

# RAPPORT DE RECHERCHE

## Série sur les besoins particuliers de logement



Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver



## LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : **[www.schl.ca](http://www.schl.ca)**

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

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016

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.

# Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

Société canadienne d'hypothèques et de logement  
Septembre 2006

## Préparé par :

Daniel Hiebert, Annick Germain, Robert Murdie, Valerie Preston, Jean Renaud, Damaris Rose, Elvin Wyly, Virginie Ferreira, Pablo Mendez et Ann Marie Murnaghan

## Adresser les demandes de renseignements à :

Daniel Hiebert  
Department of Geography  
University of British Columbia  
1984, West Mall  
Vancouver (Colombie-Britannique)  
V6T 1Z2

La SCHL offre de nombreux renseignements relatifs à l'habitation. Pour plus d'information, veuillez composer le 1-800-668-2642 ou visitez notre site Web au : [www.schl.ca](http://www.schl.ca)

This publication is also available in English under the title: *The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Montréal, Toronto, and Vancouver CMAs: An Overview*, 65319.

Cette recherche a été financée (en partie) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives Canada

Hiebert, Daniel

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver / préparé par Daniel Hiebert ... [et al.].

(Série sur les besoins particuliers de logement)

(Rapport de recherche)

Publ. aussi en anglais sous le titre: The housing situation and needs of recent immigrants in the Montréal, Toronto, and Vancouver CMAs, an overview.

Comprend des réf. bibliogr.

ISBN 978-0-662-73679-0

No de cat.: NH18-28/1-2007F

1. Immigrants--Logement--Québec (Province)--Montréal, Agglomération de. 2. Immigrants--Logement--Ontario--Toronto, Région de. 3. Immigrants--Logement--Colombie-Britannique--Vancouver, Agglomération de. 4. Immigrants--Logement--Canada--Statistiques. I. Société canadienne d'hypothèques et de logement II. Titre. III. Coll. IV. Coll.: Rapport de recherche (Société canadienne d'hypothèques et de logement)

HD7288.72.C3H5314 2007

363.5'969120971

C2007-980046-7

© 2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada

Réalisation : SCHL

L'ouvrage intitulé *Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver* constitue le **volume 2 d'une série qui en comporte 5.**

Voici les autres volumes :

*Volume 1 : Immigrants et logement : Examen de la documentation canadienne de 1990 à 2005, par Robert Murdie, Valorie Preston et Magali Chevalier.*

*Volume 3 : La situation résidentielle des immigrants récents dans la Région métropolitaine de Montréal, par Damaris Rose, Annick Germain et Virginie Ferreira.*

*Volume 4 : Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans la RMR de Toronto, par Valorie Preston, Robert Murdie, Ann Marie Murnaghan et Daniel Hiebert (2006).*

*Volume 5 : Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans la RMR de Vancouver, par Daniel Hiebert, Pablo Mendes et Elwin Wyly (2006).*

Les auteurs sont reconnaissants de l'appui financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de la Direction générale du logement et des sans-abri (anciennement connue comme le Secrétariat national pour les sans-abri) de Ressources humaines et Développement social Canada. L'Université York a également contribué généreusement au financement d'une partie des travaux. Nous remercions également les centres de recherche sur les métropoles (RIIM, CERIS, et IM) pour leur soutien logistique, et Statistique Canada de nous avoir permis d'utiliser les Tableaux des centres métropolitains. Nous tenons également à remercier le personnel du centre de recherche de données interuniversitaire de la Colombie-Britannique de nous avoir permis d'accéder aux données de l'*Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada*.

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Introduction</b> .....	1
<b>Le contexte</b> .....	3
<b>Structure des ménages et habitudes par rapport au logement</b> .....	5
<b>Les ménages vulnérables</b> .....	9
<b>L'expérience initiale des immigrants dans le marché de l'habitation : un aperçu à partir de l'ELIC</b> .....	11
<b>Conclusions</b> .....	15
<b>Tableaux</b> .....	19
<b>Bibliographie</b> .....	29
<b>Annexe 1 : La mobilité résidentielle des nouveaux immigrants au Canada : Les premiers mois</b> .....	31
<b>Annexe 2 : Les immigrants et le logement en Australie</b> .....	41

# LISTE DES TABLEAUX

<b>Tableau 1</b>	Mode d'occupation, revenu et coûts mensuels de logement selon la période d'immigration, 2001, RMR de Toronto, Montréal et Vancouver . . . . .	21
<b>Tableau 2</b>	Pourcentage du revenu total du ménage consacré aux coûts mensuels de logement par sous-groupe d'origine ethnique et de minorité visible, 2001, RMR de Toronto, Montréal et Vancouver . . . . .	22
<b>Tableau 3</b>	Changements dans le prix des habitations et les loyers, entre 1996 et 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	23
<b>Tableau 4</b>	Changements dans le prix des habitations et les proportions de propriétaires entre 1996 et 2001 selon la période d'immigration, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	23
<b>Tableau 5</b>	Dépenses de logement et revenu des propriétaires selon la période d'immigration, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	24
<b>Tableau 6</b>	Dépenses de logement et revenu des locataires selon la période d'immigration, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	24
<b>Tableau 7</b>	Pourcentage de propriétaires et de locataires déboursant au moins 30 % en coûts de logement selon la période d'immigration, 1996 et 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	25
<b>Tableau 8</b>	Pourcentage de propriétaires et de locataires déboursant au moins 50% en coûts de logement selon la période d'immigration, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	25
<b>Tableau 9</b>	Pourcentage de propriétaires et de locataires déboursant au moins 30 ou 50 % en coûts de logement, par ménages des minorités visibles et d'origine européenne, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	26
<b>Tableau 10</b>	Nombre de propriétaires selon la catégorie à l'admission, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	26
<b>Tableau 11</b>	Structure des ménages par RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	27
<b>Tableau 12</b>	Catégorie d'immigrants selon le niveau de surpeuplement et la RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	27
<b>Tableau 13</b>	Surpeuplement selon le groupe ethno culturel et par RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	28
<b>Tableau 14</b>	Coût du logement par rapport au revenu pour les non-propriétaires par RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	28
<b>Tableau 15</b>	Non-propriétaires déboursant au moins 30 % du revenu pour le logement, selon le groupe ethnoculturel et la RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	29
<b>Tableau 16</b>	Structure de l'indice des pressions liées au logement (pour les non-propriétaires seulement) . . . . .	29
<b>Tableau 17</b>	Ménages non propriétaires selon le niveau de difficultés financières et la RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	29
<b>Tableau 18</b>	Ménages non propriétaires avec pressions liées au logement (modérées ou extrêmes) par groupe ethnoculturel et par RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver . . . . .	30

# INTRODUCTION

Pour les immigrants, l'accès à un logement de qualité acceptable, adapté à leurs besoins et abordable est essentiel à l'intégration. Les immigrants s'emploient d'abord à trouver un endroit pour vivre, après quoi ils cherchent à apprendre la langue, à acquérir une formation professionnelle, à faire éduquer leurs enfants, et à obtenir un emploi. (Lapointe 1996; Murdie et coll. 2006) Le logement, qui a des incidences sur la santé, les interactions sociales, la participation à la vie communautaire, les activités économiques et le bien-être général, est également un important indicateur de la qualité de vie. (Engeland et Lewis 2005) Le présent tour d'horizon se veut le résumé des résultats d'une grande étude comparative des immigrants dans le marché de l'habitation des plus grandes régions métropolitaines du Canada, soit Montréal, Toronto et Vancouver. Il constitue le dernier d'une série de cinq rapports :

- *The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Toronto CMA*, par Valerie Preston, Robert Murdie, Ann Marie Murnaghan et Daniel Hiebert (2006).
  - *The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Vancouver CMA* par Daniel Hiebert, Pablo Mendez et Elvin Wyly (2006).
  - *Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver*, par Daniel Hiebert, Annick Germain, Robert Murdie, Valerie Preston, Jean Renaud, Damaris Rose, Elvin Wyly, Virginie Ferreira, Pablo Mendez et Ann Marie Murnaghan (2006).
- Le premier rapport de notre série constitue un résumé et une synthèse des principaux travaux antérieurs publiés au Canada sur les liens entre l'immigration et le logement. L'analyse détaillée de la situation des immigrants en matière de logement dans chacune des principales régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada fait l'objet de rapports distincts. Nous avons analysé chacune de ces régions séparément en raison des importantes variations qui existent entre elles au chapitre de l'immigration et des marchés de l'habitation au Canada. Montréal, Toronto et Vancouver ont chacune leur propre histoire de l'immigration et les schèmes géographiques d'établissement

des immigrants diffèrent de l'une de ces villes à l'autre. Essentiellement, lorsque les immigrants s'établissent dans un lieu en particulier, ils entrent dans un sous-marché de l'habitation distinct et complexe (Société canadienne d'hypothèques et de logement 2004). La spécificité du marché de l'habitation dans chaque région métropolitaine interagit avec les schèmes distincts d'immigration, de sorte que dans chaque endroit, les immigrants font face à un ensemble de possibilités et de défis par rapport au logement. Dans ce rapport, nous faisons le tour des résultats des trois différentes études sur ces RMR, pour essayer d'en dégager un portrait plus global de la situation relativement à l'établissement des immigrants et au marché de l'habitation dans les différentes régions métropolitaines canadiennes, et également d'exposer les importantes différences entre Montréal, Toronto et Vancouver.

Les rapports individuels s'appuient sur d'importantes nouvelles données concernant la situation des immigrants en matière de logement, et ont été divisés en quatre sections. Chacun commence par une revue de l'histoire de l'immigration et des récentes tendances du marché de l'habitation dans la région métropolitaine en question. Cette démarche a permis d'établir le contexte pour comprendre les conditions sociales et de logement auxquelles les immigrants ont fait face à leur arrivée au Canada.

## Rapport de recherche

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

La seconde section de chaque rapport sur les RMR examine les conditions de logement des immigrants vivant actuellement dans la région métropolitaine. Nous avons fait ressortir les répercussions que le statut d'immigrant, la période d'arrivée, ainsi que le statut de minorité ethnique ou visible ont sur la situation des immigrants en matière de logement. À partir de tableaux spéciaux établis d'après le recensement de 2001 (mis à la disposition des chercheurs associés au projet de recherche sur les centres métropolitains par Statistique Canada) et, lorsque c'était possible, en ayant recours aux comparaisons avec les données du recensement de 1996, nous avons également comparé la situation des immigrants sur le marché de l'habitation avec celle des ménages constitués de personnes nées au Canada. Nous avons subdivisé un peu plus la population immigrante en explorant les différences de situation entre les divers groupes ethnoculturels en matière de logement.

Les données ont montré que beaucoup d'immigrants réussissent à accéder à la propriété et ont permis d'établir les caractéristiques des ménages d'immigrants qui sont sur le marché locatif. Nos résultats mettent en évidence la situation de ceux qui rencontrent des problèmes de capacité financière. Dans cette troisième section des rapports individuels, nous avons respecté les conventions établies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (Société canadienne d'hypothèques et de logement 2004), et avons examiné la relation entre les coûts de logement et le revenu pour les ménages

d'immigrants qui consacrent au moins 30 % de leur revenu total avant impôt au logement, ainsi que pour un plus petit groupe de ménages d'immigrants dont au moins 50 % du revenu total va au logement. Dans ce cas-ci aussi, nous avons subdivisé les populations métropolitaines appartenant à ces catégories selon le statut au regard de l'immigration, la période d'arrivée et l'appartenance à un sous-groupe des minorités visibles ou ethniques.

Dans la quatrième section des rapports, nous avons utilisé de nouvelles données provenant de la première vague de l'*Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada* (ELIC) menée par Statistique Canada et Citoyenneté et Immigration Canada sur un échantillon représentatif d'immigrants venus s'établir au Canada entre octobre 2000 et septembre 2001. Ces données nous ont permis d'explorer les méthodes qu'utilisent les immigrants récemment arrivés pour trouver un logement et dans quelle mesure leur situation initiale en matière de logement est convenable, adaptée à leurs besoins et abordable. L'ELIC comprend des données importantes sur les catégories auxquelles appartenaient les immigrants à leur arrivée, qui n'étaient pas recueillies dans le recensement ni dans les autres grandes enquêtes sociales canadiennes. Les recherches antérieures, fondées sur des études de cas uniques ou des enquêtes portant sur une seule ville (Renaud 2003; Rose et Ray 2001; Murdie 2005; Bezanson 2003), ont montré que les réfugiés et les demandeurs d'asile rencontrent plus de difficultés sur le marché de l'habitation

que les immigrants des autres catégories. L'ELIC nous permet d'explorer le rapport entre la catégorie des immigrants à leur arrivée et les conditions initiales en matière de logement dans les trois régions métropolitaines, et de faire le lien avec le marché de l'habitation local.

Nous avons structuré ce résumé des trois rapports sur les régions métropolitaines de la même façon, en commençant avec un énoncé sur les trajectoires changeantes de l'immigration et des marchés de l'habitation de Montréal, Toronto et Vancouver. Ensuite, nous faisons le sommaire des caractéristiques de la population immigrante par rapport au logement comparativement à celles des personnes nées au Canada, puis nous nous concentrons sur les ménages en situation de vulnérabilité. Ce large panorama de l'immigration et du logement en tête, nous nous tournons vers l'ELIC, qui nous aide à comprendre comment ces schèmes à long terme s'établissent dans les tout premiers mois après l'arrivée. Nous concluons ce rapport en résumant notre analyse par rapport à ces résultats sur l'immigration canadienne et aux politiques en matière de logement. Finalement, nous avons inclus deux annexes, l'une qui passe en revue les principaux résultats issus de l'étude longitudinale sur les immigrants en Australie (*Longitudinal Survey of Immigrants to Australia*), et l'autre qui examine l'aspect longitudinal de l'ELIC de manière beaucoup plus détaillée, par l'analyse des acquisitions d'habitations par les immigrants au cours des six premiers mois après leur arrivée au Canada.

# CONTEXTE

Pendant tout le vingtième siècle, Montréal, Toronto et Vancouver ont constitué les principaux points d'interaction du Canada avec l'économie mondiale. La nature de cette interaction variait cependant dans chacune de ces villes. Historiquement, c'est Montréal qui a eu les liens les plus forts avec l'Europe, Toronto avec les États-Unis, et Vancouver avec l'Asie. Les hauts et les bas de ces centres métropolitains reflétaient, en grande partie, ceux des régions auxquelles ils étaient associés, ainsi que l'intensité du commerce avec elles. Quand l'Europe dominait le monde, Montréal était à l'avant-plan de la hiérarchie urbaine canadienne. Avec l'ascension des États-Unis, Toronto a devancé Montréal à fois du point de vue de la démographie et de l'économie. L'expansion plus récente de l'économie des pays asiatiques a contribué à la croissance économique à Vancouver.

La grande histoire de l'immigration suit généralement celle de ces grandes tendances, en particulier après la redéfinition de la politique sur l'immigration dans les années 1960. Des trois centres, c'est Montréal qui conserve le lien le plus direct avec l'immigration européenne, en particulier avec la France

et ses anciennes colonies, comme Haïti et les pays du Maghreb. C'est également Montréal qui, pour des raisons complexes, reçoit la plus grande partie des réfugiés (voir le rapport distinct sur Montréal pour obtenir davantage de renseignements sur la question). Inversement, la majorité des immigrants de Vancouver proviennent de l'Asie de l'Est et de l'Asie du Sud. Bien que ces régions abritent quelques régimes répressifs, elles ne constituent pas une source majeure de réfugiés à destination du Canada. L'Asie est cependant une région qui connaît un développement économique rapide, et elle génère un grand nombre d'immigrants qui sont des travailleurs qualifiés, des entrepreneurs ou des investisseurs. Le profil des immigrants de Vancouver reflète, en gros, l'état des affaires en Asie et, de ce fait, comprend un taux élevé d'ouvriers spécialisés et, en particulier, de personnes admises en vertu des programmes destinés aux entrepreneurs et aux investisseurs. Il est important de se rappeler que la région métropolitaine de Toronto comporte la plus grande partie des immigrants de première génération de toutes les villes de l'OCDE et, de loin, le nombre absolu le plus élevé au Canada. Toutes les catégories d'immigrants

s'installent à Toronto, et Toronto, essentiellement, « attire le monde » (d'où le titre du livre de 2003 d'Anicet et Lanphier, *The World in a City*). À Toronto, le profil des immigrants ressemble, plus que dans les deux autres régions métropolitaines, à celui du pays pris dans son ensemble. Les Asiatiques sont donc l'unique groupe d'importance arrivant dans l'agglomération de Toronto, mais des immigrants provenant d'à peu près tous les endroits sur la planète viennent les y rejoindre.

Dans les trois centres, ces circuits de migration particuliers se traduisent par des profils culturels, *et économiques*, d'immigrants distincts. De manière générale, Montréal reçoit les immigrants les moins aisés. Nous n'avons pas présenté de tableau portant sur ce sujet en particulier dans nos différents rapports, mais les écarts déclarés par les immigrants relativement aux économies dont ils disposent (selon l'ELIC) sont importantes entre les trois centres, les immigrants de Montréal étant les plus « vulnérables » à ce chapitre. Nous pouvons tout simplement passer ce point sous silence en ce qui a trait à Vancouver, qui accueille une part disproportionnée d'immigrants riches. Ce sous-groupe

## Rapport de recherche

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

conserve les niveaux d'économie les plus importants (six mois après l'arrivée) parmi les immigrants des trois régions métropolitaines; comme nous le verrons plus loin, ce phénomène a d'importantes conséquences sur la participation des immigrants au marché de l'habitation de Vancouver. Enfin, Toronto reçoit l'afflux d'immigrants le plus important et le plus complexe, avec un ensemble de situations économiques particulièrement variées.

Les trois régions métropolitaines ont également des marchés de l'habitation différents. Rien ne l'exprime mieux que le prix moyen d'une habitation, qui est d'environ 374 000 \$ à Vancouver, 312 000 \$ à Toronto et 195 000 \$ à Montréal (données de 2004). Jusqu'à un certain point, la situation économique plus difficile des immigrants établis à Montréal est compensée par le prix plus faible du logement; il est cependant important de noter que le taux d'inoccupation des unités locatives a chuté de manière spectaculaire à Montréal au cours des dernières années. En fait, le taux d'inoccupation, faible dans les trois régions métropolitaines, a entraîné des coûts de location élevés à Toronto et Vancouver, et la hausse des loyers à Montréal. La faible proportion de logements vacants dans les centres n'est généralement pas

atténuée par la construction de nouvelles habitations locatives. Dans tous les cas, le marché s'est tourné vers la production d'habitations occupées par le propriétaire, avec une hausse étonnante de la construction de copropriétés dans les trois régions métropolitaines. Les immigrants doivent surmonter un défi crucial, celui de trouver « leur place » dans des villes où les stocks de logements locatifs sont statiques et la demande en croissance rapide en raison d'une immigration à grande échelle. De plus, ils doivent y parvenir avec un revenu généralement inférieur à la moyenne.

