

Recherche en action



Expériences vécues d'expulsion au Canada

Dans une approche du logement axée sur les droits de la personne, certains éléments sont essentiels. C'est le cas de la sécurité d'occupation et de l'absence d'expulsions sans une procédure établie et des consultations significatives avec les personnes touchées. S'appuyant sur des recherches antérieures financées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), cette étude met l'accent sur les expériences vécues par des personnes qui ont récemment été victimes d'expulsion au Canada. Elle offre des renseignements précieux sur les expulsions par les propriétaires du point de vue des expériences vécues par les locataires. Il s'agit de la plus grande étude qualitative sur les expulsions au pays à avoir été réalisée à ce jour.

Questions et approche de recherche

La présente étude vise à répondre aux questions de recherche suivantes :

- Qui est victime d'expulsion et pourquoi?
- Quelles sont les réactions des locataires face à un risque d'expulsion?

- Quelles sont les répercussions des expulsions sur les locataires?
- Que peut-on faire de plus pour prévenir les expulsions?

Afin de répondre à ces questions, la SCHL a mandaté une équipe de recherche de l'École d'urbanisme de l'Université McGill pour entreprendre ce projet. L'équipe a effectué une analyse documentaire, créé un nouveau cadre de référence sur les expulsions et mené des entrevues avec 88 personnes ayant vécu une expulsion au cours des

cinq dernières années. Des entrevues ont été menées auprès de locataires en Colombie-Britannique (n = 21), en Ontario (n = 27), au Québec (n = 30) et au Nouveau-Brunswick (n = 10). Les résultats de cette analyse sont utiles pour les trois ordres de gouvernement, les fournisseurs de services de logement, les groupes de défense des droits et les locataires.

Principales constatations

Qui est victime d'expulsion et pourquoi?

Presque tous les locataires qui ont participé à l'étude ont indiqué avoir été victimes d'expulsion en raison de facteurs liés aux propriétaires. Les raisons précises comprenaient la reprise de possession du logement par les propriétaires pour usage personnel, la mise en vente de la propriété, les rénovations majeures ou la démolition. La plupart de ces personnes ont indiqué avoir été expulsées par des propriétaires uniques ou des entreprises familiales (voir le [glossaire](#)). La reprise de possession du logement pour usage personnel constituait la raison la plus courante de l'expulsion chez près de la moitié des personnes interrogées.

Dans le cas des personnes expulsées par des propriétaires constitués en société, les principales raisons étaient des rénovations majeures ou la vente de l'immeuble (voir le [glossaire](#)). Les personnes ayant vécu de telles situations ont également indiqué que d'autres locataires avaient été victimes d'expulsion en même temps qu'elles par des propriétaires constitués en société.

Les personnes interrogées ont mis en lumière un nouveau type d'expulsion qui est moins étudié dans le contexte canadien : les expulsions par mesure de représailles (voir le [glossaire](#)). Dans ces situations, le déménagement forcé est amorcé en réaction à des demandes (légitimes), démarches ou autres de la part des locataires. Il peut s'agir par exemple de demandes (multiples) de réparations, du signalement de problèmes comme le harcèlement ou les mauvais traitements, ou du refus des hausses de loyer.

« ... Les propriétaires m'ont appelé pour me dire que je recevrais un avis à la fin du mois... Parce que j'étais un fauteur de troubles, que je demandais des réparations et que je les emmenais assez souvent à la Régie du logement. »

—Entrevue avec une personne du Nouveau-Brunswick

Les personnes racisées et autochtones ayant participé à cette étude avaient des taux plus élevés d'expulsions par mesure de représailles. Les personnes racisées et autochtones étaient quatre fois plus susceptibles que les personnes blanches d'indiquer qu'elles avaient été expulsées en raison de représailles par des propriétaires. Cette donnée semble indiquer que la discrimination raciale était un facteur dans certains types de déménagements forcés.

Une nouvelle façon de comprendre les facteurs à l'origine des expulsions est proposée. Des travaux antérieurs réalisés pour la SCHL ont remis en question l'opinion selon laquelle (toutes) les expulsions sont motivées par des facteurs liés aux locataires, en reconnaissant le rôle des facteurs liés aux propriétaires. La présente étude permet de poursuivre et d'approfondir cette réflexion en soulignant le rôle des facteurs liés au système dans les expulsions réalisées par les propriétaires. Ces facteurs comprennent l'état du marché locatif et la nature des mesures de protection des locataires (voir le [tableau 1](#)).

