RECHERCHE EN ACTION

# Expulsions de locataires au Canada

## populations en situation de vulnérabilité

Le présent numéro de *Recherche en action* fait partie d'une série en trois parties sur les expulsions de locataires au Canada. Les autres sujets abordés dans cette série sont :

- les liens entre les expulsions et l'itinérance;
- les liens entre les expulsions et les inégalités en matière de santé.

## Résumé du numéro

Pour mieux comprendre quelles populations sont susceptibles d'être expulsées d'un logement locatif, nous étudions deux questions clés dans le présent rapport:

1. Certaines populations courent-elles un risque accru d'expulsion sur le marché locatif au Canada? Si c'est le cas, quelles sont-elles?
2. Quelles sont les principales lacunes dans les connaissances et les données qui devraient être comblées pour nous permettre d'approfondir notre compréhension de l'expérience des populations vulnérables menacées d'expulsion ou ayant été expulsées?

Pour commencer à répondre à ces questions, nous utilisons :

- les principales constatations d'une analyse documentaire sur les expulsions de locataires au Canada et aux États-Unis;
- une analyse des données de l'Enquête canadienne sur le logement (ECL) de 2021 et de 2022 sur les personnes ayant vécu des déménagements forcés et des expulsions;
- les principales constatations sur les expulsions de l'Enquête sociale canadienne publiées par Statistique Canada.

## Principales constatations

1. Les personnes et les ménages noirs sont touchés de façon disproportionnée par les expulsions sur le marché locatif au Canada. Bien qu'ils ne représentent que 14,7 % de la population des minorités visibles, ils sont touchés par 24,4 % des expulsions visant les groupes racisés (ECL de 2022).

2. À l'échelle des provinces, c'est en Ontario que la proportion de locataires qui ont vécu une expulsion était la plus élevée chez les immigrants par rapport aux non-immigrants (46,0 %, contre 37,9 %, respectivement).

3. Les Autochtones sont touchés de façon disproportionnée par les expulsions. Même si les personnes qui s'identifient comme Autochtones représentent seulement 4,3 % des locataires, leur part des locataires ayant été expulsés s'élevait à 5,9 % (ECL de 2022).

Pour demander un support de substitution, veuillez communiquer avec nous :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin de Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

S'abonner
schl.ca/actualiteslogement

Canada

SCHL CMHC

L'analyse documentaire a permis de constater que certaines populations pourraient présenter un risque accru d'expulsion. Dans le présent numéro de *Recherche en action*, nous donnons un aperçu des renseignements disponibles sur les expulsions et les populations en situation de vulnérabilité, et nous décrivons les sujets qui nécessitent plus de recherches. Nous nous appuyons aussi sur les données de l'ECL de 2021 et de 2022 pour étayer certaines des constatations de l'analyse documentaire. Ces dernières sont fondées sur les personnes plutôt que sur les ménages, car toutes les personnes d'un ménage peuvent être expulsées de leur logement en même temps.

## Analyse sommaire

### Certaines populations courent-elles un risque accru d'expulsion sur le marché locatif au Canada? Si c'est le cas, quelles sont-elles?

Des recherches antérieures financées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ont permis de déterminer que certaines populations sont vulnérables aux expulsions sur le marché locatif au Canada. Ces populations comprennent :