Bien sûr, l'histoire comporte de nombreuses nuances que les données de base du recensement ne couvrent que partiellement, comme la prédominance de types de logements distincts dans les trois centres (par ex. les immeubles sans ascenseur à Montréal, les tours d'habitations à Toronto, et les appartements en sous-sol que l'on retrouve partout dans les banlieues et quartiers de Vancouver). Ces subtilités ont une incidence importante sur les schèmes d'établissement réels des immigrants dans les trois centres et, aussi, sur la qualité du logement qu'ils habitent. On peut toutefois émettre des généralités sur l'un des aspects de la démarche

d'établissement. Dans les trois régions métropolitaines, l'arrivée d'immigrants est d'une telle ampleur et d'une telle rapidité qu'il est impossible de loger toutes ces personnes dans un même quartier ou une même région de la ville (comme les quartiers du centre-ville où s'installaient traditionnellement les immigrants). En outre, les immigrants admis diffèrent bien trop au regard de la région d'origine, de la catégorie d'immigrants et de la situation socio-économique pour tous s'établir dans le même *type* de quartier. Le paysage social de l'établissement des immigrants est complexe et comprend des zones dans presque toutes les régions métropolitaines des trois centres, et à tous les niveaux de l'échelle socio-économique. Dans les trois centres, les immigrants se sont dispersés dans les banlieues intérieures et les banlieues de moyenne proximité, au moins, et dans certains cas jusque dans les banlieues éloignées. Cette dispersion dans les secteurs plus distants est plus évidente dans le grand Vancouver et la région du grand Toronto que dans la région de Montréal. Quoi qu'il en soit, la complexité de l'établissement des immigrants sur le plan spatial est liée à la tout aussi complexe interaction avec le marché de l'habitation des trois régions métropolitaines.

# STRUCTURE DES MÉNAGES ET HABITUDES PAR RAPPORT AU LOGEMENT

Dans l'ensemble du Canada, les ménages d'immigrants ont tendance à être plus gros que ceux où les soutiens principaux sont nés au Canada (en général, le profil des ménages d'immigrants de deuxième génération est très similaire à celui des ménages où les deux parents sont nés au Canada). L'écart de taille du ménage moyen entre les immigrants et les personnes nées au Canada est assez constant dans les trois centres, entre 0,3 et 0,5 personne. Il y a cependant une correspondance étroite entre les coûts de logement et la taille du ménage. Ainsi, la taille des ménages est plus grande dans les centres plus chers, Vancouver (3,0 personnes en moyenne) et Toronto (3,1 personnes), qu'à Montréal (2,8 personnes).

Les immigrants sont également plus susceptibles que les personnes nées au Canada d'habiter dans des familles « traditionnelles » comportant parents et enfants, ce qui explique en partie la taille supérieure des ménages d'immigrants. Pour cette mesure aussi, cependant, on observe des variations entre les régions métropolitaines. Montréal, par exemple, comporte une plus grande proportion de ménages d'immigrants de type non familial. La proportion de ménages

multifamiliaux est beaucoup plus élevée à Toronto et à Vancouver, où les gens s'adaptent vraisemblablement au coût du logement en constituant des ménages plus gros où ils mettent en commun leurs ressources financières pour pouvoir se loger. Cette façon de faire convient également aux besoins culturels de certains ménages d'immigrants qui préfèrent vivre dans des familles étendues, au moins pendant la période initiale de l'établissement.

Plusieurs de ces schèmes ressortent plus clairement lorsqu'on différencie propriétaires d'habitation et locataires. Les immigrants (et les personnes nées au Canada) qui possèdent une habitation sont les plus susceptibles d'appartenir à un ménage « traditionnel », c'est-à-dire deux parents avec les enfants, ou à un ménage comportant plus d'une famille. Nous croyons que cette dernière statistique est en réalité une indication que la stratégie multifamiliale est efficace, et permet aux ménages d'acheter un logement. D'un autre côté, les ménages constitués de personnes non apparentées ou d'un seul parent sont beaucoup plus susceptibles de louer leur logement. Ce phénomène est, bien sûr, lié au niveau de revenu,

puisque'il est moins probable que les ménages de taille inférieure, en particulier ceux comportant un seul adulte actif, disposent d'un revenu suffisamment élevé pour acheter une habitation.

La subdivision des groupes culturels révèle un nombre important de nuances. Dans les trois RMR, les groupes des minorités visibles sont caractérisés par des ménages de taille plus grande, davantage de familles avec deux parents, et plus de ménages plurifamiliaux. Dans beaucoup de cas, les différences entre les groupes des minorités visibles et ceux d'origine européenne sont considérables. Les schèmes de formation des ménages sont, jusqu'à un certain point, propres à chaque groupe. Évidemment, des catégories rudimentaires comme « Minorité visible » et « Blanc », ou « D'origine européenne » cachent presque autant d'éléments qu'elles en exposent étant donné qu'il y a de fortes variations au sein même de chacune. La dynamique des ménages au sein des populations d'origine noire par opposition à sud-asiatique est à cet égard un exemple typique, les immigrants du premier groupe étant de loin bien plus susceptibles de faire partie de ménages comportant un seul parent, et

ceux du second de façon disproportionnée plus susceptibles de résider au sein de ménages comportant plus d'une famille. De manière similaire, au sein de la catégorie « Blanc », la structure des ménages d'origine italienne et celle des ménages d'origine britannique sont très différentes (les derniers étant beaucoup moins susceptibles d'habiter au sein de ménages comportant deux parents et des enfants). Point important, en termes généraux, la structure des ménages en fonction de chaque groupe est assez similaire d'une RMR à l'autre. Les ménages d'origine sud-asiatique de Montréal, Toronto et Vancouver, par exemple, se ressemblent plus que les ménages d'origine sud-asiatique et latino-américaine de n'importe quelle RMR. Cette constatation nous amène à penser que des adaptations aux règles d'admission des nouveaux immigrants, en particulier la modification de la composition de l'immigration provenant de différentes régions, auront des incidences précises sur le marché de l'habitation des villes canadiennes.

Lorsque nous faisons la distinction entre propriétaires d'habitation et locataires, les profils des ménages en fonction de chaque groupe se complexifient. Pour simplifier ce résumé, nous présenterons seulement deux résultats marquants. D'abord, le groupe d'origine sud-asiatique, peu importe de quelle RMR il est question, est beaucoup plus susceptible que la moyenne de recourir à une stratégie de ménage multifamiliale pour réussir à devenir propriétaire. Par exemple, 23 % de tous les ménages d'origine sud-asiatique qui possédaient une habitation à Vancouver appartenaient à cette catégorie, comparativement à 3,3 % au sein de la population totale. Ensuite, parmi les locataires, les groupes d'origine européenne sont, de loin, plus susceptibles de

comprendre des ménages de gens non apparentés. La faible proportion d'immigrants récents et la plus grande proportion de personnes plus âgées dans la population d'origine européenne pourraient en partie expliquer ce phénomène.

Le tableau 1 présente un résumé des données sur la relation entre le revenu et les coûts de logement pour l'ensemble des propriétaires et des locataires des trois RMR (y compris les immigrants et les personnes nées au Canada). Premièrement, notons l'écart frappant de la proportion de propriétaires d'un centre à l'autre, en particulier chez les immigrants récents (environ 11 % à Montréal comparativement à 32 % à Toronto et 41 % à Vancouver). À Vancouver et à Toronto, les immigrants ont investi rapidement, et fortement, dans le logement. De manière rétrospective, nous pouvons constater que cette tactique s'est révélée (jusqu'à présent) un grand succès, puisque le prix des habitations a progressé de manière spectaculaire depuis 2001 dans les deux villes. Pourquoi les immigrants n'ont-ils pas adopté la même stratégie à Montréal? Cet écart dans la proportion de propriétaires reflète en partie l'écart historique à cet égard à Montréal ainsi que les revenus inférieurs des immigrants établis à Montréal comparativement à ceux installés à Toronto et Vancouver. Cette constatation conduit au deuxième point important qui ressort des données : le pourcentage de revenu consacré au logement, aussi bien pour les propriétaires que pour les locataires, est assez constant dans l'ensemble des RMR. À Montréal par exemple, les propriétaires déboursent, en moyenne, un peu moins de 14 % de leur revenu pour le logement, ce qui ne représente que 1 % de moins qu'à Toronto et moins de 3 % de moins qu'à Vancouver. Un genre d'effet

égalisateur est à l'œuvre dans les marchés de l'habitation des trois centres, c'est-à-dire que les coûts du logement et les loyers témoignent des niveaux de revenu de manière relativement étroite (ou peut-être pourrions-nous dire que l'effet causal est dans la direction inverse, et que les niveaux de revenus reflètent le coût du logement). Les résidents, en particulier les immigrants, dépensent une moindre partie de leur revenu pour le logement à Montréal, et un peu plus à Vancouver, mais ces différences demeurent modestes. À Vancouver et Toronto, les loyers élevés qu'imposent les locataires, de même que la perspective de voir monter le prix de l'immobilier, pourraient avoir « poussé » les immigrants à acquérir une propriété. Ces facteurs ont eu moins d'effet à Montréal.

Le troisième constat majeur issu de cette étude est qu'à Vancouver et à Toronto, la proportion de propriétaires parmi les immigrants est plus importante que l'on aurait pu prédire d'après leur niveau de revenu. La situation à Vancouver est particulièrement révélatrice. Dans cette ville, les propriétaires immigrants récemment établis dépensent en moyenne juste un peu moins de 30 % de leur revenu pour le logement. Les banques utilisent souvent ce ratio des coûts de logement par rapport au revenu pour déterminer la somme maximale allouable pour un prêt hypothécaire, et pourtant un très grand nombre de ménages d'immigrants le dépassent. Nous ne pouvons aborder la question des causes de cette surprenante situation (traitée dans le rapport sur Vancouver) dans le cadre du présent résumé, mais disons seulement qu'il y a un « effet immigrant » dans le marché de l'habitation de Vancouver et de Toronto, c'est-à-dire que les immigrants sont en mesure d'acheter des habitations plus souvent que l'on ne s'y attendrait.

Quatrièmement, nous constatons un écart important de revenu entre les ménages qui ont réussi à acquérir une propriété et ceux qui sont sur le marché locatif. En outre, les propriétaires d'habitation jouissent d'un avantage économique considérable, puisqu'en moyenne ils consacrent une moindre partie de leur revenu au logement que les locataires, tout en appréciant leur avoir net et, par conséquent, leur fortune personnelle ou celle de leur famille.

La proportion de propriétaires varie beaucoup d'un groupe culturel à l'autre. De manière très générale, la comparaison des groupes des minorités visibles et des groupes d'origine européenne révèle une différence frappante entre les trois régions métropolitaines. À Montréal, on retrouve presque deux fois plus de propriétaires dans le deuxième groupe que dans le premier (60 % contre 32 %). À Toronto, l'écart dans la proportion de propriétaires est beaucoup plus faible, mais encore important (73 % contre 55 %). À Vancouver, toutefois, il n'y a pratiquement pas d'écart (67 % contre 66) même si les ménages des groupes des minorités visibles disposent de revenus plus inférieurs en moyenne. Une autre façon d'interpréter ces chiffres est de comprendre que la proportion de propriétaires parmi les immigrants d'origine européenne est assez constante d'une RMR à l'autre, mais qu'elle est très variable entre les groupes des minorités visibles. L'examen détaillé de la situation de chaque groupe permet de mieux comprendre ces répartitions. Dans les trois villes, ce sont les Italiens qui ont la plus grande proportion de propriétaires. À Toronto, ceux qui se sont déclarés originaires de la Chine ou du Royaume-Uni se sont classés respectivement au second et au troisième rangs de la proportion de propriétaires. À Vancouver, les groupes

correspondants sont ceux d'origine chinoise et sud-asiatique, alors qu'à Montréal, ils sont originaires du Royaume-Uni et de la Pologne. Des similarités encore plus grandes existent à l'autre extrémité de la distribution. Les groupes avec la plus faible proportion de propriétaires sont les Noirs, les Latino-américains ainsi que les Arabes et Asiatiques de l'Ouest à Toronto; les Latino-américains, les Philippins ainsi que les Arabes et les Asiatiques de l'Ouest à Montréal; les Latino-américains, les Arabes et Asiatiques de l'Ouest ainsi que les Noirs à Vancouver. En d'autres mots, la situation des collectivités ethnoculturelles dans les trois RMR n'est pas si différente, mais l'importance relative de ces groupes dans la composition de la population de la RMR varie considérablement (par ex., les trois groupes ayant la proportion de propriétaires la plus faible à Vancouver sont petits, mais beaucoup plus importants à Montréal et à Toronto). Ce constat devrait amener les chercheurs à se pencher sur l'apparente similitude des processus de marginalisation dans les trois RMR.

Le tableau 2 explore une autre facette de la question de la marginalisation. Dans les trois RMR, les propriétaires-occupants appartenant aux minorités visibles consacrent une proportion supérieure de leur revenu au logement comparativement à leurs homologues européens. C'est particulièrement le cas à Vancouver, où les habitations sont les plus chères. Il semble que bon nombre de propriétaires d'origine européenne, qui résident au Canada depuis plus longtemps, ont fini de rembourser leur prêt hypothécaire ou que leurs frais de remboursement hypothécaire sont substantiellement moins élevés que ceux des ménages des minorités visibles. En plus d'avoir habité au Canada plus longtemps, en moyenne, les propriétaires européens ont souvent acheté une habitation lorsque les prix

étaient considérablement inférieurs à ce qu'ils sont actuellement. Par rapport aux propriétaires, les locataires consacrent généralement une plus grande proportion de leur revenu au logement, et il y a peu de différence à cet égard entre les ménages des minorités visibles et ceux d'origine européenne. C'est tout particulièrement vrai à Toronto et à Vancouver où, pendant cette période, les taux d'inoccupation des logements locatifs étaient en général inférieurs à ceux de Montréal, et les coûts de location supérieurs. À Toronto et à Vancouver en particulier, les groupes avec un revenu sous la moyenne et des ressources financières limitées semblent « confinés » au marché locatif, et la situation a certainement empiré avec l'appréciation du prix de l'immobilier observée depuis 2001, année où ont été recueillies les données examinées ici. D'un autre côté, il y a relativement peu de variation d'un groupe ethno culturel à l'autre à Montréal en ce qui a trait à la proportion du revenu allouée au logement (à l'exception des locataires philippins). Dans cette ville, les groupes ethnoculturels paraissent avoir trouvé un logement adapté à leur niveau de revenu, en particulier dans le marché locatif.

Dans chaque rapport sur les RMR, nous avons examiné une sélection de données du recensement de 1996 pour explorer la dynamique des immigrants dans le marché de l'habitation au cours de la période de cinq ans qui se terminait en 2001. Les données de 1996 ne sont pas aussi détaillées que celles de 2001, mais elles fournissent suffisamment d'informations pour constater d'importantes tendances qui méritent un suivi. Si l'on compare la situation des immigrants récents dans les deux périodes de recensement (1986-1996 et 1991-2001), nous constatons que la taille moyenne des ménages a diminué

## Rapport de recherche

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

dans les trois RMR, et particulièrement à Toronto et à Vancouver. Nous avons émis l'hypothèse que c'était en raison de la priorité accordée aux immigrants de la catégorie économique par opposition à ceux de la réunification des familles. En accord avec la baisse de la taille moyenne des ménages, nous avons constaté dans les trois RMR un recul de la proportion de ménages de nouveaux arrivants constitués de plus d'une famille.

Des dynamiques assez différentes étaient à l'œuvre dans les marchés de l'habitation des trois RMR dans la période de cinq ans entre 1996 et 2001. Toronto a connu une progression assez importante du prix réel des habitations ainsi que des loyers; à Montréal, le prix des habitations a grimpé mais les loyers ont quelque peu diminué; à Vancouver, le prix moyen des maisons a baissé en termes réels, ce qui est également vrai des logements locatifs, bien que d'un timide montant (tableau 3).

Ces changements dans le marché de l'habitation sont survenus en même temps que des modifications tout aussi complexes en ce qui a trait au revenu. Le tableau 4 résume les chiffres (corrigés de l'inflation) présentés dans les rapports sur les RMR, ainsi que les proportions de propriétaires. Pendant la période 1996-2001, l'économie de Toronto était des plus vigoureuses. Le revenu des ménages était le plus élevé à Toronto en 1996, et encore bien plus en 2001. Les immigrants en général, et les nouveaux arrivants en particulier, ont

profité de l'amélioration de la situation économique enregistrée au cours de ces années. Malgré la progression du prix de l'immobilier et des loyers, la proportion de propriétaires a augmenté à Toronto, en particulier dans le groupe des nouveaux arrivants. Les niveaux de revenu à Montréal ont été les plus faibles des trois RMR, comme nous l'avons vu. Comme dans le cas de Toronto, le revenu réel à Montréal a progressé (bien que moins rapidement qu'à Toronto), en particulier celui des ménages classés comme immigrants récents. La proportion de propriétaires a généralement augmenté à Montréal, en accord avec l'accroissement général de prospérité. Toutefois, la proportion de propriétaires chez les nouveaux immigrants est très faible. En outre, la proportion de propriétaires parmi les personnes nées au Canada a dépassé celle des immigrants. En fait, il y avait moins de propriétaires chez les immigrants de longue date en 2001 qu'en 1996. Ce résultat semble relié au fait inattendu que la proportion de propriétaires chez les immigrants arrivés dans les années 1980 était faible, mais l'examen de cette question dépasse la portée du présent résumé. Contrairement à la situation qui prévalait à Toronto et à Vancouver, en 2001, les immigrants récents n'étaient qu'un peu plus susceptibles d'être propriétaires que leurs homologues de 1996. En 1996, le revenu réel des ménages à Vancouver était relativement égal à celui des ménages de Toronto, mais a perdu du terrain entre 1996 et 2001; le taux de progression à

Toronto était plus du double de celui de Vancouver pour tous les groupes apparaissant au tableau 4. En 1996, la proportion globale de propriétaires était légèrement supérieure à Vancouver qu'à Toronto, mais ce rapport s'est inversé en 2001. Contrairement à Montréal cependant, la proportion de propriétaires-occupants s'est accrue parmi les immigrants bien établis à Vancouver et a diminué pour les nouveaux arrivants.

Ce bref et partiel aperçu de la dynamique des immigrants dans le marché de l'habitation des trois RMR montre qu'il y avait différentes trajectoires en matière d'habitudes de consommation par rapport au logement à Montréal, Toronto et Vancouver. Essentiellement, les immigrants se sont adaptés aux changements survenus dans le marché de l'habitation de ces régions métropolitaines de manières quelque peu différentes. Jusqu'à un certain point, le concept traditionnel d'évolution vers une meilleure situation résidentielle sur le marché de l'habitation (c'est-à-dire l'idée répandue suivant laquelle les immigrants trouvent un logement relativement peu cher à leur arrivée puis déménagent dans de meilleures résidences, et qu'ils sont de plus en plus nombreux à devenir propriétaires avec le temps) demeure pertinente. Notre analyse a cependant démontré qu'il y a d'importantes exceptions à cette règle, en particulier lorsque l'on prend en compte les différences ethnoculturelles.

