoins en matière de logement plus élevés que leurs homologues non immigrants (6 %), tandis que les disparités persistent même pour les immigrants mieux établis (10 %) (Statistique Canada, 2021).

Pour les populations noires, arabes et d'Asie occidentale, les taux restent élevés même en tenant compte du revenu, du niveau d'éducation et de la structure familiale, ce qui souligne le rôle du racisme structurel dans l'accès au logement (Shan et Li, 2023). Les données longitudinales soulignent la persistance du désavantage. Parmi les personnes racisées qui avaient des besoins fondamentaux en matière de logement en 2011, 26 % étaient toujours dans le besoin cinq ans plus tard, les locataires noirs étant particulièrement surreprésentés dans ce groupe en situation de précarité persistante (Shan et Li, 2023).





Graphique 9. Proportion de ménages ayant des besoins fondamentaux en matière de logement selon la race, 2021

Source : Recensement de 2021. Statistique Canada. Tableau 98-10-0624-01.

La littérature souligne l'interaction de multiples mécanismes qui génèrent un désavantage cumulatif, à savoir des salaires moins élevés et une discrimination qui limitent le pouvoir d'achat; la concentration géographique place les ménages dans des marchés plus coûteux; la dépossession historique supprime les réserves financières; et la financiarisation des systèmes de logement intensifient les chocs de prix. Ensemble, ils produisent la convergence observée entre le stress lié à l'accessibilité financière, le surpeuplement et le mauvais état des logements chez certains des mêmes ménages racisés et autochtones. Il est important de noter, cependant, que la mesure des besoins fondamentaux en matière de logement sous-estime l'ampleur réelle des besoins. Cette mesure exclut les sans-abri et l'itinérance cachée, les travailleurs agricoles, les étudiants, les personnes vivant en collectivité, les ménages surpeuplés et toute personne dont les besoins culturels ou d'accessibilité ne sont pas satisfaits (Whitzman, 2023).

La surreprésentation des Autochtones et des Noirs parmi les sans-abri

La conséquence la plus extrême de la précarité du logement est l'itinérance. On estime que 235 000 personnes sont en situation d'itinérance chaque année au Canada et qu'environ 35 000 personnes sont sans abri chaque nuit, mais ce fardeau n'est pas réparti de manière égale entre les groupes raciaux (Gaetz et coll. 2016, cité dans Wilkinson et coll. 2023). Les communautés autochtones, noires et autres communautés racisées sont constamment et nettement surreprésentées parmi les personnes en situation d'itinérance.

Les peuples autochtones sont particulièrement surreprésentés. Bien qu'ils ne représentent que 4,9 % de la population du Canada, ils représentent 31 % des utilisateurs des maisons d'hébergement à l'échelle nationale, 68 % dans les Prairies et 76 % dans le Nord (APN, 2021) selon ce qu'a révélé une étude nationale sur les maisons d'hébergement 2005-2016 d'Emploi et Développement social Canada. L'enquête nationale de l'Assemblée des Premières Nations (2021) estime qu'un membre des Premières Nations sur 38 est sans abri chaque nuit, soit une prévalence 23 fois supérieure à celle des Canadiens non autochtones. L'itinérance cachée aggrave la crise : 18,5 % des adultes autochtones ont déclaré avoir dormi chez des amis ou dans leur véhicule au moins une fois, soit plus du double du taux enregistré chez les adultes non autochtones (APN, 2021). Des facteurs structurels tels que la dépossession des terres coloniales, le sous-investissement chronique dans les logements dans les réserves, la surreprésentation dans les systèmes de protection de l'enfance et de justice pénale et le racisme omniprésent dans les systèmes d'hébergement ont tous contribué à cette crise (APN 2021; OFHA, 2024).

Les personnes noires sont également confrontés à des taux disproportionnés d'itinérance. Bien qu'elles représentent environ 4,2 % de la population, elles représentent 8 % des répondants au dénombrement ponctuel à l'échelle nationale (Statistique Canada, 2025). Les chiffres municipaux montrent une surreprésentation encore plus importante : dans l'évaluation des besoins



dans les rues de Toronto en 2021, 31 % des sans-abri se sont identifiés comme noirs, bien qu'ils ne représentent que 9 % de la population de la ville (Wilkinson et coll. 2023). Wilkinson et coll. (2023) ont constaté que les femmes noires étaient confrontées à des taux d'expulsion élevés et que les jeunes noirs 2ELGBTQIA+ signalaient des cas de discrimination dans les systèmes d'hébergement, ce qui contribuait à cette surreprésentation. Le statut d'immigration aggrave la vulnérabilité : 44 % des personnes noires sans domicile fixe interrogées sont arrivées au Canada au cours des cinq dernières années (Statistique Canada, 2025).

