

Observatoire
des communautés noires
du Québec

Rapport de recherche · 2026

# Logement des personnes noires au Québec

## Accès, défis et expériences

**Félix Zogning**
Groupe de recherche en économie

**MEMBRES DU GROUPE DE RECHERCHE ÉCONOMIE - 2023-2025**

Agnès Mbome
Brian Smith
Jaël Elysée
Jérémy Safrano
Rivonambinintsoa Fenohasina Rasoavatsara
Roberson Edouard
Thomas Lalime

**CHERCHEUR PRINCIPAL**

Félix Zogning

**SOUTIEN À LA RECHERCHE**

Rodrigue Momo

**COORDINATION ET RÉVISION**

Bélinda Bah
Pamela St Brice

**GRAPHISME**

Cee Marketing Studio

**POUR CITER CE DOCUMENT**

Zogning, Félix et Groupe de recherche en économie. 2025. *Logement des personnes noires au Québec : accès, défis et expériences.* Sommet Jeunes Afro – Observatoire des communautés noires du Québec, Montréal.

**DROITS D'AUTEUR**

© 2026 Sommet Jeunes Afro – Observatoire des communautés noires du Québec

*La reproduction d'extraits est autorisée à des fins non commerciales, avec mention de la source. Toute reproduction partielle doit être fidèle au texte utilisé.*

**DÉPÔT LÉGAL**

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2026

**ISBN**

978-2-9821706-2-9

## LES GROUPES DE RECHERCHE DE L'OBSERVATOIRE

L'Observatoire constitue chaque année des groupes de recherche correspondant à ses domaines d'étude prioritaires. Chaque groupe est normalement composé de neuf membres aux parcours variés, issu.e.s des milieux de la recherche, de l'intervention de première ligne ou siégeant à titre de citoyen.ne.s engagé.e.s, mobilisant ainsi des savoirs académiques, professionnels et expérientiels. Ensemble, les membres sélectionnent et documentent un enjeu prioritaire, identifié à partir des travaux du Sommet Jeunes Afro ou de problématiques émergentes. Leurs travaux donnent lieu à la production d'un ou plusieurs livrables destinés à soutenir l'amélioration des interventions, des pratiques professionnelles, des politiques publiques ou des comportements sociaux.

# Table des matières

**1.INTRODUCTION ..... 3**
**2.ÉTAT DE L'ART ..... 5**
2.1.Concepts clés ..... 5
2.2. Revue de la littérature ..... 6
2.2.1. Facteurs influençant l'accès au logement ..... 6
2.2.2. Mécanismes de discrimination ..... 8
2.2.3. Mesures de politiques publiques ..... 9
**3.OBJECTIF ET CADRE D'ANALYSE ..... 11**
3.1. Question de recherche centrale ..... 11
3.2. Hypothèses générales ..... 11
3.3. Approche théorique sous-jacente ..... 12
**4.MÉTHODOLOGIE ET ACTIVITÉS ..... 12**
4.1. Sources de données ..... 12
4.2. Définition de l'échantillon ..... 13
4.3. Variables d'analyse ..... 14
4.4. Stratégie d'analyse ..... 14
4.4.1. Analyse descriptive ..... 15
4.4.2. Modélisation multivariée ..... 15
4.5. Considérations éthiques ..... 15
**5.RÉSULTATS DE LA RECHERCHE ..... 16**
5.1. Portrait sociodémographique ..... 16
5.2. Accessibilité au logement ..... 17
5.2.1. Statut d'occupation ..... 18
5.2.2. Type de logement ..... 19
5.2.3. Logement subventionné ..... 20
5.3. Qualité et adéquation du logement ..... 21
5.3.1. Surpopulation résidentielle ..... 21
5.3.2. Réparations majeures requises ..... 22
5.4. Abordabilité du logement ..... 24
5.4.1. Coût moyen du logement ..... 24
5.4.2. Dépassement du seuil de 30 % ..... 25
5.5. Besoins impérieux en logement ..... 26

5.6. Analyse multivariée des déterminants ..... 27
5.6.1. Statut d'occupation ..... 28
5.6.2. Adéquation du logement ..... 30
5.6.3. Abordabilité du logement ..... 34
**6.RECOMMANDATIONS STRATÉGIQUES ..... 39**
6.1. Pour les pouvoirs publics ..... 39
6.2. Pour les organismes communautaires ..... 40
6.3. Pour les bailleurs et acteurs privés ..... 41
**7.CONCLUSION ..... 43**
Références bibliographiques ..... 44
Liste des tableaux ..... 47

# 1. Introduction

Le Québec, plus grande province du Canada en superficie, abrite 27,3% de la population noire du pays (la deuxième plus importante après l'Ontario, qui en compte 62%), une communauté riche et diverse avec 180 origines ethniques différentes (Statistique Canada, 2021). Malgré cette diversité, les personnes noires font face à des discriminations systémiques qui entravent leur accès à un logement adéquat, un élément fondamental influençant la qualité de vie, la santé, l'éducation et les opportunités économiques.

Les inégalités raciales documentées au Canada ne sont pas un phénomène récent. Plusieurs travaux en histoire sociale et en sociologie démontrent qu'elles se manifestent dès la période post-confédérative, notamment à travers les lois d'exclusion, les restrictions foncières, les politiques migratoires sélectives et l'accès différencié aux droits civiques et économiques (Backhouse, 1999 ; Maynard, 2025. Bien que le Canada ait été perçu comme un refuge pour les Noirs après l'abolition de l'esclavage, il a aussi adopté des politiques restrictives, favorisant l'immigration blanche et limitant les opportunités pour les personnes noires. Au Québec, cette discrimination s'est manifestée par des restrictions dans l'accès à l'emploi, à l'armée, et même au clergé, renforçant la marginalisation des communautés noires (Gay, 2004).

Il se peut qu'aujourd'hui ces discriminations se perpétuent dans le domaine du logement, en raison de plusieurs inégalités notables. À titre d'exemple, en 2021, 25,9% des Canadiens noirs vivaient dans des logements inférieurs aux normes, contre seulement 9,7% pour l'ensemble de la population canadienne (Statistique Canada, 2023). De plus, les Canadiens noirs sont plus susceptibles de connaître une insécurité alimentaire modérée ou grave, exacerbant encore les défis pour accéder à une meilleure qualité de vie.

Car selon les données *Canadian Income Survey* pour 2022 (référencées en 2023), près de 38 % des familles dont le principal support économique est une personne noire déclaraient une insécurité alimentaire. Une proportion qui dépasse largement celle des familles qui ne sont ni racisées ni autochtones (16%).

Malgré la reconnaissance progressive de ces problèmes, les données spécifiques sur l'accès au logement des personnes noires au Canada sont limitées. Les études existantes abordent souvent la discrimination ethnique de manière générale (Roche et Rutland, 2019), mais peu se concentrent spécifiquement sur les expériences des Noirs (Statistique Canada, 2019). Ce manque de données complique la tâche des décideurs politiques et acteurs communautaires qui ambitionnent d'élaborer des politiques publiques efficaces et équitables pour les communautés noires.

Cette étude vise à combler en partie cette lacune, en fournissant une analyse approfondie des obstacles auxquels les communautés noires font face dans l'accès au logement au Québec. La question centrale de cette recherche est : **Dans quelle mesure les dynamiques de racisation et de discrimination structurelle influencent-elles l'accessibilité, l'abordabilité et la qualité du logement pour les communautés noires au Québec ?**

Cette question ouvre la voie à une exploration des multiples dimensions des inégalités de logement, y compris les mécanismes discriminatoires sur le marché du logement, les stratégies de résilience développées par les communautés noires, et les impacts de ces inégalités sur leur bien-être global.

En combinant une analyse historique des politiques discriminatoires avec une évaluation actuelle des conditions de logement, cette recherche vise non seulement à éclairer les défis spécifiques rencontrés par les communautés noires, mais aussi à proposer des voies d'action pour promouvoir l'équité dans l'accès au logement.

# 2. État de l’art

## 2.1. Concepts clés

Les concepts d'accessibilité, d'abordabilité et de qualité sont essentiels lorsqu'on aborde les enjeux de logement, car ils reflètent les principaux obstacles auxquels des groupes sociaux sont confrontés (Del Pero et al. 2016 ; Sioufi, 2025). Ils permettent de mettre en évidence les barrières structurelles rencontrées par plusieurs groupes historiquement désavantagés, dont les personnes noires, les populations autochtones, les ménages à faible revenu, ainsi que les nouveaux arrivants.

### Accessibilité du logement

L'accessibilité au logement fait référence à la capacité des individus à accéder à des logements adéquats, en tenant compte des divers obstacles qui peuvent limiter cet accès. Cela inclut des aspects géographiques, physiques, et économiques. Par exemple, les études montrent que l'accès à des logements abordables et de qualité est souvent entravé par des facteurs comme la discrimination raciale, les inégalités de revenu et les politiques de zonage qui excluent les logements abordables dans certaines zones urbaines. L'accessibilité peut aussi être mesurée par l'accès aux infrastructures nécessaires, comme les transports publics, les écoles, et les services de santé (Hulse et Milligan, 2014).

À noter que le terme « accessibilité » renvoie également aux conditions physiques permettant l’usage du logement par des personnes à mobilité réduite (accessibilité universelle). Dans notre analyse, nous employons le terme dans son sens socio résidentiel, tout en reconnaissant l’importance de cette distinction conceptuelle.

### Abordabilité du logement

L'abordabilité du logement est généralement définie par la proportion du revenu d'un ménage consacrée aux dépenses liées au logement. Selon les normes généralement acceptées, un logement est considéré comme abordable si ces coûts ne dépassent pas 30 % du revenu brut du ménage. Cependant, l'abordabilité peut varier en fonction de la localisation, des revenus locaux, et des coûts de la vie. Des chercheurs soulignent également que l'abordabilité du logement doit prendre en compte non seulement les coûts initiaux, mais aussi les coûts récurrents et l'accès aux services essentiels (Bieri, 2014). Cette définition plus holistique permet de mieux comprendre les défis posés par la cherté du logement dans différentes régions.

### Qualité du logement

La qualité du logement est évaluée en fonction de critères comme la sécurité structurelle, les conditions sanitaires et le confort général. Les logements de mauvaise qualité sont souvent associés à des risques pour la santé, notamment l'exposition au plomb, la mauvaise ventilation et l'état de suroccupation, qui peuvent affecter la qualité de vie des résidents.

Le besoin de réparations majeures est considéré comme un indicateur clé de la qualité du logement. Si un logement nécessite des réparations importantes, telles que des réparations structurelles, la réfection de la toiture, ou la mise à jour des systèmes électriques et de plomberie, cela indique généralement que la qualité du logement est inférieure aux normes. Ces types de réparations sont essentiels pour assurer la sécurité et l'habitabilité d'un logement. C'est cette dimension qui est retenue par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) qui indique qu'un *« Un logement est de qualité convenable si, de l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.*[1]»

Bien que les réparations majeures soient un indicateur important de la qualité du logement, elles ne couvrent pas tous les aspects de ce concept. La qualité globale d'un logement est mieux comprise en considérant un ensemble de critères incluant à la fois des éléments structurels et des aspects plus subtils liés au confort et à la santé des occupants (Brkanić Mihić, 2023 ; Keall et al., 2010).

