



LE REGARD DES PETITS PROPRIÉTAIRES SUR LES DEMANDEURS DE LOGEMENT

*Étude exploratoire sur les perceptions et les attitudes
des petits propriétaires envers les clientèles
des minorités ethnoculturelles*

Alberte Ledoyen, chercheure
Direction de la recherche et de la planification
Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse

Étude réalisée en partenariat avec **Immigration et métropoles,
Centre de recherche interuniversitaire de Montréal sur l'immigration,
l'intégration et la dynamique urbaine**

Avec la collaboration de :

Francine Dansereau (INRS-Urbanisation, Culture et Société)
Anne-Marie Séguin (INRS-Urbanisation, Culture et Société)

Autres collaborations :

Luba Serge, consultante
Frederico Fonseca, stagiaire (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse)

Décembre 2001



LE REGARD DES PETITS PROPRIÉTAIRES SUR LES DEMANDEURS DE LOGEMENT

*Étude exploratoire sur les perceptions et les attitudes
des petits propriétaires envers les clientèles
des minorités ethnoculturelles*

Alberte Ledoyen, chercheure
Direction de la recherche et de la planification
Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse

Étude réalisée en partenariat avec **Immigration et métropoles,
Centre de recherche interuniversitaire de Montréal sur l'immigration,
l'intégration et la dynamique urbaine**

Avec la collaboration de :

Francine Dansereau (INRS-Urbanisation, Culture et Société)
Anne-Marie Séguin (INRS-Urbanisation, Culture et Société)

Autres collaborations :

Luba Serge, consultante
Frederico Fonseca, stagiaire (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse)

REMERCIEMENTS

Cette étude est le fruit d'un partenariat entre Immigration et métropoles, Centre de recherche interuniversitaire de Montréal sur l'immigration, l'intégration et la dynamique urbaine et la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. Plusieurs personnes ont participé à sa réalisation. À titre de coordonnatrice du volet Vie de quartier, trajectoires résidentielles, réseaux sociaux et gestion des équipements collectifs d'Immigration et métropoles, Francine Dansereau a assuré la bonne marche de la phase préparatoire du projet, et a fourni, notamment, les ressources nécessaires à la transcription des entrevues sur support informatique. Je l'en remercie ainsi que de ses précieux conseils. Je remercie aussi Anne-Marie Séguin et Luba Serge pour leurs conseils lors de la préparation de la grille d'entrevues. J'adresse à la dernière des remerciements particuliers pour sa réalisation de la moitié des entrevues téléphoniques. Frédérico Fonseca a participé à l'analyse quantitative des données et s'est chargé de la recherche historique sur les quartiers ciblés. Je l'en remercie. Mes remerciements vont aussi à Muriel Garon, coordonnatrice de la recherche sociale à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, pour sa lecture attentive du texte et les conseils prodigués en vue de l'amélioration de celui-ci. Ils s'adressent à Chantal Légaré pour son travail de mise en forme du rapport. Enfin, que soient remerciées toutes les personnes qui ont contribué au projet à l'une ou l'autre des phases de sa réalisation, en tout premier lieu, les propriétaires qui se sont prêtés gracieusement aux entrevues.

* * *

TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | LES QUESTIONS À EXPLORER | 1 |
| 2 | PROBLÉMATIQUE | 3 |
| 2.1 | La population minoritaire à Montréal | 4 |
| 2.1.1 | Les grandes vagues d'immigration | 5 |
| 2.1.2 | La ségrégation résidentielle selon l'origine..... | 6 |
| 2.1.3 | Les conditions de logement des immigrants à Montréal..... | 8 |
| 2.2 | Quelques explications..... | 9 |
| 2.2.1 | La période d'adaptation | 9 |
| | A) Les facteurs endogènes | 9 |
| | B) Les facteurs exogènes..... | 10 |
| 2.2.2 | Le marché locatif | 11 |
| | A) Le taux de vacance..... | 11 |
| | B) Les petits propriétaires du marché locatif..... | 12 |
| 2.2.3 | Le facteur ethnique..... | 13 |
| 2.2.4 | La discrimination..... | 13 |
| | A) La notion de discrimination | 14 |
| | B) Les manifestations de la discrimination dans le logement | 15 |
| | C) La discrimination perçue..... | 19 |
| 3 | MÉTHODOLOGIE | 20 |
| 3.1 | Méthode d'échantillon | 20 |
| 3.1.1 | Les paramètres retenus..... | 20 |
| | A) Le choix des quartiers | 20 |
| | B) Les types d'immeubles sélectionnés | 21 |
| | C) La sélection des propriétaires..... | 22 |
| 3.1.2 | L'échantillon final | 23 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 3.2 | La grille d'entrevues | 24 |
| 3.3 | Les fondements de l'analyse de discours | 25 |
| 3.3.1 | Grille de lecture des représentations sociales de l'altérité communautaire..... | 26 |
| 3.3.2 | Les préjugés comme repère empirique des attitudes discriminatoires | 29 |
| | A) La mesure des préjugés..... | 30 |
| | B) La relation entre les préjugés et la discrimination dans le logement..... | 31 |
| 4 | LES RÉSULTATS | 32 |
| 4.1 | Description des données factuelles | 32 |
| 4.2 | Les discours énoncés..... | 37 |
| 4.2.1 | Les grands thèmes abordés | 38 |
| | A) Le marché immobilier et la clientèle au moment des entrevues | 38 |
| | B) Le « locataire idéal » et son inverse..... | 40 |
| | C) Les critères qui président au choix d'un locataire..... | 42 |
| | D) Le « système »..... | 49 |
| | E) Le prix à payer pour avoir de « bons locataires »..... | 50 |
| | F) Conclusion | 52 |
| 4.2.2 | Le thème de l'altérité | 53 |
| | A) La grille d'analyse des perceptions de l'altérité..... | 53 |
| | B) Les discours..... | 55 |
| | C) Les justifications idéologiques des préjugés et de l'exclusion | 71 |
| 4.3 | Conclusion | 74 |
| 4.3.1 | Les préoccupations et perceptions générales des propriétaires..... | 75 |
| 4.3.2 | Le thème de l'altérité | 77 |
| 4.3.3 | Trois grandes tendances..... | 82 |
| 5 | PISTES DE RECHERCHE | 84 |
| | Annexe I | |
| | Description des quartiers choisis | 86 |
| | Annexe II | |
| | Grille d'entrevue | 95 |
| | Références bibliographiques | 100 |

1 LES QUESTIONS À EXPLORER

Les questions que cette étude exploratoire a pour objectif d'aborder proviennent de préoccupations générales concernant la répartition résidentielle des clientèles du marché locatif immigrées ou de celles dites ethnoculturelles sur le territoire montréalais.

En effet, bien qu'il n'y ait pas à proprement parler de « ghettos résidentiels d'immigrés » sur le territoire montréalais¹, les poches de concentration de certaines communautés ethniques ou immigrées qu'on y observe donnent à penser que des facteurs lourds sont à l'œuvre qui dirigent les clientèles du marché locatif en fonction de certaines de leurs caractéristiques vers des zones résidentielles spécifiques, produisant ainsi une tendance à la ségrégation entre groupes. Par exemple, une étude récente montre qu'au sein de certaines agences immobilières, il existe des pratiques de direction de clientèles ciblées vers certaines zones².

Les pratiques des propriétaires de logements locatifs envers certaines clientèles « immigrées » et « visibles », entre autres, iraient-elles dans le même sens? L'étude présentée ici ne saurait répondre de façon exhaustive à la question, elle vise plutôt à dégager des éléments ou des pistes qui pourraient alimenter des hypothèses pour des recherches à venir.

Plus concrètement, les principales questions à explorer par cette étude peuvent se résumer aux trois points suivants :

1. Les propriétaires ciblent-ils une catégorie particulière de clientèle? Et si oui, quelles attentes ont-ils vis-à-vis d'elle et quelles caractéristiques lui prêtent-ils?

¹ BALAKRISHNAN et KRALT (1987).

² PARÉ (1998).

2. Y a-t-il interférence entre les attentes qu'ils déclarent avoir vis-à-vis la clientèle ciblée et leur perception des demandeurs de logement appartenant à un groupe d'immigration récente ou à une minorité visible?
3. Et enfin, quel types d'arguments invoquent-ils, le cas échéant, pour justifier leur vision de la clientèle appartenant à ces mêmes groupes?

Au-delà des expériences de *testing* réalisées dans le passé, l'objectif poursuivi est donc d'explorer les logiques sur lesquelles reposent les pratiques de sélection et d'exclusion déployées par certaines catégories de propriétaires et d'établir les liens entre ces logiques et les discours qu'ils tiennent sur leurs différentes clientèles, en particulier celles dites ethnoculturelles.

Dans un premier temps, il s'agit de mieux cerner les objectifs des propriétaires, ainsi que leurs perceptions de différents types de clientèles.

Dans un deuxième temps, d'explorer les types de discours que les propriétaires tiennent pour justifier leurs perceptions et, éventuellement, leurs pratiques, vis-à-vis des clientèles appartenant à des minorités dites ethnoculturelles.

2 PROBLÉMATIQUE

Le questionnement qui fait l'objet de ce rapport s'inscrit dans une problématique très large, qu'il n'est pas envisageable de traiter ici de façon exhaustive. Nous nous limiterons donc aux principales dimensions qui encadrent l'accès au logement pour les populations minoritaires du point de vue ethnique ou culturel.

À l'heure actuelle, de plus en plus d'auteurs proposent des modèles d'analyse de l'accès au logement qui intègrent des perspectives multiples, la réalité interdisant toute conclusion située hors contexte³. Ainsi d'un point de vue sociologique, l'éducation, le travail et le logement sont trois aspects interdépendants qui ne peuvent se dissocier de l'insertion sociale. En 1973 déjà, John Rex affirmait que si les possibilités de travail sont en partie liées au type d'instruction détenue, pour sa part, « *l'instruction est liée au logement. Si les sous-privilégiés vivent ensemble dans un même voisinage soumis à la ségrégation, les enfants fréquenteront les mêmes écoles, qui deviendront des écoles-taudis réservées aux sous-privilégiés* »⁴.

Les perspectives ouvertes par la recherche récente en matière d'intégration liée au lieu de résidence mettent également en question l'idée d'une discrimination raciale qui serait fondée uniquement sur la haine ou le mépris que les groupes majoritaires entretiendraient envers les populations « de couleur ». La discrimination raciale dans le domaine de l'accès au logement est au contraire replacée dans le courant général de l'exclusion (à un logement et surtout à un quartier de son choix). Bien entendu, cette exclusion implique une dimension raciale ou ethnique qui lui est spécifique et qui la renforce. L'articulation de cette dernière dimension avec l'accès au logement nous intéresse particulièrement. Toutefois, pour la saisir, il convient de la situer dans le courant général de l'accès au logement des membres de groupes plus ou moins

³ Voir entre autres les analyses de WILSON (1986 et 1996).

⁴ REX (1973), p. 277.

marginalisés. Il convient aussi de lire les perceptions enregistrées dans leur contexte chronologique, en rapport avec l'état du marché locatif.

Le premier point traité dans ce chapitre rappellera la situation résidentielle des groupes minoritaires sur le territoire montréalais. Dans un deuxième point, suivront quelques pistes d'explication des situations observées. Nous relierons celles-ci au processus d'intégration des groupes minoritaires à la société québécoise et aux dimensions qui ont une influence sur ce processus, soit le marché locatif, les préférences ethniques et la discrimination dans le logement.

2.1 La population minoritaire à Montréal

Les « minorités » dont il sera question dans ce texte se composent d'un groupe hétérogène de personnes immigrées, depuis un nombre d'années très variable, voire de descendants récents de personnes immigrées plus anciennement. De plus, ces personnes sont de provenances très diverses. Le terme « minorités » recouvre donc un objet flou. C'est principalement pour cette raison que la plupart des études basées sur les statistiques officielles réfèrent exclusivement à la population « immigrante » ou « immigrée », dont les contours sont mieux circonscrits. Toutefois, le sens commun utilise indistinctement les termes immigré (ou immigrant), minorité ethnique, minorité visible, auxquels est accolée une signification plus lâche.

Nous verrons que pour la plupart des propriétaires interviewés, l'origine de la population du Québec se résume à très peu de catégories. En tête, il y a bien entendu les « Québécois » (francophones ou anglophones), viennent ensuite les « Européens » (francophones, parfois anglophones, selon la langue de l'interlocuteur), et enfin, tous les « autres », ou les « immigrés », parmi lesquels ressortent nettement, les « Noirs », les « Haitiens », les « Latinos » et les « Asiatiques », sans égard bien entendu à leur pays de naissance réel.

2.1.1 Les grandes vagues d'immigration

À Montréal, l'arrivée de personnes de souche non britannique protestante ou française catholique remonte aux années 1850 alors que des Irlandais fuient la Grande famine. Sujets britanniques et anglophones, mais majoritairement catholiques, ils s'intègrent aux communautés majoritaires de l'époque. Au tournant du siècle, débutent les vagues de travailleurs immigrés attirés par les promesses du développement industriel en Amérique du Nord, ainsi que l'immigration juive ashkénaze en provenance d'Europe de l'Est. Font partie de ces vagues par exemple les premiers immigrants chinois et italiens. Au cours des derniers cent à cent cinquante ans de l'histoire du Québec, de Montréal en particulier, se profile la présence d'une immigration plus ou moins continue, qui forme petit à petit le tissu social actuel, en transformation constante par ailleurs.

À partir des années 60, l'immigration change de visage. Traditionnellement de provenance européenne, elle provient maintenant d'Asie, d'Afrique, d'Amérique Centrale et du Sud, des Caraïbes. La population locale voit d'un œil parfois méfiant, parfois intrigué, cette nouvelle immigration. De plus, s'agissant de populations dites « visibles », elle évoque et entretient à son égard de solides préjugés. Pourtant, les nouveaux arrivants disposent dans l'ensemble de ressources suffisantes pour leur permettre de viser d'emblée l'insertion dans l'économie et l'échelle sociale générales, ce qui implique le côtoiement social du groupe majoritaire. Également, le contexte politique, plus que le précédent, est ouvert à leur intégration.

En 1996, le Grand Montréal regroupe 586 470 personnes immigrées, soit 88 % de tous les immigrés du Québec (664 500)⁵. En 1991, se trouvaient parmi elles 34 000 personnes d'origine haïtienne, 18 000 d'origine vietnamienne et 10 000 immigrés d'Amérique Centrale, arrivés en très grande majorité après 1968. Les Centraméricains constituaient un des derniers grands groupes d'immigration arrivés sur le territoire de la région montréalaise, puisque 90 % d'entre

⁵ http://www.statcan.ca/francais/census96/nov4/table15_f.htm.

eux avaient immigré au cours de la décennie 1981-1991⁶. Le territoire municipal de Montréal regroupe pour sa part plus de la moitié (266 880) de la population immigrée présente en 1996 dans la région⁷.

La diversité culturelle mais également socio-économique de la population issue de l'immigration ancienne ou récente interdit d'emblée de la considérer comme un monolithe. Loin de suivre un modèle résidentiel uniforme, cette population connaît autant de diversification résidentielle que le groupe majoritaire. Mais des modèles propres à certains groupes ou communautés se dessinent cependant. Ce sont ces groupes qui nous intéressent plus particulièrement.

2.1.2 La ségrégation résidentielle selon l'origine

Comment peut-on juger de la présence ou de l'absence de ségrégation résidentielle d'un groupe? Dans son étude de 1998 Ray rappelle l'opinion de Balakrishnan et Kralt⁸ selon lesquels une forte prédominance d'un groupe par rapport à d'autres dans une aire de concentration de population d'origine autre que française ou anglaise indique de la ségrégation ethnique. Sur la base de ces prémisses, les auteurs avancent que Montréal est la ville canadienne où la ségrégation interethnique est la plus forte⁹. Les niveaux de ségrégation des différents groupes qu'ils étudient suivent l'ordre correspondant à la chronologie de l'arrivée de ces groupes au Canada : les Juifs, qui comptent parmi les premiers immigrés, seraient les plus ségrégués, suivis par les Européens du Sud, arrivés aux alentours et surtout après la seconde guerre mondiale, et enfin les groupes dits visibles, qui correspondent aux vagues d'immigration des dernières décennies. De façon similaire, Ray¹⁰ montre que certaines populations immigrées sur le

⁶ RAY (1998), p. 29.

⁷ http://www.ville.montreal.qc.ca/urb_demo/recensem/inpopu.htm.

⁸ BALAKRISHNAN et KRALT (1987).

⁹ À noter que ces conclusions sont basées sur les origines ethniques déclarées par les recensés de 1981.

¹⁰ RAY (1998).

territoire montréalais dévoilent une forte ségrégation interethnique, non seulement par rapport aux deux groupes majoritaires, mais également par rapport à d'autres groupes immigrés. Les plus ségrégués par rapport aux Canadiens français et anglais sont les Jamaïcains, dont l'indice de dissimilarité (ID)¹¹ monte à .838. Ils sont suivis par les autres Caraïbéens, les Asiatiques du Sud, les Centraméricains, les Chinois et les Vietnamiens¹². Pour les autres groupes, incluant les Haïtiens, l'auteur constate des indices de dissimilarité inférieurs à .5, mais qui indiquent tout de même un certain niveau de ségrégation.

Dans le cas de la région montréalaise, la plupart des groupes nés hors du Canada sont proportionnellement plus présents sur le territoire municipal de Montréal que les Canadiens français et anglais. En particulier, les Vietnamiens (70 %) et les Centraméricains (68 %) sont ceux dont la proportion montréalaise est la plus grande. Parmi les autres, seuls les Haïtiens résident sur le territoire municipal de Montréal pour plus de la moitié d'entre eux (54 %). Tous les autres y sont présents dans des proportions qui varient entre 48 % (Asiatiques du Sud) et 43 % (Européens et Américains), alors que la population d'origine française ou britannique née au Canada n'y est présente qu'à 33 %.

Les municipalités de la région montréalaise qui offrent des concentrations de groupes d'immigrés sont peu nombreuses et on observe une certaine spécialisation spatiale de ce point de vue. Ainsi les Jamaïcains, Caraïbéens, Asiatiques du Sud et Chinois, dans une moindre mesure cependant, se retrouvent dans l'ouest de l'île (St-Laurent, Dollard-des-Ormeaux, Pierrefonds, Lasalle en particulier), ou dans certaines municipalités de la Rive Sud, dont Brossard où résident 15 % des Chinois. Par contraste, les Haïtiens, Vietnamiens et

¹¹ L'indice de dissimilarité (ID) est une mesure de l'écart entre deux groupes. Il se situe entre 0 (aucun écart ou dissimilarité) et 1 (écart maximum ou dissimilarité totale). Il s'agit de la somme des valeurs des différences entre les fréquences que chacun des deux groupes obtient sur les catégories d'une même variable. Dans le cas présent, la variable utilisée est la présence en pourcentage dans les secteurs de recensement de la région montréalaise de chaque groupe sous comparaison.

¹² Autres Caraïbéens (ID=.757), Asiatiques du sud (ID=.649), Centraméricains (ID=.599), Chinois (ID=.589) Vietnamiens (ID=.504).

Centraméricains ont plutôt tendance à se loger dans les parties est ou nord-est de l'île, ou encore à Laval, où se trouvent 11 % des Haïtiens de la région métropolitaine. Ces derniers forment par ailleurs un certain enclavement dans Montréal-Nord (13 %). Six pour cent des Vietnamiens se trouvent sur le territoire de Ville St-Laurent et 5 % d'entre eux à Brossard. Quant aux Centraméricains, ils se retrouvent, lors du recensement de 1996, sur les mêmes territoires municipaux de l'île que les Haïtiens, soit à Montréal-Nord (5 %) et à St-Léonard (7,5 %). Il semble que pour rejoindre les municipalités de banlieue, il faille aux immigrants quelques décennies de résidence sur le territoire montréalais, ce qui va de pair avec l'accès à la propriété, habituellement plus facile en banlieue¹³.

2.1.3 Les conditions de logement des immigrants à Montréal

Si l'on s'interroge sur les conditions de logement des résidents de beaucoup de ces petites enclaves ethniques sur le territoire montréalais, il en ressort un bilan négatif.

En effet, comme le montre Ray dans l'étude précitée, les conditions de logement des immigrants sont globalement inférieures à celles des « Canadiens français » et des « Canadiens anglais »¹⁴. Mais de plus, cet écart met en évidence la diversité des conditions de logement entre différents groupes d'immigrants. Encore une fois, à l'instar de presque toutes les études sérieuses faites sur les groupes minoritaires de Montréal, ce sont les immigrants des Caraïbes et d'Haïti les plus défavorisés. Cette fois en matière de logement : « *Même chez les immigrants des Caraïbes et d'Haïti qui sont au Canada depuis longtemps, le statut en matière de logement est loin de celui des Canadiens français et des Canadiens anglais...* »¹⁵. Par ailleurs, l'auteur avance que ce sont les Latino-Américains qui, étant en même temps le groupe d'immigrants le plus récent, s'avèrent être

¹³ Chiffres tirés de RAY (1998), p. 40, tableau 3.2. Voir aussi p. 95 et suivantes en ce qui concerne l'accès à la propriété.

¹⁴ Tels que les désigne Statistique Canada.

¹⁵ RAY (1998), p. viii.

les moins bien logés. Ces situations sont observées tant à Toronto qu'à Montréal. Or, comme on le verra plus loin, les préjugés énoncés par les propriétaires interrogés concernent surtout ces deux groupes.

2.2 Quelques explications

Nombreuses sont les explications avancées des phénomènes résidentiels observés dans les grandes villes. Nous rappelons celles qui s'avèrent les plus pertinentes pour nous.

2.2.1 La période d'adaptation

Le processus d'immigration et l'adaptation au pays d'immigration ne vont pas sans poser de graves problèmes aux nouveaux arrivants, surtout si ces derniers n'ont pas entamé le processus par choix personnel. De nombreux facteurs entrent ici en ligne de compte, que l'on regroupe parfois en facteurs endogènes et facteurs exogènes. Les premiers relèvent strictement des individus qui immigreront et les seconds du contexte, celui de leur migration comme celui que leur offre le pays d'accueil.

A) Les facteurs endogènes

En arrivant dans un nouveau pays, un immigrant apporte avec lui les blessures occasionnées par les pertes subies dans le processus de son émigration. En cas d'émigration précipitée par une situation d'urgence, les pertes peuvent être énormes, ce qui rend l'adaptation particulièrement difficile. Si aucune famille sur place ne peut les prendre en charge, les personnes dans cette situation doivent se débrouiller seules ou avec une aide rudimentaire des associations ou de l'État. De plus, des facteurs tels le nombre de personnes à charge à l'arrivée, l'âge des enfants, la

capacité d'un conjoint de se trouver du travail, et d'autres, modulent les trajectoires individuelles une fois dans le nouveau pays¹⁶.

Des études assez récentes font état des difficultés subies.

B) Les facteurs exogènes

Les données contextuelles rencontrées à l'arrivée dans le pays d'accueil constituent un autre grand facteur à examiner attentivement, car en plus d'avoir un impact important sur le processus d'insertion économique et sociale, incluant l'accès au logement, elles entrent en interaction avec les caractéristiques et les ressources individuelles pour donner des résultats variables¹⁷.

Une enquête sur l'établissement des nouveaux immigrants¹⁸ montre que si, au bout de trois ans, la majorité de ceux-ci ont du travail, ils sont très peu nombreux à avoir trouvé le type d'emploi qu'ils aimeraient détenir ou qui corresponde à leurs qualifications. Une autre étude démontre que pour les groupes d'immigrés recensés en 1986, la période de rattrapage peut aller jusqu'à une vingtaine d'années. Cependant certains groupes, dont les Noirs, sont encore défavorisés du point de vue salarial¹⁹ après 20 ans de résidence au Canada. Des résultats semblables ont été observés au Québec par une étude effectuée à la Commission des droits de la personne et de la jeunesse²⁰. Une nouvelle étude du Conseil économique du Canada est venue récemment corroborer les résultats précédents à partir des données de recensement de 1996²¹.

¹⁶ Voir, entre autres, HELLY et LEDOYEN (1994).

¹⁷ HELLY et LEDOYEN, *op. cit.*

¹⁸ Voir RENAUD et al. mars (1993).

¹⁹ DESILVA (1992).

²⁰ LEDOYEN (1992).

²¹ HUM et SIMPSON (1998).

Des situations de ce genre qui perdurent sont en partie tributaires de la discrimination subie sur le marché du travail et ailleurs. Nous aborderons ce point central après avoir examiné rapidement l'impact du marché du logement locatif et du facteur ethnique sur l'accès au logement.

2.2.2 Le marché locatif

L'état du marché locatif fait partie des facteurs qui tendent à influencer les propriétaires dans le choix de leur locataires. Un marché qui favorise les propriétaires défavorise les locataires potentiels en général, d'autant plus si ces derniers ont des revenus modestes, puisque les prix s'ajustent alors au maximum permis par la loi. Dans un tel marché, les propriétaires peuvent resserrer leurs critères dans le choix des locataires et écarter ainsi ceux qu'ils jugent indésirables sans encourir le risque de se retrouver avec des logements vacants. À l'inverse, si le marché défavorise les propriétaires, la contrainte joue en faveur des locataires qui ont plus de choix dans un marché où les prix sont tenus plus bas et où les propriétaires sont moins enclins à pratiquer une discrimination systématique envers certains groupes.

A) Le taux de vacance

La Société canadienne d'hypothèque et de logement établit que le taux de vacance optimal se situe autour de 3,8 %. En bas de ce seuil, il y aurait pénurie de logements pour les locataires, et en haut, les propriétaires encourent le risque de ne pas louer tous leurs logements, ce qui décourage les nouveaux investissements. Par contre, un tel taux porterait les propriétaires à être moins exigeants envers les demandeurs de logement.

On peut observer l'impact de la variation du taux de vacance sur les prix des loyers. Par exemple, les taux d'augmentation annuelle des loyers entre 1981 et 1987 ont été de 6,9 %,

12,3 %, 7,5 %, 5,3 %, 4,8 %, 5,0 % et 4,0 %, ceci reflétant à la fois l'avantage détenu par les propriétaires sur le marché, et le déclin déjà amorcé de cet avantage en 1987²².