# LES MÉNAGES VULNÉRABLES

Dans chacun des trois rapports, nous nous sommes concentrés sur les expériences des ménages vivant des difficultés sur le marché de l'habitation en établissant les caractéristiques de ceux dits « à risque » (qui consacrent au moins 30 % de leur revenu total avant impôt pour le logement) et de ceux considérés « à haut risque » (au moins 50 % du revenu total avant impôt). Certains de ces ménages (ceux qui sont propriétaires de leur logement) accumulent peut-être de l'avoir propre et sont donc peut-être au début d'une « carrière progressive » sur le marché de l'habitation, en particulier ceux qui dépassent de peu le seuil de 30 % en paiements établi ici. Bon nombre de ces ménages risquent cependant de compromettre leur investissement (et leur habitation) advenant la perte de leur revenu. Ceux qui sont sur le marché locatif, évidemment, n'accumulent pas d'avoir propre. Bien au contraire, en n'accédant pas à la propriété, ils pourraient avoir perdu du terrain à mesure que le prix des habitations et des loyers grimpe, en particulier après 2001. De plus, ils consacrent une large part de leur revenu au logement et pourraient se retrouver sans abri s'ils subissaient une perte de revenu prolongée.

La population « à risque » de propriétaires d'habitation est présentée au tableau 5. En gros, elle comprend un sixième des propriétaires d'habitation de Montréal,

un cinquième de ceux de Toronto, et un quart de ceux de Vancouver (il est cependant important de garder en tête que les nombres absolus sont supérieurs à Toronto étant donné le plus grand nombre d'immigrants dans cette région métropolitaine). Ces proportions s'expliquent par la relation entre le revenu des ménages et le prix de l'immobilier dans les trois RMR. Vancouver, par exemple, occupe la position mitoyenne au chapitre du revenu, mais se place au premier rang quant au prix des habitations. Il en résulte une proportion élevée de propriétaires d'habitation à risque. Comme suggéré plus tôt, certains de ces ménages auraient pu connaître une augmentation remarquable de leur avoir net depuis 2001, dans la mesure où ils ont pu continuer de payer leur hypothèque. Comme l'on s'y attendrait, dans les trois RMR les nouveaux arrivants qui ont acheté un logement sont plus susceptibles de se retrouver en situation financière difficile. Près de la moitié de ceux qui sont arrivés entre 1996 et 2001 et qui possèdent une habitation et vivent à Toronto, appartiennent à cette catégorie, et plus de la moitié à Vancouver. Nous nous demandons bien où les nouveaux immigrants ont obtenu tant de capital considérant le risque relativement élevé associé à leur situation. Les recherches précédentes portant sur les groupes d'immigrants arrivés antérieurement qui ont accédé à la propriété en grand nombre malgré un statut socioéconomique modeste

(par ex. les Portugais à Montréal et à Toronto) nous amènent à supposer que beaucoup de ceux qui avaient un revenu relativement faible ont pu obtenir le crédit approprié grâce aux économies et aux ressources financières accumulées dans leur pays d'origine. Aussi, comme indiqué précédemment, certains nouveaux arrivants pourraient être en mesure d'acheter une habitation en mettant en commun leurs revenus dans des ménages comportant plus d'une famille.

Les données analysées dans les études individuelles révèlent également une autre facette des pressions « revenu/coût » chez les ménages qui dépensent au moins 30 % de leur revenu pour les paiements de l'habitation : en moyenne, ils paient plus mensuellement, en dollars absolus, que tous les ménages propriétaires ou locataires. À Toronto, par exemple, les nouveaux arrivants qui se sont établis entre 1996 et 2001 et qui possédaient une habitation ont déboursé en moyenne 1 443 \$ par mois pour le logement, mais ceux qui étaient dans la catégorie à risque ont dépensé en moyenne 1 616 \$ tout en ne disposant que d'un revenu bien inférieur à la moyenne (36 533 \$ par rapport à 64 570 \$).

Les statistiques de base concernant les locataires à risque apparaissent au tableau 6. Là encore, ce groupe représente une plus grande partie des ménages à Vancouver et à Toronto, suivies de Montréal. La proportion de locataires à risque varie

cependant moins de l'une des trois RMR à l'autre; en gros, 40 % des locataires appartiennent à cette catégorie, et la moitié de ceux-ci sont des immigrants récents. Le fond du marché de l'habitation est, essentiellement, plus égal entre les trois RMR. Comme dans le cas des propriétaires, les locataires à risque font face à des pressions « revenu/coût » éprouvantes, le revenu de leurs ménages est bien inférieur à la moyenne, et pourtant ils paient des loyers supérieurs à la moyenne.

La proportion de ménages à risque était en fait plus élevée en 1996 qu'en 2001 (tableau 7). Dans cet intervalle, la progression du revenu s'est traduite par de plus petites proportions de ménages déboursant au moins 30 % de leurs gains pour le logement. C'était le cas notamment tant pour les propriétaires que les locataires, à Toronto et à Montréal. À Vancouver, la proportion de locataires à risque a décliné aussi. Il y a une seule exception à cette amélioration générale de l'abordabilité du logement, le pourcentage continu de ménages propriétaires à Vancouver qui dépensent plus de 30 % de leur revenu pour le logement. L'abordabilité du logement ne s'est pas améliorée pour les propriétaires à risque de Vancouver, mais elle ne s'est pas détériorée non plus. Elle s'est même bonifiée pour les nouveaux arrivants établis depuis moins de 10 ans. Le pourcentage de propriétaires-occupants consacrant plus de 30 % du revenu du ménage au logement est passé de 50,1 à 45,9 %. Cette tendance incite à penser que, dans le futur, les nouveaux arrivants propriétaires installés à Vancouver pourraient bien profiter de la même amélioration au regard de l'abordabilité que ceux de Montréal et de Toronto.

Les répartitions de base au tableau 8, qui présente les données concernant les ménages appartenant à notre catégorie à *haut risque* (dépensant plus de 50 % de leur revenu pour le logement) coïncident en grande partie avec celles que nous venons juste d'examiner. Plus précisément, moins de ménages sont aux prises avec cette difficile tension « coût/revenu » à Montréal comparativement à Toronto et à Vancouver. Les propriétaires d'habitation, dans les trois RMR, sont également moins susceptibles d'être sujets à cette forme de vulnérabilité. Les immigrants récents ont toutefois plus de chances que la moyenne de tomber dans cette fâcheuse catégorie, dans les trois centres. La situation est particulièrement difficile à Vancouver, où un tiers des nouveaux arrivants, peu importe leur mode d'occupation, dépensent au moins la moitié du revenu du ménage pour le logement. Étant donné que certains propriétaires d'habitation pourraient disposer d'autres ressources financières, ce problème touche plus particulièrement les locataires.

Enfin, le tableau 9 ajoute un autre élément à cette analyse, en comparant le degré de vulnérabilité des ménages des minorités visibles et des ménages d'origine européenne. Il est important de garder en tête, lorsqu'on examine ces données, qu'elles ne portent que sur les immigrants. Les ménages des minorités visibles sont toutefois bien plus susceptibles d'être des immigrants récents, alors qu'il est plus probable que les gens d'origine européenne soient au Canada depuis plus longtemps. Dans l'ensemble des trois RMR, environ un propriétaire d'origine européenne sur douze appartient à la catégorie à *risque élevé* et un sur cinq est à *risque*. Les chiffres correspondants associés aux groupes des

minorités visibles sont beaucoup plus élevés, en fait presque le double à Vancouver. Comme prévu en raison des résultats précédents, les locataires sont bien plus contraints, financièrement, que les propriétaires d'habitation, et assument des coûts de logement nettement supérieurs à leur revenu. Toutefois, nous avons été quelque peu surpris de constater que les proportions de ménages à *risque* et à *haut risque* au sein des minorités visibles étaient assez similaires à celles des ménages homologues d'origine européenne, en particulier à Montréal et à Toronto. Nous hésitons quant à la manière d'interpréter ce résultat, sachant que les revenus sont inférieurs dans les groupes des minorités visibles. Nous pensons qu'il pourrait y avoir des effets démographiques importants, mais non apparents, sous ces données. Par exemple, il est possible que les groupes d'origine européenne comprennent un grand nombre de ménages à la retraite, de même que beaucoup de jeunes célibataires dans le cas de Montréal, alors que les groupes des minorités visibles incluent davantage de nouveaux arrivants, dont relativement peu sont des retraités. En somme, les deux catégories pourraient contenir plus ou moins la même proportion de ménages à faible revenu, mais ce sont des *types* de ménage différents. Malheureusement, nous ne pouvons vérifier cette hypothèse avec les données dont nous disposons.

# L'EXPÉRIENCE INITIALE DES IMMIGRANTS DANS LE MARCHÉ DE L'HABITATION : UN APERÇU TIRÉ DE L'ELIC

Dans nos rapports sur les RMR, nous avons pris en compte une nouvelle source de données sur la démarche d'établissement des immigrants, l'*Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada* (ELIC), et effectué une analyse des conditions initiales de logement, des expériences et des besoins des nouveaux arrivants pendant environ les six premiers mois de leur arrivée au Canada<sup>1</sup>. Notre objectif primordial était de comprendre comment l'expérience initiale d'établissement des immigrants est liée à nos résultats à long terme, à partir de l'analyse du recensement dont il a été question jusqu'ici dans ce rapport. L'ELIC comporte quatre caractéristiques majeures qui la rendent particulièrement pertinente pour notre recherche : elle permet de voir, pour la première fois, la situation résidentielle initiale des immigrants; elle comprend un ensemble de variables plus étendu que celui du recensement, par exemple les économies des ménages; elle précise la catégorie de l'immigrant à l'admission; et c'est une étude longitudinale, qui suit l'évolution de la situation des immigrants au cours du temps. Dans ce rapport, nous nous concentrerons sur les trois premières de ces caractéristiques spéciales de l'ELIC. Dans les travaux futurs, nous nous intéresserons davantage à son aspect

dynamique, après la publication des trois vagues complètes de résultats d'enquête. Toutefois, nous incluons à l'annexe 1 du présent rapport une analyse préliminaire de l'une des caractéristiques longitudinales de l'ELIC, où l'on compare le processus d'acquisition d'une habitation dans les trois régions métropolitaines. L'ELIC comporte également un cinquième aspect qui la rend attrayante pour la recherche sur le logement. La version canadienne de cette enquête a en fait été adaptée d'un modèle australien. En réalité, le gouvernement australien a mené trois enquêtes longitudinales distinctes au cours des dernières années. Nous présentons un résumé des résultats de ces enquêtes, relativement au logement et à l'immigration en Australie, à l'annexe 2.

Malheureusement, les données de l'ELIC comportent également un désavantage majeur : la relative petite taille de son échantillon de même que les règles concernant la confidentialité à Statistique Canada nous empêchent de présenter des décompositions détaillées pour la plupart des variables. Nous avons donc dû construire nos tableaux avec des catégories plutôt sommaires.

Les données de l'ELIC corroborent l'influence de la nature spécifique du marché de l'habitation des trois centres

dont il a été question précédemment. À Montréal, la majorité des nouveaux arrivants vivent dans des immeubles de faible hauteur (57 %), alors qu'à Toronto la catégorie modale de logement est constituée de tours d'appartements (47 %) et, à Vancouver, de maisons isolées (36 %). En ce qui a trait au mode d'occupation, la majorité des nouveaux arrivants dans les trois centres sont locataires (88 % à Montréal, 73 % à Toronto, et 74 % à Vancouver). Les données concernant la proportion de propriétaires montrent cependant une bien plus grande variabilité : Vancouver affiche la plus élevée (20 %), suivie de Toronto (17 %), et Montréal a la plus faible (5 %). Fait étonnant, à Vancouver 6 % des nouveaux arrivants avaient déjà payé complètement leur habitation au moment de l'enquête, et les valeurs correspondantes étaient seulement de 3 % à Toronto et de 1 % à Montréal. Rappelons-nous le prix élevé de l'immobilier caractéristique de Vancouver et Toronto. Deux types de ménages d'immigrants sont en mesure d'acheter des habitations rapidement (certains comptant) dans ces régions métropolitaines : ceux qui ont déjà des membres de leur famille établis au Canada, et ceux qui arrivent avec un capital substantiel. Les données sur le lien entre la catégorie à l'admission et la possession d'une

<sup>1</sup> Nous examinons la nature de ces données et notre approche analytique dans Mendez et coll., 2006.

habitation confirment ce point (tableau 10). Dans les trois centres, les groupes avec la plus grande propension à acheter un logement étaient soit des immigrants de la catégorie « réunification des familles » ou ce que nous avons défini comme « les autres immigrants du volet économique » pour notre recherche et qui comprend principalement des gens d'affaires immigrants.

Étant donné les différents profils des immigrants qui arrivent dans les trois régions métropolitaines, on ne devrait pas s'étonner que la composition ethnoculturelle des nouveaux arrivants qui achètent une propriété peu de temps après leur arrivée diffère d'une RMR à l'autre. À Montréal, ce sont les immigrants en provenance de l'Europe qui montrent la plus grande propension à être propriétaires (près de 10 %). À Toronto, le groupe en tête à cet égard est celui des Asiatiques du Sud (plus de 19 %), probablement parce qu'ils adoptent plus souvent des tactiques de type plurifamilial. Enfin, les nouveaux arrivants qui ont déclaré être originaires d'Asie orientale représentaient la proportion la plus élevée de propriétaires à Vancouver (près de 23 %), mais ceux de l'Asie du Sud n'étaient pas loin derrière. Dans le cas de Vancouver, l'achat d'une propriété dès les premiers temps de la période d'établissement est associé plus étroitement au groupe qui comprend le plus grand nombre de gens d'affaires immigrants.

Environ la moitié des ménages d'immigrants s'établissant dans les trois régions métropolitaines étaient composés de familles de deux parents avec enfants (tableau 11)<sup>2</sup>. La proportion de cette catégorie de ménages était quelque peu

plus faible à Montréal et légèrement supérieure à Vancouver, ce qui semble logique étant donné la différence de profil des immigrants dans chaque centre (davantage de réfugiés à Montréal, plus d'immigrants économiques à Vancouver). Les données de l'ELIC démontrent que la tactique plurifamiliale est adoptée rapidement, en particulier à Toronto et à Vancouver où, respectivement, un ménage sur sept ou huit tombe dans cette catégorie. À Montréal, où s'installent un plus grand pourcentage de jeunes couples avec des enfants et de jeunes célibataires et où le marché de l'habitation est plus accessible parce que les loyers sont moins chers, l'incidence de ce type de ménage est plus faible.

Une proportion relativement élevée de ménages d'immigrants dans les trois régions métropolitaines vivent dans un logement surpeuplé (défini dans cette étude comme les ménages qui ont plus d'une personne par pièce et qui suit la définition utilisée pour le recensement concernant le surpeuplement, c'est-à-dire lorsqu'il y a plus d'une personne par pièce dans un ménage utilisée exclusivement à des fins commerciales)<sup>3</sup>. Ici encore, pour les raisons énoncées précédemment, le surpeuplement est moins important à Montréal que dans les deux autres centres, mais même là un ménage d'immigrants sur cinq fait face au problème. De plus, le niveau de surpeuplement est particulièrement élevé chez les ménages de réfugiés installés à Montréal. À Toronto et Vancouver, les immigrants venus au Canada rejoindre leur famille, ou arrivés comme réfugiés, sont plus susceptibles d'être logés à l'étroit. En raison du coût de

location élevé à Toronto, le surpeuplement y est en général plus important dans cette région métropolitaine.

Le niveau de surpeuplement chez les immigrants d'origine européenne différait toutefois étonnamment de celui des groupes ethnoculturels des minorités visibles. Dans les trois régions métropolitaines, les membres des groupes des minorités visibles ont deux fois plus de chance d'avoir plus d'une personne par chambre dans leur logement. Deux formes de surpeuplement semblent exister chez ces groupes. D'une part, certains groupes, comme les Asiatiques du Sud, affichent à la fois une grande proportion de propriétaires d'habitation et de logements surpeuplés. Le surpeuplement, dans ce cas-ci, est relié à la tactique d'accession à la propriété. Pour d'autres groupes cependant, et plus particulièrement dans le cas extrême des Asiatiques de l'Ouest installés à Montréal, le surpeuplement est associé à de faibles revenus.

Le tableau 14 présente un portrait plus détaillé de la relation entre le revenu et le logement; dans ce tableau et les suivants sur le revenu, nous nous intéressons exclusivement à la grande majorité des nouveaux arrivants qui n'ont pas acheté d'habitation. Nous mettons en évidence deux points élémentaires mais importants concernant ces données. Premièrement, la moitié, ou plus, des nouveaux arrivants qui résident dans les trois centres et ne sont pas propriétaires de leur logement dépensent au moins 50 % du revenu total du ménage pour le logement. Deuxièmement, ce rapport est similaire dans les trois RMR. Le coût plus élevé du logement locatif est essentiellement compensé par l'accès

<sup>2</sup> Notons que les totaux ne correspondent pas d'un tableau de l'ELIC à l'autre. La raison de cet écart fait l'objet d'un examen dans les rapports sur les RMR.

<sup>3</sup> Il faut noter que cette définition diffère de la norme nationale d'occupation, qui prend en compte les variables relatives à la composition des ménages comme l'âge et le genre ainsi que le statut marital et parental, et établit si le logement a suffisamment de chambres pour la taille et la constitution du ménage.

plus grand à l'emploi et aux revenus plus élevés des ménages qui y sont associés. Environ 48 % des répondants de l'ELIC installés à Toronto avaient trouvé un emploi au moment de l'enquête, comparativement à 39 % à Vancouver et 31 % à Montréal.

Étant donné la nette différence dans le niveau de surpeuplement vécu par les nouveaux arrivants d'origine européenne comparativement à ceux des minorités visibles dont nous avons fait état précédemment, les lecteurs pourraient trouver surprenant que les deux groupes subissent des contraintes financières similaires sur le marché de l'habitation des trois centres métropolitains (tableau 15). En fait, bien qu'il y ait quelques exceptions comme les Asiatiques du Sud à Vancouver et les Asiatiques du Sud-Est à Montréal (un groupe relativement petit), en général, la très grande majorité des ménages dans les trois RMR, dans toutes les collectivités ethnoculturelles, consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. En d'autres mots, les ménages d'immigrants d'origine européenne et ceux des minorités visibles dépensent une proportion similaire de leur revenu pour se loger, mais le premier groupe paraît bénéficier de meilleures conditions de logement.

Les nouveaux arrivants ne comptent pas cependant que sur leur seul revenu pour subvenir à leurs besoins en logement. La plupart arrivent au Canada avec des économies. En fait, les immigrants de la catégorie des travailleurs qualifiés, catégorie d'entrée au Canada la plus importante de toutes, seront admis au Canada seulement s'ils disposent de fonds suffisants pour pourvoir à leurs besoins pendant les six premiers mois de leur installation (mais seulement trois mois dans le cas de

travailleurs qualifiés sélectionnés pour entrer au Québec). Comme la première vague d'entrevues de l'ELIC a eu lieu environ six mois après l'arrivée, nous ne pouvons comprendre les habitudes de consommation de ces nouveaux arrivants par rapport au logement sans savoir de quelles économies et de quels revenus ils disposent. Heureusement, l'ELIC comprend des données sur ces deux éléments. Pour comprendre le rôle que pourraient jouer les économies des nouveaux arrivants dans le contexte de leur situation résidentielle, nous avons élaboré un indice spécial de pressions liées au logement pour le sous-ensemble des répondants à l'enquête qui n'étaient pas propriétaires. Nous avons émis l'hypothèse que les économies constituent un tampon financier qui permettrait aux nouveaux arrivants de couvrir une portion (pouvant atteindre 100 %) de leurs coûts de logement. En combinant ces données sur les économies avec les proportions « revenu/logement » déclarées, nous avons créé trois catégories de pressions liées au logement, qui vont de *Pas de pressions liées au logement* à *Pressions extrêmes liées au logement* (tableau 16).

