Centre de recherche interuniversitaire de Montréal sur
l'immigration, l'intégration et la dynamique urbaine

Publication IM - nº 27

Conditions de logement des ménages immigrants

Géographie du logement, accession à la propriété et accessibilité financière dans la région métropolitaine de Montréal

Xavier Leloup
et
Virginie Ferreira
INRS – Urbanisation, Culture et Société

Janvier 2006

Conditions de logement des ménages immigrants

Géographie du logement, accession à la propriété
et accessibilité financière
dans la région métropolitaine de Montréal

Xavier Leloup
Virginie Ferreira

Note :
Cette recherche a bénéficié du soutien financier d'Immigration et métropoles – Centre de recherche interuniversitaire de Montréal sur l'immigration, l'intégration et la dynamique urbaine. Elle a été réalisée dans le cadre du volet 2 d'Immigration et métropoles – *Vie de quartier, trajectoires résidentielles, réseaux sociaux et gestion des équipements collectifs.*

Nous tenons à remercier la Société d'habitation du Québec, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles du Québec et la Ville de Montréal pour le soutien qu'ils ont apporté à la première étape de ce travail.

Nous remercions également Annick Germain et Philippe Apparicio pour la lecture qu'ils ont accepté de faire d'une première version de ce texte. Les lignes qui suivent n'engagent que la responsabilité des auteurs.

ISBN 978-2-922937-14-5
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2006
Dépôt légal – Bibliothèque nationale du Canada, 2006

Conditions de logement des ménages immigrants

Géographie du logement, accession à la propriété et accessibilité financière dans la région métropolitaine de Montréal

Résumé : Les ménages canadiens sont aujourd'hui globalement mieux logés qu'il y a cinquante ans. Cette amélioration a surtout été significative au niveau de la qualité de l'habitat, alors que la question du logement continue à se poser en termes d'accessibilité. Dans ce contexte, tous les ménages n'éprouvent pas les mêmes difficultés à se loger à un coût acceptable, et les ménages locataires et immigrants sont globalement plus défavorisés que la moyenne. C'est pourquoi ce texte se propose d'analyser l'accession à la propriété et l'accessibilité financière au logement des ménages canadiens et immigrants dans la région métropolitaine de Montréal. Après avoir rappelé les principales approches théoriques sur le sujet, le texte présente les résultats de deux analyses empiriques : une classification ascendante hiérarchique sur les caractéristiques physiques du logement, d'une part, et une modélisation multiniveau sur l'accession à la propriété et l'accessibilité financière au logement, d'autre part. La première analyse permet de dégager les grandes structures de la géographie du logement montréalaise et d'identifier si les ménages immigrants se retrouvent concentrés dans des espaces spécifiques de la ville. La seconde analyse est menée en vue d'estimer le taux de propriété et le taux d'effort en distinguant les facteurs individuels des facteurs contextuels.

À la lecture des résultats, il apparaît que les ménages immigrants résident surtout dans des espaces situés sur l'île de Montréal et urbanisés dans le courant des années 1950 et 1960. Il semble aussi que les facteurs contextuels soient plus prégnants pour l'accession à la propriété. Enfin, Montréal apparaît comme une région métropolitaine où la mixité sociale semble prédominante, au moins à l'échelle de ses arrondissements et municipalités.

Mots clés : logement, immigration, propriété, accessibilité financière, Montréal, analyse multiniveau.

Housing Conditions of Immigrant Households

Geography of Housing, Homeownership Attainment and Housing Affordability in the Montreal Metropolitan Area

Abstract: Canadian's households are today generally better housed than 50 years ago. The improvement is especially notable in the quality of accommodation. Despite this improvement in the quality of built environment in most of Canada's great cities, affordability remains a specific problem. In these conditions, some households experience difficulties in finding a place to live at an affordable cost, and the ones who are tenant or immigrant are disadvantaged compared to the whole population. This report therefore proposes an analysis of homeownership attainment and housing affordability of Canadian and immigrant households in Montreal.

This report begins with the review of the main theories that have been proposed to explain the housing conditions of immigrants. After this general introduction, the report presents the results of two empirical analyses. The first one is a cluster analysis conducted on the physical characteristics of housing. This first analysis allows the identification of the geography of housing in Montreal, and compares this geography with the distribution of immigrants in the metropolitan area to see if there's a link between some residential characteristics and the concentration of immigrants in certain areas. The second analysis uses multilevel modeling to estimate homeownership rate and the ratio between housing expenditure and income. It allows us to make a better prediction of this phenomenon, using the capacity of multilevel modeling to separate individual and contextual effects.

Regarding results, it appears that immigrants are concentrated on the island of Montreal and living in heterogeneous neighborhoods built during 1950s and 1960s. It also appears that contextual factors are very significant in homeownership access and lesser in housing affordability problems. In conclusion, Montreal seems to be a metropolitan area where social heterogeneity is predominant, at least at the scale of municipalities and districts.

Keywords: housing, immigration, homeownership, affordability, Montreal, multilevel analysis.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 1

1. Conditions de logement : approches générales 5

2. Évolution de l'immigration et insertion urbaine 12

3. Géographie du logement et immigration à Montréal 18

4. Accéder au logement : propriété et taux d'effort 29

4.1 Méthode et données 29

4.2 Accéder à la propriété 34

4.3 Accessibilité financière au logement locatif 38

5. Discussion et conclusion 47

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES 51

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 – Principaux pays de naissance des immigrants par période (Ensemble du Québec, 1982-2001)..... 13

Tableau 2 – Ménages immigrants selon la région de naissance et la période d'immigration (RMR de Montréal, 2001) 15

Tableau 3 – Classes de logement par secteur de recensement (SR) dans la RMR de Montréal (2001) 22

Tableau 4- Population immigrante dans les classes de logement selon la période d'immigration et la région de naissance (RMR de Montréal, 2001) 25

Tableau 5 – Liste des variables 33

Tableau 6 – Taux de propriété par région de naissance et période d'immigration (RMR de Montréal, 2001) 35

Tableau 7 – Estimation du taux de propriété pour les ménages canadiens et immigrants..... 36

Tableau 8 – Taux d'effort des ménages par Région de naissance et Période d'immigration (RMR de Montréal, 2001)..... 40

Tableau 9 – Estimation du faible revenu pour les ménages locataires canadiens et immigrants 43

Tableau 10 – Estimation du taux d'effort > 50 % pour les ménages locataires canadiens et immigrants 46

LISTE DES CARTES

Carte 1 – RMR de Montréal en 2001 (unités d'analyse) 49

Carte 2 – Classes de logement par secteur de recensement (SR) RMR de Montréal, 2001 21

Carte 3 – Entropie des secteurs de recensement selon la date de construction (RMR de Montréal, 2001) 26

Carte 4 – Entropie des secteurs de recensement selon le type de construction (RMR de Montréal, 2001) 27

Carte 5 – Répartition de la population immigrante (RMR de Montréal, 2001) 27

Carte 6 – Répartition de la population immigrante récente (RMR de Montréal, 2001) 28

INTRODUCTION

Au moment de conclure une imposante synthèse sur l'évolution du logement au Canada dans la période d'après-guerre, J. R. Miron (1994) produisait un bilan plutôt positif du demi-siècle sur le point de s'achever. Profitant d'une croissance économique exceptionnelle entre 1946 et 1957, bénéficiant des politiques de logement des gouvernements fédéral et provincial dans le domaine de l'accession à la propriété et du logement social, les ménages canadiens allaient, dans leur grande majorité, profiter de meilleures conditions de logement. Ainsi, Miron qualifie la réalisation de la banlieue par l'industrie du logement de « réussite remarquable », même « s'il nous arrive de nous plaindre de l'homogénéité esthétique, visuelle et sociale de ces quartiers » (Miron, 1994 :393). Ce constat trouve bien sa place dans l'histoire longue du logement au Canada. En effet, la période étudiée est marquée par une amélioration significative des conditions de logement par rapport à celles de l'avant-guerre. Cependant, la période est aussi caractérisée par des tensions croissantes sur le marché du logement, avec une possible polarisation entre les ménages économiquement favorisés et les autres, « conséquence perverse et imprévue de l'accent mis par certaines politiques fédérales et provinciales sur l'accession à la propriété » (Miron, 1994 :399).

C'est cette dernière tendance qui semble s'être accentuée durant les deux dernières décennies du xx^{e} siècle. On a pu ainsi montrer que les écarts de revenus entre ménages propriétaires et locataires avaient eu tendance à augmenter durant cette période, une partie des seconds devant allouer une part croissante de leurs revenus à se loger (Hulchanski, 2002). Les politiques du logement ont également évolué au Canada, avec, comme tendances lourdes, un désinvestissement de l'État fédéral dans le domaine du logement social et un transfert d'une partie des interventions vers le niveau local – les provinces, les autorités municipales et les organismes communautaires devenant les partenaires ou les principaux promoteurs d'initiatives et de programmes en logement (Sousa et Quarter, 2003; Wolfe, 1998). Enfin, au niveau du marché, si au début des années 1990 les indicateurs semblent plutôt favorables à la demande, à partir du milieu de cette décennie, la croissance économique soutenue que connaît le pays dynamise le marché du logement et entraîne à la hausse la demande. Les taux d'inoccupation du locatif privé atteignent alors des niveaux historiquement bas, la production de nouvelles unités et les investissements en logement sont soutenus, alors que les prix de vente du neuf et de l'usagé ainsi que les loyers sont à la hausse[1]. Les effets sur la demande en logement apparaissent par ailleurs paradoxaux. L'accessibilité au logement ne semble pas avoir été réduite par les tensions du marché. À l'échelle du pays, l'on enregistre ainsi une réduction de la part des ménages qui doivent consacrer plus de 30 % de leurs revenus au

[1] Pour un suivi de la situation du marché du logement au Québec, il est possible de se reporter à la série de *Bulletin trimestriel de conjoncture* publiée par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

logement[2] (SCHL/CMHC, 2004). Dans le même temps, la hausse des prix et des loyers pèse sur les ménages à faible revenu ou qui connaissent des épisodes de précarité ou de vulnérabilité sociale. La croissance du nombre des sans-abri a ainsi débouché à la fin des années 1990 à la mobilisation des intervenants et organismes du secteur, le gouvernement fédéral y répondant en lançant l'Initiative nationale pour les sans-abri (INSA). L'accroissement des listes d'attente dans le logement public est un autre élément marquant de la période, la liste de l'Office municipal d'habitation de Montréal passant par exemple de 8 000 à 24 000 demandes entre 2000 et 2004 (OMHM, *Rapport annuel*, 2004).

La croissance économique et la dynamique du marché du logement n'ont donc pas profité de la même manière à l'ensemble des ménages. Tout semble conduire à un constat contradictoire lorsque l'on pose aujourd'hui la question du logement. C'est à la même conclusion qu'aboutissaient un ensemble de spécialistes français après s'être livrés au même exercice de synthèse que celui coordonné par Miron pour le Canada (Ascher, 1995b). La question du logement se repose alors dans un contexte où il importe d'identifier les « continuités et ruptures » entre passé et présent, et « si la problématique de la crise est de retour, ce sont moins les types de logement et de ville produits qui sont en cause que leur inaccessibilité pour une partie croissante de la population » (Ascher, 1995a :7). Si la France semble être un point de comparaison intéressant, les grandes villes des États-Unis semblent également touchées par le phénomène, comme l'indiquent les travaux récents sur le logement (Turk, 2004) ou les enquêtes de terrain menées auprès des travailleurs pauvres (Newman, 1999). Là, comme en France ou au Canada, le constat est celui d'une inadéquation croissante entre les coûts de logement et le niveau de revenus des ménages défavorisés.

Émerge dès lors une nouvelle problématique liée au logement, dont la question centrale est celle de l'accessibilité et des effets qu'elle peut avoir sur la qualité sociale des milieux de vie. Cette question ne concerne cependant pas l'ensemble des ménages, mais certaines catégories d'entre eux, les plus faibles économiquement ou précaires socialement. Parmi ceux-ci, on retrouve les ménages immigrants, en particulier les immigrants récents, dont le risque d'être à faible revenu est plus élevé, dont la moins bonne connaissance du marché du logement les placent dans une situation défavorable et qui peuvent être les victimes de processus de discrimination liés à leurs origines (Murdie, 2003, 2004; Novac *et al.*, 2002). Il s'agit cependant d'être prudent lorsque l'on avance une telle proposition, l'équation entre conditions de logement et immigration ne se résout pas de manière simple, les populations immigrantes sont

[2] Nous observions la même tendance pour le Québec, la proportion des ménages devant consacrer plus de 30 % de leurs revenus aux dépenses de logement s'est réduite entre 1996 et 2001. Cependant, il s'agit d'être prudent. Si nous prenons le cas des ménages immigrants, cette réduction a été plus modeste que pour l'ensemble de la population et certaines catégories sont encore aux prises avec des niveaux de taux d'effort élevés, entre autres, les personnes à faible revenu, les immigrants récents et ceux en provenance de certains pays et régions du monde (Leloup, 2005).

elles-mêmes diversifiées et les problèmes d'accessibilité au logement variables d'un pays et d'une ville à l'autre, sans que le phénomène soit d'ailleurs toujours ni bien décrit ni expliqué de manière satisfaisante.

C'est pourquoi nous proposons de reprendre la question des conditions de logement des ménages immigrants ayant déjà produit une analyse descriptive indiquant le caractère contrasté de cette réalité au Québec (Leloup, 2005). Après cette première exploration, il nous semblait opportun de poursuivre l'analyse en tentant de mieux discerner la part relative des facteurs individuels et contextuels sur la détermination des conditions de logement des ménages immigrants à une échelle intramétropolitaine, en prenant comme base d'investigation le cas de Montréal : quels sont les effets individuels – mesurés au niveau des ménages – qui orientent les conditions de logement des immigrants ? Quelle part attribuer aux facteurs culturels et migratoires dans l'accession à la propriété ? Quel rôle joue le statut socio-économique des immigrants dans l'accession à la propriété et l'accessibilité financière au logement ? Quels éléments du contexte pèsent le plus sur les conditions de logement des ménages ? Est-ce qu'il s'agit des caractéristiques physiques du cadre bâti, de la composition sociale des espaces résidentiels, ou encore, d'effets de localisation ? Pour avancer sur ces questions, le texte débute par une présentation des approches théoriques générales qui se proposent d'expliquer les conditions de logement des ménages et, en particulier, des ménages immigrants. Nous verrons que trois grands ensembles théoriques peuvent être identifiés : béhavioriste, marxiste ou néo-marxiste et, enfin, néo-wébérien ou institutionnaliste. Cette présentation permet d'extraire les principes généraux guidant notre analyse et d'identifier l'application qui en a été faite dans les études canadiennes portant sur le logement des immigrants. Nous montrons ainsi que les travaux actuels ont surtout mobilisé des explications en termes ethnoculturels, qui les rattachent au premier courant explicatif, et en termes néo-wébériens ou institutionnels, en cherchant à expliciter les effets de la concentration des minorités visibles ou des populations immigrantes dans l'espace et en s'intéressant aux évolutions de l'immigration et de l'économie. À partir de ces différents éléments théoriques, nous proposons une première analyse basée sur une classification des secteurs de recensement sur base de la composition de leur cadre bâti pour identifier d'éventuelles associations entre des espaces résidentiels particuliers et des profils spécifiques de la population immigrante. Nous avons également réalisé, en exploitant des données de recensement disponibles à l'échelle des arrondissements et municipalités de la RMR de Montréal, une analyse estimant le taux de propriété et le taux d'effort des ménages locataires au travers de modèles multiniveaux combinant données individuelles et contextuelles[3]. Cette démarche permet de prendre la mesure des effets de composition des

[3] Les analyses sur l'accessibilité financière au logement se concentrent en général sur les ménages locataires. En effet, on considère le plus souvent que les ménages propriétaires qui font face à des taux d'effort élevés, le font de manière temporaire, expriment un choix ou une préférence, et peuvent réduire le fardeau financier relié au logement en redevenant locataires.

populations et des effets de contexte sur l'accession à la propriété et le niveau d'accessibilité financière au logement. Ces deux analyses sont produites pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal[4].

[4] La Région métropolitaine de recensement (RMR) est un concept de Statistique Canada. Elle se définit de la manière suivante : « Une région métropolitaine de recensement (RMR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée **noyau urbain**). Un noyau urbain doit compter au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail » (*Dictionnaire du recensement*, Statistique Canada, Ottawa). Nous allons nous intéresser ici à la RMR de Montréal dont une carte générale présentant les subdivisions utilisées par notre étude est reproduite en annexe.

1. Conditions de logement : approches générales

Les conditions de logement renvoient aux dimensions matérielles de l'habitation. Elles portent sur les caractéristiques propres du logement, c'est-à-dire celles qui se rapportent à une unité d'habitation autonome, qui abrite régulièrement une ou plusieurs personnes qui en partagent l'usage et que l'on désigne habituellement par le terme de ménage (Segaud, Brun et Driant, 2002). Les conditions de logement, telles que nous les entendons ici, ne prennent pas en considération les dimensions affectives que l'on peut rattacher au logement, et qui sont plutôt étudiées au travers de la notion d'habitat qui intègre l'ensemble des éléments matériels et humains qui qualifient les modes de résidence des personnes. La notion d'habitat élargit le rapport à l'espace au-delà du logement en intégrant le milieu de vie dans lequel l'être humain inscrit les activités qui lui permettent de subsister (Segaud, Bonvalet et Brun, 1998). Elle recouvre alors un sens anthropologique plus large que la notion de logement plus centrée sur les fonctions matérielles et économiques remplies par l'habitation. Le mode d'occupation (propriétaire/locataire) et l'accessibilité financière en constituent des éléments centraux puisqu'ils déterminent l'accès au logement auquel peut prétendre chaque ménage.

