



## SE LOGER À MONTRÉAL QUAND ON EST RÉFUGIÉ : SYNTHÈSE D'UNE RECHERCHE INÉDITE

Damaris Rose (professeure)  
Alexandra Charette (assistante de recherche)  
[Université INRS, Centre Urbanisation Culture, Société](#)

Les premiers mois et années dans un nouveau pays nécessitent une période d'ajustements, d'apprentissages et d'adaptations majeures. Ceci est d'autant plus vrai pour ceux dont le projet migratoire, au lieu d'être choisi et planifié, résulte de la fuite de situations périlleuses dans leur pays. Et les nouveaux arrivants au Canada et au Québec doivent généralement vivre avec des revenus fort modestes, surtout au début. Trouver un logement est une priorité dès l'arrivée, et par la suite ils songent à améliorer leurs conditions résidentielles et à vivre dans un environnement sain et agréable qui favorisera leur intégration, et celle de leurs enfants, dans notre société.

Ces dernières années, l'accès au logement dans le Grand Montréal est devenu plus difficile pour les ménages modestes, parce que les loyers augmentent plus vite que les revenus des locataires. Les nouveaux arrivants et immigrants récents sont fortement touchés par cette situation, car ils connaissent peu le marché résidentiel. La faiblesse de leurs revenus limite également beaucoup leurs choix de logement. De plus, ils accèdent plus difficilement à l'emploi qu'auparavant, quelles que soient leurs compétences et expériences professionnelles, et cette situation s'observe plus souvent à Montréal qu'à Toronto et à Vancouver.

### Pourquoi faire cette étude?

Une équipe de chercheurs des universités INRS, York et de la Colombie-Britannique a mené cette étude à Montréal, à Toronto et à

Vancouver. Ces trois grandes villes accueillent la vaste majorité des nouveaux arrivants au Canada. Dans chaque ville, la recherche a pu être réalisée grâce à la collaboration d'organismes communautaires d'aide à l'accueil et à l'établissement des personnes réfugiées et immigrantes, qui constatent que les ressources dont ils disposent pour servir leurs clients sur le plan du logement sont de plus en plus limitées. Le [Secrétariat des partenariats de lutte contre l'itinérance](#) a financé cette étude parce qu'il se préoccupe du problème de la précarité du logement, qui se traduit par exemple par le fait de devoir consacrer plus de la moitié du revenu du ménage pour se loger. Presque 30% des immigrants récents à Montréal se trouvent dans cette situation.

Le but de notre étude était de mettre en lumière la situation de logement des nouveaux arrivants qui n'ont pas choisi d'immigrer au Canada pour des raisons économiques ni pour rejoindre leur famille, mais qui sont arrivés à titre de personnes réfugiées, avec ou sans la reconnaissance officielle de leur statut. Généralement, ces personnes arrivent avec très peu de ressources financières, et elles ont parfois vécu des traumatismes dont les effets peuvent être de longue durée.

*« C'est fatigant d'habiter dans ces conditions. On me disait, écris une carte à la Régie du logement, mais je ne suis pas venue au Canada pour chercher du trouble, pour créer du trouble. Je suis venue pour avoir une vie en paix » - Paz, réfugiée sélectionnée (groupe de discussion no 3)*

Il importe, aux fins de cette étude, de distinguer deux sous-groupes de personnes réfugiées en



raison des différences importantes qui entourent leur installation :

Le premier sous-groupe est composé de réfugiés qui sont reconnus en tant que tels et [recrutés par le gouvernement pour immigrer au Canada](#) avant leur arrivée (« réfugiés sélectionnés »). Ils bénéficient des services d'accueil, d'orientation et d'apprentissage linguistique financés par le gouvernement et offerts par des organismes communautaires spécialisés. Entre autres, ils reçoivent un soutien important pour la recherche et l'installation dans leur premier logement. L'aide qu'ils reçoivent pour leur installation va au-delà de ce qui est offert aux immigrants en général puisque le gouvernement respecte ses engagements internationaux à ce sujet.

