



GRAND FORUM HABITATION QUÉBEC

COMPTE RENDU 10 DÉCEMBRE 2021 – 9 H À 12 H

Le 10 décembre 2021, une cinquantaine d'acteurs en habitation des secteurs communautaire, municipal et privé, des représentants des associations étudiantes et des représentants des autochtones hors réserve se sont réunis virtuellement dans le cadre du deuxième Grand Forum Habitation Québec, de 9 h à 12 h.

Des représentants du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, de la Société d'habitation du Québec, du ministère de la Justice, du ministère du Conseil exécutif, de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, du Tribunal administratif du logement, de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec et du Fonds immobilier de solidarité FTQ ont assisté à la rencontre à titre d'observateurs.

SUJET	PRÉSENTATION	RÉSUMÉ
1. ACCUEIL		
	Andrée Laforest Guylaine Marcoux	Mot d'accueil de M ^e Guylaine Marcoux, sous-ministre adjointe aux affaires intergouvernementales et à l'habitation. Mot de bienvenue de M ^{me} Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.
2. ORDRE DU JOUR		
	Guylaine Marcoux	M ^e Guylaine Marcoux présente l'ordre du jour de la rencontre.
3. ACTIVITÉ D'INFORMATION ET DE SENSIBILISATION SUR LA DISCRIMINATION DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT		
<ul style="list-style-type: none"> ○ Vidéo du ministre responsable de la Lutte contre le racisme ○ Activité 	Guylaine Marcoux Carole Maziade Germain Royer Denis Miron Catherine Vernaudon Marie Allard	Une vidéo de M. Benoît Charette, ministre responsable de la Lutte contre le racisme, est présentée. M. Benoît Charette s'adresse aux acteurs et mentionne l'importance de sensibiliser les locataires au sujet de la discrimination, de mieux informer le public et les locataires sur les processus de plainte existants, en plus de renforcer ce processus. M ^e Guylaine Marcoux lance l'activité d'information et de sensibilisation sur la discrimination dans l'accès au logement. Elle mentionne que le Grand Forum Habitation Québec s'avère un lieu privilégié pour répondre à la recommandation numéro 4 du rapport du Groupe d'action contre le racisme qui consiste à « mieux informer les locataires des enjeux relatifs au racisme et à la discrimination ¹ ».
		Elle cède ensuite la parole à M ^{me} Carole Maziade, animatrice de l'activité. Les acteurs en habitation sont invités à fermer leur micro et leur caméra afin d'assurer une bonne connexion. S'ils le souhaitent, ils peuvent également poser des questions dans le module de discussion.

¹ https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/politiques_orientations/Groupe_action_racisme/RA_GroupeActionContreRacisme_MAJ.pdf?1608750405

Les panélistes se présentent :

- M. Germain Royer, agent d'éducation et de coopération à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ);
- M. Denis Miron, conseiller en communication et porte-parole du Tribunal administratif du logement (TAL);
- M^{me} Catherine Vernaudeau, directrice de la Direction des relations avec les citoyens et les partenaires de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Les panélistes expliquent la notion de discrimination en matière de logement, et M. Germain Royer énumère les 14 motifs interdits de discrimination. Les panélistes présentent les façons dont la CDPDJ, la SHQ et le TAL peuvent intervenir lorsqu'une personne subit de la discrimination. Des mises en situation sont ensuite exposées aux panélistes.

M^{me} Carole Maziade invite M. Marc-André O'Hearn à partager les questions posées dans le module de discussion. Il mentionne qu'il n'y a pas de question.

Ils terminent en présentant des ressources mises à la disposition des citoyens. M^e Marie Allard, avocate au Centre de justice de proximité de la Mauricie, présente des ressources complémentaires disponibles afin d'obtenir de l'information juridique sur la discrimination en matière de logement².

M^e Guylaine Marcoux clôt cette activité en remerciant tous les collaborateurs qui ont contribué à la mettre en œuvre.

Une pause de 10 minutes est proposée avant de poursuivre les autres présentations.