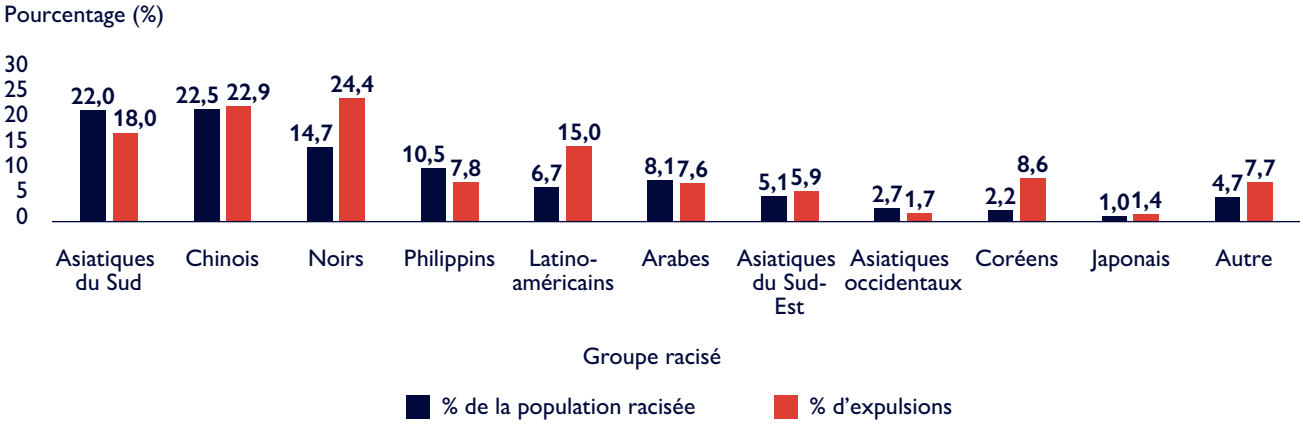
- les personnes âgées;
- les personnes nouvellement immigrantes, surtout celles qui sont réfugiées;
- les enfants et les jeunes;
- les personnes ayant des problèmes de santé mentale et de toxicomanie.

Le nouveau projet de recherche présenté ici élargit l'étude des groupes de population en incluant les populations racisées, les personnes à faible revenu, les personnes de diverses identités de genre, les personnes fuyant la violence familiale, les familles monoparentales et les familles avec de jeunes enfants.

### Populations racisées

**Selon certaines sources provenant des États-Unis et du Canada, les populations racisées, en particulier les populations noires, sont touchées de façon disproportionnée par les expulsions sur le marché locatif[1].** La figure 1 illustre les différents pourcentages de populations racisées qui ont vécu une expulsion dans le passé, selon les données de l'ECL de 2022. Nous constatons que, parmi les personnes qui s'identifient comme étant racisées, plus de personnes noires ont été expulsées d'un logement par le passé que tout autre groupe racisé. Bien qu'elles ne représentent que 14,7 % de la population des minorités visibles, elles sont touchées par 24,4 % des expulsions visant les groupes racisés. Dans les travaux de recherche sur les expulsions de locataires, on observe fréquemment que les personnes et les ménages noirs vivent des expériences d'expulsion de façon disproportionnée.