Le second groupe est composé des personnes qui ont fait une demande d'asile au moment de leur arrivée au Canada (« demandeurs d'asile »). Le gouvernement ne finance que très peu de services d'accueil pour eux parce qu'ils sont considérés comme des résidents temporaires tant que [leur demande d'asile](#) n'a pas été acceptée. Aussi, ils ont un accès plus limité à certains programmes du gouvernement du Québec (dont l'Allocation-logement) que les résidents permanents. La précarité de leur statut d'immigration pendant la période d'attente de la décision (2-3 ans) peut aussi jouer contre eux lors de la recherche d'emploi.

*« Je suis sur l'aide sociale, mais je ne réussis pas à joindre les deux bouts. J'ai une famille et je ne réussis pas. Je voulais faire mes équivalences, mais avec le problème de la langue, avec le problème que je n'avais pas un statut bien défini ici... » - « Luis », demandeur d'asile, récemment reconnu comme*

personne à protéger (groupe de discussion no 5)

## Qui a participé à l'enquête montréalaise?

En novembre/décembre 2010, 201 clients d'organismes communautaires d'aide aux nouveaux arrivants situés dans différents secteurs du Grand Montréal (Rosemont-La-Petite-Patrie, Le Sud-Ouest, St-Laurent, Bordeaux-Cartierville, et Brossard) ont répondu à un questionnaire portant sur leurs expériences de logement depuis leur arrivée au Canada. Parmi eux, 57 ont demandé l'asile au Canada (leur statut étant ou n'étant pas régularisé au moment de l'étude), 47 sont entrés au Canada en tant que réfugiés sélectionnés et 97 sont des personnes ayant immigré dans une catégorie autre que celle des réfugiés (la vaste majorité sont des immigrants économiques). Par la suite, nous avons mené 6 groupes de discussion auprès de 37 personnes issues des deux catégories de personnes réfugiées. Nous avons aussi rencontré des intervenants communautaires spécialisés dans l'aide au logement pour les nouveaux arrivants.

Plus du tiers des répondants au questionnaire sont au Canada depuis 3 mois à 1 an, et la moitié y sont depuis 1 à 4 ans. Leurs origines nationales sont très diversifiées, à l'image de l'immigration à Montréal. Trois des six groupes de discussion ont été menés en espagnol, ce qui reflète l'importante représentation de certains pays latino-américains dans les flux de réfugiés et de demandeurs d'asile des dernières années. Plus de femmes que d'hommes ont participé au questionnaire, mais les hommes ont été bien représentés dans les groupes de discussion. Les données du questionnaire confirment que la situation financière des deux catégories de personnes réfugiées est plus précaire que celle



des immigrants économiques. Aussi, leur maîtrise du français est beaucoup moindre que celle des immigrants économiques. Ceci constitue une barrière majeure lors de l'accès au logement et à l'emploi, comme l'ont révélé un grand nombre de personnes réfugiées rencontrées en groupe de discussion.

### Les résultats les plus frappants

La satisfaction par rapport au logement est toujours relative à ce qu'on a vécu dans le passé. Si certains participants ont dû habiter pendant des années dans des camps de réfugiés, d'autres ont été propriétaires de leur logement dans leur pays d'origine et ne veulent pas renoncer à leurs espoirs de reproduire cette situation dans le pays hôte. Les répondants au questionnaire évaluent la qualité de leur logement actuel de façon relativement positive. L'insatisfaction est toutefois beaucoup plus fréquente chez les personnes réfugiées que chez les immigrants économiques, notamment en raison de logements insalubres ou nécessitant des réparations majeures. Ce sont des conditions qu'ils ne s'attendaient pas du tout à trouver au Canada.

### Le coût du logement par rapport aux revenus

*« Ou on paie le loyer et on a faim, ou on habite dans un poulailler mais on mange. C'est comme ça! » - « Lara », demandeuse d'asile au Canada, récemment reconnue comme personne à protéger (groupe de discussion no 4)*

La vaste majorité des répondants au questionnaire consacre plus de 30% de ses revenus pour se loger, et les deux sous-groupes de personnes réfugiées se trouvent beaucoup plus souvent que les immigrants économiques dans une situation de très grande précarité

résidentielle, où plus de la moitié de leurs revenus sont consacrés aux dépenses de logement. Dans presque 3 cas sur 10, les personnes réfugiées estiment que plus de 75% du revenu du ménage est dépensé pour se loger. Ceci s'explique par leurs grandes difficultés à trouver un emploi à Montréal, et par l'inadéquation des prestations de solidarité sociale par rapport aux loyers. Par ailleurs, dans le cas des personnes seules, la prestation de solidarité sociale ne leur permet tout simplement pas de se loger adéquatement, sauf en colocation. Or il n'est pas facile de se mettre en réseau pour trouver des situations de colocation convenables.