Le classement que nous avons effectué à partir de notre indice de pressions liées au logement révèle un nouveau portrait des défis financiers auxquels se heurtent les nouveaux arrivants au Canada. Les immigrants qui s'établissent à Vancouver arrivent avec le niveau d'économies moyen le plus élevé et, six mois plus tard, sont relativement en bonne position sur le marché de l'habitation comparativement à ceux des deux autres RMR. Seulement 43 % des nouveaux arrivants qui s'installent à Toronto (comparativement

à 58 % à Vancouver) ont un revenu ou des économies suffisants pour une autre année de dépenses de logement raisonnables, et un ménage sur quatre appartient à la catégorie précaire de *pressions extrêmes*. À Montréal, la situation est encore pire malgré les frais de location peu élevés. Un petit peu plus du tiers des ménages sont en situation de *pressions extrêmes* sur le marché de l'habitation, et un autre quart subissent des *pressions modérées à élevées*. Les immigrants établis à Montréal affichent le plus faible taux d'emploi, les revenus les plus bas, et le tampon financier sous forme d'économies le plus petit, par rapport à ceux résidant à Toronto et Vancouver.

Comme prévu, l'étendue des pressions liées au logement varie d'un groupe culturel à l'autre, mais pas nécessairement de la façon qu'on aurait prédite d'après la documentation sur l'établissement des immigrants au Canada. En particulier, dans les trois RMR, les nouveaux arrivants qui se sont déclarés Européens (« Blancs ») étaient en moyenne plus susceptibles de subir des pressions liées au logement. Comme nous l'avons fait remarquer précédemment, les nouveaux arrivants d'origine européenne vivent moins à l'étroit dans leur logement, mais cette pratique de consommation par rapport au logement s'accompagne de coûts substantiels pour les ménages de ce groupe, et leur niveau de difficultés financières est élevé. Le nombre de répondants des minorités visibles dans l'ELIC est suffisant pour permettre d'obtenir des précisions sur les différents groupes. La situation des Asiatiques de l'Est, qui consacrent une proportion très élevée de leur revenu au logement (tableau 15), apparaît bien

## Rapport de recherche

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

meilleure lorsqu'on prend en compte leurs substantielles économies; la proportion de ceux qui tombent dans les catégories *pressions modérées à extrêmes* est sous la moyenne dans les trois centres. Fait important, le niveau de pressions liées au logement varie de manière étonnante d'une RMR à l'autre dans la plupart des autres groupes. Les arrivants qui se sont déclarés Noirs, par exemple, sont confrontés au plus élevé niveau de difficultés financières de tous les groupes du marché de l'habitation de Toronto, ce qui n'est tout simplement pas le cas à Montréal. De même, les nouveaux arrivants Asiatiques du Sud installés à Toronto surmontent des défis financiers de loin supérieurs pour s'assurer un logement dans cette ville comparativement à Vancouver ou à Montréal. Bien que les données soient limitées, il semble que les nouveaux arrivants latino-américains et de l'Asie de l'Ouest subissent eux aussi de graves pressions liées au logement à Montréal et à Toronto, sous l'effet combiné de faibles niveaux de revenu et d'économies.

On a demandé aux répondants de l'ELIC quelles étaient les plus grandes difficultés rencontrées dans l'obtention d'un logement, et quelles formes d'aide ils avaient reçues dans leur recherche de logement. Malheureusement, la plupart de ces données ont été supprimées à cause des contraintes relatives à la confidentialité (la taille de l'échantillon était petite puisque seuls ceux qui avaient vécu des difficultés sur le marché de l'habitation y avaient répondu). Comme pour toutes les données de l'ELIC examinées jusqu'à présent, les nouveaux arrivants installés à Toronto et Vancouver ont indiqué que le coût était leur principal obstacle sur le marché de l'habitation alors qu'à Montréal, la difficulté à obtenir du financement ou à trouver une caution était tout aussi importante que le coût. La petite quantité de données dont les chercheurs disposaient laisse penser que les divers groupes d'immigrants s'appuient sur différentes sources pour obtenir des informations sur le logement. À Montréal et à Toronto, par exemple, les répondants admis comme

travailleurs qualifiés ont utilisé intensément des réseaux familiaux et parentaux au cours de leur recherche de logement, alors que les réfugiés ont rarement pu y avoir recours. Certains détails concernant des groupes en particulier sont également intrigants. Par exemple, à Toronto et à Vancouver, les nouveaux arrivants de l'Asie de l'Est étaient en général bien plus en mesure de mettre leurs réseaux d'amis à contribution dans la recherche d'un logement que ne l'étaient les membres des autres groupes. Les données concernant le recours aux réseaux sociaux sur le marché de l'habitation sont intéressantes. Toutefois, elles sont insuffisantes pour nous permettre de faire des généralisations fermes sur cette importante question.

# CONCLUSIONS

Toute étude transversale d'un phénomène dynamique complexe comme l'établissement des immigrants soulève inévitablement autant de questions qu'elle n'en résout. Nous avons utilisé deux ressources pour dresser le portrait de la participation des immigrants aux marchés de l'habitation de Montréal, Toronto et Vancouver au début de la présente décennie. Nous soulignons l'importance du moment où nos données ont principalement été recueillies, c'est-à-dire en 2001, période de conditions économiques relativement favorables et à l'orée d'une montée majeure des prix du logement dans l'ensemble du pays. De plus, le gouvernement du Canada a modifié la politique sur l'immigration au début des années 1990, en augmentant la proportion d'immigrants de la composante économique, ceux qui sont les plus susceptibles de réussir sur le marché du travail canadien. Compte tenu de ce contexte, on s'attendrait à ce que les immigrants soient en bonne position sur le marché de l'habitation des régions métropolitaines du Canada en 2001.

Plusieurs indices portent à croire que cette hypothèse est fondée. Premièrement, notre brève comparaison des données des recensements de 1996 et de 2001 révèle que les immigrants étaient généralement

en meilleure situation en termes de logement dans cette dernière année : le revenu des ménages a crû plus rapidement que les frais de location et le prix de l'immobilier dans cet intervalle de cinq ans. Deuxièmement, les données de l'ELIC indiquent qu'une proportion surprenante de nouveaux arrivants, qui n'étaient au Canada que depuis six mois, possédaient une habitation en 2001-2002. On peut généraliser davantage sur ce point. Selon le recensement, il semble y avoir un « effet immigrant » sur le marché de l'habitation : pendant leurs 10 premières années au Canada, plus d'immigrants réussissent à acquérir une propriété que ne le laisserait supposer leur revenu. Ils y parviennent, comme nous l'avons suggéré, en constituant des ménages de plus grande taille pour mettre en commun leurs revenus, ainsi qu'en utilisant les économies qu'ils ont apportées au Canada. Troisièmement, une proportion relativement faible de nouveaux arrivants, dans les trois RMR, ont indiqué éprouver des difficultés sur le marché de l'habitation. (Mendez et coll., 2006) Enfin, les données indiquent clairement que la situation résidentielle des immigrants s'améliore avec le temps. En fait, les immigrants qui sont au Canada depuis plus de 20 ans sont, dans une certaine mesure, mieux logés que la population native du Canada.

Mais, d'un autre côté, les données analysées ici soulèvent un certain nombre de questions préoccupantes. Cette trajectoire de prospérité suppose un grand coût pour les nouveaux arrivants, qui consacrent une proportion élevée de leurs ressources financières au logement. Ils épuisent leurs économies, et environ la moitié du revenu du ménage est allouée au logement pendant les premières années de la période d'établissement. De plus, certains immigrants semblent pris au piège sur le marché de l'habitation, puisque nous constatons qu'une proportion importante d'immigrants au Canada depuis 5 ou 10 ans ou même plus longtemps (dans le recensement de 2001) dépensent une grande partie de leur revenu pour se loger. C'est le cas particulièrement pour les immigrants qui n'ont pas réussi à acheter une habitation.

Ces constats généraux indiquent quelques directions importantes en matière de politiques. Premièrement, le stock de logements abordables dans les régions métropolitaines principales ne suit pas le rythme de la demande. Jusqu'à récemment, les taux d'inoccupation chutaient et les loyers augmentaient quand de fortes cohortes d'immigrants s'établissaient au Canada. Même si le marché locatif s'est amélioré dans certaines villes, bon nombre des logements vacants sont parmi les plus chers sur le marché. Une grande majorité de ces nouveaux arrivants

comptent sur le marché locatif et, comme indiqué précédemment, beaucoup d'entre eux ont de la difficulté à trouver un logement compatible avec leurs ressources financières. Un stock de logements locatifs abordables plus important aiderait tout aussi bien les immigrants que les personnes nées au Canada.

Deuxièmement, les immigrants devraient disposer d'informations plus détaillées sur le marché canadien de l'habitation avant de venir au Canada.

Troisièmement, il n'y a aucun organisme en particulier responsable d'aider les nouveaux arrivants à entrer sur le marché canadien de l'habitation. Les gouvernements eux-mêmes n'offrent aucun service d'orientation aux immigrants; ce sont plutôt des organismes non gouvernementaux (ONG) subventionnés par le gouvernement qui jouent ce rôle. Lorsque les gouvernements établissent dans quelle mesure ils vont accorder des fonds aux ONG, ils le font en fonction de l'ensemble de services particuliers qui devraient être offerts aux nouveaux arrivants. En d'autres mots, les ONG sont subventionnés pour fournir certains types de services liés relatifs à l'établissement, comme l'enseignement de la langue et le counselling d'emploi, et pas d'autres. Ils adaptent les services offerts en conséquence. La majorité des ONG (c'est-à-dire ceux de la plupart des provinces) reçoivent des fonds pour fournir des services d'orientation de base en matière de logement et diriger les immigrants vers d'autres services de logement plus spécialisés. En général, ils ne sont pas subventionnés pour aider directement les immigrants à trouver un logement (à l'exception des réfugiés pris en charge par le gouvernement). Cette situation, nous pensons, devrait changer. Les ONG devraient être encouragés, avec le financement approprié, à développer

de l'expertise et des services additionnels dans le domaine du logement. La plupart des nouveaux arrivants comptent sur des amis et des membres de leur famille pour les aider à se loger; néanmoins, il est important que les ONG rejoignent ceux qui pourraient bénéficier d'une assistance plus formelle.

Au-delà de ces résultats d'ordre général, nos rapports ont mis en lumière la spécificité des marchés de l'habitation à Montréal, Toronto et Vancouver, en particulier en ce qui a trait à la place que les immigrants y occupent. Montréal accueille proportionnellement un bien plus petit nombre d'immigrants que les deux autres RMR examinées ici. La vaste majorité des nouveaux immigrants entrent sur le marché locatif de Montréal, souvent cataloguée « ville de locataires ». Même les immigrants qui sont à Montréal depuis longtemps ont encore une proportion de propriétaires bien inférieure à celles de leurs homologues établis à Toronto et Vancouver (bien que leurs proportions soient élevées par rapport à la population totale de Montréal). Les revenus inférieurs sont en partie responsables de la plus faible proportion de propriétaires, aussi bien chez les immigrants que pour l'ensemble de la population. Mais cette question comporte un autre aspect : les loyers sont relativement abordables à Montréal. Par conséquent, les immigrants peuvent vivre dans de plus petits ménages et dans des logements moins surpeuplés que dans les autres RMR. Toutefois, beaucoup d'immigrants établis à Montréal font face à une crise d'abordabilité du logement similaire, en particulier les nouveaux arrivants. Malgré la plus grande ouverture du marché de l'habitation à Montréal, les immigrants à faible revenu qui habitent cette ville doivent relever les mêmes défis à cet égard que ceux qui vivent ailleurs.

Par contre, des trois RMR, c'est Toronto qui reçoit le nombre absolu le plus grand d'immigrants au Canada et abrite aussi la plus grande partie des immigrants, y compris les nouveaux arrivants. Comme indiqué précédemment, il s'agit là d'une population excessivement variée en ce qui concerne la région d'origine, la catégorie à l'admission, et la situation socio-économique. À Toronto, les revenus sont, de manière générale, élevés comparativement au reste du Canada, et les immigrants qui y sont installés affichent des taux d'activité et de revenu bien supérieurs à ceux de Montréal ou de Vancouver. Le taux de possession d'une habitation est donc relativement élevé parmi les immigrants de Toronto, en particulier ceux qui habitent au Canada depuis 20 ans et plus. C'est le cas aussi pour les immigrants récents pris en compte dans la cohorte du recensement de 1996-2001 ainsi que dans les données de l'ELIC sur les nouveaux arrivants. L'ELIC, en fait, apporte une importante nuance sur ce point : les immigrants des catégories Famille et Gens d'affaires comportent, de loin, la plus grande proportion de propriétaires parmi les nouveaux arrivants. Cependant, tous les immigrants ne bénéficient pas de cette prospérité. Les propriétaires d'habitation sont aux prises avec des paiements élevés par rapport à leur revenu, et les locataires de Toronto ont les loyers les plus chers au Canada. Bien que le revenu des immigrants établis à Toronto soit plus élevé (comparativement à Montréal et Vancouver), ces immigrants font face à de vifs problèmes d'abordabilité. Bon nombre d'entre eux tentent de surmonter les barrières financières en les « partageant », c'est-à-dire en demeurant dans des ménages plurifamiliaux. C'est particulièrement vrai chez les groupes des minorités visibles, et beaucoup moins chez

ceux d'origine européenne. Ensemble, les données de l'ELIC et du recensement montrent que ces problèmes surgissent presque immédiatement pour les nouveaux arrivants, et durent en outre longtemps. Un grand nombre de ceux qui se retrouvent marginalisés dans le marché de l'habitation de Toronto le demeurent malgré la tendance plus générale à la progression vers une meilleure situation résidentielle. La probabilité de marginalisation à long terme est particulièrement élevée pour les réfugiés, et préoccupante.

La situation à Vancouver présente un grand nombre d'aspects distinctifs. Vancouver reçoit, de loin, la plus grande partie des immigrants de l'Asie de l'Est et du Sud, et les deux groupes ont réussi à atteindre un haut taux de possession d'une habitation. Il est intéressant de noter que ces groupes comportent une proportion élevée de propriétaires dans les trois RMR, mais ils sont plus importants, en nombre, à Vancouver. Par conséquent, nous observons la plus forte indication de « l'effet immigrant » dans le marché de l'habitation de Vancouver, et c'est là que le concept d'évolution vers une meilleure

situation résidentielle trouve sa meilleure application. Ce résultat survient en réalité très rapidement, puisque les groupes particuliers d'immigrants qui s'établissent à Vancouver, spécialement ceux d'Asie de l'Est, arrivent avec des économies qu'ils investissent dans le marché de l'immobilier. Ceux de l'Asie du Sud, par contre, sont plus enclins à recourir à la tactique plurifamiliale pour accéder à la propriété. Il est important de reconnaître que l'accession à la propriété, qu'elle se réalise au moyen d'un achat ou par la tactique du surpeuplement, requiert des sacrifices (en termes d'économies ou d'espace, ou les deux). Aussi, l'évolution vers une meilleure situation résidentielle n'est pas le lot de tous; les données indiquent clairement, à Vancouver tout comme à Toronto et Montréal, qu'un nombre important d'immigrants sont victimes de marginalisation à long terme sur le marché de l'habitation.

Pour résumer le plus succinctement possible nos résultats, notre étude des immigrants sur les marchés de l'habitation des plus importantes régions métropolitaines du Canada montre qu'avec le temps, beaucoup d'immigrants connaissent une « évolution » vers une meilleure situation résidentielle (c'est-à-dire qu'avec le temps, leurs conditions de vie s'améliorent et ils rejoignent en fin de compte le niveau général en accédant à la propriété); ils y parviennent en consentant des sacrifices énormes comme nouveaux arrivants. Ils ne participent pas tous à cette trajectoire positive, et nous observons une bifurcation dans la situation à long terme des immigrants sur le marché de l'habitation; cette bifurcation commence à prendre forme rapidement, et ceux qui accèdent à la propriété achètent fréquemment une habitation même si leur revenu est peu élevé (« l'effet immigrant »). Des différences structurelles existent entre la situation résidentielle des immigrants d'origine européenne et celle des immigrants des minorités visibles, même s'il y a d'importants écarts au sein de ces catégories primaires.

**Tableau I** Mode d'occupation, revenu et coûts mensuels de logement selon la période d'immigration, 2001, RMR de Toronto, Montréal et Vancouver

		Nombre de ménages	% de propr.	Revenu moyen des propr.(\$)	Moyenne mensuelle des principaux paiements des propriétaires (\$)	% des paiements des propr. compar. au revenu	% de loc.	Revenu moyen des locataires (\$)	Loyer mensuel moyen (\$)	% du revenu consacré au loyer
Toronto	Total	1 625 980	63,4	94 706	1 171	14,8	36,6	45 728	870	22,8
	Immigrants	859 665	63,7	84 016	1 144	16,3	36,3	41 399	832	24,1
	Immigrés 1996-2001	109 440	32,0	64 570	1 443	26,8	68	38 591	890	27,7
Montréal	Total	1 411 835	50,3	72 951	845	13,9	49,7	34 624	568	19,7
	Immigrants	297 785	48,1	68 016	883	15,6	51,9	32 994	572	20,8
	Immigrés 1996-2001	36 450	10,8	61 445	1 082	21,1	89,2	28 611	550	23,1
Vancouver	Total	750 250	61,2	77 083	1 057	16,5	38,8	41 640	814	23,5
	Immigrants	303 490	66,3	70 196	1 053	18,0	33,7	38 897	798	24,6
	Immigrés 1996-2001	45 060	40,9	48 678	1 207	29,8	59,1	35 067	820	28,1

Source : Recensement du Canada, 2001, tableaux spéciaux préparés pour les Centres d'excellence Metropolis

## Rapport de recherche

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

**Tableau 2** Pourcentage du revenu total du ménage consacré aux coûts mensuels de logement par sous-groupe d'origine ethnique et de minorité visible, 2001, RMR de Toronto, Montréal et Vancouver

	Toronto		Montréal		Vancouver	
	Prop.	Locataires	Prop.	Locataires	Prop.	Locataires
Total	16,3	24,1	15,6	20,8	18,0	24,6
Total pour les minorités visibles	19,3	24,7	17,9	21,4	20,7	25,7
Noirs	22,1	25,3	20,1	22,2	22,7	22,5
Asiatiques du Sud	19,6	24,4	15,5	20,2	21,8	20,8
Chinois	17,3	26,3	17,2	22,8	19,4	28,0
Asiatiques du Sud-Est	19,6	22,3	15,8	18,4	25,5	29,2
Philippins	18,2	19,2	16,3	15,9	21,6	20,7
Arabes/ de l'Asie de l'Ouest	23,3	29,2	18,3	22,9	25,0	30,8
Latino-américains	22,4	23,2	20,6	22,5	25,6	26,1
Toutes les autres origines ethniques	14,0	23,1	14,6	20,1	14,6	23,2
Îles Britanniques	12,9	21,9	11,3	19,8	14,4	22,6
Français	14,1	22,1	13,9	19,6	14,7	22,3
Canadiens	16,5	24,8	14,7	20,2	16,7	22,3
Autres origines ethniques européennes	14,2	23,5	15,0	19,9	14,7	23,7
Polonais	16,4	22,9	14,8	20,8	18,5	23,2
Italiens	13,0	23,5	15,3	18,9	14,4	23,3
Autres origines ethniques simples ou multiples	18,2	24,1	15,3	21,6	16,5	25,9

Source : Recensement du Canada, 2001, tableaux spéciaux préparés pour les Centres d'excellence Metropolis

**Tableau 3** Changements dans le prix des habitations et les loyers, entre 1996 et 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

		1996	2001	Taux de changement en dollars indexés
Prix moyen des habitations (SIA)	Montréal	105 729	125 744	8,3
	Toronto	196 476	251 508	17,4
	Vancouver	288 268	285 910	-11,4
Loyer moyen d'un appartement de deux chambres	Montréal	491	529	-2,9
	Toronto	819	1 027	14,8
	Vancouver	845	919	-1,8

NOTE : on a utilisé un taux de 10,6 % de l'IPC pour calculer le changement des prix dans l'immobilier et ceux des loyers.