B) *Les petits propriétaires du marché locatif*

Mais qui sont ces propriétaires? Les propriétaires de logements comprendraient deux grandes catégories selon l'objectif qu'ils visent lors de l'achat de leur propriété. Les uns ont un objectif financier (investir, spéculer, disposer d'un revenu à plus long terme, etc.). En général, ils n'occupent pas eux-mêmes un logement dans l'immeuble en location mais cherchent à rendre ce dernier rentable. Ils détiendraient souvent d'autres propriétés, et se comporteraient comme des investisseurs « *qui surveillent de près la rentabilité de leur bien, d'autant plus qu'ils l'ont acquis récemment et projettent le plus souvent de s'en départir d'ici cinq ans* »²³.

Les autres, propriétaires résidants, dont l'objectif à l'achat de l'immeuble est en général d'avoir un bon logement à bon prix (les locataires devant amortir une partie des dettes et des dépenses de l'immeuble), échapperaient à une logique de gestion purement commerciale. Pour eux, les enjeux ne se poseraient pas tant en termes de prix du loyer qu'en termes de cohabitation, de sauvegarde de leur patrimoine immobilier et de leur compétitivité sur le marché locatif. Ils sont particulièrement soucieux de la qualité des lieux. Le risque de n'être pas payé se double donc pour eux du risque de louer à des locataires peu respectueux de l'environnement. Aussi recherchent-ils des locataires qui leur semblent pouvoir rencontrer ces exigences²⁴.

Plusieurs études montrent que les petits propriétaires, proportionnellement majoritaires sur le marché locatif de Montréal, ont tendance à avoir des exigences plus élevées dans le cas de

²² GARON (1988), p. 4.

²³ DANSEREAU et al. (1991), p. xxi.

²⁴ DANSEREAU et al. (1991).

certaines clientèles qu'ils considèrent « à risque », comme les assistés sociaux, les personnes dont l'emploi n'est pas permanent, les familles avec enfants²⁵, ainsi que les immigrés²⁶.

2.2.3 Le facteur ethnique

Au-delà du marché et des attitudes des propriétaires, deux facteurs, difficiles à mesurer mais manifestement à l'œuvre, auraient un impact sur le choix du lieu de résidence (quartier, rue, type de logement) de certains groupes minoritaires.

L'un est lié à l'ethnicité, aux valeurs et normes culturelles, notamment si les habitudes de vie sont centrées sur la famille ou les proches, ou encore si la consommation de denrées exotiques ou la fréquentation régulière de lieux de culte spécifiques sont des éléments importants de la vie quotidienne d'un groupe. Sur la base d'entrevues faites à Montréal et à Toronto sur la constitution des quartiers et des regroupements géographiques fondés sur l'appartenance ethnique, Ray note que « Parmi les membres de chaque groupe, les réseaux familiaux et d'amis se sont révélés des facteurs déterminants pour comprendre les conditions de logement et les situations de quartiers, et pour expliquer comment se développe un sens communautaire »²⁷. Les Centraméricains et les Haïtiens auraient de ce point de vue des tendances similaires.

Le deuxième facteur nous intéresse plus particulièrement et sera examiné maintenant.

2.2.4 La discrimination

L'impact des pratiques discriminatoires sur la répartition résidentielle de certains groupes est difficile déterminer. Nous avons vu en effet que de nombreux facteurs sont à l'œuvre dans ce

²⁵ DANSEREAU et al. (1991), CONSEIL DES COMMUNAUTÉS CULTURELLES ET DE L'IMMIGRATION (1992).

²⁶ CONSEIL DES COMMUNAUTÉS CULTURELLES ET DE L'IMMIGRATION (1992), MCANDREW et POTVIN (1996), GARON (1997).

domaine. Assurément, ils interagissent et la discrimination s'ajoute à leur interaction. Par ailleurs, comme nous le verrons plus loin, l'existence de cette discrimination est bien établie. Un de nos objectifs étant de comprendre les logiques auxquelles se réfèrent pour la justifier les propriétaires qui la pratiquent, nous lui accordons cette section.

A) *La notion de discrimination*

La *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec définit la discrimination comme étant une distinction, une exclusion ou une préférence fondée, notamment, sur la race, la couleur, l'origine ethnique ou nationale, qui a pour effet de détruire ou de compromettre le droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne²⁸.

Les grands paramètres de la définition juridique sont au nombre de trois : il s'agit d'une action (distinguer, exclure ou préférer), dont la spécificité n'est atteinte que si son objet répond aux critères désignés par la Charte, entre autres, la race, la couleur, ou l'origine ethnique ou nationale de la personne sur qui elle porte. Enfin, cette action doit avoir pour effet d'annuler ou de compromettre un droit reconnu de cette personne.

Suite aux difficultés de preuve inhérentes au traitement juridique au cas par cas de la discrimination, l'application de la notion a été étendue au delà de ce que prévoit la tradition égalitaire, limitée par la référence obligée à l'action directe de discriminer. Au cours des années 80 principalement, de nouvelles modalités d'interprétation de la discrimination sont apparues. Sans égard ni à l'immédiateté de l'action ni à l'intention de discriminer, ces interprétations établissent la présence de discrimination à partir des situations inégalitaires observées sur des groupes de personnes répondant à un des motifs couverts par la Charte²⁹.

²⁷ RAY (1998), p. ix.

²⁸ Article 10.

²⁹ Voir BOSSET (1989).

La logique d'interprétation de la discrimination, ayant traditionnellement à son origine l'action et comme résultat l'effet produit directement par cette action (i.e. l'inégalité), est donc inversée : de l'inégalité observée sur les catégories de personnes susceptibles d'en être victimes, on déduit la discrimination, actuelle ou passée, qui l'aurait engendrée. Cependant, il est rare que des inégalités résultent uniquement de comportements discriminatoires. Il peut donc s'avérer difficile de distinguer, dans le contexte de la simple observation de disparités, ce qui est dû à de la discrimination de ce qui est dû à d'autres facteurs. Toutefois, à partir des phénomènes de disparité observés, l'intensité de la discrimination peut souvent être évaluée indirectement.

B) Les manifestations de la discrimination dans le logement

À titre indicatif, nous avons examiné les données administratives de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse correspondant aux trois années 1995, 1996 et 1997³⁰. Nous avons sélectionné ceux qui concernent la discrimination dans le logement fondée sur *la race, la couleur, l'origine ethnique ou nationale*, ce qui correspond à environ une quinzaine de dossiers fermés par année³¹. Toutefois, vu l'urgence de régler les plaintes de discrimination en matière d'accès au logement, la Commission donne priorité à ces plaintes et tâche d'en arriver sur le champ à un règlement satisfaisant. Souvent, un dossier n'est pas formellement ouvert et n'apparaît donc pas dans les statistiques sur les dossiers fermés.

En ce qui regarde les plaintes à l'origine des dossiers fermés examinés, plus de la moitié d'entre elles (56 %) ont été déposées par des personnes provenant de pays d'Afrique noire ou des

³⁰ Correspondant à des dossiers fermés. Compilation spéciale de ce type de dossier pour les années 1995, 1996 et 1997 faite par Abdulrahman Salman, stagiaire à la Commission dans le cadre du programme interprovincial d'échanges étudiants en 1998. Le nombre de plaintes reçues, pour les mêmes années et dans le même secteur pour les mêmes motifs, étaient environ deux fois plus nombreux que ceux s'étant rendu à l'étape d'une enquête formelle (voir les rapports annuels de la Commission pour les années 1995 à 1997).

³¹ C'est relativement peu en comparaison des plaintes traitées dans d'autres domaines de discrimination couverts par la Charte. Dans le secteur du travail, par exemple, pour les mêmes motifs et pour les mêmes années, les dossiers fermés étaient environ trois fois plus nombreux (ibid.).

Caraïbes, ce qui montre la vulnérabilité de ce groupe en matière de discrimination dans le logement. Plus de la moitié des dossiers également (61 %) mettaient en cause un petit propriétaire, la plupart du temps occupant lui-même un des logements de l'immeuble concerné. Enfin, dans 4 dossiers sur 10, la preuve s'est avérée absente ou insuffisante, dans quatre autres cas sur 10, le dossier s'est soldé par un désistement du plaignant, si bien que seulement deux dossiers sur dix (dans le cas des années et des critères de discrimination examinés) ont donné lieu à une entente entre le plaignant et le mis en cause ou encore à un règlement imposé par la Commission.

Une indication de la fréquence de la discrimination raciale réelle dans le logement

Une étude empirique de type *testing*, menée par la Commission en 1987 et maintes fois citée³², démontre que, d'une part, la couleur de la peau est un facteur important de discrimination dans le logement, et que, d'autre part, les taux réels de discrimination pourraient s'avérer très élevés³³. Ainsi, 24 % des acteurs haïtiens ayant participé au testing se sont fait exclure de façon évidente de l'accès à un logement mis en location. La moitié lors d'un premier contact téléphonique et l'autre moitié par un refus (prétexté) de faire visiter le logement. Les Noirs anglophones ne s'étant pas fait repérer au téléphone puisqu'ils n'avaient pas d'accent reconnaissable, 12 % d'entre eux se sont fait refuser l'entrée à la porte. À ces pratiques, il faut ajouter que le coût du loyer exigé par un même propriétaire pour le même logement pouvait varier selon l'appartenance de l'aspirant locataire. Un prix de location plus élevé fut exigé des Haïtiens dans 7 % des logements visités. Enfin, des informations supplémentaires et plus inquisitrices furent exigées des visiteurs noirs dans 28 % des logements visités. En réalité, dans

³² GARON (1988).

³³ Le testing est une méthode de mise en situation réelle d'acteurs jouant un rôle, soit comme aspirants locataires, soit comme demandeurs d'emploi. Des acteurs de différentes origines mais présentant en tout point les mêmes caractéristiques effectuent les mêmes démarches auprès des mêmes personnes. Il est alors facile d'évaluer si elles subissent ou non un traitement différent. Dans le cas présent, des acteurs Haïtiens, Noirs anglophones et blancs (du groupe majoritaire) ont prétendu louer 203 logements mis en location dans la région montréalaise limitée par Ville St-Laurent, Côte-St-Luc et Lachine à l'ouest, et par Rivière-des-Prairies et Ville d'Anjou à l'est.

seulement quatre logements sur dix (39 %) toute trace de discrimination était absente pour les aspirants locataires haïtiens, et dans 5 sur 10 (55 %) pour les Noirs anglophones³⁴.

Rappelons qu'au cours de cette période, le marché locatif favorisait les propriétaires, puisque le taux de vacance était de 3,4 %. Or, ce n'était pas le cas au moment où nous avons effectué nos entrevues (été 1998). Les données de la SCHL les plus rapprochées, soit celles d'octobre 1997, fournissent un taux de vacances de 6 % pour l'ensemble de l'île de Montréal³⁵.

Discrimination raciale et discrimination sociale : une frontière floue

Dans les faits, il est difficile de discerner ce qui relève de la discrimination raciale de ce qui relève de la discrimination sociale. Depuis les années 80, les auteurs se questionnent sur l'automatisme qui consiste à attribuer au « racisme », voire à de la discrimination raciale, toute exclusion d'une personne ou d'un groupe dits visibles. Par exemple, aux États-Unis W.J. Wilson avance que, de façon générale, la ségrégation urbaine entre groupes d'appartenances diverses serait le résultat d'une dynamique sociale continuellement à l'œuvre, dont les impulsions sont autant socio-économiques que culturelles ou « raciales ». Dans la problématique de l'accès des minorités au logement, les questions de discrimination et de ségrégation des populations immigrées, « culturelles », « raciales » ou « visibles », seraient selon lui liées à celles de la pauvreté, en particulier de la « nouvelle pauvreté », et de la ségrégation urbaine³⁶.

Au Québec, entre autres témoignages et analyses, les entrevues que McAndrew et Potvin ont menées auprès de représentants d'associations de locataires montrent bien que le fait d'appartenir à un groupe d'immigration récent et d'être défavorisé du point de vue socio-

³⁴ GARON (1988), p. 26.

³⁵ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT, octobre (1997).

³⁶ WILSON (1996).

économique se conjuguent comme facteurs de harcèlement et de discrimination³⁷. Pour les auteures, il ne fait pas de doute que le domaine du logement constitue « *un lieu où se manifestent des comportements discriminatoires liés à la logique de marché et un secteur où le racisme explicite a été prouvé et mesuré* »³⁸. C'est ainsi que les familles aisées appartenant aux mêmes minorités ont plus de facilité pour accéder à un logement de leur choix³⁹. McAndrew et Potvin font remarquer que si un facteur social⁴⁰ de discrimination se conjugue avec la couleur, « *la discrimination est à la fois raciale et sociale, et tend à prendre des proportions dramatiques* »⁴¹.

Or, les ménages disposant de peu de revenus sont proportionnellement très nombreux chez les immigrés récents, comme le constate Ray pour les Centraméricains⁴². Dans l'ensemble du Canada cette situation touche également les Noirs, immigrés depuis longtemps ou même canadiens de naissance⁴³. Par ailleurs s'ils s'avèrent être également discriminés, ils se trouvent en surconcentration dans certaines zones urbaines, telles Côte-des-Neiges à Montréal, où les logements sont réputés bon marché et desquels les populations exclues des autres quartiers sont captives. Dans ces zones, les logements sont en général mal entretenus, voire insalubres. Elles jouent donc un rôle de « quartier d'accueil », mais en même temps, c'est là que « *l'on retrouve les plus démunis des membres des communautés culturelles, que l'on relève les plus sérieux problèmes de logements locatifs* »⁴⁴.

³⁷ MCANDREW et POTVIN (1996).

³⁸ MCANDREW et POTVIN (1996), p. 65.

³⁹ BERNÈCHE (1990).

⁴⁰ i.e. les chômeurs, les petits salariés, les assistés sociaux et les familles monoparentales à faible revenu, selon le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ).

⁴¹ MCANDREW et POTVIN (1996), p. 70.

⁴² RAY (1998).

⁴³ HUM et SIMPSON (1998).

⁴⁴ CONSEIL DES COMMUNAUTÉS CULTURELLES ET DE L'IMMIGRATION (1992), p. 9.

C) *La discrimination perçue*

Les résultats précédents coïncident globalement avec les perceptions de la population. Selon un sondage mené par Joly et Dorval⁴⁵, les personnes des minorités visibles encourent plus de risques d'être victimes d'actes discriminatoires que les autres. Parmi les groupes dits visibles, « les "Noirs antillais francophones" et les "autres Noirs" auraient un risque plus élevé d'être victimes d'actes de discrimination que les "Arabes" et les "Asiatiques" »⁴⁶. Par ailleurs, entre 15 % et 17 % des répondants des quartiers à forte concentration ethnique (Parc-Extension, Villeray, St-Michel, CDN, NDG) disent avoir été témoins d'actes de discrimination dans le logement⁴⁷.

⁴⁵ JOLY et DORVAL (1993).

⁴⁶ JOLY et DORVAL (1993), « Faits saillants », p. 9.

⁴⁷ JOLY et DORVAL (1993), tableau 4.3.1, p. 59. Notons cependant que plus la concentration de ces groupes est grande, plus les probabilités d'avoir été témoin d'un acte discriminatoire à l'endroit de leurs membres est grande... Ces résultats tendent à confirmer les hypothèses sur les risques de discrimination plus élevés des membres des minorités visibles.

3 MÉTHODOLOGIE

Rappelons que l'objectif spécifique visé par cette étude est de mieux cerner les critères des propriétaires de logements locatifs à l'égard des demandeurs de logements ainsi que de mieux cerner le lien qu'ils établissent entre ces critères et leur perception des clientèles appartenant à des minorités. Ce chapitre est consacré à décrire la méthode d'échantillon, le canevas suivi par les entrevues, et enfin, les principaux éléments du contexte dans lequel les discours devront être replacés.

3.1 Méthode d'échantillon

La nature exploratoire et qualitative des objectifs visés, ainsi que des contraintes de temps et de ressources, nous ont permis de limiter à 30 le nombre d'entrevues à réaliser. Celles-ci devaient porter sur des logements locatifs dont les personnes interviewées devaient être propriétaires. Les propriétaires ont été sélectionnés à partir des données relevées au rôle d'évaluation de la Ville, en fonction de trois paramètres : le quartier où devait être situé l'immeuble, le type d'immeuble dont il devait s'agir, et enfin quelques caractéristiques des propriétaires de ces immeubles.

3.1.1 *Les paramètres retenus*

A) *Le choix des quartiers*

Dans une première étape, il s'agissait de choisir les quartiers où seraient situés les logements locatifs sur lesquels porteraient les entretiens avec les propriétaires.

Pour optimiser la diversité de la composition ethnique des environnements choisis tout en minimisant la diversité socio-économique qui aurait risqué d'entraîner des variations de perception non contrôlables chez les propriétaires, nous avons choisi quatre quartiers

contrastés du point de vue ethnique mais rapprochés sur le plan socio-économique. Il s'agit des quartiers suivants :

- Hochelaga-Maisonneuve;
- Côte-des-Neiges (CDN)⁴⁸;
- Villeray;
- St-Michel.

Les deux premiers quartiers offrent des caractéristiques très contrastées au plan ethnique. Les deux autres se situent entre les deux extrêmes que les premiers représentent, tout en étant comparables du point de vue socio-économique. On trouvera en annexe la description de l'évolution et des caractéristiques actuelles de ces quartiers⁴⁹.

B) Les types d'immeubles sélectionnés

On a vu que les perceptions et pratiques des propriétaires à l'égard de leurs clientèles découlent statistiquement d'un ensemble de facteurs interreliés, et qu'il existe un lien entre la taille de l'immeuble détenu par un propriétaire, le fait qu'il habite ou non cet immeuble, et enfin, le type de gestion adopté par ce propriétaire.

En dernier ressort, nous avons considéré que la taille de l'immeuble constituait une variable suffisamment puissante pour l'utiliser comme critère de stratification. En revanche, nous ne voulions pas introduire dans l'échantillon des propriétaires dont les réponses aux questions étaient prévisibles. Nous avons donc exclu de l'univers échantillonnal les duplex, dont les

⁴⁸ Comme la population du quartier CDN offre un clivage socio-économique qui suit une ligne territoriale relativement nette entre le nord et le sud, nous avons retenu la partie la moins favorisée, qui regroupe en même temps le plus gros de la clientèle minoritaire, en très grande partie immigrée.

⁴⁹ La mesure la plus rapprochée du taux de vacance dans chacun des quartiers sélectionnés indique 5,6 % (CDN/Ville Mont-Royal/Outremont), 4,5 % (Plateau Mont-Royal/Villeray), 6,7 % (Hochelaga-Maisonneuve) et 9,6 % (Ahuntsic/Montréal-Nord qui inclut St-Michel). Voir SCHL, octobre 1997.

propriétaires occupants se fondent sur des critères subjectifs dans le choix de leur seul locataire, ainsi que les tours appartement que les propriétaires gèrent le plus souvent de façon impersonnelle. Nous avons donc ciblé les immeubles d'au moins trois et d'au plus 12 logements.

C) La sélection des propriétaires

Les personnes interviewées devaient être propriétaires d'un immeuble de 3 à 12 logements situé dans un des quartiers choisis. Pour éviter les propriétaires trop récents, dont les perceptions risquaient d'être peu comparables avec celles de propriétaires plus anciens, la période minimale de détention de l'immeuble fut fixée à 5 ans. Une limite supérieure de 20 ans fut aussi imposée afin d'éviter trop de variation due à des facteurs non pertinents dans le contexte de cette étude. La sélection s'est faite à même le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal.

Après avoir identifié sur les listes fournies les immeubles à retenir, leurs propriétaires furent contactés par téléphone. À cette étape, un premier questionnaire devait leur être administré afin de vérifier leur adresse de résidence, l'adresse de l'immeuble sélectionné et autres informations factuelles relevées au rôle, de leur demander l'année à laquelle remontait l'achat de leur immeuble et s'ils acceptaient de rencontrer un chercheur interviewer à une date, une heure et dans un lieu qui leur convenaient.

La prise de rendez-vous s'étant avérée pratiquement impossible, et les propriétaires se prêtant plus facilement à une entrevue téléphonique immédiate lors du premier contact, nous avons décidé de combiner les deux étapes en une seule. Les entrevues ont donc été faites au téléphone, lors du premier contact. Lorsque la personne le demandait, elle était rappelée dans les jours suivants afin de répondre à nos questions.

Après élimination des personnes absentes, des données périmées contenues au fichier, des non éligibles et des refus de répondre, nous avons constitué un échantillon de 30 propriétaires, dont

la répartition était prévue en proportions égales dans les deux quartiers opposés sur le plan de la concentration ethnique, soit 10 dans CDN où le pourcentage d'immigrés est le plus élevé et 10 dans Hochelaga-Maisonneuve où les immigrés sont pratiquement absents. Les 10 autres personnes ont été réparties également dans Villeray (5) et St-Michel (5), qui comptent des pourcentages d'immigrants situés à mi chemin entre ceux enregistrés dans les deux autres quartiers.

Les entrevues téléphoniques durèrent en moyenne 20 minutes. Avec l'accord des personnes interviewées, elles furent enregistrées. Les enregistrements ont ensuite été transcrits sur ordinateur en vue de servir de matériau à l'analyse.

3.1.2 L'échantillon final

L'échantillon final se compose de 30 propriétaires d'immeubles locatifs qui se distribuent tel que prévu selon le quartier. Les rues où sont situés les immeubles sur lesquels portèrent les entrevues apparaissent ci-dessous (tableau 1).

Tableau 1

Localisation des immeubles dont les répondants sont propriétaires

| Hochelaga-Maisonneuve | Villeray | St-Michel | Côte-des-Neiges |
|---|--------------------------------|--|---|
| Adam, Bourbonnière, Cuvillier, Darling, Davidson, Moreau, Ontario Est | Berri, De Lorimier, Lajeunesse | 24 ^e rue, 25 ^e rue, 41 ^e rue, 50 ^e rue | Appleton, Barclay, Linton, Plamondon, Van Horne |

Quant aux propriétaires eux-mêmes, ils sont non occupants pour les deux tiers (2/3) d'entre eux. Toutefois, cette majorité de non occupants est en partie due aux propriétaires de 6 à 12 logements, qui comptent pour plus des deux tiers de l'échantillon (22/30; tableau 2). Le ratio

occupants/non occupants et la tendance à la concentration de non occupants dans les immeubles de plus grande taille sont sensiblement équivalents dans chacun des quartiers.

Tableau 2

Propriétaires occupants et non occupants
selon le nombre de logements par immeuble

| | de 3 à 5 logements | de 6 à 12 logements | Total |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|-------|
| Propriétaire occupant | 5 | 5 | 10 |
| Propriétaire non occupant | 3 | 17 | 20 |
| Total | 8 | 22 | 30 |

3.2 La grille d'entrevues

Les entrevues téléphoniques ont considérablement modifié le contenu de la grille initiale, qui devait se faire en face-à-face. La durée s'en est trouvée réduite et par le fait-même, le contenu final s'en est avéré moins riche que prévu.

Les entrevues téléphoniques se sont déroulées dans le courant de l'été 1998. Elles ont duré entre 15 et 35 minutes selon le rythme de l'interlocuteur et son intérêt pour les thèmes abordés.

Le guide de l'entrevue visait une analyse qualitative des informations. Son format était donc celui d'un guide ou un canevas d'entrevue dont la fonction principale était d'identifier les thèmes et sous-thèmes à aborder avec les interviewés, l'entrevue elle-même permettant l'expression libre de l'interviewé sur les thèmes proposés. Cette grille comprenait⁵⁰ :

⁵⁰ On trouvera le questionnaire en annexe.

1. Une première section regroupant les questions fermées à être utilisées comme repères quantitatifs : année d'acquisition de l'immeuble par l'interviewé, prix de location des logements de l'immeuble sélectionné, nombre de logements non loués pour l'année en cours, etc. À cette section s'ajoutent les objectifs visés par les propriétaires interviewés lors de l'achat de l'immeuble. Les autres parties du questionnaire ne contiennent que des questions ouvertes.
2. Une deuxième section aborde les perceptions et les pratiques des propriétaires à l'égard des clientèles qu'ils visent, ainsi que leurs critères de sélection, leur application à différents types de clientèles et les méthodes de location qu'ils déclarent utiliser.
3. Une autre section porte sur les relations des propriétaires avec les locataires.
4. Enfin, une dernière section porte sur la perception des propriétaires de l'environnement démographique et socio-économique dans lequel est situé leur immeuble. Cette section porte principalement (mais non exclusivement) sur les clientèles dites « à risque » par les propriétaires. C'est à cette étape de l'entrevue que les perceptions sont dirigées par l'intervieweuse vers la clientèle « immigrée ».

3.3 Les fondements de l'analyse de discours

Nous nous limiterons ici à indiquer, d'une part, les fondements théoriques sur lesquels nous assoirons notre lecture des représentations sociales de la Différence chez les propriétaires interviewés, et, d'autre part, les indicateurs qui dans le discours et le contexte réel des entrevues, nous mèneront à évaluer le type de représentation avancé par eux.

3.3.1 Grille de lecture des représentations sociales de l'altérité communautaire⁵¹

Les difficultés de preuve associées au traitement des plaintes de discrimination raciale et ethnique s'expliquent sans doute par de nombreux facteurs dont, assurément, la difficulté de saisir la discrimination à travers les arguments avancés par un propriétaire pour justifier l'exclusion d'un demandeur de logement sur la base de l'appartenance ethnique ou raciale de celui-ci.

En effet, les arguments qui justifient l'exclusion émanent des différentes idéologies qui jalonnent successivement ou simultanément la société. Concrètement, cela signifie que, quelle que soit l'idéologie sociale dominante ou reçue à une époque et en un lieu quelconques, elle peut servir d'assise à un discours d'exclusion qui, par le fait-même, semble « normal » et recevable aux yeux d'une majorité d'individus, dont souvent, l'observateur lui-même. Si ce dernier n'est pas prêt à se mettre en question, les chances sont faibles qu'il soit capable de détecter le racisme sous-jacent à un discours d'exclusion. C'est pourquoi les auteurs récents avancent que le « racisme », comme discours, doit constamment être débusqué sous les fausses apparences de respectabilité ou de recevabilité qu'il revêt. Les accusations mutuelles de « racisme » auxquelles nous assistons régulièrement, souvent issues d'idéologies ou d'intérêts, ne feraient qu'occulter davantage le siège réel du « racisme ».