D'autres groupes racisés sont également exposés à un risque élevé, en particulier les nouveaux arrivants. Dans les dénombrements ponctuels de 2020-2022, 16 % des répondants sans domicile fixe se sont identifiés comme appartenant à une minorité ethnique (à l'exclusion des Autochtones), dont 55 % étaient des nouveaux arrivants (Statistique Canada, 2025). Les familles latino-américaines, arabes et noires sont également surreprésentées dans les programmes de logement de transition et d'hébergement en hôtel ou motel (Statistique Canada, 2025).

L'origine ethnique combinée au genre, à l'âge et à handicap aggrave le risque de se retrouver sans domicile pour certaines personnes. Les femmes autochtones sont quinze fois plus susceptibles de recourir à un refuge que les femmes non autochtones, et 57 % d'entre elles déclarent avoir connu leur première expérience d'itinérance avant l'âge de 25 ans (Schwan et coll. 2021). Dans les dénombrements ponctuels de 2020-2022, les répondants racisés (37 %) étaient plus susceptibles de s'identifier comme des femmes ou des filles que les répondants non racisés (29 %) et étaient plus de deux fois plus susceptibles de vivre l'itinérance avec des personnes à charge (13 %) que les répondants non racialisés (5 %) (Statistique Canada, 2025). D'autres études ont également révélé que 79 % des femmes racisées et des personnes de diverses identités de genre qui ont vécu l'itinérance déclarent avoir une forme quelconque d'incapacité, et beaucoup d'entre elles se sont heurtées à de nombreux obstacles à l'accessibilité dans les refuges (Schwan et coll. 2021).

Ces tendances racisées d'itinérance ne sont pas uniformes dans l'ensemble du pays : elles varient selon les régions et reflètent à la fois l'histoire coloniale et la négligence structurelle contemporaine, l'itinérance chez les Autochtones étant concentrée dans les Prairies et le Nord, et l'itinérance chez les Noirs est



plus visible dans les grands centres urbains (APN 2021; Statistique Canada 2025; Wilkinson et coll. 2023). Les Autochtones se déplacent souvent entre les réserves et les refuges urbains, car ils doivent composer avec des logements insalubres, surpeuplés ou inadéquats dans les deux contextes (APN 2021). Les locataires noirs, en particulier les femmes et les jeunes 2ELGBTQIA+, étaient exposés à des risques élevés d'expulsion et d'exclusion des refuges (Schwan et coll. 2021). Les facteurs structurels de l'itinérance, y compris le déplacement colonial, le sous-financement chronique du logement autochtone, les inégalités systémiques sur le marché du travail, les pratiques de location discriminatoires, la surveillance policière excessive et la participation à la protection de l'enfance, ont créé des voies d'accès à l'itinérance qui se chevauchent pour les populations autochtones, noires et autres populations racisées.

Pourtant, la mesure de l'itinérance, en particulier chez les Autochtones et d'autres populations marginalisées, présente des défis importants. Les définitions normalisées ne reflètent souvent pas la compréhension du « foyer » par les Premières Nations, qui met l'accent sur les liens relationnels, culturels et territoriaux plutôt que sur la simple absence d'abri (APN 2023). Les mesures occidentales accordent généralement la priorité à l'itinérance visible, comme les séjours dans des refuges d'urgence ou non, tout en masquant les formes cachées comme le surpeuplement, les séjours temporaires chez des connaissances ou la réinstallation temporaire (APN 2023). Ces formes sont particulièrement répandues dans les communautés des Premières Nations où la mobilité entre les réserves et les centres urbains est courante et où l'accès aux services généraux est limité (APN, 2021). Par conséquent, les chiffres officiels sous-estiment considérablement l'itinérance chez les Autochtones, en particulier dans les réserves (APN 2023). Les dénombrements ponctuels, la méthode de dénombrement la plus couramment utilisée, n'offrent qu'un bref aperçu, omettent la plupart des cas d'itinérance cachés et subdivisent rarement les origines ethniques au-delà des grandes catégories (Wilkinson et coll. 2023). Moins du tiers des communautés dénombrées recueillent des données sur l'identité noire, et les personnes de diverses identités de genre et handicapées sont souvent systématiquement sous-dénombrées (Wilkinson et coll. 2023). Ces lacunes statistiques limitent non seulement la compréhension du public, mais faussent également les affectations de fonds et la conception des politiques (OFHA, 2024).



Impératifs politiques

La crise du logement au Canada est, en partie, une crise d'offre insuffisante. La littérature s'entend largement pour dire que le pays fait face à une grave pénurie de logements abordables, appropriés et accessibles, en particulier pour les ménages à faible et très faible revenu. Cette pénurie a fait grimper les coûts, intensifié la concurrence et laissé les résidents marginalisés avec peu d'options viables. L'augmentation de l'offre globale est une étape nécessaire vers l'allègement, car elle peut atténuer les pressions sur les prix et réduire l'effet de levier des propriétaires et des vendeurs dans un marché tendu. Cependant, une grande partie des recherches examinées dans le présent rapport soulignent que l'offre à elle seule ne résoudra pas les profondes inégalités raciales inhérentes à la crise.