Source : SCHL, *L'Observateur du logement au Canada 2005*.

**Tableau 4** Changements dans le prix des habitations et les proportions de propriétaires entre 1996 et 2001 selon la période d'immigration, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

		1996			2001			Changement de 1996 à 2001	
		Nombre de ménages	Revenu moyen des ménages	% de propr.	Nombre de ménages	Revenu moyen des ménages	% de propr.	Chang. dans le revenu des ménages	Chang. dans le % de propr.
Montréal	Total	1 335 975	44 715	48,5	1 411 835	53 903	50,3	9,9	1,8
	Immigrants	275 130	41 890	49,1	297 785	49 836	48,1	8,4	-1,0
	Immigrés depuis moins de 10 ans	74 270	27 693	16,8	74 780	36 037	17,5	19,5	0,7
Toronto	Total	1 479 955	60 382	58,5	1 625 980	76 774	63,4	16,5	4,9
	Immigrants	751 635	54 577	59,3	859 665	68 562	63,7	15,0	5,2
	Immigrés depuis moins de 10 ans	220 940	39 503	33,7	235 205	52 342	41,3	21,9	7,6
Vancouver	Total	684 690	54 316	59,5	750 250	63 313	61,2	6,0	1,7
	Immigrants	258 190	51 789	66,5	303 490	59 664	66,3	4,6	-0,2
	Immigrés depuis moins de 10 ans	78 880	39 117	56,5	95 085	46 446	52,3	8,1	-4,2

NOTE : on a utilisé un changement de 10,6 % de l'IPC pour calculer le changement dans le revenu des ménages.

Source : Recensement du Canada, 2001, tableaux spéciaux préparés pour les Centres d'excellence Metropolis

## Rapport de recherche

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

**Tableau 5** Dépenses de logement et revenu des propriétaires selon la période d'immigration, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

		Pourcentage de ménages consacrant au moins 30 % pour le logement	Revenu total moyen des ménages (\$)	Moyenne mensuelle des principaux paiements des propriétaires (\$)
Montréal	Total	15,9	28 351	1 172
	Immigrants	23,3	29 246	1 200
	Immigrés entre 1996 et 2001	36,7	27 917	1 167
Toronto	Total	21,5	40 100	1 540
	Immigrants	25,2	38 822	1 533
	Immigrés entre 1996 et 2001	49,7	36 533	1 616
Vancouver	Total	24,0	38 914	1 544
	Immigrants	29,4	36 878	1 559
	Immigrés entre 1996 et 2001	53,3	28 149	1 495

Source : Recensement du Canada, 2001, tableaux spéciaux préparés pour les Centres d'excellence Metropolis

**Tableau 6** Dépenses de logement et revenu des locataires selon la période d'immigration, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

		Pourcentage de ménages consacrant au moins 30 % pour le logement	Revenu total moyen des ménages (\$)	Loyer mensuel moyen (\$)
Montréal	Total	36,4	13 322	603
	Immigrants	40,0	13 441	612
	Immigrés entre 1996 et 2001	46,2	11 132	573
Toronto	Total	42,2	20 805	897
	Immigrants	44,7	19 851	872
	Immigrés entre 1996 et 2001	52,1	18 711	935
Vancouver	Total	43,2	18 970	849
	Immigrants	46,0	18 746	869
	Immigrés entre 1996 et 2001	52,8	16 809	904

Source : Recensement du Canada, 2001, tableaux spéciaux préparés pour les Centres d'excellence Metropolis

**Tableau 7** Pourcentage de propriétaires et de locataires déboursant au moins 30 % en coûts de logement selon la période d'immigration, 1996 et 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

		Montréal		Toronto		Vancouver	
		1996	2001	1996	2001	1996	2001
Propriétaires	Total	19,3	15,9	23,9	21,5	23,4	24,0
	Immigrants	27,7	23,3	27,7	25,2	29,5	29,4
	Immigrés il y a moins de 10 ans	43,3	33,5	48,0	41,6	50,1	45,9
Locataires	Total	57,2	36,4	44,0	42,2	46,7	43,2
	Immigrants	50,5	40,0	50,5	44,7	49,9	46,0
	Immigrés il y a moins de 10 ans	55,0	41,8	52,0	46,3	55,0	48,5

Source : Recensement du Canada, 2001, tableaux spéciaux préparés pour les Centres d'excellence Metropolis

**Tableau 8** Pourcentage de propriétaires et de locataires déboursant au moins 50 % en coûts de logement selon la période d'immigration, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

	Montréal		Toronto		Vancouver	
	Prop.	Loc.	Prop.	Loc.	Prop.	Loc.
Total	6,3	18,1	7,8	20,0	9,6	22,3
Immigrants	9,2	20,4	9,9	21,6	13,5	24,4
Immigrés entre 1996 et 2001	15,7	27,8	25,0	30,9	33,3	33,1

Source : Recensement du Canada, 2001, tableaux spéciaux préparés pour les Centres d'excellence Metropolis

## Rapport de recherche

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

**Tableau 9** Pourcentage de propriétaires et de locataires déboursant au moins 30 ou 50 % en coûts de logement, par ménages des minorités visibles et d'origine européenne, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

			Population totale	Ménages des minorités visibles	Ménages d'origine européenne
Montréal	Coûts de logement représentant au moins 30 % du revenu	Propriétaires	23,3	28,0	21,3
		Locataires	40,0	40,1	39,8
	Coûts de logement représentant au moins 50 % du revenu	Propriétaires	9,2	11,6	8,2
		Locataires	20,4	21,7	18,8
Toronto	Coûts de logement représentant au moins 30 % du revenu	Propriétaires	25,2	31,4	20,1
		Locataires	44,7	44,1	45,9
	Coûts de logement représentant au moins 50 % du revenu	Propriétaires	9,9	12,9	7,5
		Locataires	21,6	21,8	21,2
Vancouver	Coûts de logement représentant au moins 30 % du revenu	Propriétaires	29,4	36,3	19,5
		Locataires	46,0	47,7	43,5
	Coûts de logement représentant au moins 50 % du revenu	Propriétaires	13,5	18,1	6,9
		Locataires	24,4	27,1	20,4

Source : Recensement du Canada, 2001, tableaux spéciaux préparés pour les Centres d'excellence Metropolis

**Tableau 10** Nombre de propriétaires selon la catégorie à l'admission, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

		Nombre	Famille	Trav. qualifiés	Autres cat. économ.	Réfugiés	Total
Montréal	Total	21 350	4 450	14 900	750	1 250	21 350
	Propriétaires d'habitation (nombre, %)	1 200	15	2	20	x	6
Toronto	Total	74 250	19 400	49 000	3 350	2 500	74 250
	Propriétaires d'habitation (nombre, %)	12 950	39	8	37	x	17
Vancouver	Total	24 000	6 450	13 250	3 250	1 050	24 000
	Propriétaires d'habitation (nombre, %)	4 850	34	11	37	x	20,2

Source : ELIC, fichier principal

**Tableau 11** Structure des ménages par RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

	Montréal	Toronto	Vancouver
Nombre	21 550	73 350	24 500
Couple avec enfant (s) [%]	44	50	56
Couple sans enfant [%]	23	17	16
Famille monoparentale [%]	4	3	3
Personne seule [%]	16	8	6
Famille avec personne (s) non apparentée (s) [%]	4	6	5
Ménage multifamilial [%]	10	16	13

Source : ELIC, fichier principal

**Tableau 12** Catégorie d'immigrants selon le niveau de surpeuplement<sup>§</sup> et la RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

	Montréal		Toronto		Vancouver	
	Total	Surpeuplé [%]	Total	Surpeuplé [%]	Total	Surpeuplé [%]
Famille	4 300	23,3	19 350	30,7	5 850	35,0
Travailleurs qualifiés	14 850	15,5	48 100	24,1	12 800	19,1
Autre catégorie économique	700	28,6	3 150	27,0	2 800	16,1
Réfugiés	1 150	65,2	2 500	52,0	950	42,1
Total	21 000	20,2	73 100	26,9	22 400	23,9

Source : ELIC, fichier principal

<sup>§</sup> Il faut noter que dans cette étude sont définis comme surpeuplés les logements où il y a plus d'une personne par pièce et que cette définition de surpeuplement suit celle du recensement, où loger à l'étroit est défini comme une situation où il y a plus d'une personne par pièce dans un ménage, à l'exclusion des salles de bains, des vestibules, et des pièces utilisées exclusivement à des fins d'affaires. Cette définition diffère de la norme nationale d'occupation, qui prend en compte les variables relatives à la composition des ménages comme l'âge et le genre ainsi que le statut marital et parental, et établit si le logement a suffisamment de chambres pour la taille et la constitution du ménage.

## Rapport de recherche

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

**Tableau 13** Surpeuplement selon le groupe culturel et par RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

	Montréal		Toronto		Vancouver	
	Total	Plus d'une personne par pièce [%]	Total	Plus d'une personne par pièce [%]	Total	Plus d'une personne par pièce [%]
Asiatiques du Sud	1 450	48	26 500	32	4 050	42
Noirs	2 000	25	2 650	21		
Philippins			4 650	33	2 200	25
Latino-américains			1 500	10		
Asiatiques du Sud-Est (excl. les Philippins)			1 000	15		
Arabes			1 350	30		
Asiatiques de l'Ouest (excl. les Arabes)	650	69	3 500	24		
Asiatiques de l'Est (Chinois, Japonais et Coréens)	3 650	16	19 450	30	10 750	21
Tous les autres groupes des minorités visibles	6 950	22			2 650	25
Minorité non visible (Européens)	6 100	8	11 750	12	3 000	12
Total	20 800	20	72 350	27	22 650	24

Source : ELIC, fichier principal

**Tableau 14** Coût du logement par rapport au revenu pour les non-propriétaires par RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

	Montréal	Toronto	Vancouver
Nombre de nouveaux arrivants non propriétaires d'une habitation	20 250	61 400	19 400
Logés gratuitement (%)	3	4	3
Ont dépensé moins de 30 % du revenu pour le logement (%)	22	16	20
Ont dépensé de 30 à 49,9 % du revenu pour le logement (%)	22	18	17
Ont dépensé 50 % ou plus du revenu pour le logement (%)	50	56	51
Ne savaient pas ou n'ont pas répondu (%)	4	7	9

Source : ELIC, fichier principal

**Tableau 15** Non-propriétaires déboursant au moins 30 % du revenu pour le logement, selon le groupe ethnoculturel et la RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

	Montréal	Toronto	Vancouver
Nombre	14 350	45 100	13 150
Asiatiques du Sud (%)	59	77	42
Noirs (%)	60	74	
Latino-américains (%)	67	78	
Asiatiques du Sud-Est (incl. les Philippins) [%]	44	68	70
Arabes (%)	80	75	
Asiatiques de l'Ouest (excl. les Arabes) [%]	77	86	
Asiatiques de l'Est (Chinois, Japonais et Coréens) [%]	90	85	85
Toutes les autres minorités visibles (%)			85
Minorités non visibles (Européens) [%]	69	81	72
Total (%)	74	80	75

Source : ELIC, fichier principal

**Tableau 16** Structure de l'indice des pressions liées au logement (pour les non-propriétaires seulement)

	Proportion du revenu dépensé pour le logement	Et/Ou	Solde des économies au moment de l'entrevue
Pas de pressions	0 à 30 %	OU	Les économies représentent au moins 12 mois de coûts de logement
Pressions modérées à intenses	30 % jusqu'à plus de 100 %	ET	Les économies représentent moins de 12 mois de coûts de logement
Pressions intenses	50 % et plus	ET	Les économies représentent moins de 3 mois de coûts de logement

**Tableau 17** Ménages non propriétaires selon de niveau de difficultés financières et la RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

	Montréal	Toronto	Vancouver
Nombre	18 100	49 650	16 000
Pas de difficultés financières (%)	40	43	58
Difficultés financières modérées à intenses (%)	26	33	25
Difficultés financières extrêmes (%)	34	24	17

Source : ELIC, fichier principal

## Rapport de recherche

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

**Tableau 18** Ménages non propriétaires avec pressions liées au logement (modérées ou extrêmes) par groupe ethnoculturel et par RMR, 2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

	Montréal	Toronto	Vancouver
Nombre total de ménages	10 750	28 000	6 700
Asiatiques du Sud (%)	13	66	30
Noirs (%)	17	72	
Latino-américains (%)		68	
Asiatiques du Sud-Est (incl. les Philippins) [%]		57	54
Asiatiques de l'Ouest et Arabes [%]	80	69	
Asiatiques de l'Est (Chinois, Japonais et Coréens) [%]	15	34	32
Toutes les autres minorités visibles (%)	12		67
Minorité non visible (Blancs) [%]	63	68	57
Total	60	57	42

Source : ELIC, fichier principal.

# BIBLIOGRAPHIE

- Anisef, P., ET C. M. Lanphier (2003). *The world in a city*, Toronto, University of Toronto Press.
- Bezanson, R. Z. (2003). *Make Yourself at Home: Exploring Housing and Resettlement with Afghan Refugee Households in Kitchener-Waterloo, Ontario*, Waterloo, thèse de maîtrise non publiée, Department of Geography, University of Waterloo.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (2004). Série sur le logement selon les données du recensement de 2001 : *Numéro 7 - Ménages immigrants*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- Engeland, J., R. Lewis, et coll. (2005). *Évolution des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement au Canada, 1991-2001 : Tendances et conditions dans les régions métropolitaines de recensement*, Ottawa, Statistique Canada. [[http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/homadoin/maintrst/stda/stda\\_008.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/homadoin/maintrst/stda/stda_008.cfm)]
- Lapointe Consulting Inc. avec R. Murdie (1996). *Housing and Immigration - Immigrants and the Canadian Housing Market: Living Arrangements, Housing Characteristics and Preferences*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- Mendez, P., D. Hiebert, E. Wyly (2006). « Landing at Home: Insights on Immigration and Metropolitan Housing Markets from the Longitudinal Survey of Immigrants to Canada », *Canadian Journal of Urban Research* 15(2): 81-104.
- Murdie, R. (2005). « Pathways to Housing: The Experiences of Sponsored Refugees and Refugee Claimants in Accessing Permanent Housing in Toronto, Canada », Document présenté au *European Network for Housing Research Conference*, Reykjavik, Islande, juillet 2005.
- Murdie, R., V. Preston, S. Ghosh, et M. Chevalier (2006). *Immigrants and Housing: A Review of Canadian Literature From 1990 to 2005*, Rapport soumis à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, août 2006.
- Renaud, J. et coll. (2003). *What a Difference Ten Years Can Make! The Settlement Experience of Immigrants Admitted to Québec in 1989*, Québec, Les Publications du Québec. 222 p.
- Rose, D. et B. Ray (2001). « The Housing Situation of Refugees in Montréal Three Years after Arrival: The Case of Asylum Seekers who Obtained Permanent Residence », *Journal of International Migration and Integration - Revue de l'intégration et de la migration internationale* 2(4): 493-527.

# LA MOBILITÉ RÉSIDEN- TIELLE DES IMMIGRANTS AU CANADA: LES PREMIERS MOIS

**Jean Renaud et Karine Bégin, Centre d'études ethniques Université de Montréal**  
**Virginie Ferreira et Damaris Rose, INRS-Urbanisation, Culture et Société, Institut national de la recherche scientifique**

*Original de Canadian Journal of Urban Research, 2006, Volume 15, Issue 2, Supplement pages 67-81.*

## Résumé

Cet article examine un élément fondamental de l'établissement des nouveaux immigrants : leur établissement résidentiel. Plus spécifiquement on y étudie les facteurs qui déterminent la mobilité en début d'établissement par une analyse de la vitesse de sortie du tout premier logement au cours des six premiers mois suivant l'arrivée au Canada. Au nombre de ces facteurs seront tour à tour examinées certaines caractéristiques des ménages, certaines caractéristiques des individus, de même que leur effet différencié par région. Cette analyse sera réalisée sur les données de la première vague d'observation de l'*Enquête sur l'Établissement des Immigrants au Canada* (ELIC) réalisée environ après six mois de séjour (n=12 040). L'analyse est effectuée à l'aide de modèles de survie semi-paramétriques. Les résultats montrent que la mobilité résidentielle est tributaire de divers facteurs, tantôt associés aux caractéristiques des individus, tantôt reliés aux caractéristiques des ménages ou encore plus fortement au type de logement occupé.

Cependant, les processus tentent à être indifférenciés selon la ville de résidence des nouveaux arrivants.

**Mots-clés :** logement, mobilité résidentielle; immigration; établissement des immigrants; villes canadiennes; analyse longitudinale.

Si le logement constitue un besoin essentiel pour tout individu, il revêtirait une importance d'autant plus grande aux plans matériel et symbolique lorsqu'il s'agit de s'établir dans un nouveau pays, dans le sens qu'il représente un point d'ancrage pour un nouveau départ (Ray 1999; Ryan et Woodill 2000). Se loger est un des premiers, sinon le premier acte d'établissement qui sera posé par le nouvel arrivant à travers duquel se fera le premier contact avec la société d'accueil à l'échelle de la vie quotidienne. Dans ce contexte, la compréhension des premières démarches d'établissement résidentiel devient primordiale. Les nouveaux arrivants au Canada présentent des profils très diversifiés aux plans de leurs ressources économiques, leurs liens au marché du travail, leurs réseaux sociaux et leurs connaissances des marchés résidentiels dans les villes où ils atterrissent (Statistique Canada 2005). On peut donc présumer que si certains réussissent dès l'arrivée ou presque à accéder à un logement qui satisfera à leurs besoins ou aspirations pendant un bon bout de temps, d'autres seront portés à déménager un certain nombre de fois dans le but d'améliorer progressivement leur qualité de vie

résidentielle, de se rapprocher de son entourage social ou d'améliorer ses perspectives d'emploi. Par contre, les immigrants dont le statut économique demeure précaire font face à des choix résidentiels plus contraints; ceci peut amener à des déménagements fréquents et plus ou moins involontaires (ex. une augmentation de loyer), ce qui risque de nuire à leur stabilité personnelle et à leur insertion sociale. Pour ce groupe, la stabilité résidentielle peut signifier qu'on a réussi à trouver un logement abordable, sans doute à l'aide de leur réseau social (Bernèche et Martin 1986; Miraftab 2000; Ray 1998); celui-ci correspondrait plus ou moins bien à leurs autres besoins. La mobilité ou stabilité résidentielles des nouveaux arrivants et les trajectoires ou « carrières » résidentielles construites à partir de ces dynamiques peuvent donc revêtir plusieurs sens différents et les ajustements résidentiels des nouveaux immigrants au cours des premiers mois et années de leur établissement n'évoluent pas en vase clos et doivent être interprétés à lumière des actes d'établissement posés par l'immigrant dans d'autres domaines de sa vie (Murdie et coll., 1999; Özüerkren et van Kempen 2002), en tenant compte des filtres et des barrières auxquels ils feraient face sur le marché résidentiel (Bolt et van Kempen 2002; Murdie 2002).