Selon de nombreux auteurs actuels, deux discours, dont l'analyse de Taguieff montre le caractère antinomique⁵², rendent compte des représentations de la différence. Selon cet auteur, un de ces discours est fondé sur la louange de la Différence; l'autre sur la louange de l'Égalité. Chacun correspond à l'idée fondatrice d'un rapport spécifique à la Différence : d'une part, préservation de sa différence à Soi, qui implique la reconnaissance de la différence de l'Autre; et, d'autre part, reconnaissance de l'égalité entre tous les individus, indépendamment de leur lignée ou

⁵¹ Nous nous inspirons principalement ici de la grille d'analyse de TAGUIEFF (1987).

⁵² Voir TAGUIEFF (1987).

appartenance. Chacune de ces visions du monde engendre également des dérives qui mènent à l'exclusion de l'Autre. L'exclusion est justifiée alors par un discours qui « colle » à l'idéologie reçue, ce qui le met à l'abri de toute suspicion. En d'autres termes, étant porté par des arguments issus du cœur-même de l'idéologie ambiante, le racisme peut passer inaperçu⁵³.

Un racisme prétextant le maintien de la Différence

La Différence, ainsi que les critères qui l'établissent, relève des représentations sociales de Soi. Historiquement du moins, la « Différence » a toujours été définie par rapport à Soi, c'est-à-dire par rapport à la collectivité à laquelle les individus s'identifient socialement. Les membres d'une société trouvent une identité distincte de celle des autres sociétés à travers des traits qui leur sont ou qu'ils croient leur être communs : traits culturels telles une croyance religieuse, une langue, etc., traits physiques (traits phénotypiques spécifiques à un groupe, par exemple).

Lorsque l'identité collective, perçue comme Différence de Soi, est érigée en absolu, il y a risque de dérive de l'idéologie de la Différence, dite « différentialiste », vers une représentation raciste de Soi. Car il s'agit dans ce cas de rester différent à tout prix, c'est-à-dire de tenir l'Autre à l'écart, pour qu'il n'entre pas en contact avec Soi, ce qui pourrait en altérer la « pureté », ou le caractère « unique ». Le « raciste différentialiste » juge l'Autre non seulement inassimilable puisque fondamentalement différent, mais en outre, il juge que cet Autre représente un danger de « dégénérescence », « d'altération », voire de « disparition » pour son propre groupe racial ou culturel⁵⁴.

La conséquence logique de cette vision des choses est évidemment l'exclusion de ceux jugés incompatibles avec Soi. La ségrégation raciale (ou culturelle) et les nombreux génocides qui

⁵³ Voir TAGUIEFF (1987).

⁵⁴ Les discours racistes actuels attribuent implicitement des caractères héréditaires à la culture. Race et culture jouent donc le même rôle dans certains discours racistes (TAGUIEFF (1987), WEBSTER (1992)).

jalonnent l'histoire et le monde actuel sont les conséquences extrêmes du racisme dit différentialiste. Dans les sociétés actuelles, même de droit, on observe parfois des forces ou des tendances qui revendiquent la fermeture des frontières aux individus dont la culture est jugée non compatible avec Soi. Cette tendance, bien représentée par exemple par le lepennisme en France, constituerait du racisme dont la justification emprunte à l'idéologie différentialiste⁵⁵.

Un racisme prétextant l'égalité des individus

Le racisme de type différentialiste a sans doute toujours existé⁵⁶. Mais dans le contexte de la modernité, fondée sur l'idée d'égalité universelle, qui émerge dès la fin du XVIII^e siècle, la différence comme justification de l'exclusion de l'Autre est supplantée par son contraire.

La modernité abolit les hiérarchies et les différences *de droit divin*, conçues comme immuables, et reconnaît à chaque individu la qualité de sujet de droit. En d'autres termes, la modernité se caractérise par une coupure radicale avec le monde ancien sur au moins un point : les différences innées (la lignée, le sang, etc.) doivent être abolies pour assurer l'Égalité (les différences observables ne sont que des attributs superficiels qui ne modifient en rien la nature de l'homme ni l'égalité fondamentale reconnue à chaque individu). Dans ce contexte, l'idéologie différentialiste perd vite du terrain pour être remplacée par l'idéologie égalitaire et universaliste. C'est à ces valeurs que le discours raciste propre à la modernité va se greffer et se conformer en apparence.

Dans sa deuxième formulation, le discours raciste « parasite » donc la logique de l'égalité individuelle et universelle. Bien qu'il reconnaisse abstraitement « l'égalité fondamentale » de l'Autre, il juge cet Autre en le comparant à lui-même, à la « civilisation », à la « culture » qui sont

⁵⁵ Il est à noter que le discours raciste de type différentialiste n'a pas à recourir à la notion de hiérarchie (ni raciale ni culturelle ni autre) pour exiger l'exclusion. Il lui suffit d'invoquer le « Droit à la Différence » et de faire de ce droit un absolu. Au contraire, cette formulation du racisme affirme l'égalité entre les races et les cultures, ce qui, tout en fondant « logiquement » l'exigence de leur séparation, lui sert en même temps d'alibi antiraciste (TAGUIEFF, 1987).

⁵⁶ Voir, par exemple, ARENDT (1951), TAGUIEFF (1987), MEMMI (1982).

les siennes, et sur cette base, il prétend que l'Autre est incapable d'atteindre l'égalité, soit d'assimiler les valeurs et les normes de cette civilisation ou de cette culture. Ce discours est parfois appelé « assimilationniste », ou plus couramment, de type « colonialiste ». Le raciste assimilationniste se déclare donc de civilisation ou de culture supérieures, l'Autre, parce qu'il est Autre dans les faits, reste à ses yeux inférieur tant qu'il ne cesse d'être Autre. Ce discours est bien sûr celui du dominant, le pouvoir détenu sur l'Autre étant d'ailleurs un élément supplémentaire dans les arguments énoncés.

L'exclusion (ici traitement inégal) du « racisé » est une nécessité pour le raciste dit d'assimilation, puisque pour conserver son pouvoir de domination, il doit s'assurer que le dominé reste Différent. Sans quoi, le raciste perdrait les arguments qu'il utilise pour justifier sa domination et son exploitation⁵⁷.

Cette logique raciste a historiquement servi de justification à l'esclavage et au colonialisme sous toutes ses formes. De nos jours, elle se transmet sous forme de préjugés (de type colonialiste) qui avancent comme arguments d'exclusion, par exemple, « l'incapacité culturelle » de certains immigrés de se conformer à « nos » normes ou à « nos » coutumes. On retrouve là des relents du colonialisme, les immigrés dont il s'agit étant principalement originaires de pays du Tiers Monde, soit d'anciennes colonies européennes⁵⁸. Les Africains ou leurs descendants sont particulièrement susceptibles de subir ces préjugés, et par conséquent la discrimination qu'ils produisent.

3.3.2 Les préjugés comme repère empirique des attitudes discriminatoires

Le préjugé est une idée reçue. Or, on vient de voir que deux idées reçues sont fondatrices chacune d'un discours raciste. La première consiste à croire que les différences culturelles,

⁵⁷ Voir MEMMI (1982).

⁵⁸ Alors que dans le cas du racisme différentialiste le raciste se dit non raciste du fait qu'il professe le maintien de la différence, dans le cas du racisme d'assimilation, le raciste peut se dire non raciste du fait qu'il affirme reconnaître pleinement l'égalité individuelle.

raciales, religieuses, etc., sont irréductibles, et par conséquent incompatibles : le contact de l'Autre est par le fait même considéré (préjugé) dangereux. La seconde consiste à s'attribuer une supériorité de groupe intrinsèque : l'Autre est par le fait même considéré (préjugé) « inférieur » et « incapable »⁵⁹.

Dans la vie de tous les jours, les préjugés envers un groupe portent à avoir des attitudes négatives et à adopter des comportements d'exclusion envers ce groupe.

A) *La mesure des préjugés*

De multiples études ont été effectuées aux États-Unis et au Canada sur les attitudes envers les différences ethno-culturelles et raciales. Elles utilisent des tests et des échelles de tolérance de type situationnel. Par exemple, au Québec, un sondage de 1993⁶⁰ affirme qu'une majorité de personnes interviewées dans les quartiers à forte concentration ethnique ont des contacts, dans leur environnement immédiat (voisinage, travail, amis, famille), avec des personnes d'un autre groupe que le leur. Malgré tout, bien que se trouvant généralement à l'aise avec les personnes des autres groupes, les personnes interviewées se disent « moins à l'aise » avec celles des groupes dits visibles en général, mais en particulier avec les Antillais anglophones. Ces résultats pourraient signifier que ce dernier groupe se trouve passablement isolé, ce dont laissait présager son taux élevé de ségrégation résidentielle. Toutefois, les Antillais déclarent ne ressentir aucun malaise envers les personnes des autres groupes. Il est reconnu cependant que ce type de résultats peuvent être équivoques, en raison, entre autres, de leur aspect très subjectif⁶¹.

⁵⁹ Selon TAJFEL (1969, 1970), le simple fait de classer des individus dans un groupe distinct suffit à alimenter les préjugés envers ce groupe. WEBSTER (1992) pour sa part, étudiant la société américaine, avance que le classement est en soi une conséquence des préjugés préexistants envers ce groupe.

⁶⁰ Ce sondage porte sur deux échantillons indépendants de répondants québécois, l'un représentatif de l'ensemble de la population, l'autre de celle de quartiers de la région Montréalaise ciblés en raison de leur degré de concentration de population non québécoise de souche (JOLY et DORVAL, 1993).

⁶¹ MACKIE (1985), p. 226-227. Ce type d'échelle a été utilisé dans nombre de sondages d'opinion.

B) La relation entre les préjugés et la discrimination dans le logement

Bien que la présence de préjugés défavorables à un groupe aille souvent de pair avec les pratiques discriminatoires envers les personnes de ce groupe, certains individus échappent cependant à cette tendance⁶². Les uns ont des comportements discriminatoires sans entretenir de préjugés; les autres, à l'inverse, ne se comportent pas de façon discriminatoire tout en entretenant de solides préjugés. Selon MacKie, il serait relativement courant de trouver ces deux catégories atypiques dans le secteur immobilier. En effet, soit la crainte d'une dévaluation des propriétés ou des logements incite certains propriétaires à refuser de vendre ou de louer à des « immigrés » ou à des « gens de couleur », sans pour autant avoir des préjugés racistes; soit, à l'inverse, certains individus entretiendraient des préjugés sans pour autant pratiquer de la discrimination. Les individus du premier groupe donneraient la préséance à leurs intérêts sur l'éthique d'égalité, alors que ceux du deuxième dévoileraient une forme d'hypocrisie visant à se montrer conformes aux codes anti-discrimination. Nous verrons plus loin que des individus des deux catégories atypiques de Merton ont été repérés à travers les interviews faites auprès des propriétaires de logement.

⁶² MERTON (1949) a montré qu'il existe quatre types d'individus : ceux qui n'ont pas de préjugés et ne font pas de discrimination; ceux qui ont des préjugés et font de la discrimination (individus typiques); ceux qui ont des préjugés mais n'ont pas de comportements discriminatoires; ceux qui n'ont pas de préjugés mais qui discriminent les individus de certains groupes (individus atypiques). Cette typologie a été vérifiée ultérieurement par SCHUMAN et JOHNSON (1976), puis par HLL (1981). Voir MACKIE (1985), p. 226 et suivantes.

4 LES RÉSULTATS

Les données factuelles recueillies permettent de situer les personnes interviewées par rapport à leur situation en tant que propriétaires de logements locatifs dans les quartiers choisis. Leur description sommaire fera l'objet de la première section de ce chapitre. La deuxième section sera consacrée à l'analyse des données de type qualitatif relatives aux perceptions des propriétaires.

4.1 Description des données factuelles

Lors des entrevues (été 1998), les deux tiers des propriétaires interviewés possèdent leur immeuble depuis au moins 10 ans et au plus 20 ans, puisqu'ils en sont devenus propriétaires entre 1978 et 1988. Au cours de cette période, le marché immobilier a considérablement fluctué. La fin des années 70 et le début de la décennie suivante ont été marqués par une montée fulgurante des prix des immeubles. Une période de stabilisation puis une autre de décroissance suivirent. En 1998, lors des entrevues, la reprise économique est encore trop timide pour parler de changement par rapport à la période creuse. Comme on le verra à travers les préoccupations qu'ils énoncent, les petits propriétaires qui ont acheté leur immeuble à prix fort sont d'autant plus mécontents de leur sort que le taux de vacance est élevé à ce moment. Sans aucun doute, cette conjoncture aura-t-elle un impact sur leurs attitudes envers les différentes clientèles. C'est dans St-Michel (3/5) et dans Côte-des-Neiges (5/10) que se trouve le plus grand nombre de propriétaires ayant acheté un immeuble après 1988 (période creuse). Dix d'entre eux (sur 13) détiennent des immeubles de 6 à 12 logements.

L'objectif qu'ils avaient lors de l'achat de l'immeuble sur lequel porte l'entrevue semble également avoir une grande influence sur les perceptions et les attitudes des propriétaires à l'égard de leurs clientèles. Deux objectifs principaux sont énoncés (tableau 3). Le premier est d'obtenir un rendement sur un investissement à plus long terme ou encore un supplément de revenu (19 cas/30). Le second est de disposer « d'un bon logement à bon compte » (les

locataires étant mis à contribution pour accélérer et faciliter le paiement de l'hypothèque) (7 cas/30). Une troisième catégorie, pas réellement pertinente en ce qui nous concerne, montre que certains immeubles sont obtenus sans projet face au secteur immobilier, comme par exemple, ceux qui proviennent d'un héritage (2 cas).

Tableau 3

Objectif à l'achat de l'immeuble selon la période de son acquisition

| | Avant 1988 | Après 1988 | Total |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| Investir à long terme et/ou supplément de revenu | 9 | 10 | 19 |
| Se loger | 5 | 2 | 7 |
| Obtenu par héritage | 2 | 0 | 2 |
| Pas de réponse | 1 | 1 | 2 |
| Total | 17 | 13 | 30 |

La conjoncture économique défavorable qui a suivi la fin des années 80 a compromis l'atteinte des objectifs visés par beaucoup de ceux qui ont acheté leur immeuble au cours de cette période. En effet, après l'avoir obtenu au prix fort, ils se retrouvent quelques années plus tard dans un marché qui les défavorise nettement en tant que petits propriétaires ayant une hypothèque à payer. En particulier, ce semble être le cas de ceux qui misaient sur un supplément de revenu.

Parallèlement, la fin des années 80 fut également le début d'une période difficile pour les locataires, qui s'appauvrirent considérablement. En outre affluaient dans ce contexte de nouveaux immigrants, s'établissant notamment dans Côte-des-Neiges.

Le changement de clientèle est noté par la majorité (17/23) des propriétaires qui ont répondu à la question. Ceux-ci évoquent surtout l'augmentation de la clientèle immigrante (CDN), l'appauvrissement de la clientèle et son roulement plus prononcé (H.M.) (tableau 4).

La très grande majorité des personnes interrogées disent recevoir des demandes de location de la part d'immigrants, sauf les propriétaires dont l'immeuble est situé dans Hochelaga-Maisonneuve. Ceci pourrait laisser entendre qu'il y a une auto-exclusion des immigrants eux-mêmes. Cette possibilité est aussi évoquée par un propriétaire de Côte-des-Neiges pour expliquer l'absence de « Canadiens français » dans son secteur.

Tableau 4

Changements observés dans la clientèle au cours
des dernières années selon le quartier⁶³

| Changement de clientèle observé | Hochelaga-Maisonneuve | Côte-des-Neiges | St-Michel | Villeray | Total |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------|----------|-------|
| Oui | 5 | 8 | 3 | 1 | 17 |
| Non | 2 | 0 | 1 | 3 | 6 |
| Total | 7 | 8 | 4 | 4 | 23 |

Un marché en baisse et une clientèle appauvrie signifient pour beaucoup de propriétaires des difficultés accrues pour arriver à louer les logements vacants, ainsi que des difficultés de recrutement d'une clientèle stable. Par exemple, dans Côte-des-Neiges, 9 propriétaires sur 10 affirment qu'il est difficile de louer au moment où ils sont interrogés.

⁶³ 7 personnes sur 30 n'ont pas répondu à cette question.

De plus, beaucoup se plaignent des « problèmes administratifs créés par la Régie du logement » ainsi que des problèmes de prostitution et de drogue qui affligeraient Côte-des-Neiges et Hochelaga-Maisonneuve.

Cependant, tous les secteurs des quartiers étudiés ne sont pas nécessairement touchés par les mêmes problèmes ni avec la même intensité. Par exemple, les propriétaires du quartier Hochelaga-Maisonneuve qui détiennent un immeuble dans la zone limitrophe au Plateau semblent connaître moins de problèmes en ce qui a trait à la location. Ils expliquent leur situation en évoquant le « débordement » de la clientèle du Plateau vers leur quartier.

Les propriétaires dans les secteurs les plus touchés par ces problèmes et par l'appauvrissement de la clientèle ont cependant tendance à adopter des moyens spécifiques pour recruter ou garder le type de locataires qu'ils souhaitent avoir.

Quatorze des propriétaires interrogés disent avoir recours à un ou à plusieurs moyens particuliers pour s'assurer de louer leurs logements vacants à des locataires acceptables à leurs yeux (tableau 5). La plupart (12 sur 14) aiment mieux garder un logement vide plutôt que de le louer à un locataire « à risque ». La majorité des logements dont ils parlent (10 logements sur 12) sont détenus dans Côte-des-Neiges (6) et dans Hochelaga-Maisonneuve (4). Les autres procédés particuliers consistent à faire des concessions sur le prix du loyer lorsqu'on veut garder un bon locataire; à louer au mois, ce qui facilite la tâche lorsque vient le temps de se débarrasser d'un « mauvais locataire »; et enfin à exiger un bail à long terme pour garder les locataires et étirer ainsi les périodes entre les travaux à effectuer dans les logements.

Tableau 5

Utilisation de moyens particuliers de location, par quartiers⁶⁴

| | Hochelaga- Maisonnette/ Côte-des-Neiges | Villeray/ St-Michel | Total |
|---|---|------------------------|-------|
| Utilisation de moyens « particuliers » | 12 | 2 | 14 |
| Utilisation de moyens courants seulement ou n'ont pas répondu à la question | 8 | 8 | 16 |
| Total | 20 | 10 | 30 |

Quant aux moyens de location habituels, ils demeurent en usage. Il s'agit des annonces dans les journaux, généraux ou de quartier, des affiches à la porte, du « bouche à oreille ». Ceux qui éprouvent des difficultés pour louer cumulent parfois ces moyens. Ainsi, 10 propriétaires sur 22 (qui ont répondu à la question) utilisent divers moyens simultanément, tandis que les 12 autres n'en utilisent qu'un seul. Parmi ces derniers, 6 se limitent à une affiche à la porte, 5 aux petites annonces dans les journaux⁶⁵ et un seul dit ne se fier qu'au « bouche à oreille ».

Par ailleurs, 6 sur les 7 propriétaires qui louent facilement leurs logements n'utilisent qu'une seule méthode de location. Par comparaison, parmi ceux qui trouvent difficile de louer (15 cas), 6 n'utilisent qu'un seul moyen, tandis que 9 en utilisent plusieurs (tableau 6).

⁶⁴ Les quartiers ont été regroupés car la répartition des réponses est identique dans Hochelaga-Maisonnette et Côte-des-Neiges d'une part, et dans Villeray et St-Michel d'autre part.

⁶⁵ Notons que la méthode qui consiste à passer par les journaux pour louer un logement vacant peut être un critère de sélection pour les propriétaires. Certains font paraître des annonces dans les quotidiens francophones ou anglophones. D'autres préfèrent les journaux locaux ou communautaires et ciblent alors une clientèle spécifique.

Tableau 6

Stratégies de location selon la présence ou non de difficultés

| Facilité de location | Location par moyen unique | Location par cumul de moyens | Total |
|----------------------|---------------------------|------------------------------|-------|
| Oui | 6 | 1 | 7 |
| Non | 6 | 9 | 15 |
| Total | 12 | 10 | 22 |

Enfin, 6 propriétaires sur 30 affirment ouvertement exclure des demandeurs de logement en se fondant sur des critères de condition sociale ou d'origine ethnique ou nationale, tandis que 22 autres personnes sur 30 prétendent n'exclure personne. Par contre, le discours et les commentaires de plusieurs de ces derniers laissent présager de comportements marqués par une forme ou l'autre d'exclusion. Pourtant, ils disent louer leurs logements aux alentours de 400 \$ par mois, avec un minimum de 300 \$ et un maximum de 525 \$. Or à Montréal, ces prix font partie des plus abordables, soit des plus recherchés par les personnes considérées à risque par les propriétaires.

4.2 Les discours énoncés

Compte tenu des nombreuses dimensions qu'implique la dynamique du marché locatif, nous aborderons les discours des propriétaires à l'égard des demandeurs de logement et de leurs locataires selon « *la perspective plus complexe et particulière d'un marché du logement dans lequel des propriétaires, quelles que soient leur race, leur couleur, leur origine ethnique ou nationale, s'appuient sur la position de force qui est la leur dans ce marché, pour s'en prendre à des locataires*

*que leur capacité de payer, leur âge ou leur origine "raciale" ou ethnique rend vulnérables à la discrimination à tous égards ».*⁶⁶

Nous postulons donc que, malgré l'avantage amoindri des propriétaires au moment où ils ont été interviewés, ils n'en détiennent pas moins une position de force à l'égard des aspirants locataires. Cependant bien peu de propriétaires se vantent de comportements discriminatoires, notamment envers les personnes qui reçoivent des prestations du bien-être social et celles qui sont d'origine étrangère ou d'aspect « visibles ». En effet, tous savent qu'il s'agit d'actes illégaux dont les auteurs peuvent s'attirer divers ennuis.

Afin de pouvoir relier les discours sur l'altérité à un ensemble de préoccupations plus générales avancées par les propriétaires, nous commencerons par faire brièvement état de ces dernières. À la lumière des résultats de cette première section, nous aborderons dans une deuxième la question de la perception de la différence ethnique et raciale.

4.2.1 Les grands thèmes abordés

Les propriétaires interviewés ont principalement répondu ou fait part des thèmes suivants : l'état du marché immobilier, les locataires, les critères qui président au choix de ceux-ci, et enfin, « le système » qui les régit.

A) Le marché immobilier et la clientèle au moment des entrevues

Il est clair que lors des entrevues, qui se déroulent au cours de juillet et août 1998, les propriétaires interviewés se sentent en majorité très défavorisés par la conjoncture dans l'immobilier. Certains expriment même le souhait de pouvoir « se débarrasser » de leur

⁶⁶ LESCOPI (1988), p. 24.

immeuble, ce qui par ailleurs selon eux leur est impossible sans subir une trop grande perte par rapport à leur investissement.

Leur perception de la clientèle n'est guère plus favorable que leur perception du marché. À la question « Depuis dix ans, avez-vous noté des changements dans la clientèle? » la même réponse revient encore et encore. À titre d'exemple, citons un propriétaire d'immeuble dans Hochelaga-Maisonneuve :

*P. Définitivement. Je vois un gros appauvrissement de la population.
Les gens ne peuvent pas payer.*

Certains établissent un lien entre la conjoncture économique et des locataires dont le comportement laisserait à désirer. Ainsi ce propriétaire dans Côte-des-Neiges :

I. In the years that you have been a landlord, have you noticed any changes in your clientele? I mean, have people changed or have the tenants changed?

P. Well, they got a lot worse. A lot more disrespectful. The cleanliness of the apartments has gone downhill. They demand everything and then you can't even raise the rent \$5 because there is so much competition out there, and it is not easy.

I. So why do you think the tenants have gotten worse?

P. Well, they feel they can get away with more, you know. And they can, you know, and they do.

I. So this change in the clientele must make the situation even more difficult for you then it was when you first got involved in it?

P. Well, anybody who's involved would get out if he can. (...) Yeah. I have a few friends in the business as well, and they would get out if they could. But you can't get out, that's the problem.

Bien entendu, la majorité des propriétaires se plaignent de cette situation, dont ils ne peuvent éviter les contrecoups, notamment en ce qui regarde le choix de leurs locataires. Seuls ceux qui gardent leurs locataires pendant plusieurs années et qui considèrent avoir de « bons logements » et de « bons locataires » n'ont pas trop à se plaindre, bien que, comme nous le verrons plus bas, ils disent faire certains compromis pour retenir leurs locataires.

B) Le « locataire idéal » et son inverse

Pour introduire le thème du locataire, nous avons demandé aux interviewés comment ils conçoivent le « bon » (« idéal ») et le « mauvais » (« à éviter ») locataires. La première question entraîne une réponse évidente et unanime, bien mise en évidence par ce propriétaire dans Villeray :

P. Un locataire idéal c'est un locataire qui, disons, paie son loyer mensuellement, qui est relativement discret pour ses voisins, et, je ne sais pas. Un locataire idéal, c'est comme dans n'importe quel domaine, la personne qui rencontre les obligations de paiements et respecte la vie ambiante des autres locataires, la tranquillité des autres locataires, et prend soin du logement en tant que locataire. C'est ça un locataire idéal. C'est quelqu'un qui paie bien, quelqu'un qui est discret par rapport à ses voisins, et qui prend soin du logement..

De plus, comme le signale un propriétaire dans St-Michel, si un tel locataire n'exige du propriétaire ni réparations ni entretien usuel (peinture, etc.), c'est encore mieux.

Cependant, les logements dont il s'agit ne sont certainement pas luxueux et n'attirent donc pas une clientèle fortunée. Qu'il s'agisse de couples, de personnes seules ou de familles, les clientèles de ces logements ont habituellement des revenus modestes, voire très faibles. Aussi, la plupart se considèrent heureux s'ils sont payés et s'ils arrivent à louer à des locataires qui ne font pas de vandalisme. Beaucoup de propriétaires réduisent donc leurs attentes face au locataire idéal en se rapportant au contexte, tel cet autre propriétaire dans St-Michel :

P. Moi, la seule chose que je demande, c'est qu'il rencontre son loyer à tous les mois... Présentement, la plupart des gens qui restent dans ces logements-là, c'est des personnes à bas revenu... Donc, pour eux, c'est très difficile de faire ça. Moi, la seule chose que je demande à un locataire c'est de rencontrer son loyer à tous les mois, puis le reste... Je n'ai pas de préférences.