Les ménages immigrants occupent souvent une place particulière dans le système d'accès au logement. Plusieurs études ont en effet abouti à la conclusion qu'ils expérimentaient des conditions de logement moins favorables que le reste de la population (Alaluf *et al.*, 1993; Özüekren et van Kempen, 2002). Toutefois, ce constat général ne doit pas faire oublier le caractère souvent diversifié de l'expérience migratoire, et plusieurs théories ont cherché à rendre compte du phénomène.

Un premier ensemble théorique est centré sur l'étude des comportements que les ménages actualisent au travers de leurs choix résidentiels. Qualifiées de béhavioristes, ces approches stipulent que ce sont les préférences qui guident les choix résidentiels des ménages, les principaux facteurs les orientant étant la position dans le cycle de vie et les différents événements qui y sont reliés, l'emploi jouant également un rôle important dans le choix d'un lieu et d'un type de résidence (Clark et Davies Withers, 1999; Clark et Dieleman, 1996). Dans leurs versions les plus abouties, ces approches intègrent également les processus décisionnels qui orientent les choix à l'intérieur de la cellule familiale (Dieleman, 2001). Insistant sur la demande, ces approches ont été souvent critiquées parce qu'elles intègrent peu les contraintes qui pèsent sur les ménages dans leur mobilité résidentielle. Dans le domaine de l'immigration, l'approche ethnoculturelle se rattache à ce courant de pensée, en posant que les variations observées dans les conditions de logement et les trajectoires résidentielles des groupes renvoient aux différences culturelles qui les distinguent. Un élément de choix est clairement revendiqué dans ce type d'approches, même si certaines formes de contrainte sont aussi intro-

duites dans le modèle – l'accès à la propriété pouvant être vu comme un choix culturel, mais aussi comme une pratique défensive pour échapper à la discrimination (Özüekren et van Kempen, 2002). Cette explication culturelle de la différence dans les conditions de logement a pour principal mérite de décomposer la catégorie des immigrants en plusieurs sous-groupes qui n'attachent pas la même valeur et la même signification à différents aspects de l'existence, dont le type de logement et de quartier dans lesquels ils souhaitent vivre.

Les approches marxistes et néo-marxistes constituent un deuxième ensemble théorique. Remontant aux premières enquêtes d'Engels sur la condition sociale du prolétariat anglais au xix^{e} siècle, ces approches replacent les conditions de logement défavorables des ménages ouvriers et pauvres dans le cadre plus large du processus d'appropriation de la plus-value par le capital. Si les conditions de logement de la classe ouvrière sont médiocres, c'est parce que les ménages ouvriers ne perçoivent pas la juste rétribution de leur travail et se trouvent donc dans l'impossibilité de la dépenser pour se loger. Un bon exemple de cette approche est le groupe des géographes marxistes belges, « Mort Subite »[5]. Le point de départ de leur analyse est une critique adressée à l'écologie urbaine, dont les tenants seraient obsédés par les possibilités descriptives toujours plus puissantes offertes par les techniques cartographiques modernes. Les adeptes de l'écologie urbaine en viendraient ainsi à prendre, c'est du moins la position défendue, leurs schémas descriptifs pour l'explication du phénomène (Kesteloot, 1990b). À partir de cette critique, les géographes marxistes vont élaborer une théorie de la classe sociale qui replacent les facteurs économiques et sociaux dans une approche globale se référant aux différentes phases de l'organisation du capitalisme historique, laquelle engendrerait tout autant les structures sociales que spatiales de la société (Kesteloot, 1981). Leur premier apport est qu'ils posent un regard historique sur l'évolution du logement en plaçant au centre de leur analyse sa fonction de reproduction de la force de travail. Dans le cadre d'une théorie générale qui encastre la différenciation sociospatiale dans les rapports de force de la société capitaliste, l'histoire urbaine est décrite en liant des éléments de l'organisation du travail – le régime d'accumulation capitaliste – et des caractéristiques du logement – la fonction qu'il remplit pour les ménages, la croissance urbaine et les modes de déplacement entre le domicile et le lieu de travail. Trois grandes périodes sont ainsi identifiées. Le logement sert, d'abord, d'abri sous la forme de taudis, d'impasses et de « quartiers »[6] pour une classe ouvrière qui expérimente un niveau insuffisant de consommation pour reproduire sa force de travail. Il devient ensuite un lieu de reproduction de cette force avec l'assainissement de la ville centrale

[5] Du nom du café bruxellois dans l'arrière-salle duquel se tenaient les réunions du groupe.

[6] Le mot quartier désignait à Bruxelles, au XIX^{e} siècle, les logements installés dans des maisons bourgeoises subdivisées en unités d'habitation de taille modeste et louées aux ménages d'ouvriers ou de petits employés « mobilisés » en ville par l'industrialisation. Ces maisons ainsi subdivisées pouvaient héberger jusqu'à une centaine de personnes, ce qui en faisait des lieux densément peuplés et souvent insalubres (voir par exemple : Louis Warzée, « Évolution démographique à Ixelles au XIX^{e} et XX^{e} siècle », *in Mémoire d'Ixelles (Périodique trimestriel du Cercle d'Histoire d'Ixelles)*, nr. 54, juin 1994).

et la suburbanisation par le logement social. Enfin, il se transforme en lieu de consommation avec le renforcement de la périurbanisation des classes moyennes et l'accession à la propriété privée. Leur second apport est ainsi d'expliquer la ségrégation spatiale actuelle en ayant recours à une segmentation du marché du logement qui s'appuie sur les différentes phases identifiées par l'analyse historique. Les populations défavorisées se retrouvent confinées aux logements anciens et dégradés du centre-ville, ceux construits durant la première phase d'accumulation capitaliste. De la sorte, cette approche se démarque d'une autre prémisse de l'écologie urbaine. Puisque lorsqu'ils étudient la question des « quartiers d'immigration », les tenants de l'approche marxiste recourent aux explications de type socio-économique. La répartition des travailleurs immigrés dans l'espace de la ville résulte de leur marginalisation sur le marché du travail et de leur absence de droit au logement (De Lannoy et Kesteloot, 1990; Kesteloot, 1986, 1990c; Mistiaen, Meert et Kesteloot, 1995). Alors que pour les explications en termes ethnoculturels, ce sont les comportements des individus et des groupes qui sont à l'origine de leur distribution dans l'espace.

Avec les transformations économiques majeures des dernières décennies, les approches d'inspiration marxiste ont connu de nombreuses inflexions. D'abord, parallèlement à l'apparition d'une crise de surproduction, D. Harvey (1977) a indiqué comment le régime d'accumulation du capital centré sur le circuit primaire, c'est-à-dire la production de biens et de services par les entreprises, se trouve dans une impasse, avec comme conséquence une réduction des bénéfices marginaux. Cette crise de surproduction pousse ainsi les acteurs à investir dans le second circuit d'accumulation du capital, c'est-à-dire l'immobilisation en capital sous la forme d'investissement productif et non productif, le troisième circuit identifié étant celui de la maîtrise technique et scientifique de la reproduction de la force de travail (Harvey, 1977). Ce mouvement de glissement des investissements explique alors en partie le phénomène de la spéculation immobilière qui peut exister dans certains centres-villes en redéploiement, comme Bruxelles qui a accueilli un nombre croissant d'institutions politiques supranationales et de bureaux d'entreprises transnationales dans le sillage de l'installation de la Commission et du Parlement européens (De Corte, De Lannoy et Rijdams, 1995). Les transformations dans le mode d'accumulation du capital vont également conduire les géographes marxistes à reformuler les explications qu'ils donnent de la structure spatiale de l'économie. Ils vont chercher les sources de cette reformulation dans les théories de la régulation, qui insistent, d'une part, sur le rôle central de l'État dans la restructuration économique actuelle et, d'autre part, sur le passage d'un mode de production centralisé et intensif, attaché au Fordisme, à un mode de production décentralisé et flexible, dès lors qualifié de post-Fordisme (Boyer, 1984; Boyer et Saillard, 1995). Si cette approche délimite une des tendances actuelles de la géographie économique, elle a moins inspiré les recherches sur le logement. Elle affleure cependant dans certains travaux qui tentent d'analyser le logement

dans une perspective plus large. Ainsi, certains travaux sur la *gentrification* s'inscrivent dans une tradition résolument marxiste, indiquant comment le réinvestissement des centres-villes par les classes moyennes participent des rapports de force et de la structure sociale dans leur ensemble (Smith, 1996, 2003). D'autres analyses combinent aussi les apports de la théorie de la régulation à des réflexions sur la mondialisation de l'économie et la formation des villes globales (Kesteloot, 1990a, 2000). Elles soulignent le caractère flexible du mode actuel d'accumulation du capital, rendu possible par la plus grande fluidité des marchés financiers, par la mobilité accrue des unités de production et par la dérégulation partielle de la gestion de la main-d'œuvre, dont il serait plus aisé aujourd'hui de faire varier le volume en fonction de la conjoncture. En raison des évolutions précédentes – relocalisation des entreprises, fluidité des investissements et flexibilisation du mode de production –, les villes seraient soumises à de fortes tensions et connaîtraient un processus de dualisation de leur espace social, concomitant à une augmentation des inégalités entre les catégories de travailleurs participant activement à la mondialisation de l'économie et celles qui en subiraient les effets négatifs (Kesteloot, 2000; Marcuse et van Kempen, 2000).

Les apports des théories marxistes et néo-marxistes sont multiples. Le premier est de replacer la question du logement dans son contexte historique et social, celui des rapports de production qui encadrent les activités des individus. Le deuxième est de fournir une explication de la localisation des ménages immigrants au travers de la notion de segment résiduel du marché du logement et des processus de marginalisation dont ils sont les victimes sur le marché du travail. Enfin, le dernier apport consiste à proposer un essai d'analyse des évolutions récentes intervenues au niveau de l'économie mondiale et de son organisation tant locale qu'internationale (Moulaert, Rodriguez et Swyngedouw, 2003). Ces approches ne sont pas dépourvues pour autant de certaines limites. Il leur manque ainsi parfois les moyens empiriques à la hauteur de leurs prétentions théoriques. Il leur manque aussi parfois une théorie de l'agence ou de l'acteur qui leur permettrait d'expliquer la formation de certaines préférences individuelles. Sur la question des conditions de logement des immigrants, les théories marxistes insistent par exemple sur les dimensions sociales du phénomène, mais ne prennent que rarement en compte ses dimensions culturelles. Les populations immigrantes ne constituent dès lors une catégorie d'analyse pertinente qu'en tant que fraction d'une classe sociale donnée, alors que des processus d'agrégation dans l'espace impliquent également une dimension culturelle (Hou et Picot, 2004; Myles et Hou, 2003).

Pour terminer, un troisième ensemble théorique imposant se doit d'être mentionné, celui des approches néo-wébériennes ou institutionnalistes, qui sont basées sur l'idée que le logement est un bien rare et que les différents groupes qui composent la société sont placés dans des positions différentes pour l'atteindre (van Kempen et Özüekren, 1998). Ces approches insistent dès lors sur les rapports qui peuvent exister entre les ressources dont disposent les

ménages et les contraintes qui limitent leur choix. La situation du marché du logement et les règles d'allocation qui y prévalent sont les éléments à analyser dans cette perspective. L'origine des analyses institutionnalistes remonte à une des propositions de l'École de Chicago, celle du développement des villes en zones concentriques, proposition qui allait devenir une des plus utilisées et débattues dans le domaine de la géographie urbaine (Burgess, 1990; Burgess, 1928). Ce schéma théorique va orienter une large part des études microéconomiques sur le logement, assumant des postulats proches de ceux de l'économie classique sur le caractère parfait de la concurrence, dont l'aboutissement est l'allocation des espaces en fonction de l'utilité marginale qu'ils revêtent pour les différents compétiteurs. Il va ainsi contribuer au développement de l'analyse économique appliquée au marché des biens fonciers et du logement, l'équilibre au niveau des ménages étant atteint au travers de la résolution d'une courbe d'utilité arbitrant entre les caractéristiques physiques du logement – taille, forme… – et les coûts de transport liés à sa localisation – accès au travail, aux services… Les prix des terrains et des bâtiments augmentent alors avec la proximité au centre, alors qu'ils sont plus abordables en périphérie (Miron, 2000).

La proposition énoncée par Burgess (1990) va susciter de nombreux commentaires et critiques, à commencer par ceux des économistes qui voient, au travers du développement des modèles hédonistes, la nécessité de complexifier leur analyse, en ne tenant pas seulement compte des facteurs de localisation dans la détermination du prix des terrains mais aussi des avantages que leur confèrent des situations, par exemple géomorphologiques, particulières – la proximité de l'eau, l'altitude, l'insertion dans un environnement naturel de qualité… (Miron, 2000). Plus fondamentale encore est la critique qu'adressent certains successeurs de l'École de Chicago à la théorie de l'assimilation spatiale. Dominée par la question noire aux États-Unis, la recherche va remettre en cause le caractère général du modèle. En étudiant la population noire-américaine, ils arrivent à la conclusion que, quel que soit leur statut économique, les Noirs se retrouvent séparés, ségrégués, du reste de la population dans les grandes villes étasuniennes, même si c'est à des degrés divers. Si tous arrivent à cette conclusion, ils n'empruntent pas toujours les mêmes voies analytiques pour y parvenir. Ainsi, les plus radicaux d'entre eux, comme K. B. Clark (1966), expliquent la situation qui est faite aux Noirs dans la société par la domination de la classe moyenne blanche sur l'ensemble des institutions du pays. Il décrit alors, dans un langage froid et lucide, la déréliction d'un milieu de vie, le ghetto noir, et le racisme dont ses membres sont victimes (Clark, 1966). Cette approche sera reprise, près de 30 ans plus tard, par D. Massey et N. Denton (1993), lorsqu'ils évoquent l'hyperségrégation des Noirs dans les centres-villes étasuniens dont la source est, pour eux, le racisme profond et tenace dont ils sont les victimes.

Une autre voie sera tracée par W. J. Wilson qui replace la question de la ségrégation dans un cadre plus large, un déficit d'accès au pouvoir et une domination composant la trame

des relations raciales aux États-Unis. Le « ghetto pauvre », comme il le désigne, ne naît pas du racisme, qui n'est pas vu comme nécessaire à la stratification sociale, mais des conditions économiques et technologiques qui entourent la restructuration des grandes villes américaines (Wilson, 1997). Dans ce contexte, seule une intégration des membres de la population noire à des catégories dont le statut social est élevé pourra contrer le racisme (Wilson, 1973, 1993, 1994).

Plus récemment, un ensemble de travaux ont élargi le champ d'investigation établi autour des questions de ségrégation et de logement aux États-Unis, en prenant en considération la diversification raciale et ethnique croissante de la population étasunienne par l'entremise de l'immigration. Ces travaux ont en particulier cherché à cerner les modes d'insertion urbaine des nouvelles populations en les comparant à ceux des plus anciennes. Ainsi, en repartant explicitement des hypothèses formulées par l'École de Chicago, R. D. Alba et J. R. Logan (1992) ont développé à la fois une nouvelle méthodologie et une nouvelle théorie de la ségrégation résidentielle. La rupture qu'ils introduisent est double : d'une part, ils ne se contentent plus de mesurer la ségrégation à un niveau agrégé, mais veulent aussi observer les effets combinés des caractéristiques individuelles sur le phénomène (Alba et Logan, 1992) ; d'autre part, ils ne réduisent plus la ségrégation à un degré de concentration et à une localisation particulière dans l'espace, mais introduisent dans l'analyse du phénomène des dimensions reliées à la qualité du logement occupé et à celle du quartier dans lequel il s'insère. De la sorte, ils développent ce qu'ils désignent par le terme de *locational attainment models*, l'idée étant de mesurer la qualité du quartier dans lequel se retrouvent les ménages, définis par leurs caractéristiques sociales et ethniques, en regard de différents critères, tels que le taux de propriété, le taux de criminalité, la qualité du cadre bâti ou le taux de pauvreté (Alba, Logan et Bellair, 1994; Alba, Logan et Crowder, 1997). Cette approche offre plusieurs avantages : le premier est de rendre possible une analyse qui prend en compte des facteurs individuels, dont l'appartenance à des catégories nationales et régionales plus étroites que celles habituellement prises en compte ; le second est d'introduire dans les modèles des variables aussi importantes que le mode d'occupation et la localisation du logement dans l'espace métropolitain, lesquels étaient le plus souvent ignorés par les travaux sur la ségrégation résidentielle ; le troisième est de mettre en évidence des variations significatives dans la réussite résidentielle de différents groupes ethniques et d'immigrants et de déconstruire, dans le même temps, la notion même de réussite. En effet, un des acquis de ce type de modèle est d'indiquer, par exemple, que l'accession à la propriété en banlieue ne se produit pas de manière uniforme, et que des événements en apparence semblables peuvent revêtir des contenus différents, en termes de qualité du cadre bâti, du voisinage ou de la dynamique sociale qui s'y déroule, le tri des populations peut alors aussi s'opérer en fonction de la hiérarchisation des espaces (Logan, 1978). C'est précisément ce qui arrive à la population noire-américaine, qui semble la seule à enregistrer

un effet négatif, c'est-à-dire se retrouver concentrée dans des quartiers moins favorisés que le reste de la population, lorsqu'elle accède à la propriété (Alba, Logan et Stults, 2000; Charles, 2003).