Cette littérature identifie la crise du logement comme le résultat d'échecs structurels et de politiques systémiques. D'une part, des décennies de désinvestissement fédéral, une politique favorisant le secteur privé et une confiance erronée dans l'autocorrection du marché n'ont pas permis d'offrir un accès à des logements adéquats à ceux qui en ont le plus besoin (Whitzman 2023; APN 2023). Dans un rapport destiné au Bureau du défenseur fédéral du logement, Whitzman (2023) soutient que le fait de se concentrer sur l'offre globale sans tenir compte des personnes qui ont besoin de logements, du type de logement et du coût peut conduire à des résultats inefficaces et inéquitables. En même temps, l'accent mis par la politique fédérale sur les logements en tant que biens au détriment de la garantie du logement en tant que droit humain fondamental a renforcé la précarité de nombreuses communautés racisées et autochtones (Ages et coll. 2021; Zhu 2023).

Ces forces dictées par le marché interagissent avec des modèles traditionnels de colonialisme et de discrimination raciale, créant ainsi de fortes disparités dans l'accès à des logements sûrs, stables et abordables. La littérature fait état d'un fil conducteur reliant le vol de terres et les déplacements forcés à la discrimination par zone d'origine (redlining), l'orientation raciale et le zonage d'exclusion, qui ont tous contribué à la ségrégation des villes et à la marginalisation des communautés autochtones, noires et nouvellement



arrivées. La discrimination persiste également à travers des pratiques institutionnelles comme la vérification du crédit, le pouvoir discrétionnaire des propriétaires et les processus de demande inaccessibles. Ces obstacles sont souvent aggravés par l'exclusion économique, la surveillance policière excessive et l'incapacité de recueillir des données désagrégées et d'agir en conséquence.

L'approche fondée sur les droits en matière d'offre de logements mise en évidence dans ces documents commence par une définition claire des besoins en matière de logement, des personnes touchées, des types de logements dont elles ont besoin et de ce qu'elles peuvent se permettre. Pour répondre à ces besoins, il faut alors un zonage inclusif à densité plus élevée et des incitatifs au développement de marchés variés, jumelés à des solutions non marchandes, dirigées par la communauté et gérées par les Autochtones. Les impératifs politiques suivants reflètent cette optique structurelle. Ils insistent sur la nécessité d'éliminer d'abord les obstacles systémiques à l'accès au logement, y compris la discrimination sur les marchés locatifs et les processus de demande injustes, et de jumeler le logement à des soutiens holistiques qui s'attaquent aux problèmes de santé, aux traumatismes et à l'insécurité du revenu. Ils demandent une gouvernance coordonnée qui respecte la compétence autochtone et fournit un financement stable pour les solutions de logement dirigées par les Autochtones. Enfin, ils soulignent l'importance de s'attaquer aux inégalités socioéconomiques plus larges qui engendrent l'insécurité raciale du logement en premier lieu.

Domaines de progrès importants

Bien que la discrimination raciale en matière de logement demeure répandue et insuffisamment abordée, des initiatives notables ont été prises partout au Canada visant à promouvoir l'équité et la protection des locataires. Au niveau fédéral, la création du Bureau du défenseur fédéral du logement en vertu de la Loi sur la stratégie nationale sur le logement a été une étape importante. Le Bureau a pour mandat de cerner et d'évaluer les problèmes systémiques en matière de logement, y compris la discrimination et l'iniquité, et d'assurer la reddition de comptes dans le respect du droit au logement au Canada. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a également reconnu publiquement l'existence d'un racisme systémique dans les systèmes de logement et s'est engagée à recueillir des données désagrégées,



à financer le logement dirigé par des Autochtones et à intégrer l'équité dans ses programmes et politiques en matière de logement (Ages et coll. 2021).

Aux niveaux provincial et municipal, les efforts ont varié. Ages et coll. (2021) citent le moratoire sur les expulsions mis en place en Ontario pendant la pandémie de COVID-19 comme un exemple clé de mesure de protection des locataires ayant eu des répercussions potentielles sur l'équité, en particulier pour les locataires à faible revenu et racisés. Certaines municipalités ont également adopté des politiques de zonage inclusives ou soutenu des programmes de sensibilisation à la lutte contre la discrimination destinés aux propriétaires et aux fournisseurs de logements, mais ces efforts demeurent incohérents et limités dans leur portée. Les acteurs de la société civile, notamment les commissions des droits de la personne, les syndicats de locataires et les fournisseurs de logements autochtones, ont également joué un rôle de premier plan dans la documentation des expériences raciales de discrimination en matière de logement, le lancement de contestations judiciaires et l'élaboration de modèles de logement adaptés à leur culture. Par exemple, les initiatives de logement avec services de soutien conçues par et pour les femmes autochtones, ou les projets de logement coopératif dirigés par de nouveaux arrivants, démontrent comment la conception et la prestation de services axées sur l'équité peuvent améliorer les résultats pour les populations marginalisées.