## 2.2. Revue de la littérature

### 2.2.1. Facteurs influençant l'accès au logement des groupes minoritaires

L'accès au logement pour les groupes minoritaires est influencé par une multitude de facteurs socio-économiques, culturels et institutionnels qui reflètent les dynamiques de discrimination existantes dans la société.

Les disparités économiques jouent un rôle crucial dans les difficultés d'accès au logement. Les minorités ethniques, notamment les Afro-Américains et les Latinos aux États-Unis, ainsi que les immigrants en Europe, sont souvent surreprésentées dans les groupes à faible revenu. Ce qui limite leur capacité à accéder à des logements dans des zones plus sécuritaires et mieux équipées (Turner et al., 2013). En raison de ces disparités économiques, les minorités se retrouvent souvent confinées dans des quartiers avec moins de ressources et de services publics, ce qui a pour conséquence d'exacerber les inégalités sociales (Yinger, 1995).

[1] https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/CoreHousingNeedMethodology

Un autre facteur important est le capital social et les réseaux sociaux. Les groupes minoritaires peuvent avoir un accès limité aux réseaux informels qui facilitent souvent la recherche de logements, en particulier dans les marchés immobiliers compétitifs (Desmond, 2016). Le manque d'accès à des réseaux influents et informés peut contraindre les groupes minoritaires à des choix de logement moins convenables.

Les disparités géographiques constituent un troisième facteur. La localisation des logements abordables détermine également la capacité des minorités à trouver un logement adéquat offrant aussi un bon accès aux transports publics. Les politiques de zonage, qui limitent la construction de logements abordables dans certaines zones, ont été identifiées comme un obstacle majeur à l'accès des minorités aux quartiers plus prospères (Rothstein, 2017). Ces politiques limitent non seulement les options de logement, mais renforcent aussi la ségrégation spatiale, en maintenant les minorités ethniques dans des zones urbaines plus marginalisées.

Une des causes récurrentes de ce phénomène sous d'autres cieux est la préférence pour l'homogénéité ethnique au sein des quartiers résidentiels. Des études menées aux États-Unis montrent que les propriétaires et les résidents de certains quartiers manifestent une préférence pour le maintien d'une homogénéité ethnique, en évitant de louer un logis à des locataires appartenant à des groupes ethniques minoritaires (Chareyron et al., 2023). Ce phénomène est renforcé par la théorie du « point de basculement », où l'augmentation de la proportion de résidents d'un groupe minoritaire au-delà d'un certain seuil pousse les résidents du groupe majoritaire à quitter le quartier (Goering & Prosper-Chartier, 2003). Cette dynamique est bien illustrée par des statistiques montrant que les quartiers aux États-Unis restent fortement ségrégués, les Blancs vivant majoritairement dans des quartiers où ils représentent plus de 80 % de la population, tandis que les Noirs et les Hispaniques sont concentrés dans des zones beaucoup plus homogènes sur le plan ethnique (Chareyron et al., 2023). Du côté canadien, Leloup (2007) signale qu'à Montréal, Toronto et Vancouver, on trouve des quartiers dans lesquels une part significative de la population est d'origine immigrante ou minoritaire visible. La ségrégation résidentielle s'y manifeste notamment par des quartiers à forte concentration de populations immigrantes ou de minorités visibles. Elle prend la forme d'enclaves et de zones de sur-représentation. Ce qui confirme l'existence d'une organisation spatiale différenciée, même si la mesure standardisée de ce phénomène (quartiers à plus de 80% de Blancs, par exemple) est moins fréquente dans la documentation publique québécoise et canadienne.

Un autre déterminant clé est l'origine ethnique des potentiels locataires, qui est souvent un critère implicite de discrimination sur le marché locatif. Les études montrent que les locataires d'origine maghrébine ou africaine subsaharienne en Europe sont confrontés à une discrimination systématique.

Par exemple, à Paris, des tests de discrimination ont révélé que les candidats locataires portant des noms à consonance maghrébine avaient significativement moins de chances d'obtenir une réponse positive par rapport à ceux portant des noms à consonance française (Bunel et al., 2017). Des résultats similaires ont été observés à Bruxelles, où les minorités ethniques font face à des obstacles importants pour accéder à des logements de qualité en raison de la discrimination exercée par les agents immobiliers et les propriétaires (Verhaeghe et al., 2017).

En plus de l'origine ethnique, une situation de handicap constitue un autre facteur de discrimination dans l'accès au logement. Les personnes en situation de handicap sont souvent perçues comme des locataires indésirables en raison de stéréotypes négatifs ou de préoccupations concernant la nécessité d'aménagements spécifiques.

Des études montrent que les locataires aveugles ou malvoyants, par exemple, se voient souvent refuser des logements, en particulier lorsqu'ils sont accompagnés de chiens-guides (Challe et al., 2023). Ce type de discrimination, bien qu'indirecte, pose des barrières importantes pour les personnes handicapées, les limitant dans le choix et l'accès à des logements adaptés et abordables.

Ces facteurs illustrent comment les dynamiques sociales, économiques, et culturelles peuvent interagir pour restreindre l'accès au logement de certains groupes minoritaires, créant ainsi des barrières systémiques qui perpétuent les inégalités sociales. L'étude de ces facteurs est cruciale pour comprendre les mécanismes sous-jacents qui maintiennent ces inégalités et pour élaborer des politiques publiques visant à les surmonter.

### 2.2.2. Mécanismes de discrimination en matière de logement

Les mécanismes de discrimination en matière de logement sont variés et souvent subtils, mais ont assurément des effets profonds sur les groupes minoritaires. L'un des mécanismes les plus étudiés est la discrimination raciale et ethnique pratiquée par les propriétaires et les agents immobiliers. Des études montrent que les minorités se voient souvent refuser des logements ou sont orientées vers des quartiers moins attrayants par rapport aux demandeurs blancs (Pager & Shepherd, 2008). Les pratiques telles que le « redlining », où les quartiers habités principalement par des minorités visibles étaient marqués comme risqués pour les investissements, ont historiquement limité l'accès des minorités au financement hypothécaire et à l'achat de logements dans des zones plus favorables. Bien que cette pratique soit désormais illégale, ses effets perdurent, contribuant à maintenir des schémas de ségrégation résidentielle (Jackson, 1987).

En Europe, la discrimination prend souvent des formes plus déguisées, mais tout aussi pernicieuses. À Paris et à Bruxelles, les tests de discrimination révèlent que les candidats locataires issus de minorités visibles sont confrontés à des taux de refus beaucoup plus élevés que leurs homologues blancs, même lorsque leurs profils financiers sont identiques (Bunel et al., 2017; Verhaeghe et al., 2017). Ces pratiques discriminatoires sont souvent justifiées par des critères apparemment neutres, tels que la solvabilité ou les références de l'employeur, mais elles ont pour effet de marginaliser systématiquement les groupes minoritaires sur le marché du logement.

Un autre mécanisme est la discrimination économique déguisée sous forme de critères de solvabilité ou de coût du loyer minimum qui excluent indirectement les minorités ethniques et les immigrés, souvent moins susceptibles de satisfaire à ces exigences en raison de leur situation économique (Freeman, 2004). Ces pratiques, bien qu'apparemment neutres sur le plan racial, perpétuent des inégalités systémiques en matière de logement.

La discrimination institutionnelle constitue un autre mécanisme où les politiques et pratiques des institutions financières et des gouvernements locaux favorisent indirectement certains groupes au détriment d'autres. Par exemple, les politiques de zonage restrictives et les règlements sur la taille des logements peuvent décourager la construction de logements multifamiliaux abordables, ce qui limite les options disponibles pour les minorités (Gyourko & Molloy, 2015). Ces mécanismes institutionnels créent de fait des barrières structurelles qui entravent l'accès équitable au logement.

Il ressort de cela que les mécanismes de discrimination en matière de logement s’appuient parfois sur des pratiques apparemment neutres qui peuvent servir à maintenir les inégalités raciales et économiques. Comprendre ces mécanismes est essentiel pour élaborer des stratégies efficaces visant à promouvoir un accès équitable au logement pour tous les groupes sociaux.

### 2.2.3. Mesures de politiques publiques et accès au logement

Les politiques publiques jouent un rôle crucial dans la régulation de l'accès au logement pour les groupes minoritaires et dans la lutte contre la discrimination. Au Québec, la Charte des droits et libertés de la personne constitue le cadre juridique de base pour protéger les individus contre la discrimination en matière de logement. Cette Charte, appliquée par la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, permet de porter plainte contre des actes de discrimination et d'engager des poursuites judiciaires en cas de violation des droits (Bosset, 2005).

Cependant, l'efficacité de ce cadre juridique dépend souvent de la capacité des victimes de discrimination à naviguer dans le système juridique et à obtenir une réparation adéquate.

En matière de logement, les programmes de logements sociaux sont l'une des principales réponses des pouvoirs publics pour garantir un accès équitable au logement. Ces programmes visent à fournir des logements abordables aux ménages à faible revenu, souvent issus de minorités, qui seraient autrement exclus du marché privé. Cependant, la disponibilité limitée de logements sociaux et les longues listes d'attente réduisent l'impact de ces programmes, laissant de nombreux ménages dans une situation de précarité (Thaden, 2018).

Les programmes de *vouchers* pour le logement, comme le programme « Section 8 » aux États-Unis, offrent une autre voie pour améliorer l'accès au logement pour les groupes minoritaires. Ces *vouchers* (coupons) permettent aux bénéficiaires de louer des logements sur le marché privé avec une aide financière. Mais leur efficacité est limitée par la réticence des propriétaires à accepter des coupons et par la stigmatisation associée à leur utilisation (Kim et al. 2022). De plus, les bénéficiaires de coupons se retrouvent souvent concentrés dans des quartiers moins favorisés, ce qui limite leur accès à des opportunités économiques et sociales.

Les politiques de zonage inclusives sont également utilisées pour promouvoir une plus grande mixité sociale dans les quartiers urbains. Ces politiques obligent les promoteurs immobiliers à inclure une proportion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, ce qui permet d'augmenter l'offre de logements accessibles aux ménages à faible revenu. Toutefois, l'efficacité de ces politiques varie en fonction du marché immobilier local et de la mise en œuvre des incitatifs fournis aux promoteurs (Schuetz et al., 2009).

Enfin, les réformes législatives visant à réduire la discrimination en matière de logement, comme le *Fair Housing Act* aux États-Unis, jouent un rôle crucial dans la promotion de l'équité. Ces réformes cherchent à éliminer les pratiques discriminatoires et à promouvoir une distribution plus équitable des logements. Cependant, l'application de ces lois reste un défi majeur, car les formes de discrimination sont souvent subtiles et difficiles à prouver (Galster, 1999).

Les politiques publiques doivent donc s'efforcer de répondre non seulement aux besoins immédiats en matière de logement, mais aussi aux dynamiques sous-jacentes de discrimination qui perpétuent les inégalités. Cela nécessite une approche globale qui combine des réformes législatives, des incitations économiques et des programmes de soutien pour garantir un accès équitable au logement pour tous les groupes sociaux.