C'est dans cette perspective que nous voudrions inscrire notre propre analyse des conditions de logement des ménages immigrants. En effet, si nous reconnaissons aux approches ethnoculturelles le mérite de différencier les modes d'insertion urbaine des populations immigrantes selon leur origine, il nous semble également que ce type d'approches ne prend pas assez en compte les facteurs et les évolutions à l'œuvre dans les sociétés d'accueil, entre autres, en ce qui concerne les marchés du logement et du travail. Une réponse alternative à ces approches aurait pu être formulée en termes marxistes, ces approches faisant une large place à l'analyse des rapports de force et des structures sociales. Elles expliquent cependant mal certains mouvements d'agrégation volontaire des populations et présentent souvent une vision duale et unidimensionnelle de la stratification sociale. Les approches néo-wébériennes ou institutionnalistes avancent ainsi différentes propositions qui contribuent à dépasser ces différentes limites.

Si ces approches reconnaissent l'existence de processus de communalisation propres aux groupes minoritaires (Juteau, 1999), elles n'écartent pas pour autant de leurs analyses les mécanismes contraignants qui pèsent sur les choix individuels en fonction des ressources financières, sociales et culturelles, et de leur inégale distribution au sein de la population (Dieleman, 2001; Özüekren et van Kempen, 2002). De plus, la stratification sociale y est pensée de manière multidimensionnelle, la position sociale d'un groupe dépendant de sa richesse, de son prestige social et de sa capacité à contrôler le pouvoir (Wilson, 1973). L'espace peut être dès lors perçu à la fois comme un élément participant de cette stratification par le prestige qu'il confère et comme un enjeu des luttes de pouvoir entre différents groupes. Parallèlement à la stratification sociale se constitue ainsi une hiérarchie sociorésidentielle (Logan, 1978). Au niveau empirique, il convient alors d'identifier les processus qui peuvent influer sur la position sociale des individus et des groupes. Il importe aussi de prendre en considération les dynamiques métropolitaines qui hiérarchisent les espaces résidentiels en raison de leur localisation, de leurs caractéristiques physiques ou de leur composition sociale (Lévy, 1998b, 2003). Enfin, l'accès au logement se doit d'être envisagé comme la combinaison de facteurs individuels liés aux positions occupées par les individus dans la hiérarchie sociale et de facteurs contextuels décrivant les espaces résidentiels. Ces différents éléments analytiques peuvent être résumés par les quatre principes suivants :

- les conditions de logement ne peuvent être comprises sans faire référence au contexte social d'ensemble ;

- les conditions de logement dépendent des ressources mobilisables par les individus et les groupes ;
- les ressources varient en fonction des positions sociales occupées par les individus et les groupes à un moment donné, ainsi que dans le temps ;
- les espaces résidentiels se hiérarchisent en fonction de la position sociale de leurs habitants, de leur localisation à l'intérieur de l'espace métropolitain et des caractéristiques physiques du bâti.

2. Évolution de l'immigration et insertion urbaine

Pour replacer notre analyse dans une perspective plus large, nous proposons de faire un bref retour sur l'évolution de l'immigration à destination du Québec, et de Montréal en particulier, en insistant sur les transformations de la composition interne de l'immigration et ses modes d'insertion urbaine. Nous insisterons aussi sur les liens qui sont récemment apparus entre la réduction des gains des immigrants sur le marché du travail et l'évolution de leurs conditions de logement.

Le Québec a connu, tout comme l'ensemble du Canada, une évolution significative de son immigration à partir de la fin des années 1960, entre autres, en raison de la libéralisation des politiques d'immigration mettant fin à la préférence reconnue aux immigrants originaires d'Europe occidentale ou d'Amérique du Nord (Kymlicka, 2003; Ley, 1999). À partir de cette date, les flux migratoires à destination du Québec seront en partie orientés par le contrôle accru qu'exercera le gouvernement provincial sur la sélection des immigrants et par l'évolution de différentes situations internationales – conflits armés, guerres civiles, crises humanitaires… – sur lesquelles la société d'accueil a peu de prise (Juteau et Mc Andrew, 1992). À la suite de ces transformations dans les politiques et dynamiques entourant l'immigration, l'on assiste à la diversification croissante des sources d'immigration. Le tableau 1 illustre cette tendance pour l'ensemble du Québec entre 1982 et 2001. Puisque si les 15 principaux pays de naissance des immigrants représentent en moyenne près de 60 % du total des immigrants de chaque période, ce sont 28 pays qui apparaissent à un moment ou l'autre dans la liste. Les effectifs indiquent également quelques inflexions dans l'origine des immigrants. À l'exception de la France, qui occupe un des trois premiers rangs entre 1982 et 2001, les rangs des pays ont eu tendance à varier au fil du temps. Ainsi, la dernière période a un profil relativement différent des précédentes, avec l'importance croissante qu'occupent les immigrations chinoise et nord-africaine, le maintien d'une immigration haïtienne, roumaine, indienne ou sri lankaise, ainsi que l'apparition de nouvelles origines.

Tableau 1 – Principaux pays de naissance des immigrants par période (Ensemble du Québec, 1982-2001)

Pays de naissance	1982-1986			1987-1991			1992-1996			1997-2001		
	Rang	Effectif	%, tous les pays	Rang	Effectif	%, tous les pays	Rang	Effectif	%, tous les pays	Rang	Effectif	%, tous les pays
France	3	4697	5,4	3	7975	4,4	1	12807	7,3	1	13547	8,8
Chine	12	2016	2,3	6	6056	3,3	4	9346	5,3	2	12873	8,4
Algérie							12	4484	2,5	3	10818	7,1
Maroc	11	2201	2,5	8	5060	2,8	13	4013	2,3	4	9004	5,9
Haïti	1	10414	12,0	2	10617	5,9	3	10832	6,1	5	7070	4,6
Roumanie			0,0				6	6434	3,6	6	5740	3,7
Inde	8	2524	2,9	14	4106	2,3	7	5823	3,3	7	5258	3,4
Sri Lanka				12	4706	2,6	9	5424	3,1	8	4058	2,6
Pakistan										9	3946	2,6
Liban	4	3566	4,1	1	24026	13,3	5	9195	5,2	10	3753	2,4
Corée du Sud										11	3561	2,3
Russie							8	5483	3,1	12	3154	2,1
Rép.Dém.Congo						12				13	3134	2,0
ex-Yougoslavie							10	5349	3,0	14	2991	1,9
Bangladesh										15	2853	1,9
Hong Kong	13	1948	2,2	4	6704	3,7	2	11215	6,4			
Philippines							11	5004	2,8			
Viêt-nam	2	6558	7,6	5	6518	3,6	14	3787	2,1			
Taïwan							15	3751	2,1			
El Salvador	5	3401	3,9	7	5355	3,0						
Syrie				9	4962	2,7						
Portugal	14	1652	1,9	10	4859	2,7						
Pologne	6	3059	3,5	11	4699	2,6						
Iran	10	2244	2,6	13	4621	2,6						
Égypte				15	4039	2,2						
États-Unis	7	2908	3,4									
Cambodge	9	2352	2,7									
Royaume-Uni	15	1781	2,1									
Total, 15 principaux pays		51321	59,2		104303	57,6		102947	58,3		91760	59,8
Total, tous les pays		86689	100,0		180986	100,0		176498	100,0		153407	100,0

Source : Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles du Québec, *Statistiques sur l'immigration,* présentation de l'auteur.

Au niveau territorial, la population immigrante se concentre essentiellement dans la RMR de Montréal – plus de 8 ménages immigrants sur 10 ont choisi de s'y installer en 2001[7]. Il n'est dès lors pas surprenant d'y retrouver les tendances enregistrées à l'échelle du Québec. Le tableau 2, qui présente les effectifs des ménages immigrants par région de naissance et période d'immigration en 2001, indique clairement, lorsqu'on en lit les pourcentages calculés en lignes et en colonnes, la diversification de la population immigrante au fil du temps. Ainsi, si le cosmopolitisme montréalais s'est constitué historiquement à partir d'une immigration anglophone en provenance des îles britanniques ou des États-Unis, active jusqu'au début du xx^{e} siècle, moment où émerge une première forme de diversification avec l'arrivée d'individus originaires de l'Europe de l'Est et méridionale, dont les Juifs et les Italiens constituent les plus forts contingents, et après une période d'instabilité durant l'entre-deux-guerres, l'immigration va reprendre après la Seconde Guerre mondiale, période où les Juifs constituent encore le groupe ethnique le plus important, avant que les Italiens n'occupent cette place à partir des années 1950, époque où l'immigration va se diversifier avec les apports des populations allemande, polonaise, russe, ukrainienne, grecque, espagnole et portugaise, puis originaires des Antilles, d'Amérique latine et d'Asie (Germain, 1997; Linteau, 1982).

[7] Dans ce texte, nous référerons souvent à la notion de ménages immigrants. Il s'agit des ménages dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada et en détient le statut de résident permanent. Nous avons retenu cette notion puisque que la notion de ménage est intimement liée à celle de logement. En effet, dans les opérations de recensement, un ménage se compose de l'ensemble des personnes qui partagent le même logement.

Tableau 2 – Ménages immigrants selon la région de naissance et la période d'immigration (RMR de Montréal, 2001)

Effectifs % en lignes % en colonnes	Résident permanent	Avant 1981	Entre 1981 et 1990	Entre 1991 et 1995	Après 1995
Immigrant	299695	165015	57795	38315	36440
	100,0	55,1	19,3	12,8	12,2
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
États-Unis/Océanie	7570	4950	1135	465	390
	100,0	65,4	15,0	6,1	5,2
	2,5	3,0	2,0	1,2	1,1
Europe du Nord-Ouest	41805	29765	4365	2690	4050
	100,0	71,2	10,4	6,4	9,7
	13,9	18,0	7,6	7,0	11,1
Europe du Sud	61890	57315	3315	705	420
	100,0	92,6	5,4	1,1	0,7
	20,7	34,7	5,7	1,8	1,2
Europe de l'Est	29965	15925	4270	4590	5160
	100,0	53,1	14,2	15,3	17,2
	10,0	9,7	7,4	12,0	14,2
Amérique latine	20210	4670	7545	5175	2735
	100,0	23,1	37,3	25,6	13,5
	6,7	2,8	13,1	13,5	7,5
Caraïbes	34490	18495	9465	4330	2125
	100,0	53,6	27,4	12,6	6,2
	11,5	11,2	16,4	11,3	5,8
Asie méridionale	13865	3155	2950	3815	3910
	100,0	22,8	21,3	27,5	28,2
	4,6	1,9	5,1	10,0	10,7
Asie du Sud-Est	19165	7040	7375	3200	1520
	100,0	36,7	38,5	16,7	7,9
	6,4	4,3	12,8	8,4	4,2
Asie orientale	11660	3345	2530	2410	3360
	100,0	28,7	21,7	20,7	28,8
	3,9	2,0	4,4	6,3	9,2
Maghreb et Moyen-Orient	48985	18185	12690	8665	9370
	100,0	37,1	25,9	17,7	19,1
	16,3	11,0	22,0	22,6	25,7
Afrique sub-saharienne	10090	2170	2150	2270	3420
	100,0	21,5	21,3	22,5	33,9
	3,4	1,3	3,7	5,9	9,4

Source : Société d'habitation du Québec (compilation spéciale du recensement de 2001 de Statistique Canada, données-échantilllon 20%), tableau 36, calcul de l'auteur.

Si les sources de l'immigration se sont diversifiées, il en va de même pour les trajectoires. Parmi les composantes migratoires : économique, familiale et humanitaire, ce sont la première et la troisième qui ont connu une croissance ces dernières années, avec une possible polarisation de la population immigrante (Germain, 1997). Il s'agit cependant, comme le sou-

lignent plusieurs auteurs, d'éviter de se méprendre sur cette évolution en lui attribuant des significations qu'elle n'a pas. Ainsi, en va-t-il du « mythe » de la constitution d'une *under-class* à caractère ethnique, concept parfois emprunté à la situation étasunienne pour parler du Canada, mais qui s'y applique mal (Ley, 1999). Dans le même sens, la notion de ségrégation demande à être manipulée avec une certaine prudence, et se voit souvent substituer celle, plus neutre, de concentration, qui préjugerait moins des causes auxquelles il est possible d'attribuer le regroupement des individus d'un même groupe dans l'espace. Montréal apparaît d'ailleurs comme une ville où le degré de concentration des populations immigrantes et des groupes ethniques est plus élevé, en comparaison, par exemple, à Toronto, mais le niveau d'exposition aux membres des autres groupes est aussi plus élevé qu'ailleurs, en raison principalement d'un niveau d'immigration plus faible qu'à Toronto et Vancouver (Apparicio et Séguin, 2002; Ray, 1999). Montréal présente alors une situation paradoxale, puisqu'elle apparaît comme une ville plus « ségréguée » que les autres villes canadiennes, mais où l'hétérogénéité ethnique des quartiers d'immigration serait dans le même temps plus prononcée.

Si la ségrégation spatiale ne semble pas être un problème social majeur dans les villes canadiennes, des travaux récents se sont toutefois interrogés sur le lien qui pouvait exister entre le fait d'être immigrant et celui de résider dans un quartier défavorisé. Menés à l'échelle des trois grandes métropoles canadiennes, ils aboutissent à la conclusion d'une superposition partielle entre la population immigrante, en particulier si elle est récente, et la défavorisation sociale, laissant entendre qu'il existerait un lien, au moins spatial, entre le fait d'avoir immigré – en particulier récemment – et de résider dans un quartier défavorisé – c'est-à-dire qui concentre une proportion de ménages à faible revenu supérieure à la moyenne (Ley et Smith, 1997, 2000; Smith, 2004). Ils se gardent cependant bien de conclure à une relation trop systématique entre les deux phénomènes, insistant au contraire sur de nombreux cas, dont Montréal est un bon exemple, où la défavorisation sociale est aussi fortement reliée à la présence de ménages canadiens qu'à celle de ménages immigrants, incarnant des figures différentes de la précarité (Langlois et Kitchen, 2001). Le regroupement des populations sur une base ethnique, autrement dit leur concentration dans l'espace, reçoit dès lors des interprétations différentes, tout comme les variations des conditions de logement enregistrées entre groupes ethniques ou immigrants.

La tendance générale dans l'explication de la distribution des populations immigrantes dans l'espace et de leurs conditions de logement aura été de mobiliser des explications en termes ethnoculturels. Lorsqu'ils abordent la question de l'accession à la propriété, B. Ray et E. Moore (1991) soulignent l'influence de l'esprit pionnier propre à l'Amérique du Nord que l'on retrouverait lié au processus d'accession à la propriété, avec la valorisation de la propriété privée et de l'appropriation individuelle de l'espace, les différentes populations

immigrantes intériorisant ces normes et valeurs. Ils rejoignent ainsi la position d'autres auteurs qui formulent l'hypothèse que la propension, parfois marquée dans certains groupes, à devenir propriétaire relèverait d'une stratégie pour se faire accepter au sein de la société d'accueil. Les variations enregistrées entre différents groupes dans l'accession à la propriété s'expliqueraient alors par la plus forte discrimination dont certains seraient les victimes mais qu'ils arriveraient à surpasser par une estime de soi et une volonté supérieures à concéder les sacrifices nécessaires pour y accéder (Balakrishnan et Wu, 1992). Cette approche n'est cependant pas exempte de toute critique. La moindre d'entre elles n'étant pas de présenter deux explications contradictoires de la variation des taux de propriété entre groupes : dans un cas, c'est l'intériorisation des normes et valeurs dominantes qui en serait le moteur, alors que dans l'autre, c'est au contraire l'éloignement par rapport à la majorité qui piquerait au vif des immigrants, au point qu'ils seraient prêts à faire des efforts considérables pour s'insérer. Il devient alors difficile de comprendre les écarts enregistrés entre certains groupes à Montréal, en particulier entre les Juifs et les Italiens, les premiers étant plus rarement propriétaires que les seconds, alors qu'ils faisaient l'objet d'une méfiance et d'un rejet bien plus profonds (Choko, 1998).

Les tenants de l'hypothèse ethnoculturelle sont revenus plus récemment sur cette question en la nuançant. S'il est évident que l'origine nationale d'un individu affecte la probabilité qu'il a de devenir propriétaire, ce n'est pas seulement parce qu'il véhicule ou intériorise des normes ou valeurs spécifiques, mais c'est aussi parce qu'il appartient à un réseau social ou familial particulier, au sein duquel des pratiques d'épargne ou de solidarité différentes s'organisent autour du logement (McNicoll, 1993; Ray, 1998). Un autre facteur qui intervient alors dans ce processus est la composition et la morphologie du stock de logements disponibles, ainsi que l'état du marché du logement (Choko, 1998; Ray, 1998). Les caractéristiques physiques des logements et la valeur qui leur est attribuée interviennent alors aussi sur les chances et opportunités qu'ont les nouveaux arrivants de s'insérer de manière réussie dans l'espace de la ville et d'y accéder à la propriété. L'hypothèse dominante étant ici de poser que les immigrants se trouveraient concentrés dans les espaces résidentiels vieillissants, à valeur faible et à forte densité (Bauder et Sharpe, 2002). C'est cette hypothèse qui guide également certains travaux qui cherchent à évaluer l'assimilation résidentielle de différents groupes ethniques ou d'immigrants. En reprenant en partie les modèles développés par Alba et Logan (1992), ils concluent à un processus d'assimilation résidentielle segmentée qui s'opéreraient au détriment des Noirs dans les villes canadiennes, lesquelles se rapprocheraient de telle sorte de la situation prévalant dans les villes étasuniennes (Fong, 1996; Fong et Gulia, 1999; Fong et Shibuya, 2000). Toutefois, cette hypothèse est largement soumise à débat, depuis que des chercheurs ont montré, pour Toronto, qu'une assimilation résidentielle réussie, mesurée par l'accession à la propriété, pouvait s'opérer dans des contextes de qualité de quartier très va-

riés : les populations asiatiques composant des communautés socialement plus hétérogènes – c'est-à-dire où coexistent précisément des propriétaires aisés et des locataires démunis – que les populations noires – les circonstances entourant l'accession à la propriété renvoyant, dans leur cas, aux attentes formulées par les modèles d'assimilation résidentielle (Myles et Hou, 2003).