Les transitions résidentielles des immigrants récents méritent donc d'être examinées dans une perspective longitudinale, ce

qui n'a pas été possible à l'échelle canadienne jusqu'à très récemment, avec la réalisation de l'*Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada* (ELIC) et la mise à la disposition des chercheurs des micro-données de celle-ci. La population cible de cette enquête est constituée des immigrants arrivés au Canada entre octobre 2000 et septembre 2001, âgés de 15 ans et plus, et qui ont présenté une demande d'immigration à une mission canadienne à l'étranger. Ce sont 12 040 immigrants qui ont été sélectionnés et ont participé à la première vague d'entrevue au terme d'environ six mois de résidence (Statistique Canada 2003 et 2005)<sup>1</sup>. Ces mêmes immigrants ont été également sollicités pour prendre part à une deuxième et une troisième vague d'entrevues, respectivement après deux ans et quatre ans d'établissement. L'enquête a permis d'amasser de l'information sur une variété de facettes de l'établissement des immigrants. Des thèmes tels les caractéristiques sociodémographiques du répondant, les compétences linguistiques, les réseaux sociaux et la composition du ménage et le revenu y ont été abordés. Des questions ont également été posées sur le logement, l'emploi et l'éducation du répondant. De l'information sur les dates d'emménagement et de déménagement ainsi que certaines caractéristiques des logements occupés ont été saisies pour chacun des endroits habités par les répondants. Un bon nombre de ces données étant datées, elles permettent l'étude dynamique de l'établissement

résidentiel des immigrants, bien que la structure de l'enquête ne nous permette pas de considérer le motif de chacun des déménagements successifs comme facteur explicatif dans l'analyse. Nous avons donc saisi l'occasion présentée par l'ELIC pour explorer le potentiel de cette enquête à éclairer les transitions résidentielles que connaissent les nouveaux venus. Nous nous sommes limités aux ajustements résidentiels survenus dans les premiers mois de leur établissement, car seules les données de la première vague étaient disponibles au moment de réaliser cette étude. L'objectif de cet article sera d'une part de décrire cette mobilité résidentielle et d'autre part, de répondre à deux questions portant plus spécifiquement sur la première résidence de l'immigrant : Quels sont les facteurs qui agissent sur la vitesse de sortie du premier logement ? Existe-t-il des effets propres aux contextes urbains d'insertion des immigrants? Afin d'aborder ces deux interrogations, il s'agira dans un premier temps de faire ressortir les facteurs, qu'ils soient individuels ou relatifs au ménage, qui accélèrent ou ralentissent cette transition. Cela permettra de déceler les caractéristiques affectant la stabilité ou la mobilité des nouveaux arrivants. L'analyse de la deuxième question permettra de révéler si les villes offrent des contextes urbains différenciés, et donc si les nouveaux immigrants font face à des situations distinctes selon qu'ils s'installent à Montréal, Toronto, Vancouver ou ailleurs au Canada.

## Méthodes et variables

Nous analysons les transitions résidentielles à l'aide de la méthode de l'analyse de survie (Allison 1991; Cleves et coll., 2002). Elle consiste à étudier les vitesses de transition d'un état à l'autre et relever les facteurs qui influencent celles-ci. On y voit à chaque unité de temps, la probabilité qu'un évènement donné survienne. Des courbes de survie et des régressions semi-paramétriques (ou régressions de Cox) ont été effectuées<sup>2</sup>. Dans le cas présent, la mobilité résidentielle est abordée sous quatre angles différents se rattachant à l'analyse des transitions. D'abord, il s'agit d'étudier la mobilité interurbaine et interprovinciale. Deux courbes de survie ont été estimées qui présentent les rythmes auxquels les immigrants changent de région métropolitaine de résidence (RMR) ou d'agglomérations de recensement (AR) de résidence et de province. Cependant, le but principal des analyses est d'expliquer la mobilité d'un logement à l'autre, tout en continuant de porter une attention particulière aux dynamiques reliées aux contextes urbains de résidence. Des courbes de survie sont réalisées pour la vitesse de sortie du logement selon le rang du logement occupé (soit les premiers, deuxièmes et troisièmes endroits habités depuis l'arrivée), de même que pour la vitesse de sortie du premier logement en fonction de la ville de résidence.

<sup>1</sup> Pour la première vague d'observations visant à décrire la situation des répondants au terme de six mois de résidence au Canada, les répondants longitudinaux ont été interviewés sur une période s'étalant d'environ 5 à 10 mois passés dans la société d'accueil. La durée de résidence n'est donc pas exactement la même pour tous les répondants.

<sup>2</sup> Les résultats de régression présentés ont fait l'objet d'un rééchantillonnage en utilisant des poids « bootstrap ». Le bootstrap est une méthode de rééchantillonnage qui permet de tester la fiabilité des données. Cette méthode consiste à tirer aléatoirement des sous-échantillons (avec remplacement) à l'intérieur de l'échantillon de départ de manière à obtenir une approximation de la variance réelle. Statistique Canada a fourni pour l'ELIC une série de 1 000 poids bootstrap permettant de recalculer la variance de chaque estimation produite et d'en déterminer la qualité. L'utilisation de ces poids nous permet de déterminer si les différences observées dans la régression sont statistiquement significatives à l'échelle de la population étudiée.

Les premières variables à être introduites pour expliquer les vitesses de sortie du logement se rapportent aux caractéristiques sociodémographiques. Ce sont l'âge du répondant, le sexe, la catégorie d'immigration (immigrants économiques, famille et réfugiés) et l'appartenance aux différentes catégories de minorités visibles. Venant s'ajouter à celles-ci sont les variables ayant trait au capital humain. On y retrouve deux variables relatives à la connaissance du français et de l'anglais. Elles constituent des indices de la connaissance des langues officielles créés à partir de trois questions demandant au répondant d'évaluer son niveau d'habilité à parler, lire et écrire dans chacune des deux langues. Une autre variable considérée est le niveau de scolarité le plus élevé atteint à l'extérieur du Canada, soit une scolarité de niveau primaire ou moindre, secondaire, postsecondaire ou universitaire. A également été inclus le fait d'avoir déjà vécu au Canada avant l'arrivée comme immigrant. Comme la vitesse de sortie du logement est un phénomène qui se pose au niveau du ménage<sup>3</sup>, les caractéristiques s'y rapportant doivent être considérées parmi les facteurs explicatifs. Parmi ces facteurs se trouvent le revenu familial mensuel moyen<sup>4</sup> et le montant des épargnes comme

indicateurs d'autonomie financière au cours des premiers mois de séjour. De plus, deux variables sur la composition du ménage sont incluses : le nombre de membres dans l'unité migratoire des répondants<sup>5</sup> et sa composition (adulte seul, deux adultes ou plus avec enfants, deux adultes ou plus sans enfants, un adulte avec enfants ou enfants seuls). Par ailleurs, les réseaux sociaux déjà créés par l'immigrant et en place au moment de son arrivée sont susceptibles de lui venir en aide dans son insertion résidentielle, notamment en fournissant un hébergement temporaire ou de l'information (plus ou moins complète) sur la disponibilité de logements abordables sur le marché (Moriah et coll., 2004; Ray 1998; Rose et Ray 2001). Pour prendre en compte leur influence, la présence de parenté et d'amis au Canada lors de l'arrivée du répondant sont ajoutés.

Deux questions relatives au logement ont pu être identifiées et incluses dans l'analyse<sup>6</sup>. La première renvoie au fait d'avoir pris des dispositions avant la migration pour habiter dans le premier logement. L'autre porte sur les différents types de logement occupés par le répondant qui peuvent être soit : sa propre résidence (ou celle de la famille proche ou de la parenté par

alliance), la résidence d'un ami, la résidence d'un parent (de famille non immédiate), un hôtel ou motel, la résidence d'un employeur, une résidence temporaire ou un centre pour immigrants ou réfugiés et finalement un autre type de logement.

La prochaine variable ajoute de l'information sur la région de résidence des immigrants, soit Montréal, Toronto, Vancouver ou autre région urbaine et permet de voir si les processus liés à la vitesse de sortie du logement diffèrent selon les contextes urbains dont il est question. Pour ce faire, des termes d'interaction, visant pour la plupart à voir si l'effet des variables préalablement introduites varie selon la ville de résidence, ont été ajoutés à la régression. Dans le processus de définition du modèle d'analyse final, des interactions entre la catégorie d'immigration et les variables de réseaux sociaux, de même qu'entre les villes de résidence et la catégorie d'immigration, la connaissance des langues officielles et de l'appartenance aux groupes de minorités visibles ont été réalisées simultanément. De ces interactions, seulement celles qui apparaissaient significatives dans ce premier test ont été conservées pour l'analyse.

<sup>4</sup> Une remarque s'impose sur l'unité d'analyse et le phénomène à l'étude. Les dynamiques résidentielles et les choix qui en découlent impliquent l'ensemble du ménage. Or, l'unité d'analyse de l'ELIC est le répondant longitudinal. Bien qu'il aurait été pertinent de prendre comme unité d'analyse les ménages dont le soutien est immigrant, cela n'a pu être possible de par la conception de l'enquête qui a été réalisée pour refléter les réalités vécues par les immigrants au niveau individuel. Pour plus d'information, se référer au guide de l'utilisateur.

<sup>5</sup> Le revenu total reçu de l'intérieur et de l'extérieur du Canada par la famille économique des répondants longitudinaux n'étant disponible qu'au moment de l'entrevue, celui-ci a été divisé par le nombre de mois passé par le répondant au Canada pour obtenir une approximation du revenu mensuel moyen. Ainsi, le revenu est considéré comme stable au travers des premiers mois d'installation, ce qui n'est probablement pas le cas. Il aurait été intéressant d'avoir des informations plus précises sur le niveau de revenu familial : début d'emploi rémunéré et d'augmentation ou diminution de revenu des deux conjoints.

<sup>6</sup> À noter que dans l'enquête ELIC, les caractéristiques des ménages ne sont disponibles qu'au moment de l'arrivée. Pour s'assurer de respecter la temporalité dans l'occurrence des événements, les mesures relatives à l'unité migratoire du répondant ont été privilégiées pour la période considérée, soit entre l'arrivée et le moment de la première entrevue. L'unité migratoire représente le « groupe de personnes qui ont présenté une demande pour venir au Canada en vertu du même visa et, aux fins de l'enquête, qui sont arrivés au pays en compagnie du répondant longitudinal ou trois mois avant ou après ce dernier » (Statistique Canada 2003 : p. 9). Toutefois, ce ne sont pas nécessairement tous les individus composant l'unité immigrante ou uniquement ces individus qui résideront avec le répondant et composeront son ménage. Dans certains cas, le nombre d'individus composant le ménage immigrant peut être sous-estimé, alors que dans d'autres cas sur-estimé. C'est néanmoins la meilleure estimation disponible dans l'enquête pour cette période donnée de l'établissement.

<sup>6</sup> N'ayant pas d'information détaillée pour l'ensemble des premiers logements occupés par les répondants dû à la structure de l'enquête, le coût du loyer, le taux d'effort et le mode d'occupation (propriétaire ou locataire) n'ont pu être inclus dans l'analyse. Ces facteurs auraient pu, par ailleurs, s'avérer des déterminants importants de la stabilité résidentielle.

### Analyses de la mobilité résidentielle

Les analyses descriptives de la mobilité résidentielle porteront sur les 30 premières semaines d'établissement des répondants<sup>7</sup>. Après 30 semaines, même si les répondants auront commencé à sortir d'observation, il en reste suffisamment pour produire des estimations fiables.

### Mobilité interurbaine et interprovinciale

Changer de ville ou de province de résidence au cours des premiers mois correspond à un ajustement résidentiel majeur qui pourrait être motivé par l'obtention d'un nouvel emploi ou par le désir de se rapprocher de la parenté ou à des noyaux de concentration de son groupe ethnoculturel (Citoyenneté et Immigration Canada 2000 et 2001). Les résultats obtenus indiquent que lorsque ce type de mobilité est vécu, elle prend un certain temps à s'amorcer (généralement après 20 semaines de résidence) et affecte une part très restreinte des nouveaux arrivants. Après 30 semaines, seulement 4 % des immigrants auront changé de ville, cette proportion se réduisant à 1,5 % pour la mobilité interprovinciale.

### Sortie du logement par rang

Toutefois, la mobilité résidentielle est loin de s'exprimer seulement par un changement dans la ville ou la province de résidence. On peut penser que le premier type de mobilité qui sera expérimenté par le

nouvel arrivant est la mobilité entre différents logements<sup>8</sup>. C'est le rythme de déménagement des nouveaux arrivants qui retiendra notre attention, particulièrement celui associé au premier logement occupé lors de l'arrivée au Canada.

Nous avons réalisé une table et courbe de survie pour la sortie des trois premiers logements occupés par les nouveaux arrivants depuis leur arrivée (voir figure 1). Celles-ci indiquent plus précisément la proportion d'individus qui en sont toujours à leur premier, deuxième ou troisième logement et plus au fil du temps. Il ressort que les immigrants sortent de leur premier logement rapidement et à un rythme relativement constant au cours des premiers mois d'établissement. Après 30 semaines au Canada, c'est tout près de 50 % des répondants qui auront quitté ce premier logement. La vitesse de sortie du deuxième logement est plus lente que celle du premier logement, et celle du troisième logement l'est encore plus que les deux précédentes, ce qui est conforme à l'idée que globalement, la situation résidentielle s'améliore avec chaque déménagement. Des immigrants à risque de sortir d'un deuxième logement, un peu plus de 15 % l'auront fait après 30 semaines de résidence à cet endroit et cette proportion ne sera que légèrement inférieure en ce qui a trait à la sortie du troisième logement. C'est donc dire que les trajectoires résidentielles d'une fraction non négligeable des nouveaux immigrants ne montrent aucun signe de stabilisation résidentielle

au cours des premiers mois d'établissement. Les analyses de régression sur la sortie du premier logement présentées par la suite permettront de déterminer le profil des individus les plus mobiles en tout début d'établissement.

### Vitesse de sortie du premier logement

Afin d'observer si les vitesses auxquelles les immigrants quittent leur premier logement diffèrent selon le lieu de résidence, une table et courbe de survie supplémentaires ont été réalisées (voir figure 2). On y remarque que dans les 20 premières semaines, les répondants semblent quitter leur premier logement au même rythme, indifféremment qu'ils habitent Montréal, Toronto, Vancouver ou d'autres régions métropolitaines (RMR) ou agglomérations de recensement (AR), ce qui suggère qu'en général, les premiers ajustements résidentiels sont le reflet des mêmes types d'expériences en début d'établissement peu importe les variations dans le marché résidentiel ou dans le profil des nouveaux arrivants d'une ville à l'autre. Par la suite, un léger écart se creuse entre Montréal et les autres villes. Les immigrants de Montréal tendent alors à sortir moins rapidement de leur logement qu'ailleurs au Canada. Cette première tendance mérite cependant d'être approfondie à l'aide de régressions.

Passons donc maintenant aux résultats des régressions de Cox, qui ont permis de mieux documenter les processus

<sup>7</sup> Notons toutefois que les analyses de régression seront réalisées sur l'ensemble de la période pendant laquelle les répondants ont été sous observation. Les dernières sorties d'observation pour la première vague d'enquêtes se font après dix mois de résidence.

<sup>8</sup> Dans les différentes analyses réalisées, c'est l'ensemble des immigrants de l'enquête qui est à risque de vivre une expérience de mobilité dans les premiers mois d'établissement, que cette mobilité soit exprimée dans sa forme plus générale (un simple déménagement) ou plus spécifique (tel un changement de ville ou de province de résidence). Pour ce qui est de la mobilité interurbaine et provinciale, les transitions peuvent ou non avoir eu lieu lors du déménagement hors du premier logement. Pour certains, ce changement de RMR ou province de résidence se fera en quittant le premier logement, alors que pour d'autres ce sera lors de la sortie de logements subséquents (soit le deuxième, troisième ou plus). Ainsi, dans les analyses de sortie du premier logement, certains des immigrants ayant connu l'évènement, c'est-à-dire un premier changement de résidence, auront possiblement déménagé au-delà des frontières de leur RMR de première résidence. Le pourcentage de répondants dans cette situation est toutefois très faible.

entourant la sortie du premier logement. Sept modèles ont été construits sous une forme hiérarchique. Le premier comprend une série de variables, et à chacun des modèles suivants une nouvelle série de variables a été ajoutée. Dans le tableau 1, pour chaque modèle sont présentés les coefficients de chaque variable, leur significativité de même qu'une série d'informations sur la régression, notamment le  $II^2$  du rapport de vraisemblance (ou *likelihood ratio LR* en anglais) qui permet de constater si le modèle est significatif et le  $II^2$  qui permet de déterminer la contribution de chacune des variables significatives au modèle. La dernière colonne du tableau est associée au septième modèle. Elle présente les  $II^2$  de chaque variable, montrant l'apport de chacune d'entre elles dans l'explication de la vitesse de sortie du premier logement.

Les résultats indiquent que l'introduction de chaque série de variables aux modèles de régression ajoute tour à tour un pouvoir explicatif accru à la compréhension de la transition résidentielle. Les différents modèles connaissent une certaine stabilité lors des ajouts : une majorité de variables et de catégories de variables conservent leur significativité et leur effet. Le septième et dernier modèle est celui qui explique le mieux la vitesse de sortie du premier logement ( $LR II^2=15785,51$ ,  $sig=0,001$ ). L'introduction des termes d'interaction contribue à améliorer l'explication ( $II^2=21,44$ ,  $sig=0,001$ ), mais de façon plus modeste que l'ajout des autres variables.

Le tableau 1 permet également de mettre en évidence quelles variables expliquent de façon significative les sorties du premier logement. Il s'agit de l'âge du répondant, de sa catégorie d'immigration, du fait qu'il fasse partie du groupe des

minorités visibles, de sa connaissance de la langue française, de son niveau de scolarité, du fait qu'il ait déjà vécu au Canada, de son revenu familial mensuel moyen, de la composition de son unité migratoire, du fait qu'il ait de la parenté au Canada et du type de son premier logement au Canada. Les autres variables n'influencent pas significativement les vitesses de sortie du logement.