**Figure 1 : Populations racisées et expulsions de locataires, ECL de 2022**

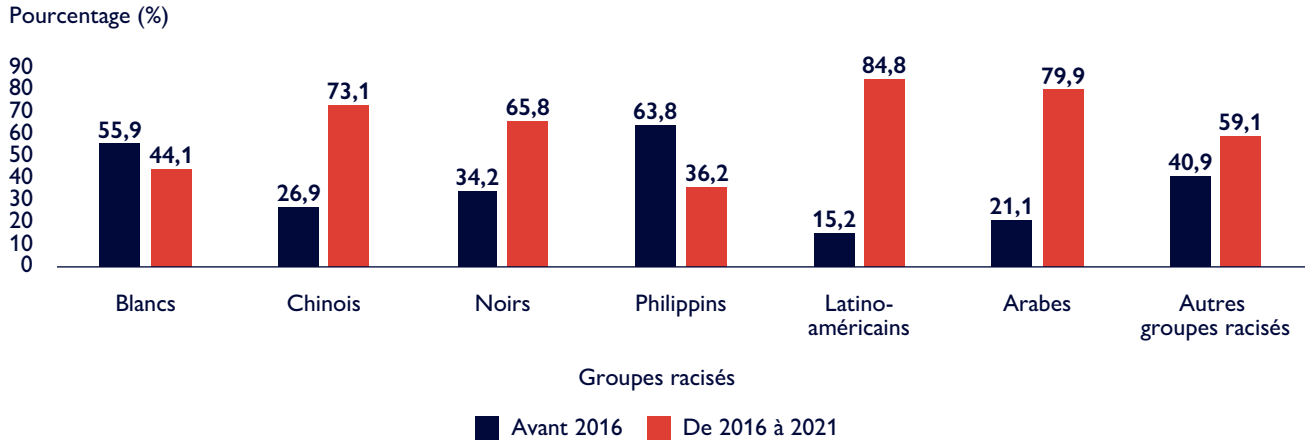



Source : Statistique Canada (ECL de 2022, analyse des données par la SCHL)

[1] D'après l'ECL de 2021, 7 % des personnes qui ont vécu une expulsion dans le passé ne se définissent pas comme membre d'une minorité visible. La même enquête révèle que 5 % des personnes qui se définissent comme membre d'une minorité visible ont été expulsées de leur logement au moins une fois dans leur vie. La proportion monte à 12 % chez les membres de la population noire.

Les données de l'ECL pour Toronto et l'Ontario montrent aussi que les locataires noirs sont plus susceptibles d'avoir vécu une expulsion. Selon les données de l'ECL de 2022, 6,1 % des personnes qui ont été forcées de déménager de 2016 à 2021 se sont identifiées comme Noires (elles ne représentaient que 4,7 % de la population). Selon l'analyse réalisée par la SCHL au moyen des données de l'ECL de 2022, 42,7 % des locataires noirs ayant été expulsés dans le passé au Canada habitent actuellement à Toronto (même si seulement 38,7 % des locataires noirs vivent à Toronto). Fait surprenant, parmi les locataires noirs qui ont déjà été expulsés de leur logement, 44,1 % habitent en Ontario (où vit 52,4 % de la population noire du Canada), et 31,8 % au Québec (où vit 26,6 % de la population noire du Canada).

**Figure 2 : Déménagements forcés avant 2016 et de 2016 à 2021, ECL de 2022**




Source : Statistique Canada (Statistiques du logement au Canada, 2022). Calculs de la SCHL.

La figure 2 illustre la fréquence des déménagements forcés avant 2016 et de 2016 à 2021 pour différents groupes de population racisés. La plupart des populations racisées ont vécu un déménagement forcé de 2016 à 2021.

## Sexe

**Certaines études ont recensé différentes expériences d'expulsion fondées sur le sexe, surtout lorsqu'elles tiennent compte aussi du groupe racial, de l'âge ou du type de famille.** Voici quelques unes des principales constatations :

- Les femmes éprouvent souvent des difficultés financières après une séparation conjugale.
- La violence familiale ou les mauvais traitements peuvent, directement ou indirectement, entraîner une expulsion.
- Les hommes, surtout ceux qui sont jeunes et dont la situation financière est stable, sont plus enclins à contester une expulsion que les femmes.
- Dans les logements sociaux, les expulsions pour acte illégal – c'est-à-dire une expulsion qui est amorcée en raison d'activités illégales dans le logement – semblent avoir une incidence disproportionnée sur les femmes locataires.
- Aux États-Unis, les femmes noires étaient plus susceptibles d'être expulsées de leur logement que la moyenne des personnes.

## Type et taille des familles

**Selon un certain nombre d'études, les familles ayant de jeunes enfants semblent aussi présenter des taux d'expulsion accrus au Canada.** Les expulsions peuvent aussi avoir des répercussions négatives sur la santé et la situation financière des mères et de leurs enfants, mais d'autres recherches sur ce sujet sont nécessaires.

Selon des études réalisées aux États-Unis, les taux d'expulsion ont tendance à être plus élevés dans les quartiers où le pourcentage d'enfants est plus grand. De plus, les ménages avec enfants qui se présentent devant un tribunal en raison d'une requête en expulsion sont plus susceptibles de recevoir une ordonnance d'expulsion. Les études portant sur les taux d'expulsion chez les familles avec enfants sont rares au Canada.