Outre ces interrogations reliées à la localisation spatiale des différentes populations et les conséquences qu'elle peut avoir sur leurs conditions de logement, une autre interrogation s'est récemment fait jour sur le possible ralentissement de l'accession à la propriété auprès des immigrants récents, en lien avec la réduction de leurs gains sur le marché du travail. En effet, depuis deux décennies, l'insertion socio-économique des immigrants semble connaître un ralentissement par rapport aux périodes précédentes, et il ne peut être uniquement imputable aux variations de la conjoncture économique. En effet, alors que, paradoxalement, le Canada a adopté une procédure de sélection des immigrants par pointage, basée sur le niveau de formation, l'âge et la connaissance des langues officielles, ce qui lui assure un recrutement d'immigrants qualifiés, les performances qu'ils affichent en matière d'emploi et de revenus semblent s'être dégradées (Frenette et Morissette, 2003; Reitz, 2001). Une des conséquences du ralentissement des gains des immigrants aura été la progression du taux de ménages à faible revenu au sein de cette population (Picot et Hou, 2003). Or, cette dernière variable peut avoir un impact significatif sur les conditions de logement. C'est ce qu'a montré une étude en ce qui concerne l'accession à la propriété des immigrants en fonction de leur réussite économique, les deux phénomènes étant mesurés au travers des recensements de 1981 à 2001 (Haan, 2005). Les résultats auxquels elle aboutit met en évidence une relation significative entre la réduction du bien-être économique des immigrants durant la période d'observation et la perte de l'avantage qu'ils avaient sur les non-immigrants en termes d'accession à la propriété, l'amplitude du mouvement de recul étant le plus important à Montréal. En revanche, à ce jour, le même type de travail ne semble pas encore avoir été réalisé en ce qui concerne l'accessibilité financière au logement. Enfin, les effets des caractéristiques physiques de l'habitat ou les effets de localisation n'ont pas été non plus intégrés par les analyses existantes.

3. Géographie du logement et immigration à Montréal

Il est possible de retenir des travaux précédents l'existence d'une relation entre les caractéristiques physiques de l'habitat et la distribution spatiale des ménages immigrants à l'échelle métropolitaine. Cette relation passe par la valeur attribuée aux différentes formes urbaines et à leur localisation qui déterminent alors partiellement le niveau d'accès que les différents ménages peuvent espérer atteindre selon leur position sociale et leur origine ethnique, la

hiérarchie sociorésidentielle constituant un des éléments de la stratification sociale (Logan, 1978). Arrivés récemment, ou au contraire installés de longue date, et éprouvant pour une partie d'entre eux des difficultés à s'insérer économiquement, les ménages immigrants se retrouveraient ainsi confinés, dans les villes de plusieurs pays européens, aux espaces résidentiels les moins valorisés (Barou, 1999; De Lannoy et Kesteloot, 1990). Au Canada aussi, comme nous venons de le voir, plusieurs enquêtes font l'hypothèse d'un peuplement des espaces résiduels par les populations immigrantes. Il s'agit cependant d'être nuancé lorsque l'on avance une telle hypothèse. D'une part, la nature de ces espaces peut varier d'un contexte à l'autre, puisque c'est tantôt les anciens centres urbains datant du xix^{e} siècle, tantôt des grands ensembles de banlieue produits dans les années 1960 et 1970, qui correspondent à des territoires où la population immigrante trouve à se loger (Leloup, 2002). D'autre part, les trajectoires résidentielles et les dynamiques métropolitaines peuvent également substantiellement modifier la valeur que les ménages attribuent aux différents types de logement et à leur localisation (Lévy, 1998a, 2003). La dynamique d'ensemble à laquelle est soumis le parc immobilier est dès lors aussi importante.

Pour mieux saisir la relation entre cadre bâti et localisation des populations immigrantes, nous avons opéré une classification des secteurs de recensement de la RMR de Montréal sur la base du logement, pour ensuite y référer le profil des populations immigrantes qui y résident. Afin d'établir cette classification, nous avons retenu cinq variables :

- le taux de propriété (Txprop) ;
- la proportion de ménages locataires devant consacrer plus de 30 % de leurs revenus à leur logement (Txeff) ;
- le nombre moyen de pièces par logement (NbrPiè) ;
- la date de construction (% des différentes périodes regroupées en 5 catégories) ;
- et, le type de logement (% des différents types regroupés en 5 catégories).

Un commentaire s'impose sur la dernière variable, la typologie des logements retenue par le recensement s'adaptant assez mal à la situation montréalaise (Choko, 1998; Ray, 1998). Le cadre bâti montréalais s'est en effet construit de manière originale par rapport aux autres villes canadiennes, la forme du *plex* occupant une place centrale dans son histoire (Marsan, 1974). Cependant, alors qu'ils représentent sans aucun doute un stock de logements important, les *plex* – duplex, triplex, quadruplex… – représentent une faible proportion des logements dans le recensement[8]. Cette sous-estimation est principalement due à une « mauvaise interprétation par les recenseurs » de la distinction introduite dans la typologie des

[8] Si le *plex* ne présente pas une forme homogène au niveau de son style et de ses ornements architecturaux, il est cependant possible d'en tracer la forme en le décrivant comme un immeuble de petite dimension regroupant plusieurs appartements dont les entrées sont autonomes et fournissent aux locataires un accès direct à la rue.

logements entre les appartements avec ou sans accès direct au niveau du sol situés dans des immeubles de moins de cinq étages[9]. Statistique Canada a dès lors décidé de ne pas diffuser ces données. Nous avons choisi, par commodité, de rassembler la catégorie des « duplex » avec celles des « autres maisons », ainsi que des « maisons jumelées » et des « maisons en rangée », après avoir vérifié, à l'aide de coefficients de corrélation, que ces types d'habitation étaient liés spatialement, ce qui est le cas.

À partir de ces variables, nous avons d'abord réalisé une classification ascendante hiérarchique à l'échelle des secteurs de recensement[10]. Nous en avons ensuite cartographié les résultats afin d'identifier les modèles spatiaux de distribution des différentes classes de logement. Enfin, les variables relatives à la population immigrante – période d'immigration et région de naissance – ont été reportées aux différentes classes de logement, ainsi que cartographiées, pour tester l'hypothèse d'une relation entre caractéristiques physiques de l'habitat et distribution des populations immigrantes dans l'espace.

La solution de classification retenue est de répartir les secteurs de recensement en 10 classes de logement. Cette solution explique 62 % (R^2) de la variation totale enregistrée dans les formes d'habitat au niveau de la métropole. Le tableau 3 reprend les valeurs moyennes des différentes variables du logement pour chacune des 10 classes, la carte 2 les projetant dans l'espace géographique de la métropole. Globalement, il apparaît d'abord, après lecture du tableau et de la carte, que la classification des espaces résidentiels se fait sur une base historique, la classe 1 regroupant les quartiers centraux anciens correspondant au Vieux-Port, au Plateau et au premier développement urbain le long du canal Lachine, concentrant les logements construits avant 1946 et dont la morphologie s'apparente à des appartements dans des immeubles de petite dimension. Quant aux deux classes suivantes (les classes 2 et 3), elles partagent avec la précédente le même profil en termes de morphologie de l'habitat, mais la majorité des logements ont été érigés entre le milieu des années 1940 et la fin 1970 (classe 2) et entre le début 1960 et la fin 1970 (classe 3). À elles trois, ces classes couvrent un espace que l'on peut assimiler à l'ancien centre historique de la ville, la période de développement de ces premières banlieues au tournant du xx^{e} siècle et au prolongement de celles-ci dans les années 1960 et 1970 vers le nord, l'est et le sud-ouest de l'île (Linteau, 1992). Elles se retrouvent également dans certains noyaux de peuplement plus anciens sur la Rive-Sud – Longueuil – et sur l'île de Laval. Elles sont surtout marquées, en termes de morphologie, par la présence abondante d'appartements dans des immeubles de petite dimension.

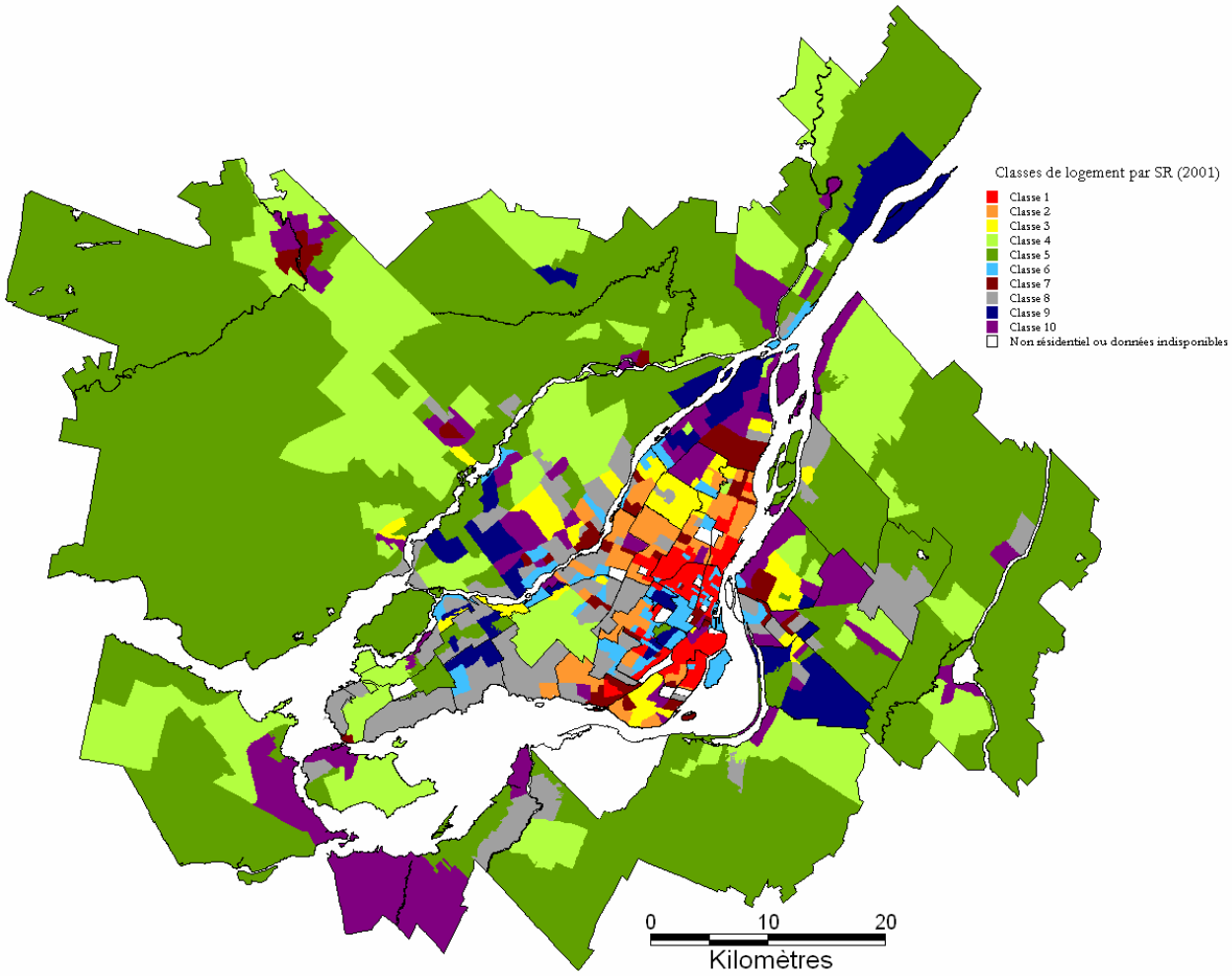
---

[9] Statistique Canada, *Logements, ménages et coûts d'habitation. Rapport technique du recensement 2001*, Ottawa, numéro 92-382-XIF au catalogue, p. 23-24.

[10] Pour cette classification, nous avons utilisé le critère d'agrégation de Ward – principe de la variance minimale – et une métrique euclidienne. Les données ont été standardisées avant de procéder à la classification.

Carte 2 – Classes de logement par secteur de recensement (SR)

RMR de Montréal, 2001



Source : Statistique Canada, *Recensement de la population et des logements de 2001*, cartographie de l'auteur.

Tableau 3 – Classes de logement par secteur de recensement (SR) dans la RMR de Montréal (2001)

Classes	Log	Txprop	Txeff	NbrPiè	Date de construction						Type de logement				
					Av46	De46à60	De61à70	De71à80	De81à90	De91à01	MaIn	MaiAcc	DupAut	App5+	App5-
C1	184475	21,83	36,4	4,8	50,42	23,26	10,16	5,41	6,70	4,02	0,74	2,24	2,25	4,89	89,91
C2	170625	28,82	36,4	4,9	10,60	43,70	28,68	8,68	5,74	2,63	5,53	4,02	2,95	3,88	83,64
C3	125350	34,08	34,0	5,3	2,53	11,75	41,59	30,69	10,74	2,74	11,25	7,32	2,07	3,08	76,34
C4	96705	83,75	20,0	6,7	2,39	3,78	6,74	12,74	31,06	43,39	70,24	12,69	2,77	0,46	13,71
C5	229670	84,00	29,8	6,8	4,88	8,00	11,68	30,96	28,44	15,98	78,01	7,12	2,20	0,80	10,44
C6	152170	28,78	43,5	4,6	19,70	16,39	23,42	19,68	16,21	4,62	7,51	7,00	1,93	48,21	35,33
C7	84730	35,57	36,2	5,0	21,62	36,79	19,05	10,54	7,20	4,85	14,52	5,36	21,05	5,86	53,27
C8	166370	69,89	33,0	6,6	8,80	34,41	29,02	13,14	9,45	5,21	55,59	10,86	3,07	3,60	26,85
C9	63260	74,78	32,8	6,7	17,46	8,11	16,03	24,82	21,94	11,73	39,11	36,08	3,10	4,64	17,27
C10	140550	51,53	31,1	5,5	5,94	11,86	14,92	20,00	33,92	13,42	29,11	11,30	7,11	5,54	46,70
Total	**1413905**	**51,30**	**33,32**	**5,70**	**14,44**	**19,81**	**20,13**	**17,67**	**17,14**	**10,86**	**31,16**	**10,40**	**4,85**	**8,10**	**45,35**

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population et des ménages de 2001*, calcul de l'auteur.

Les autres classes, à l'exception des classes 6 et 7, partagent en commun de décrire des espaces périphériques, quoique le nombre important de catégories et leur distribution spatiale rappellent le caractère diversifié de la banlieue montréalaise. Les classes 4, 5 et 8 présentent un profil presque identique, avec un taux élevé de propriété, une dominante de maisons individuelles et des logements de taille moyenne supérieure. Elles se différencient toutefois en fonction de leur date de construction. La classe 4 regroupe des espaces où les constructions ont été nombreuses dans le courant des années 1990, alors que la classe 5 a un profil plus diversifié, et que la classe 8 concentre les espaces urbanisés entre 1946 et 1970. Spatialement, ces trois classes se retrouvent principalement dans l'ouest de l'île de Montréal, sur l'île de Laval et dans les couronnes nord et sud de la région métropolitaine. Les espaces des classes 9 et 10 se retrouvent également essentiellement localisés dans la périphérie de la région métropolitaine. Cependant, ces classes diffèrent des précédentes par plusieurs aspects. Par la morphologie de leur habitat d'abord : la classe 9 présente une surreprésentation de maisons accolées (en rangée ou jumelées) et la classe 10 a la particularité d'avoir un profil de type de construction proche de celui de l'ensemble de la région métropolitaine ; par leur distribution spatiale ensuite : elles sont plus présentes dans l'est de l'île de Montréal, et autour des anciens centres de certaines municipalités des couronnes nord et sud, et pour la classe 9, en quelques

endroits du centre de l'île, dans Outremont et Westmount, ainsi que vers l'ouest dans Pointe-Claire et Pierrefonds/Senneville.

Enfin, les classes 6 et 7 forment des profils particuliers de logement. La première regroupe les espaces résidentiels où l'on retrouve une proportion significative d'appartements dans des immeubles de grande taille. La géographie de ces espaces semble revêtir un caractère ponctuel : ils se retrouvent ainsi dans la partie ouest du centre-ville, en face du Vieux-Port (*Habitat 67* et *Tropiques Nord*[11]), sur l'île des Sœurs dans Verdun, ainsi qu'au nord de l'île et à Laval le long de Rivière-des-Prairies et, enfin, à de rares places dans l'ouest de l'île de Montréal et à Longueuil. Autre élément intéressant à signaler, c'est la seule classe dont la proportion des ménages locataires devant consacrer plus de 30 % de leurs revenus au logement est supérieure à la moyenne de la région métropolitaine. La classe 7 correspond aux espaces résidentiels où les duplex et autres maisons, ainsi que dans une moindre mesure les appartements dans des petits immeubles, domine un paysage résidentiel principalement construit avant 1970. Elle renvoie alors, comme les classes 3 et 8, à la période historique qui va de 1940 à la fin des années 1950, durant laquelle la population montréalaise va doubler et Montréal accéder au rang de région métropolitaine (Choko *et al.*, 1981; Linteau, 1982).