4. SUIVI DES TRAVAUX D'ÉLABORATION DU PLAN D'ACTION GOUVERNEMENTAL EN HABITATION

Guylaine Marcoux
Nathalie Mallard

M^e Guylaine Marcoux remercie tous les acteurs qui ont participé aux consultations externes dans le cadre des travaux d'élaboration du Plan d'action gouvernemental en habitation (PAGH).

M^{me} Nathalie Mallard, directrice de la Direction des analyses et des stratégies en habitation, présente rapidement un suivi des travaux d'élaboration du PAGH. Un rappel des objectifs, un consensus sur les enjeux en habitation et un résumé des consultations et des travaux de conception du Plan sont présentés.

5. PRÉSENTATION DES RÉSULTATS INTENTION D'ACHAT ET DE VENTE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER AU QUÉBEC

Guylaine Marcoux
Anne-Marie
Delisle

M^e Guylaine Marcoux souligne le partenariat de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), du Fonds immobilier de solidarité FTQ et du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) pour la réalisation de l'enquête sur les *Intentions d'achat et de vente dans le secteur immobilier du Québec (édition 2021)*.

M^{me} Anne-Marie Delisle, vice-présidente adjointe de la firme Léger marketing, commente les principaux résultats de cette enquête. Les intentions d'achat et de vente au cours des cinq prochaines années et les répercussions de la COVID-19 sur le secteur résidentiel au Québec ont été abordées lors de la présentation.

Courte période de questions.

² Voir l'annexe 1 pour les détails de l'activité.
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Février 2022

6. MOT DE CLÔTURE

Guylaine Marcoux M^e Guylaine Marcoux remercie tous les acteurs pour leur participation à ce deuxième Grand Forum Habitation Québec.

Fin de la rencontre vers 11 h 50

ANNEXE 1 – ACTIVITÉ D’INFORMATION ET DE SENSIBILISATION SUR LA DISCRIMINATION DANS L’ACCÈS AU LOGEMENT

SUJET	PRÉSENTATION	RÉSUMÉ
1. MISSION DES ORGANISMES		
	Carole Maziade Germain Royer	<p><u>Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ)</u> La mission de la Commission est d’assurer la promotion et le respect des principes énoncés dans la <i>Charte des droits et libertés de la personne</i>. La Commission assure aussi la protection de l’intérêt de l’enfant. Entre autres, en matière de logement, la CDPDJ produit des outils de sensibilisation, enquête sur les situations de discrimination et offre des formations.</p> <p><u>Tribunal administratif du logement (TAL)</u> La mission du TAL est décrite dans la <i>Loi sur le Tribunal administratif du logement</i>. M. Denis Miron mentionne que le TAL rend des décisions sur des litiges entre des parties privées et détient une compétence exclusive pour entendre toute demande concernant le bail d’un logement lorsque la somme demandée, la valeur de la chose réclamée ou l’intérêt du demandeur sont inférieurs à 85 000 \$. Le TAL fournit également de l’information neutre aux citoyens.</p> <p><u>Société d’habitation du Québec (SHQ)</u> La mission de la SHQ est de répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec par une approche intégrée et durable. Elle mentionne que la SHQ a fait plus de 236 000 interventions auprès des citoyens, notamment à l’aide de ses différents programmes (programme Allocation-logement, programme Supplément au loyer, etc.). M^{me} Catherine Vernaudeau souligne que la SHQ intervient également lors de sinistres.</p>
2. DÉFINITION DE LA NOTION DE DISCRIMINATION		
		<p>M^{me} Carole Maziade demande à M. Germain Royer de définir la notion de discrimination, notamment en matière de logement.</p> <p>M. Germain Royer explique que la discrimination consiste à sélectionner une personne, de l’exclure ou d’exercer une préférence en se fondant, même en partie, sur un ou plusieurs des 14 motifs interdits de discrimination, qu’ils soient réels ou présumés :</p> <ol style="list-style-type: none">1. L’origine ethnique ou nationale ;2. La « race » ;3. La couleur de peau ;4. La langue (par exemple l’accent) ;5. La condition sociale : prestataire de l’aide sociale, de l’assurance-emploi ou de la Sécurité de la vieillesse, aux études, à la pige ou à statut précaire ;6. La situation de handicap ou le fait d’utiliser un moyen pour y pallier, par exemple un animal d’assistance ou un fauteuil roulant ;7. L’état civil : célibataire, en colocation, personne mariée, séparée, divorcée, famille monoparentale ou recomposée ;8. La grossesse ou le fait de prévoir avoir des enfants ;9. L’âge, y compris celui des enfants ;

