



Centre Métropolis du Québec Immigration et métropoles

Mai 2009

CAPSULE RECHERCHE

Logement et vie de quartier – Phase II

SITUATION RÉSIDEN- TIELLE ET BESOINS EN LOGEMENT DES IMMIGRANTS RÉCENTS DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

Mots clés : Immigrants récents, conditions de logement, insertion résidentielle, recensement, *Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada (ELIC)*, Montréal

RÉSUMÉ

L'accès à un logement adéquat et abordable représente une étape primordiale dans l'établissement des immigrants. En effet, il faut chercher en premier un endroit pour vivre, avant même de s'enquérir des cours de langues, de l'aide à la recherche de l'emploi et des écoles pour ses enfants. De fait, il s'agit d'un point d'ancrage pour un nouveau départ. À moyen terme, la qualité de vie résidentielle est aussi un gage de réussite de l'insertion sociale, économique et culturelle, qui peut avoir un impact sur la santé, les relations sociales, la participation civique, les activités économiques et le bien-être général des personnes immigrées.

Compte tenu de l'importance du logement pour l'inclusion des immigrants et des réfugiés dans la société canadienne, un corpus grandissant de recherches a porté sur l'accès au logement à différentes étapes du parcours d'établissement et d'intégration, sur les trajectoires résidentielles et sur l'accession à la propriété. Cette étude fait partie d'un projet plus vaste couvrant les trois grandes métropoles canadiennes. Elle présente une analyse détaillée de la situation

du logement des immigrants dans la région métropolitaine de Montréal en 2001¹.

DONNÉES DU RECENSEMENT 2001

Immigration et marché du logement montréalais

En 2001, Montréal se démarque de Toronto et de Vancouver à plusieurs égards : Montréal reçoit des volumes plus modestes de nouveaux arrivants qui proviennent pour la plupart d'Europe. Par contre, les régions de provenance des immigrants montréalais sont plus diversifiées que celles des immigrants de Toronto.

L'insertion résidentielle des immigrants est très variée, reflétant en partie les caractéristiques du marché résidentiel montréalais, à savoir : stock résidentiel de moyenne densité, prédominance de locataires jusqu'à récemment, taux relativement élevé d'inoccupation et coût relativement modeste des logements comparés aux marchés de Toronto et Vancouver. Mais à la fin des années 1990, les taux d'inoccupation ont chuté de

¹ Les données proviennent de l'exploitation de compilations spéciales du recensement fournies par Statistique Canada aux chercheurs du Projet Métropolis et de l'*Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada*.

manière drastique dans plusieurs segments du secteur locatif et on note partout une augmentation des loyers moyens.

Caractéristiques des ménages immigrants à Montréal

Montréal se distingue des deux autres métropoles canadiennes sur plusieurs plans. Les ménages immigrants à Montréal ont les traits particuliers suivants : taille inférieure, rareté des ménages multifamiliaux, part plus importante des ménages non familiaux.

Sur certains plans, de fortes variations caractérisent la situation des immigrants selon l'appartenance aux minorités visibles et l'origine ethnique, soit par exemple, la taille supérieure des ménages d'Asie du Sud, un taux de monoparentalité plus élevé chez les locataires noirs et latino-américains. Mais l'analyse révèle aussi les disparités notoires à l'intérieur de la catégorie de « *minorités visibles* » ainsi que dans la catégorie « *origine ethnique européenne* », tant et si bien qu'il s'avère souvent abusif de contraster globalement la situation de ces deux grands groupes.

Tendances récentes des conditions de logement 1996-2001

► Taux de propriété

En 2001, pour la première fois, la majorité des Canadiens de naissance (51 %) habitant la région métropolitaine de Montréal sont propriétaires de leur logement, dépassant ainsi le taux de propriétaires chez les ménages dont le soutien est une personne immigrée (48 %). Chez les immigrants récents, le taux de propriété est très faible, ce qui démarque nettement les nouveaux arrivants (NA) montréalais de NA des autres grandes métropoles. La proportion de propriétaires augmente progressivement avec l'ancienneté de l'immigration, atteignant 65 % chez ceux arrivés en 1981 ou avant.