Dans les régions où le marché locatif est tendu (faibles taux d'inoccupation) et où les mesures de protection des locataires sont faibles (2^e case du tableau 1), il y a un risque plus élevé d'expulsion par les propriétaires. Parmi les provinces étudiées, le Nouveau-Brunswick est celle où la situation s'apparente le plus à ce que décrit la 2^e case. Les régions où le marché locatif est détendu et où les mesures de protection des locataires sont solides (3^e case) présentent un risque d'expulsion plus faible. Compte tenu des conditions serrées du marché locatif en général, aucune province étudiée ne s'apparente de près à la situation décrite dans la 1^{re} case. Des recherches antérieures ont indiqué que les expulsions sont des mesures réactives (utilisées dans certaines situations, par exemple la difficulté à payer le loyer). La présente étude souligne le caractère proactif de certaines expulsions, qui sont influencées par cette combinaison de facteurs.

Parmi les provinces étudiées, la Colombie-Britannique et l'Ontario se situent entre les cases 2 et 4. Dans ces provinces, les mesures de protection des locataires sont plus solides qu'au Nouveau-Brunswick, mais plus faibles qu'au Québec.

Tableau 1 : Facteurs systémiques de la motivation et de la capacité des propriétaires à procéder à des expulsions

	Marché locatif détendu (faible motivation à expulser des locataires)	Marché locatif tendu (forte motivation à expulser des locataires)
Faibles mesures de protection des locataires (grande capacité d'expulsion)	1. Expulsions motivées par des facteurs liés aux locataires Expulsions par mesure de représailles (Aucune ressemblance proche dans l'échantillon)	2. Expulsions motivées par des facteurs liés aux propriétaires Expulsions par mesure de représailles (Nouveau-Brunswick)
Solides mesures de protection des locataires (faible capacité d'expulsion)	3. Peu d'expulsions motivées par des facteurs liés aux propriétaires ou d'expulsions par mesure de représailles Expulsions motivées par des facteurs liés aux locataires (Aucune ressemblance proche dans l'échantillon)	4. Expulsions motivées par des facteurs liés aux propriétaires en raison d'échappatoires ou de failles Règlements en espèces (Québec)

Adapté de : Wachsmuth et al., 2023, p. 71.

Quelles sont les réactions des locataires face à un risque d'expulsion?

La plupart des locataires n'ont pas contesté leur expulsion auprès des régies du logement provinciales, et ce, principalement parce que ces gens ne croyaient pas qu'une action en justice serait utile. Malgré un sentiment de désespoir et de pessimisme à l'égard des actions en justice, les locataires ont accordé la priorité à la recherche d'un nouveau logement.

« En fait, nous avons tous des vies occupées. Avons-nous envie de nous adresser au tribunal? Voulons-nous attendre des mois? Je n'avais pas du tout confiance en mon propriétaire. Je ne voulais pas avoir des problèmes avec lui. Je n'avais pas envie de me défendre. Mais, en même temps, nous avons des droits, c'est là le problème. »

—Entrevue avec une personne du Québec, traduite à partir de l'anglais

La majorité des locataires qui ont participé à cette étude n'ont pas contesté leur expulsion auprès des commissions de location provinciales. Les quelques personnes qui sont passées par une commission ont exprimé leur confusion et leur frustration à l'égard du processus et de la façon de s'y retrouver.

Quelques locataires ont eu accès à du soutien et à des services pendant leur expulsion, principalement par l'entremise d'organismes sans but lucratif, de l'aide juridique et de services gouvernementaux. Un plus grand nombre de participantes que de participants ont déclaré avoir utilisé des services officiels et des services d'aide juridique gratuits. Les personnes interrogées du Québec affichaient un taux d'utilisation des services sans but lucratif beaucoup plus élevé que celles des autres provinces. Ce taux témoigne de l'ampleur du soutien au Québec, où l'on trouve des associations de locataires ou des comités officiels du logement dans presque toutes les régions.

La plupart des personnes interrogées comptaient sur le soutien social d'autres personnes, notamment des membres de leur famille et des amis, ainsi que sur le soutien des médias sociaux, pour les aider à surmonter la situation. Les amis constituaient la source de soutien la plus fréquente en cas d'expulsion.