Pour évaluer les concordances possibles entre classes de logement et populations immigrantes, nous avons calculé les profils correspondant aux différentes classes en ce qui concerne leur peuplement par des immigrants. Le tableau 4 présente d'abord les proportions que les Canadiens et les immigrants représentent dans la population totale de chaque classe, suivies par une répartition de la population immigrante selon la période d'immigration et la région de naissance. La lecture du tableau indique d'abord que les immigrants sont plus nombreux au sein des populations des classes 2 et 3 qui correspondent aux espaces centraux construits dans les années 1950 et 1960, où se concentrent un grand nombre d'appartements dans des immeubles de petite dimension. Les immigrants se retrouvent également en assez grand nombre dans les classes 8 et 9 qui rassemblent les banlieues anciennes. Enfin, ils sont également plus nombreux dans la classe 6 caractérisée par la présence d'immeubles à appartements de grande dimension et dont certains abritent des ménages qui consentent des efforts importants pour se loger. Si cette première description donne un aperçu d'ensemble pour la population immigrante, elle n'est cependant pas suffisante, la réalité des conditions de logement des immigrants étant contrastée en fonction de l'allongement de la période d'installation et de l'origine nationale (Leloup, 2005). Sans entrer dans tous les détails des chiffres présentés dans le tableau, il est possible d'identifier une tendance à l'installation des immigrations

[11] Il s'agit de deux projets résidentiels de type condominium. Le premier est un habitat évolutif construit lors de l'Exposition universelle de 1967. Le second est plus récent et il présente la particularité de réserver une partie de son espace à une immense serre accueillant palmiers et autres plantes exotiques pour faire oublier à ses résidents les rigueurs de l'hiver québécois.

anciennes en banlieue – classes 4, 5, 9 et 10 –, alors que les immigrations plus récentes se retrouvent plus souvent localisées dans des espaces centraux – classes 1 et 2 – ou dans des espaces marqués par les immeubles à appartements – classe 6. Enfin, la description des profils de populations immigrantes pour les différentes classes selon la région de naissance se doit d'être nuancée. En effet, elle ne suit pas de manière mécanique les tendances identifiées à l'aide des périodes d'immigration. Ainsi, certaines populations – latino-américaine et haïtienne, par exemple – qui ont émigré vers le Québec depuis le début des années 1980, se retrouvent encore dans des espaces anciens centraux, renvoyant au modèle classique d'installation des populations immigrantes, alors que d'autres, comme les migrants originaires du Moyen-Orient, arrivés en grand nombre à la fin des années 1980, sont surreprésentées dans les espaces caractéristiques de la banlieue ancienne, celle construite à partir des premières extensions urbaines de la fin du xix^{e} siècle et durant la période de forte croissance de l'après-guerre. Enfin, des immigrations plus anciennes, comme celles en provenance de l'Europe de l'Ouest, se retrouvent majoritairement dans les espaces de banlieue de l'Ouest de l'île de Montréal et des couronnes nord et sud de la région métropolitaine. Il ne s'agit cependant pas de conclure à l'assimilation de l'ensemble des immigrations originaires d'Europe à la grande banlieue. Les Italiens, par exemple, en sont un bon contre-exemple, puisqu'ils sont surreprésentés dans des espaces développés dans les années 1960 et dominés par un cadre bâti où alternent maisons individuelles et blocs à appartements de petite dimension, entre autres le long de l'axe Villeray/Saint-Léonard. Au total, les immigrants sont surtout présents dans des espaces assimilables à la première couronne de développement de la région métropolitaine à partir de son centre historique ancien et dans les banlieues de première couronne situées au nord-ouest et nord-est de l'île de Montréal. Ils sont en revanche encore peu nombreux à vivre dans la grande banlieue, qu'elle se situe au nord ou au sud de l'île.

Tableau 4- Population immigrante dans les classes de logement selon la période d'immigration et la région de naissance (RMR de Montréal, 2001)

Classes	Canadien	Immigrant	Période d'immigration				
			Av61	En6170	En7180	En8190	En9101
C1	81,6	16,7	7,1	9,9	16,7	22,8	43,5
C2	65,3	32,7	11,8	11,5	14,5	20,9	41,2
C3	73,4	25,7	17,2	16,2	17,9	18,5	30,6
C4	95,7	4,2	14,8	19,6	23,1	18,0	23,9
C5	92,5	7,3	17,4	20,0	23,7	18,9	19,7
C6	65,6	31,0	14,1	12,3	16,4	18,7	38,7
C7	83,7	15,3	15,4	13,6	19,7	19,7	31,6
C8	79,2	20,2	20,5	19,6	18,9	19,5	21,7
C9	74,9	24,4	11,8	18,6	25,5	21,8	22,8
C10	86,6	13,0	14,3	15,9	22,7	19,5	27,6
Total	79,9	19,0	14,4	15,7	19,9	19,8	30,1

Tableau 4 *(suite)*

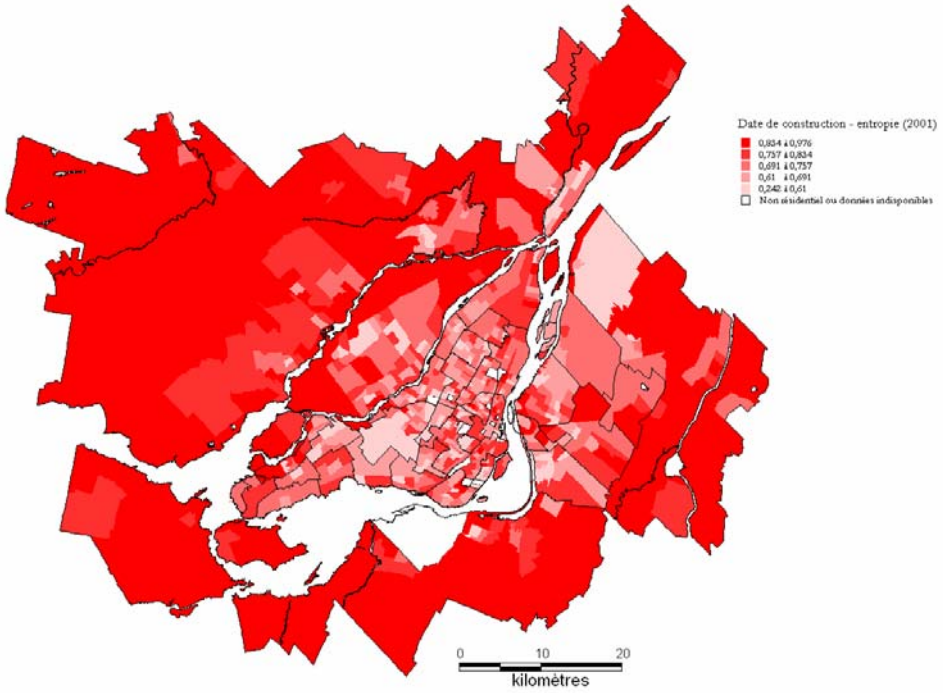
Classes	Région de naissance																
	EurOu	EurMer	EurEs	AmLa	AsMer	AsOr	AsSE	USOce	Cara	AfrN	AfrSS	MO	Chi	Ital	Fr	Hai	Autres
C1	5,5	9,2	5,6	6,0	3,4	1,4	8,4	3,5	1,1	6,0	0,1	1,6	4,7	3,8	15,9	3,6	19,8
C2	3,0	6,2	8,1	3,9	6,6	0,7	9,2	1,1	2,2	8,2	0,2	2,0	3,4	11,9	4,1	11,3	17,6
C3	4,5	5,1	5,1	3,5	3,0	0,6	3,7	1,9	1,9	7,7	0,2	3,6	1,8	22,8	4,7	13,4	15,4
C4	9,8	8,7	3,8	2,6	1,5	1,6	3,4	7,1	0,9	7,3	0,3	1,5	5,0	8,9	16,7	6,3	13,7
C5	13,3	6,1	4,8	3,0	1,7	1,8	3,0	6,3	1,7	4,6	0,5	2,3	3,1	9,4	17,6	5,5	14,0
C6	9,9	4,4	10,6	2,6	3,1	2,2	5,1	3,6	1,4	8,8	0,2	5,9	5,4	4,3	9,6	3,4	18,5
C7	8,6	6,2	7,1	3,8	3,4	1,0	5,0	4,5	1,6	7,5	0,4	4,6	3,3	9,2	9,2	7,3	17,3
C8	15,4	5,8	8,8	2,3	2,9	1,8	4,8	4,1	1,6	7,7	0,4	4,3	2,2	9,9	7,7	4,9	15,2
C9	8,8	7,8	5,9	2,3	3,1	2,3	4,8	3,5	2,3	6,1	0,2	4,8	4,0	9,2	6,9	9,6	16,7
C10	9,4	7,7	6,9	2,9	2,8	1,2	5,0	3,8	2,1	3,8	0,6	4,1	2,6	12,0	11,4	7,7	14,7
Total	8,8	6,7	6,7	3,3	3,2	1,5	5,2	3,9	1,7	6,8	0,3	3,5	3,6	10,1	10,4	7,3	16,3

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population et des logements de 2001*, calcul de l'auteur.

Légende : Av61=Avant 1961 ; En6170=Entre 1961 et 1970 ; En7180=Entre 1971 et 1980 ; En8190=Entre 1981 et 1990 ; En9101=Entre 1991 et 2001 ; EurOu=Europe de l'Ouest ; EurMer=Europe méridionale ; EurEs=Europe de l'Est ; AmLa=Amérique latine ; AsMer=Asie mériodionale ; AsOr=Asie orientale ; AsSE=Asie du Sud-Est ; USOce=États-Unis et Océanie ; Cara=Caraïbes ; AfrN=Afrique du Nord ; AfrSS=Afrique sub-saharienne ; MO=Moyen-Orient ; Chi=Chine ; Ital=Italie ; Fr=France ; Hai=Haïti.

La classification précédente, bien que pertinente quant à la description de la réalité montréalaise en termes de logement, ne doit pas faire oublier la diversité et la flexibilité souvent reconnues à un cadre bâti qui aura pu être adapté par les différentes populations qui l'ont occupé (Marsan, 1974). Les populations immigrantes ont également pu bénéficier de cette caractéristique du cadre urbain montréalais, en trouvant à s'installer dans des espaces résidentiels diversifiés, où la variété des produits d'habitat et des morphologies de logement pouvaient répondre à leurs diverses attentes (Dansereau, 2000; Germain, 1997; Germain *et al.*, 1995; Germain et Rose, 2000). Pour compléter l'analyse précédente, il nous est alors apparu opportun de réaliser une série de quatre cartes thématiques sur le logement et les immigrants à Montréal. Les deux premières cartes – cartes 3 et 4 – présentent les résultats obtenus lorsque l'on calcule un indice d'entropie pour la date de construction et le type de logement à l'échelle des secteurs de recensement[12]. Les deux cartes suivantes – cartes 5 et 6 – fournissent des indications sur la distribution de la population immigrante totale et récente – arrivée dans le courant des 10 dernières années – pour l'ensemble de la RMR de Montréal.

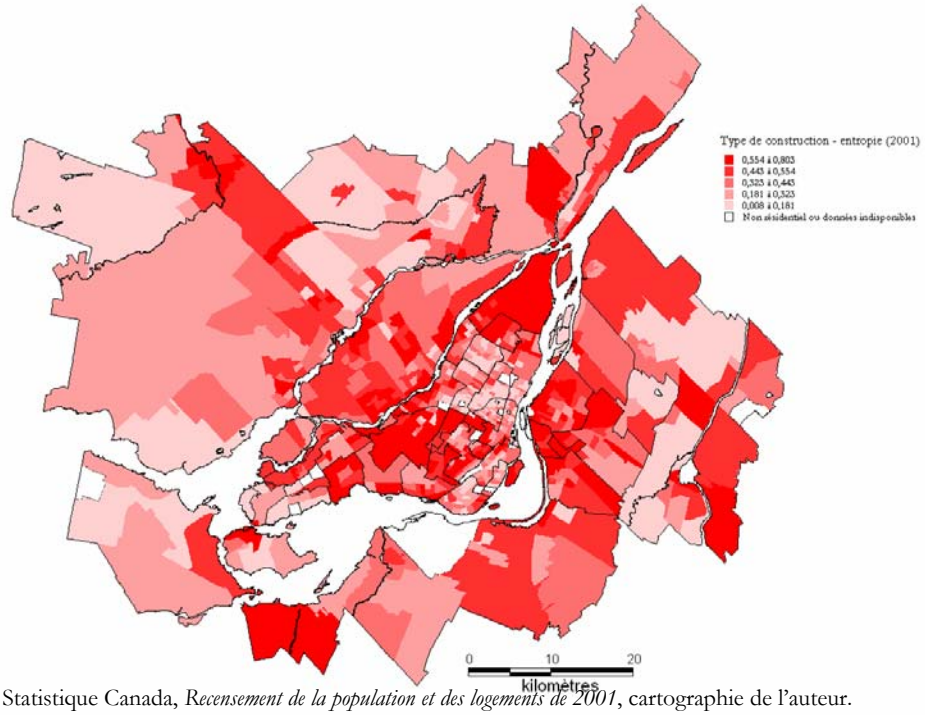
Carte 3 – Entropie des secteurs de recensement selon la date de construction (RMR de Montréal, 2001)



Source : Statistique Canada, *Recensement de la population et des logements 2001*, calcul et cartographie de l'auteur.

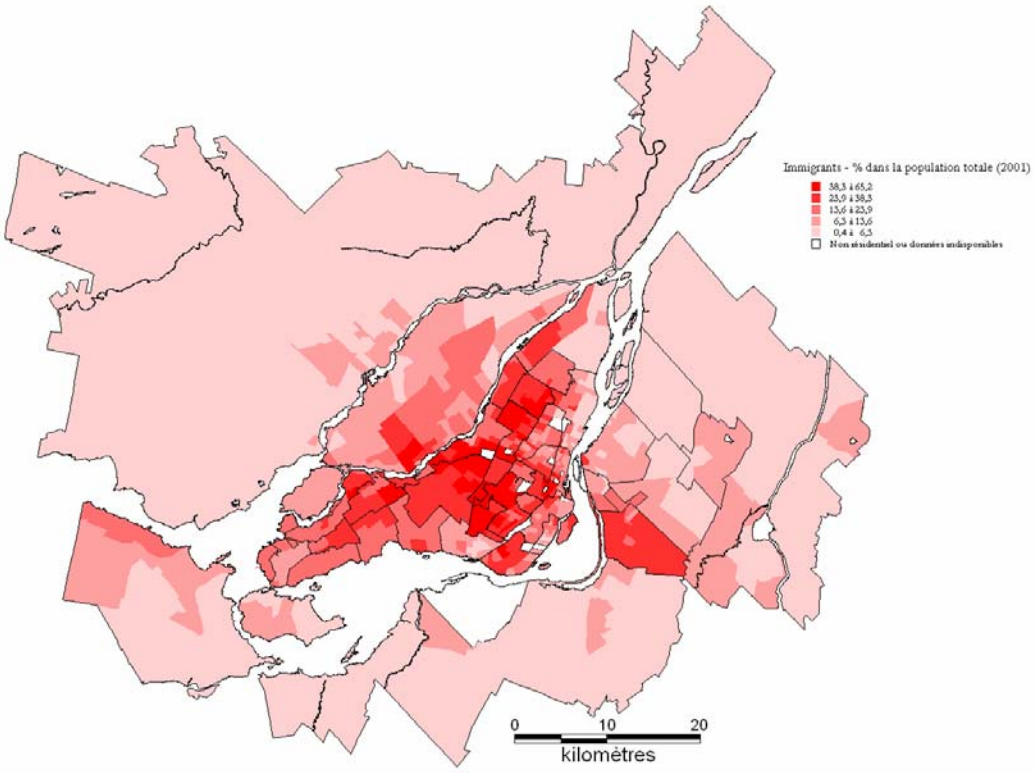
[12] L'indice d'entropie mesure l'hétérogénéité d'une unité territoriale en fonction d'un ensemble de caractéristiques données. Il est souvent utilisé pour mesurer l'hétérogénéité ethnique d'un territoire. Nous l'appliquons ici à des données sur le logement. Il varie de 0 à 1, 0 indiquant une homogénéité parfaite et 1 l'inverse.

Carte 4 – Entropie des secteurs de recensement selon le type de construction (RMR de Montréal, 2001)



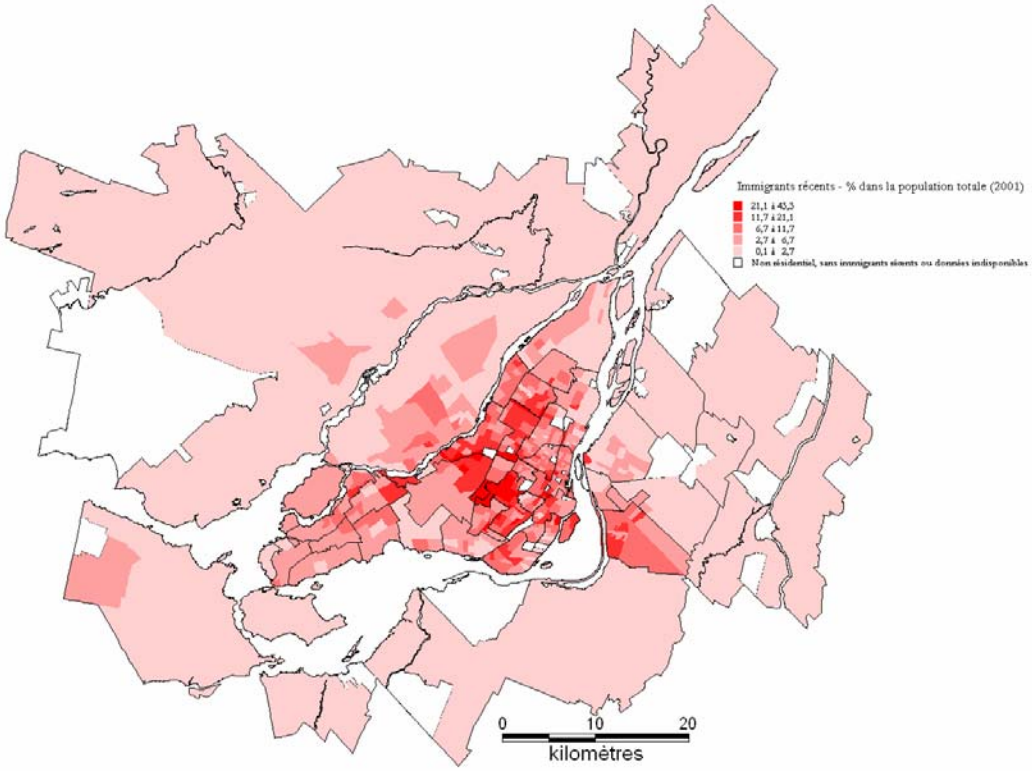
Source : Statistique Canada, *Recensement de la population et des logements de 2001*, cartographie de l'auteur.