Plus précisément, les Premières Nations du Canada ont mis au point un large éventail de solutions novatrices en matière de logement qui reposent sur la gouvernance locale, la sécurité culturelle et le contrôle communautaire. Il s'agit notamment d'offices de logement détenus et exploités par les Premières Nations, comme la M'akola Housing Society en Colombie-Britannique, l'un des plus grands fournisseurs de logements autochtones au pays. M'akola développe et gère des logements abordables hors réserve avec des services intégrés à la culture, soutenant les locataires autochtones dans les zones urbaines et rurales. Toujours en Colombie-Britannique, plus de 4 200 logements sociaux ont été transférés du gouvernement provincial à des organismes autochtones sans but lucratif depuis 2004 sous l'égide de l'Aboriginal Housing Management Association (AHMA), ce qui a permis aux Autochtones locaux d'exercer un contrôle sur la prestation des services de logement. Au Manitoba, le Dakota Ojibway Tribal Council a également fait progresser les solutions de logement autodéterminés en investissant dans le



parc immobilier et la formation professionnelle pour ses communautés membres.

Le projet Seńákw de la Nation Squamish à Vancouver, construit sur des terres de réserve restituées en 2003, est un ensemble de 6 000 logements, dont 1 200 logements sont abordables, générant à la fois des logements et des revenus à long terme pour la communauté. De même, les nations signataires du Traité no 1 à Winnipeg transforment l'ancienne caserne Kapyong en Naawi-Oodena, une réserve urbaine de 160 acres qui comprendra des milliers de maisons, des développements commerciaux et la plus grande zone économique autochtone du Canada. D'autres initiatives mettent l'accent sur le logement fondé sur les distinctions et adapté au climat, en particulier dans les Premières Nations du Nord et des régions éloignées. La nation Nishnawbe Aski et la Première Nation de Wasagamack, par exemple, ont mis de l'avant des modèles de logement écoénergétiques et adaptés à la culture, conçus pour résister aux conditions subarctiques et refléter les modes de vie traditionnels.

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et montrent qu'il existe des modèles efficaces, guidés par le leadership autochtone et fondés sur les connaissances locales. Il ne reste plus qu'aux gouvernements à intensifier et à financer ces approches, à respecter la compétence autochtone et à éliminer les obstacles politiques et législatifs qui entravent actuellement le développement de logements communautaires.

Comblar les lacunes en matière de données

L'insuffisance des données existantes constitue un obstacle important à la lutte contre les inégalités raciales dans le système de logement canadien. De nombreux rapports soulignent le manque de données exhaustives, désagrégées et recueillies de manière uniforme sur le logement en fonction de l'origine ethnique, en particulier pour les populations autochtones, noires et d'autres populations racisées. Ces lacunes entravent les efforts visant à évaluer la discrimination systémique et à élaborer des politiques efficaces et responsables.

Le Canada ne dispose pas d'une définition reconnue à l'échelle nationale de la discrimination en matière de logement ni d'un suivi cohérent de ses formes ou de sa prévalence, ce qui permet aux gouvernements de minimiser les



disparités raciales en matière d'expulsions, d'accès aux prêts hypothécaires, de préjugés en matière de location et de logements insalubres (Ages et coll. 2021; McCullough et coll. 2023). Les données sur le logement des Autochtones sont fragmentées et ne tiennent souvent pas compte de la souveraineté des données, les ensembles de données nationaux réduisant les distinctions entre les Premières Nations, les Inuits et les Métis, ou omettant complètement les populations vivant dans les réserves (APN 2023; OFHA, 2024). Les communautés noires sont confrontées à une grave exclusion en matière de logement, mais elles ne font pas l'objet d'un suivi systématique, les données étant enfouies sous l'étiquette de « minorité visible », masquant ainsi les besoins de sous-groupes comme les jeunes noirs et les personnes 2ELGBTQIA+ (Wilkinson et coll. 2023; Kotyk 2024). Des écarts plus importants persistent en raison de l'accès limité aux microdonnées et du manque d'investissement dans la recherche communautaire fondée sur la culture, ce qui occulte les besoins en matière de logement des nouveaux arrivants, des femmes, des personnes de diverses identités de genre et des personnes âgées (Schwan et coll. 2021; McCullough et coll. 2023).

Les appels à l'action comprennent :

- Élaborer une définition nationale de la discrimination en matière de logement grâce à la collaboration entre la SCHL, Statistique Canada, les provinces, les territoires, les gouvernements autochtones, les municipalités et les organismes communautaires (Ages et coll. 2021).
- Effectuer régulièrement des vérifications à l'échelle nationale à l'aide de méthodes d'essais jumelés et financer des initiatives de recherche à grande échelle et dirigées par les communautés. Celles-ci doivent inclure des données ventilées par origine ethnique et veiller à ce que les résultats soient accessibles au public (Ages et coll. 2021; McCullough et coll. 2023).
- Soutenir la collecte de données menée par les Autochtones et fondée sur les principes PCAP®. Les partenaires fédéraux devraient fournir les outils, le financement et la clarté juridictionnelle nécessaires à une gouvernance des données adaptée à la culture (APN 2023; OFHA, 2024).
- Suivre explicitement l'itinérance et l'exclusion en matière de logement chez les Noirs grâce à des efforts de dénombrement conçus conjointement avec les communautés noires pour refléter



leurs expériences spécifiques et intersectionnelles (Wilkinson et coll. 2023; Kotyk 2024).