### La pénurie de logements abordables pour les grandes familles

Presque partout dans le Grand Montréal, on observe une pénurie de logements abordables convenant aux familles avec enfants, qui est encore plus marquée pour les logements de 3 chambres à coucher et plus. Les familles nombreuses sont plus fréquentes chez les réfugiés sélectionnés, ce que l'on observe dans l'échantillon de cette recherche. La plupart des participants à notre enquête ont des enfants de moins de 18 ans vivant avec eux.

*« Le meilleur cadeau que Dieu a pu donner à moi et à ma famille c'est de venir au Canada, la stabilisation. La première place où je suis arrivé c'était ici avec [intervenante d'un organisme d'aide aux immigrants](...) Nous venions tout juste d'arriver dans l'hôtel que la neige a commencé à tomber (...) À ce moment de l'année les appartements sont rares et nous sommes arrivés une famille grande et (...) c'est elle qui a fait tout avec nous, elle (...) nous a placés la famille dans deux 5½ (...) dans le*



*même bâtiment» - « Manolo », réfugié sélectionné (groupe de discussion no 3)*

Un participant a obtenu un appartement convenant à sa très grande famille réfugiée dans une coopérative d'habitation, grâce aux contacts établis via un organisme au service des nouveaux arrivants. Mais nous avons plus souvent rencontré des familles nombreuses qui n'osent pas déménager même lorsque le logement ou le quartier ne convient plus.

*« Pour la langue, je vais finir par l'apprendre si Dieu veut. Le problème pour nous est le logement. On veut un appartement plus grand, mais, on a peur. On nous dit que personne ne voudra vous en louer parce que vous êtes une grande famille » - « Maria », réfugiée sélectionnée (groupe de discussion no 1)*

### **Le logement insalubre**

*« Quand je suis arrivée, je ne connaissais pas Montréal et je n'avais aucune idée d'où j'avais atterri. Lorsqu'on cherche un logement, on ne connaît pas le quartier, ni les bâtiments, s'ils sont neufs ou s'ils sont vieux. On n'a idée de rien. On est juste dans le désespoir de trouver une place où se mettre. J'ai fini dans une place qui avait l'air, entre guillemets, correcte, mais la nécessité ne nous permet pas de voir les choses comme il le faut. Je n'ai vu les problèmes qu'après que je me sois installée. Les champignons, les rats (...) le mauvais service du concierge qui ne fait rien. Je l'appelle et lui*

*dit, regardez les murs sont humides, le bain ne fonctionne pas, mais non, ils brillent par leur absence. » - « Lara », demandeuse d'asile au Canada, récemment reconnue comme personne à protéger (groupe de discussion no 4)*

Le pourcentage élevé de répondants qui ont dû vivre dans des logements insalubres (ex. moisissures, infestations) depuis leur arrivée au pays (37% des demandeurs d'asile, 35% des réfugiés sélectionnés mais 16% des immigrants économiques) est l'un des résultats les plus importants de notre étude, notamment en ce qui a trait aux demandeurs d'asile et aux réfugiés sélectionnés.

Il arrive souvent que les propriétaires ne se préoccupent que très peu de la qualité des logements qu'ils offrent aux locataires qui sont dans des situations de très grande précarité. Des cas d'abus d'autorité ont été cités particulièrement par des demandeurs d'asile.

*« Il y a toujours une crainte qui nous empêche de faire les choses... nous nous disons... nous sommes réfugiés... à partir de quels droits pouvons-nous réclamer quelque chose à une personne qui est d'ici? » - « Elsa », demandeuse d'asile (groupe de discussion no 4)*

### **Le non-respect des droits des locataires**

La pénurie des logements abordables à Montréal incite les propriétaires à élever les exigences financières pour l'accès au logement au-delà de ce qui est permis par la loi. Ce problème touche beaucoup de locataires montréalais, mais les nouveaux arrivants y sont particulièrement vulnérables.