Carte 5 – Répartition de la population immigrante (RMR de Montréal, 2001)



Source : Statistique Canada, *Recensement de la population et des logements de 2001*, cartographie de l'auteur.

Carte 6 – Répartition de la population immigrante récente (RMR de Montréal, 2001)



Source : Statistique Canada, *Recensement de la population et des logements de 2001*, cartographie de l'auteur.

Concernant la date de construction des logements, les niveaux élevés d'entropie apparaissent surtout dans la grande périphérie de la région métropolitaine, alors que les quartiers centraux et une grande partie de l'île affichent des niveaux faibles ou moyens. Ce résultat peut s'interpréter par le fait que les espaces urbanisés de manière rapide et massive rassemblent un cadre bâti érigé durant une seule période, en particulier celles caractérisées par une croissance urbaine intense. C'est ce que laisse penser une comparaison entre notre carte et celles, reprises ailleurs, illustrant l'urbanisation de Montréal (Dansereau, 2000; Marsan, 1974). À l'inverse, la grande banlieue s'est urbanisée progressivement, au travers de phases successives peu coordonnées par une instance publique ou un opérateur privé unique, englobant aussi des municipalités dont les centres étaient parfois anciens, aboutissant au total à une diversité du tissu résidentiel constitué sur une large superficie (Harris, 2004). En ce qui concerne le type de construction, le schéma mis en évidence par l'indice d'entropie apparaît différent. Les valeurs de l'indice sont en effet plus faibles dans les quartiers centraux, comme le Vieux-Port, le Plateau, le Sud-Ouest et vers l'est le long du fleuve Saint-Laurent, ainsi que dans des parties plus récemment urbanisées de l'est de l'île de Montréal. Elles sont également plus faibles dans les grandes banlieues : à l'extrême ouest de l'île de Montréal, dans les couronnes nord et sud, bien que les espaces situés à proximité de l'île de Montréal semblent accueillir des for-

mes plus diversifiées d'habitat – Longueuil et Laval, par exemple. Si les valeurs faibles de l'indice se concentrent au centre et dans la grande périphérie, les valeurs élevées, quant à elles, se regroupent dans un cercle que l'on peut identifier aux proches banlieues, qu'elles soient situées sur l'île de Montréal, à Laval ou à Longueuil.

Les deux cartes – 5 et 6 – consacrées à la population immigrante confirment des tendances anciennes constatées dans la distribution de la population immigrante à Montréal, laquelle se retrouve principalement concentrée sur l'île, à l'ouest du Plateau, vers l'est dans Saint-Léonard, dans Parc-Extension, vers l'ouest dans Côtes-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, dans Saint-Laurent et enfin, au nord, le long de Rivière-des-Prairies. Les concentrations les plus élevées de populations immigrantes récentes se retrouvent, quant à elles, principalement dans les quartiers Côte-des-Neiges et Parc-Extension, ainsi que dans quelques espaces réduits dans Saint-Laurent, Bordeaux-Cartierville (nord de l'île) et Villeray. La diffusion des immigrants au reste de la région métropolitaine est modeste, avec seulement quelques espaces à Laval et Longueuil où la population immigrante représente une proportion de la population suffisante pour s'y rendre visible (Germain *et al.*, 1995).

4. Accéder au logement : propriété et taux d'effort

L'analyse précédente donne une image de la distribution des immigrants dans la métropole en fonction des espaces résidentiels qui la composent. Elle ne dit cependant rien sur la performance des ménages sur le marché du logement, entre autres, en ce qui concerne leur accession à la propriété et le niveau de leur taux d'effort lorsqu'ils sont locataires. C'est pourquoi nous avons mené une analyse au niveau des ménages pour identifier les effets individuels et contextuels auxquels pourrait être soumise cette performance. Cette analyse a été conduite à l'aide de modèles mulitniveaux estimant le taux de propriété et le taux d'effort en incorporant des variables caractérisant les ménages et des attributs contextuels relatifs au cadre bâti, à la composition socio-économique des voisinages et à l'attractivité exercée par les territoires.

4.1 Méthode et données

Les origines de l'analyse multiniveau sont multiples. Ces méthodes ont en effet vu le jour dans plusieurs disciplines des sciences humaines et naturelles et dans des domaines aussi diversifiés que l'agronomie, la pharmacologie, la sociologie de l'éducation ou la démographie. Le point commun entre tous ces domaines est d'avoir à traiter des informations qu'il est possible d'ordonner à l'aide de structures au sein desquelles elles peuvent être regroupées en classes, groupes ou unités de différents niveaux. Pour prendre un exemple simple, un élève appartient généralement à une classe, cette classe à une école ou un établissement, et cette école à une commission ou un réseau scolaire particulier. L'objectif général de l'analyse mul-

tiniveau est dès lors de prendre en considération cette structure au travers de techniques statistiques particulières, pour éviter d'interpréter de manière erronée l'effet d'un niveau sur un phénomène donné ou de confondre les effets respectifs des différents niveaux. Ainsi, si l'on reprend l'exemple du milieu scolaire, il importe de distinguer ce que l'on doit attribuer à l'élève, à sa classe, à son école ou au réseau lorsque l'on cherche à expliquer, par exemple, la réussite scolaire.

L'intérêt théorique de ces méthodes est de dépasser l'opposition entre holisme et individualisme, source de deux types d'erreurs dans l'analyse d'un grand nombre de phénomènes sociaux : d'une part, l'erreur écologique ou holistique qui survient lorsque l'on attribue aux individus des attributs du contexte et, d'autre part, l'erreur atomiste qui réduit les effets de contexte à des relations individuelles (Courgeau, 2004). Les méthodes multiniveaux échappent à ces erreurs en tenant ensemble des informations recueillies tant au niveau individuel qu'au niveau contextuel. Elles permettent alors de penser les différentes manières dont on passe de l'individuel au collectif. Dans le domaine des études urbaines, elles peuvent être particulièrement pertinentes pour explorer les différents jeux d'échelles territoriales auxquels se déroulent la plupart des processus urbains (Revel, 1996). Les niveaux d'étude peuvent dès lors être multiples, retenant l'îlot, le quartier, la région métropolitaine ou les provinces comme base d'analyse, selon la forme que prennent les découpages administratifs ou physiques de l'espace. Ainsi, quelques travaux faisant usage de l'analyse multiniveau émergent dans le champ des études urbaines. Ils visent, par exemple, à estimer le taux de propriété des ménages dans un marché du logement en transition, comme celui de la Chine, en modélisant à l'échelle régionale les effets des prix du logement et de différentes variables institutionnelles (Huang et Clark, 2002), ou encore, à estimer les prix des logements en incluant dans les modèles hédonistes la structure du marché immobilier local (Orford, 2000). Soulignons qu'un dernier domaine où l'usage des modèles multiniveaux est très répandu est celui de l'étude des « effets de quartier », c'est-à-dire des effets structurels des caractéristiques du milieu résidentiel sur le comportement et la réussite socio-économique d'un individu, indépendamment de ses caractéristiques personnelles ou familiales (Sampson, Morenoff et Gannon-Rowley, 2002).

Dans notre cas, nous allons estimer successivement la probabilité d'accéder à la propriété et d'avoir un taux d'effort égal ou supérieur à 50 % pour les ménages locataires, ainsi que, pour ces derniers, la probabilité d'être à faible revenu qui est fortement corrélée à la précédente. L'estimation prendra en considération à la fois des variables individuelles et contextuelles observées à l'échelle de la région métropolitaine de Montréal en utilisant le découpage qu'offrent les arrondissements des villes de Montréal et de Longueuil, la municipalité de Laval et les municipalités qui forment les couronnes nord et sud. Les données que nous estimons sont donc de type binaire. Nous supposons que le taux de propriété, le taux

d'effort et le faible revenu ont la forme d'une distribution de Bernoulli, et les probabilités p_{ij} d'être propriétaire, d'avoir un taux d'effort égal ou supérieur à 50 % ou d'être à faible revenu peuvent être estimées au travers d'un modèle Logit. Les équations suivantes décrivent le modèle à deux niveaux :

$$\log[p_{ij} / (1 - p_{ij})] = \beta_{0j} + \beta_n x_{ij} \qquad \text{(modèle de niveau 1)} \qquad (1)$$

et

$$\beta_{0j} = \beta_0 + u_j \qquad \text{(modèle de niveau 2)} \qquad (2)$$

où β_{0j} est la constante du modèle ; x_{ij} est un vecteur de variables explicatives de longueur égal à $\{1, 2,\ldots,n\}$; β_n les paramètres estimés de x_{ij} ; et, enfin, u_j un aléa de niveau 2. Notons également que le modèle ne contient pas de terme d'erreur ou de résidu au niveau 1, puisque la variance individuelle est égale à 1 [les paramètres de la loi binomiale sont supposés égaux à $y_{ij} \approx B(p_{ij}, 1)$], et l'on travaille sur les variances et covariances de niveau 2 (Courgeau, 2004; Courgeau et Baccaïni, 1997). Plus concrètement, le modèle précédent introduit un aléa supplémentaire sur la constante de l'équation de niveau 1. Autrement dit, il pose que cette constante, au lieu d'être identique pour l'ensemble des classes *j* dans lesquelles sont regroupés les individus, ce qu'y est le cas dans le modèle Logit à un seul niveau, peut varier d'une classe à l'autre selon un aléa dont la distribution est supposée normale, avec une espérance mathématique égale à 0 et une variance égale à σ_u^2 . De même, il est possible d'introduire un aléa de niveau 2 aux paramètres du modèle qui estiment l'effet des variables individuelles sur la probabilité sous étude, ce qui signifie que l'on teste l'hypothèse qu'un même attribut individuel, par exemple le revenu, peut ne pas avoir le même effet dans tous les contextes. Les paramètres du modèle ont été estimés à l'aide de la macro Glimmix 8 de SAS qui est basée sur la méthode de pseudo vraisemblance restreinte (Littell *et al.*, 1996; Singer, 1998). Elle fournit également un large éventail de statistiques pour apprécier la qualité globale du modèle, dont un paramètre, *l'extra-dispersion*, qui doit normalement tendre vers l'unité, des valeurs inférieures ou supérieures à celle-ci pouvant conduire à des estimations incorrectes des écarts-types (Guo et Zhao, 2000).

Les données de l'étude proviennent de trois sources différentes :

- une compilation spéciale de Statistique Canada en ce qui concerne les données relatives aux ménages canadiens et immigrants ;
- les tableaux synthèses produits par la Ville de Montréal en ce qui concerne les arrondissements de la Ville de Montréal ;
- et les tableaux à grande diffusion des recensements de 2001 en ce qui concerne les arrondissements de Longueuil, la municipalité de Laval et les couronnes nord et sud de la région métropolitaine.

La base de données a été structurée à partir de tableaux croisés issus du recensement de 2001. Ces tableaux ont été commandés par la Société d'habitation du Québec et sont disponibles pour consultation auprès de celle-ci[13]. Ils contiennent des informations sur les ménages québécois et leurs conditions de logement. À l'aide d'un de ces tableaux qui comportaient des informations sur les ménages immigrants, nous avons simulé une base de données en croisant l'ensemble des variables disponibles, les effectifs ainsi obtenus ont ensuite été dupliqués sous la forme d'une matrice où chaque ligne correspondait à une observation, c'est-à-dire à un ménage. Une des variables de ce fichier permettait d'identifier les unités territoriales retenues par notre analyse – les arrondissements de la ville de Montréal, les arrondissements de la ville de Longueuil, la municipalité de Laval, le reste de la couronne nord et le reste de la couronne sud. Nous avons alors pu coupler aux données individuelles les données contextuelles sur la base de cet identifiant territorial. Nous disposions ainsi, en définitive, d'une base de données dont chaque ligne représente un ménage et comporte un ensemble d'attributs individuels et contextuels qui s'y rapportent. C'est ce type de fichiers qui se prête bien à l'analyse multiniveau (Singer, 1998).

Le tableau 5 présente les variables contenues dans la base de données. Le statut socio-économique des ménages sera estimé par le seuil de faible revenu de Statistique Canada. Cette mesure ne constitue pas au sens strict du terme un seuil de pauvreté, mais donne une indication relative de la richesse des ménages[14]. La composition des ménages sera décrite, quant à elle, à partir de la variable genre de ménage. En ce qui concerne les ménages immigrants, c'est-à-dire ceux dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada[15], les variables retenues sont la période d'immigration et la région de naissance. Cette dernière est constituée à partir des pays de naissance des immigrants, qui sont regroupés par continents et sous-continents. La base de données initiales ne permettait cependant pas toutes les combinaisons possibles et nous avons dû, entre autres, nous résigner à utiliser une catégorie unique regroupant les ménages dont le principal soutien était originaire de l'Afrique du Nord ou du Moyen-Orient, alors que ces deux populations connaissent vraisemblablement des parcours migratoires différenciés. De même, pour des raisons liées à l'usage des modèles multiniveaux (Guo et

[13] Société d'habitation du Québec, 2003, *Tableaux croisés spéciaux du recensement de 2001, description et mode d'accès*, SHQ, Québec.

[14] Un individu ou un ménage est considéré à faible revenu s'il doit consacrer 20 % de plus que la moyenne générale de la population pour ses dépenses alimentaires, résidentielles et vestimentaires. Le niveau moyen de ces dépenses est fixé à l'aide des données nationales sur les revenus des familles. Pour être plus précis, cette mesure tient compte de la taille de la famille et du degré d'urbanisation, et est mise à jour pour tenir compte de l'indice des prix à la consommation. (Statistique Canada, *Dictionnaire du recensement de 2001*, Ottawa.)

[15] Pour être soutien de ménage, selon la définition de Statistique Canada, une personne doit être âgée de 15 ans ou plus et assurer les principales dépenses du ménage, entre autres, celles reliées au logement. Pour suivre les évolutions de la société, Statistique Canada autorise, depuis 1991, les répondants au recensement à inscrire plusieurs personnes en tant que soutiens de ménage, la première d'entre elles est dès lors retenue comme *principal soutien du ménage* (Statistique Canada, *Dictionnaire du recensement de 2001*, Ottawa).

Zhao, 2000), nous avons préféré regrouper certains sous-continents en des ensembles continentaux plus large. En ce qui concerne les variables contextuelles, elles peuvent être regroupées en trois catégories : les caractéristiques physiques du cadre bâti déjà décrites plus haut : la date de construction et le type de logement sous la forme de pourcentages ; le niveau socio-économique moyen de chaque unité territoriale ; et l'attractivité des territoires par l'entremise de la croissance de la population. Cet ensemble de variables contextuelles servira alors à tester d'éventuels effets du cadre bâti, de la composition sociale des territoires et de leur attractivité sur l'accession à la propriété ou le coût du logement (Lévy, 2003).

Tableau 5 – Liste des variables

Variables dépendantes	**Variables indépendantes contextuelles**
Taux de propriété (binaire)	Croissance de la population entre 1991 et 2001 (taux de croissance)
Taux d'effort au seuil de 50 % (binaire)	Nombre de pièces par personne (au carré)
Revenu (binaire) : Faible ou Non faible revenu	Maison individuelle (pourcentage)
	Maison jumelée (pourcentage)
	Maison en rangée (pourcentage)
	Duplex (pourcentage)
Variables indépendantes individuelles	Appartement dans des immeubles de 5 étages et plus (pourcentage)
Revenu (binaire) : Faible ou Non faible revenu	Appartement dans des immeubles de moins de 5 étages (pourcentage)
Genre de ménage (catégorielle, 5 modalités)	Autre maison (pourcentage)
Période d'immigration (catégorielle, 4 modalités)	Loyer mensuel moyen en dollar (logarithme)
Région de naissance (catégorielle, 7 modalités)	Revenu moyen des ménages en dollar (logarithme)
Arrondissement ou municipalité de résidence (catégorielle, 37 modalités)	

Signalons enfin que la base de données comportait, au départ, l'ensemble des ménages canadiens et immigrants (résidents permanents) de la région métropolitaine de Montréal[16]. La population totale a été divisée en deux sous-ensembles, un pour les ménages canadiens, l'autre pour les ménages immigrants. Pour réduire les temps de calcul qui peuvent s'avérer longs, nous avons tiré un échantillon aléatoire parmi les ménages canadiens (n = 100 000) et les ménages immigrants (n = 50 000), ainsi que deux sous échantillons : un pour les ménages canadiens locataires (n = 50 000) et un pour les ménages immigrants locataires (n = 25 000). Le tirage de ces échantillons s'est fait à l'aide de la procédure incluse dans SAS. Pour éviter les biais, dix échantillons ont été tirés pour chaque population et des traitements effectués

[16] D'après les tableaux spéciaux de la SHQ, il y avait, en 2001, 1 397 715 ménages dont le principal soutien était résident permanent dans la RMR de Montréal. Parmi ceux-ci, 1 099 930 ménages comptaient comme principal soutien une personne née au Canada et 297 795 ménages, une personne née à l'extérieur. Ces chiffres sont indicatifs puisqu'ils sont produits par Statistique Canada à partir de l'échantillon à 20 % du recensement et qu'ils sont arrondis sur une base aléatoire.

pour comparer les résultats obtenus à partir des différents échantillons. Cette expérience s'est avérée concluante puisque les résultats obtenus à l'aide des différents échantillons ne présentaient aucune différence significative.