## Âge, incapacité et santé mentale

Selon Statistique Canada (2024), la majorité des personnes expulsées (59 %) en 2022 avaient de 25 à 44 ans et 34 %, de 25 à 34 ans. Ces pourcentages sont tirés des données de l'Enquête sociale canadienne de 2023. Il s'agit d'une enquête trimestrielle de Statistique Canada qui recueille des renseignements sur des sujets sociaux comme la santé, le bien-être, la qualité de vie, la confiance dans les institutions, les activités, l'emploi du temps et la préparation aux situations d'urgence. En 2023, la SCHL a financé l'ajout de questions sur les expulsions dans cette enquête afin de nous aider à mieux comprendre les répercussions des expulsions sur la santé et le bien-être des gens.

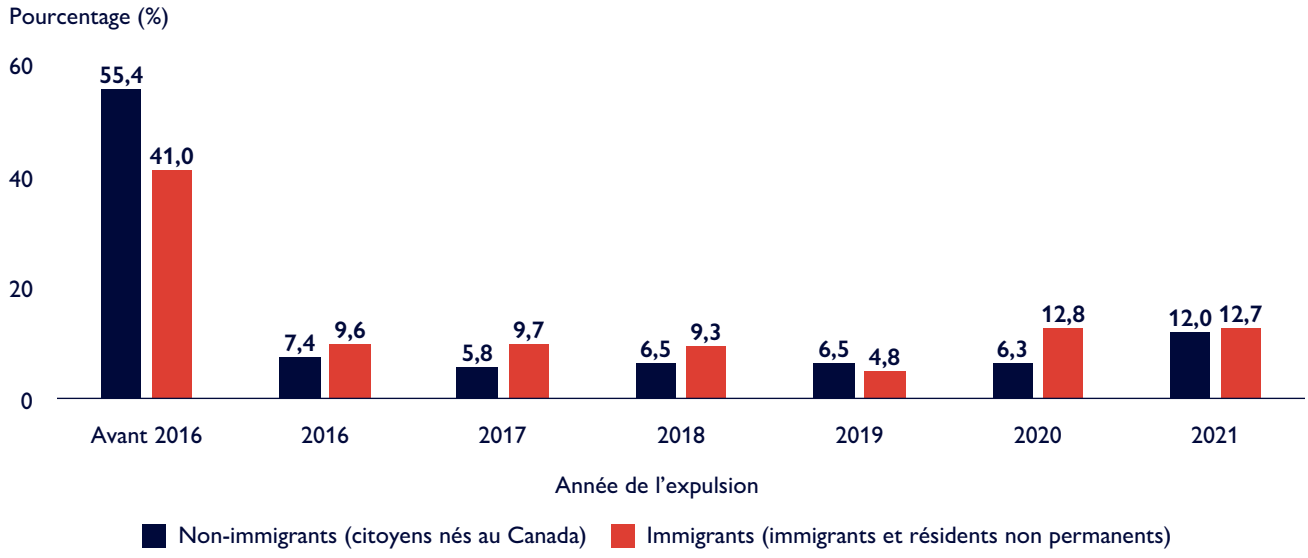
L'analyse des données de l'ECL de 2022 mène à des conclusions semblables. En effet, les deux groupes d'âge les plus importants qui ont été forcés de déménager sont ceux des 35 à 44 ans (17,7 %) et des 25 à 34 ans (14,6 %). Les données du deuxième cycle de l'enquête (2021) montrent également que les adultes âgés, surtout ceux qui ont de 65 à 74 ans, ont connu une augmentation de la fréquence des déménagements forcés de 2016 (1,1 %) à 2020 (7,2 %)[2]. Les données de l'enquête indiquent aussi que la vente de la propriété par le propriétaire était le principal motif d'expulsion pour tous les groupes d'âge. C'était le motif le plus fréquemment cité par les personnes de 75 ans et plus.