« Lorsque j'étais plus stable, j'essayais de trouver un appartement par moi-même. Je ne sais pas si c'est à cause de mon apparence ou à cause de l'histoire folle qui venait de se produire, mais personne ne retournait mes messages... Une amie m'a offert de faire le processus à ma place. Elle a trouvé un logement. Tout le monde lui répondait, parce que lorsqu'elle envoie ses courriels, c'est écrit « ingénieure » au bas de l'écran. »

—Traduction de l'anglais

Quelles sont les répercussions des expulsions sur les locataires?

Les personnes interrogées ayant été victimes d'une expulsion ont confirmé que cette expérience avait eu des effets perturbateurs sur leur vie. Près de 30 % des locataires ayant participé aux entrevues ont indiqué avoir été incapables de trouver un nouveau logement immédiatement après leur expulsion. Bon nombre de ces locataires ont dû trouver un logement temporaire pendant un moment, et un certain nombre ont vécu l'itinérance (voir le tableau 2).

Tableau 2 : Logements temporaires après un déménagement forcé et avant de trouver un logement stable

Logements temporaires	Nombre d'entrevues (pourcentage du total)
N'importe quel logement temporaire	28 (31,8 %)
Refuges	3 (3,4 %)
Logements de transition	2 (2,3 %)
Logements à court terme	5 (5,7 %)
Voiture	1 (1,1 %)
Rue	2 (2,3 %)
Amis	11 (12,5 %)
Famille	10 (11,4 %)
Autres	2 (2,3 %)

Source: Wachsmuth et al., 2023, p. 42

Près de la moitié des personnes ayant participé à l'étude ont connu un changement dans la composition de leur ménage à la suite de leur expulsion. Après avoir trouvé un logement stable, ces personnes n'ont pas vécu avec les mêmes gens (colocataires, partenaires ou membres de leur famille) avec qui elles habitaient avant leur expulsion.

« Je n'ai pas trouvé de nouvel appartement pour ma famille... un appartement de trois chambres qui était adéquat... alors ma fille [de 18 ans] a été forcée de partir et de voler de ses propres ailes. »

—Entrevue avec un parent, traduite à partir de l'anglais

Les personnes interrogées ont souligné les répercussions d'une expulsion sur leur capacité à obtenir des logements de bonne qualité dans le quartier de leur choix. La plupart des locataires ont constaté que le logement trouvé après un déménagement forcé était de moins bonne qualité, plus petit et plus cher. Bon nombre ont également indiqué que leur nouveau quartier était pire que leur quartier précédent.

« Il y avait un jardin communautaire juste en face de notre ancien logement. Maintenant, nous devons traverser une grande route pour nous y rendre. Aussi, lorsque nous avons eu notre fils, nos anciens voisins sont essentiellement devenus ses grands-parents substitués. Il ne peut donc plus voir ces personnes aussi souvent que nous le voulons. »

—Entrevue avec une participante

De nombreuses personnes interrogées étaient d'avis qu'un déménagement forcé avait eu une incidence négative sur leur santé mentale et physique. Elles ont décrit l'incertitude en matière de logement causée par leur déménagement forcé comme une source importante de stress. Bon nombre d'entre elles ont indiqué qu'elles étaient anxieuses lorsqu'elles cherchaient un nouveau logement et qu'elles interagissaient avec les propriétaires. Elles ont fréquemment mentionné qu'elles avaient peur, surtout de devenir des personnes en situation d'itinérance.

« Cela me fait réaliser à quel point le marché locatif [...] est fragile. Bon nombre d'entre nous ne sont pas très loin de devenir des personnes en situation d'itinérance. »

—Entrevue avec un participant

Même après avoir trouvé un nouveau logement, de nombreuses personnes ont décrit un sentiment d'insécurité, des inquiétudes d'être de nouveau victimes d'une expulsion et une incapacité à se sentir chez elles.

Que peut-on faire de plus pour prévenir les expulsions?