# 3. Objectif et cadre d'analyse

Cette étude vise à comprendre les obstacles rencontrés par les communautés noires au Québec dans le domaine du logement et à identifier les voies d'action pour promouvoir l'équité sur cette question.

Le cadre d'analyse de cette recherche repose sur une articulation entre les concepts clés du logement (accessibilité, abordabilité, qualité/adéquation) et les théories sur les inégalités structurelles et la discrimination systémique. Il permet d'éclairer les mécanismes à l'origine des écarts observés entre les personnes noires et le reste de la population québécoise en matière de logement. Ce cadre oriente le choix des variables, la formulation des hypothèses, ainsi que l'interprétation des résultats statistiques.

## 3.1. Question de recherche centrale

***Dans quelle mesure les dynamiques de racisation et les formes de discrimination systémique influencent-elles l'accessibilité, l'abordabilité et la qualité du logement pour les personnes noires vivant au Québec ?***

## 3.2. Hypothèses générales

1. **H1 – Accessibilité :** Les personnes noires rencontrent davantage d'obstacles à l'accès au logement, même celles à caractéristiques socio-économiques comparables, en raison de formes de discrimination directe ou indirecte.

2. **H2 – Abordabilité :** Une proportion significative de ménages noirs dépense plus de 30 % de leur revenu pour le logement, révélant une pression économique accrue.

3. **H3 – Adéquation et qualité :** Les personnes noires sont surreprésentées dans des logements nécessitant des réparations majeures ou présentant des problèmes de surpopulation.

4. **H4 – Statut d'occupation** : Les ménages noirs sont moins susceptibles d'être propriétaires que les autres groupes, même à niveau de revenu égal.

### 3.3. Approche théorique sous-jacente

L'analyse s'inspire de deux cadres conceptuels :

- L'intersectionnalité, qui permet d'examiner comment plusieurs facteurs (race, statut socioéconomique, genre, origine ethnique) s'articulent pour structurer les inégalités en logement (Christoffersen et al., 2025).

- L'approche des discriminations systémiques, selon laquelle les écarts ne s'expliquent pas seulement par des facteurs individuels, mais aussi par des pratiques institutionnelles, des politiques publiques, et des normes sociales qui reproduisent des désavantages collectifs pour certains groupes racisés (Gupta, 2024).

Ces approches permettent de dépasser les simples comparaisons descriptives, en analysant la persistance des écarts même à caractéristiques comparables, et en éclairant les dimensions structurelles de l'exclusion résidentielle.

## 4. Méthodologie et activités

L'approche méthodologique adoptée dans cette étude vise à documenter de manière rigoureuse et nuancée les obstacles au logement auxquels sont confrontées les personnes noires vivant au Québec. Elle repose sur l'exploitation de données quantitatives issues du plus récent recensement mené par Statistique Canada, couplée à une démarche comparative et analytique rigoureuse. L'objectif est de dégager des régularités statistiques, de cerner les disparités structurelles, et de fournir un appui empirique solide aux recommandations formulées.

### 4.1. Sources de données

L'étude repose principalement sur l'analyse de données secondaires issues de la base publique du recensement de la population 2021 de Statistique Canada. Ce jeu de données offre une vue d'ensemble représentative des caractéristiques sociodémographiques, économiques et résidentielles des ménages au Québec. Il permet également l'identification des ménages se déclarant de la communauté noire, selon l'auto-identification ethnoculturelle.

Les variables mobilisées couvrent :

- les conditions d'habitation (type de logement, statut d'occupation, besoin de réparations);
- les données économiques (revenu, proportion du revenu consacré au logement);
- les caractéristiques du ménage (taille, structure, statut migratoire);
- et certaines variables régionales et contextuelles.

### 4.2. Définition et segmentation de l'échantillon

L'analyse repose sur l'identification de deux ensembles statistiques, définis à des fins de description et de contextualisation des écarts observés :

- **Groupe d'intérêt :** ménages dont la personne de référence s'identifie comme Noire, selon la variable d'identification ethnoculturelle issue du recensement. L'échantillon inclut l'ensemble de ces ménages, sans restriction d'âge pour la personne de référence.

- **Population de référence :** ensemble des ménages québécois, toutes identifications ethnoculturelles confondues, utilisés comme repère populationnel global pour la présentation des indicateurs.

Dans les statistiques présentées, les proportions observées pour les ménages dont la personne de référence s'identifie comme Noire sont comparées aux proportions correspondantes calculées pour l'ensemble des ménages québécois. Cette approche vise à situer la position relative de ces ménages par rapport à la population totale, sans recourir à une comparaison intergroupes fondée sur l'exclusion.

Afin de refléter la diversité des situations, l'échantillon est segmenté selon plusieurs dimensions:
:

- Statut d'immigration (personnes nées au Canada vs immigrantes);
- Région de résidence (Montréal, autres grandes villes, régions périphériques);
- Niveau de revenu brut;
- Structure du ménage (familles monoparentales, couples avec ou sans enfant, personnes seules);
- Sexe et âge de la personne de référence du ménage.

Cette segmentation permet de mieux cerner les sous-populations vulnérables au sein même de la communauté noire.

### 4.3. Variables d'analyse

#### Variables dépendantes (issues du recensement 2021)

- **Accessibilité :**
  - Statut d'occupation (locataire vs propriétaire);
  - Accès à un logement subventionné.

- **Abordabilité :**
  - Coût moyen du logement;
  - Dépassement du seuil de 30 %.

- **Qualité/adéquation :**
  - Besoin de réparations majeures;
  - Surpopulation (personnes par pièce);
  - Indicateur de besoins impérieux (selon la SCHL).

#### Variables explicatives (indépendantes ou de contrôle)

- Origine ethnoculturelle (variable d'intérêt);
- Revenu du ménage;
- Niveau de scolarité;
- Statut d'immigration (résident permanent, citoyen, réfugié);
- Langue parlée à la maison;
- Région de résidence (urbain vs rural, grandes régions métropolitaines);
- Type de ménage;
- Taille du ménage;
- Statut matrimonial;
- Permanence d'emploi;
- Sexe et âge de la personne référence.

### 4.4. Stratégie d'analyse

L'analyse statistique combine plusieurs niveaux d'exploration :

### 4.4.1. Analyse descriptive

- Comparaison des indicateurs clés entre les ménages noirs et l'ensemble des ménages québécois.
- Estimation de proportions, moyennes et écarts selon les axes d'accessibilité, d'abordabilité et de qualité du logement.
- Visualisation des données sous forme de tableaux.

### 4.4.2. Modélisation multivariée

- Régressions logistiques pour analyser les déterminants de la probabilité de vivre dans un logement inadéquat ou d'être locataire, plutôt que propriétaire.
- Inclusion de variables de contrôle pour isoler l'effet du facteur racial des autres variables confondantes.

Ces modèles de régression permettent d'évaluer dans quelle mesure l'appartenance à la communauté noire reste un facteur explicatif significatif, après neutralisation des effets liés au revenu, à l'éducation, ou au statut migratoire.

## 4.5. Considérations éthiques

L'analyse repose exclusivement sur des données anonymisées provenant du Recensement de la population de 2021 réalisé par Statistique Canada. Ces données sont mises à disposition du public conformément aux protocoles de confidentialité stricts prévus par *la Loi sur la statistique* et les politiques institutionnelles de Statistique Canada en matière de protection de la vie privée. Aucune information nominative ni aucun identifiant individuel n'est accessible dans les fichiers utilisés, et les mécanismes de suppression ou de pondération des cellules assurent la non-identification des répondants.

L'ensemble de la démarche est guidé par les principes de respect de la dignité humaine, de non-discrimination et d'intégrité analytique. L'utilisation de données secondaires anonymisées s'inscrit pleinement dans les normes éthiques de la recherche en sciences sociales, tels que définis par Statistique Canada et appliqués dans les analyses démographiques et socioéconomiques à l'échelle nationale.

# 5. Résultats de la recherche

Les résultats présentés dans cette section offrent un portrait empirique des inégalités en matière de logement vécues par les personnes noires au Québec. Ils sont structurés selon trois axes d'analyse principaux : l'accessibilité, l'adéquation/qualité et l'abordabilité du logement et sont complétés par une série de modélisations statistiques multivariées visant à cerner les déterminants sous-jacents.

## 5.1. Portrait sociodémographique des ménages noirs

Les ménages noirs au Québec (ceux dont la personne de référence est identifiée comme noire lors du recensement) présentent des caractéristiques distinctes qui influencent leur trajectoire résidentielle. En moyenne, ces ménages :

- Sont plus jeunes que la population générale;
- Comptent un plus grand nombre d'enfants à charge;
- Se trouvent principalement dans les centres urbains, notamment dans la région métropolitaine de Montréal;
- Affichent une forte proportion de familles monoparentales dirigées par des femmes;
- Ont une composition multiethnique (caraïbéenne, africaine, afro-latine), et représentent un poids significatif dans l'immigration récente.

**Tableau 1 – Profil des ménages**

| Type de ménage | % (Noirs) | % (Total) |
|---|---|---|
| Couple sans enfant | 6,1% | 23,7% |
| Couple avec enfants | 44,2% | 40,0% |
| Couple sans enfant (avec personnes additionnelles) | 0,7% | 1,1% |
| Couple avec enfants (avec personnes additionnelles) | 5,8% | 2,1% |
| Famille monoparentale | 18,3% | 10,0% |
| Famille monoparentale (avec personnes additionnelles) | 4,2% | 1,5% |
| Famille multi-parentale | 2,8% | 1,9% |
| Ménage non familial : une personne | 11,2% | 15,8% |
| Ménage non familial : plusieurs personnes | 6,5% | 3,8% |
| Non disponible | 0,1% | 0,1% |
| **Total** | **100,0%** | **100,0%** |

### *Une surreprésentation des familles avec enfants*

Les ménages noirs sont davantage des familles avec enfants : 44,2 % pour les couples avec enfants, comparé à 40,0 % dans l'ensemble de la population. Cette tendance se renforce si l'on ajoute les couples avec enfants et personnes additionnelles (5,8 %) ainsi que les familles multi-parentales (2,8 %). Ce qui laisse entrevoir une population avec des besoins accrus en logements familiaux spacieux et adaptés.

### *Des familles monoparentales plus fréquentes*

Près d'un quart des ménages noirs (18,3 % + 4,2 % = 22,5 %) sont des familles monoparentales, soit plus du double de la moyenne provinciale (10,0 % + 1,5 % = 11,5 %). Ce profil est possiblement associé à une plus grande vulnérabilité économique.

### *Une faible proportion de couples sans enfant*

Les couples sans enfant ne représentent que 6,1 % des ménages noirs, contre 23,7 % pour l'ensemble du Québec. Cela a des implications directes sur la demande en types de logements, les ménages noirs étant moins nombreux à chercher des logements de petite taille.

### *Des ménages non familiaux moins fréquents, mais plus denses*

Les ménages non familiaux, notamment plusieurs personnes non apparentées vivant ensemble, sont un peu plus fréquents chez les Noirs (6,5 % vs 3,8 %), suggérant une cohabitation contrainte.