## Statut d'immigrant

Selon certaines études, il est important de comprendre les expériences d'expulsion vécues par les immigrants. D'après les données du troisième cycle de l'ECL, la vaste majorité des personnes qui ont déjà été expulsées d'un logement locatif s'identifient comme des personnes nées au Canada. Cependant, comme l'illustre la figure 3, de 2016 à 2021, la proportion d'immigrants (citoyens naturalisés et résidents non permanents) qui ont vécu une expulsion est plus élevée que la proportion de non-immigrants. Par exemple, **parmi les personnes qui ont été forcées de déménager en 2020, 6,3 % étaient des citoyens canadiens de naissance tandis que 12,8 % étaient des immigrants**.

À l'échelle des provinces, c'est en Ontario que la proportion de locataires qui ont vécu une expulsion était la plus élevée chez les immigrants par rapport aux non-immigrants (46,0 %, contre 37,9 %, respectivement). Le troisième cycle montre des proportions d'expulsion plus égales entre les personnes nées au Canada et les immigrants en 2021 (12,0 % et 12,7 %, respectivement).

**Figure 3 : Statut d'immigrant et expulsions de locataires, ECL de 2022**




Source : Statistique Canada (ECL de 2022, analyse des données par la SCHL)

[2] Pour des raisons de suppression de données, nous sommes seulement en mesure de voir les expulsions annuelles de 2016 à 2021 pour différents groupes d'âge à l'aide des données du deuxième cycle, plutôt que de celles du troisième cycle.

### Populations autochtones

**Une des principales constatations du deuxième cycle de l'ECL est la surreprésentation des Autochtones parmi les personnes ayant déjà été expulsées de leur logement.** Même si les personnes qui s'identifient comme Autochtones représentaient seulement 4,7 % des locataires, leur part des locataires ayant été expulsés au Canada s'élevait à 7,6 %.

**Les données du troisième cycle montrent une légère baisse du nombre de locataires autochtones expulsés. Même si les personnes qui s'identifient comme Autochtones représentaient seulement 4,3 % des locataires, leur part des locataires ayant été expulsés s'élevait à 5,9 %.** Cette constatation concorde avec les quelques études qui indiquent une surreprésentation des Autochtones parmi les personnes ayant vécu une expulsion au Canada. Une analyse supplémentaire des données de l'ECL a révélé que, parmi les locataires autochtones ayant déjà été expulsés, 31,2 % vivent en Colombie-Britannique et 20,5 % en Ontario.

## Quelles sont les principales lacunes dans les connaissances et les données sur les différents groupes de population qui se font expulser sur le marché locatif?

Les expulsions de locataires demeurent une préoccupation croissante pour les décideurs, les groupes de défense des droits en matière de logement et les personnes ayant une expérience vécue. Pour répondre à cette préoccupation, il faut combler des lacunes précises dans les connaissances et les données. Voici quelques-unes de ces lacunes et des difficultés qu'elles comportent :

- **Il faut réaliser plus d'études pour savoir qui sont les personnes expulsées de leur logement locatif au Canada. La documentation disponible sur les liens entre les expulsions et les populations en situation de vulnérabilité décrit des études réalisées surtout en Ontario, plus particulièrement à Toronto.** Il est important d'élargir la portée géographique de la recherche dans ce domaine. L'ECL est un outil qui peut permettre d'élargir la portée géographique des données sur les expulsions. Cette enquête permet aussi de faire des liens entre les expulsions de locataires et les données sociodémographiques.
- **L'accès à des données désagrégées sur les personnes expulsées de leur logement est limité.** La recherche sur les expulsions de locataires devrait comporter une analyse des profils sociodémographiques des personnes visées par des requêtes en expulsion et des résultats des procédures. La collecte de données sur toutes les étapes du processus d'expulsion, y compris les jugements en matière d'expulsion, permettrait d'approfondir la recherche.
- **Il est difficile de suivre et de documenter toutes les expulsions informelles.** On parle d'expulsion informelle lorsque des locataires sont expulsés de leur logement sans que des documents officiels soient déposés auprès d'un tribunal ou d'un système judiciaire. Par exemple, un ménage peut recevoir un avis d'expulsion et quitter le logement avant que le moindre document ne soit soumis à un tribunal. Les populations en situation de vulnérabilité peuvent faire l'objet d'expulsions informelles.