- Adapter les initiatives de recherche aux besoins d'autres groupes racisés et marginalisés, y compris les nouveaux arrivants, les réfugiés, les personnes LGBTQ2S et les bénéficiaires de l'aide sociale.
- Éliminer les obstacles structurels et méthodologiques à l'accès aux données par la publication de données publiques, la réforme des règles de protection de la vie privée et l'augmentation du financement de la recherche intersectionnelle et communautaire (Wilson et coll. 2020; Schwan et coll. 2021; Ages et coll. 2021).

Bien que ces lacunes dans les données soient importantes, elles n'obscurcissent pas la situation dans son ensemble. Un vaste nombre de recherches, dont la plupart ont été élaborées en étroite collaboration avec les communautés touchées, ont déjà mis en lumière les obstacles structurels auxquels font face les groupes racisés pour accéder à un logement sûr, adéquat et abordable. L'ampleur du problème est claire. La volonté politique est nécessaire pour mettre en œuvre les nombreuses recommandations bien fondées qui ont émergé d'années de consultation et d'étude. La voie à suivre a été tracée. Il est temps d'agir.

Mettre en œuvre pleinement les plans d'action dirigés par les Autochtones

Malgré les limites constantes des données et les obstacles institutionnels, le Plan d'action national pour lutter contre l'itinérance chez les Premières Nations et la Stratégie sur le logement de l'Inuit Nunangat présentent des cadres concrets fondés sur les distinctions pour lutter contre les inégalités en matière de logement dans les communautés autochtones. Ces plans identifient non seulement les causes systémiques de l'itinérance et du logement inadéquat, mais présentent également des stratégies concrètes dirigées par les Autochtones pour y remédier.

1. Plan d'action national pour lutter contre l'itinérance dans les Premières Nations

Publié en décembre 2023 par l'Assemblée des Premières Nations, le Plan d'action national contre l'itinérance des Premières Nations affirme les



droits inhérents et issus de traités des Premières Nations à un logement adéquat et envisage un avenir où les Premières Nations exerceront pleinement la gestion, le contrôle et la prestation de logements adaptés à la culture et le soutien à l'itinérance (APN 2023).

Le Plan d'action souligne la nécessité cruciale pour les Premières Nations d'avoir compétence en matière de logement et de services sociaux, pour que les services soient holistiques et respectueux de la culture. Il identifie l'itinérance cachée, le surpeuplement, le sous-financement chronique et le déplacement colonial comme causes profondes de l'instabilité du logement des Premières Nations et appelle à des réformes systémiques dans les administrations fédérales et provinciales. Les principaux objectifs consistent à élaborer des définitions de l'itinérance propres aux Premières Nations, à accroître le soutien à la prestation de logements au sein et en dehors des communautés, à améliorer la coordination intergouvernementale et à soutenir les services complets destinés aux groupes particulièrement vulnérables tels que les jeunes, les aînés et les personnes 2ELGBTQIA+ (APN 2023).

Il est important de noter que le plan décrit des mesures concrètes menées par les Premières Nations, notamment l'élaboration de systèmes de données conformes au PCAP,[®] la recherche sur la migration et l'itinérance, la création de modèles de prestation de services en milieu urbain et l'affirmation des droits de gouvernance sur l'infrastructure de logement et les programmes de lutte contre l'itinérance. Cette feuille de route reflète une volonté de gouverner, jumelée à une demande de ressources, de reconnaissance des compétences et de respect des ordres juridiques autochtones.

2. La stratégie de logement de l'Inuit Nunangat

La stratégie sur le logement de l'Inuit Nunangat (2019), élaborée conjointement par l'Inuit Tapiriit Kanatami et ses partenaires fédéraux par l'entremise du Comité de partenariat entre les Inuits et la Couronne, présente une vision à long terme propre aux Inuits pour la prestation de logements durables fondée sur l'autodétermination des Inuits.

La stratégie souligne que l'accès à un logement sûr, approprié et adapté à la culture est indissociable de l'amélioration des résultats en matière de



santé, d'éducation et d'économie pour les Inuits. Il préconise un investissement fédéral direct et soutenu aux gouvernements et aux organisations inuits, qui ont démontré leur capacité à fournir des logements de façon plus efficace et réactive que les volets de financement indirects. La stratégie met en évidence des réussites telles que des projets de construction dirigés localement au Nunavik, au Nunatsiavut et dans la région des Inuvialuit, qui ont non seulement permis d'accroître le parc de logements, mais aussi de renforcer l'emploi chez les Inuits, le développement des entreprises et la prise en charge par les communautés de la conception à la livraison des projets (ITK, 2019).