En général, les propriétaires sont plus loquaces sur le sujet du « mauvais locataire ». Quel est donc ce « locataire à éviter » selon eux?

Cette question a comme effet de permettre aux interviewés d'exprimer leurs doléances au sujet des « mauvais locataires », et de dévoiler leur hantise des vandales et des « mauvais payeurs », comme le souligne le même propriétaire :

P. C'est des gens qui détruisent tout au bout de 2 mois; qui ont tout détruit dans le logement; qui ont défoncé des murs... Et puis qui nous entraînent des réparations énormes. Et puis après ça ils « dégarpissent » après 2 mois, et puis, bien là, il faut réparer et tout recommencer...

Beaucoup de propriétaires de logements situés dans Côte-des-Neiges sont particulièrement mécontents de leur clientèle. Le discours suivant revient à maintes reprises sous des formes à peine différentes⁶⁷ :

P. On devrait... Il y a des choses, par exemple, qu'on devrait dire... Par exemple, dernièrement on parlait des taudis, parce que moi je suis dans Côte-des-Neiges, et on parle des taudis de la Côte-des-Neiges. Bien, les taudis, ce n'est pas les propriétaires qui font les taudis. Ce sont les locataires qui font les taudis. Vous mettez là-dedans des gens qui sont des porcs. Ils devraient vivre dans les porcheries, pas dans des logements. (...). Mais ça, quand vous louez à quelqu'un, vous ne le savez pas. (...) La personne va être là un an, la première chose que vous savez, c'est qu'ils ont tout démoli. C'est sale, il y a des coquerelles, et vous avez une maison qui est comme ça, vous savez?

I. Oui?

P. Mais s'il y en a à une place, on me dit, "C'est de votre faute monsieur, s'il y a des coquerelles". Comme si un propriétaire allait chercher des coquerelles chez le voisin pour les amener chez lui. Vous savez? Enfin, il y a toutes sortes de trucs comme ça. On devrait faire une chose qui depuis longtemps existe dans d'autres pays, c'est un état des lieux. Et quand la personne s'en va, et si les lieux ne sont pas en bon état comme elle les a trouvés, c'est à elle de payer la note.

Un propriétaire de logement depuis vingt ans dans Côte-des-Neiges résume ainsi son expérience :

P. Well there's been so many... I've been in the business for over 20 years... It's been one horror story after another. One tenant actually even robbed us, you know.

⁶⁷ Les entrevues se déroulaient peu de temps après un reportage télévisé sur l'insalubrité de certains logements dans le quartier Côte-des-Neiges.

Dans Hochelaga-Maisonneuve, en plus de la pauvreté, ce sont les problèmes de prostitution et de drogue qui hantent les propriétaires interviewés :

P. En ce moment, c'est que c'est un coin qui a beaucoup de prostitués, il y a beaucoup de drogues. Les locataires qu'on a c'est soit des drogués, soit des « B-S », ou ... ceux qui sont partis cette année, en bas, les portes de chambres, tu sais, des coups de poings passés de bord en bord à travers la porte, des trous dans les murs.

C) Les critères qui président au choix d'un locataire

Néanmoins, certaines règles doivent en principe être suivies lorsque l'on offre un logement en location : un formulaire standard est recommandé et d'ailleurs offert par la Régie du logement. La demande du premier candidat qui se qualifie, par ordre d'arrivée, a en principe priorité sur les autres. En contrepartie, le propriétaire n'est pas tenu de louer à un locataire qui ne se qualifie pas selon les critères préétablis. Le principal de ces critères est le revenu de l'aspirant locataire, qui doit être suffisant pour permettre à celui-ci de défrayer les coûts du loyer compte tenu de ses autres dépenses usuelles. Traditionnellement, il était conseillé de ne pas investir plus que 30 % de son revenu net dans le paiement du loyer. Au cours des deux dernières décennies cependant, les prix de location ont augmenté plus vite que les salaires, de sorte que la référence du 30 % est obsolète, beaucoup de gens, notamment les moins fortunés et les assistés sociaux, devant accorder une part beaucoup plus importante de leur revenu au loyer⁶⁸. Pareillement, il est interdit d'exclure de la location d'un logement de son choix toute personne qui ne dispose comme seul revenu que de prestations de l'État, en autant que cette personne fournisse au propriétaires les garanties usuelles.

Un propriétaire dans Villeray explique ce que signifie signer un bail pour les partenaires impliqués, de même que les conditions et obligations que ce bail entraîne pour les locataires :

⁶⁸ Voir GARON (1997).

I. Alors les renseignements demandés...

P. Comme n'importe... N'oublions pas que c'est un contrat de 4000 \$ à 5000 \$ que nous passons aux locataires. C'est un contrat d'une valeur de 4000 \$ à 5000 \$, ça fait partie de... Allez à la banque emprunter 4000 \$ à 5000 \$, ils vont vous demander certaines informations, ce qui est normal... Si je vais demain matin m'acheter un stéréo de 2000 \$, ils vont me demander des références. Si je veux le mettre sur une carte de crédit ou si je veux le payer comptant.

I. Quels sont les critères que vous utilisez pour décider si la personne est capable de payer ou non?

P. C'est le respect des obligations. Si la personne a respecté ses obligations antérieures, elle n'est pas une personne qui fait des chèques sans fonds. Donc, c'est les critères habituels de crédit.

I. Est-ce qu'il y a des gens à qui vous ne louez pas?

P. Non (...). Sauf s'ils ne respectent pas les critères. Si la personne veut avoir un loyer de 500 \$ puis elle en gagne 250 \$ par mois, elle n'est pas capable de rencontrer les obligations monétaires qu'elle veut signer. C'est dans ce sens là.

I. D'accord. Donc vous louez à tout le monde sauf à ceux qui, ceux dont vous jugez...

P. Ce n'est pas que ... je n'aime pas le mot, je n'aime pas le mot vous louez « pas » sauf, je loue... C'est-à-dire, j'ai des immeubles, j'ai des gens de différentes nationalités et de différents statuts sociaux. Ce n'est pas une question de statut, c'est pas une question de nationalité, c'est une question de rencontrer les obligations..., Comme je vous ai dit tantôt, si vous passez un contrat avec moi de 5000 \$ je dois m'assurer que vous êtes capable de rencontrer les obligations avec quoi vous vous engagez. C'est ça les critères. »

Nous voulions évaluer au cours de l'entretien avec les propriétaires si les règles à suivre étaient respectées et dans quels cas elles ne l'étaient pas.

Nous avons vu plus haut que des critères subjectifs se glissent inévitablement dans le processus qui mène au choix d'un locataire. Mais en réalité, les entretiens dévoilent plus que de simples préférences somme toute inévitables. Ils dévoilent la présence de discrimination au sens de la Charte. Cette discrimination est toutefois très rarement avouée, les propriétaires étant prévenus des conséquences qu'un tel comportement pourrait entraîner pour eux. Il nous faut donc la déduire, encore une fois, de leurs affirmations et contradictions, lesquelles se présentent lorsqu'on aborde, entre autres, le choix d'un locataire.

Comment distinguer le « bon locataire » de celui « à éviter »? Quels sont les critères utilisés? Telles étaient les questions posées aux propriétaires. Bien que ceux-ci avouent très rarement enfreindre les règles, on s'aperçoit vite que la plupart des critères de décision sont subjectifs et

que les « règles » sont dans bien des cas contournées. Beaucoup font abondamment état de leur expérience, sur laquelle ils basent leur opinion à l'égard de telle ou telle catégorie de clientèle.

L'exclusion des assistés sociaux

Si certains propriétaires disent suivre les « règles », la plupart introduisent des éléments subjectifs qui dévoilent quelques réticences. À ce sujet, le leitmotiv de l'ensemble des entrevues concerne la pauvreté des demandeurs de logement, en particulier des assistés sociaux.

Un propriétaire dans St-Michel explique pourquoi il se méfie des demandeurs de logement dans cette situation :

P. On n'a aucun recours contre ces gens-là hein? Parce que, premièrement, c'est des gens qui ont aucun bien, aucune... Bien, ils ont rien. Soit qu'ils sont sur le bien-être social ou qu'ils sont en voie de l'être. Donc, les reconnaître, c'est quoi? Par la Charte des droits de l'homme on ne peut pas faire de dossier pour les lister, puis surtout que je crois que l'ancien propriétaire est bien content de les voir partir... »

I. Alors la référence de l'ancien propriétaire ne veut pas dire grand' chose?

P. Non. Bien, des fois ça ne veut pas dire grand' chose. Donc, c'est... Comment vous dire? C'est d'essayer de se faire la meilleure opinion possible, de sentir, tu sais... ».

Le manque de crédibilité de l'ancien propriétaire est presque général en ce qui concerne les assistés sociaux. Les raisons en sont toujours les mêmes : un propriétaire aurait tout intérêt à voir partir un locataire assisté social, selon l'opinion des interviewés :

I. Et comment est-ce que vous décidez, quand la personne se présente et vous dites que le loyer va être 300 \$ par exemple, comment est-ce que vous savez que la personne va être capable de payer ce loyer-là? Est-ce que si la personne dit, « Oui, oui, oui », vous dites OK et vous faites confiance ou bien...? C'est la seule façon?

P. Ah madame, c'est une façon. Moi, j'ai jamais essayé de trouver... Parce que des fois il y a des gens qui sont sur le bien-être social et comment je vais savoir s'ils sont capables de payer ou ils ne sont pas capables de payer. Moi je... Des fois je demande des renseignements : où ils travaillent. (...) Et des fois on va demander un numéro de téléphone, s'il est vrai que la personne travaille dans cet endroit. S'il

travaille c'est correct. Des fois, on a aussi des réponses... Mais moi je n'appelle jamais l'ancien propriétaire s'il me donne le nom et le numéro de téléphone parce que des fois son ancien propriétaire il veut se débarrasser de lui. Si on demande de l'information, il dit, « Oui, oui, oui ».

I. Ah bon.

P. Oui. Comprenez-vous?

I. Il y a d'autres propriétaires qui m'ont dit la même chose. Ils n'appellent jamais l'ancien propriétaire pour la même raison que vous.

P. C'est ça. Parce que moi, ça m'arrive la même chose et moi je dis « Oui, oui, oui ».

I. Ah, vous dites la même chose. ...Est-ce qu'il y a des gens à qui vous ne louez pas? Par exemple, des gens sur l'aide sociale, ou des familles avec trop d'enfants. Est-ce que vous dites, « Non, ça c'est trop petit pour vous, » ou bien...?

P. Non, non. Jamais. Je n'ai jamais fait une chose pareille. (propriétaire dans Côte-des-Neiges)

Quand on loue des logements mal entretenus à un prix relativement bas, on ne peut pas s'attendre à recruter des locataires nantis. Aussi, bien que selon les propriétaires la pauvreté en soi rende leurs locataires « à risque », ils ne peuvent exclure les demandeurs de logement sur ce seul critère puisqu'ils ne pourraient alors recruter aucune clientèle. Toutefois, parmi les pauvres, les assistés sociaux sont considérés comme des locataires à éviter, voire à exclure. Ainsi en témoigne une très grande proportion des propriétaires :

I. And how do you...? What's the tenant to avoid? The tenant from hell?

P. I don't like to... You don't like to generalize, but anybody on social assistance you want to stay away from.

Les préjugés demeurent quant aux capacités des assistés sociaux d'établir des priorités valables :

P. Well, for some reason they think that paying the rent is not their priority and so they stiff you and go to the casino and play, you know. It's just a mess.

Cette perception semble largement répandue :

I. Et en général, quel genre de difficultés est-ce que vous avez avec vos locataires?

P. Bien, j'ai des difficultés avec les gens qui sont sur le bien-être. Ça c'est vraiment le pire monde que je pourrais prendre parce qu'ils viennent, ils paient les premiers trois mois, et après, bingo, ils ne te paient pas.

I. Ah oui?

P. Ça c'est le pire monde que je pourrais prendre.

Certains tentent de justifier leur perception négative des assistés sociaux :

P. Ce sont les gens sur le BS qui sont le plus gros problème, les pires. Et je vais vous dire pourquoi. Parce que ce sont des gens qui sont irresponsables, et ils savent qu'ils sont intouchables.(...) Je ne vous dis pas que tous les gens sur le BS sont malhonnêtes, faites attention là. Parce que j'en ai eu qui ont été bien corrects.(...) Mais je dis qu'il y a des cochons (sic) qui eux devraient être pénalisés qui ne le sont pas. C'est que c'est eux qui font la renommée du BS.

D'autres, qui semblent relativement tolérants à première vue, deviennent méprisants dès qu'ils abordent le sujet des assistés sociaux :

P. (...) You have to understand that people come from and out of town, they are down and out. But if you sense that they are going to be good right? You sort of give them a break right?

I. Yeah.

P. On the other hand, you get some people and they are really shifty in their answers, and you can't follow up on any reference. (...) All right? I mean, don't forget, we live in this great (...) society here where you can be on welfare and you don't have to answer a damn thing.

Enfin, si certains disent ne pas faire de discrimination ouverte, c'est par peur des problèmes :

I. Est-ce que louez à des gens qui sont sur le bien-être?

P. On est bien obligé, sinon on a des problèmes avec la Régie, on n'a pas le droit de pas leur louer.

La note de passage : travailler

Le même phénomène se répète partout. Il semble donc que de détenir un emploi soit un pré requis pour être admis comme locataire dans la plupart des logements dont les propriétaires interviewés nous ont parlé. Certains ne s'embarrassent d'ailleurs pas de faux-fuyants. Interrogé sur les critères sur lesquels il se base dans le choix d'un locataire, ce propriétaire de Hochelaga-Maisonneuve répond :

P. Bien, disons qu'il faut toujours qu'une personne travaille automatiquement.

Pour certains propriétaires, détenir un emploi, quel qu'il soit, représente une coupure avec la situation d'assisté social, car comme l'avance un autre interviewé de Hochelaga-Maisonneuve, en cas de non paiement, le salaire peut être saisi :

I. Est-ce que ça vous est déjà arrivé qu'un locataire ne pouvait pas payer?

P. Ah misère, oui.

I. Et... qu'est-ce que vous faites dans ce temps-là?

P. Bien, des fois on va essayer de s'en défaire un point, c'est tout. (...). Pour ce qui est des assistés sociaux, on n'a comme aucun recours; zéro recours. (...). C'est de l'argent perdu. S'ils nous payent pas on met un «X» là-dessus. On ne reverra jamais cet argent-là. C'est pour ça que les gens sont réticents. Quelqu'un qui travaille, on peut faire saisir. Mais quelqu'un qui ne travaille pas, qui est sur l'assistance sociale, tu n'a aucun recours, ça fait que tu ne peux rien faire

Une propriétaire dans Villeray explique les conséquences du défaut de payer le loyer par un locataire :

I. Alors vous dites non si la personne dit, « Je suis sur le bien-être social » c'est trop. Vous savez que ça va vous causer des problèmes?

P. Oui.

I. Oui hein?

P. Je ne le fais pas. J'ai eu beaucoup des problèmes avec une femme sur la rue (...). J'ai vendu cette maison. Ah, ça m'a donné beaucoup de troubles.

I. Ah, oui?

P. Ah oui, ah oui, ah oui. Parce que cette femme du bien-être social... C'est très difficile... Parce que le monde... J'ai des taxes à payer, les assurances, c'est le propriétaire... ça ne paye pas. C'est trop difficile... Bon, des fois le chèque vient, on va à la banque et il n'y a plus d'argent. J'ai connu... J'ai connu ça. J'avais cette maison 3 ans et j'ai eu beaucoup de problèmes avec ça. C'est pas pour tout le monde. Les personnes sur le bien-être social, c'est pas bon.

I. ... Non?

P. Parce qu'ils ne font pas beaucoup d'argent pour vivre.

Les autres locataires « indésirables »

Outre les assistés sociaux, certains propriétaires craignent particulièrement les vandales. D'ailleurs, bien que cette perception ne semble pas générale, le vandalisme est très souvent

associé au fait d'être assisté social ainsi qu'à la prostitution et à la consommation de drogues.

Ces craintes réfèrent parfois à des expériences malheureuses :

P. *Mais, c'est parce que ceux qui sont partis cette année, en bas, les portes de chambres, tu sais, des coups de poings passés de bord en bord à travers la porte, des trous dans les murs .*

I. *Oui? Puis, est-ce que c'est en la faisant visiter qu'il (son mari) va voir que telle et telle personne ne fera vraiment pas l'affaire?*

P. *Il y en a, oui. On appelle aussi l'ancien propriétaire, mais ça c'est pas toujours... Parce que ce n'est pas sûr non plus que le nom qu'il nous donne c'est vraiment son ancien propriétaire là. Il y en a un cette année qui voulait louer puis, il nous a appelé, il dit : « Moi, il me reste juste 10 jours pour sortir de mon logement. Je suis obligé de sortir en dedans de 10 jours. » Ça fait que, si là je sais qu'il est obligé de sortir en dedans de 10 jours, c'est qu'il y a eu un jugement de la Régie des loyers à quelque part là. ... On ne fait pas d'enquête de crédit, rien de ça. Je le sais qu'il y en a qui le font là, mais... On fait juste s'informer à l'ancien propriétaire pour savoir quel sorte de locataire qu'il était. Des fois on les refuse... Bien, c'est arrivé deux fois qu'on a refusé à cause de... En parlant à l'ancien... Des fois, quand mon mari n'est pas sûr, il appelle l'employeur... pour savoir s'il travaille vraiment là. »*

Dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, les propriétaires excluent les gens qu'ils soupçonnent de prostitution ou de consommer de la drogue :

P. *Dans le quartier, et bien, évidemment je ne louerai pas à des gens qui... Comme des vendeurs de drogues, des prostituées, toute ça. Ça je vois ça comme la peste.*

I. *Est-ce que pour ça vous les reconnaissez aussi ou bien...?*

P. *Ah ça, c'est assez facile. Moi, je leur dis, « Bien écoute, là, il y a deux personnes qui ont visité avant vous là. Puis selon la réponse qu'ils vont me donner... »*

Sans doute à cause d'une expérience personnelle, un propriétaire de CDN considère que :

P. *Le plus gros problème c'est les gens qui tombent sur le chômage. Avant que le chômage entre ils sont quoi, un gros mois sans revenu de chèque. Un mois, des fois c'est 8 semaines... Bon alors, ces 8 semaines-là, le compte d'Hydro, le compte de Bell ont remonté, la bouffe tout ça. Donc, au moins les 2 premiers chèques se chômage doivent aller pour pas qu'il se fasse couper l'électricité, pour pas qu'il se fasse couper le téléphone. Tu sais? Donc, comment voulez-vous... Là là, c'est rendu que c'est 3 mois de loyer qu'il ne m'a pas donné avec tout ça. Comment voulez-vous qu'il rattrape tout ça? ... C'est vraiment, c'est les gens qui tombent sur le chômage qui sont mon plus gros problème. Qu'est-ce que vous voulez? Ce n'est pas vraiment leur mauvaise volonté, je le sais qu'ils en ont pas d'argent. Ça pour moi c'est un problème.*

D) Le « système »

Selon la perception des propriétaires, le « système »⁶⁹ est fait pour les locataires au détriment des propriétaires. En particulier, il protège les mauvais payeurs, surtout s'ils sont assistés sociaux. Selon certains, un locataire qui en comprend les avantages, peut utiliser le système pour différer de plusieurs mois son éviction. Une propriétaire dans Hochelaga-Maisonneuve, interrogée sur la façon dont elle règle les problèmes qui se produisent avec les locataires, relate l'histoire suivante :

P Habituellement on les a (les problèmes) toujours réglés à l'amiable. Exceptez un que là... Eux autres étaient sur le « B-S », puis il a fallu aller à la Régie des loyers et compagnie là. Ça l'a été à l'extrême là. ... Oui, parce que lui il savait comment... Parce que pour aller à la Régie des loyers fallait que tu envoies une lettre enregistrée. Mais lui, il n'est pas allé la chercher, parce qu'il savait en n'ayant pas sa lettre, nous autres on ne pouvait rien faire. Ça fait qu'il a fallu l'envoyer par huissier. Puis le huissier, bien là ils ne répondaient pas à la porte. Le huissier a cogné là pendant une semaine, puis il ne répondait pas parce qu'il savait que c'était le huissier. Puis, après ça, bien là, il avait eu le jugement de la Régie des loyers qu'il avait 10 jours pour sortir. Après 10 jours il n'est pas sorti. Il me dit, « Bien, pour me faire sortir, ça te prend ça, ça, ça. Ça te prend un jugement de la cour, puis ça te prend un huissier, puis... ». En tous cas, il savait... C'est lui qui nous disait quoi faire là. Mais à chaque fois il retardait d'une semaine ou deux. En tous cas, ça a duré pas loin de 6 mois là.

Selon beaucoup de propriétaires, les locataires ont des droits, « trop de droits », et peu d'obligations. Ce thème, abordé spontanément est revenu avec une certaine régularité :

P. Maintenant, on ne peut plus prendre qui on veut; on ne peut pas refuser du monde, on est obligé de prendre n'importe qui.

Enfin, le thème de la perception du loyer à la source est revenu à plusieurs reprises dans le discours des propriétaires, dans Hochelaga-Maisonneuve surtout :

P. Je n'ai pas de problèmes pour les locataires, non. Mais, pour le système, qu'il fasse pour les gens comme... De plus en plus il y a des assistés sociaux-là. Qu'ils fassent un système où on peut

⁶⁹ Dont la Régie des loyers et la procédure légale qui entoure les conditions d'éviction d'un locataire.

percevoir ça directement. Où ils s'engagent à payer leur loyer, au moins. C'est malheureux pour eux et pour nous.

I. Alors, vous vous trouvez...? Est-ce que les abus, les pires abus, c'est vraiment les gens qui reçoivent de l'aide sociale?

P. Oui, parce qu'ils savent qu'on ne peut pas les atteindre en quelque sorte. Bien, je dis pas tout le monde mais il y en a qui profitent du système, qui maîtrisent ça, puis ils savent qu'on ne peut pas... Même si on a une décision de la Régie, qu'est-ce qu'on peut faire? Rien du tout. Après avoir dépensé de l'argent pour le poursuivre et tout. On ne peut pas les atteindre ».

Enfin, certains propriétaires se sentent lésés par les décisions de la Régie :

P. I have difficulties with the government. It is so « laxist »... And the Régie du logement is also pro-tenant. I have a lot of problems with their decisions that are absolutely inunderstandable.

E) Le prix à payer pour avoir de « bons locataires »

L'objectif d'un propriétaire quel qu'il soit est de garder les « bons locataires » et de louer les logements vacants. Mais pas à n'importe qui ni à n'importe quel prix.

Pour garder un bon locataire, certains propriétaires sont prêts à faire des compromis. Certains déclarent comprendre leurs problèmes et leurs contraintes, comme par exemple la propriétaire d'un immeuble de Hochelaga-Maisonneuve qui a décidé de percevoir par tranches le loyer d'un locataire qui a « un bon salaire » afin de l'empêcher de « boire son loyer ». Bien entendu, une telle pratique requiert l'assentiment du locataire.

D'autres disent reporter la perception du loyer au mois suivant, ou attendre même jusqu'à trois mois le loyer d'un « bon locataire », c'est-à-dire d'un locataire habituellement ponctuel et fiable, mais qui a des problèmes momentanés. Les petits propriétaires peu fortunés qui attendent les loyers pour payer une hypothèque ou d'autres frais entraînés par leur immeuble sont toutefois moins patients.

D'autres encore signent des baux « à long terme », par exemple de deux ans, pour tenter de prolonger le séjour de leurs locataires, comme le montre l'exemple d'un propriétaire du quartier St-Michel :

P. Parce que vous savez, depuis les, mettons les 10 dernières années, on perd avec ça. Ça n'a pas été un investissement fructueux.

I. Donc, c'est comme un genre de stratégie pour vous...

P. Bien oui. Bien, c'est parce que si non, à chaque année il faut refaire tout l'intérieur des logements. Ça veut dire repeindre, réparer, si ils ont « magané » les planchers, parce que c'est des planchers de bois franc, bien il faut les refaire vernir, parce que, vu que la location est dure, donc, si on réussit à les garder 2, 3 ans, bien ce coût-là est amorti sur 2, 3 ans.

Certains disent louer de 15 % à 20 % moins cher que le marché pour garder les bons locataires. D'autres n'augmentent pas le loyer payé par les « bons », tandis qu'ils augmentent du maximum permis par la Régie celui des « mauvais locataires ».

Enfin, le choix d'un bon locataire étant toujours aléatoire, en cas de doute, certains s'abstiennent :

*P. J'aime autant... J'aime autant le garder vacant parce que l'année passée on a loué 2 parce qu'ils étaient vacants, puis on les a loués parce que... Parce qu'il fallait qu'il y ait quelqu'un dedans là. Puis, ils ont payé le premier mois, puis après ça, ça a été des problèmes là. Il a fallu les faire expulser par un huissier, puis la police, puis la Régie des loyers. Ça fait que j'aime autant l'avoir vacant... Mais que d'avoir quelqu'un, puis qu'il part, puis que tout est défoncé après là. Ça coûte plus cher que... »
« En cas de mauvaises références : « Des fois il va leur dire qu'il y a quelqu'un d'autre là, qui...l'a loué, c'est tout. »*

P. Les gens préfèrent ne pas les louer que de les louer à n'importe qui. Et moi, j'ai décidé de faire ça cette année.

Cependant, certains propriétaires font un calcul coûts – bénéfices avant de garder un logement vacant, comme ce propriétaire dans St-Michel :

P. Ça me coûte, de ma poche par année, pour avoir ces immeubles-là, ça me coûte à-peu-près 25 000 \$ à 30 000 \$ annuellement. Donc, quand j'arrive à louer les logements qui sont vacants, je m'arrange pour les louer. Je ne suis pas le plus difficile dans le choix de mes locataires.