## Ce que cela signifie pour le secteur de l'habitation

La recherche indique aussi que les mesures de lutte contre les expulsions devraient tenir compte des diverses situations des locataires et de leurs vulnérabilités.

Voici quelques recommandations proposées pour répondre aux besoins de groupes de population particuliers :

- **Accroître la collecte et la diffusion de données afin de mieux comprendre l'ampleur des expulsions de locataires au Canada.** Afin d'éclairer les politiques et les programmes liés aux expulsions, il est important de combler certaines des lacunes dans les connaissances et les données mentionnées ci-dessus.
- **Fournir un soutien adapté aux besoins de logement complexes des différents groupes de population.** Par exemple, des organismes de soutien et de services de logement ciblant les personnes âgées et les femmes peuvent aider les femmes âgées qui subissent une expulsion à surmonter leurs difficultés particulières.

## Pistes de recherche

La présente étude montre qu'il est essentiel d'approfondir les recherches sur certains sujets pour soutenir les populations les plus touchées par les expulsions sur le marché locatif au Canada. Voici les principales pistes de recherche :

- **Analyse comparative entre les sexes plus, pour voir comment divers systèmes d'inégalités sont associés à la précarité du logement et aux expulsions –** L'étude des menaces d'expulsion au sein de logements sans but lucratif et de logements sociaux abordables pourrait bénéficier d'analyses intersectionnelles qui démontrent le lien entre le sexe, le groupe racial, le revenu et le risque d'expulsion.
- **Recherche canadienne sur les expulsions et les enfants –** L'étude du lien entre la présence d'enfants et le risque d'expulsion à chaque étape du processus d'expulsion ferait avancer la recherche sur les expulsions de locataires. Il serait utile d'inclure dans ces recherches les répercussions financières et les effets sur la santé que les expulsions ont sur les enfants.
- **Recherches approfondies sur les répercussions inégales des expulsions sur les populations racisées –** Il serait bénéfique d'élargir la portée de la recherche sur les expulsions pour inclure des provinces de partout au Canada.

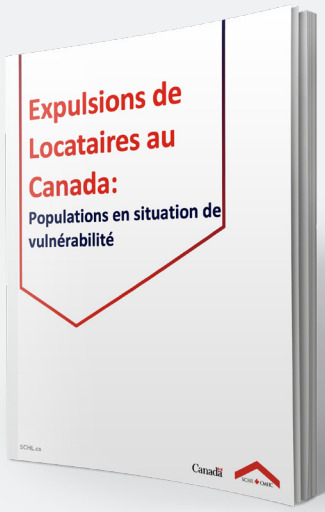
# À propos du bulletin Recherche en action de la SCHL

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.



# Version intégrale du rapport

**Bachour, M., M. Verbeek, S. Rotberg, E. Feltaous et K. Worton (2025). Expulsions de locataires au Canada : populations en situation de vulnérabilité, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement.**
Expulsions de locataires au Canada [ressource électronique] : Populations en situation de vulnérabilité.

# Lectures complémentaires

**Poulin, L., E. Feltaous, S. Rotberg, S. K. Worton, M. Bachour et M. Verbeek (2025).**
**Expulsions de locataires au Canada : inégalités en matière de santé chez les groupes présentant un risque accru d'expulsion, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement.**
Expulsions de locataires au Canada [ressource électronique] : inégalités des résultats en matière de santé chez les groupes présentant un risque accru d'expulsion.