Les principaux domaines d'action comprennent l'amélioration des capacités et de la collaboration intergouvernementale, l'investissement dans diverses options de logement (du logement de transition à l'accession à la propriété), la réduction de la dépendance à l'égard du logement social et la promotion de l'innovation dans la conception de logements adaptés au climat et adaptés à la culture. La stratégie souligne également la nécessité d'harmoniser les échéanciers d'investissement public avec les cycles de construction dans le Nord et d'éliminer les obstacles logistiques et économiques propres à la construction de logements dans les régions éloignées de l'Arctique.

Accroître considérablement l'offre de logements abordables et appropriés

Les recommandations suivantes reflètent les principales orientations politiques identifiées dans l'ensemble de la documentation pour parvenir à une offre de logements équitable et inclusive :

- Établir des objectifs et des échéanciers nationaux pour un parc de logements très abordables, coordonnés par tous les ordres de gouvernement (McCullough et coll. 2023).
- Réaménager les zones urbaines pour permettre des formes de logement plus denses, plus abordables et plus inclusives, y compris les appartements, les coopératives et les développements à revenus mixtes dans les quartiers à fort potentiel (Whitzman, 2023; Ages et coll. 2021).



- Accorder la priorité aux collectivités mal desservies qui ont été historiquement exclues des investissements publics et privés (Ages et coll. 2021).
- Construire et maintenir une offre solide de logements coopératifs, sociaux et avec services de soutien (Ages et coll. 2021; OFHA, 2024).
- Prioriser le développement dirigé par des fournisseurs de logements à but non lucratif, autochtones et noirs, soutenu par des subventions d'immobilisations, des transferts de terres et l'accès au financement public (APN 2023; OFHA, 2024).
- Préserver les logements existants hors marché, y compris les coopératives et les maisons autochtones, en renouvelant les ententes d'exploitation et en assurant un financement à long terme pour l'entretien et les réparations (APN 2023; Ages et coll. 2021; NRHN 2023).
- Veiller à ce que les nouveaux logements répondent aux divers besoins des ménages : maisons de plusieurs chambres à coucher, conception accessible, logements adaptés à la culture pour les aînés, les jeunes et les personnes 2ELGBTQIA+ (Schwan et coll. 2021).
- Concevoir des logements résilients aux changements climatiques et adaptés à la culture des communautés nordiques et éloignées des Premières Nations et des Inuits (ITK 2019; NRHN 2023).
- Soutenir l'accession à la propriété axée sur l'équité grâce à une aide à la mise de fonds et à des ressources d'éducation en matière de logement (NRHN 2023).

Éliminer les obstacles systémiques à l'accès au logement

Pour garantir un accès équitable au logement, il faut éliminer les possibilités de discrimination et mettre en place des systèmes inclusifs, centrés sur les locataires :

- Créer une définition juridique nationale de la discrimination en matière de logement afin d'uniformiser les politiques et leur application (Ages et coll. 2021).
- Délivrer des permis aux propriétaires et exiger une formation sur la lutte contre la discrimination, garantir des processus de plainte pour



les locataires et faire inspecter régulièrement les logements (Ages et coll. 2021).

- Renforcer l'application des mesures contre la discrimination par le biais des commissions des droits de la personne et des tribunaux du logement; imposer des sanctions plus sévères pour les pratiques discriminatoires (Ages et coll. 2021).
- Renforcer la protection des locataires grâce à l'aide juridique, à l'aide au loyer et aux règles interdisant l'expulsion sans relogement (Ages et coll. 2021; NRHN 2023).
- Financer adéquatement les organismes de défense et de soutien des locataires, avec une aide locale et adaptée à la culture pour la préparation des demandes et l'orientation (Ages et coll. 2021; NRHN 2023).
- Améliorer les processus de demande avec des formulaires accessibles, traduits et simplifiés, et élargir les audits de tests par paires pour surveiller la discrimination (NRHN 2023; Ages et coll. 2021).
- Garantir l'accès au logement indépendamment du statut d'immigration; élargir les programmes de subventions au loyer et de mise de fonds pour les ménages racisés et migrants (OFHA, 2024; Wilkinson et coll. 2023).
- Augmenter le nombre de refuges et d'options de logement adaptés à la culture dans les régions mal desservies et éloignées, y compris les logements sûrs pour les aînés (NRHN 2023).

Jumeler le logement à des services de soutien holistiques

Le succès à long terme du logement dépend de services complets intégrés à la communauté et ancrés dans la compétence culturelle :

- Intégrer le logement aux soins de santé mentale, au soutien du revenu, aux programmes de réduction des méfaits et aux programmes de mieux-être en tenant compte des traumatismes (APN 2023; OFHA, 2024).