► Dépenses pour se loger

Les ménages de propriétaires, dont le soutien a immigré au Canada entre 1991 et 2001, consacrent beaucoup plus de leurs revenus que les Canadiens de naissance, pour payer les mensualités d'hypothèque. Pourtant, le revenu des ménages immigrants est inférieur à celui des Canadiens de naissance. Et cet écart s'est accentué depuis 1996.

Les immigrants récents locataires semblent avoir amélioré leur position relative, comparativement aux autres locataires montréalais. Toutefois, les très fortes augmentations de loyer que subissent tous les Montréalais ces dernières années risquent de faire très mal aux immigrants récents, du fait de leurs revenus beaucoup plus faibles que la moyenne.

► Propriétaires et locataires immigrants à risque

Le risque de connaître un problème d'accessibilité financière semble assez important à Montréal, quoique moins préoccupant qu'à Toronto et Vancouver, sans doute en raison du coût de logement moins élevé. En effet, les données du recensement révèlent que 40 % des immigrants locataires et 23 % des immigrants propriétaires dépensent au moins 30 % de leur revenu avant impôt pour se loger.

Un ménage qui doit déboursier la moitié de son revenu pour se loger est considéré comme très « vulnérable », dans le sens où il ne lui restera fort probablement pas suffisamment d'argent pour les autres dépenses essentielles. Dès lors, le risque de déménagement forcé est élevé.

Tableau 1

Pourcentage de ménages locataires qui déboursent ≥ 50 % de leur revenu pour se loger (2001)

	Montréal	Toronto	Vancouver
Ensemble des ménages	18,1 %	20,0 %	22,3 %
Ménages immigrants	20,4 %	21,6 %	24,4 %
Ménages immigrés 1996-2001	27,8 %	30,9 %	33,1 %

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001

Dans les trois grandes métropoles, cette précarité résidentielle est beaucoup plus fréquente chez les immigrants récents que dans la population en général. À Montréal, 9 % des propriétaires immigrants, mais seulement 5 % de propriétaires non immigrants, dépensent 50 % et plus de leurs revenus pour le logement (voir Tableau 1). Ce taux est de 20 % chez les locataires immigrants, soit un peu plus élevé que chez ceux nés au Canada.

Ce portrait change lorsque l'on tient compte de la période d'immigration et de l'origine ethnique ainsi que du statut de minorité visible. On constate des différences importantes d'une minorité visible à une autre dans la proportion de locataires et de propriétaires ayant des taux d'effort élevés, de sorte qu'on ne peut pas en conclure que globalement les minorités visibles sont désavantagées au plan de l'accessibilité financière par rapport aux groupes d'origines européennes.

DONNÉES DE L'ENQUÊTE LONGITUDINALE SUR LES IMMIGRANTS AU CANADA

La première vague de l'*Enquête longitudinale sur les immigrants au Canada* (ELIC), menée par Statistique Canada et Citoyenneté et Immigration Canada sur un échantillon représentatif d'immigrants arrivés au Canada entre octobre 2000 et septembre 2001, permet de raffiner le portrait de la situation du logement. On examine la situation résidentielle environ 6 mois après leur arrivée, en le complétant notamment par des informations inédites sur le montant des épargnes, sur les réseaux sociaux et la catégorie d'admission des nouveaux arrivants (NA).

La situation du logement des nouveaux arrivants

Tandis que certains résultats sont encourageants, d'autres sont plutôt préoccupants.

- La vaste majorité des NA à Montréal ont déjà un réseau social au Canada lorsqu'ils arrivent au pays; ils peuvent donc mobiliser ce réseau pour surmonter leurs premières difficultés à se loger.
- Par rapport aux NA qui se sont installés dans les autres grandes métropoles, les NA à Montréal sont plus jeunes, plus susceptibles d'être seuls et de ne pas vivre dans un ménage multifamilial.
- Après six mois, ils sont toujours locataires et le taux d'accès à la propriété est beaucoup plus bas à Montréal qu'à Toronto ou à Vancouver.
- La vaste majorité des NA trouvent rapidement un logement.
- Parmi ceux qui déclarent avoir éprouvé des difficultés à trouver à se loger, ceux qui mentionnent

l'incapacité à trouver un garant qui cosignerait leur bail, ou les difficultés à obtenir du crédit, sont aussi nombreux que ceux qui évoquent le coût élevé de loyer.