4.2 Accéder à la propriété

Les travaux sur l'accession à la propriété des immigrants ont souvent insisté sur les variations entre les populations selon la région de naissance, les normes et valeurs qu'elles véhiculeraient expliquant les écarts observés dans les taux de propriété (Ray, 1998; Ray et Moore, 1991). La distribution du taux de propriété selon la région de naissance en 2001 à Montréal confirme cette tendance (voir tableau 6). Cependant, cette explication peut paraître incomplète et semble isoler les populations immigrantes du reste des dynamiques à l'œuvre sur le marché du logement. Alors que les variations observées peuvent aussi trouver leur source dans le traitement inégal dont ont à souffrir certaines populations dans les mécanismes qui entourent l'accession à la propriété ou dans les niveaux socio-économiques différents qui les caractérisent, dont une partie est liée à la période d'immigration (Murdie, 1998, 2004; Novac *et al.*, 2002). Elles peuvent également être liées aux choix résidentiels des ménages selon leur composition familiale (Clark et Dieleman, 1996; Dieleman, 2001). Enfin, elles ne sont pas non plus totalement indépendantes du contexte urbain et résidentiel.

Tableau 6 – Taux de propriété par région de naissance et période d'immigration (RMR de Montréal, 2001)

	Résident permanent	Avant 1981	Entre 1981 et 1990	Entre 1991 et 1995	Après 1995
Canada	51,4 564885				
Immigrant	48,0 143975	65,3 107810	38,4 22205	23,8 9135	10,8 3940
États-Unis/Océanie	50,7 3835	54,7 2710	45,4 515	48,4 225	29,5 115
Europe du Nord-Ouest	55,4 23155	62,2 18500	50,6 2210	42,2 1135	22,7 920
Europe du Sud	75,6 46815	77,3 44305	58,1 1925	46,8 330	39,3 165
Europe de l'Est	47,0 14085	63,0 10025	48,1 2055	32,5 1490	9,7 500
Amérique latine	24,6 4975	44,9 2095	23,4 1765	16,4 850	9,1 250
Caraïbes	33,1 11400	45,9 8485	22,9 2165	12,0 520	9,6 205
Asie méridionale	28,7 3985	71,2 2245	32,9 970	13,4 510	6,5 255
Asie du Sud-Est	42,1 8060	62,4 4390	39,9 2945	18,3 585	9,2 140
Asie orientale	49,7 5790	72,5 2425	60,3 1525	54,6 1315	15,3 515
Maghreb et Moyen-Orient	39,2 19195	62,1 11290	42,4 5380	21,2 1840	7,2 675
Afrique sub-saharienne	26,5 2670	61,8 1340	34,9 750	14,8 335	6,3 215

Source : Société d'habitation du Québec (compilation spéciale du recensement de 2001 de Statistique Canada, données-échantilllon 20%), tableau 36, calcul de l'auteur.

Pour avancer sur cette question, le tableau 7 reprend les résultats d'estimation du taux de propriété. Nous avons construit ces modèles en partant de leur forme la plus simple, c'est-à-dire en y introduisant seulement une constante ou un intercepte, mais avec un aléa de niveau 2. L'interprétation en est relativement aisée. En effet, si l'aléa de niveau 2 est significatif, cela signifie que les unités territoriales ont un effet sur l'accession à la propriété des ménages canadiens et immigrants, en fonction d'attributs qu'il s'agira ensuite de mieux identifier. Ainsi, les modèles 1 et 2 estiment le taux de propriété des ménages canadiens et immigrants à partir d'un seul effet constant et de l'aléa de niveau 2 auquel il correspond. Les résultats que nous obtenons confirment l'existence d'un effet des unités territoriales sur l'accession à la propriété, et cela, pour les deux populations.

Tableau 7 – Estimation du taux de propriété pour les ménages canadiens et immigrants

	Ménages canadiens			Ménages immigrants				
Effet fixe (niveau 1)	Modèle 1	Modèle 2	Modèle 3	Modèle 4	Modèle 5	Modèle 6	Modèle 7	Modèle 8
Constant	0.0747	-0.4400**	-6.2707*	0.3893**	0.1359	-1.7277*	-1.6646*	-5.1328**
	(0.1721)	(0.1487)	(1.4662)	(0.1778)	(0.1633)	(0.1589)	(0.2050)	(2.4091)
Revenu (réf=Non faible)								
Faible		-1.1821*	-1.1818*		-1.2990*	-1.1089*	-1.0153*	-1.0135*
		(0.0201)	(0.0201)		(0.0241)	(0.0270)	(0.0272)	(0.0272)
Ménage (réf=pers. seule)								
Autres		-0.0821**	-0.0821**		0.2329*	0.8621*	0.8399*	0.8412*
		(0.0365)	(0.0365)		(0.0522)	(0.0594)	(0.0598)	(0.0598)
Couple avec enfant		1.7248*	1.7235*		0.9146*	1.5615*	1.5591*	1.5592*
		(0.0214)	(0.0214)		(0.0292)	(0.0345)	(0.0345)	(0.0345)
Couple sans enfant		1.0821*	1.0818*		1.0906*	1.1742*	1.1563*	1.1564*
		(0.0204)	(0.0203)		(0.0336)	(0.0372)	(0.0369)	(0.0369)
Famille monoparentale		0.2985*	0.2982*		0.1028*	0.4804*	0.4680*	0.4693*
		(0.0258)	(0.0258)		(0.0382)	(0.0426)	(0.0425)	(0.0426)
Revenu moyen (log)			0.4516*					0.2152
			(0.1364)					(0.2239)
Maison individuelle (%)			0.0275*					0.0335*
			(0.0019)					(0.0032)
Croiss. 1991-01 (%)			-0.0037					0.0111
			(0.0065)					(0.0108)
Rég. de naiss. (réf=MAM)								
AFS						-0.2406*	-0.0821	-0.0644
						(0.0818)	(0.1515)	(0.1543)
AML						-0.4794*	-0.3335**	-0.3180**
						(0.0588)	(0.1356)	(0.1385)
ASI						0.4165*	0.5793*	0.5819*
						(0.0435)	(0.1276)	(0.1305)
CAR						-41688*	-0.2818**	-0.2675**
						(0.0487)	(0.1320)	(0.1350)
EUR						0.6880*	0.6777*	0.6734*
						(0.0369)	(0.1207)	(0.1237)
EUS						0.09245*	0.0557	0.0582
						(0.0829)	(0.1479)	(0.1507)
Période d'immigration (réf=entre 1991 et 1995)								
Après 1995						-0.7533*	-0.7589*	-0.7615*
						(0.0577)	(0.1016)	(0.1022)
Avant 1981						1.7528*	1.5737*	1.5654*
						(0.0405)	(0.0898)	(0.0903)
Entre 1981 et 1990						0.7196*	0.6720*	0.6721*
						(0.0431)	(0.0928)	(0.0934)
Aléa (niveau 2)								
Constant	1.0912*	0.8065*	0.0426*	1.1581*	0.9549*	0.8181*	1.0602*	0.0473***
	(0.2596)	(0.1927)	(0.0118)	(0.2776)	(0.2296)	(01974)	(0.2708)	(0.0322)
Région de naissance							0.2102*	0.2225*
							(0.0349)	(0.0370)
Période d'immigration							0.0934*	0.0948*
							(0.0204)	(0.0207)
Extra-dispersion	0.9993	0.9970	0.9969	0.9984	1.0377	1.0388	1.0177	1.0177
-2logV	445056.7	470272.6	470181.4	223418.6	233573.8	250288.2	251764.1	251735.4
n	100.000	100.000	100.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000

Note : les écarts-types sont repris entre parenthèses ; * = significatif au seuil de 1 % ; ** = significatif au seuil de 5 % ; *** = significatif au seuil de 10 %.

Région de naissance (légende) : MAM=Maghreb et Moyen-Orient ; AFS=Afrique sub-saharienne ; AML=Amérique latine ; ASI=Asie méridionale, du Sud, du Sud-Est et Orientale ; CAR=Caraïbes et Bermudes ; EUR=Europe du Nord, du Sud et de l'Est ; EUS=États-Unis et Océanie.

Sources : Société d'habitation du Québec (compilation spéciale du recensement de 2001 de Statistique Canada, données-échantilllon 20%), tableau 36, Ville de Montréal, *Profils des arrondissements (2001)* et Statistique Canada, *Recensement de la population et des logements de 2001,* calcul de l'auteur

Pour poursuivre la construction des modèles, nous avons d'abord introduit des variables indiquant le niveau socio-économique et la composition des ménages. Elles ont été introduites dans les modèles 2 et 5. Il apparaît clairement que le niveau socio-économique influence à la baisse le taux de propriété. Le genre de ménages a également un effet sur l'accession à la propriété. Les couples avec enfants sont les plus susceptibles d'être propriétaires de leur logement devant les couples sans enfants et les familles monoparentales. Pour ce qui est de la catégorie des autres ménages, qui comprend les ménages multifamiliaux et non familiaux, le sort semble différent entre les populations canadiennes et immigrantes : pour la première, l'effet apparaît négatif, alors que pour la seconde l'effet est positif, indiquant sans doute des réalités différentes quant à la composition des ménages et leur accession à la propriété, les ménages regroupant plusieurs familles étant plus nombreux parmi les immigrants que les Canadiens, les solidarités familiales y facilitent alors partiellement l'accès au logement et à la propriété. En ce qui concerne la partie aléatoire du modèle, l'introduction de variables individuelles n'élimine pas l'aléa observé sur l'effet constant, même si elle le réduit, signifiant que les attributs des unités territoriales continuent à avoir un effet sur l'accession à la propriété. Nous avons également cherché à introduire un aléa sur les deux variables individuelles – non repris dans le tableau 7 –, mais cela s'est avéré infructueux, les coefficients obtenus pour le niveau 2 étant très faible, les variables semblant avoir un effet identique quelle que soit l'unité territoriale retenue.

Ayant introduit des variables socio-économiques et de composition des ménages, il reste également à connaître les effets que peuvent avoir les variables spécifiquement reliées à l'immigration sur l'accession à la propriété. Nous avons ainsi introduit, dans les modèles 6 et 7, les variables de la région de naissance et de la période d'immigration, le premier modèle (le 6) ne tenant pas compte d'un éventuel aléa de niveau 2, alors que le modèle suivant (le 7) teste cette hypothèse. La comparaison des résultats entre les deux modèles indique bien qu'il existe un effet de la région de naissance et de la période d'immigration sur l'accession à la propriété des ménages immigrants. Toutefois, l'introduction d'aléas de niveau 2, quant aux effets des deux variables, réduit de manière significative l'effet relié à la région de naissance alors que celui de la période d'immigration varie peu. En revanche, les aléas relatifs aux deux variables se comportent différemment : le coefficient relatif à la région de naissance étant plus de deux fois supérieur à celui de la période d'immigration. Tout semble indiquer dès lors l'existence d'un effet propre aux unités territoriales accentuant celui observé au niveau des ménages pour les différentes régions de naissance ; à l'inverse, l'effet de la période d'immigration paraît plus uniforme.

Enfin, les derniers modèles (3 et 8) combinent des variables individuelles et de contexte. Ils ont été élaborés au bout de plusieurs tests visant à expliciter les possibles effets des attri-

buts du contexte sur la probabilité d'accéder à la propriété. Dans l'ensemble, ces modèles – non repris dans le tableau 7 – se sont avérés peu concluants. Ils ont cependant permis de sélectionner les variables pour lesquelles la procédure d'estimation convergeait et dont les effets étaient significatifs. Les modèles 3 et 8 indiquent qu'il existe une relation positive entre la présence de maisons individuelles dans un espace et le taux de propriété, que ce soit pour les ménages immigrants ou canadiens. L'autre variable dont l'effet est significatif est celle du revenu moyen des ménages, mais cette fois uniquement pour les ménages canadiens. Dans aucun cas, l'introduction d'aléas sur les variables contextuelles n'a été concluante, alors que celui relié à l'effet constant a fortement diminué, les variables contextuelles expliquant alors une large proportion de la variation observée dans le premier modèle entre les différentes unités territoriales, alors que l'aléa lié à l'effet de la région de naissance se maintient.

4.3 Accessibilité financière au logement locatif

La question de l'accessibilité financière au logement semble devenir, comme nous l'avons indiqué, de plus en plus sérieuse et inquiétante pour les grandes villes canadiennes. Comme nous l'avons également mentionné, elle ne touche pas de manière égale l'ensemble de la population canadienne, mais affecte plus directement certaines de ses composantes, dont les immigrants récents (PRI, 2005). Pour donner une première description du phénomène, le tableau 8 reprend trois seuils de taux d'effort – plus de 30 %, plus de 50 % et plus de 70 % – et donne les pourcentages des ménages pour chacun d'entre eux selon la région de naissance et la période d'immigration. Tout comme pour l'accession à la propriété, le tableau indique des variations entre les populations selon la région de naissance, les ménages immigrants étant globalement plus défavorisés que les ménages canadiens. Il indique aussi une amélioration de la situation des conditions de logement des immigrants avec l'allongement de la période d'installation.

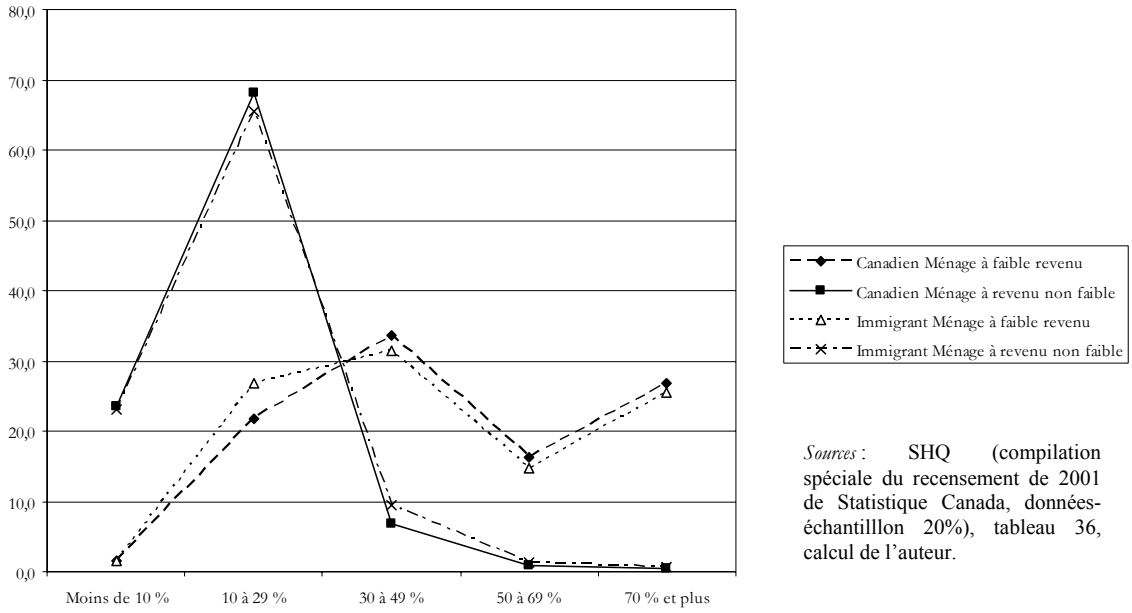
Autre élément qui souligne le caractère préoccupant du phénomène est le recours de plus en plus fréquent dans la littérature à la notion de difficultés extrêmes dans l'accès au logement. Le seuil de taux d'effort au-dessus duquel elles se situent est fixé dès lors à 50 % (Bunting, Walks et Filion, 2004; Skaburskis, 2004). Alors que les travaux antérieurs se référaient le plus souvent au seuil de 30 %, lequel constitue pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement, intervenant important du secteur, un critère définissant des « besoins impérieux » en logement (Jakubec, Engeland et Melzer, 2003). Nous avons également retenu ce seuil comme indicatif de difficultés majeures à accéder à un logement pour les ménages locataires. Une étude a ainsi pu montrer que Montréal connaissait en 1996 le pourcentage le plus élevé de ménages qui se situaient au-dessus de ce seuil de taux d'effort, le phénomène étant apparemment moins dû au niveau élevé des loyers qui y prévaut qu'à la relative faiblesse du revenu des ménages (Bunting, Walks et Filion, 2004).

Il convient aussi de préciser que la question de l'accessibilité au logement se doit d'être décomposée. En effet, la probabilité de rencontrer des difficultés à se loger est fortement corrélée à celle d'être à faible revenu. C'est ce qu'indique la figure 1 ci-dessous qui présente la distribution des taux d'effort selon le faible revenu pour les ménages canadiens et immigrants. La relation entre les deux phénomènes apparaît clairement dans le graphique, les courbes des ménages canadiens et immigrants se rapprochant l'une de l'autre en fonction du faible revenu. Plus de 30 % des ménages canadiens et immigrants à faible revenu consacrent entre 30 % et 49 % de leurs revenus à se loger, auxquels s'ajoutent les 15 % qui ont un taux d'effort supérieur à 50 % et inférieur à 70 %, alors qu'ils sont un quart à devoir supporter des coûts de logement qui captent 70 % et plus de leurs revenus. Alors que les mêmes taux d'effort ne concernent successivement que moins de 10 % des ménages canadiens et immigrants à non faible revenu pour le premier et environ 2 % et 1 % dans le cas des deux derniers.