Ce portrait révèle que les ménages noirs au Québec ont à la fois des structures familiales plus complexes, une proportion élevée de familles monoparentales et multigénérationnelles, et une moindre représentation des ménages individuels ou des couples sans enfant.

Cela implique des besoins spécifiques en matière de logement (plus grande superficie, plusieurs chambres, proximité des écoles et services), mais aussi des contraintes économiques particulières à considérer dans les politiques d'habitation.

## 5.2. Accessibilité au logement

L'accessibilité est ici évaluée à travers le statut d'occupation, le type de logement et l'accès à un logement subventionné.

### 5.2.1. Statut d'occupation

Le taux de propriétaires parmi les ménages noirs est significativement plus faible que celui rencontré chez l'ensemble des ménages québécois, comme le montre le tableau suivant :

**Tableau 2 – Statut d'occupation selon l'origine ethnoculturelle**

| Statut d'occupation | % (Noirs) | % (Total) |
|---|---|---|
| Propriétaire | 39,5% | 66,6% |
| Locataire | 60,4% | 33,3% |
| Non disponible | 0,2% | 0,1% |
| **Total** | **100,0%** | **100,0%** |

Ce tableau met en évidence une inégalité marquée dans l'accès à la propriété entre les ménages noirs et l'ensemble des ménages québécois.

#### *Accès limité à la propriété*

Seulement 39,5 % des ménages noirs sont propriétaires, comparativement à 66,6 % pour l'ensemble de la population du Québec. Cet écart de plus de 27 points de pourcentage témoigne d'un potentiel défi structurel d'accession à la propriété.
L'accès à la propriété étant un vecteur clé de stabilité résidentielle, d'accumulation de patrimoine et de sécurité économique, cette sous-représentation constitue un levier important d'inégalité.

#### *Dépendance accrue au marché locatif*

À l'inverse, 60,4 % des ménages noirs vivent en location, comparativement à seulement 33,3 % dans la population totale québécoise.

Cette surreprésentation dans le marché locatif s'explique par plusieurs facteurs convergents : des revenus médians plus faibles, un accès plus difficile au crédit ou à l'épargne, des pratiques discriminatoires dans les marchés hypothécaires et locatifs, ainsi qu'une précarité accrue du statut migratoire pour une partie des ménages noirs. Elle reflète également des caractéristiques démographiques spécifiques : une population généralement plus jeune, davantage composée de nouveaux arrivants et disposant d'une ancienneté migratoire plus courte. Ces facteurs réduisent mécaniquement la probabilité d'être propriétaire, particulièrement dans les premières années d'établissement, et contribuent à maintenir une forte dépendance au marché locatif privé, qui est par ailleurs souvent coûteux.

Ces données renforcent les constats d'inégalité dans l'accès au logement, l'une des dimensions clés de l'exclusion résidentielle vécue par les personnes noires au Québec. Ils appellent à des mesures ciblées pour faciliter l'accès à la propriété, sécuriser les parcours résidentiels et réduire la dépendance au marché locatif privé souvent coûteux et instable.

### 5.2.2. Type de logement

Les ménages noirs sont surreprésentés dans les logements en immeuble collectif, souvent moins spacieux et plus susceptibles de présenter des problèmes structurels.

**Tableau 3 – Type de logement occupé**

| Type de logement | % (Noirs) | % (Total) |
|---|---|---|
| Maison individuelle | 23,9% | 51,8% |
| Appartement | 66,0% | 38,2% |
| Autre type de logement | 10,0% | 9,8% |
| Non disponible | 0,2% | 0,2% |
| **Total** | **100,0%** | **100,0%** |

#### *Une sous-représentation prononcée dans les maisons individuelles*

Seulement 23,9 % des ménages noirs habitent une maison individuelle, contre plus de la moitié (51,8 %) de l'ensemble des ménages québécois. Cette donnée reflète une accessibilité limitée aux logements unifamiliaux, souvent considérés comme plus spacieux, plus stables, et associés à la propriété. Les obstacles peuvent inclure le prix, l'emplacement (banlieues peu accessibles), l'accès au crédit hypothécaire ou des formes implicites de ségrégation résidentielle.

#### *Une surreprésentation marquée dans les appartements*

Par ailleurs, 66 % des ménages noirs vivent en appartement, contre seulement 38,2 % pour l'ensemble des ménages. Cette concentration dans l'habitat collectif peut traduire une contrainte économique, mais aussi des dynamiques de confinement spatial dans des secteurs urbains moins chers, souvent plus denses, et parfois moins bien entretenus.

Cette répartition suggère une exposition accrue des ménages noirs aux enjeux liés au logement collectif : bruit, insécurité, mauvaise qualité de l'air, surpeuplement, accès réduit aux espaces extérieurs. Elle confirme aussi une forme de marginalisation spatiale, notamment en lien avec la densité urbaine, les marchés locatifs chers, et la sélectivité des promoteurs.

### 5.2.3. Logement subventionné

Une proportion notable des ménages noirs bénéficie d'un logement subventionné, mais l'offre reste largement insuffisante pour répondre à la demande croissante dans ce groupe.

**Tableau 4 – Accès aux logements subventionnés**

| Logement subventionné | % (Noirs) | % (Total) |
|---|---|---|
| Non subventionné | 53,9% | 30,6% |
| Subventionné | 6,5% | 2,7% |
| Non disponible | 0,2% | 0,1% |
| Non applicable | 39,5% | 66,6% |
| **Total** | **100,0%** | **100,0%** |

#### *Un recours plus fréquent au logement subventionné*

Les données indiquent que 6,5 % des ménages noirs vivent dans un logement subventionné, comparativement à 2,7 % de l'ensemble des ménages québécois. Cela reflète une vulnérabilité accrue, un besoin plus important d'assistance publique, et un recours plus fréquent aux programmes de logement social par la population noire. Ces chiffres soulignent également une certaine efficacité partielle du système de logement social à cibler des groupes marginalisés, mais aussi ses limites d'ampleur.

#### *Une lecture trompeuse possible du logement non subventionné*

À première vue, on pourrait croire que les ménages noirs sont "surreprésentés" dans le logement non subventionné (53,9 % contre 30,6 %). Toutefois, cette lecture est trompeuse si on omet une variable essentielle : le statut d'occupation. En réalité, 66,6 % des ménages de la population générale sont classés dans la catégorie « non applicable », ce qui signifie qu'ils sont propriétaires et ne sont donc pas concernés par la location, subventionnée ou non.

À l'inverse, seulement 39,5 % des ménages noirs sont propriétaires (non applicables), ce qui signifie que la grande majorité doit se loger sur le marché locatif, dans un cadre non subventionné dans plus de la moitié des cas.

## 5.3. Qualité et adéquation du logement

La qualité d'un logement ne se résume pas à son apparence extérieure ou à sa localisation. Elle englobe des éléments fondamentaux qui influencent directement la santé, la sécurité et le bien-être des occupants. Dans cette étude, la qualité et l'adéquation du logement sont analysées à partir de deux indicateurs principaux : la surpopulation résidentielle (taille convenable du logement) et la nécessité de réparations majeures.

### 5.3.1. Surpopulation résidentielle

La surpopulation résidentielle constitue un indicateur de l'adéquation du logement.
Elle se produit lorsqu'un logement ne compte pas un nombre suffisant de chambres pour loger convenablement tous les membres du ménage, selon des normes précises basées sur l'âge, le sexe et les liens entre occupants. Cet indicateur reflète la taille insuffisante du logement par rapport aux besoins du ménage et non son état physique.

Le tableau ci-après dresse une distribution des ménages suivant la taille convenable du logement.

**Tableau 5 – Adéquation globale du logement (taille convenable)**

| Adéquation du logement | % (Noirs) | % (Total) |
|---|---|---|
| Inadéquat (non convenable) | 24,0% | 7,1% |
| Adéquat (convenable) | 76,0% | 92,9% |
| **Total** | **100,0%** | **100,0%** |

***Une inadéquation trois fois plus fréquente chez les ménages noirs***

Les données de ce tableau révèlent que 24 % des ménages noirs vivent dans un logement inadéquat au sens de la taille, contre seulement 7,1 % dans l'ensemble de la population québécoise. Les ménages noirs sont donc plus de trois fois davantage susceptibles de vivre dans des logements trop petits pour la taille de leur ménage.

Cette situation est particulièrement préoccupante, car elle reflète une saturation de l'espace domestique, une absence d'intimité, et une exposition accrue aux effets négatifs du surpeuplement.

### *Un sous-accès aux logements de taille convenable*

Alors que près de 93 % des ménages québécois vivent dans des logements jugés adéquats en taille, cette proportion chute à 76 % chez les ménages noirs.

Ce décalage de 17 points de pourcentage révèle une nette inégalité dans l'accès à des logements suffisamment grands, notamment pour les familles nombreuses, les familles monoparentales et les ménages multigénérationnels, profils plus fréquents dans la communauté noire.

Les conséquences potentielles de cette inadéquation résidentielle sont multiples au niveau de la santé physique (transmission accrue de maladies respiratoires, difficulté à maintenir des conditions sanitaires adéquates), de la santé mentale (stress lié à la promiscuité, conflits familiaux, fatigue chronique) et de l'éducation des enfants (absence d'espace pour les devoirs, le sommeil ou le jeu).

## 5.3.2. Réparations majeures requises

Un logement en bon état physique est fondamental pour garantir la santé et la sécurité des occupants. Cette sous-section examine la part des ménages noirs vivant dans des logements nécessitant des réparations majeures, révélant une exposition disproportionnée à des conditions matérielles dégradées.

**Tableau 6 – Conditions du logement**

| Conditions du logement | % (Noirs) | % (Total) |
|---|---|---|
| Entretien régulier requis | 59,6% | 66,5% |
| Réparations mineures | 29,9% | 26,9% |
| Réparations majeures | 10,5% | 6,6% |
| **Total** | **100,0%** | **100,0%** |

### *Une proportion légèrement plus faible de logements « en bon état » chez les Noirs*

Les logements nécessitant uniquement un entretien régulier (catégorie la plus favorable) concernent 59,6 % des ménages noirs, contre 66,5 % dans l'ensemble de la population. Ceci implique que les ménages noirs vivent moins fréquemment dans des logements jugés en bon état, sans besoin immédiat d'intervention technique. Cette différence, bien que modérée, indique une qualité résidentielle légèrement inférieure dès le niveau de base.

### *Réparations mineures : une tendance similaire, mais légèrement plus fréquente chez les Noirs*

29,9 % des logements occupés par des ménages noirs nécessitent des réparations mineures, comparativement à 26,9 % pour l'ensemble de la population. Ce niveau d'écart suggère que les personnes noires sont un peu plus exposées à de petites dégradations non traitées, qui peuvent s'accumuler et affecter le confort et la salubrité.

### *Réparations majeures : une inégalité préoccupante*

La donnée la plus marquante du tableau : 10,5 % des ménages noirs vivent dans des logements nécessitant des réparations majeures, contre seulement 6,6 % pour la population québécoise en général. Les personnes noires sont ainsi exposées 60 % plus souvent que la moyenne à des logements présentant des défaillances importantes, potentiellement dangereuses ou insalubres (toitures qui coulent, systèmes électriques défaillants, moisissures étendues, etc.).