- De plus hauts taux de stress² concernant le logement distinguent les NA montréalais des NA de Toronto et de Vancouver. Plus d'un tiers des répondants éprouvent un stress extrême. De plus, un cinquième des répondants se retrouvent dans des conditions de surpeuplement.

À SUIVRE

Les vagues subséquentes de l'ELIC, qui n'étaient pas disponibles au moment de l'étude, permettront de suivre l'évolution des conditions de logement des nouveaux Montréalais deux et quatre ans après leur arrivée.

Au total, la combinaison de sources de données multiples et comparables entre les trois principales métropoles canadiennes permet de rendre compte d'une réalité devenue complexe et jusqu'à un certain point volatile. Mais surtout, le portrait de la situation du logement des immigrants récents vient appuyer l'importance d'une analyse relativement fine des situations résidentielles respectives des différents types de ménages (taille et composition), au-delà d'une prise en compte de leurs conditions socio-économiques, ces dernières restant néanmoins structurantes.

UNE RECHERCHE PANCANADIENNE

Cette recherche fait partie d'un grand projet portant sur la situation résidentielle et les besoins en logement des immigrants récents dans les trois grandes métropoles canadiennes, mené par une équipe de chercheurs et étudiants des centres d'excellence Metropolis à Vancouver, Toronto et Montréal. Trois rapports couvrant chacun une région métropolitaine ont été produits. Même si les trois régions métropolitaines ont été traitées séparément, compte tenu des variations importantes dans les profils d'immigration et dans les marchés du logement, la table des matières

² Indice calculé à partir de la proportion du revenu consacrée au logement ainsi que les épargnes possédées au moment de l'enquête.

ainsi que les tableaux sont présentés de la même manière dans chaque rapport afin de permettre la comparaison. Un dernier rapport présente une analyse comparative des résultats des trois métropoles. Les grandes lignes de ce dernier rapport sont présentées dans un numéro de la série *Le point en recherche* de la SCHL. La série des rapports de recherche est finalement complétée par une revue pancanadienne de la littérature.

APPORT À L'ÉLABORATION DE POLITIQUES

Le fait que le taux de propriété des ménages immigrés soit pour la première fois en 2001 en-dessous de celui des Canadiens de naissance souligne l'importance des enjeux associés à l'accessibilité, au coût et à la qualité du parc de logements locatifs, en réponse aux besoins d'un très grand nombre de ménages immigrés locataires. En effet, on ne peut pas prendre pour acquis que le passé est garant de l'avenir en ce qui concerne la tendance à la hausse du taux de propriétaire selon l'ancienneté de l'immigration. Il faudrait donc s'assurer que la diversité de l'offre résidentielle à Montréal soit maintenue. Il importe aussi de surveiller attentivement la question des mensualités élevées d'hypothèque chez des immigrants récents qui ont accédé à la propriété, eu égard à leurs revenus.

Quant à la prévalence des taux d'effort d'au moins 30 % chez les ménages de locataires, la situation montréalaise était beaucoup moins préoccupante en 2001 que dans les autres villes, malgré la faiblesse relative du revenu des immigrants récents. En chiffres absolus, le nombre de ménages qui connaissent cette situation est quand même important à Montréal (voir Tableau 2). Toutefois, il importe de suivre l'impact sur les immigrants récents des changements survenus dans le marché résidentiel depuis la période couverte par notre étude.

.....

PUBLICATIONS en ligne

ROSE, D., A. GERMAIN et V. FERREIRA (2006). *La situation résidentielle et les besoins en logement des immigrants récents dans la région métropolitaine de Montréal*, Société canadienne d'hypothèques et de logement : Ottawa, 93 p. ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdhd/Research_Reports-Rapports_de_recherche/fr_bilingue/immigrantsmontreal_F.pdf.