- Créer des logements à accès facile pour les personnes qui consomment des substances, qui vivent avec une maladie mentale ou qui sont criminalisées (McCullough et coll. 2023).
- Soutenir et développer des organismes de services communautaires ancrés dans la culture, en particulier ceux dirigés par des groupes autochtones, noirs et de nouveaux arrivants (Ages et coll. 2021).
- Intégrer des modèles de soutien par les pairs pour les jeunes, les femmes et les locataires de diverses identités de genre (Schwan et coll. 2021).
- Offrir des services en plusieurs langues avec une gestion de cas adaptée à la culture (Wilkinson et coll. 2023).
- Former et employer des travailleurs autochtones du logement dans les domaines de la construction, de la gestion de cas et de l'administration (RRHN 2023).
- Promouvoir les droits des locataires par l'éducation juridique, les ateliers et la sensibilisation (Ages et coll. 2021).

Coordonner la gouvernance et respecter la compétence autochtone

Tous les ordres de gouvernement doivent coordonner leurs efforts et faire respecter les droits de gouvernance des Premières Nations, des Inuits et des Métis :

- Respecter la compétence autochtone grâce à des modèles de gouvernance et de financement direct fondés sur les distinctions (APN 2023; ITK 2019).
- Élargir les stratégies de logement des Autochtones en milieu urbain et les programmes communautaires hors réserve (APN 2023).
- Appliquer les principes PCAPA à toutes les initiatives de données sur le logement autochtone (APN 2023).
- Nommer des défenseurs provinciaux et territoriaux du logement ayant pour mandat d'éliminer les obstacles systémiques et de soutenir les locataires (RRHN 2023).



- Clarifier les responsabilités intergouvernementales pour éliminer les lacunes en matière de services (McCullough et coll. 2023; Ages et coll. 2021).
- Garantir un financement stable et à long terme pour les organismes de logement à vocation culturelle (Ages et coll. 2021).

S'attaquer aux causes profondes et investir dans la prévention

L'équité en matière de logement doit faire partie d'un effort plus vaste visant à réduire la pauvreté et à combler l'écart de richesse raciale :

- Indexer le soutien de revenu aux coûts locaux du logement (OFHA, 2024).
- Développer les services publics (garde d'enfants, transport en commun, soins de longue durée, assurance-médicaments) afin de réduire les pressions financières sur les locataires (Schwan et coll. 2021).
- Augmenter et appliquer le salaire minimum, en donnant la priorité à la protection des travailleurs racisés et migrants (Kotyk, 2024).
- Fournir des investissements réparateurs dans les communautés historiquement déplacées par le réaménagement urbain (Gupta, 2020; Ages et coll. 2021).
- Promouvoir l'accès à la propriété et la constitution de patrimoine chez les Noirs grâce à des mesures de soutien intergénérationnelles, des subventions pour la rénovation des logements et des politiques anti-déplacement (Ages et coll. 2021).
- Développer les fiducies foncières communautaires et les coopératives d'habitation pour préserver l'accessibilité financière et renforcer l'équité collective (Ages et coll. 2021).
- Financer des réparations urgentes de santé et de sécurité dans des logements insalubres, en particulier dans les communautés autochtones (RRHN 2023).



- Intégrer les systèmes de logement et de revenu à la gestion partagée des cas et à la coordination automatique de l'admissibilité (RRHN 2023).

Références

- Ages, Alexandra, Mariel Aramburu, Rebecca Charles, Ricardo Chejfec et Chejfec Bahubeshi. « A Path Forward : Housing Discrimination in Canada : Urban Centres, Rental Markets, and Black Communities, 2021. » Max Bell School of Public Policy; Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2021.
- Arumugam, Ahrthyh. « Tenancy and Housing Rights of Racialized International Students ». Université Saint Mary's, 2023.
- Assemblée des Premières Nations. « Environmental Scan Related to First Nations Homelessness », 2021.
- . « Plan d'action national pour les sans-abri des Premières Nations », 2023.
- Benwell, Seamus. « Does Neighbourhood Racial Composition Affect Mortgage Interest Rates? » Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023.
- Bureau du défenseur fédéral du logement. *Respect de la dignité et les droits de la personne : Examen des campements de personnes en situation d'itinérance de la défenseure fédérale du logement – Rapport final*. Ottawa : Bureau du défenseur fédéral du logement, 2024.
- Centre canadien du droit au logement. « Désolé, c'est loué. L'égalité en matière de logement pour les nouveaux Canadiens Une mesure de la discrimination dans le marché de logements locatifs de Toronto », 2022.
- . « Analyse documentaire sur les besoins en matière de logement : nouveaux arrivants, 2019 », 2021.
- . « Analyse documentaire sur les besoins en matière de logement : Personnes et communautés racialisées, 2019 », 2019.
- . « La valeur des propriétés varie considérablement selon le groupe racial », 2022.
- . « Stratégie de logement pour les Autochtones en milieux urbain, rural et dans le Nord : Rapport Ce que nous avons entendu », 2023.