10. Le sexe ;
11. L'orientation sexuelle ;
12. L'identité ou l'expression de genre ;
13. Les croyances ou pratiques religieuses ;
14. Les convictions politiques.

3. PROCESSUS DE PLAINTE

Carole Maziade	M ^{me} Carole Maziade questionne les panélistes sur les processus de plainte de la CDPDJ, du TAL et de la SHQ.
Germain Royer	<u>CDPDJ</u>
Denis Miron	M. Germain Royer mentionne que les victimes de discrimination lors de la recherche du logement, en amont de la signature du bail, peuvent se référer à la CDPDJ et doivent penser au motif en vertu duquel elles pensent avoir été discriminées.
Catherine Vernaudon	Ensuite, la CDPDJ peut intervenir de façon préventive ou à l'aide d'un mandat d'enquête, lors du dépôt d'une plainte. M. Germain Royer mentionne qu'au terme de l'enquête, un Comité des plaintes évalue les preuves avant de prendre une décision dans le dossier. Si les preuves sont suffisantes, la CDPDJ propose des mesures pour corriger la situation vécue.
	<u>TAL</u>
	M. Denis Miron présente les étapes au TAL :
	<ol style="list-style-type: none">1. Demande d'information sur les recours ;2. Dépôt de la demande ;3. Paiement des frais exigibles ;4. Notification de la demande (la preuve de notification et une liste des pièces au soutien de la demande doivent être déposées au TAL dans les 45 jours suivant la demande) ;5. Avis d'audition ;6. Audience ;7. Décision.
	Il mentionne également que plusieurs recours sont possibles, dont un dommage punitif, une diminution de loyer ou une résiliation du bail, sur preuve d'un préjudice sérieux.
	<u>SHQ</u>
	M ^{me} Catherine Vernaudon précise les trois groupes principaux de la SHQ : les locataires d'un logement social, les bénéficiaires d'un programme d'aide au paiement au loyer et les bénéficiaires d'autres programmes de la SHQ. Elle présente ensuite les étapes à suivre pour déposer une plainte :
	<ol style="list-style-type: none">1. Faire part de votre insatisfaction à l'organisme concerné et chercher une solution avec lui ;2. Poursuivre la recherche d'une solution auprès des autorités de l'organisme concerné ;3. Communiquer avec la SHQ ;
	M ^{me} Catherine Vernaudon précise qu'au moment où le Bureau des plaintes reçoit la plainte, la SHQ s'engage à assurer le traitement dans un délai de vingt jours ouvrables.
	<ol style="list-style-type: none">4. En cas d'insatisfaction de la réponse donnée par la SHQ, il est toujours possible de faire appel au Protecteur du citoyen.

4. MISE EN SITUATION

Carole Maziade
Germain Royer
Denis Miron
Catherine
Vernaudeau

M^{me} Carole Maziade invite les panélistes à répondre à des questions en rafale issues de mises en situation.