**Worton, S. K., S. Rotberg, E. Feltaous, M. Bachour Et M. Verbeek (2025).**
**Expulsions de locataires au Canada : liens entre les expulsions et l'itinérance au Canada, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement.**
Expulsions de locataires au Canada [ressource électronique] : Liens entre les expulsions et l'itinérance.

## Équipe de recherche

**Mary-Kay Bachour**
spécialiste principale, Recherche

**Michelle Verbeek**
chercheuse, Recherche

**Shahar Rotberg**
spécialiste principal, Recherche

**Elisabeth Feltaous**
spécialiste principale, Recherche

**Kathleen Worton**
spécialiste principale, Recherche

# Ressources supplémentaires

**Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception**

## S'abonner

schl.ca/actualiteslogement

**Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation**

## Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation

## La SCHL aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement.

La SCHL joue un rôle essentiel de facilitateur national pour promouvoir la stabilité et la durabilité du système de financement de l'habitation du Canada. Nos produits d'assurance prêt hypothécaire favorisent l'accès à la propriété ainsi que la création et la préservation de logements locatifs. Nos recherches et nos données contribuent à orienter les politiques sur le logement. Nous facilitons la coopération entre tous les ordres de gouvernement, le secteur privé et le secteur sans but lucratif. Ce faisant, nous contribuons à faire progresser l'abordabilité et la compatibilité climatique du logement, ainsi que l'équité en matière de logement. Nous appuyons activement le gouvernement du Canada dans la réalisation de son engagement de rendre le logement plus abordable.

Communiquez avec nous par téléphone, au **1-800-668-2642**, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

© 2025, 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.

70880 20250626-008.3A

# Texte de remplacement et données pour figures

**Figure 1 : Populations racisées et expulsions de locataires, ECL de 2022**

| | % de la population racisée | % de personnes ayant été expulsées |
|---|---|---|
| **Asiatiques du Sud** | 22,04 | 17,54 |
| **Chinois** | 22,25 | 22,86 |
| **Noirs** | 14,67 | 24,37 |
| **Philippins** | 10,48 | 7,76 |
| **Latino-américains** | 6,74 | 14,9 |
| **Arabes** | 8,14 | 7,58 |
| **Asiatiques du Sud-Est** | 5,09 | 5,91 |
| **Asiatiques occidentaux** | 2,69 | 1,71 |
| **Coréens** | 2,17 | 8,55 |
| **Japonais** | 1,02 | 1,43 |
| **Autre** | 4,71 | 7,74 |

Source : Statistique Canada (ECL de 2022, analyse des données par la SCHL)

**Figure 2 : Déménagements forcés avant 2016 et de 2016 à 2021, ECL de 2022**

| | Avant 2016 | De 2016 à 2021 |
|---|---|---|
| **Blancs** | 55,9 % | 44,1 % |
| **Chinois** | 26,9 % | 73,1 % |
| **Noirs** | 34,2 % | 65,8 % |
| **Philippins** | 63,8 % | 36,2 % |
| **Latino-américains** | 15,2 % | 84,8 % |
| **Arabes** | 21,1 % | 79,9 % |
| **Autres groupes racisés** | 40,9 % | 59,1 % |

Source : Statistique Canada (Statistiques du logement au Canada, 2022). Calculs de la SCHL.

**Figure 3 : Statut d'immigrant et expulsions de locataires, ECL de 2022**

| | Non-immigrants (citoyens nés au Canada) | Immigrants (immigrants et résidents non permanents) |
|---|---|---|
| **Avant 2016** | 55,4 % | 41,0 % |
| **2016** | 7,4 % | 9,6 % |
| **2017** | 5,8 % | 9,7 % |
| **2018** | 6,5 % | 9,3 % |
| **2019** | 6,5 % | 4,8 % |
| **2020** | 6,3 % | 12,8 % |
| **2021** | 12,0 % | 12,7 % |

Source : Statistique Canada (ECL de 2022, analyse des données par la SCHL)