Les personnes ayant vécu une expulsion ont recommandé les possibilités d'action suivantes :

- **Renforcer les mesures de protection des locataires :** notamment un examen plus approfondi, un suivi et l'application des lois et des règlements actuels qui protègent les droits des locataires. Parmi les provinces étudiées, le Québec disposait de mesures de protection et de soutien des locataires plus solides que les autres.
- **Restreindre les expulsions pour usage personnel :** le transfert du fardeau de la preuve aux propriétaires plutôt qu'aux locataires et l'augmentation des pénalités en cas d'expulsions de mauvaise foi sont des moyens importants pour réduire de telles expulsions. L'imposition de conditions plus strictes d'admissibilité à l'expulsion pour usage personnel contribuerait également à la réduction de ces cas.
- **Offrir de l'information et de l'éducation :** une éducation et des informations plus abondantes et accessibles peuvent aider les locataires à prendre pleinement conscience des règles et des règlements. Une meilleure éducation peut aussi aider les locataires à mieux comprendre leurs droits en matière de logement et la façon de les défendre.

- **Cesser de mettre l'accent sur la financiarisation :** une réorientation des politiques qui remet en question l'idée que le logement est un produit de base et qui limite le nombre de propriétés que les particuliers et les sociétés peuvent posséder.
- **Faire en sorte que le recours aux tribunaux devienne la règle :** la plupart des locataires ont déclaré ne pas avoir fait appel à la commission ou au tribunal de la province. Si des mesures sont prises pour que le recours aux tribunaux devienne la règle (plutôt que l'exception), les propriétaires deviendront responsables d'établir de façon proactive la nécessité d'une expulsion et de demander son approbation. Ainsi, il n'incombera plus aux locataires de contester une expulsion après avoir reçu un avis d'expulsion.
- **Accroître l'offre de logements :** augmenter surtout le nombre de logements hors marché, de logements sociaux et de coopératives d'habitation.

Dans l'ensemble, les recommandations formulées par les personnes interrogées reposent sur la perception selon laquelle les lois et les activités du marché locatif privé favorisent les propriétaires plutôt que les locataires. Comme le montre le tableau 3, la mise en œuvre de ces recommandations met en lumière les rôles importants que jouent tous les ordres de gouvernement.

Tableau 3 : Recommandations des personnes interrogées pour réduire les expulsions au Canada

Ordre de gouvernement	Renforcer les mesures de protection des locataires	Améliorer l'information sur les règles et les règlements en matière de location	Restreindre les expulsions pour usage personnel	Faire des tribunaux la solution par défaut dans les cas d'expulsion	Investir dans les logements hors marché
Fédéral					×
Provincial	×	×	×	×	×
Municipal	×	×			×

Source: Wachsmuth et al., 2023, p. 84

Offre de logements, expulsions et droits de la personne : possibilités pour le gouvernement fédéral

Les règlements et les lois qui sous-tendent la location et les expulsions au Canada sont supervisés par les gouvernements provinciaux et territoriaux. Il s'agit des lois qui décrivent les droits et les responsabilités des locataires et des propriétaires, le contrôle des loyers et les politiques connexes, ainsi que les processus de demande d'expulsion et d'appel. Bien que bon nombre des recommandations stratégiques proposées aient une incidence sur cet ordre de gouvernement, des possibilités pour le gouvernement fédéral ont également été mises en évidence.

L'une des principales possibilités consiste à faire d'importants investissements dans le logement abordable, social et hors marché. Cette approche permet de lutter contre les expulsions de plusieurs façons. Tout d'abord, une augmentation du nombre de logements abordables et hors marché réduit la motivation à expulser des locataires en assouplissant les marchés locatifs (voir le [tableau 1](#)). Ensuite, dans le même ordre d'idées, ces investissements peuvent perturber la financiarisation du logement (et les expulsions comme moyen de financiarisation).

Enfin, l'offre d'un plus grand nombre de logements abordables peut accroître la probabilité d'obtenir un nouveau logement après une expulsion. Elle peut atténuer les effets négatifs d'une expulsion et réduire le risque qu'une expulsion entraîne l'itinérance cachée ou visible.

Il faut faire des investissements importants dans des logements sociaux, abordables et hors marché pour veiller au respect des droits des locataires en matière de logement.