Enfin, dans Hochelaga-Maisonneuve, une clientèle fiable étant difficile à recruter et à garder, certains propriétaires choisissent leurs locataires sur la base de critères autres que financiers, et tentent de les garder à partir d'arrangements qui avantagent parfois les locataires :

P. J'ai mis une annonce où l'élément essentiel était la tranquillité. J'étais prête à tout pour avoir des gens tranquilles -- Surtout que c'est le logement d'en haut que je louais et que moi j'habite en bas. Des gens éduqués aussi -- Ça prend un minimum d'éducation, sinon c'est épouvantable les relations... J'ai été chanceuse, j'ai tout de suite eu une locataire de 48 ans célibataire très sage. Je l'ai gardée depuis tout ce temps, mais j'ai dû faire des concessions. Elle vient de signer un nouveau bail pour le 1^{er} juillet. Elle paye juste 437 \$ / mois pour un 6½ très propre et en grande partie rénové – On a fait un arrangement – cette année j'ai augmenté le loyer de 1 %. »

F) Conclusion

Les propriétaires interrogés louent des logements à prix modeste à des locataires peu fortunés, voire pauvres. Certains éprouvent des difficultés réelles dues à un marché qui leur est défavorable au moment où ils sont interviewés. Leurs discours dévoilent une tendance à rejeter, tout au moins à éviter les clientèles qu'ils considèrent « à risque », comme les assistés sociaux, auxquels ils imputent une tendance à ne pas payer régulièrement leur loyer et même à faire du vandalisme. Par ailleurs, ils considèrent être desservis par « le système », soit la Régie du logement d'une part, et le gouvernement de l'autre. Cependant, le marché étant difficile pour eux, ils montrent une certaine tendance à relâcher leurs critères de location, bien que certains préfèrent, lorsqu'ils le peuvent, garder un logement vacant plutôt que de le louer à un locataire « à risque ».

Dans ce contexte, ambivalent et jalonné d'intérêts contradictoires, nous verrons maintenant comment les propriétaires parlent des clientèles immigrées ou visibles qui leur arrivent.

4.2.2 Le thème de l'altérité

Le thème de l'altérité a été introduit vers la fin de l'entrevue afin de ne pas prendre les propriétaires par surprise avec ce thème spécifique, alors que l'entrevue leur était présentée sous un aspect beaucoup plus général. Ce thème exige cependant une analyse qui expose dès le départ le sens que nous donnerons aux contenus relevés dans les discours tenus par les propriétaires vis-à-vis des minorités.

A) La grille d'analyse des perceptions de l'altérité

Nous avons examiné les discours sur l'altérité en fonction de deux grandes dimensions qui s'entrecroisent : d'une part, la dimension économique et, d'autre part, la dimension qui rend compte du rapport à la différence culturelle ou raciale, que nous appellerons « relationnelle ». Les deux sont présentes dans tous les discours relevés. La dimension économique est centrale. La dimension relationnelle surgit dès qu'est abordée la rentabilité de l'immeuble et surtout la gestion de la location des logements. Toutefois, alors que certains propriétaires restent neutres lorsque l'intervieweur aborde la question des différents types de locataires, d'autres dévoilent leurs peurs, leur méfiance, voire leur phobie à l'égard de certaines catégories de demandeurs de logement. En bref, certains discours n'évoquent la dimension relationnelle que par rapport à l'aspect interpersonnel de la transaction entre un locateur et un demandeur de logement. En revanche, d'autres débordent plus ou moins largement de la relation strictement contractuelle de la transaction pour faire intervenir des jugements et des affects négatifs à l'égard des clientèles minoritaires. Dans les cas les plus extrêmes, ces jugements servent de justification à l'exclusion avouée de ces personnes.

Nous avons donc opté pour un modèle idéaltypique auquel les discours réels peuvent être associés.

Une gradation à quatre niveaux, allant de la position la plus neutre à la moins neutre au plan relationnel a pu être décelée à travers les 30 discours examinés.

Les discours ont été placés selon un continuum. À une extrémité de ce continuum se trouvent ceux qui nient les attitudes ou les pratiques de sélection non fondées sur une logique économique. Le lien entre la différence et le refus de louer est rejeté de façon qui apparaît convaincante et c'est une logique économique qui prédomine. À l'autre extrémité, le discours est inversé : la logique relationnelle prend le pas sur l'économique. Les préférences ou les affirmations de refus de louer sont alors explicites. Entre les deux, se situent les discours qui, abandonnant progressivement l'idée de priorité économique, sont de plus en plus imprégnés de considérations raciales ou culturelles négatives et dévoilent une possibilité de plus en plus accentuée de rejet de certaines clientèles immigrées ou minoritaires.

Voici ce qu'en substance signifie chacune de ces positions ou niveaux de rejet.

Discours neutre

La première position du continuum correspond aux discours qui énoncent une logique de sélection économique. Aucun préjugé ou intention malveillante n'y sont énoncés envers aucun groupe racial, ethnique ou religieux.

Discours négatif

La deuxième position correspond aux discours qui énoncent des jugements négatifs sur certains groupes mais dont le contenu, pour des raisons diverses, ne laisse entrevoir aucune pratique discriminatoire de fait.

Discours préjudiciable nié

Contrairement au discours négatif, le discours préjudiciable laisse supposer l'existence de pratiques discriminatoires. Toutefois, comme dans le discours négatif, la discrimination est niée. Ce discours avance des préjugés que les propriétaires interviewés professent eux-mêmes ou encore attribuent à des tiers.

Discours exclusif

Enfin, la quatrième et dernière position se situe à l'extrême opposé de la première et correspond aux discours dont la logique économique disparaît presque entièrement derrière l'énoncé de mépris, d'intentions de discriminer ou de discrimination effective.

Les différents modèles de discours servent à mettre en évidence les tendances décelées dans les discours réels. Toutefois, aucune de ces dernières ne correspond exactement au modèle pur que représente la catégorie théorique dans laquelle elle est placée.

B) Les discours

La moitié des discours (14/30) dévoilent au moins des opinions négatives sur la clientèle « immigrée » ou « noire ». En d'autres mots, la moitié des propos recueillis sont à teneur discriminatoire. Toutefois, on verra que 4 seulement de ces discours sont ouvertement discriminatoires.

Voici des extraits de discours, catégorisés à l'aide du modèle précédent.

Discours « neutre » (16/30)

Il s'agit de discours qui avancent une logique de sélection des locataires fondée sur des critères économiques, sans référence à d'autres critères.

Les propos tenus par certains propriétaires ne contiennent aucune évidence de préjugés quelconques. Il s'agit, soit de personnes dont les opinions et les attitudes vis-à-vis de la différence semblent correspondre à l'ouverture d'esprit qu'elles affichent sur un ensemble de sujets (bien qu'il faille apporter des nuances en ce qui regarde l'opinion de certains sur les assistés sociaux), soit encore de propriétaires de carrière, c'est-à-dire dont l'occupation principale consiste depuis des années à gérer un ensemble d'immeubles dont ils sont propriétaires. Pour ces derniers, très minoritaires parmi les personnes interviewées, louer est un acte rationnel, un contrat passé entre le propriétaire et le locataire, tel que l'affirme un propriétaire « professionnel » dans Villeray, précédemment cité :

P. ce n'est pas une question de statut, ce n'est pas une question de nationalité, c'est une question de rencontrer les obligations. Si vous passez un contrat avec moi de 5 000 \$, je dois m'assurer que vous êtes capable de rencontrer les obligations. C'est ça les critères.

Les discours que nous considérons neutres s'en tiennent à cette perspective. Cela dit, on note des nuances selon que la personne interrogée a une connaissance directe ou indirecte (par ouï-dire) des locataires immigrés. Aussi est-ce intéressant de comparer les discours des propriétaires de Hochelaga-Maisonneuve avec ceux des autres quartiers.

Comment les propriétaires perçoivent-ils les immigrants dans un quartier où ces derniers sont très peu présents, comme par exemple dans Hochelaga-Maisonneuve? Parmi les entrevues classées « neutre » dans ce quartier, les propos suivants proviennent d'une propriétaire de trois logements dont elle en occupe un :

P. Il n'y a pas d'immigrants dans le quartier – C'est francophone à 99 %. Mais je n'aurais pas de problème s'il y avait des immigrants. Ce n'est pas une question de culture mais d'éducation – Il y a des gens qui font l'équation immigrants = ne payent pas, sont sales, etc.. Moi pas, j'ai assez d'éducation pour savoir que ça n'a rien à voir.

Cette première tendance indique cependant une vision théorique de la question. Toujours dans Hochelaga-Maisonneuve, un autre discours « neutre » tend à généraliser à partir d'une impression fondée sur un seul exemple :

I. Alors vous avez des étudiants anglophones. Est-ce qu'il y a aussi des immigrants, parmi la clientèle?

P. J'en ai un seul puis c'est récent. C'est parce qu'il a été référé par un de mes voisins qui est interprète à la Cour.

I. Est-ce que vous en avez qui arrivent pour louer ou qui attendent pour louer chez vous, ou est-ce que vous sentez qu'il n'y a vraiment pas la demande dans le quartier de la part des immigrants?

P. Non, ils ne viennent pas. C'est parce qu'ils ont tous ce préjugé là, je veux dire... Je l'ai loué, c'est parce que c'était dans ma propriété qui est passée au feu. Il n'aurait pas loué dans un vieux.

I. Il n'aurait pas loué?

P. Non. Ces gens-là n'aiment pas les cachets vieillots, puis moi j'essaie de les garder, comme les moulures et tout ça, j'aime bien ça.

I. Alors ils aiment vraiment quelque chose qui fait nouveau?

P. Qui fait moderne. C'est une question de statut hein? Ils crèvent de faim ailleurs ça fait qu'ils ne veulent pas se retrouver dans des logements qui, disons, qui ont un cachet vieillot des années 20. Ils n'apprécient pas ça eux-mêmes.

Ce discours, relevé dans un quartier où les immigrants sont surtout connus par oui-dire, dévoile le danger de l'ignorance et des généralisations hâtives.

Dans les quartiers où les immigrants sont présents, le discours « neutre » est fondé sur une connaissance plus concrète de cette clientèle, connaissance qui est parfois mise à profit par le propriétaire, tel celui-ci dans St-Michel :

I. Dans l'immeuble de St-Michel, est-ce que vous avez remarqué des changements dans la clientèle depuis 10 ans?

P. Bien, c'est peut-être moi qui ai provoqué le changement dans la clientèle. Nous, au début, on avait beaucoup de... C'était des Québécois. Et puis maintenant, je vous dirais 80 % c'est des

Asiatiques. C'est des immigrants. Et puis c'est moi qui ai fait ça. J'en ai rencontré une fois, c'était la mère des enfants... Parce qu'eux, ils restent beaucoup en famille. Et puis elle est venue habiter dans un des logements. Puis après, sa fille est venue. Et puis là, bien, l'ami de sa fille. Et puis, c'est toute la petite communauté. Une fois que t'en as un, tu as tous les autres. Puis, je vous avoue que ces gens-là, bien, ils ne connaissent pas le système ici au Québec. Mais pour le moment c'est des très bons payeurs, à comparer à, je vous dirais, un Québécois, parce que la clientèle... Ces gens-là, ils travaillent tous. À comparer à un Québécois qui est sur le bien-être social, c'est de la crème en tant que payeurs.

I. Ah oui?

P. Oui. Ça fait que, on commence à être raciste à l'envers.

Ici encore, la spontanéité de la personne interviewée met à jour une ambiguïté qui porte à se demander si ce « racisme à l'envers » signifie qu'il y avait du « racisme à l'endroit » auparavant, et s'il n'y en aurait pas encore maintenant envers d'autres groupes que les Asiatiques dont on parle ici? Quant aux assistés sociaux, ils ont sans doute moins de chances d'obtenir un logement que les Asiatiques, du moins de la part de ce propriétaire! Comme le suggèrent des discours examinés plus bas, il est possible qu'une clientèle particulière soit « préférée », ce qui signifierait l'exclusion des autres. Certaines de ces préférences seraient elles-mêmes dues à des raisons économiques, en ces temps où les propriétaires sont prêts à tout pour louer leurs logements à « de bons payeurs » assurés (été 1998). Or, il semble clair que les propriétaires considèrent certains groupes, en particulier les Asiatiques, comme de « bons payeurs ».

Dans Côte-des-Neiges, le discours sur la différence culturelle recoupe très fréquemment celui sur la pauvreté et l'assistance sociale :

I. Have you noticed a change in your tenants in the last 10 years? Have there been any changes since you became a landlord?

P. I think that they may be less stable... Maybe the reason is that they want to... They, well, they leave the place without paying the months of rent, then they find some other place, they do the same thing. Then, it costs them less than the normal rent. It causes difficulties because, you know, the bank passes the mortgage payments every month...

I. Yeah, yeah. It's very difficult, very difficult. Right now do you have many immigrants living in your building? Do you...? Or is it...?

P. There are a lot of Jewish people. Now, I don't know for how long they are in Canada. There are some new. I have a Filipino couple, I have a... I have some... I don't know... From South America. They are very nice, very nice people.

I think they are similar. But when they are... If they are honest they tell me, "I can't afford it for this amount every month,". And then you discuss it and you rent it a little bit cheaper but at least you have somebody that is regular and pays the amount you discussed about.

Dans ce discours cependant, le thème de la perception du loyer des assistés sociaux à la source revient, en même temps que la pratique est souhaitée à l'endroit des immigrants :

P. I think that the only thing that may be useful is to oblige the government to pay, first of all, the landlord's rent, and then give other money to the immigrants or the welfare people because they feel absolutely free to do whatever they want, and they are never obliged to respect their obligations.

Discours négatif (4/30)

Il s'agit de discours qui énoncent ou suggèrent des jugements négatifs au sujet de certains groupes sans toutefois manifester envers eux d'intention ou de pratique discriminatoire.

Par exemple, ce propriétaire dans St-Michel accepte des immigrants en raison de la situation économique difficile dans le parc locatif privé, mais il n'est pas satisfait de leur niveau de propreté. Pour expliquer la situation, il recourt à des généralisations :

P. Ils ne savent pas eux, ce que c'est de nettoyer un poêle. Ce n'est pas facile de leur faire comprendre que l'humidité, ça peut causer bien des problèmes dans une maison s'il n'y a pas d'aération. Les murs moisissent. Eux pensent que c'est la maison qui est mal faite et que c'est de ma faute... .

Que ferait ce propriétaire, exemple parmi d'autres, si la situation du marché s'améliorait considérablement? Continuerait-il à louer à des personnes sur qui il porte un regard aussi généralisateur et négatif?

Un autre, propriétaire depuis 1967 de 12 logements dans Villeray, non occupant, déclare avoir des locataires de toutes origines. Il raconte avoir eu une mauvaise expérience avec une jeune

femme haïtienne, mais il reste cependant neutre sur le plan des généralisations à cet égard, jusqu'à ce que, vers la fin de l'entrevue :

I. *Bien, on achève. Moi, je voudrais savoir à propos des immigrants. C'est une nouvelle clientèle ça, depuis 67? Il doit y en avoir de plus en plus?*

P. *Bien, les immigrants, je vous dis, l'Européen est un bon immigrant.*

I. *Ah oui?*

P. *L'Européen. Mais, il y a des Sud-américains qui sont terribles.*

I. *Des Sud-américains?*

P. *Ah, c'est terrible. Les Hai tiens aussi. Ils sont terribles. Ils connaissent toutes les lois pour acquérir de l'argent sans travailler, vous savez? (...) Je ne comprends pas, je ne comprends pas le gouvernement. Je ne les comprends pas. J'ai eu un locataire moi, que son fils a réclamé ici, une personne du Peru... Son fils l'a réclamé. Au bout d'un an, il l'a mis dehors. Il n'a jamais travaillé. Jamais, jamais, jamais. Toujours le bien-être social. Et en plus, il vient d'avoir un appartement à prix modique. Il n'a jamais donné un sous à payer, vous savez? Je ne comprends pas. Moi, je ne comprends pas. Et, dans leurs pays il y a beaucoup de misère.. (...) Et ils arrivent ici, et ils ont tout sur la table, vous savez? Ça, je ne comprends pas.*

I. *Est-ce que vous avez beaucoup de demandes d'immigrants pour vos logements?*

P. *J'ai des bons immigrants, j'ai des mauvais immigrants, oui.*

I. *OK, mais avez-vous beaucoup de gens qui viennent vous demander, vous dire qu'ils sont intéressés à louer?*

P. *Oui, oui, oui.*

I. *Oui? Alors, vous en avez dans vos locataires?*

P. *Ah oui, j'ai toutes sortes de nationalités, oui.*

Parfois, le ton ou la tournure d'une réponse devient un aveu, comme en témoigne l'exemple suivant.

Cette propriétaire dans Hochelaga-Maisonneuve veut signifier qu'il n'y a pas d'immigrants dans son immeuble parce qu'il n'y a pas de demande de leur part. Elle énonce cependant, dans la tournure de sa phrase comme dans son ton, une sorte de « fierté » de n'être pas exposée à cette clientèle. Ainsi, vers la fin de l'entrevue :

I. *Est-ce qu'il y a beaucoup d'immigrants dans votre quartier qui font des demandes pour louer?*

P. *Moi, je ne reste pas à Montréal, là!*

Cette phrase, et le ton qui l'accompagne évoquent l'idéologie raciste de type différentialiste, qui s'exprime souvent, dans sa forme la plus courante et « douce » par la théorie du « chacun chez soi ».

Certains discours sont plus ambigus. Sans être négatifs envers un groupe en particulier, ils en suggèrent cependant l'exclusion possible. Ainsi en est-il du suivant.

Un propriétaire depuis plus de 20 ans dans Côte-des-Neiges est ulcéré par la Régie et le Gouvernement, les « lois imbéciles qui protègent les locataires sur le dos des propriétaires ». Il déclare que c'est très difficile de louer par les temps qui courent. Il loue des 4½ à 525 \$ par mois et garde ses locataires en moyenne 3 ou 4 ans. Il est propriétaire occupant (8 logements). Suite à certaines expériences négatives qu'il dit avoir eues, Il affiche un mépris total d'une partie de la clientèle, de celle de Côte-des-Neiges en général, et en particulier de celle qui reçoit de l'aide sociale, qu'il fait certainement tout pour éviter. Les principaux arguments qu'il avance pour justifier son mépris réfèrent à la soi-disant malpropreté, malhonnêteté et tendance à l'opportunisme de cette clientèle.

Quant à la clientèle immigrante, voici ce qu'il en dit :

P. *Mais... C'est-à-dire... Ce n'est pas tellement... Non. Je n'ai pas vu beaucoup de changements.*

I. *Non?*

P. *C'est-à-dire qu'on a beaucoup moins de clientèle. On dirait qu'ils ont quasiment disparu.*

I. *Ah oui? Comment, elle a disparu?*

P. *Bien, avant... Avant, ça me prenait 15 jours pour louer 2 ou 3 appartements. Et puis là, ça fait 2 mois que j'ai un 4 et demi à louer puis, je ne sais pas... C'est un demi sous-sol là, mais... Ça ne fait rien. Voilà, dans le temps, c'était loué tout de suite.*

I. *Oui, oui. Est-ce que vous avez des demandes de location de la part d'immigrants ou de personnes d'autres nationalités?*

P. *Non.*

I. *Non?*

P. *Non, pas spécifiquement.*

I. *Non. Alors, ce n'est pas un quartier d'immigrants où vous êtes situé?*

P. Oui. Bien oui. C'est un quartier d'immigrants Côte-des-Neiges. Il y a toutes sortes de gens, toutes sortes de personnes, toutes sortes de couleurs... C'est un quartier en technicolore.

I. Et est-ce que vos locataires actuels sont...? Reflètent un peu cette ethnicité?

P. Non... Bien... j'ai un Juif, j'ai des Portugais, Italiens... J'ai quoi? Des Canadiens-français, j'ai des Belges, j'ai des Français. Et puis moi je suis italien, ça fait que... Je ne sais pas.

Discours préjudiciable nié (6/30)

Il s'agit de discours qui se situent un cran plus près de l'aveu de pratiques discriminatoires, mais qui nient celles-ci. Ils avancent des préjugés envers les groupes ethnoculturels ou encore attribuent à d'autres ces préjugés.

Dans ces discours, les préjugés énoncés sont très souvent de type colonialiste ou assimilationniste. Ainsi ce propriétaire dans Côte-des-Neiges, qui y recourt comme facteur pouvant expliquer que certains propriétaires n'entretiennent pas les appartements. Il occupe lui-même un des trois appartements du bloc dont il est question.

I. And in the 15 years you have been a landlord, have you noticed any changes in your tenants?

P. Well, this is like you say... It's worse and worse and worse, especially here in Montreal.

I. The tenants are worse or...?

P. Yes.

I. Why do you think that is?

P. Because, quite a few days, you know, the mayor has been here on Barclay and people saw on TV, houses with ceiling falling off and cockroaches... You see, it's like I say, some people do not clean their house.

I. Yeah, yeah.

P. What they don't understand is why people, they remain there, living there, when there are so many apartments in Montreal. That means you have to figure out why they don't leave. Because they don't pay and they don't clean the apartment. And they blame the landlord. I believe there are some landlords who don't do anything but both these things is that the people, you know, the people who is coming now in Montreal, is coming, you know, is uneducated people...

I. Yeah.

P. And you know, they were living in caverns or something like that, and they continue to do that here in apartments.

I. So for you this is a difficult...? It's more difficult for you as a landlord because of these changes, is it?

P. Of course. After you don't have any protection. So far I don't have any problem, but I have seen people, you know, who prefer to leave the apartment empty than to rent to these people.

I. OK. Do you...? Right now, the tenants that you have, the three tenants, are they people from different countries as well or are they all...?

P. Yes, and I have all colors.

Depuis 19 ans propriétaire de son immeuble où il ne réside pas lui-même, un autre propriétaire dans Côte-des-Neiges a développé une attitude pour le moins ambiguë vis-à-vis ses locataires (noirs et blancs), qu'il semble considérer avec un mélange de condescendance et de mépris :

I. And how would you recognize that person when they come around to visit the apartment? How do you recognize if this is going to be a good tenant?

P. Some of it is word of mouth, and some of it is blind faith. OK? I mean, I really don't do much discrimination. I went through that because I'm white and most of my people are black, right? And right at the beginning we had fights. I mean physical fights. OK?

I. You're kidding.

P. And we had all kinds of things about determining whether I'm a « honky » or what my social status is in my neighbourhood. OK? But I am the hood now.

Un peu plus loin,

P. I have more worries about white scum, OK? White trash, as they call them, than I have with my ethnics. And Blacks... Most of my building is ethnic.

I. Yeah, yeah.

P. OK? And there's more... You know what? A little Black boy gives me grief, you know what I do? I go to his mama. And I say to the mama, 'I don't think this is right.'. Or I outline the situation and mama takes care of it.

Et enfin,

I. Have you noticed any changes from 1980 to now?

P. Well, the colour has changed.

I. In what way?

P. Well, you know, it went from predominantly black, to now a lot of... There is a tremendous amount of Asians. You know, Vietnamese, Tais, Filipinos, you know that kind... So I'd say yeah, there's an evolution that is becoming more of an Asian enclave. I mean, originally it was Jewish. Then it became Black. Then it, sort of, is becoming now more Asian.

I. But is there anything like, for example, would courses for immigrants help in terms of maintenance or how to take care of an apartment or...?

P. Yeah, that would help a lot. Especially if you have people from Africa.

I. Oh yeah?

P. Or from... Well, Africa, I'll say generally.... I have to say it. I mean, these people shower without shower curtains because they are from the desert. OK, hold on, hold on. Talk to her. (Il passe l'appareil à sa femme qui veut parler)

Mad. I was just putting in my two cents worth. People from Africa... Well, the tenants that we have had from there were pretty destructive to the apartment.

I. Why do think that was?

Mad. I guess they have a different culture. They don't know how things are done here. I don't know.

Certains propriétaires qui se déclarent « non racistes » et disent ne pas faire de discrimination soutiennent cependant que les autres locataires exigent l'exclusion des personnes de certains groupes.

Un tel discours d'attribution du « racisme » aux autres pourrait servir de justification à de nombreuses pratiques discriminatoires. L'entrevue suivante, effectuée au sujet d'un immeuble de six logements dans St-Michel, dont le propriétaire n'occupe aucun, le laisse en effet supposer :

I. J'aimerais maintenant aborder la question de la clientèle immigrante ou qui fait partie de minorités. Par exemple, comment voyez-vous cette clientèle?

P. C'est probablement un seul reproche que je peux faire, un seul. C'est que quand ils arrivent ici, le gouvernement du Canada, en différence des vieux immigrants, il leur donne tous les papiers, la charte des libertés, tous les droits etc. Ces gens-là ils apprennent, et ils apprennent tous les droits, mais le gouvernement, il a oublié de leur dire qu'il y a des obligations.

I. Oui, oui?

P. Et voilà un peu... Par exemple, je connais plusieurs immigrants. Je parle, disons, 4 ou presque 5 (langues) (...). Et puis, je parle, par exemple, à plusieurs Sud Américains, et puis je les écoute qui parlent seulement de « Moi j'ai le droit de faire ci, moi j'ai le droit de faire ça. » Mais je dis, « Mais est-ce qu'ils t'ont dit que t'as aussi des obligations? ». Et ils disent non, je fais ce que je veux. Alors ça déjà... Et ensuite, parlons de questions de logement, ils apprennent tout de suite comment ça fonctionne de qu'est-ce qu'ils peuvent faire. Et puis, bien, il faut dire que, heureusement, ils ne sont pas tous comme ça parce que j'ai quand même déjà eu des gens qui sont excellents, superbes. Mais malheureusement la plupart, à cause de peut-être le travail qu'ils ont, peut-être toute sorte de choses, parce qu'il faut tenir tout ça en ligne de compte...

I. Oui?

P. Alors ces gens-là, ils ont peut-être un peu de misère. Et c'est sûr que, il faut être clair, pour plusieurs... Il y a beaucoup de propriétaires qui essayent de ne pas les avoir... C'est un peu comme dans les années 50 avec les Italiens, soyons clairs. C'est exactement la même chose.