Les résultats présentés dans cette section révèlent une inégalité structurelle marquée dans l'accès des personnes noires à un logement de qualité et de taille convenable au Québec. Sur le plan de l'adéquation, près d'un ménage noir sur quatre vit dans un logement inadapté à la taille de sa famille, soit plus de trois fois la moyenne québécoise. Cette situation est intimement liée à des réalités sociodémographiques particulières (familles nombreuses, monoparentales ou multigénérationnelles), mais elle reflète également des contraintes d'accès à des logements suffisamment spacieux, abordables et bien localisés.

En ce qui concerne la qualité physique des logements, les écarts sont tout aussi préoccupants. Bien que la majorité des logements nécessitent uniquement un entretien courant, les ménages noirs sont nettement plus exposés aux besoins de réparations majeures, avec un taux de 10,5 % contre 6,6 % dans la population générale. Cette différence indique une surexposition aux logements dégradés.

En somme, cette double vulnérabilité (logements trop petits et de moindre qualité) renforce les conditions de vie précaires de nombreux ménages noirs, avec des répercussions directes sur leur santé, leur bien-être, leur stabilité résidentielle et leur inclusion sociale.

## 5.4. Abordabilité du logement

### 5.4.1. Coût moyen du logement

Le coût mensuel du logement correspond au total moyen des frais payés chaque mois par les ménages pour se loger. Cette sous-section présente les différences de coût moyen du logement entre les ménages noirs et la population générale, mettant en évidence un effort financier plus important, notamment dans les marchés urbains tendus.

**Tableau 7 – Coût moyen du logement**

| Coût du logement | (Noirs) | (Total) |
|---|---|---|
| **Coût moyen (CAD)** | **1 342,30 $** | **1 176,40 $** |

#### *Un coût de logement plus élevé pour les ménages noirs*

Les ménages noirs paient en moyenne 1 342,30 $ par mois pour leur logement, soit environ 165 $ de plus que la moyenne provinciale (1 176,40 $). Cet écart de près de 14 % est significatif, surtout dans un contexte où les ménages noirs présentent généralement des revenus médians inférieurs à ceux de la population générale, une surreprésentation dans le parc locatif privé et une sous-représentation dans la propriété résidentielle, où les coûts sont plus stables à long terme. Une partie de cet écart s'explique par la localisation résidentielle, les ménages noirs étant plus concentrés dans les grandes régions métropolitaines, notamment à Montréal.

Le constat notable est que les personnes noires ne paient pas moins parce qu'elles sont plus vulnérables, au contraire : elles paient davantage, pour des logements souvent de moindre qualité ou inadéquats en taille (comme le montrent les données des sections précédentes).

#### *Un surcoût partiellement lié aux réparations majeures et à la vétusté du logement*

Un facteur souvent négligé, mais central dans l'explication du coût moyen plus élevé payé par les ménages noirs, réside dans la qualité matérielle inférieure de leurs logements. Comme le montre le tableau des conditions du logement, 10,5 % des ménages noirs vivent dans des logements nécessitant des réparations majeures, comparé à 6,6 % pour l'ensemble des ménages québécois.

Or, dans plusieurs cas — surtout lorsque le logement est possédé ou loué sans entretien inclus — ces réparations sont à la charge des ménages eux-mêmes.

Cela signifie que des fuites de toiture, des systèmes de chauffage défectueux, des problèmes électriques ou d'humidité peuvent engendrer des frais d'entretien plus fréquents ou urgents (remplacement d'appareils, travaux de colmatage, chauffage d'appoint, etc.) ou encore des coûts énergétiques plus élevés, en raison de logements mal isolés, et ultimement des déménagements plus fréquents.

### 5.4.2. Dépassement du seuil de 30 %

Un indicateur central d'abordabilité est la proportion des ménages consacrant 30 % et plus de leur revenu aux dépenses de logement. Cette section montre que les ménages noirs dépassent plus fréquemment ce seuil, ce qui témoigne d'une pression financière importante et chronique.

**Tableau 8 – Abordabilité des logements**

| Abordabilité des logements | % (Noirs) | % (Total) |
|---|---|---|
| Abordable | 8,8% | 18,5% |
| Non abordable | 91,2% | 81,5% |
| **Total** | **100,0%** | **100,0%** |

#### *Une crise d'abordabilité plus aiguë chez les ménages noirs*

Seuls 8,8 % des ménages noirs vivent dans un logement considéré comme abordable, comparativement à 18,5 % pour l'ensemble de la population québécoise.

Inversement, plus de 9 ménages noirs sur 10 consacrent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement, un seuil largement reconnu comme critique pour la sécurité financière. Ce chiffre est alarmant, et près de 10 points plus élevé que la moyenne générale (91,2 % vs 81,5 %).

Cela confirme que les ménages noirs sont non seulement plus exposés à des logements inadéquats en taille ou en état, mais aussi beaucoup plus fréquemment dans des situations de non-abordabilité.

Il est à noter que ces proportions qui portent sur tous les ménages diffèrent de celles de Statistique Canada qui tablent sur le « ménages propriétaires et ménages locataires, dans des logements privés non agricoles et hors réserve, dont le revenu du ménage est supérieur à zéro ».

### *Une accumulation de vulnérabilités*

Cette donnée s'inscrit dans un cercle vicieux résidentiel : le logement de moindre qualité induit un coût élevé. Ce coût élevé conduit au dépassement du seuil de 30 % et ce dépassement du seuil implique moins d'épargne, plus de stress financier, plus de risque d'éviction ou d'instabilité résidentielle.
Cette situation est aggravée par un accès moindre à la propriété, à la stabilité locative, et aux logements subventionnés.

### *Un marché locatif qui ne répond pas aux besoins*

Le fait que plus de 90 % des ménages noirs soient en situation de non-abordabilité montre que le marché locatif privé ne parvient pas à offrir des logements adaptés à leur capacité financière, ni en quantité ni en qualité.

Cela peut également être le reflet d'un manque de logements sociaux ou abordables disponibles, ou encore des critères d'accès mal alignés avec les profils de ces ménages (revenu instable, nombre d'enfants plus élevé, statut migratoire).

## 5.5. Besoins impérieux en matière de logement

Selon Statistique Canada, un ménage à des besoins impérieux en matière de logement si le logement dans lequel il vit « *ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité* ». En d'autres termes, un ménage est en situation de besoin impérieux en matière de logement s'il vit dans un logement trop cher, trop petit ou en mauvais état, et que ses revenus ne lui permettent pas de trouver mieux dans sa communauté.

**Tableau 9 – Besoins impérieux en matière de logement**

| | % (Noirs) | % (Total) |
|---|---|---|
| Pas en besoin essentiel | 92,5% | 94,1% |
| En besoin essentiel | 5,3% | 3,7% |
| Non disponible | 2,1% | 2,2% |
| **Total** | **100,0%** | **100,0%** |

Le tableau montre que 5,3 % des ménages noirs sont en situation de besoin impérieux, comparativement à 3,7 % de l'ensemble des ménages québécois.

De facto, les personnes noires sont environ 43 % plus susceptibles que la moyenne de vivre dans un logement qui est soit trop cher (plus de 30 % du revenu), soit trop petit (surpeuplé), soit en mauvais état (besoins de réparations majeures), et sans avoir les moyens financiers d'accéder à mieux sur le marché local.

Même si le pourcentage peut sembler faible en valeur absolue, il traduit une situation critique pour des milliers de ménages, souvent invisibilisés dans les politiques générales.

Le besoin impérieux est une mesure stricte et conservatrice : il ne tient compte que des ménages qui ne répondent pas à au moins un des trois critères (adéquation, abordabilité, taille) et qui ne peuvent pas se reloger convenablement dans leur collectivité. Par conséquent, ce 5,3 % représente les cas les plus urgents, mais ne capte pas tous les ménages vivant dans des conditions précaires, comme ceux qui tolèrent un logement surpeuplé ou en mauvais état faute de mieux, même s'ils ne franchissent pas formellement le seuil de 30 %.

Le besoin impérieux est utilisé pour orienter les politiques de logement social, déterminer les critères d'admissibilité aux programmes d'aide, et mesurer l'efficacité des stratégies de lutte contre l'exclusion résidentielle. La surreprésentation des ménages noirs dans cette catégorie renforce le constat général selon lequel cette population fait face à une triple vulnérabilité en matière de logement : la taille des logements, leur état et leur coût.

### 5.6. Analyse multivariée des déterminants

Les analyses précédentes ont permis de mettre en évidence d'importants écarts entre les ménages noirs et l'ensemble de la population québécoise en matière de logement. Toutefois, ces constats descriptifs ne permettent pas, à eux seuls, d'isoler l'effet propre de l'origine ethnoculturelle des ménages sur leur situation résidentielle. C'est pourquoi cette section mobilise des modèles statistiques multivariés (régressions logistiques) afin d'identifier les facteurs associés à trois dimensions critiques du logement : le statut d'occupation, l'adéquation du logement (taille convenable), et son abordabilité.

Ces modèles permettent de vérifier si les écarts observés persisteraient à caractéristiques égales (revenu, âge, statut migratoire, composition du ménage, etc.), et d'estimer l'influence indépendante du fait d'être Noir sur la probabilité d'être propriétaire, de vivre dans un logement inadéquat ou non abordable.

### 5.6.1. Déterminants du statut d'occupation

Cette première analyse vise à identifier les variables qui influencent la probabilité pour un ménage d'être propriétaire plutôt que locataire. Le statut d'occupation est un indicateur clé de stabilité résidentielle et de capacité à accumuler du patrimoine. Le modèle intègre des variables, telles que le revenu du ménage, le niveau de scolarité, le statut migratoire, l'âge du principal soutien économique, ainsi que l'appartenance ethnoculturelle.

L'objectif est de vérifier si l'écart observé dans les taux de propriété entre les ménages noirs et l'ensemble de la population persiste, même après avoir tenu compte de ces caractéristiques, et si l'origine noire constitue un facteur indépendant de non-accès à la propriété.

L'équation du modèle logistique (LOGIT) peut être représentée comme suit :

$$P(y = 1 \mid X) = \Phi(\beta_0 + \beta_1 \text{GROUPE_POP} + \beta_2 \text{ÂGE} + \beta_3 \text{REVENU} + \beta_4 \text{SEXE} + \beta_5 \text{TAILLE_MÉNAGE} + \beta_6 \text{TYPE_MÉNAGE} + \beta_7 \text{STATUT_MATRIMONIAL} + \beta_8 \text{ÉDUCATION} + \beta_9 \text{EMPLOI_PERMANENT} + \beta_{10} \text{ZONE_GÉOGRAPHIQUE} + u)$$

La variable « groupe de population » utilisée dans nos analyses statistiques renvoie aux catégories ethnoculturelles définies dans le recensement canadien (par. ex. : Blanc, Noir, Arabe, Asiatique, Latino, etc.). Comme il s'agit d'une variable comportant plusieurs catégories, le logiciel statistique transforme automatiquement cette information en un ensemble de variables comparatives afin de mesurer l'effet de chaque groupe. Dans les résultats présentés ici, seul l'effet associé au groupe des personnes noires apparaît, puisqu'il s'agit du groupe ciblé par l'étude. Les autres catégories ethnoculturelles ne sont pas affichées dans le tableau afin de simplifier la présentation, mais elles sont bien prises en compte dans le traitement statistique sous forme de catégorie de référence. L'objectif est ainsi de mettre en évidence, de manière accessible, les écarts spécifiques touchant les ménages noirs, sans entrer dans une comparaison exhaustive entre tous les groupes ethnoculturels.