Possibilités de recherche futures

Les possibilités de recherche futures comprennent ce qui suit :

- **Types d'expulsions** : Les expulsions par mesure de représailles sont une forme d'expulsion qui n'est pas bien comprise. D'autres recherches pourraient également porter sur les effets des expulsions en série ou multiples qui se produisent sur une même propriété.
- **Nouvelles régions** : Les locataires qui vivent en région rurale peuvent avoir une expérience d'expulsion différente de celle des locataires qui vivent dans les grandes villes. Il est également important de comprendre les expériences uniques d'expulsion des locataires vivant dans les provinces qui n'ont pas fait partie de cette étude.
- **Populations précises** : La nécessité de faire plus de recherches pour comprendre les expériences vécues par les locataires qui s'identifient comme appartenant

aux communautés 2SLGBTQIA+ et les locataires ayant un handicap a été soulevée. Il serait profitable également de tirer parti des recherches existantes menées par des Autochtones sur l'expérience des personnes ayant vécu une expulsion au Canada. De telles recherches devraient être menées ou codirigées par des chercheuses ou chercheurs ou des organisations autochtones.

- **Effets à long terme** : Cette étude se concentrait sur les personnes ayant été expulsées au cours des cinq dernières années. D'autres recherches pourraient explorer les effets à long terme des expulsions, en particulier pour les familles et les locataires qui ont connu des expériences d'itinérance.
- **Technologies immobilières et autres** : Des recherches d'autres pays montrent que certains propriétaires utilisent de nouvelles technologies immobilières dans leurs interactions avec les locataires. Les utilisations incluent la surveillance des locataires pour détecter les sous-locations illégales afin d'accélérer les expulsions. La pandémie de COVID-19 a également mené à l'utilisation de Zoom et des plateformes connexes pour tenir les audiences d'expulsion en ligne plutôt qu'en personne. Les effets de ces applications numériques sont demeurés peu étudiés au Canada, et il serait utile de mener des recherches sur ce sujet dans l'avenir.

Glossaire des termes clés

Expulsion par mesure de représailles : S'entend de propriétaires qui ont obligé des locataires à quitter leur logement en guise de représailles à une mesure légale, mais préjudiciable aux intérêts personnels des propriétaires. Parmi les exemples les plus courants, mentionnons les locataires qui ont refusé une augmentation de loyer, les locataires qui ont demandé à plusieurs reprises des réparations qui n'étaient pas effectuées ou les locataires qui se sont plaints de harcèlement de la part des propriétaires ou de leur personnel de gestion immobilière.

Propriétaire constitué en société : Un propriétaire a été considéré comme étant constitué en société dans l'étude lorsque les personnes interrogées ont mentionné que leur propriétaire était une entreprise ou une personne à la tête d'une grande entreprise.

Propriétaire unique : Un propriétaire a été considéré comme propriétaire unique dans l'étude lorsque les personnes interrogées ont mentionné que leur logement appartenait directement à une personne, à une famille ou à un petit partenariat de personnes (par exemple, deux amis qui sont propriétaires d'immeubles locatifs ensemble).

À propos du bulletin Recherche en action de la SCHL

Le bulletin Recherche en action résume les résultats de nos rapports de recherche.

Ces bulletins :

- décrivent un problème, une question, une lacune ou un besoin faisant l'objet d'une recherche sur le logement;
- donnent un aperçu du projet de recherche entrepris pour y remédier;
- présentent les principales constatations de la recherche.

La recherche présentée dans cette série examine les domaines des besoins en matière de logement, du financement de l'habitation, de l'offre de logements ainsi que les résultats de la Stratégie nationale sur le logement.

Rapports complets

Wachsmuth, D., C. St-Hilaire, D. Kerrigan, C. Chellew, M. Adair et B. Mayhew. *Le vécu des expulsions au Canada*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 2023.

https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_6/the-lived-experience-of-evictions-in-canada-wachsmuth-et-al-2023.pdf

Pour en savoir plus

Zell, S., et S. McCullough. *Evictions and Eviction Prevention in Canada*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2020

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_6/evictions-and-eviction-prevention-in-canada.pdf

Gestionnaires de projets

Julia Markovich,
Recherche, SCHL

Kathleen Worton,
Recherche, SCHL

Mary-Kay Bachour,
Recherche, SCHL

Consultants

David Wachsmuth, professeur, École d'urbanisme de l'Université McGill.

Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'abonner

schl.ca/bulletinrecherche

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au **1-800-668-2642**, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2023, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

70154 - 20230323-004A