*« Comme je ne connaissais personne et que j'étais complètement seule, j'ai donné le dépôt. Comment aurais-je pu faire autrement? (...) On nous dit [en séance d'information] au YMCA qu'on ne doit pas faire un dépôt, (...) qu'on n'a pas à donner un garant. Mais (...) si on ne le faisait pas, on n'aurait pas un endroit où habiter! » - « Lara », demandeuse d'asile, récemment reconnue comme personne à protéger (groupe de discussion no 4)*

*« L'immobilier que nous avons rencontré nous a demandé d'ajouter une personne en aval, (...) comme un garant de notre contrat parce que nous avons une situation de refuge. Autrement nous ne pouvions pas louer l'appartement. C'était la seule exigence. Heureusement, comme ma femme a de la famille ici (...), un de nos parents qui heureusement travaillait déjà à temps plein a servi de garant et finalement on nous a acceptés. Mais cela ne cessera pas d'être un problème pour une famille qui arrive sans avoir de la famille ou des amis qui puissent leur servir de garant ». - « Angel », demandeur d'asile (groupe de discussion no 5)*

## La discrimination

*« J'ai essayé de trouver (...) une maison, cela ne me dérange pas d'enlever la neige et tout cela, il y a beaucoup de familles comme nous qui désirons (...) cela. Mais malheureusement, ils ne nous louent pas des maisons parce que nous sommes immigrants. Et comme nous*

*vivons de l'aide sociale et n'avons aucune garantie, on ne nous loue pas des maisons où nous pourrions vivre. Nous devons démontrer au gouvernement, à la société que nous sommes aussi des personnes qui venons avec de bonnes coutumes, avec l'intérêt de mieux vivre. » - « Samuel », réfugié sélectionné (groupe de discussion no 3)*

Quatre répondants au questionnaire sur 5 ont vécu au moins un obstacle à l'accès au logement depuis leur arrivée. Les exigences des propriétaires, qu'elles soient permises légalement ou non (demandes de références ou de garant, historique de crédit, dépôt) viennent en tête de liste des obstacles rencontrés. La barrière de la langue est aussi très importante.

Notre enquête a révélé d'autres résultats, plus saisissants encore. Deux répondants sur cinq croient avoir rencontré au moins un obstacle de nature discriminatoire, c'est-à-dire un problème d'accès au logement lié à l'une ou plusieurs des raisons suivantes : source de revenu (solidarité sociale); origine, ethnicité, couleur de la peau, religion; statut d'immigration; caractéristiques personnelles ou familiales (type de famille, âge, sexe ou handicap). Les réfugiés sélectionnés semblent être les plus vulnérables à la discrimination (59%) et la source de revenu est de loin le principal facteur de discrimination qu'ils ont nommé. En revanche, un demandeur d'asile sur cinq a dit avoir été discriminé en raison de son statut d'immigration.

Enfin, autant d'immigrants économiques que de demandeurs d'asile ont dit avoir vécu au moins un type de discrimination sur le plan du logement (35%). La source de revenu pose souvent problème pour eux aussi, ainsi que les facteurs liés à l'origine ethnique.



## En bref...

Qu'ils aient choisi d'immigrer au Canada et au Québec ou qu'ils aient atterri ici après avoir fui leur pays, les nouveaux arrivants veulent s'installer dans un logement décent, situé dans un quartier sécuritaire et bien pourvu en services. Les participants à notre étude adoptent différentes stratégies pour faire face aux obstacles à l'accès et aux mauvaises conditions de logement. Certains ont tenté ou souhaitent le partage d'un logement avec d'autres réfugiés ou demandeurs d'asile, mais leurs expériences de colocation n'ont pas toujours été positives. D'autres s'entassent ou supportent des conditions inadéquates afin d'obtenir, au terme du bail, de bonnes références de la part du propriétaire et de les présenter à un propriétaire futur.