Le  $II^2$  des variables révèle la part de chacune des variables dans l'explication de la transition. Il apparaît que le type de logement est la variable qui contribue le plus à l'expliquer ( $II^2=2638,07$ ,  $sig=0,001$ ). Viennent ensuite par ordre d'importance les variables sur la « composition de l'unité migratoire », le groupe des « minorités visibles », la « catégorie d'immigration », avoir « déjà vécu au Canada » et le « niveau de scolarité ». La contribution des autres variables est moins importante.

## Rapport de recherche

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

Tableau I : Rapports de risque pour la régression de Cox sur la vitesse de sortie du premier logement<sup>9</sup>

Variables	Modélé							
	1	2	3	4	5	6	7	P <sup>2</sup>
<b>Caractéristiques sociodémographiques</b>								
Âge	0,996**	0,997*	0,994***	0,994***	0,995**	0,995**	0,995**	9,07**
Sexe (femme)	1,027	1,020	1,024	1,018	0,995	0,998	0,998	0,00
Catégorie d'immigration (économique)								28,52***
Famille	0,339***	0,358***	0,443***	0,478***	0,743***	0,743***	0,701***	27,40***
Réfugié	0,985	1,027	1,099	1,130*	1,104	1,081	1,031	0,15
Minorité visible (Blanc)								40,23***
Chinois	1,020	1,015	0,960	0,946	0,979	0,996	1,004	0,01
Sud-Asiatique	1,171***	1,099*	1,031	1,063	0,924	0,946	0,956	0,78
Noir	1,087	1,093	1,043	1,067	0,875	0,872	0,881	2,80
Philippin	1,132	1,013	0,972	1,027	0,883	0,895	0,906	1,75
Latino-Américain	1,150	1,198	1,206	1,212*	1,045	1,060	1,171	2,10
Asiatique du Sud-Est	1,065	1,076	0,911	0,929	0,730	0,736	0,741	2,94
Arabe	1,190**	1,178*	1,163*	1,109	1,139	1,128	2,96	
Asiatique de l'Ouest	1,486***	1,483***	1,390***	1,428***	1,113	1,138	1,255**	7,42**
Coréen	1,292***	1,344***	1,155	1,160	1,227**	1,265**	1,277**	8,84**
Japonais	0,402*	0,558	0,494	0,477	0,605	0,617	0,622	1,58
Minorité visible n.i.a.	1,333	1,254	1,254	1,313	1,272	1,307	1,329	1,62
Minorités visibles multiples	1,131	1,067	0,940	1,005	0,893	0,821	0,832	0,51
Blancs et minorités visibles	1,564	1,417	1,397	1,427	1,170	1,199	1,199	0,37
<b>Capital humain</b>								
Français		1,005	1,072	0,997	1,031	1,043**	1,039*	4,71*
Anglais		1,059***	1,001***	1,072***	1,028	1,027	1,026	2,47
Niveau de scolarité (aucun ou primaire)								14,75**
Secondaire		1,072	1,074	1,071	1,172	1,166	1,150	2,27
Postsecondaire		1,167*	1,188	1,177	1,360***	1,367***	1,347**	9,38**
Universitaire		1,151**	1,199*	1,178	1,308**	1,311**	1,291**	7,36**
Déjà vécu au Canada (non)		0,519***	0,563***	0,554***	0,738***	0,726***	0,731***	20,79***
<b>Caractéristiques du ménage</b>								
Revenu familial mensuel			0,999***	0,999***	0,999**	0,999**	0,999**	8,08**
Taille de l'unité migratoire			1,004	1,007	1,020	1,014	1,016	0,73
Composition de l'unité migratoire (adulte seulement)								51,70***
2 adultes ou plus avec enfants			1,261***	1,246***	1,478***	1,507***	1,507***	35,47***
2 adultes ou plus sans enfants			1,262***	1,256***	1,378***	1,377***	1,379***	37,51***
Un adulte avec enfants			0,890	0,895	1,146	1,152	1,150	2,52
Enfants seulement			0,399**	0,408**	0,518	0,536	0,532	4,13*
Montant des épargnes apportées			1,000*	1,000*	1,000	1,000	1,000	0,30

<sup>9</sup> Les catégories entre parenthèses constituent les catégories de référence omises des régressions.

Tableau I : Rapports de risque pour la régression de Cox sur la vitesse de sortie du premier logement (suite)

Variables	Modélé							p <sup>2</sup>
	1	2	3	4	5	6	7	
<b>Réseaux sociaux</b>								
Parents au Canada (non)				0,868***	1,130**	1,127**	1,111**	6,42*
Amis au Canada (non)				1,059	0,971	0,979	0,980	0,33
<b>Caractéristiques du logement</b>								
Disposition pour le 1 <sup>er</sup> logement (non)					0,943	0,941	0,940	2,27
Type de logement (sa résidence ou celle d'un parent)								2638,07***
Résidence d'un ami					5,313***	5,300***	5,303***	1570,95***
Résidence d'un parent éloigné					3,127***	3,149***	3,178***	456,51***
Hôtel/motel					10,790***	10,884***	10,869***	1229,24***
Résidence d'un employeur					2,745**	2,769**	2,787**	8,71**
Résidence temporaire ou centre					8,954***	8,887***	8,942***	1118,51***
Autres types					2,997***	3,023***	3,022***	125,33***
<b>RMR/AR de résidence</b>								
Ville de résidence (Toronto)								3,20
Montréal						0,931	0,967	0,25
Vancouver						1,035	1,019	0,15
Autres RMR / AR						1,084*	1,068	2,31
<b>Termes d'interactions</b>								
Vancouver / Français							1,080	2,18
Autres RMR-AR / Famille							1,258*	6,28*
Parent / Réfugié							1,159	3,04
Asiatique de l'Ouest / Montréal							0,922**	9,78**
Latino-Américain / Autres							0,954	3,07
Asiatique de l'Ouest / Autres RMR-AR							0,981	2,34
* p<0,05    n	11956	11956	10959	10959	10875	10720	10720	
** p<0,01    Évènements	5608	5608	5240	5240	5163	5029	5029	
*** p<0,001    Cas censurés	6348	6348	5719	5719	5712	5691	5691	
-2LL	99747,844	99572,608	91946,124	91920,512	87383,318	85166,026	85144,584	
dl	17	23	30	32	39	42	48	
LR II <sup>2</sup>	1182,25***	1357,49***	8983,97***	9009,58***	13546,07***	15764,07***	15785,51***	
Apport de chaque bloc de variables (P2)		175,23***	7626,48***	25,61***	4537,19***	2217,29***	21,44***	

Il est primordial de rappeler que dans ce dernier modèle, l'apport de termes d'interaction empêche de considérer individuellement les variables ou catégories de variables. Il est nécessaire de les considérer en relation avec les termes d'interaction qui leur sont associés, puisque les coefficients des variables sont dépourvus de l'effet associé aux termes d'interaction. Ainsi, les catégories « famille » et « Asiatiques de l'Ouest » ne peuvent être interprétées de manière isolée. Pour avoir l'effet global de ces catégories, il faut les rattacher aux coefficients des termes d'interaction : « autres RMR/AR / famille » et « Asiatiques de l'Ouest / Montréal ».

L'examen détaillé du septième modèle va permettre de mettre en évidence l'effet des variables et des catégories de variables significatives. Les caractéristiques sociodémographiques contribuent à expliquer le phénomène au travers des variables de l'âge, de quelques groupes de population faisant partie des minorités visibles et surtout, de la catégorie d'immigration « famille ». En ce qui concerne l'âge, plus le répondant est âgé et plus la vitesse de sortie du premier logement est ralentie, ce qui est conforme avec les résultats d'études antérieures menées au Québec (Renaud et coll., 1993; Renaud et Gingras 1998) et qui suggère que la stabilité résidentielle revêt plus d'importance lorsqu'on a déjà atteint un certain âge au moment d'immigrer vers un nouveau pays. Par contre, le fait d'appartenir à certains groupes de minorités visibles accélère la vitesse de sortie du premier logement (par rapport au groupe de référence, « blanc ») : c'est le cas chez les Asiatiques de l'Ouest vivant ailleurs que dans la RMR de Montréal ainsi que chez les Coréens.

Les répondants arrivant au Canada pour des motifs de réunification familiale connaissent globalement une diminution importante du risque de déménager de leur

premier logement pendant notre période d'observation par rapport aux immigrants appartenant à la catégorie économique. La sortie plus lente pourrait être mise en relation avec la définition même de cette catégorie d'immigration. En effet, ces répondants seraient plus susceptibles que les immigrants de la catégorie d'immigration économique d'avoir avant leur arrivée une résidence où se loger puisqu'ils viennent rejoindre un membre de la famille déjà établie au Canada, qui a généralement pu prendre les dispositions adéquates à leur accueil. Vivant dans un logement plus approprié à la situation familiale du répondant, ces immigrants seraient moins susceptibles de déménager de leur première résidence. Il est aussi possible que dans certains cas le premier logement ne soit pas satisfaisant mais que la transition soit ralentie par la difficulté de trouver un logement abordable et de taille adéquate, notamment dans les grandes régions métropolitaines. Le fait que les répondants vivant en dehors des RMR de Montréal, Toronto et Vancouver connaissent une sortie du premier logement plus rapide pourrait ainsi être relié à des conditions de marché plus favorables à des ménages familiaux.

La série de variables portant sur le capital humain révèle que la connaissance du français et un niveau de scolarité supérieur au secondaire contribuent à une sortie accélérée des immigrants de leur premier logement. Il pourrait s'agir des déménagements effectués pour des motifs d'ordre professionnel. Ces attributs favorisent aussi la capacité d'accéder à l'information sur le marché résidentiel et du système d'habitation sans dépendre des réseaux informels, ce qui permet d'être mieux informé des possibilités d'amélioration de leur situation résidentielle (Moriah et coll., 2004; Rose et Ray 2001). Par contre, avoir déjà vécu au Canada ralentit le risque que la transition se produise. Une expérience

de vie au Canada avant l'immigration pourrait permettre aux immigrants d'avoir une connaissance accrue du marché du logement, des institutions, des modes de fonctionnement et d'avoir pu développer un réseau au sein de la ville qui lui permet d'accéder dès le premier logement à un logement adéquat.

Le revenu familial mensuel ainsi que la composition de l'unité migratoire sont les seules variables significatives lorsque sont considérées les caractéristiques du ménage. Il faut souligner que les deux variables portent possiblement sur des groupes d'individus différents, puisque la première se rapporte à la famille alors que la seconde porte sur l'unité migratoire, soit le répondant et tous les individus arrivés avec lui au Canada. Pour le revenu, les résultats indiquent que plus celui-ci est élevé, plus les chances de réaliser la transition sont ralenties; les familles plutôt aisées risquent d'être en mesure dès l'arrivée d'accéder à un logement qui leur satisfait. En ce qui concerne la composition de l'unité migratoire, les catégories qui s'avèrent significatives sont les ménages composés de deux adultes avec ou sans enfants. Dans les deux cas, ces types d'unités migratoires connaissent des chances plus élevées de changer de logement, en comparaison de ceux composés d'un adulte seul. La volonté d'acquérir rapidement un cadre résidentiel plus intime et plus stable à la fois pour les enfants et pour les couples débutant leur vie dans un nouveau pays pourrait contribuer à ce que le premier ajustement résidentiel se réalise plus rapidement, surtout dans les cas où le premier logement n'est pas à eux.

Parmi les variables du réseau social, seul le fait d'avoir de la parenté au Canada au moment de leur migration s'avère significative. Avoir un membre de sa famille résidant au Canada accélère le risque de

quitter sa première résidence. Il se peut que cette parenté constitue un appui pour se trouver rapidement un logement intéressant s'il s'agit de parents déjà établis dans la ville d'arrivée, mais une telle interprétation doit se faire avec prudence car au sein de l'ELIC cette variable comprend tout autant la parenté vivant dans la même RMR ou AR que celle pouvant vivre dans une autre province.

Quant aux caractéristiques du logement, seul le type de logement présente un effet significatif. Ainsi, vivre dans un logement qui n'est pas à soi tend à augmenter les vitesses de transition des immigrants par rapport à ceux vivant dans leur propre résidence ou celle d'un membre de la parenté proche. Ces résultats sont assez conformes à ce que nous pouvions attendre. Commencer sa vie au Canada dans un logement qui n'est pas le nôtre, de par le partage de l'espace et l'entassement qu'il peut impliquer peut augmenter le désir de l'immigrant de trouver un logement qui est à lui ou de vivre avec la proche parenté et ainsi à accéder à une qualité de vie résidentielle signifiant davantage d'intimité, de confort et de stabilité.

Enfin, lorsque nous observons la variable ayant trait à la région urbaine, aucune des catégories ne s'avère significative. Le modèle montre qu'un répondant ayant eu pour résidence Vancouver, Montréal ou une autre RMR ou AR ne connaît pas de vitesse de sortie de logement significativement différente de celui vivant à Toronto. Ce résultat nous amène donc à reconsidérer nos premières observations concernant l'écart léger entre Montréal et les autres régions urbaines. Seuls certains cas particuliers d'interaction entre le lieu de résidence des répondants et un autre attribut individuel ont permis de relever quelques effets spécifiques associés à la localisation géographique des nouveaux

arrivants. Les immigrants admis à des fins de réunification familiale vivant ailleurs que dans les trois grandes RMR affichent une vitesse de sortie du premier logement plus élevée, alors que les Asiatiques de l'Ouest vivant à Montréal montrent une plus grande stabilité résidentielle; ceci pourrait être tributaire de l'insertion économique difficile éprouvée par ces derniers (Godin 2004) qui auraient un effet négatif sur leur capacité de déménager pour trouver un logement plus adéquat.

## Conclusion

Cette étude avait pour objectif d'explorer le potentiel d'une nouvelle source de données longitudinales pour documenter la mobilité résidentielle chez les nouveaux immigrants au cours des premiers mois de leur installation au Canada, que cette mobilité s'exprime par des changements de région métropolitaine ou de province de résidence ou, de façon moins dramatique, par le changement de logement. L'examen détaillé de la vitesse de déménagement hors du premier logement a permis non seulement d'identifier les facteurs associés à une plus grande mobilité, ou à l'inverse une plus grande stabilité résidentielle, mais également de voir si les processus qui y sont associés diffèrent selon le lieu de résidence du migrant. Nous espérons ainsi pallier le manque d'études comparatives entre les grandes villes d'immigration canadiennes et de mieux comprendre, à l'aide de la vision longitudinale privilégiée, la dynamique de l'établissement résidentiel. Les résultats obtenus sont à un certain niveau surprenants.

Si les immigrants sont peu susceptibles de changer de ville ou de province de résidence dans les premiers mois d'établissement, on ne peut affirmer qu'ils sont peu mobiles en début d'établissement. En effet, ils sont nombreux - soit environ

50 % - à avoir déménagé au moins une fois, que ce soit à l'intérieur de la même ville ou non. Cependant, contrairement à ce que l'on aurait pu s'attendre, les rythmes auxquels les nouveaux arrivants quittent leur premier logement ne semblent généralement pas influencés par les variations dans les marchés résidentiels d'une grande ville à l'autre ou entre les trois grandes métropoles et les autres régions urbaines. Les vitesses de sortie du tout premier logement sont plutôt tributaires des caractéristiques du logement, des ménages, de leurs caractéristiques individuelles et attributs en capital humain de même que des réseaux sociaux. En particulier, le type de logement occupé, la composition du ménage, l'appartenance à certaines minorités visibles et le niveau de scolarité sont les variables déterminantes pour accélérer les transitions, alors que la catégorie d'admission, le fait d'avoir déjà vécu au Canada, l'âge et le revenu jouent un rôle significatif dans le ralentissement de la sortie du premier logement.

Si les dynamiques associées à la sortie du premier logement sont stables d'une ville à l'autre sur la courte période d'établissement considérée, soit pour la première vague d'observation de l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada, il pourrait en être autrement à moyen terme lorsque les immigrants risquent d'être plus exposés aux dynamiques des marchés résidentiels passablement différents d'une ville à l'autre. En menant cette étude nous cherchions à profiter de la mise à la disposition des données de la première vague de l'ELIC afin d'éclairer les dimensions résidentielles des premières démarches d'installation dans un nouveau pays. Rappelons toutefois que la période sur laquelle porte l'analyse ne correspond pas pour tous les répondants

## Rapport de recherche

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

à la durée de vie d'un épisode dans le même logement. Les données des vagues subséquentes de l'ELIC permettront de poursuivre des analyses de ce type sur une période d'observation plus longue, d'autant plus que celle-ci corresponde à une période assez inflationniste des marchés résidentiels de certaines grandes villes (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2004). On pourra y voir si les mécanismes observés se maintiennent, si certains sont propres au début d'établissement ou si d'autres dynamiques émergent après un certain temps d'établissement.

Enfin, au plan méthodologique, cette étude a permis de démontrer la valeur ajoutée de l'approche longitudinale pour mieux saisir les dynamiques d'insertion résidentielle des nouveaux arrivants, même si ce faisant nous nous sommes butés à certaines limites de l'ELIC, notamment l'impossibilité de déterminer les associations éventuelles entre les moments de transition résidentielle et certaines variables ayant un important potentiel explicatif, comme le coût du loyer, le taux d'effort et le mode d'occupation. Ceci étant dit, les autres enquêtes longitudinales pancanadiennes permettant d'étudier la population immigrante (comme la Base de données longitudinale sur les immigrants et l'Enquête nationale sur la santé de la population) contiennent beaucoup moins d'information sur le logement et la mobilité résidentielle, et en ce sens l'Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada représente un progrès non négligeable, d'autant plus que le logement représente un point d'ancrage crucial pour un nouveau départ dans un nouveau pays.

## Remerciements

Cette recherche a été menée dans le contexte du Projet Metropolis et est financée en partie par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et par le Programme national sur les sans-abri. Nous tenons à remercier pour l'aide précieuse apportée

à notre démarche le personnel du Centre Inter-universitaire québécois de statistiques sociales [www.ciqss.umontreal.ca](http://www.ciqss.umontreal.ca) et plus particulièrement Isabelle Pronovost (Statistique Canada). Nous remercions également Benoit Laplante (INRS-UCS).