Tableau 2

Effectifs, revenus et coûts mensuels moyens des locataires dépendant au moins 30 % de leurs revenus mensuels pour se loger RMR de Montréal, 2001

	Nombre de ménages	Revenus totaux moyens des ménages (\$)	Loyers mensuels bruts moyens (\$)
Total des ménages (à soutien immigrant et non immigrant)	255 595	13 322	603
Ménages à soutien immigrant de la 1 ^{re} génération	61 805	13 441	612
Immigrés avant 1961	6 790	17 230	706
Immigrés 1961-1970	6 340	14 732	635
Immigrés 1971-1980	9 570	13 742	601
Immigrés 1981-1990	13 330	13 556	618
Immigrés 1991 - 2001	25 775	11 955	581
Immigrés 1991-1995	10 750	13 105	593
Immigrés 1996-2001	15 025	11 132	573
2 ^e génération (soutien né au Canada, dont les parents sont des immigrés)	21 805	14 771	660
Tous les autres ménages	164 125	13 261	593
Résidents non permanents	7 860	9 618	600

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001

En raison des variations importantes dans les conditions de logement selon l'origine ethnoculturelle, il serait important, dans toute tentative de veille ou d'analyse des données, de tenir suffisamment compte de la très grande diversité des populations immigrantes s'établissant à Montréal, et de ne pas se limiter aux deux grandes catégories de « minorités visibles » et « origines européennes ».

Enfin, il faudrait non seulement faire plus de recherches pour explorer tout l'éventail des barrières auxquelles se heurtent les NA qui tentent de louer une résidence, mais aussi travailler à améliorer leur accès à l'information pertinente.

The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Montréal Metropolitan Area, Canada Mortgage and Housing Corporation: Ottawa, 85 pp. ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdh/Research_Reports-Rapports_de_recherche/eng_bilingual/MontrealVV.pdf.

HIEBERT, D., A. GERMAIN, R. MURDIE, V. PRESTON, J. RENAUD, D. ROSE, E. WYLY, V. FERREIRA, P. MENDEZ and A. M. MURNAGHAN (2006). *The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Montréal, Toronto and Vancouver CMAs: An Overview*, Distinct Housing Needs Series. Canada Mortgage and Housing Corporation: Ottawa, 43 pp. <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/65319.pdf>.

Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver, Série sur les besoins particuliers de logement, Société canadienne d'hypothèques et de logement : Ottawa, 47 p. <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/65320.pdf>.

ROSE, D. (2007). Satisfait-on à la demande et aux besoins en habitation des familles immigrantes? in *Plan d'action famille de la Ville de Montréal, Consultation publique de l'OCPM, Atelier thématique sur le logement*, Montréal, 30 octobre. <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P22/5b.pdf>.

AUTRES RAPPORTS DISPONIBLES

SCHL (2007). *Aperçu de la situation et des besoins en matière de logement des immigrants récents à Montréal, à Toronto et à Vancouver*, Le point en recherche, Série socio-économique 07-018. <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/65683.pdf>.

CMHC (2007). *The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in Montréal, Toronto, and Vancouver*. Research Highlight. Socio-economic Series 07-018. <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/65682.pdf>.

MURDIE, R., V. PRESTON, S. GHOSH and M. CHEVALIER (2006). *Immigrants and Housing: A Review of Canadian Literature From 1990 to 2005*, Report submitted to Canada Mortgage and Housing Corporation, August. ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdh/Research_Reports-Rapports_de_recherche/eng_unilingual/CHIC-Immigrants.pdf.

L'équipe de recherche

- Damaris Rose, INRS- Centre Urbanisation Culture Société
- Annick Germain, INRS – Centre Urbanisation Culture Société
- Virginie Ferreira, doctorante, INRS – Centre Urbanisation Culture Société
- Jean Renaud, Département de sociologie, Université de Montréal

Organismes subventionnaires

- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
- Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance
- Centre Métropolis du Québec – Immigration et métropoles

Pour obtenir plus d'informations sur cette étude, veuillez communiquer avec l'équipe de recherche dont les coordonnées apparaissent à la section Domaine 6 du site Web d'Immigration et métropoles.

La présente *Capsule recherche* fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée des projets de recherche menés par les chercheurs d'Immigration et métropoles. Pour consulter d'autres feuillets, visitez notre site Web à

www.im.metropolis.net

ou communiquez avec

Centre Métropolis du Québec
Immigration et métropoles
INRS – Centre Urbanisation Culture Société
385, rue Sherbrooke Est
Montréal, QC Canada H2X 1E3
Téléphone : 514.499.4084
Courriel : im-metropolis@umontreal.ca