- 1. Une personne s'est vu refuser un logement en raison d'une cote de crédit trop faible.**
M. Germain Royer mentionne que cette demande est non recevable à la CDPDJ et que les propriétaires peuvent exiger une preuve de la capacité de payer. Toutefois, cette demande ne doit pas avoir d'effets discriminatoires ou porter atteinte au droit au respect de la vie privée.
Les moyens pour démontrer la capacité de payer, comme les factures liées au logement, sont énumérés.
- 2. Une personne s'est vu refuser un logement parce qu'elle reçoit de l'aide sociale ou qu'elle ne travaille pas.**
M. Germain Royer mentionne que cette demande est recevable à la CDPDJ. Si la personne démontre qu'elle possède les capacités de payer, le logement ne peut lui être refusé.
- 3. Une personne s'est vu refuser un logement parce qu'elle a des enfants.**
M. Germain Royer mentionne que cette demande est recevable à la CDPDJ. De plus, il souligne qu'un propriétaire ne peut refuser un potentiel locataire qui a des enfants et qu'il ne peut demander l'âge de ces derniers avant la signature du bail.
- 4. Je suis locataire et je constate que dans le règlement d'immeuble ou dans le bail une clause prévoit que pour garantir la sécurité des occupants de l'immeuble il est interdit de donner accès à toute autre personne issue de la communauté noire ou aux membres de gangs de rue.**
M. Denis Miron mentionne que le locateur ne peut pas inclure dans le bail une clause qui, par exemple, interdirait au locataire de recevoir la visite d'une personne racisée ou d'héberger une personne d'une communauté ethnique ou culturelle déterminée. Il ne peut pas lui interdire d'accepter un cooccupant sur la base de son appartenance ethnoculturelle.
M. Denis Miron précise qu'une telle clause serait contraire à la *Charte des droits et libertés de la personne*.
- 5. Je suis locataire et je veux sous-louer mon logement ou céder mon bail, mais le locateur refuse le candidat que je lui propose parce qu'il ne veut pas que le logement soit occupé par un locataire d'une communauté ethnoculturelle.**
M. Denis Miron mentionne que le locateur peut refuser la personne qui lui est proposée, mais uniquement pour des motifs sérieux. Un motif qui serait jugé discriminatoire ne serait pas recevable.
Il explique également qu'en cas de refus pour un motif qu'il considère comme injustifié, le locataire peut demander au Tribunal de se prononcer sur ces motifs ou de résilier le bail.
- 6. Une personne s'est vu refuser un logement en raison d'un signe religieux (ex. : voile, turban...).**
M. Germain Royer mentionne qu'un propriétaire ne peut pas refuser un potentiel locataire en raison de sa croyance ou de l'absence de croyance. Il s'agit de l'un des 14 motifs interdits de discrimination.
- 7. Je suis locataire et le nouveau propriétaire me harcèle pour que je quitte l'immeuble en raison de mon appartenance ethnoculturelle.**

M. Denis Miron indique que le locataire qui use de harcèlement pour restreindre la jouissance paisible des lieux ou pour obtenir le départ d'un locataire en raison, par exemple, de sa race (motif discriminatoire) contrevient à la loi et s'expose à des dommages-intérêts punitifs.

8. **Je suis locataire et un autre locataire de l'immeuble me fait des remarques racistes lorsqu'il me voit, épie mes déplacements et fait en sorte de me déranger par tous les moyens possibles lorsque je suis présent dans mon logement.**

M. Denis Miron souligne que les locataires n'ont pas de lien contractuel entre eux et ne peuvent pas tenter une poursuite l'un contre l'autre devant le TAL. Le locataire peut toutefois dénoncer la situation à son locateur, qui doit lui procurer la jouissance paisible du logement. Dans le cas contraire, le locataire peut réclamer une diminution de loyer ou des dommages-intérêts.

9. **Dans un contexte où l'ampleur des besoins induit une forte concurrence pour l'accès à des logements sociaux et abordables, comment sélectionner les locataires de façon juste et équitable en évitant les angles morts pouvant provoquer l'exclusion de facto de certains groupes de populations telles que les personnes en situation de handicap ou les nouveaux arrivants notamment allophones ?**

M. Germain Royer précise que la *Charte des droits et libertés de la personne*³ prévoit l'accès à des mesures sociales (comme le logement), et ce, en toute égalité. Ainsi, chaque demande de location devrait recevoir le même traitement, et le locateur ne peut faire de distinction fondée sur les motifs de discrimination énumérés dans la *Charte*.