Par rapport aux réfugiés sélectionnés, qui ont accès à plus de services d'aide financés par le gouvernement à l'arrivée, les demandeurs d'asile ont plus de difficultés à accéder à leur premier logement. Aussi, ils sont plus nombreux (1 sur 5) à avoir connu une détérioration de leur situation de logement depuis l'arrivée. Ceci semble relié à la précarité du statut d'immigration auquel ils sont confinés pendant trop longtemps en attendant la décision des autorités canadiennes. Par contre, les choix de logements subséquents des réfugiés sélectionnés sont encore plus limités que ceux des demandeurs d'asile, en raison de la taille moyenne de leurs familles et de leur moindre connaissance du français. Les exigences financières des propriétaires posent des problèmes majeurs pour un grand nombre de participants à notre enquête, quel que soit le statut d'immigration. Il en va de même pour la discrimination, mais les motifs de discrimination ne sont pas les mêmes d'un sous-groupe à l'autre.

## Des recommandations

### Mieux informer

*« J'aurais aimé qu'on nous explique tout à l'hôtel. » - « Samuel », réfugié sélectionné (groupe de discussion no 3)*

Les participants aux groupes de discussion sont ou ont déjà été aux prises avec de nombreuses informations erronées concernant divers aspects de l'installation au Canada et au Québec, dont le logement. Les nouveaux arrivants se font parfois aider, lors de la recherche d'un appartement, par des amis qui tentent de les orienter et de leur fournir des conseils. Cependant, les amis ne sont pas nécessairement mieux placés ou mieux informés que les personnes qu'ils tentent d'aider. Il importe de mieux diffuser l'information aux réfugiés sélectionnés avant leur arrivée au Canada. À l'arrivée, la diffusion de l'information aux demandeurs d'asile, notamment en ce qui concerne leurs droits, semble être particulièrement problématique.

*« Je ne me suis pas senti déçu du Canada. Mais le problème est que l'information existe, mais elle n'est pas complète (...) Je ne pense pas qu'on doit tout faire pour nous, mais il n'y a même pas un organigramme pour savoir où on s'en va ». - « Luis », demandeur d'asile, récemment reconnu comme personne protégée (groupe de discussion no 5)*

Des agences gouvernementales comme le [ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles](#) et la [Société canadienne d'hypothèques et de logement](#) ont des pages web détaillées s'adressant aux nouveaux arrivants. Elles ne sont toutefois pas



bien connues, et les organismes au service des nouveaux arrivants n'ont pas toujours suffisamment de ressources informatiques ou de personnel pour aider les clients à les consulter.

*« (...) Surtout avoir (...) une place où on puisse appeler et simplement dire « j'ai ce problème en ce moment (...) ». Si l'on ne sait pas à qui aller demander de l'aide, cela devient difficile » - « Dominic », demandeur d'asile (groupe de discussion no 4)*

### **Accompagner pendant plus longtemps**

Être dans l'urgence de se loger est une source de stress majeur. Les personnes réfugiées devraient pouvoir demeurer en hébergement plus longtemps afin d'être en mesure de mieux s'organiser et de faire des choix de logement et de quartier plus éclairés.

Des centres d'hébergement de transition spécialisés pour demandeurs d'asile permettraient un meilleur encadrement et une diminution de l'isolement, notamment dans le cas des personnes qui arrivent seules. Ce genre de service existe actuellement à Montréal de façon marginale et devrait être offert à plus grande échelle.

*« Après que le réfugié ait son chèque, il n'y a pas de pont (...) Moi, j'aurais préféré qu'ils ne voient pas que le chèque, mais qu'ils voient d'abord l'avenir de l'immigrant qu'ils veulent intégrer » - « Kenny », demandeur d'asile (groupe de discussion no 6)*

Il serait profitable aussi d'élargir le programme pilote [« Habitations partagées »](#), qui permet par exemple aux propriétaires-occupants qui vivent seuls de partager leur logement avec un nouvel

arrivant dans un esprit d'entraide et d'apprentissage mutuels.

### **Prioriser la remise en état des immeubles locatifs**

Le problème du logement insalubre est déjà bien connu et traité de façon sérieuse par la Ville de Montréal. Nos résultats soulignent qu'il faut faire encore plus pour protéger les nouveaux arrivants en situation de grande précarité. Leur statut d'immigration les mène parfois à ne pas oser porter plainte. Au-delà de cela, l'époque de construction des immeubles qui sont accessibles aux nouveaux arrivants à revenus faibles et modestes remonte aux années 1946 à 1970. Les gouvernements devront mettre en place des mesures d'envergure visant leur remise en état ou leur éventuel remplacement.