I. Oui, oui. Et puis vous, est-ce que vous êtes un propriétaire qui se méfie à ce point-là ou est-ce que...?

P. Non, moi je suis... Moi je regarde la personne. J'étais toujours habitué... Où je suis né moi, c'est un endroit qui a été très industrialisé, et on était toujours à l'avant-garde de tout donc, nous les gens... Par exemple, quand moi j'ai grandi, j'ai grandi avec des garçons et des filles, et il n'y a jamais eu de différence quoi que ce soit, donc la question raciale... Mettons aussi que les Italiens du nord, que dans le temps il y avait une différence entre les Italiens du sud et les Italiens du Nord et tout ça...

I. Oui, oui.

P. Non. Pour moi tout le monde est pareil. Tout le monde a les mêmes droits, tout le monde a le droit de vivre, tout le monde est égal, sauf, c'est sûr qu'il faut faire une distinction. Parce que dans certains cas on dit, « Non, toi, je ne peux pas te louer parce que t'as 12 enfants »... Et puis là c'est seulement un 4 et demi.

I. Oui, c'est ça.

P. Alors...

I. Et puis... dans vos locataires actuels sur cette rue? Vous en avez des gens qui sont...? Bien, enfin, qui ne sont pas des, soit des Québécois, soit des...?

P. Des nés au Québec?

I. Oui. Des nés au Québec, disons, oui.

P. Oui.

I. Et ... de quel groupe?

P. Des Latins.

I. Des Latins?

P. Oui.

I. Et qu'est-ce que vous pensez des Hai' tiens, par exemple?

P. Bien, écoutez, moi je ne suis pas là pour faire une... C'est une question difficile.

I. Non, non.

P. Les Hai' tiens... Par exemple, moi j'ai acheté un édifice que c'était justement un Hai' tien qui me l'a vendu. Une excellente personne. Je l'ai connu comme ça. C'est sûr que j'en ai connu d'autres que, malheureusement, ils l'étaient moins...

I. Oui. Ça c'est comme partout hein?

P. Qu'est-ce que vous voulez?

I. Mais si...? Disons les propriétaires que vous connaissez là, pensez-vous que...?

P. Bien, si je vous dis, par exemple, de ce que je connais, disons, des gens que je connais l'opinion. L'opinion est très claire. La majorité dit, « Non, moi je sais que je ne voudrais pas... Je préfère les garder libres que louer à un Hai' tien ».

I. Oui.

P. Ça c'est un peu les mots, je pense que tout le monde le dit. C'est malheureux, c'est triste, c'est très, très, très triste. Mais ils disent, parce qu'autrement, les Québécois, ils vont... Ils ne les loueront pas, ils s'en vont. C'est là vraiment la question et la réponse. Moi, ça m'est arrivé que des locataires, mes locataires me disent, « Écoute, si tu as un logement à louer, et si tu loues à un Noir, moi je m'en vais ».

I. Des locataires vous ont dit ça?

P. *Oui, oui. Ça, ils m'ont dit ça... Je peux vous jurer, comme vous voulez, parce que ça m'est arrivé plusieurs fois, pas seulement une fois. Ce n'est pas un cas. Au moins 3, 4 fois. Ils m'ont dit, si tu loues à un Noir, nous on s'en va.*

Même dans Côte-des-Neiges, sur les rues les plus reconnues pour être des « rues d'immigrants », la discrimination pourrait sévir, comme le suggère l'entrevue suivante :

P. *Mais moi, je n'ai pas eu autant de problèmes comme dernièrement... Les dernières années.*

I. *Les dernières années?*

P. *On a une certaine classe de gens qui sont, comment est-ce qu'on dit, cochon, cochon hein.*

I. *Et est-ce que ça c'est un changement depuis que vous êtes devenu propriétaire, vous trouvez que les clients ont vraiment changé?*

P. *Ah oui.*

I. *Les locataires, oui? Est-ce que c'est le plus grand changement que vous avez...?*

P. *Ah oui. Le plus grand changement. Parce que, quelques années avant, beaucoup de gens... Par exemple, des gens du pays, des Canadiens-français, venaient chercher ces appartements-là. Aujourd'hui ces gens-là ne cherchent pas nécessairement ces appartements parce qu'ils pensent que... Le nom de la rue, des fois, nous dit quelque chose.*

I. *Vous pensez qu'ils pensent qu'il y a trop d'immigrants sur la rue? Est-ce que c'est pour ça ou bien...?*

P. *C'est pour ça. Des Noirs... Surtout ils pensent que... Ils ont peur des Noirs.*

I. *Ah oui? Vous pensez qu'ils ont peur des Noirs?*

P. *Barclay c'est une rue de Noirs. Barclay c'est une rue de Noirs.*

I. *OK. Alors c'est pour ça qu'ils ne veulent pas venir?*

P. *Bien, oui. C'est pour ça qu'ils ne veulent pas venir. Moi, cette année-là, ça faisait un bout de temps que je n'avais pas loué un appartement à une famille canadienne-française. Cette année, là, j'ai loué à une famille avec un petit enfant, des Canadiens-français. Ils sont tellement.. Je peux vous dire que la maison est propre (...). Aujourd'hui elle amène beaucoup d'amis à la maison pour montrer. Elle est contente. L'appartement est bon. De bonnes chambres à coucher, un bon salon, une bonne cuisine. Elle invite des amis pour voir l'appartement.*

I. *Et parmi les locataires que vous avez, est-ce que vous avez des immigrants et des personnes noires?*

P. *Je n'ai pas de Noirs. J'ai des Américains, Philippins, Asiatiques...*

Enfin dans Hochelaga-Maisonneuve, où la population est très majoritairement francophone et non immigrante, « l'immigration » est perçue comme une population résolument étrangère dont on ne semble pas encore comprendre la présence, considérée comme menaçante. Il est

probable, comme l'a affirmé une propriétaire interrogée, que la population immigrante elle-même n'ait pas tendance à rechercher un logement dans un quartier qui lui semble hostile.

Les préjugés et les généralisations hâtives pourraient être monnaie courante parmi les propriétaires. Cependant, ils concernent aussi d'autres groupes que « l'immigration » ou les « Noirs ». Tout comme les « Canadiens français » seraient parfois discriminés dans Côte-des-Neiges, les « anglophones » pourraient l'être dans des quartiers francophones. Le discours suivant, tenu par un propriétaire non occupant d'un bloc de 8 logements dans Hochelaga-Maisonneuve, le laisse supposer :

P. Habituellement on fait une application. On choisit... La première qui applique... On ne fait pas un gros tri, non. On ne fait pas de discrimination, ni de race, ni de sexe. Même si on a une petite expérience qui veut que les Noirs en général, pas tous les Noirs, il y en a qui sont de moins bons locataires.

I. Ah oui?

P. On dirait que c'est des Noirs d'origine sud-américaine. Les Haïtiens, les Jamaïcains sont moins bien, en général, que les Noirs qui viennent d'Afrique. L'influence européenne, ça fait une grosse, grosse différence. Avec certains on n'a aucun problème, avec les autres...

I. Oui, oui... Et puis, bon, quel genre de...? Comment faites vous...?

P. Les anglophones aussi, dans des milieux défavorisés sont beaucoup pire que des francophones défavorisés.

I. Ah, oui? Vous en avez des anglophones?

P. J'ai des propriétés à Pointe-St-Charles et à Verdun, et dans ces coins-là, les pires c'est les anglophones, franchement.

I. ...

P. En général, des fois les Noirs, ils créent un petit peu plus de problèmes. Ils sont plus bruyants, ils ne sont pas habitués... C'est ça. Des Asiatiques, j'en ai pas eu, ça fait que je ne peux pas en parler-là. J'ai juste que des Noirs comme... J'ai-tu des Latinos? Des Latinos, j'en ai pas eu. J'ai eu juste des Noirs. Ils causent un peu plus de problèmes parce qu'ils sont souvent plus bruyants. Ils respectent moins les voisins, en général.

I. Et ... est-ce qu'ils sont bien acceptés par les autres locataires?

P. Quand les gens se comportent bien, ça ne cause pas de problèmes... Si les gens se... Comme j'en ai sur St-Germain, j'ai 2 logements, ce sont des Sénégalais...

I. Oui.

P. Et ça cause aucun problème. Aucun, aucun, aucun problème.

Discours exclusif (4/30)

Il s'agit des discours qui affirment discriminer ou qui avancent des intentions ou des souhaits discriminatoires. La rationalité économique en est parfois évacuée complètement.

Dans Villeray, une propriétaire elle-même immigrée à la fin des années 60 avoue faire de la discrimination. Mais elle dit ne pouvoir faire autrement.

I. *Le bon locataire, comment est-ce que vous le décrivez?*

P. *Ah bon, je veux tout le temps des ... des locataires français.*

I. *Pourquoi, avez-vous eu des problèmes avec d'autres?*

P. *Bon, est-ce que jamais j'avais du trouble... C'est très compliqué. Une fois j'avais dit à quelqu'un... J'avais mis la pancarte, mais non. Si tu avais quelqu'un que tu connais, et qui travaille, et c'est bon, l'envoyer ici. Parce que c'est jamais la misère pour lui. Bien, c'est pour ça. Je ne montre pas à personne qui ne sont pas de la même couleur que tout le monde ou du monde ensemble qui...*

I. *Ah, oui? Ça ne marche pas chez vous ça?*

P. *Non. Même sur la rue Saint-Denis j'ai beaucoup de noirs maintenant.*

I. *Ah oui? Et est-ce que ça semble aller bien?*

P. *Bon, pour moi ce n'est pas grave. Mais pour les locataires bon...*

I. *Les autres locataires... C'est les autres locataires que vous trouvez...? Est-ce que il y a des chicanes ou ça ne marche pas?*

P. *Bien, je ne sais pas pourquoi mais, tout le monde n'aime pas ensemble. Le même... le même... Comme ça.*

I. *Est-ce que c'est parce qu'ils se chicanent ou les gens disaient, « Je vais partir, je n'aime pas vivre-là »?*

P. *Je ne sais pas pourquoi... Je ne sais pas pourquoi.*

I. *C'est difficile ça pour vous hein?*

P. *C'est difficile pour que... Remarque... Sont très gentils hein. Mais, remarque, ça ne marche pas bien ça fait que ...*

I. *Et puis, qu'est-ce que vous faites dans ce cas-là? Est-ce que vous essayer de dire...? ...*

P. *Ah bon, je vais là, je vais montrer la maison, ..., puis si je suis capable de m'arranger... C'est ça. Je ne me chicane pas, je ne dis rien.*

I. *Non, hein? Mais c'est difficile pour vous comme propriétaire de...?*

P. *Ah oui. C'est pour ça que je demande des personnes qui restent dedans. Il faut me donner des informations si c'est quelqu'un qui...*

I. *C'est plus facile hein?*

P. *Oui. Si moi je ne regarde pas la personne... Ce n'est pas le téléphone. C'est difficile pour dire le monde... Pour moi, et faut faire la même chose moi. Si le monde n'aime pas ma maison... Les gens visitent mais ne louent pas. C'est pas moi que je dis ça. Mais le monde dit ça. Parce qu'une fois... Parce*

que même... La personne disait, « Ah, elle n'est pas une personne ouverte. » Je ne sais pas pourquoi. C'est pour ça que des personnes noires... Il y a une différence que... Je pense qu'ils sont... Je ne sais pas. Je ne sais pas quoi dire. Parce que le monde ne peuvent pas acheter la même maison, et alors si je loue à une personne noire...

I. Mais alors vous, qu'est-ce que vous pouvez faire s'il y a quelqu'un qui se présente qui veut louer le logement et que vous savez qui va causer des problèmes avec les locataires? Ça vous met dans une position difficile?

P. C'est pour ça que je prends beaucoup de temps si je pense que ça va faire des chicanes.

I. C'est ça. C'est très difficile pour vous parce que tout le monde doit être, il faut que tout le monde soit content et...

P. Oui, oui, oui, oui.

I. Et alors, si quelqu'un arrive qui est noir et que vous savez que ça ne va pas marcher est-ce que vous dites que c'est loué, ou...?

P. Oui, oui. Je dis, « Je n'ai pas enlevé la pancarte, mais je l'ai loué ».

I. Ah oui, ah oui.

P. Après si il passe, j'enlève la pancarte.

Contrairement à celui de la personne précitée, le discours de la propriétaire d'un bloc de 6 logements dans Hochelaga-Maisonneuve, dont aucun n'est occupé par elle, est empreint d'hostilité et de méfiance envers les immigrants :

P. J'vous dis, y a pas de problème, ça se loue bien, sauf pour l'immigration. Je vous dis, y en a eu, une vraie chance que l'immigration a appelé. Parait qui avait perdu son visa. Il m'ont appelé, y voulaient savoir où il était. Je leur ai dit qui était ici pis qui payait pas son loyer pis que je voulais le mettre dehors. J'ai été à la Régie. La Régie leur a donné une semaine -- Bien sûr, il se sont mis à tout briser... Ils sont tous comme ça. Ça dit que ça a pas d'argent pis ça a tous des grosses T.V. Il donnent des faux renseignements, y disent qui sont 2 pis ils arrivent à 20. Puis c'est de la fausse représentation ça, ils donnent des références puis c'est des copains, c'est de la famille. C'est pareil pour les jobs -- C'est tout arrangé avec la famille.

I. ...

P. Maintenant, j'appelle (l'ancien propriétaire) puis j'demande s'il y a un logement à louer. Si il me répond que non, je ne loue pas. J'leur dis qu'ils ont menti, même s'ils disent que non, je ne les crois pas.

I. ...

P. L'immigration, ça fait du bruit, c'est malpropre, puis ça paye pas.

I. Alors vous, vous êtes satisfaite de la Régie?

P. Des fois. Des fois aussi, y nous obligent à garder du monde qu'on veut pas -- Comme le bien-être ou l'immigration...

I. Avez-vous des Hai tiens dans vos locataires?

P. Non madame, pas ici. Mais y a pas de problème si ils ont des bonnes références. Mais je vous dis, ce monde-là, c'est pas fiable.

Un autre propriétaire non occupant, dont l'immeuble de 6 logements est situé dans St-Michel, s'en prend quant à lui à tous les groupes, incluant les « French Canadians » :

P. Chinese and Blacks are terrible! They are like primitive. I'm not talking of people that pay.

I. Well how do you know in advance that people won't pay?

P. I don't care about the colour -- I'm talking about French Canadians. They are prejudiced. Everybody knows them, they won't pay -- They are on a list. I read the list and I don't rent to them.

I. You mean the « black list »?

P. No! The list of people that came to visit!

I. How do you manage not to rent to them?

P. I tell them a price they wouldn't pay (il rit) -- I had some black. They did not pay -- But I had to pay them back because they broke everything and say I'm the landlord, it is my business not theirs.

Pour un propriétaire non occupant de 10 logements dans Hochelaga-Maisonneuve, les critères de sélection sont entièrement fondés sur le groupe d'appartenance sans considérations économiques :

I. Est-ce que ça vous arrive d'avoir une demande de la part d'immigrants ou des gens qui viennent d'autres pays?

P. Non. Il n'y a pas tellement d'immigrants dans ce quartier-là. Bien, j'ai eu une Française. Est-ce que vous appelez ça une immigrante?

I. Bien, oui. Mais, disons... Moi je...

ne parlais pas nécessairement des Français. ... Je parlais plutôt des...

P. Des Noirs?

I. Oui...

P. J'aime mieux ne pas en avoir.

I. Vous aimez mieux...? ... Pouvez-vous me dire pourquoi?

P. J'ai eu un immeuble sur la rue Barclay. C'est sale. Il y a des coquerelles.

I. Oui.

P. C'est surtout ça. Ils payent très bien.

I. Oui.

P. Alors, j'en ai eu 3, 4, locataires de couleur. Ils payent très bien. Je n'ai jamais eu de problèmes avec la paye. Sauf que c'est sale. On a beaucoup de coquerelles avec eux. Bien, c'est ce que moi j'ai vu là. Sur Barclay, et j'en ai eu sur St-André aussi. Un couple de Noirs. Mais ils ne faisaient pas de troubles. Je n'avais jamais de troubles avec eux. Ils payaient bien. Sauf que, c'est pas des gens qui entretiennent une maison comme nous on le fait. Vous savez, quand on vit dans des huttes toute notre adolescence, quand on tombe dans un logement, un bain, on pense que c'est lavé et c'est fait pour la vie. Ils n'ont pas besoin de l'entretenir. C'est comme ça pour la peinture sur les murs.

I. Pensez-vous que ça sécuriserait les propriétaires s'ils avaient des expériences, disons, un peu plus positives avec ce genre de clientèle-là?

P. Bien, moi je n'ai pas eu d'expérience assez mauvaise pour dire que si j'ai quelqu'un de couleur qui vient louer chez moi que je ne lui louerai pas, hein!

I. Oui.

P. Ça veut pas dire ça. Parce que j'ai pas eu... Un locataire dans un immeuble de cinq logements, on peut toujours le contrôler.

I. Actuellement, ils sont de quelle origine vos locataires?

P. C'est tout des Canadiens, des Québécois.

I. Là on parle toujours de Darling hein?

P. Oui, oui. J'ai... Même à l'autre, c'est tous des Québécois, et je pense que j'ai une Française.

C) Les justifications idéologiques des préjugés et de l'exclusion

Nous avons jusqu'ici été en mesure de classer dans différentes catégories d'un continuum les discours relevés auprès des propriétaires selon ce qu'ils énoncent en termes de préjugés ou d'intentions discriminatoires. Nous avons constaté ainsi que 16 propriétaires sur 30 tiennent un discours « neutre » sur la différence ethnoculturelle; que 4 sur 30 émettent des généralisations abusives (discours négatif), sans que l'on puisse vraiment parler de préjugés; que 6 sur 30 avancent un discours « préjudiciable », c'est-à-dire empreint de préjugés négatifs, tout en niant faire de la discrimination; enfin que 4 propriétaires sur 30 avouent spontanément exclure les membres de certains groupes, en particulier les « Haïtiens » ou les « Noirs » (discours « exclusif »).

Les propriétaires des deux dernières catégories croient que les membres de certaines minorités leur feraient encourir un risque trop grand en n'étant pas capables d'entretenir un logement ou de payer le loyer. Pour eux il s'agit d'une certitude qui appuie leurs préjugés et qui justifie la discrimination. Pour eux, il n'y a là que des raisons logiques. Il s'agit maintenant de mettre en évidence les types d'idéologies spécifiques derrière cette soi-disant rationalité.

On a vu qu'il est possible de dégager un modèle idéaltypique des discours racistes. Ce modèle fournit du racisme deux formulations, dont chacune découle d'une perception particulière de la différence et débouche sur un type spécifique de justification de l'exclusion.

Un des discours racistes considère que la Différence est dangereuse, car elle est perçue comme incompatible avec l'objectif de rester « soi-même », c'est-à-dire « pur ». Selon cette logique, la différence est exclue parce que son contact constitue une menace de disparition ou de dégénérescence de soi. Le contact physique ou culturel avec l'Autre est refusé. Il s'agit d'un discours dit « différentialiste », lequel peut néanmoins sans contradiction apparente affirmer le respect de l'Autre en tant qu'Autre.

L'autre discours raciste est énoncé à travers l'idéologie d'un dominant qui se place d'emblée comme observateur et juge de la différence culturelle. Dès lors il se voit lui-même supérieur et cette soi-disant supériorité le justifie à ses yeux de traiter l'Autre de façon inégale tant qu'il restera Autre. Il s'agit d'un discours dit « colonialiste » ou « d'assimilation », car il exige de l'Autre qu'il cesse d'être Autre. Néanmoins, ce discours raciste admet en apparence la compatibilité entre les différences humaines, qu'il s'agisse de différences phénotypiques ou culturelles.

Les deux expressions du racisme peuvent donc s'accompagner d'un alibi soi-disant « non raciste », car les deux disent reconnaître l'égalité de l'Autre. Ou bien ce sont les différences elles-mêmes qui sont « d'égale valeur » (mais incompatibles), ou bien ce sont les individus qui sont égaux (mais incapables d'assumer cette égalité).

Ces deux expressions typiques du racisme sont courantes dans les sociétés actuelles et servent de justification au rejet physique (refus de côtoiement, rejet de certains types d'immigrants, etc.), ou au traitement inégal de l'Autre (discrimination, exploitation matérielle, etc.).

Les discours réels n'apparaissent toutefois pas aussi tranchés. De plus, dans un contexte où le racisme est réprouvé et la discrimination raciale interdite⁷⁰, le racisme s'exprime à travers des

⁷⁰ Au Québec comme dans beaucoup de sociétés démocratiques actuelles, nous aurions affaire à une sorte « d'infracisme » ou de racisme éclaté, ni généralisé ni systématisé (MCANDREW et POTVIN, 1995), mais qui contient en germe la plupart des conditions idéologiques qui, survenant un événement déclencheur, sont susceptibles de dériver vers des formes plus « dures » de racisme (TAGUIEFF, 1987). Mais au stade de (...suite)

discours de justification adaptés aux idées dominantes du jour, ou encore aux préoccupations typiques, et souvent légitimes, de certains groupes d'intérêt. Nous croyons que de ce dernier point de vue, les propriétaires de logements locatifs constituent un groupe d'intérêt qui a développé un discours faisant état de difficultés spécifiques et des solutions qu'ils privilégient. À travers ces discours, ils énoncent ou laissent entendre des préjugés, des rejets, des préférences, dont les arguments relèvent d'une idéologie de type tantôt différentialiste, tantôt assimilationniste, tout en se greffant à leurs préoccupations de propriétaires. De façon générale, certains perçoivent comme « à risque » les demandeurs de logements qui seraient membres d'une communauté « visible », en particulier s'il s'agit de la communauté noire.

De multiples contraintes pèsent toutefois sur les propriétaires, les empêchant d'agir selon leurs désirs. D'abord, leur position de propriétaires de logements locatifs suppose des interactions de type contractuel avec les demandeurs de logement et les locataires. Ensuite, des structures et des institutions fournissent à ces interactions un cadre éthique et juridique. En outre, le contexte économique, qui parfois favorise et parfois défavorise les propriétaires de logements locatifs, exerce certainement une influence sur les attitudes de ceux-ci envers les minorités.

Le logement étant un domaine concret, encadré par des obligations de la part des locataires comme de la part des propriétaires, ces derniers utilisent avec aisance des arguments d'exclusion axés sur la soi-disant incapacité de certains types de locataires de remplir leurs obligations. Aux yeux des propriétaires qui pratiquent la discrimination, ces arguments justifient une sélection fondée sur l'appartenance : certains groupes sont recherchés, d'autres évités. Aussi, les « Noirs » et certains groupes indistinctement catégorisés « immigrés », sont le plus souvent l'objet d'un discours de type assimilationniste. « Les Noirs » sont préjugés avoir des comportements incompatibles avec ce qui est une soi-disant « norme de civilisation » : être

« l'infracisme », « il existe certes des préjugés et quelques manifestations de xénophobie; quelques violences çà et là sans unité idéologique; une esquisse de ségrégation dans quelques "poches de misère"; peu de manifestations de discrimination dans les institutions. Chacune des formes semble avoir une logique autonome » (MCANDREW et POTVIN, op. cit., p. 27).

« propre », savoir laver une baignoire, prendre une douche avec un rideau de douche, etc. La plupart du temps, ces opinions proviennent de rumeurs qui circulent parmi les propriétaires et sans doute parmi les locataires « blancs ». D'autres fois, il s'agit de généralisations faites à partir de l'expérience d'un propriétaire ayant des préjugés qu'il ne cherche qu' à confirmer. Par ailleurs, ce même discours hostile et méprisant envers les Noirs n'exclut pas la possibilité d'un discours positif envers d'autres groupes, tout aussi « visibles » que les premiers. Par exemple, beaucoup acceptent et même recherchent les locataires « asiatiques », car ils seraient de bons payeurs. Dès lors, un propriétaire qui exclut les Noirs dispose d'un argument supplémentaire pour se défendre d'être raciste : parmi ses locataires, il n'y a pas de Noirs, mais il y a « toutes sortes de nationalités ». Il s'agit d'un refrain bien connu des organismes qui font la promotion des droits des minorités.

Il faut noter la différence entre un quartier comme Hochelaga-Maisonneuve et les trois autres dont il est question dans cette étude. L'absence d'immigrés dans le premier, et la cohabitation entre divers groupes dans les trois autres, pourraient engendrer des dispositions différentes chez les propriétaires de ces quartiers. En effet, bien que des préjugés de type assimilationniste soient également utilisés dans Hochelaga-Maisonneuve, dans ce quartier, resté très homogène au plan ethnique, les étrangers en général semblent perçus comme indésirables. C'est alors un discours de type différentialiste, bien que peu élaboré, qui justifie la satisfaction affichée par quelques-uns de ne pas avoir de « Noirs » (ou « d'immigrés », voire « de l'immigration ») chez eux. Pour avancer une hypothèse à cet effet, l'échantillon dont nous disposons est toutefois trop restreint. Il est par ailleurs permis de penser qu'une tendance raciste de résistance à la présence d'étrangers, surtout s'il s'agit d'un groupe spécifique comme les « Noirs », qui représentent à eux seuls l'altérité, soit propre aux environnements monoethniques.

4.3 Conclusion

Les données examinées dans cette étude proviennent des discours tenus par 30 propriétaires de logements locatifs montréalais, interviewés par téléphone au cours de l'été 1998. Les logements

sur lesquels portent les entrevues sont situés dans quatre quartiers de Montréal, choisis pour leurs caractéristiques socio-économiques comparables et la composition ethnoculturelle contrastée de leur population.

Bien que réelles, les tendances que dévoilent les discours recueillis ne peuvent être inférées à l'ensemble des propriétaires montréalais. Elles sont destinées à servir de guide en vue de la formulation d'hypothèses ou de pistes de recherche, sans plus.

Il s'agissait au départ d'explorer l'influence sur les perceptions et opinions des propriétaires des caractéristiques attribuées par eux à certains types de demandeurs de logement, en particulier ceux dits appartenir à des « minorités ethnoculturelles ». Une approche qualitative, visant à examiner les discours tenus par les propriétaires sur l'altérité ethnoculturelle semblait la meilleure façon d'y parvenir.

Nous concluons en faisant état des grandes lignes qui se dégagent des discours produits par les propriétaires interviewés. D'abord en situant dans leur contexte général les préoccupations qu'ils ont émises, ensuite en isolant leurs perceptions et arguments. À partir de là seront dégagées quelques pistes de recherche possibles.