Pour permettre l'estimation des modèles logistiques, plusieurs transformations et filtrages ont été effectués sur les données du Recensement 2021 de Statistique Canada. Comme les modèles logistiques exigent une variable dépendante dichotomique, les indicateurs ont été filtrés de la manière suivante :la variable originale d'accès à la propriété a été recodée en deux catégories : (1) propriétaire; (0) locataire. Les réponses « non disponible », « non applicable » ou correspondant à des statuts atypiques ont été exclues.

**Tableau 10 – Déterminants du statut d'occupation du logement**

| Variable | B (Sig.) | E.S. | Wald | ddl | Exp(B) | IC à 95 % pour Exp(B) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Âge | -0,156*** | 0,003 | 3 233,700 | 1 | 0,856 | [0,851 ; 0,861] |
| Revenu familial total | -0,142*** | 0,001 | 11 367,255 | 1 | 0,868 | [0,867 ; 0,869] |
| **Groupe de population** | **0,088*** ** | **0,002** | **1 399,477** | **1** | **1,092** | **[1,088 ; 1,096]** |
| Sexe (binaire) | 0,011 | 0,015 | 0,523 | 1 | 1,011 | [0,981 ; 1,041] |
| Taille du ménage | -0,199*** | 0,007 | 920,780 | 1 | 0,820 | [0,813 ; 0,827] |
| Type de ménage | 0,032*** | 0,003 | 104,511 | 1 | 1,033 | [1,027 ; 1,039] |
| Statut matrimonial | 0,107*** | 0,006 | 279,708 | 1 | 1,113 | [1,101 ; 1,125] |
| Niveau d'éducation | -0,014*** | 0,002 | 38,265 | 1 | 0,986 | [0,982 ; 0,990] |
| Permanence de l'emploi | 0,179*** | 0,014 | 169,196 | 1 | 1,197 | [1,170 ; 1,224] |
| Zone géographique | -0,002*** | 0,000 | 2 368,575 | 1 | 0,998 | [0,997 ; 0,999] |
| **Constante** | 4,797*** | 0,072 | 4 453,952 | 1 | 121,140 | - |

Note : *** p < 0,001

| **Élément de synthèse** | **Valeur** |
|---|---|
| Log de vraisemblance (-2LL) | 117 783,724 |
| **$R^2$ de Cox et Snell** | **0,268** |
| **$R^2$ de Nagelkerke** | **0,374** |
| Khi-carré du modèle | 38 799,407 (ddl = 10) |
| Niveau de significativité (modèle) | < 0,001 |
| Pourcentage global de classification | 77,9 % |
| Nombre d'observations incluses | 124 459 |
| Nombre d'observations manquantes | 99 791 |

Le modèle révèle que l'ensemble des variables testées ont un effet significatif sur le statut de propriété, à l'exception du sexe. En particulier, le fait d'être plus âgé, d'avoir un revenu familial plus élevé, un niveau de scolarité plus avancé, ou un emploi permanent augmente la probabilité d'être propriétaire. À l'inverse, les ménages plus jeunes, plus grands, ou vivant en milieu urbain sont moins susceptibles d'accéder à la propriété.

Toutefois, l'élément central de ce modèle est la significativité du coefficient associé au groupe de population qui incarne l'origine ethnique ($p < 0,001$).

Le modèle met en évidence que l'origine ethnoculturelle exerce un effet statistiquement significatif sur le statut d'occupation, même après contrôle des variables classiques. Ce constat vient confirmer que la race ou l'origine sociale ne peut être ignorée comme facteur structurant de l'accès au logement au Québec.

Il s'agit donc d'un levier d'inégalité indirect, mais puissant, qui agit en amont du marché immobilier : accès au crédit, niveau de patrimoine initial, discrimination dans les processus d'achat ou de location, précarité d'emploi. Autant de freins qui limitent les possibilités réelles d'achat, même lorsque les conditions économiques semblent réunies.

### 5.6.2. Déterminants de l'adéquation

Cette deuxième modélisation porte sur la taille convenable du logement (*housing suitability*). Elle explore les facteurs associés à la probabilité de vivre dans un logement surpeuplé, selon les normes définies par la SCHL. Le modèle contrôle notamment pour la taille du ménage, le nombre d'enfants, le type de famille, le revenu, et l'origine ethnoculturelle.

Cette analyse vise à déterminer si des ménages vivent dans des logements trop petits en raison de leurs caractéristiques démographiques spécifiques, ou si leur origine est associée à un accès structurellement limité aux logements de taille adéquate, indépendamment de ces variables.

Le modèle estimé est :

$$P(y = 1 \mid X) = \Phi(\beta_0 + \beta 1 \text{GROUPE_POP} + \beta_2 \text{ÂGE} + \beta_3 \text{REVENU} + \beta_4 \text{SEXE} + \beta_5 \text{TAILLE_MÉNAGE} + \beta_6 \text{TYPE_MÉNAGE} + \beta_7 \text{STATUT_MATRIMONIAL} + \beta_8 \text{ÉDUCATION} + \beta_9 \text{EMPLOI_PERMANENT} + \beta_{10} \text{ZONE_GÉOGRAPHIQUE} + u)$$

où
y = 1 si le logement est adéquat (assez de chambres, non surpeuplé), y = 0 sinon.

Les réponses correspondant aux catégories « non applicable » ou « non disponible » pour la variable d'adéquation du logement ont été retirées afin d'obtenir une variable binaire conforme aux exigences du modèle.

**Tableau 11 – Déterminants de l'adéquation du logement**

| Variable | B (Sig.) | E.S. | Wald | ddl | Exp(B) | IC à 95 % pour Exp(B) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Âge | 0,029*** | 0,006 | 24,432 | 1 | 1,030 | [1,017 ; 1,043] |
| Revenu familial total | 0,088*** | 0,002 | 1 500,526 | 1 | 1,092 | [1,088 ; 1,096] |
| **Groupe de population** | **-0,102*** ** | **0,003** | **890,957** | **1** | **0,903** | **[0,897 ; 0,909]** |
| Sexe (binaire) | 0,032 | 0,028 | 1,307 | 1 | 0,253 | [0,977 ; 1,087] |
| Taille du ménage | -0,998*** | 0,011 | 8 891,822 | 1 | 0,369 | [0,356 ; 0,382] |
| Type de ménage | -0,165*** | 0,007 | 587,361 | 1 | 0,848 | [0,835 ; 0,861] |
| Statut matrimonial | 0,069*** | 0,015 | 20,283 | 1 | 1,072 | [1,039 ; 1,105] |
| Niveau d'éducation | 0,013** | 0,004 | 9,358 | 1 | 1,013 | [1,005 ; 1,021] |
| Permanence de l'emploi | -0,098*** | 0,025 | 14,716 | 1 | 0,907 | [0,860 ; 0,954] |
| Zone géographique | 0,002*** | 0,000 | 537,394 | 1 | 1,002 | [1,001 ; 1,003] |
| **Constante** | 3,933*** | 0,133 | 873,854 | 1 | 51,054 | - |

| **Élément de synthèse** | **Valeur** |
|---|---|
| Log de vraisemblance (-2LL) | 39 617,298 |
| **$R^2$ de Cox et Snell** | **0,118** |
| **$R^2$ de Nagelkerke** | **0,329** |
| Khi-carré du modèle | 15 632,447 (ddl = 10) |
| Niveau de significativité (modèle) | < 0,001 |
| Pourcentage global de classification | 94,3 % |
| Nombre d'observations incluses | 124 568 |
| Nombre d'observations manquantes | 99 682 |

Le modèle indique que plusieurs variables influencent fortement la probabilité qu'un ménage vive dans un logement de taille adéquate, à savoir :

Les ménages plus âgés ont une probabilité légèrement plus élevée d'occuper un logement de taille convenable. Plus le revenu est élevé, plus la probabilité d'avoir un logement convenable augmente. Le niveau d'éducation et le statut matrimonial ont aussi des effets positifs significatifs, bien que plus modestes.

Logiquement, plus le ménage est grand, plus il est difficile de trouver un logement assez spacieux. De même, certaines formes familiales (ex. : monoparentales, élargies) ont une probabilité plus faible de vivre dans un logement adéquat. Vivre dans une grande région métropolitaine est associé à une probabilité légèrement plus élevée d'avoir un logement adéquat, ce qui reflète possiblement une meilleure offre de logements variés.

En outre, le modèle met clairement en évidence que l'appartenance à un groupe ethnique constitue un facteur indépendant et significatif de vulnérabilité résidentielle, spécifiquement en matière de surpeuplement. Même à niveaux de revenus, d'éducation et de composition familiale équivalents, cette origine affecte significativement la probabilité d'accéder à des logements de taille adéquate.

### 5.6.3. Déterminants de l'abordabilité

La dernière analyse multivariée cherche à identifier les facteurs qui influencent la probabilité qu'un ménage possède un logement abordable. Le modèle intègre des variables comme le revenu total du ménage, la taille du ménage, la situation familiale, la région de résidence, et l'appartenance ethnoculturelle.

L'enjeu est de déterminer dans quelle mesure les personnes noires sont plus exposées à la pression financière liée au logement, même à caractéristiques économiques et sociales égales, et si cela traduit un effet discriminatoire persistant dans la structure des loyers ou des prix de l'habitation.

Une variable continue du type *coût du logement / revenu du ménage* a d'abord été construite, puis dichotomisée :
(1) lorsque le ratio est supérieur ou égal à 30 % ;
(0) lorsqu'il est inférieur à 30 %.
Les ménages pour lesquels le revenu était nul, manquant ou non disponible ont été retirés de l'analyse.