*Le bâtiment est déjà un peu... bon ils essaient de le préserver (...) ils essaient de le garder propre, mais le problème est qu'il est déjà très vieux, il est trop détérioré (...) » - « Luis », demandeur d'asile, récemment reconnu comme personne protégée (groupe de discussion no 5)*

### **Mobiliser contre la stigmatisation et la discrimination**

Il faut lutter contre la stigmatisation qui est courante dans notre société à l'endroit des réfugiés et les demandeurs d'asile, afin de diminuer les préjugés des propriétaires. Il faut aussi mieux protéger tous les nouveaux arrivants contre chacun des types de discrimination qu'ils rencontrent couramment sur le marché du logement : source de revenu, statut d'immigration, origine, type de famille, et autres. Ce sont des mesures très importantes pour réduire les barrières d'accès à des logements décents.



## Bonifier le panier de services aux demandeurs d'asile

Dans environ 45% des cas, les demandes d'asile faites au Canada sont acceptées et les demandeurs deviennent des résidents permanents. Chaque demandeur est donc potentiellement un futur citoyen, tout comme les autres nouveaux arrivants. Pendant qu'ils attendent la décision, ne serait-il pas un bon investissement social ainsi qu'un bon geste humanitaire de leur offrir le même panier de services d'aide à l'établissement (accompagnement pour l'installation dans le premier logement, cours de langue, et autres) qu'aux nouveaux résidents permanents? Et pourquoi ne pas appliquer les mêmes règles d'admissibilité à l'allocation-logement que dans le cas des résidents du Québec en général?

### La capacité de payer...

Une amélioration de l'offre des logements sociaux dont le loyer est déterminé en fonction du revenu serait d'une très grande aide pour les réfugiés qui ont des familles nombreuses ou sont chefs de familles monoparentales.

La majorité des participants à notre étude ne s'attendent pas à pouvoir accéder au logement social. Ils savent qu'à long terme, ils devront probablement composer avec l'offre que présente le marché locatif privé. La plupart d'entre eux savent que l'accès au logement décent auquel ils aspirent passe par l'accès à un emploi, ou un meilleur emploi. Il importe donc d'agir simultanément pour réduire les obstacles présents sur le marché de l'emploi et pour mieux protéger les personnes réfugiées et les autres nouveaux arrivants contre les situations de logement excessivement difficiles.

*« Je pense aussi que si ce n'était pas pour ce projet que vous faites, on ne pourrait pas exprimer ce que nous*

*vivons, sincèrement... (...) S'ils se rendent compte que nous sommes plusieurs à avoir ces problèmes, alors peut-être les choses changeront... Enfin, je pense qu'avec ce projet il devrait avoir plus de solutions à nos problèmes, non? » - « Elsa », demandeuse d'asile (groupe de discussion no 4)*

## Nous remercions chaleureusement...

...les 201 personnes réfugiées et immigrantes qui ont répondu au questionnaire et les 37 personnes réfugiées qui ont participé aux groupes de discussion.

...les organismes partenaires à cette étude :

- CARI St-Laurent – Centre d'Accueil et de Référence sociale et économique pour immigrants
- CACI – Centre d'appui aux communautés immigrantes
- CSAI – Centre social d'aide aux immigrants
- La Maisonnée – Service d'aide et de liaison pour immigrants;
- La MIRS - La Maison internationale de la Rive-Sud
- Le Projet Refuge – Maison Haidar (Centre d'hébergement de transition pour hommes en migration forcée), Mission communautaire de Montréal

Ce projet fait partie du programme de recherche du [Projet Metropolis](#), qui vise à mieux informer les décideurs politiques sur les questions d'intégration des immigrants. Pour consulter notre rapport détaillé : [http://im.metropolis.net/research-policy/research\\_content/doc/SPLI%20Rapport-finaloct2011.pdf](http://im.metropolis.net/research-policy/research_content/doc/SPLI%20Rapport-finaloct2011.pdf) Pour plus d'information : [damaris.rose@ucs.inrs.ca](mailto:damaris.rose@ucs.inrs.ca)