- Choi, Kate H. et Sagi Ramaj. « Ethno-Racial and Nativity Differences in the Likelihood of Living in Affordable Housing in Canada. ». *Housing Studies* 39, no 9 (20 octobre 2024) : 2210–33.
- Gupta, Priya. « Race et sécurité du logement : La sécurité d'occupation au Canada. » Ottawa (Ontario) : Bureau du défenseur fédéral du logement, 2022.
- Haan, Michael, Lindsay Finlay et Wanyun Cheng. « Independent Household Formation : Disparities in the Housing Behaviours of Ethno-Racial Groups in Canada and the United States ». *Journal of Housing and the Built Environment* 39, no 2 (juin 2024) : 1013–34.
- Harvey, Janine et Lisa Alikamik. « Stark Truths: : Indigenous Housing Realities and Solutions in Northern, Remote Communities. » Le Réseau national du droit au logement, 2023.
- Inuit Tapiriit Kanatami. « Stratégie de logement pour l'Inuit Nunangat », Gouvernement du Canada, 2019.
- Ives, Simon. « Le plus grand défi de notre époque n'est pas une meilleure technologie; C'est vaincre les préjugés sous toutes ses formes. *EQUITY*, s.d.
- Kei, Wendy, Feng Hou et Haozhen Zhang. « Les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires paient-ils plus que les personnes nées au Canada sur le marché locatif? » Statistique Canada, 2024.
- Kotyk, Marie Cecile Esclanda Mbadugha. « Seeing in Colour : A Black Housing Equity Framework to Address Anti-Black Racism in Housing and Homelessness. » Université de Calgary, 2024.
- Li, Qi, and Xu Zhang. « Monetary Policy and Racial Inequality in Housing Markets: A Study of 140 US Metropolitan Areas. » Banque du Canada, 2023.
- Li, Yuchen, Michael Haan et Teresa Abada. « Homeownership amongst Second-Generation Immigrants in Canada. » *Housing Studies* 40, no 5 (16 avril 2024) : 1111–31.
- McCullough, S., Sylvestre, G., Dudley, M., Vachon, M. « SHUT OUT - Discrimination in the Rental Housing Market : Barriers to Tenancy Access and Maintenance, Its Impacts, and Possible Interventions. » Winnipeg (Manitoba) : Institut d'études urbaines, Université de Winnipeg, 2023.
- NVision Insight Group. « Résumé de la recherche qualitative de l'Enquête sur le Plan d'action national des Premières Nations contre l'itinérance ». Assemblée des Premières Nations, 2023.



- Rumboldt, Jessica. *Endaamnaan : Des maisons pour toutes les nations, analyse documentaire sur l'itinérance chez les Premières Nations*. Toronto (Ontario) : L'Observatoire canadien sur l'itinérance; Assemblée des Premières Nations, 2022.
- Schwan, Kaitlin, Marie-Elizabeth Vaccaro, Luke Reid, Nadia Ali et Khulud Baig. « L'Enquête pancanadienne sur le logement et l'itinérance chez les femmes ». Toronto (Ontario) : Observatoire canadien sur l'itinérance, 2021.
- Shan, Rachel et Mingxin Li. « Transition relatives aux besoins impérieux en matière de logement des groupes racisés au Canada ». Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. « Le taux de propriétaires-occupants varie considérablement en fonction du groupe racial », 2021.
- Statistique Canada. « Les étudiants étrangers et les travailleurs étrangers temporaires paient-ils plus que les personnes nées au Canada sur le marché locatif? », 2024.
- . « Un aperçu des données sur l'itinérance : l'itinérance au sein des groupes racialisés. » 2025.
- . « Les conditions de logement des Premières Nations, des Métis et des Inuit au Canada selon les données du Recensement de 2021 », 2022.
- . « Les conditions de logement des groupes racisés : un aperçu », 2023.
- Stick, Max, Feng Hou et Christoph Schimmele. « Les trajectoires en matière de logement des groupes de population racisés nés au Canada ». Statistique Canada, 2023.
- Stick, Max, Feng Hou et Haozhen Zhang. « Housing International Students: Housing Suitability across Municipalities. » Statistique Canada, 2024.
- Whitzman, Carolyn. « Un calcul des pénuries de logement au Canada fondé sur les droits de la personne » Bureau du défenseur fédéral du logement, 2023.
- Wilkinson, Ashley, Khater Muhajir, Patricia Bailey-Brown, Alana Jones et Rebecca Schiff. « Filling in the Gaps : Examining the Prevalence of Black Homelessness in Canada. » *Housing, Care and Support* 26, no 3/4 (30 novembre 2023) : 103–14.
- Wilson, Beth, Naomi Lightman et Luann Good Gingrich. « Spaces and Places of Exclusion: Mapping Rental Housing Disparities for Toronto's



- Racialized and Immigrant Communities. » Toronto, ON, CA : Social Planning Toronto, 2020.
- Zhu, Yushu, Meg Holden et Rebecca Schiff. « Housing Vulnerability Reconsidered : Applications and Implications for Housing Research, Policy and Practice. » *Housing, Theory and Society* 41, no 4 (7 août 2024) : 417-30.
- Zhu, Yushu, Yue Yuan, Jiaxin Gu et Qiang Fu. « Neoliberalization and Inequality : Disparities in Access to Affordable Housing in Urban Canada, 1981-2016. » *Housing Studies* 38, no 10 (26 novembre 2023) : 1860-87.