Le modèle logistique estimé est :

$$P(y = 1 \mid X) = \Phi(\beta_0 + \beta_1 \text{GROUPE_POP} + \beta_2 \text{ÂGE} + \beta_3 \text{REVENU} + \beta_4 \text{SEXE} + \beta_5 \text{TAILLE_MÉNAGE} + \beta_6 \text{TYPE_MÉNAGE} + \beta_7 \text{STATUT_MATRIMONIAL} + \beta_8 \text{ÉDUCATION} + \beta_9 \text{EMPLOI_PERMANENT} + \beta_{10} \text{ZONE_GÉOGRAPHIQUE} + u).$$

où
y = 1 : Logement non abordable
y = 0 : Logement abordable

**Tableau 12 – Déterminants de l'abordabilité du logement**

| Variable | B (Sig.) | E.S. | Wald | ddl | Exp(B) | IC à 95 % pour Exp(B) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Âge | -0,165*** | 0,003 | 3 060,266 | 1 | 0,848 | [0,842 ; 0,854] |
| Revenu familial total | -0,083*** | 0,002 | 2 799,232 | 1 | 0,920 | [0,916 ; 0,924] |
| **Groupe de population** | **-0,005** | **0,003** | **3,450** | **1** | **0,995** | **[0,989 ; 1,001]** |
| Sexe (binaire) | 0,026 | 0,016 | 2,700 | 1 | 1,026 | [0,995 ; 1,057] |
| Taille du ménage | 0,165*** | 0,007 | 493,064 | 1 | 1,179 | [1,165 ; 1,193] |
| Type de ménage | 0,048*** | 0,004 | 149,433 | 1 | 1,049 | [1,041 ; 1,057] |
| Statut matrimonial | 0,237*** | 0,008 | 778,248 | 1 | 1,267 | [1,251 ; 1,283] |
| Niveau d'éducation | 0,050*** | 0,002 | 416,972 | 1 | 1,051 | [1,047 ; 1,055] |
| Permanence de l'emploi | -0,247*** | 0,015 | 264,033 | 1 | 0,781 | [0,751 ; 0,811] |
| Zone géographique | -0,001*** | 0,000 | 1 883,691 | 1 | 0,999 | [0,998 ; 0,999] |
| **Constante** | 5,510*** | 0,084 | 4 284,903 | 1 | 247,254 | - |

| **Élément de synthèse** | **Valeur** |
|---|---|
| Log de vraisemblance (-2LL) | 105 017,002 |
| **$R^2$ de Cox et Snell** | **0,087** |
| **$R^2$ de Nagelkerke** | **0,143** |
| Khi-carré du modèle | 11 287,626 (ddl = 10) |
| Niveau de significativité (modèle) | < 0,001 |
| Pourcentage global de classification | 82,4 % |
| Logements non abordables correctement classés | 5,6 % |
| Logements abordables correctement classés | 99,0 % |
| Nombre d'observations incluses | 124 568 |
| Nombre d'observations manquantes | 99 682 |

Les chiffres de ce tableau révèlent que les personnes plus âgées sont moins susceptibles de dépasser le seuil des 30 % de coût de logement par rapport au revenu. Les ménages ayant un revenu plus élevé sont moins à risque de non-abordabilité et le fait d'avoir un emploi stable réduit la probabilité de vivre dans un logement non abordable.

Plus le ménage est grand, plus la probabilité de non-abordabilité est élevée. Les ménages non traditionnels, souvent plus vulnérables (ex. : familles monoparentales), présentent un risque accru.

Contrairement aux modèles précédents, le coefficient pour le groupe ethnique n'est pas statistiquement significatif dans ce modèle (B = -0,005 ; p > 0,05 ; IC = [0,989 ; 1,001]). Cela signifie qu'à revenu, taille de ménage et autres variables égales, l'appartenance à un groupe de population n'augmente pas statistiquement la probabilité de vivre dans un logement non abordable.

Autrement dit, les écarts observés dans les données descriptives (91,2 % de non- abordabilité chez les Noirs contre 81,5 % dans la population totale) semblent s'expliquer par des facteurs corrélés, comme le revenu, la taille du ménage ou la structure familiale, et non par l'effet direct de l'origine.

Ceci suggère que les inégalités d'abordabilité vécues par les personnes noires sont principalement médiées par d'autres facteurs structurels, notamment le revenu, la taille du ménage, la précarité d'emploi et les contraintes familiales. L'appartenance ethnoculturelle n'apparaît pas ici comme un prédicteur indépendant, mais elle reste indirectement liée à des configurations sociodémographiques plus vulnérables.

****

L'analyse détaillée des résultats met en lumière des inégalités structurelles et multidimensionnelles en matière de logement affectant de manière disproportionnée les personnes noires au Québec. Ces inégalités s'expriment à travers les trois dimensions fondamentales de l'expérience résidentielle : l'accessibilité, la qualité/adéquation, et l'abordabilité du logement. Elles sont en partie liées aux caractéristiques sociodémographiques des ménages noirs et peuvent refléter des dynamiques systémiques de marginalisation.

### *Une accessibilité entravée par des barrières structurelles*

Les ménages noirs présentent un taux de propriété nettement inférieur à la moyenne québécoise, avec une dépendance marquée au marché locatif, souvent plus précaire, instable et coûteux. Ils sont également surreprésentés dans les logements en immeuble collectif — souvent moins spacieux — et moins souvent logés dans des maisons unifamiliales, qui offrent généralement plus d'espace et de stabilité. Bien qu'un certain nombre bénéficient de logements subventionnés, la majorité doit composer avec un marché locatif privé peu accessible et peu adapté à leurs besoins familiaux.

### *Une inadéquation et une qualité de logement inférieures*

Les résultats montrent que près d'un ménage noir sur quatre vit dans un logement inadéquat en taille, soit plus de trois fois la moyenne québécoise. Ce phénomène de surpeuplement est étroitement lié à la composition familiale plus complexe et plus nombreuse des ménages noirs (forte prévalence des familles nombreuses, monoparentales et multigénérationnelles), mais également à une offre insuffisante de logements abordables et spacieux dans les quartiers accessibles.

À cela s'ajoute une surexposition aux logements nécessitant des réparations majeures. Ces logements, souvent situés dans le parc locatif privé ancien, affectent directement la santé, la sécurité et la qualité de vie de leurs occupants, et traduisent une tolérance contrainte à la vétusté, faute d'alternatives sur le marché.

### *Une abordabilité gravement compromise*

Le coût moyen du logement est plus élevé chez les ménages noirs que dans la population générale, malgré des revenus moindres. Plus alarmant encore, 91,2 % d'entre eux consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, contre 81,5 % dans l'ensemble de la population. Ce taux témoigne d'une crise relative à une absence d'abordabilité aiguë, qui s'inscrit dans un cercle vicieux : logements chers et de moindre qualité, stress financier, précarité résidentielle, et impossibilité d'accumuler une épargne suffisante pour accéder à la propriété.

### *Un besoin impérieux plus fréquent, mais encore sous-estimé*

La proportion de ménages noirs en situation de besoin impérieux (logement trop petit, trop cher ou en mauvais état, sans alternative accessible) est significativement plus élevée que dans le reste de la population (5,3 % contre 3,7 %). Ce chiffre, bien qu'il semble modeste, représente la frange la plus vulnérable et sous-tend un phénomène plus large d'exclusion résidentielle qui n'est pas entièrement capté par les seuils officiels.

### *Une origine racisée comme facteur structurant, mais indirect selon les dimensions*

Les analyses multivariées révèlent que l'origine (être noir ou s'identifier comme noir) demeure un facteur explicatif indépendant de la moindre probabilité d'accès à la propriété et de risques d'occupation de logements inadéquats, même après contrôle relatifs aux revenus, à la taille du ménage, au statut matrimonial ou au niveau de scolarité. Cela signifie que la race et l'origine sociale constituent des déterminants autonomes de vulnérabilité résidentielle, qui ne peuvent être dissociés des dynamiques de discrimination systémique et d'inégalités historiques.

En revanche, concernant l'abordabilité du logement, l'origine noire n'apparaît pas comme un facteur explicatif direct dans les modèles statistiques, ce qui indique que les écarts observés sont médiés par d'autres facteurs structurels comme les revenus, la précarité d'emploi ou la taille des ménages. Cela ne signifie pas que l'impact est nul, mais plutôt qu'il s'opère par l'intermédiaire de profils sociodémographiques plus exposés à la non-abordabilité.

# 6. Recommandations stratégiques

Les résultats de cette recherche révèlent des inégalités structurelles persistantes en matière de logement pour les personnes noires au Québec, affectant leur accès à la propriété, la qualité et l'adéquation de leur logement, ainsi que son abordabilité. Pour y remédier, des interventions coordonnées sont nécessaires à plusieurs niveaux du système résidentiel. C'est dans cette optique que cette section formule des recommandations stratégiques à l'attention de trois catégories d'acteurs : les pouvoirs publics, les organismes communautaires et les acteurs du secteur privé.

## 6.1. Pour les pouvoirs publics : renforcer l'action structurante

Les gouvernements (municipal, provincial et fédéral) jouent un rôle déterminant dans la structuration de l'offre de logements, la régulation des marchés et le soutien aux ménages vulnérables. Les recommandations suivantes visent à orienter les politiques publiques vers plus d'équité et d'inclusion :

### *Augmenter l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux*

- Financer de manière prioritaire la construction et la rénovation de logements sociaux de grande taille, adaptés aux besoins des familles nombreuses ou multigénérationnelles.

- Réserver des quotas ou fixer des cibles d'inclusion pour les personnes racisées dans les programmes de logement subventionné.

### *Réformer le zonage pour encourager la mixité résidentielle*

- Réviser les règlements de zonage afin de favoriser la diversité des types de logements dans les quartiers bien desservis (maisons en rangée, plex, logements intergénérationnels).

- Faciliter la densification douce dans les zones pavillonnaires afin de limiter la ségrégation résidentielle et améliorer l'accès aux quartiers centraux.

### *Améliorer l'accès à la propriété pour les ménages racisés*

- Développer des programmes de prêts hypothécaires subventionnés, de garanties de crédit ou d'aides au versement initial spécifiquement destinés aux ménages à revenu modeste.

- Instaurer un suivi des discriminations systémiques dans l'accès au crédit hypothécaire et à l'assurance habitation.

### *Mettre en place des indicateurs ethniques dans les politiques du logement*

- Intégrer systématiquement des données désagrégées par origine ethnique dans les enquêtes, programmes et plans d'action en habitation.

- Suivre les écarts de résultats (et non pas seulement l'égalité d'accès) afin de mesurer l'efficacité des interventions.

## 6.2. Pour les organismes communautaires : renforcer l'accompagnement et la défense des droits

Les organismes communautaires sont souvent les premiers points de contact pour les ménages noirs confrontés à des difficultés résidentielles. Ils doivent être mieux outillés pour offrir un accompagnement structuré, culturellement adapté, et ancré dans la défense des droits.

### *Renforcer les capacités d'intervention communautaire*

- Offrir un financement stable et pluriannuel aux organismes qui soutiennent les locataires défavorisés.

- Former le personnel communautaire aux enjeux spécifiques de l'exclusion résidentielle des personnes issus de groupes minoritaires.

- Appuyer des projets de coopératives d'habitation devant desservir prioritairement des populations racisées.

### *Outiller les ménages noirs pour défendre leurs droits*

- Développer des campagnes d'information juridique sur les droits des locataires, les recours en cas de discrimination, et les mécanismes de plainte.

- Créer ou renforcer des cliniques d'aide au logement ou des services de médiation culturelle en matière résidentielle.

### *Appuyer l'organisation collective et les initiatives citoyennes*

- Soutenir la création de coopératives d'habitation issues des communautés noires.
- Financer des projets d'observation et de veille citoyenne sur la gentrification, la discrimination et l'état du parc locatif.

## 6.3. Pour les bailleurs, promoteurs et acteurs privés : adopter des pratiques inclusives

Les propriétaires, agences immobilières, promoteurs et gestionnaires de logements jouent un rôle clé dans la concrétisation du droit au logement. Le secteur privé doit adopter une posture plus responsable, éthique et inclusive.