4.3.1 Les préoccupations et perceptions générales des propriétaires

La moitié environ des propriétaires interviewés considèrent que le marché et le type de demandeurs de logement auxquels ils ont affaire leur sont défavorables (en 1998). Ils ont perçu par exemple la paupérisation des derniers au cours des années ayant précédé les entrevues et ils disent éprouver des difficultés à louer leurs logements vacants. Voici les principaux points qui ressortent de leurs discours sur les demandeurs de logement en général.

- Les propriétaires tenteraient surtout d'éviter deux catégories de locataires :
 - 1° les assistés sociaux et les personnes qui n'ont pas de travail;
 - 2° les membres de certaines minorités.

- La « peur » des assistés sociaux proviendrait surtout du fait que les propriétaires disent n'avoir aucun recours en cas de conflit avec un locataire qui serait dans cette situation. C'est pourquoi ils disent préférer quelqu'un qui a un emploi, car en cas de non paiement, ils peuvent faire saisir le salaire. Cette peur peut s'étendre aux personnes qui perdent leur emploi. D'où une autre catégorie que certains éviteraient mais dont ils ont peu parlé : les personnes dont la position sur le marché du travail est précaire.

- Dans les quartiers les plus pauvres, comme Côte-des-Neiges et Hochelaga-Maisonneuve, les propriétaires ont la hantise des vandales et des mauvais payeurs. C'est dans ce contexte que certains propriétaires de Hochelaga-Maisonneuve disent refuser de louer aux « prostitués et drogués ». Dans Côte-des-Neiges toutefois, certains propriétaires pourraient invoquer le vandalisme et le manque de propreté des locataires pour justifier l'état insalubre de leurs logements.

- Certains propriétaires disent n'accorder aucune crédibilité aux références que fournirait l'ancien propriétaire d'un aspirant locataire lorsque ce dernier est considéré « à éviter ».

- Les propriétaires considèrent que le « système », en particulier la Régie du logement, leur est fondamentalement défavorable. Aussi, en cas de conflit, beaucoup disent s'abstenir d'y recourir. Par ailleurs, beaucoup croient que le gouvernement pourrait régler la plupart des

problèmes si le loyer était déduit des prestations des assistés sociaux et remis directement au propriétaire. Cette demande est encore relativement répandue en 1998⁷¹.

- Les propriétaires tentent de garder leurs « bons locataires » par des moyens qui avantagent souvent ceux-ci (pas d'augmentation de loyer ou augmentation minime, baux couvrant deux ans, entretien satisfaisant du logement par le propriétaire, etc.). Ce faisant, les propriétaires évitent qu'il y ait trop de roulement dans leur clientèle et font ainsi l'économie d'une remise en condition d'un logement qui se libérerait autrement tous les ans.

4.3.2 Le thème de l'altérité

Les discours sur l'altérité ont été classés sur un continuum qui va des discours qui ne révèlent ni préjugé ni intention discriminatoire (discours neutres), à ceux qui énoncent des pratiques discriminatoires fondées sur l'appartenance (discours exclusifs). Entre ces extrêmes, deux stades intermédiaires ont été identifiés.

L'un (discours négatif) énonce des possibilités latentes de préjugés ou de méfiance, surmontés en apparence dans le contexte particulier du marché locatif au moment des entrevues. Bien que les indices relevés ne permettent pas d'affirmer que ces propriétaires pratiquent dans les faits de la discrimination, il est probable que ce soit le cas de certains d'entre eux. Entre autres, ils pourraient accorder la préférence à certaines catégories d'immigrés qui ont la réputation d'être de bons payeurs ou qui se retrouvent captifs d'un propriétaire particulier. Ces propriétaires se spécialiseraient donc dans un type de clientèle, ce qui ne les empêcherait pas de nourrir envers elle des opinions, voire des attitudes ambiguës.

⁷¹ La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse s'est objectée cependant à la mise en place d'une telle procédure – voir GARON (1997).

L'autre (discours préjudiciable) énonce ouvertement des préjugés, voire même des regrets de ne pouvoir discriminer. Les propriétaires qui le tiennent affirment leurs préjugés ou leur mépris avec conviction, mais nient par ailleurs pratiquer de la discrimination. Ce sont les membres des communautés noires qui à leurs yeux symbolisent l'altérité et sur qui retombent le plus souvent leurs préjugés.

La moitié, soit seize propriétaires sur trente (16/30) énoncent un discours neutre; quatre sur trente (4/30) un discours négatif; six sur trente (6/30) un discours préjudiciable et quatre sur trente (4/30) un discours exclusif. Ainsi, près de la moitié (14/30) des propriétaires interviewés ont émis des perceptions négatives, ou ont dit avoir des pratiques discriminatoires envers les minorités ethnoculturelles ou immigrées.

Les discours relevés contiennent principalement les points suivants.

- Les thèmes de la pauvreté et de la différence culturelle se recoupent souvent et sont liés dans les discours. Cette tendance est très nette dans Côte-des-Neiges, vers où la clientèle immigrée se dirige depuis plusieurs décennies. Toutefois, des préjugés spécifiques envers les communautés minoritaires sont régulièrement exprimés.
- Qu'ils servent ou non de justification aux pratiques d'exclusion, les préjugés sont parfois attribués à des tiers.
- La présence massive de communautés immigrées ou ethnoculturelles dans certaines rues du quartier Côte-des-Neiges pourrait avoir un effet dissuasif sur les « Québécois de souche ». Le même phénomène pourrait se produire dans Hochelaga-Maisonneuve en ce qui regarde les demandeurs de logement immigrés ou « non québécois de souche », selon une autre personne interviewée dans ce quartier où, à l'inverse du premier, la population immigrante est absente. Cela n'aurait rien de surprenant, le phénomène d'auto-exclusion étant connu.

Par ailleurs, il est légitime de se demander quelles sont les motivations profondes de « l'auto-exclusion ». Serait-elle entre autres liée à une phobie de type différentialiste?

- Alors que certains propriétaires voient d'un mauvais œil les derniers arrivés parmi les immigrants, d'autres, notamment dans Côte-des-Neiges, les préfèrent aux immigrés de plus ancienne date. En effet, certains propriétaires disent ne pas hésiter à choisir les nouveaux immigrants comme locataires « parce qu'ils ne connaissent pas encore leurs droits », ni encore moins les recours dont ils disposent. Un certain cynisme se dégage de ces discours, qui suggèrent une forme d'exploitation de ces personnes.

- Certains propriétaires refusent de louer sur la base de l'origine ethnique ou de la couleur des demandeurs de logements, même lorsque le marché leur est défavorable. Ils utilisent divers prétextes, dont les plus simples leur semblent aussi les plus efficaces. Le bouche-à-oreille, le simple mensonge (« je viens de le louer », ou « il y en a d'autres avant vous sur ma liste ») et même, la décision de garder un logement vacant jusqu'à trouver un locataire qui « convienne », font partie des moyens d'exclusion utilisés.

- Les clientèles minoritaires pourraient être dirigées par les pratiques discriminatoires de certains propriétaires vers des quartiers et des rues particuliers, mais aussi vers des blocs qui leur sont réservés. Dans le même ordre d'idées, certains discours font état, par opportunisme économique ou autre, d'une préférence pour une clientèle qui appartient à un groupe particulier. Ainsi le propriétaire d'un immeuble de Côte-des-Neiges d'origine asiatique dit trouver toute sa clientèle en annonçant les logements vacants dans la presse ethnique (asiatique) exclusivement. Tous ses locataires sont du même groupe ethnique. Pareillement, un autre propriétaire appartenant au groupe majoritaire de Québécois dit recruter facilement des ouvriers arrivés d'Asie du Sud-Est et s'en tenir à cette seule clientèle, cette façon de faire lui évitant des démarches coûteuses dans un contexte qui lui est défavorable.

Les raisons de l'exclusion des membres de certaines communautés minoritaires ne sont donc pas que le racisme. On voit en effet que de scinder de façon radicale les causes économiques et les causes raciales de l'exclusion relève d'un artifice qui à la longue occulte en partie le problème réel des minorités et banalise le racisme. Par ailleurs celui-ci s'exprime également en dehors de toute autre considération. Son fondement idéologique peut être déduit du type d'arguments avancés par les propriétaires.

Les arguments de type assimilationniste

Tant dans Côte-des-Neiges que dans St-Michel ou dans Villeray, la discrimination ou les jugements défavorables relevés envers les membres de certains groupes sont justifiés par des arguments de type assimilationniste. Ceux-ci avancent des préjugés quant à la capacité des membres de certaines minorités, en particulier et parfois exclusivement les minorités visibles, d'être de « bons locataires », c'est-à-dire des locataires qui payent leur loyer régulièrement, qui prennent soin de leur logement et de leur environnement physique, qui sont des voisins paisibles. C'est ainsi que des préjugés ahurissants (chez eux, ils vivent dans des huttes, dans le désert, etc.) justifient une sorte de fatalisme typiquement colonialiste : « ces gens-là sont incapables de ... » (laver une baignoire, utiliser un rideau de douche, etc.).

Cela dit, dans les quartiers où, comme dans CDN, les immigrés vivent et affluent en grand nombre, les préjugés semblent tomber à point puisqu'ils servent de justification aux propriétaires pour ne pas entretenir les logements et rejeter sur les locataires la faute de leur délabrement.

Certains des propriétaires qui expriment du racisme de type assimilationniste disent néanmoins louer aux « immigrants » et « à tout le monde sans discrimination ». Parfois, il s'agit de propriétaires eux-mêmes immigrés européens chez qui on sent un certain malaise à exprimer des préjugés ou à avouer qu'ils pratiquent de la discrimination, ce dont ils se défendent en évoquant leur propre expérience comme immigrés ou fils d'immigrés. Bien que leur discours

soit plus sophistiqué que celui des autres propriétaires, ils n'en perçoivent pas moins de façon négative les demandeurs de logement « haïtiens » ou « noirs ». Certains disent discriminer ceux-ci, tout en rejetant la faute sur les autres locataires qui l'exigeraient.

En résumé, ce sont les membres des communautés noires qui subiraient le plus de discrimination justifiée par des préjugés de type « assimilationniste » ou « colonialiste », et ce, malgré les expériences positives que certains propriétaires disent avoir eues avec quelques uns d'entre eux. Il est également possible que, même dans Côte-des-Neiges, qui regroupe une majorité de clientèle immigrante, les « Noirs » soient mal perçus et exclus de certaines rues ou de certains immeubles. C'est ce que suggère la réflexion d'une propriétaire de logement dans une « rue de Noirs », qui dit ne pas pouvoir recruter de locataires « canadiens français » pour cette raison.

Les arguments de type différentialiste

Dans l'ensemble, le domaine du logement locatif semble donner peu de prise à un discours raciste de type différentialiste dans les quartiers où les différences culturelles et ethniques se côtoient. Les rares échantillons de ce type de discours ont été relevés dans Hochelaga-Maisonneuve, où la population est très homogène du point de vue ethnique.

À cause sans doute de son caractère mono-ethnique et de la culture de quartier qui semble y être présente, Hochelaga-Maisonneuve se démarquerait quant au type de discours qui y circule à propos de « l'immigration » ou des « Noirs ». Dans ce quartier, la soi-disant incapacité attribuée aux membres des minorités « immigrées » pourrait céder le pas à une tendance différentialiste, c'est-à-dire à la peur d'être « envahi », d'avoir à négocier avec la différence culturelle de l'Autre, laquelle semble être incompatible avec ce que l'on est (ou voudrait être) soi-même. Ainsi, par exemple, une propriétaire se félicite de ne « pas être à Montréal », sous-

entendant par là que « Montréal » est une ville où elle est contente de ne pas vivre à cause de la présence d'immigrants⁷².

4.3.3 Trois grandes tendances

L'ensemble des points décelés à travers les discours indiquent des tendances à l'œuvre sur le marché du logement locatif. À l'aide des constats ponctuels établis plus haut, nous les mettrons en évidence pour conclure.

Premièrement, les discours des propriétaires montrent que dans l'ensemble les perceptions négatives et la discrimination « raciale » demeurent actives, et ce, malgré les efforts faits pour les éradiquer. En témoignent la moitié des interviewés, lesquels énoncent au sujet des minorités des jugements au moins négatifs, sur la base de généralisations abusives. Compte tenu des interdits sociaux à cet égard, seule une minorité déclare pratiquer une forme de discrimination. Toutefois, l'ensemble des discours permettent de croire qu'une recherche plus poussée et plus spécifique en dévoilerait davantage à ce sujet.

Deuxièmement, derrière la grande proportion de propriétaires qui perçoivent de façon négative les clientèles « noire » et « immigrée », pourrait se profiler un problème réel, auquel les propriétaires s'adaptent de façon ambiguë au détriment de ces clientèles.

On a constaté que la pauvreté est un des facteurs les plus associés à l'immigration. Or, au moment où ils sont interviewés, soit en été 1998, les propriétaires sont aux prises avec, d'une part, un surplus général de stock de logements vacants et, d'autre part, avec un réservoir de clientèle appauvrie par la conjoncture. Dès lors, leur pratique s'inscrit dans un cercle vicieux dont leur discours témoigne.

⁷² Le plus cocasse est que Hbchelaga-Maisonneuve fait partie de la ville de Montréal depuis presque un siècle! (voir Annexe 1).

Car, sur la marge de la capacité de payer, cette clientèle constitue un réservoir de locataires potentiels où ils puiseraient lorsque cela leur convient et qu'ils écarteraient lorsque le marché les favorise, c'est-à-dire lorsque les taux de vacance sont bas.

Toutefois, dans un cas comme dans l'autre, les préjugés entretenus à l'égard de la clientèle minoritaire sont invoqués comme justification commode, tantôt du défaut des propriétaires d'entretenir les logements lorsqu'elle est recrutée, tantôt de son exclusion lorsqu'elle est refusée.

Au moment où les entrevues ont été menées le taux de vacance étant plutôt élevé et c'est surtout le premier discours que nous avons entendu. Mais lorsque le taux de vacance est bas, comme c'est le cas actuellement (2001-2002), il va sans dire que les refus de louer aux clientèles jugées « à risque » augmentent nécessairement.

Les problèmes soulevés renvoient à la pénurie de logements sociaux et démontre une fois de plus la nécessité de développer un stock de logements bon marché et de bonne qualité.

Les programmes existants, sous-financés et par ailleurs contestés par les propriétaires auxquels ils font concurrence, ne suffisent pas à répondre aux besoins des clientèles les plus démunies. Par le fait-même, celles-ci se retrouvent sous la dépendance des propriétaires de logements à prix modiques⁷³.

⁷³ Voir GARON (1997).

5 PISTES DE RECHERCHE

Les principales tendances mise à jour donnent lieu à des questionnements qui sont autant de pistes de recherche possibles.

- a) Bien que les préjugés à l'égard des sans emploi et à l'égard des groupes d'immigrés se recoupent sur la notion de *risque*, sont également énoncés des *préjugés spécifiques à l'égard de la situation d'immigré* (notion comprise de différentes façons par les propriétaires interrogés). Quel est le sens, pour les propriétaires, des termes « immigrés », « noirs », et autres désignations? Quelles sont les dimensions de l'association mentale qu'ils font entre pauvreté et les termes en question? Ces dimensions varient-elles selon la provenance de l'immigration, selon le quartier ou l'environnement, selon l'appartenance ethnoculturelle du propriétaire? Mieux cerner ce sujet permettrait de mieux contrer les préjugés envers les minorités.
- b) Les arguments économiques avancés par les propriétaires rendent l'exclusion légitime à leurs yeux et, croient-ils, aux yeux des autres – ils peuvent alors se percevoir eux-mêmes comme victimes des institutions telles la Commission des droits de la personne et de la jeunesse ou la Régie du logement. Quelle est l'étendue de cette perception? Quel impact a-t-elle sur les pratiques des propriétaires à l'égard de certaines clientèles de demandeurs de logement?
- c) Nous faisons l'hypothèse que les quartiers dont la population est homogène sur le plan ethnique⁷⁴ et ceux dont la population est diversifiée engendrent différents types de rapports à la différence, et que ces rapports s'expriment différemment. Par le biais d'une étude comparative entre des quartiers contrastés au plan ethnoculturel, il serait intéressant de

⁷⁴ À cet égard, le cas de Chameran (Ville St-Laurent) rapporté par RAY (*op. cit.* p. 151) est intéressant et pourrait fonder une hypothèse, conjointement avec les conclusions que nous soumettons à propos de Hochelaga-Maisonneuve et du contraste que nous entrevoyons entre les résultats obtenus dans ce quartier et ceux obtenus dans les autres quartiers.

mieux cerner ce phénomène. Entre autres, il serait intéressant d'examiner les questions suivantes :

- le processus de la formation et de propagation des préjugés;
 - le processus de formation de « ghettos » résidentiels, tant « non ethniques » qu'« ethniques ».
- d)** Les discours dévoilent la possibilité que les pratiques des propriétaires envers les demandeurs de logement appartenant à certaines communautés ethnoculturelles ou visibles influencent la formation de noyaux de concentration résidentielle de ces catégories de demandeurs de logement. Il s'agit d'évaluer jusqu'à quel point cette pratique existe, et le cas échéant, ses résultats.
- e)** Il serait également intéressant d'évaluer les pratiques des propriétaires de CDN envers les nouveaux immigrants, et, éventuellement, l'exploitation à laquelle ceux-ci pourraient être soumis dans le logement.
- f)** Enfin, la présence d'immigrés ou de « Noirs » parmi les locataires d'un même propriétaire ne signifie pas nécessairement que celui-ci ne pratique pas de discrimination. Leur présence pourrait en effet résulter de diverses stratégies de rentabilisation des investissements du propriétaire qui leur sont préjudiciables : certains blocs peuvent être réservés à tel ou tel groupe; le propriétaire les accepte lorsque le taux de vacance est élevé mais les refuse dans le cas contraire; il pourrait ne discriminer que l'appartenance à une origine spécifique; enfin, il pourrait ne les accepter qu'au compte-goutte pour se donner un alibi. Pour la Commission, examiner plus à fond cette problématique pourrait fournir des éléments de réfutation aux arguments de certains propriétaires lors d'une procédure d'enquête ou de comparution devant le Tribunal. Par ailleurs, l'impact du taux de vacance dans le logement locatif sur les clientèles les plus vulnérables pourrait être assez important pour que des recherches plus spécifiques soient entreprises à cet égard.

AL/cl

ANNEXE I

DESCRIPTION DES QUARTIERS CHOISIS

A) Le quartier Côte-des-Neiges

Depuis le début du siècle, le quartier Côte-des-Neiges se caractérise par une grande hétérogénéité culturelle. Les deux municipalités⁷⁵ qui le composaient en 1889 sont annexées en 1907 et en 1910 à la Ville de Montréal. À l'origine, ce quartier a une vocation agricole et artisanale tout en étant un lieu de villégiature. Mais suite à l'industrialisation d'entre les deux grandes guerres, il perd de son caractère rural. Cette période marque une première phase d'expansion territoriale et démographique au cours de laquelle sont présentes en proportions égales une population canadienne française et canadienne anglaise.

Après 1945, plusieurs dynamiques extérieures au quartier (diversification de l'économie montréalaise, politiques d'immigration expansionnistes, mobilité résidentielle des communautés ethniques, etc.) contribuent à en modifier le visage économique et le tissu ethnique. La venue de grandes institutions, concentrées dans les secteurs plus dynamiques du sud (Snowdon et Édouard-Montpetit), entraîne aussi l'accroissement du développement immobilier. La partie nord du quartier (Parc Kent et de la Savane), plus défavorisée, se développe cependant plus tardivement tout en acquérant un visage plus multiethnique⁷⁶.

À partir de la deuxième grande guerre, l'immigration augmente graduellement tout en se diversifiant, si bien qu'au début des années 70, CDN devient le quartier de Montréal comptant la plus grande concentration de communautés autres que française et britannique⁷⁷. Bien que

⁷⁵ Les parties Nord et Sud du Côte-des-Neiges actuel.

⁷⁶ GERMAIN (1995), p. 33 et 141-142.

⁷⁷ RAMIREZ (1997), p. 57 à 63.

CDN ait connu un vieillissement constant de sa population entre 1961 et 1986⁷⁸, cette tendance tend à se redresser suite au nouvel apport migratoire des années 80.

La situation actuelle

Dans l'ensemble, 68 % du parc d'immeubles actuel de CDN date de la période 1946-1970.

Aujourd'hui, la population du quartier est à 45 % de langue maternelle autre que française ou anglaise; elle compte 66 % de personnes immigrées (vs 27 % pour l'ensemble de la Ville de Montréal). La population immigrée provient surtout des Philippines (11 %), du Vietnam (7 %), du Maroc (6 %), de France (5 %), de Roumanie (5 %), de Pologne (4 %), et d'Haïti (3 %). CDN compte une proportion de jeunes de moins de 15 ans de 2 % plus élevée que celle du territoire montréalais dans son ensemble (17,1 % contre 15,3 %)⁷⁹.

Du point de vue économique, l'industrie manufacturière, les services d'enseignement ainsi que les services aux entreprises et le commerce de détail comptent parmi les principales industries implantées dans le quartier. Toutefois, le grand nombre de petites entreprises révèle « l'existence d'un bassin local d'emplois précaires et instables »⁸⁰. Le taux d'activité y est de 2% inférieur à celui de la Ville de Montréal en 1996. Le secteur nord, où se concentre la population d'origine étrangère se caractérise par la pauvreté de sa population. Quarante-cinq pour cent de la population de Côte-des-Neiges a des revenus situés en bas de 20 000 \$/année, comparativement à 37 % pour l'ensemble de la Ville.

⁷⁸ VILLE DE MONTRÉAL (1992), p. 6.

Statistique Canada, Recensement 1996. Compilation : Banque de données et d'information urbaine, Service de l'Urbanisme. Données préliminaires. Ces données sont disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal : http://www.ville.montreal.qc.ca/urb_demo/recensem/inpopu.htm.

⁷⁹ Statistique Canada, Recensement 1996. Compilation : Banque de données et d'information urbaine, Service de l'Urbanisme. Données préliminaires. Ces données sont disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal : http://www.ville.montreal.qc.ca/urb_demo/recensem/inpopu.htm.

⁸⁰ RAMIREZ (1997), p. 74.

Le quartier CDN nous intéresse donc dans la mesure où il compte une grande proportion de personnes immigrées, connaissant des difficultés de tous ordres, en particulier d'ordre financier. Par ailleurs, le parc de logements disponible à cette population a été construit pour les familles ouvrières du quartier après la deuxième guerre mondiale et a la réputation d'être mal entretenu⁸¹.

B) Hochelaga-Maisonneuve

À l'origine, Hochelaga et Maisonneuve constituent des territoires distincts. La ville de Maisonneuve est annexée en 1910 à la Ville de Montréal et Hochelaga en 1883. L'annexion vise la réduction des coûts en infrastructures occasionnés par l'essor du secteur industriel et le rapide peuplement qui l'accompagne⁸². Durant les deux premières décennies du 20^e siècle, le quartier, en particulier la partie correspondant à Maisonneuve, affiche sa prospérité en entreprenant des grands projets architecturaux. Aussi le parc d'immeubles actuels y est dans l'ensemble plus vieux que celui de Côte-des-Neiges, bien que de meilleure qualité. Jusqu'en 1960, le secteur manufacturier croît à un rythme constant. Malgré un ralentissement de son activité industrielle à partir de la fin de la première guerre mondiale, la construction immobilière continue. Mais à partir de 1965, la situation économique du quartier se détériore et commence alors une saignée démographique que la récession des années 80 ne fera qu'intensifier⁸³.

La situation actuelle

Quarante-trois pour cent du parc immobilier actuel est antérieur à 1946, et la construction d'un autre 29 % remonte à la période 1946-1960. L'articulation entre les vocations résidentielle

⁸¹ RAY (1998).

⁸² Maisonneuve était la deuxième ville industrielle du Québec au début du 20^e siècle. Voir SODEM (1989), p. 1, 11 et 12.

et industrielle est problématique et certaines enclaves résidentielles se trouvent à l'intérieur de zones industrielles dont les infrastructures sont vieillissantes⁸⁴. C'est entre les rues Ontario et Hochelaga que le parc de logements est le plus détérioré et vétuste.

Du point de vue démographique, Hochelaga-Maisonneuve se caractérise par l'homogénéité ethnique de sa population, à 86 % de langue maternelle française, 3,3 % anglaise et 9,3 % autre. De plus, 84 % des résidents du quartier se déclarent d'origine ethnique unique, dont seulement 1,6 % se disent Italiens⁸⁵. Ce quartier étant perçu comme inhospitalier par les immigrants, il est peu recherché par cette population⁸⁶.

Les industries manufacturières, du commerce de détail, des services de soins de santé, des services sociaux de même que les industries de l'hébergement et de la restauration sont les plus importantes dans ce quartier. Hochelaga-Maisonneuve est affligé par un taux élevé de pauvreté et affiche aussi une population moins scolarisée que la moyenne montréalaise. Le revenu d'emploi y est de 15 % plus faible que celui de la Ville de Montréal et 41 % des jeunes de 15 à 24 ans ne fréquentent pas l'école, une statistique de 10 points de pourcentage plus haute que celle de la municipalité de Montréal. On observe aussi dans ce quartier un taux d'activité de 53,9 % et un taux de chômage de 18,5 % contre une moyenne de 59,4 % et de 15 % au niveau municipal⁸⁷. Les revenus de 47 % de la population se situent en bas de 20 000 \$/année⁸⁸.

⁸³ *Ibid.*, (p. 1). Il y a une chute de 40 % de la population d'Hochelaga-Maisonneuve entre 1966 et 1986.

⁸⁴ SODEM (1989), p. 32 à 35.

⁸⁵ Statistique Canada, Recensement 1996, site Internet de la Ville de Montréal (note 116 pour référence complète).

⁸⁶ SERGE, 1998.

⁸⁷ Statistique Canada, Recensement 1996, site Internet de la Ville de Montréal (note 116 pour référence complète).

⁸⁸ Données provenant du Service de la sécurité du revenu de la Ville de Montréal pour les CTQ Hochelaga et Maisonneuve aujourd'hui regroupés au sein Centre Local d'Emploi (CLE).