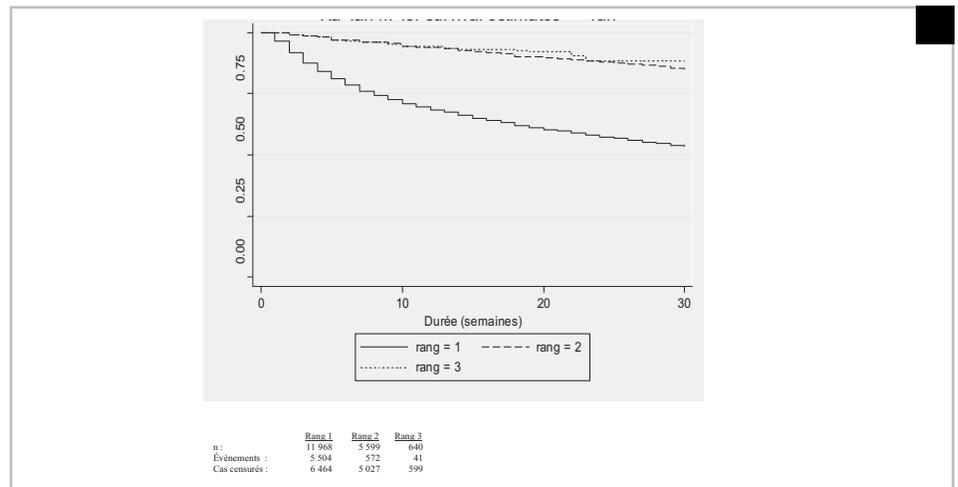


Figure 1 : Courbe de survie pour la vitesse de sortie du logement par rang

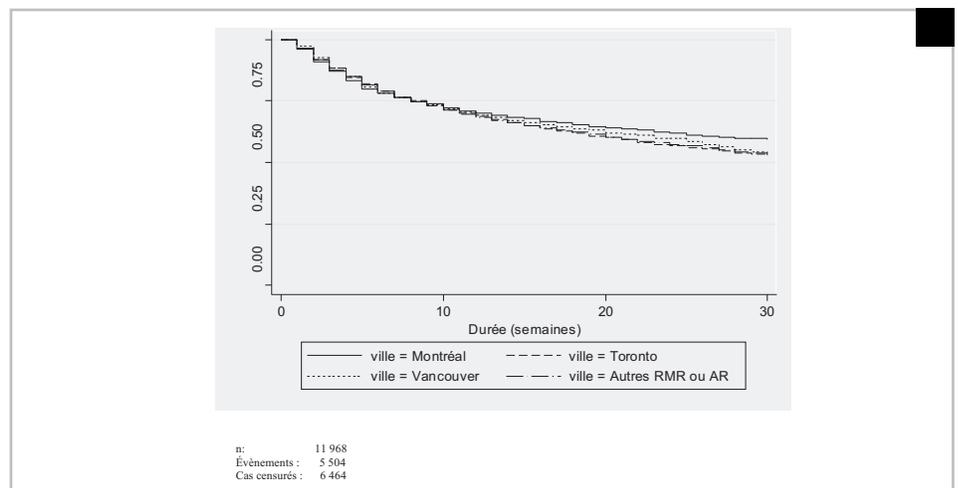


Figure 2 : Courbe de survie pour la vitesse de sortie du premier logement par ville de résidence

## Références de l'annexe I

- Allison, P.D. *Event History Analysis: Regression for Longitudinal Event Data*, Series: Quantitative Applications in the Social Sciences, No. 46. Beverly Hills : Sage, 1991.
- Bernèche, F. et J.-C.Martin. *L'implantation géographique des ménages d'origine haïtienne dans la région montréalaise : étude des regroupements spatiaux de population. Première partie*. Montréal : Université de Montréal, Centre de recherches caraïbes, rapport de recherche n° 17, 1986.
- Bolt, G. et R. van Kempen. *Moving Up or Moving Down? Housing Careers of Turks and Moroccans in Utrecht, the Netherlands*. *Housing Studies* 17(3) : p. 401-422, 2002.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. *L'Observateur du logement au Canada*, 2004, Ottawa.
- Conseil canadien pour les réfugiés. *Les meilleures pratiques en matière d'établissement : Les Services d'établissement pour les Réfugiés et les Immigrants au Canada*, Montréal, 1998, Internet : <http://www.web.net/%7Eccr/bpfinfl.htm>
- Ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration, Canada. *Les déplacements interprovinciaux des immigrants*. Collection profils tirés de la BDIM, Ottawa, n° de catalogue : MP22-18/4-2000F, 2000.
- Ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration, Canada. *Vers une répartition géographique mieux équilibrée des immigrants*, Ottawa, 2001.
- Cleves, M.A., W.W. Gould et R.G. Gutierrez. *An Introduction to Survival Analysis Using Stata*. College Station, TX: Stata Press, 2002.
- Godin, J.-F. *L'insertion en emploi des travailleurs admis au Québec en vertu de la grille de sélection de 1996. Partie 1 : Rapport synthèse*. Québec : gouvernement du Québec, ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration, Direction de la population et de la recherche, 2004.
- Miraftab, F. *Sheltering Refugees: The Housing Experiences of Refugees in Metropolitan Vancouver*. *Revue canadienne de recherche urbaine*, 9(1): p. 42-63, 2000.
- Moriah, A., L. Rodriguez et L. Sotomayor, 2004. *Building Housing Through Social Networks: New Colombian Immigrants in Toronto*. Conférence internationale « Adequate and Affordable Housing for All », International Sociological Association, Research Committee 43 on Housing and the Built Environment, Toronto, 24 au 28 juin 2004; Internet : [http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/housing\\_conference/Moriah\\_Rodriguez\\_Sotomayor\\_.pdf](http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/housing_conference/Moriah_Rodriguez_Sotomayor_.pdf)
- Murdie, R. *The Housing Careers of Polish and Somali Newcomers in Toronto's Rental Market*. *Housing Studies* 17(3) : p. 423-443, 2002.
- Murdie, R.A., A.S. Chambon, J.D. Hulchanski et C. Teixeira. *Differential Incorporation and Housing Trajectories of Recent Immigrant Households: Towards a Conceptual Framework*. Document de travail. Université de Toronto : Housing New Canadians Research Working Group, 1999; Internet : <http://www.library.utoronto.ca/hnc/publish/concept.pdf>
- Özüerkren, A.S. et R. van Kempen. *Housing Careers of Minority Ethnic Groups: Experiences, Explanations and Prospects*. *Housing Studies* 17(3) : p. 365-379, 2002.
- Ray, B. *A Comparative Study of Immigrant Housing, Neighbourhoods and Social Networks in Toronto and Montréal*. Programme de subventions de recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, 1998.
- Ray, B. *Plural Geographies in Canadian Cities: Interpreting Immigrant Residential Spaces in Toronto and Montreal*. *Revue canadienne des sciences régionales* XXII (1/2) :p. 65-86, 1999.
- Renaud, J. et L. Gingras, participation de A. Carpentier, G. Pinsonneau et M. Faille. *Les trois premières années au Québec des requérants du statut de réfugié régularisés*. Montréal : gouvernement du Québec, ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration, Série « Études, recherches et statistiques », n° 2, 1998.
- Renaud, J., S. Desrosiers et A. Carpentier. *Trois années d'établissement d'immigrants admis au Québec en 1989 : Portraits d'un processus*. Montréal : gouvernement du Québec, ministère des Communautés culturelles et de l'Immigration, Direction des études et de la recherche, Série « Études et recherches », n° 5, 1993.
- Rose, D. et B. Ray. *Le logement des réfugiés à Montréal trois ans après leur arrivée : le cas des demandeurs d'asile ayant obtenu la résidence permanente*. *Revue de l'intégration et de l'immigration internationale* 2(4) : p. 455-492 (version française); p. 493-528 (version anglaise), 2001.
- Ryan, L. et J. Woodill. *A Search for Home: Refugee Voices in the Romero House Community*. Étude commandée par la ville de Toronto. Toronto : Maytree Foundation, 2000. Internet : [http://ceris.metropolis.net/Virtual%20Library/housing\\_neighbourhoods/ryan1/ryan1.html](http://ceris.metropolis.net/Virtual%20Library/housing_neighbourhoods/ryan1/ryan1.html)
- Statistique Canada, 2003. *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada, vague 1, Guide de l'utilisateur des microdonnées*. Ottawa : Statistique Canada, Division des enquêtes spéciales.
- Statistique Canada, 2005. *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada. S'établir dans un nouveau pays : un portrait des premières expériences*. Ottawa : Statistique Canada. N° de catalogue, 89-614-XWF.

# LES IMMIGRANTS ET LE LOGEMENT EN AUSTRALIE

Nous présentons les principales caractéristiques de l'étude longitudinale sur les immigrants en Australie ou LSIA (*Longitudinal Survey of Immigrants to Australia*), et ses principaux résultats relativement à la situation résidentielle des immigrants pour mieux situer l'ELIC, l'Énquête longitudinale auprès des immigrants du Canada, quant à sa méthodologie et ses résultats sur le logement.

Il y a eu trois panels à l'étude longitudinale sur les immigrants en Australie. (Black et coll. 2003) Le premier panel portait principalement sur les périodes du début de l'établissement, et les immigrants étaient interviewés après environ six, dix-huit et quarante-deux mois de résidence en Australie. (Cobb-Clark 2001) Cinq mille cent quatre-vingt-douze (5 192) immigrants arrivés entre le 1<sup>er</sup> septembre 1993 et le 31 août 1995 et installés dans les capitales des États et des Territoires, dans les centres près des capitales, et à Cairns ont été interviewés en personne. L'échantillon était stratifié en fonction des catégories de visa et par pays de naissance. Le second panel consistait en un échantillon plus petit de 3 000 immigrants arrivés en Australie entre le 1<sup>er</sup> septembre 1999 et le 31 août 2000, et mettait l'accent sur les immigrants hautement qualifiés. Mené sur une période de 12 mois, ce panel comprenait seulement deux entrevues réalisées après six mois et douze mois de résidence en Australie. Un troisième

panel a été mené très récemment, reposant cette fois-ci sur un questionnaire expédié par la poste plutôt que sur des entrevues en personne.

La conception de la LSIA diffère de celle de l'ELIC à trois égards. La LSIA ciblait les migrants dans les centres urbains où habitaient 95 % des immigrants, mais seulement 71 % de la population. Les migrants résidant à l'extérieur des centres urbains étaient exclus de l'enquête. L'ELIC a été menée en 15 langues, alors que la LSIA a été réalisée en anglais à l'aide de cartons éclair en 10 langues et d'interprètes. Enfin, la chronologie des cohortes de chaque enquête diffère légèrement. Les entrevues seront réalisées après six, dix-huit et trente-six mois de résidence au Canada, un calendrier légèrement différent de celui des entrevues dans la LSIA.

En ce qui a trait aux conditions de logement des immigrants et des réfugiés, le contenu des deux enquêtes est assez similaire. On y trouve plusieurs questions sur le coût, l'abordabilité, la qualité et le caractère approprié du logement dans chaque cohorte. Une recherche de documentation reposant sur les questions de logement dans la LSIA a mis au jour peu de rapports et d'articles scientifiques. La plupart des analyses publiées de la LSIA concernent la trajectoire économique des immigrants. (Cobb-Clark 2001; Black et coll. 2003) La situation résidentielle des immigrants est examinée brièvement dans des rapports

descriptifs résumant les tendances de chaque section de l'étude. Andrew Beer et Sarah Morphet (2002) ont réalisé l'analyse la plus détaillée de la situation des immigrants par rapport au logement.

Comme la LSIA comporte deux panels, elle permet d'établir la description de la situation résidentielle des immigrants après six, douze et quarante-deux mois de résidence, et d'observer comment ils pénètrent le marché de l'habitation. Des analyses comparatives du premier et du second panels ont permis aux chercheurs d'évaluer l'influence du contexte économique et social sur les conditions de logement des immigrants. La comparaison des deux panels de la LSIA illustre l'importance de répéter les études longitudinales. (Richardson, Miller-Lewis, Ngo et Ilsey 2002b) Les répondants du second panel sont mieux éduqués et sont plus susceptibles de parler anglais. Ils sont en outre arrivés à un moment où l'économie se portait mieux. Pourtant, la situation résidentielle des répondants du premier et du second panels était remarquablement similaire au cours des six premiers mois.

La situation résidentielle des immigrants au cours des six premiers mois de l'établissement est similaire au Canada et en Australie. À l'arrivée, 9 immigrants sur 10 en Australie partageaient un logement avec des membres de leur famille ou des

amis (Richardson, Miller-Lewis, Ngo et Ilsley 202b). Six mois plus tard, la majorité d'entre eux ont trouvé un logement permanent. Six mois après l'arrivée, seulement 14 % et 9 % des immigrants et des réfugiés dans les panels 1 et 2 respectivement avaient d'autres arrangements en matière de logement, par exemple des maisons de pension et des logements à court terme. La plupart des immigrants et des réfugiés déménagent dans le secteur locatif privé. Six mois après leur arrivée, 51 et 54 % des immigrants des panels 1 et 2 louaient un logement dans le secteur privé. Environ un ménage sur cinq était encore hébergé gratuitement par de la famille ou des amis. Le mode d'occupation « propriétaire-occupant » est minoritaire, même pour les immigrants très qualifiés du panel 2. Seulement 11 % de ceux du panel 1 et 16 % de ceux du panel 2 ont accédé à la propriété dans un délai de six mois après leur arrivée. Les immigrants de catégorie « humanitaire », les réfugiés au Canada, sont les principaux occupants des logements subventionnés où habitent seulement 4 % de tous les immigrants récents après six mois.

Le changement de type de logement se produit souvent dans les six mois après l'arrivée. (Richardson, Miller-Lewis, Ngo et Ilsley 2002) À la fin de cette période, environ la moitié de tous les immigrants et réfugiés vivent dans des maisons individuelles, type de logement prédominant des villes australiennes où les immigrants et les réfugiés vivent principalement. Un autre 13 % vivent dans des jumelés, et un peu plus d'un tiers (36 %) habitent dans des appartements, dont la moitié se trouvent dans des immeubles d'appartements sur jardin d'un ou deux étages et l'autre moitié dans des

immeubles de trois étages et plus. La distribution des immigrants et des réfugiés en fonction des divers types de logement varie peu avec le temps. (VandenHeuvel et Wooden s.d.) Dans chaque cohorte, les immigrants de catégorie « humanitaire » et les immigrants indépendants sont les plus susceptibles de vivre dans des appartements, alors que les gens d'affaires et les candidats parrainés par l'employeur vivent plus souvent dans des maisons individuelles.

Comme on s'y attend, les coûts de logement ont augmenté pendant la période d'établissement et entre les deux panels de la LSIA. Les immigrants de la vague de travailleurs qualifiés ont déclaré les plus fortes hausses de coût du logement alors que les immigrants de la catégorie humanitaire qui habitaient principalement dans des logements du gouvernement ont connu les plus petites augmentations de coûts du logement. (VandenHeuvel et Wooden s.d.) L'inflation a fait grimper le coût du logement de 20 % entre les deux panels de l'étude. Par conséquent, les immigrants du second panel déboursaient davantage pour payer le loyer ou posséder une habitation que ceux arrivés plus tôt. Les coûts plus élevés n'ont pas intensifié les pressions liées au logement. Seulement 18 % des immigrants du second panel dépensaient plus de 40 % de leur revenu brut pour le loyer ou les versements hypothécaires. La meilleure situation économique des immigrants du second panel a réduit le fardeau financier des coûts de logements plus élevés. (Richardson, Miller-Lewis, Ngo, et Ilsley 2002a)

Dans le panel 2, la majorité des immigrants et réfugiés vivaient dans des logements de bonne qualité. (Richardson, Miller-Lewis, Ngo, et Ilsley 2002a) Seulement 6 % ont

jugé leur logement de mauvaise qualité. La qualité du logement, toutefois, varie d'une catégorie d'immigration à l'autre. Les immigrants de catégorie « humanitaire » sont plus susceptibles que ceux de toute autre catégorie de déclarer que leur logement est de piètre ou moyenne qualité. À l'autre extrême, plus de 70 % des gens d'affaires immigrants et des immigrants parrainés par l'employeur vivent dans des logements de bonne qualité.

Même si le pourcentage d'immigrants et de réfugiés qui accèdent à la propriété augmente régulièrement avec le temps, dans les premiers 42 mois de l'établissement, la majorité d'entre eux sont locataires. Dans le premier panel, 11 % des immigrants avaient acheté un logement dans les six premiers mois après leur arrivée. La proportion de propriétaires monte à 15 % 18 mois après l'arrivée, puis à 38 % 42 mois après l'arrivée. Même si la proportion finale de propriétaires est seulement un peu plus de la moitié de ce qu'elle est pour l'ensemble de la population australienne (68 %), la progression constante du nombre de propriétaires porte à conclure que la situation résidentielle de certains immigrants et réfugiés s'améliore progressivement. Toutefois, le grand nombre d'immigrants et de réfugiés dans les unités locatives plus de 42 mois après l'arrivée indique que la majorité des nouveaux arrivants sont encore en train de s'établir dans le marché de l'habitation. Beer et Morphett (2002) proposent un cadre conceptuel de travail utile qui distingue les trois stades de pratiques de consommation en matière de logement :

- Établissement initial : premiers six mois de l'établissement au cours desquels les immigrants passent d'un logement temporaire partagé à un logement permanent.
- Ajustement : période de six à vingt-quatre mois au cours de laquelle surviennent plusieurs changements différents et substantiels dans le mode d'occupation.
- Consolidation : après deux ans de résidence, mouvement concerté vers l'accession à la propriété pour beaucoup d'immigrants.

Selon ce cadre conceptuel, un grand nombre d'immigrants et de réfugiés sont encore dans la phase de consolidation 42 mois après leur arrivée. Des recherches supplémentaires sont nécessaires pour documenter l'évolution de la situation résidentielle des différentes catégories d'immigrants sur une plus longue période. Les immigrants de catégorie humanitaire semblent avoir davantage de chance de rester cloués dans les logements sociaux. Cependant, l'amélioration de la situation résidentielle des immigrants hautement qualifiés mérite aussi qu'on s'y intéresse. Au cours des trois premières années suivant l'établissement, la famille constitue une ressource importante. Les immigrants de la catégorie du regroupement familial préférentiel (*preferential family immigrants*) accèdent à la propriété plus rapidement que ceux des autres catégories, surtout en raison du soutien fourni par la famille sous forme de logement gratuit.

## Références pour l'annexe 2

Beer, Andrew, et Morphett, Sarah. (2002). *The Housing and Other Service Needs of Recently Arrived Immigrant*, Melbourne, Southern Research Centre, Australian Housing and Urban Research Institute.

Black, R., Fielding, T., King, R., Skeldon, R., et Tiemoko, R. (2003). *Longitudinal Studies: An Insight into Current Studies and the Social and Economic Outcomes for Migrants*, Sussex Migration Working Paper No. 14.

Cobb-Clark, Deborah (2001). 'The Longitudinal Survey of Immigrants to Australia,' *The Australian Economic Review*, 34: 467-477.

Richardson, Sue, Miller-Lewis, L., Ngo, Phong, et Ilsley, Diana (2002a). *Life in a New Land: The Experience of Migrants in Wave 1 of LSIA 1 and LSIA 2*. Adélaïde: National Institute of Labour Studies, Flinders University.

Richardson, Sue, Miller-Lewis, Lauren, Ngo, Phong, et Ilsley, Diana (2002b). *The Settlement Experiences of New Migrants, A Comparison of Wave One of LSIA 1 and LSIA 2*, Rapport préparé pour le Department of Immigrant and Multicultural and Indigenous Affairs, National Institute of Labour Studies, Flinders University, Adélaïde, Australie.

VandenHeuvel, Adriana et Wooden, Mark (s.d.). *New Settlers Have Their Say - How Immigrants Fare Over the Early Years of Settlement*, <http://www.dimia.gov.au/research/publications/overview/newset1.htm>

Visitez notre site Web : [www.schl.ca](http://www.schl.ca)