### *Lutter contre les pratiques discriminatoires dans la location*

- Former les propriétaires et les gestionnaires immobiliers à la diversité culturelle, à la neutralité des critères de sélection, et aux obligations légales en matière d'égalité.
- Implanter des mécanismes de plaintes et d'audits volontaires dans les grandes régies de logement.

### *Créer des incitatifs à la location inclusive*

- Proposer des incitatifs aux propriétaires qui acceptent des ménages racisés ou à statut précaire dans leurs logements.
- Encourager des conventions de partenariat entre bailleurs privés et organismes communautaires pour soutenir la stabilité résidentielle des ménages marginalisés.

### *Innover en matière d'habitation inclusive*

- Intégrer des critères d'équité, d'inclusion et de diversité dans les appels d'offres pour les projets immobiliers subventionnés.
- Favoriser les projets pilotes de logements interculturels et intergénérationnels, coconstruits avec les communautés concernées.

La réduction des inégalités en matière de logement pour les personnes noires ne peut reposer sur des actions isolées ou ponctuelles. Elle exige une approche systémique, intersectorielle et inclusive, qui reconnaît les effets cumulatifs du racisme structurel dans le domaine résidentiel. Les recommandations formulées ici visent à mobiliser l'ensemble des acteurs autour d'un objectif commun : garantir à chaque personne, quelle que soit son origine, un accès équitable à un logement digne, salubre, abordable et sécurisant.

## 7. Conclusion

Ce rapport dresse un constat rigoureux, empirique et sans équivoque des inégalités systémiques vécues par les personnes noires en matière de logement au Québec. À travers l'analyse croisée de données issues du recensement de 2021 et de la littérature scientifique, il met en lumière une série de désavantages cumulatifs : accès limité à la propriété, surreprésentation dans les logements inadéquats ou en mauvais état, et effort financier disproportionné. Ces désavantages affectent la sécurité résidentielle et le bien-être des ménages noirs.

L'analyse multivariée confirme que ces écarts ne s'expliquent pas uniquement par des facteurs socioéconomiques comme le revenu, l'âge ou le niveau de scolarité. Dans plusieurs dimensions clés du logement, notamment le statut d'occupation et l'adéquation du logement, l'origine ethnoculturelle demeure un déterminant significatif, même à caractéristiques égales.

Les résultats présentés appellent à une révision profonde des politiques et des pratiques. Les interventions ponctuelles ou neutres sur le plan racial sont insuffisantes pour corriger des déséquilibres profondément ancrés. Il devient impératif d'adopter des approches ciblées, intersectionnelles et structurantes pour lutter contre l'exclusion résidentielle des personnes noires. Cela passe par une action concertée des pouvoirs publics, des organismes communautaires et des acteurs privés du logement.

Enfin, au-delà des chiffres et des modèles, ce rapport rappelle que l'accès à un logement salubre, abordable et adéquat est un droit fondamental. En garantir l'équité, c'est non seulement corriger des injustices historiques, mais aussi renforcer la cohésion sociale, la dignité humaine et la justice territoriale. Ce travail entend donc contribuer à une transformation durable des politiques d'habitation, plus justes et inclusives, au bénéfice de toutes les communautés qui composent le Québec.

# Références bibliographiques

Agence de la santé publique du Canada. (2020). « Déterminants sociaux et iniquités en santé des Canadiens Noirs : Un aperçu ». https://www.canada.ca/fr/sante-publique/services/promotion-sante/sante-population/est-determine-sante/determinants-sociaux-iniquites-canadiens-noirs-apercu.html

Backhouse, C. (1999). *Colour-coded: A legal history of racism in Canada, 1900-1950*. University of Toronto Press.

Bieri, D.S. (2014). Housing Affordability. In: Michalos, A.C. (eds) Encyclopedia of Quality of Life and Well-Being Research. Springer, Dordrecht. https://doi.org/10.1007/978-94-007-0753-5_1329.

Bosset, P. (2005). Les mesures législatives de lutte contre la discrimination raciale au Québec: un bilan institutionnel. *Nouvelles pratiques sociales*, 17(2), 15-30.

Brkanić Mihić, I. (2023). Housing Quality Assessment Model Based on the Spatial Characteristics of an Apartment. *Buildings, 13*(9), 2181.

Bunel, M., l'Horty, Y., du Parquet, L., & Petit, P. (2017). *Les discriminations dans l'acces au logement a Paris: Une experience controlee.* Paris: TEPP Rapport de Recherche 1/2017.

Challe, L., Chareyron, S., L'Horty, Y., Du Parquet, L. and Petit, P. (2023). Handicap et Discriminations Dans L'accès Au Logement : Un Test Multicritère Sur les Malvoyants. Revue d'économie politique, . 133(2), 233-262. https://doi.org/10.3917/redp.332.0233.

Chareyron, S., & L'Horty, Y. (2023). Discriminations ethno-raciales dans l'accès au logement social: un test des guichets d'enregistrement. *TEPP Rapport de recherche*, (23-3).

Chareyron, S., Gorohouna, S., L'Horty, Y., Petit, P. et Ris, C. (2023). À la recherche du point de basculement sur le marché du logement : les résultats d'une expérience de terrain. Revue économique, . 74(1), 5-27. https://doi.org/10.3917/reco.pr2.0182.

Christoffersen, A., Hunting, G., & Hankivsky, O. (2025). Integrating Intersectionality in Policy: A Review and Analysis of Guidance. *Canadian Public Policy*, 51(3), 363-383.

Del Pero, A. S., Adema, W., Ferraro, V., & Frey, V. (2016). Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries.

Desmond, M. (2016). *Evicted: Poverty and profit in the American city*. Crown Publishing Group.

Freeman, L. (2004). *Siting affordable housing: Location and neighborhood trends of low income housing tax credit developments in the 1990s*. Brookings Institution, Center on Urban and Metropolitan Policy.

Galster, G. C. (1999). The evolving challenges of fair housing since 1968: Open housing, integration, and the reduction of ghettoization. *Cityscape*, 123-138.

Gay, D. (2004). *Les noirs du Québec*, 1629-1900 (Vol. 9). Les éditions du Septentrion.

Goering, J., & Prosper-Chartier, M. F. (2003). L'application des lois d'égalité face au logement aux Etats-Unis. *Hommes & Migrations,* 1246(1), 92-101.

Gupta, P. (2024). Racial Disparity and Discrimination in Housing in Canada. *Can. B. Rev., 102,* 705.

Gyourko, J., & Molloy, R. (2015). Regulation and housing supply. *In Handbook of regional and urban economics* (Vol. 5, pp. 1289-1337). Elsevier.

Hulse, K., & Milligan, V. (2014). Secure occupancy: A new framework for analysing security in rental housing. *Housing Studies*, 29(5), 638-656.

Jackson, K. T. (1987). *Crabgrass frontier: The suburbanization of the United States*. Oxford University Press.

Keall, M., Baker, M. G., Howden-Chapman, P., Cunningham, M., & Ormandy, D. (2010). Assessing housing quality and its impact on health, safety and sustainability. *Journal of Epidemiology & Community Health*, 64(9), 765-771.

Kim, H., Schmidt, N. M., Osypuk, T. L., Thyden, N., & Rehkopf, D. (2022). Effects of housing vouchers on the long-term exposure to neighbourhood opportunity among low-income families: the moving to opportunity experiment. *Housing studies, 38*(1), 128-151.

Leloup, X. (2007). Vers la ville pluraliste ? Distribution et localisation des minorités visibles à Montréal, Toronto et Vancouver en 2001. *Canadian Journal of Regional Science/Revue canadienne des sciences régionales, 30*(2).

Maynard, R. (2025). *Policing Black Lives, Revised and Expanded Edition: State Violence in Canada from Slavery to the Present. Fernwood Publishing*.

Pager, D., & Shepherd, H. (2008). *The sociology of discrimination: Racial discrimination in employment, housing, credit, and consumer markets.* Annual Review of Sociology, 34, 181-209.

Roche, E., & Rutland, T. (2019). La diversité sans diversité: différences «raciales» et accès au logement dans deux villes plurielles francophones (Montréal et Saint-Denis). L'information géographique, 83(3), 19-38.

Rothstein, R. (2017). *The color of law: A forgotten history of how our government segregated America. Liveright Publishing*.

Schuetz, J., Meltzer, R., & Been, V. (2009). 31 flavors of inclusionary zoning: Comparing policies from San Francisco, Washington, DC, and suburban Boston. *Journal of the American Planning Association, 75*(4), 441-456.

Sioufi, V. (2025). Racial inequality in Canada's housing market. Policy Report.

Statistics Canada. (2024, April 26). *Canadian Income Survey, 2022*. The Daily.https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/240426/dq240426a-eng.htm

Statistique Canada. (2023). « Le Mois de l'histoire des Noirs... en chiffres, 2023 ».

Statistique Canada. (2019). *Expériences en matière de logement au Canada : les personnes noires en 2018*.

Thaden, E. (2018). The State of Shared-Equity Homeownership. *Shelterforce. May, 7*.

Turner, M. A., Santos, R., & Levy, D. K. (2013). *Housing discrimination against racial and ethnic minorities 2012. U.S. Department of Housing and Urban Development*.

Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K. and Van de Putte, B. (2017). Discrimibrux 2017 - Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Brussel: Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel.

Yinger, J. (1995). *Closed doors, opportunities lost: The continuing costs of housing discrimination*. Russell Sage Foundation.

# Liste des tableaux


| N° | Titre | Page |
|---|---|---|
| Tableau 1 | Profil des ménages | 16 |
| Tableau 2 | Statut d'occupation selon l'origine ethnoculturelle | 18 |
| Tableau 3 | Type de logement occupé | 19 |
| Tableau 4 | Accès aux logements subventionnés | 20 |
| Tableau 5 | Adéquation globale du logement (taille convenable) | 21 |
| Tableau 6 | Conditions du logement | 22 |
| Tableau 7 | Coût moyen du logement | 24 |
| Tableau 8 | Abordabilité des logements | 25 |
| Tableau 9 | Besoins impérieux en matière de logement | 26 |
| Tableau 10 | Déterminants du statut d'occupation du logement | 29 |
| Tableau 11 | Déterminants de l'adéquation du logement | 32 |
| Tableau 12 | Déterminants de l'abordabilité du logement | 35 |

# Observatoire des communautés noires du Québec

**Sommet socio-économique pour le développement des jeunes des communautés noires**


## COORDONNÉES

3332 rue Jarry Est
Montréal (Québec) H1Z 2E8
(514) 727 1919
observatoire@sdesj.org
**www.sdesj.org/observatoire**


## À PROPOS DU RAPPORT

Ce rapport a été produit par l'Observatoire des communautés noires du Québec dans le cadre de sa mission de production et de diffusion de connaissances sur les réalités des communautés noires du Québec, en soutien aux acteurs de transformation sociale. L'Observatoire bénéficie du soutien de la Fondation Lucie et André Chagnon.


ISBN 978-2-9821706-2-9


© Sommet Jeunes Afro - Observatoire des communautés noires du Québec


sommet jeunes afro youth summit