10. **Un locataire d'une habitation à loyer modique (HLM) géré par un office d'habitation (OH) se plaint d'être victime de discrimination ou de racisme de la part d'un autre locataire ou d'un employé de l'OH.**

M^{me} Catherine Vernaudon mentionne que le locataire doit informer le directeur de son OH, qui doit s'assurer du respect de la jouissance des lieux privatifs et collectifs.

Elle précise également que si la personne visée est un directeur ou un administrateur du conseil d'administration, le *Code de déontologie des dirigeants et administrateurs d'un office d'habitation*⁴ s'applique.

Il est aussi possible de contacter la SHQ pour une plainte en déontologie. M^{me} Catherine Vernaudon explique la procédure.

11. **Un locataire d'une coop ou d'un OBNL d'habitation se plaint d'être victime de discrimination ou de racisme de la part d'un autre locataire ou d'un employé de l'OBNL ou d'un administrateur de la coop ?**

M^{me} Catherine Vernaudon mentionne que la démarche est la même pour les habitations à loyer modique (HLM) et pour les OH. Elle précise que si la personne donne l'autorisation à la SHQ de communiquer ses renseignements personnels, des vérifications auprès de l'organisme seront effectuées.

La SHQ informe le locataire qu'il peut consulter un conseiller juridique. Celui-ci pourra le renseigner concernant les recours possibles.

³ <https://www.cdpedi.qc.ca/fr/vos-droits/lois-qui-protègent-vos-droits/>

⁴ <http://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/S-8,%20r.%202>

12. **J'ai reçu un avis de reprise de logement parce que mon propriétaire veut y loger ses enfants, mais j'apprends par un autre locataire que le locateur n'a pas d'enfant et qu'il se sert de ce prétexte pour que je quitte mon logement en raison de la couleur de ma peau.**

M. Denis Miron explique les conditions qu'un propriétaire doit respecter pour la reprise d'un logement. Il mentionne que si le locataire refuse la reprise, le propriétaire dispose d'un mois pour demander au Tribunal l'autorisation de reprendre le logement. De plus, le locataire qui a subi une reprise de logement faite de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à la reprise, peut demander au Tribunal de condamner le propriétaire à des dommages-intérêts, et même à des dommages punitifs.

En raison du manque de temps, M^{me} Carole Maziade mentionne que certaines autres mises en situation ne pourront être abordées lors de l'activité.

5. RESSOURCES DISPONIBLES

Carole Maziade	Les panélistes terminent en présentant les ressources mises à la disposition des citoyens.
Marc-André O'Hearn	<u>CDPDJ</u>
Germain Royer	M. Germain Royer mentionne qu'un aide-mémoire, un document d'information et une vidéo explicative sur le processus de traitement de plainte sont accessibles sur le site Web ⁵ de la CDPDJ.
Denis Miron	Le numéro de téléphone et le courriel de la CDPDJ sont également partagés.
Catherine Vernaudon	<u>TAL</u>
Marie Allard	M. Denis Miron mentionne que plusieurs ressources sont accessibles sur le site Internet du TAL ⁶ : des renseignements sur les droits et obligations des locataires et locateurs, des modèles de formulaires et d'avis, de l'information sur la préparation à une audience, des résumés de décision et une foire aux questions. Des préposés aux renseignements sont également joignables par téléphone. <u>SHQ</u> M ^{me} Catherine Vernaudon présente les liens Web pour accéder à la <i>Déclaration de services aux citoyens de la SHQ</i> ⁷ , au <i>Code de déontologie des dirigeants et administrateurs d'un office d'habitation</i> et au <i>Processus de dépôt d'une plainte à la SHQ</i> ⁸ . Finalement, M ^e Marie Allard, avocate au Centre de justice de proximité de la Mauricie ⁹ , présente des ressources complémentaires disponibles afin d'obtenir de l'information juridique sur la discrimination en matière de logement.

⁵ <https://www.cdpedj.qc.ca/fr>

⁶ <https://www.tal.gouv.qc.ca/>

⁷ <http://www.habitation.gouv.qc.ca/declaration.html>

⁸ http://www.habitation.gouv.qc.ca/nous_joindre/plaintes.html

⁹ <https://www.justicedeproximite.qc.ca/centres/mauricie/>