Le quartier Hochelaga-Maisonneuve nous intéresse dans la mesure où, du point de vue de sa composition ethnique, il offre un contraste avec le quartier CDN, alors que le taux de pauvreté y est comparable à celui de la partie nord de ce dernier quartier. Le contraste sur le plan démographique doublé de la similitude économique des deux quartiers permettra de mieux distinguer les critères de sélection des clientèles uniquement appliqués au caractère ethnique de ceux appliqués à une clientèle défavorisée sans égard à son origine nationale ou ethnique.

C) Villeray

En 1896, Villeray est un village de 700 habitants déjà desservi par le tramway, et qui vient d'obtenir le statut de municipalité⁸⁹. La présence même du tramway permet au secteur industriel d'étendre ses activités vers le nord de l'île de Montréal, mais d'autres facteurs tels la proximité de carrières et usines ainsi que l'aspect « banlieue-campagne » de ce territoire sont autant d'éléments qui contribuent à attirer des commerçants ainsi qu'une population ouvrière œuvrant dans les carrières et la construction⁹⁰. En 1905, la municipalité de Villeray est annexée à la Ville de Montréal. Plus tard, en 1920, moment où la construction de nouveaux immeubles à logement connaît une croissance rapide, on y érige les usines *Montreal Park and Island Railway* qui participent ainsi à l'expansion démographique du quartier⁹¹. Les années 20 correspondent à une époque de croissance économique, tandis que la crise économique qui suivra quelques années plus tard entraîne la fermeture des carrières. Après la Seconde Guerre mondiale, les activités commerciales et les industries légères (textile) s'y développent. C'est au cours de cette même période que des groupes ethniques, et en particulier une communauté italienne,

⁸⁹ COPLANAM (1989), p. 4.

⁹⁰ *Ibid.*, (p. 6).

⁹¹ RICHARD et al. (1985), p. 8, 9 et 11. Voir aussi COPLANAM (1989), p. 4.

s'établissent dans le quartier. Villeray fait aujourd'hui partie du quartier Villeray-Parc Extension de la Ville de Montréal⁹².

La situation actuelle

Le tiers des immeubles actuels de Villeray sont de construction antérieure à 1946, tandis que 40 % y sont ultérieurs. Villeray est desservi par le parc Jarry, espace vert de dimension importante. Les immeubles à logements⁹³ qu'on y retrouve, bien que plus anciens que ceux de Parc Extension et de St-Michel, sont de meilleure qualité et ne présentent pas des signes de détérioration avancée.

Quarante-deux pour cent de la population de Villeray déclare avoir le français pour langue maternelle, 6,4 % l'anglais, tandis que 47 % déclarent une autre langue⁹⁴. Sur 85,8 % des recensés (1996) qui déclarent avoir une seule origine ethnique, seulement 35 % seraient d'origine « française » ou « canadienne ». Les groupes ethniques les plus importants en nombre sont les Grecs, les Italiens, les Haïtiens, les Indiens de l'Inde et les Portugais⁹⁵. La population immigrante y est de 39 %, alors que la Ville ne compte que 27 % d'immigrants. Par ailleurs, dans Villeray, il s'agit d'une immigration récente (58 % des immigrants sont arrivés depuis 1981).

Aujourd'hui, Villeray-Parc Extension se caractérise par une industrie légère composée d'entreprises manufacturières spécialisées dans le vêtement, un secteur en déclin ces dernières années. Le commerce de détail, voué à la desserte de voisinage, est le second secteur

⁹² Les données disponibles du Recensement 1996 de Statistique Canada englobent ces deux territoires. Soulignons aussi que Parc-Extension présente une dynamique sociale, urbaine et ethnique différente de celle qui prévaut dans Villeray.

⁹³ Typiques de l'architecture de début du siècle à Montréal.

⁹⁴ Statistique Canada, Recensement 1996, site Internet de la Ville de Montréal (note 116 pour référence complète).

⁹⁵ Soulignons que la population d'origine italienne prédomine dans Villeray et que la population d'origine grecque est davantage présente dans Parc Extension.

économique d'importance⁹⁶. Les revenus moyens y sont bien en dessous de la moyenne de la Ville de Montréal. Le taux d'activité y est légèrement inférieur, et le taux de chômage (20,5 %) y est supérieur de 5,5 points de pourcentage⁹⁷, alors que 46 % de population déclare des revenus en bas de 20 000 \$/année.

D) St-Michel

Saint-Michel-de-Laval obtient son statut de municipalité en 1912⁹⁸. Après la seconde guerre mondiale, St-Michel croît rapidement en raison, notamment, de l'exploitation des carrières Francon et Miron ainsi que du développement de l'industrie manufacturière qui en favorisent l'expansion économique et démographique⁹⁹. La construction de logements progresse aussi très vite, sans que ne soit respecté un plan d'aménagement particulier. Toutefois, un déclin s'amorce à la fin des années 60. À partir de ce moment, les carrières cessent graduellement leurs activités et la vocation manufacturière de la municipalité se précise. En 1968, celle-ci est mise en tutelle pour ensuite être annexée par la Ville de Montréal cette même année¹⁰⁰. Au cours des années 80, on assiste à l'émergence d'organismes communautaires qui tentent de répondre aux difficultés économiques que subit la population du quartier. Plus récemment, ce territoire confirme sa fonction de quartier d'accueil pour bon nombre de communautés ethniques issues d'Haïti, d'Amérique latine et du Sud-est asiatique. Les années 90 sont marquées par une organisation du milieu déterminé à améliorer la qualité de vie dans le quartier¹⁰¹.

⁹⁶ Voir COPLANAM (1989), p. 15. Voir VILLE DE MONTRÉAL (1993), p. 7.

⁹⁷ Statistique Canada, Recensement 1996, site Internet de la Ville de Montréal (note 116 pour référence complète).

⁹⁸ GIROUARD et LÉVESQUE (1996), p. 2.

⁹⁹ Entre 1949 et 1959, la population de St-Michel est passée de 6 000 à 48 000 habitants. Voir COPLANAM, (1989), p. 5.

¹⁰⁰ GIROUARD et LÉVESQUE (1996), p. 2.

¹⁰¹ *Ibid.*, (p. 3).

La situation actuelle

Quatre-vingt pour cent des logements de St-Michel datent de la période 1946-1970. Un peu moins de 70 % des logements sont occupés par des locataires, proportion qui augmente de 8 à 10 % dans le nord du quartier¹⁰². St-Michel souffre d'enclavement¹⁰³ en raison d'un réseau de transports publics déficient ainsi que la présence des carrières Francon et Miron¹⁰⁴ qui occupent 42 % de son territoire, par ailleurs très pauvre en espaces verts.

Au plan linguistique, 44,3 % de la population est de langue maternelle française, 3,4 % de langue maternelle anglaise et 47,5 % de langue maternelle autre¹⁰⁵. Toutefois, en 1996, 86 % de la population y est francophone. Des 88,8 % de recensés qui déclarent une seule origine ethnique, 65,2 % déclarent une origine étrangère. Les Haïtiens, suivis des Italiens, constituent les deux principaux groupes que forment ces recensés dans St-Michel¹⁰⁶. La population immigrante y est très importante (40 % vs 27 % pour la Ville) et relativement récente (la moitié est arrivée depuis 1981). St-Michel regroupe par ailleurs 27 % de population haïtienne de la Ville et compte une forte présence de population italienne.

¹⁰² *Ibid.*, (p. 11).

¹⁰³ VILLE DE MONTRÉAL (1993), p. 6.

¹⁰⁴ Les carrières Francon et Miron (alors carrières Dupré et Labesse) commencent leurs activités dès 1912. Entre 1947 et 1967, elles représentent le centre minier le plus important du Québec et créent chez les Michelois un sentiment de fierté. L'enfouissement des déchets se fait à partir de 1968 et en 1984 la Ville de Montréal acquiert la carrière Miron. Depuis maintenant plusieurs années, la Ville de Montréal promet la fermeture de ce site, condition *sine qua non* à l'amélioration de la qualité de vie des habitants de St-Michel.

Voir GIROUARD et LÉVESQUE (1996), p. 6 et 18 à 20.

¹⁰⁵ Statistique Canada, Recensement 1996, site Internet de la Ville de Montréal (note 116 pour référence complète).

¹⁰⁶ Statistique Canada, Recensement 1996, site Internet de la Ville de Montréal (note 116 pour référence complète).

St-Michel étant un territoire touché par beaucoup de pauvreté, les transferts gouvernementaux y représentent une part importante du revenu total de la population¹⁰⁷. La proportion de ménages prestataires d'aide sociale était de 14 % entre septembre 1997 et septembre 1998¹⁰⁸. De plus, la population de ce territoire, moins scolarisée que la moyenne de la Ville de Montréal, affiche un taux d'activité de 55,4 % et un taux de chômage de 18,4 % contre des taux qui sont respectivement de 59,4 % et de 15 % pour la Ville de Montréal¹⁰⁹. Les revenus de 40 % de la population se situent en bas de 20 000 \$/année. Par ailleurs, St-Michel compte beaucoup de jeunes : 19,8 % de la population a 14 ans et moins contre 15,3 % pour l'ensemble de la Ville de Montréal¹¹⁰. Les familles de trois enfants et plus de même que les familles monoparentales y sont présentes en grand nombre¹¹¹.

¹⁰⁷ GIROUARD et LÉVESQUE (1996), p. 32-33.

¹⁰⁸ Données provenant du Service de la sécurité du revenu de la Ville de Montréal pour le Centre Travail Québec (CTQ) de St-Michel.

¹⁰⁹ Voir site Internet (note 116 pour référence complète) de la Ville de Montréal offrant les données du Recensement 1996 de Statistique Canada.

¹¹⁰ Statistique Canada, Recensement 1996. Compilation : Banque de données et d'information urbaine, Service de l'urbanisme. Données préliminaires. Ces données sont disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal : http://www.ville.montreal.qc.ca/urb_demo/recensem/inpopu.htm.

¹¹¹ GIROUARD et LÉVESQUE (1996), p. 22, 24 et 26. Pour l'année 1996, nous avons utilisé les données du Recensement de 1996 présentes dans le site Internet de la Ville de Montréal, voir note 116 pour référence complète.

ANNEXE II
GRILLE D'ENTREVUE

GRILLE D'ENTREVUE - LOGEMENT

12 juin 1998

date _____
dossier _____
adresse _____

A. Renseignements généraux sur l'interviewé

1. Nombre d'immeubles _____
2. Nombre de logements _____
(voir filtre)

B. Objectif poursuivi par le propriétaire (ou autre)

3. Depuis quand êtes-vous propriétaire? _____
4. Qu'est-ce que vous cherchez en devenant propriétaire? (ex. : à investir, avoir un supplément de retraite ou de revenu, pouvoir payer une hypothèque, etc.)
5. Est-ce que c'est rentable?

C. La location

6. À quel prix louez-vous vos logements?
7. Combien de logements avez-vous eu de libres cette année?
8. Combien avez-vous réussi à louer?
9. Est-ce que ceci est la norme?
10. Actuellement, combien de logements sont vacants?
11. Trouvez-vous que c'est plus facile de louer aujourd'hui qu'avant? (il y a dix ou quinze ans disons)?

D. La sélection des locataires

12. Quand vous choisissez un locataire, avez-vous des exigences précises, par exemple, visez-vous une clientèle en particulier? (ex. : des gens qui travaillent dans un bureau, des professionnels, des retraités, des familles, des gens seuls, etc.)
13. Avez-vous déjà gardé un logement vacant pour une période de temps parce qu'il n'y avait aucun locataire qui répondait à vos exigences?
14. Pour vous, quel est le locataire idéal? pouvez-vous me le décrire? À quoi le reconnaissez-vous?
15. Et le locataire à éviter? Comment faites-vous pour le reconnaître?
16. Est-ce qu'il y a des gens à qui vous ne louez pas (par exemple, certains immigrants, prestataires d'aide sociale, familles avec enfants, familles monoparentales)? pourquoi? Comment vous y prenez-vous pour leur refuser de louer?
17. Comment vous y prenez-vous pour louer vos logements? (par exemple, annonces dans les journaux, affiche à la porte, etc.)?

18. Faites-vous remplir un formulaire de présélection? Si oui, à qui? (à tous ceux qui se montrent intéressés?)
19. Quel genre de renseignements demandez-vous? (*demander copie si disponible*)
20. Demandez-vous des références? De qui?
21. Est-ce que vous vérifiez les renseignements fournis dans tous les cas?
22. Comment déterminez-vous la capacité de payer? (paiement de : loyer antérieur, carte de crédit, dette d'auto, chèques sans fonds suffisants , etc... liste serait nécessaire)
23. Faites-vous une enquête de crédit (Equifax?)
24. Quel pourcentage du revenu considérez-vous raisonnable de réserver au logement?
25. Avez-vous accès à une liste de locataires à éviter?

| |
|---|
| E. Les relations avec les locataires |
|---|

26. De façon générale, quel genre de difficultés rencontrez-vous avec vos locataires, et comment les réglez-vous?
27. Que faites-vous si le locataire ne peut pas payer son loyer (exemple perdu son emploi)? Est-ce que ça arrive souvent?
28. Et vos locataires, est-ce qu'ils sont satisfaits des autres locataires dans votre immeuble? Avez-vous déjà eu des plaintes? À quel propos? Comment les avez-vous réglées? Avez-vous eu d'autres problèmes de chicanes ou de plaintes entre locataires?
29. Quelle est la pire expérience que vous avez eue avec des locataires? Que s'est-il passé alors? Comment ça a fini? Qu'est-ce que vous en avez tiré comme conclusion?

| |
|--|
| F. Les changements de clientèle |
|--|

30. Avez-vous remarqué des changements dans votre clientèle? Si oui, lesquels?
31. Quelle est la principale différence de la clientèle qui vous arrive maintenant avec l'ancienne?
32. Est-ce que ces changements vous apportent des inconvénients? Lesquels?
33. Si oui, comment faites-vous pour minimiser ces inconvénients?
34. Est-ce que vous avez des demandes de location de la part d'immigrants ou de personnes d'autres nationalités ou cultures? De la part de quels groupes?
35. Si oui. Est-ce que ce nouveau type de clientèle a une approche différente lorsqu'elle entreprend des démarches pour louer un logement? (appel téléphonique, visite, attitude, etc.)? Dans ses exigences? Dans sa façon de négocier le bail?
36. Y a-t-il parfois des problèmes de communication, au niveau de la langue, par exemple?
37. De façon générale, diriez-vous que vous comprenez cette clientèle et que vous vous faites comprendre d'elle?
38. De quelle origine sont vos locataires actuels?
39. Est-ce qu'il y a un soutien qui vous aiderait dans des situations difficiles avec vos locataires, mais qui n'est pas disponible (exemple, médiation, traduction, cours d'entretien pour nouveaux immigrants locataires, meilleure compréhension du pays d'origine pour le propriétaire, etc.)?
40. Et dans les relations de tous les jours, quelles sont les relations entre les locataires de différentes origines (ou nationalités – adapter)?
41. Avez-vous déjà eu des expériences malheureuses avec des locataires immigrants? Si oui, quand, que s'est-il passé, comment est-ce que ça a fini, qu'en avez-vous tiré comme conclusion, etc.

| |
|---------------------------|
| G. Le propriétaire |
|---------------------------|

42. Quelle est votre profession?

43. Quel est votre lieu de naissance?

44. Quel âge avez-vous?

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ARENDR, Hannah (1982), *Les origines du totalitarisme : l'impérialisme*, L'Espace politique, Fayard, (première parution 1951).
- BALAKRISHNAN, T.R. et J. KRALT (1987), « Segregation of Visible Minorities in Montreal, Toronto and Vancouver » dans L. DRIEDGER, *Ethnic Canada, Identities and Inequalities*, Toronto, Copp Clark Pitman, 138-157.
- BEAUJOT, R. (1986), « The relative economic situation of immigrants in Canada : review of past studies and multivariate analysis on 1981 data ». Report prepared for *Review of Demography and its Implications for Economic and Social Policy*, Health and Welfare Canada.
- BERNÈCHE, Francine (1990), *Problématique de l'habitation pour les ménages formant la nouvelle immigration à Montréal: éléments d'information et d'intervention*. Rapport présenté au Service de l'habitation et du développement urbain (Ville de Montréal), Montréal, ROMEL.
- BLANC B. et M. AUCLAIR (1995), « Côte-des-Neiges (Nord) : quartier de transition et d'enracinement, une vocation multiethnique bien assumée et en croissance ». Dans A. Germain (éd.) *Cohabitation interethnique et vie de quartier*, Montréal, Ministère des Affaires internationales, de l'Immigration et des Communautés culturelles, 141-67.
- BOSSET, Pierre (1989), *La discrimination indirecte dans le domaine de l'emploi : aspects juridiques*, coll. Études et documents de recherche sur les droits et libertés, éd. Yvon Blais inc., Cowansville.
- CHARBONNEAU J. (1995), « Chameran : un cas d'homogénéisation ethnique », dans A. Germain (éd.) *Cohabitation interethnique et vie de quartier*, Montréal, Ministère des Affaires internationales, de l'Immigration et des Communautés culturelles, 225-40.
- COMMISSION DES DROITS DE LA PERSONNE DU QUÉBEC (1988), *Bilan de recherche sur la situation des minorités ethniques et visibles dans le logement et pistes d'intervention*, document rédigé par Muriel GARON.
- CONSEIL DES COMMUNAUTÉS CULTURELLES ET DE L'IMMIGRATION (CCCI) (1992), *Le logement et les communautés culturelles. Analyse de la situation*, Montréal.
- COPLANAM LIMITÉE (1989), *Dossier urbain : Villeray/St-Michel*, Ville de Montréal, Service d'habitation et du développement urbain.

- DANSEREAU, Francine et Anne-Marie SÉGUIN, avec la collaboration de Jean GAUDETTE (1993), *La cohabitation interethnique dans le logement social, État de la question*, rapport d'étude réalisé pour la Société d'habitation du Québec (SHQ), INRS-Urbanisation.
- DANSEREAU, Francine (1995), « Parc Extension : du quartier fondateur à la multiethnicisation en accéléré » dans A. GERMAIN (éd.) *Cohabitation interethnique et vie de quartier*, Montréal, Ministère des Affaires internationales, de l'Immigration et des Communautés culturelles, 95-139.
- DANSEREAU, Francine, Chantal BEAUDOIN, François CHARBONNEAU, Marc H. CHOKO et Anne-Marie SÉGUIN (1991), *L'état du parc résidentiel locatif*, rapport d'étude réalisé pour la Ville de Montréal, la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèque et de logement, INRS-Urbanisation.
- DESILVA, Arnold (1992), *Les gains des immigrants. Une analyse comparative*, Étude préparée pour le Conseil économique du Canada.
- GARCIA, Magda (1998), *Trajectoires résidentielles et stratégies migratoires des immigrants et des réfugiés latino-américains dans la région de Montréal* (rapport de terrain – Première étape), INRS-Urbanisation.
- GARON, Muriel (1997), *Pauvreté et droit au logement en toute égalité : une approche systémique*, Rapport de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.
- GARON, Muriel (1994), *Une évaluation de la prévalence de la discrimination raciale à Montréal*, Direction de la recherche, Commission des droits de la personne (non publié).
- GARON, Muriel (1988), *Une expérience de testing de la discrimination raciale dans le logement à Montréal*, Commission des droits de la personne.
- GERMAIN, Annick (1995), *Cohabitation interethnique et vie de quartier*, Collection Études et Recherches, n° 12, INRS-Urbanisation.
- GERMAIN, Annick et Damaris, ROSE, avec la collaboration de Nathalie CHICOINE et Anne-Marie SÉGUIN et la participation de Francine DANSEREAU et Richard MORIN (1993), INRS-Urbanisation, *Vie de quartier et immigration*, Rapport préparé pour le Ministère des Communautés culturelles et de l'Immigration.
- GIROUARD Marie Danielle et Yves LÉVESQUE (1996), *Coup d'œil sur St-Michel, portrait du quartier St-Michel*, CLSC St-Michel.
- HELLY, Denise et Alberte LEDOYEN (1994), *Immigrés et création d'entreprises. Montréal 1990*, Institut québécois de recherche sur la culture.

- HULCHANSKI, David. J. (1997), *Immigrants and Access to Housing : How Welcome are Newcomers to Canada?*, Metropolis Year II Conference, (summary of keynote Presentation to the « Housing and Neighbourhoods » Workshop), Montreal, November 23 to 26.
- HUM, Derek et Wayne SIMPSON (1998), *Possibilités salariales pour les minorités visibles au Canada*, Série de documents de travail sur la Dynamique du revenu et du travail, n° de produit 75F0002M, Statistique Canada.
- JOLY, Jacques et Michel DORVAL (1993), Les services de la recherche JTD Inc. *Sondage sur l'opinion publique québécoise à l'égard des relations raciales et interculturelles*, Rapport présenté au ministère des Communautés culturelles et de l'Immigration.
- LEDOYEN, Alberte (1992), *Montréal au pluriel – Huit communautés ethno-culturelles de la région montréalaise*, Document de recherche n° 32, Institut québécois de recherche sur la culture (IQRC).
- LESCOP, Renée (1988), *Politiques et programmes dans le domaine du logement : leurs effets sur l'exercice du droit au logement pour les minorités ethno-culturelles du Québec*, Commission des droits de la personne.
- MACKIE, Marlene (1985), « Stereotypes, Prejudice and Discrimination », dans BIENVENUE, Rita M. et Jay E. GOLDSTEIN (eds), *Ethnicity and Ethnic Relations in Canada*, Butterworths, Toronto, 219-240.
- MCCNICOLL, C. (1994), *Montréal : une société multiculturelle*, Paris, Belin.
- MEINTEL Deirdre, Victor PICHÉ, Danielle JUTEAU et Sylvie FORTIN (sous la direction de) (1997), *Le quartier Côte-des-Neiges à Montréal, les interfaces de la pluriethnicité*, l'Harmattan.
- MEMMI, Albert (1982), *Le racisme*, Idées, Gallimard, Paris.
- MERTON, Robert, K. (1949), « Discrimination and the American Creed » in M.R. MCIVER, *Discrimination and National Welfare*, Kennicat Press, 99-126.
- MINISTÈRE DES AFFAIRES INTERGOUVERNEMENTALES, DE L'IMMIGRATION ET DES COMMUNAUTÉS CULTURELLES (MAIICC) (1994), *Population immigrée dans la région métropolitaine de recensement de Montréal, 1991 Recensement 1991 : données ethnoculturelles*, Collection Statistiques et indicateurs N° 6.
- NOVAC, Sylvia (1996), *Un toit bien à soi – Les nouvelles voies du déracinement et de la dépossession*, Conseil consultatif canadien sur la condition de la femme, Ottawa.

- PARÉ, Sylvie (1998), *Le rôle des agents immobiliers dans la ségrégation résidentielle ethnique : processus et mécanismes de production*, thèse de doctorat en sociologie, Université de Montréal.
- RAMIREZ, Bruno (1997), « Histoire et histoires dans la métropole québécoise : le quartier Côte-des-Neiges », dans *Le quartier Côte-des-Neiges à Montréal, Les interfaces de la pluriethnicité*, sous la direction de Deirdre MEINTEL, Victor PICHÉ, Danielle JUTEAU et Sylvie FORTIN, L'Harmattan.
- RAY, Brian (1998), *A Comparative Study of Immigrant Housing, Neighbourhoods and Social Networks in Toronto and Montreal*, Société d'Hypothèque et de Logement (SCHL).
- REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC (RCLALO) (1998), *L'illusoire protection des renseignements personnels lors de la recherche d'un logement : Pas de renseignements, pas de logement... La CAI vous le garantit!*, 25 pages.
- RENAUD, Jean, Serge DESROSIERS et Alain CARPENTIER (1993), *Trois années d'établissement d'immigrants admis au Québec en 1989. Portrait d'un processus*, Ministère des Communautés culturelles et de l'Immigration.
- REX, John (1973), « Le racialisme et la crise urbaine », dans *Le racisme devant la science*, Paris, UNESCO, 267-321.
- RICHARD Ginette avec la collaboration de Michel SAUVÉ et Luc LEBLANC (1985), *Villeray d'hier à aujourd'hui*.
- SEEMAN, Melvin (1981), « Intergroup Relations » in Morris ROSENBERG and Ralph TURNER, *Social Psychology : Sociological Perspectives*, N.Y. Basic Books, 378-410.
- SERGE, Luba, avec la collaboration de Margaret MONTFORT (1995), *Impact d'un programme paramunicipal sur le marché du logement locatif*, SCHL, (agent de projet Jacques Pelletier), Montréal Ouest.
- SERGE, Luba (1998), *Le secteur locatif privé et sa nouvelle clientèle*, Société canadienne d'hypothèque et de logement, Ottawa.
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT (SCHL) (1996), *Les immigrants et le marché de l'habitation canadien : modalités de vie des occupants, caractéristiques et préférences en matière de logement*, Canada.
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT (SCHL) (1997), *Rapport sur le logement locatif. Enquête*.

- SODEM (1989), *Dossier urbain arrondissement Hochelaga-Maisonneuve*, Rapport final présenté à la Ville de Montréal.
- TAGUIEFF, Pierre-André (1987), *La force du préjugé. Essai sur le racisme et ses doubles*, Paris, La Découverte, Gallimard.
- TESSIER, Hélène (1995), *L'accès au logement sans discrimination fondée sur la condition sociale : les problèmes liés à l'assistance sociale et à la pauvreté*, Commission des droits de la personne du Québec, 12 pages.
- VILLE DE MONTRÉAL (1992), *Réussir Montréal, Plan d'urbanisme, Plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce*.
- VILLE DE MONTRÉAL (1993), *Réussir Montréal, Plan d'urbanisme, Plan directeur de l'arrondissement Villeray/St-Michel/Parc extension*.
- WEBSTER, Yehudi O. (1992), *The racialization of America*, New York, St-Martin's Press.
- WILSON, William J. (1986), *The Truly Disadvantaged : The Inner City, the Underclass, and Public Policy*, Chicago, University of Chicago Press.
- WILSON, William J. (1996), *When Work Disappears. The World of the New Urban Poor*, New York, Alfred A. Knopf.