Tableau 8 – Taux d'effort des ménages par Région de naissance et Période d'immigration (RMR de Montréal, 2001)

	Résident Permanent			Avant 1981			Entre 1981 et 1990			Entre 1991 et 1995			Après 1995		
	Taux d'effort			Taux d'effort			Taux d'effort			Taux d'effort			Taux d'effort		
	> 30%	> 50%	> 70%	> 30%	> 50%	> 70%	> 30%	> 50%	> 70%	> 30%	> 50%	> 70%	> 30%	> 50%	> 70%
Canada	34,8 185475	16,8 89675	10,0 53095												
Immigrant	40,0 62260	20,5 31905	12,6 19670	39,6 22660	17,8 10165	9,6 5515	37,4 13315	19,3 6885	12,4 4400	36,8 10745	18,7 5450	11,9 3485	46,2 15030	27,8 9045	18,5 6020
États-Unis/Océanie	38,5 1435	19,7 735	11,1 415	37,0 830	17,8 400	10,2 230	46,8 290	25,8 160	8,9 55	32,7 80	16,3 40	10,2 25	36,4 100	16,4 45	12,7 35
Europe du Nord-Ouest	36,6 6830	17,4 3245	9,5 1775	40,4 4550	18,0 2030	9,1 1020	31,0 670	15,5 335	10,2 220	29,9 465	13,8 215	6,8 105	29,7 930	15,8 495	10,1 315
Europe du Sud	35,8 5400	15,8 2385	9,4 1425	37,2 4845	16,1 2100	9,3 1215	26,5 370	13,6 190	9,3 130	22,7 85	10,7 40	8,0 30	29,4 75	21,6 55	13,7 35
Europe de l'Est	43,6 6920	21,8 3460	12,0 1910	48,4 2855	20,0 1180	8,0 470	36,8 815	19,9 440	11,3 250	34,6 1070	19,1 590	12,4 385	46,9 2185	26,9 1255	17,3 805
Amérique latine	38,0 5790	19,6 2980	12,4 1885	39,0 1005	21,1 545	13,2 340	37,4 2160	20,5 1185	13,7 790	34,9 1510	650	9,2 400	44,3 1100	23,7 590	14,1 350
Caraïbes	39,6 9145	19,0 4395	12,2 2815	38,3 3830	17,8 1780	10,6 1060	38,9 2840	18,9 1380	12,9 940	40,7 1550	20,1 765	12,5 475	46,6 900	23,6 455	17,1 330
Asie méridionale	36,7 3630	18,9 1865	12,1 1195	28,6 260	14,3 130	6,0 55	34,8 690	19,2 380	11,6 230	34,6 1145	15,1 500	10,4 345	41,3 1510	22,8 835	15,2 555
Asie du Sud-Est	30,9 3435	16,6 1840	10,5 1165	28,1 745	13,8 365	8,9 235	32,7 1445	16,7 740	11,2 495	30,3 795	17,0 445	9,2 240	29,1 400	17,8 245	12,0 165
Asie orientale	49,7 2915	31,8 1865	22,4 1315	35,1 325	16,8 155	10,3 95	40,0 400	22,5 225	14,5 145	43,6 475	25,7 280	17,4 190	60,6 1720	42,3 1200	31,2 885
Maghreb et Moyen-Orient	45,9 13675	24,4 7255	15,4 4595	45,1 3110	19,0 1310	9,7 665	43,2 3155	21,7 1585	13,8 1010	42,4 2895	22,3 1520	15,5 1060	51,7 4490	32,5 2820	21,4 1860
Afrique sub-saharienne	41,5 3080	25,3 1880	15,8 1170	37,6 310	21,2 175	16,4 135	33,9 475	18,6 260	9,6 135	34,9 675	20,4 395	10,9 210	50,3 1610	32,7 1045	21,4 685

Sources : Société d'habitation du Québec (compilation spéciale du recensement de 2001 de Statistique Canada, données-échantilllon 20%), tableau 36, calcul de l'auteur.



Sources : SHQ (compilation spéciale du recensement de 2001 de Statistique Canada, données-échantilllon 20%), tableau 36, calcul de l'auteur.

Figure 1 - Taux d'effort des ménages Canadiens et Immigrants selon le Faible revenu (RMR de Montréal, 2001)

Si les travaux antérieurs fournissent un portrait assez complet de la distribution spatiale du phénomène dans les grandes villes canadiennes ainsi que des causes qui le génèrent, peu d'efforts ont été entrepris à ce jour pour mettre en évidence d'éventuels déterminants intramétropolitains. L'analyse que nous proposons constitue un premier pas dans cette direction.

En vue d'analyser l'accessibilité financière au logement, il s'agit, dans un premier temps, d'estimer la probabilité d'être à faible revenu pour les ménages locataires canadiens et immigrants – tableau 9 ci-dessous. Comme précédemment, nous avons construit des modèles multiniveaux en passant des plus simples aux plus complexes. Il s'agit de noter d'emblée que pour des raisons de disponibilités des données il ne nous a pas été possible de tester les effets d'un large ensemble de paramètres. Les modèles permettent néanmoins de tester d'éventuels effets du contexte sur la prévalence du phénomène et d'indiquer quelles variables d'immigration ont un impact sur le phénomène.

Les premiers modèles (modèles 1 et 3) incluent seulement un intercepte au niveau 1 et cherche à identifier s'il varie à l'intérieur des différentes unités territoriales retenues par la recherche – aléa de niveau 2. D'après les estimations, les effets fixes des interceptes et leurs aléas de niveau 2 sont significatifs, le coefficient de ce dernier est modeste. La probabilité d'être à faible revenu varierait donc peu dans l'espace ou, si c'était le cas, elle le ferait à une autre échelle que celle retenue ici.

Les deux modèles suivants (modèles 2 et 4), qui intègrent le genre de ménage et le revenu moyen des unités territoriales, confirment cette tendance avec des effets fixes significatifs et un aléa de niveau 2 qui varie peu pour les ménages canadiens et se réduit pour les ménages immigrants. Au niveau du genre de ménage, ce sont les personnes seules qui sont le plus susceptibles d'être à faible revenu, toutes les autres catégories de ménages réduisant cette probabilité, à des degrés divers cependant, l'écart entre les personnes seules et les familles monoparentales ou « autres » étant plus réduit qu'avec les couples avec ou sans enfants. Au niveau du revenu moyen, il est négativement corrélé à la probabilité d'être à faible revenu

Tableau 9 – Estimation du faible revenu pour les ménages locataires canadiens et immigrants

	Ménages canadiens		Ménages immigrants		
Effet fixe (niveau 1)	Modèle 1	Modèle 2	Modèle 3	Modèle 4	Modèle 5
Constant	-0.7064*	4.3073**	-0.2259*	2.0740	10.8149*
	(0.0583)	(1.8734)	(0.0772)	(1.9714)	(1.5721)
Ménage (réf=pers.seule)					
Aut		-0.8683*		-0.8844*	-1.1086*
		(0.0567)		(0.0740)	(0.0600)
Couple avec enfant		-1.4736*		-1.1271*	-0.7405*
		(0.0602)		(0.0435)	(0.0358)
Couple sans enfant		-1.4921*		-1.0211*	-1.2731*
		(0.0488)		(0.0548)	(0.0451)
Famille monoparentale		-0.5760*		-0.5539*	-0.0958*
		(0.4094)		(0.0465)	(0.0409)
Période d'immigration (réf=entre 1991 et 1995)					
Après 1995					0.4745*
					(0.0423)
Avant 1981					-0.2440*
					(0.0403)
Entre 1981 et 1990					-0.0501*
					(0.0407)
Rég. de naiss. (réf=MAM)					
AFS					-0.1865*
					(0.0674)
AML					-0.1630*
					(0.0542)
ASI					0.0623
					(0.0448)
CAR					-01083*
					(0.0485)
EUR					-0.5354*
					(0.0411)
EUS					-0.4118
					(0.1029)
Revenu (log)		-0.5224*		-0.2823***	-0.9393*
		(0.1714)		(0.1805)	(0.1439)
Aléa (niveau 2)					
Constant	0.1132*	0.0912*	0.1925*	0.0960*	0.0584*
	(0.0303)	(0.0280)	(0.0562)	(0.0338)	(0.0198)
Extra-dispersion	0.9989	1.0030	0.9983	0.9980	1.000
-2logV	215374.7	255956.6	106105.8	107109.4	108137.5
n	50.000	50.000	25.000	25.000	25.000

Note : les écarts-types sont repris entre parenthèses ; * = significatif au seuil de 1 % ; ** = significatif au seuil de 5 % ; *** = significatif au seuil de 10 %.

Région de naissance (légende) : MAM=Maghreb et Moyen-Orient ; AFS=Afrique sub-saharienne ; AML=Amérique latine ; ASI=Asie méridionale, du Sud, du Sud-Est et Orientale ; CAR=Caraïbes et Bermudes ; EUR=Europe du Nord, du Sud et de l'Est ; EUS=États-Unis et Océanie.

Sources : Société d'habitation du Québec (compilation spéciale du recensement de 2001 de Statistique Canada, données-échantilllon 20%), tableau 36, Ville de Montréal, *Profils des arrondissements (2001)* et Statistique Canada, *Recensement de la population et des logements de 2001,* calcul de l'auteur.

Enfin, le modèle 5 reprend les variables liées à l'immigration. L'introduction de ces variables ne change pas significativement les autres paramètres du modèle sauf l'aléa de niveau 2 qui diminue. Le modèle montre que l'allongement de la période d'immigration réduit la probabilité d'être à faible revenu et que les ménages dont le principal soutien est originaire du Moyen-Orient ou du Maghreb ont une probabilité plus élevée d'être à faible revenu. La différence la plus élevée est enregistrée avec les ménages dont le principal soutien est originaire de l'Europe ou des États-Unis ou de l'Océanie. Elle est en revanche plus faible avec les ménages dont le principal soutien est originaire des Caraïbes, de l'Amérique latine ou de l'Afrique Sub-Saharienne.

Les résultats précédents s'interprètent en observant la variation des effets fixes et de l'aléa de niveau 2 entre les différents modèles. Ils démontrent alors surtout l'influence prédominante des caractéristiques individuelles sur la probabilité d'être à faible revenu, alors que l'effet de contexte lié aux unités territoriales retenues par l'étude est peu marqué. La région métropolitaine de Montréal semble dès lors rester un espace socialement mixte, du moins à l'échelle de ses municipalités et arrondissements. Il est cependant aussi possible, et vraisemblablement probable si l'on suit les résultats de certains travaux (Ley et Smith, 2000; Séguin, 1998), que la concentration relative de la pauvreté se produise à une échelle plus fine et au travers de la formation de micro-zones de pauvreté.

Après avoir estimé la probabilité d'être à faible revenu, il s'agit de procéder au même exercice pour les ménages locataires canadiens et immigrants consacrant 50 % et plus de leurs revenus à se loger. Le tableau 10 présente les différents modèles élaborés à cette fin. Les premiers modèles (modèles 1 et 3) estiment seulement la probabilité d'être au-dessus du seuil de taux d'effort de 50 % à l'aide d'un intercepte et de son aléa de niveau 2. Ils indiquent, comme dans le cas du faible revenu, que l'aléa de niveau 2 a peu d'effet sur l'estimation du phénomène. Dans les modèles suivants (modèles 2 et 4), nous avons reporté la variable genre de ménage, ainsi que le loyer moyen et le revenu moyen par unité territoriale. Ces variables réduisent l'effet de l'aléa de niveau 2, l'ensemble des ménages composés de plus d'une personne étant moins susceptibles d'expérimenter des difficultés à se loger, alors que le loyer moyen apparaît positivement corrélé au taux d'effort et le revenu moyen négativement. Enfin, le dernier modèle a seulement été testé pour les ménages immigrants. D'après les coefficients obtenus, les ménages dont le principal soutien est un immigrant récent présentent une probabilité plus élevée d'expérimenter une situation difficile par rapport à l'accès au logement. Les ménages dont le principal soutien est originaire du Moyen-Orient ou du Maghreb sont également dans ce cas. Les coefficients du modèle sont en effet négatifs pour toutes les autres régions de naissance, avec toutefois des variations entre elles, ainsi ce sont les ménages dont le principal soutien est originaire de l'Europe, des États-Unis ou de l'Océanie, qui sont les moins susceptibles de se retrouver exposer à des difficultés majeures à se loger, alors que les

ménages dont le principal soutien est originaire de l'Amérique latine ou de l'Afrique subsaharienne sont proches de la catégorie de référence, les ménages asiatiques et caraïbes occupant une position intermédiaire.

Ce qui ressort des résultats précédents est la relative faiblesse des effets de contexte sur l'accessibilité financière au logement et la ressemblance entre les résultats obtenus pour le faible revenu et le taux d'effort, confirmant la relation entre les deux phénomènes. Il s'agit à nouveau d'être prudent en avançant de telles conclusions. Il nous manquait en effet une base de données plus complètes pour tester différents paramètres influant sur le revenu des ménages et l'accessibilité financière. Il manquait entre autres des variables sur le travail et l'emploi qui se seraient certainement avérées d'une grande utilité. De même, les limites liées au découpage géographique disponible, déjà mentionné dans les paragraphes précédents, s'appliquent aussi aux variations du taux d'effort, comme le laisse à penser la géographie du logement à Montréal (Bunting, Walks et Filion, 2004).

Tableau 10 – Estimation du taux d'effort > 50 % pour les ménages locataires canadiens et immigrants

	Ménages canadiens		Ménages immigrants		
Effet fixe (niveau 1)	Modèle 1	Modèle 2	Modèle 3	Modèle 4	Modèle 5
Constant	-1.8573*	0.3083	-1.5600*	-0.7625	-1.9050
	(0.0655)	(1.5683)	(0.0601)	(1.8012)	(1.7106)
Ménage (réf=pers.seule)					
Aut		-0.8708*		-0.8848*	-1.1133*
		(0.0567)		(0.0740)	(0.0758)
Couple avec enfant		-1.4715*		-1.1258*	-1.3679*
		(0.0602)		(0.0435)	(0.0461)
Couple sans enfant		-1.4919*		-1.0209*	-1.1438*
		(0.0488)		(0.0549)	(0.0559)
Famille monoparentale		-0.5739*		-0.5523*	-0.6182*
		(0.0409)		(0.0465)	(0.0483)
Période d'immigration (réf=entre 1991 et 1995)					
Après 1995					0.6120*
					(0.0506)
Avant 1981					-0.2813*
					(0.5183)
Entre 1981 et 1990					-0.0288
					(0.0522)
Rég. de naiss. (réf=MAM)					
AFS					-0.1411**
					(0.0792)
AML					-0.1122**
					(0.0644)
ASI					-01751*
					(0.0545)
CAR					-0.1998*
					(0.0591)
EUR					-0.4232*
					(0.0499)
EUS					-0.4129*
					(0.1292)
Loyer (log)		2.4956*		2.1745*	1.8371**
		(0.4664)		(0.6248)	(0.5911)
Revenu (log)		-1.6173*		-1.2980*	-0.9647**
		(0.2422)		(0.3284)	(0.3093)
Aléa (niveau 2)					
Constant	0.1374*	0.0408*	0.0983*	0.0560*	0.0465*
	(0.0399)	(0.0138)	(0.0327)	(0.0231)	(0.0199)
Extra-dispersion	0.9962	1.0040	0.9954	0.9991	0.9857
-2logV	248426.7	256001.5	117450.4	119491.0	120408.1
n	50.000	50.000	25.000	25.000	25.000

Note : les écarts-types sont repris entre parenthèses ; * = significatif au seuil de 1 % ; ** = significatif au seuil de 5 % ; *** = significatif au seuil de 10 %.

Région de naissance (légende) : MAM=Maghreb et Moyen-Orient ; AFS=Afrique sub-saharienne ; AML=Amérique latine ; ASI=Asie méridionale, du Sud, du Sud-Est et Orientale ; CAR=Caraïbes et Bermudes ; EUR=Europe du Nord, du Sud et de l'Est ; EUS=États-Unis et Océanie.

Sources : Société d'habitation du Québec (compilation spéciale du recensement de 2001 de Statistique Canada, données-échantilllon 20%), tableau 36, Ville de Montréal, *Profils des arrondissements (2001)* et Statistique Canada, *Recensement de la population et des logements de 2001,* calcul de l'auteur.

5. Discussion et conclusion

L'étude de la géographie du logement montre en premier lieu la diversité des espaces résidentiels dans lesquels s'insèrent les immigrants à Montréal. Loin de répondre à un schéma simple de concentration dans les espaces résiduels de la ville, la distribution spatiale de la population immigrante renvoie à des modes d'insertion urbaine variés. Cependant, une fois ce constat énoncé, il n'en reste pas moins que les immigrants ne sont pas également distribués dans l'ensemble de la région métropolitaine. Ainsi, la diffusion de l'immigration aux espaces résidentiels de la grande banlieue est encore modeste à Montréal, en comparaison avec d'autres villes comme Toronto par exemple (Ray, 1999). La banlieue, entendue non seulement comme forme urbaine mais aussi comme projet social, semble encore largement reposer sur l'homogénéité des populations et des styles de vie (Massey et Denton, 1988). Toutefois, cette image unidimensionnelle des espaces résidentiels périphériques se doit d'être nuancée. Elle correspondrait surtout, à Montréal, aux grandes couronnes des rives nord et sud. Alors que les espaces anciens, édifiés lors des premières extensions du périmètre bâti au tournant du XIX^{e} siècle et prolongés lors de la croissance urbaine d'après-guerre, présentent une typologie de logements diversifiée, combinant les maisons unifamiliales individuelles ou accolées à des appartements situés dans des *plex* ou des immeubles de petite dimension (Choko *et al.*, 1981; Linteau, 1992). Il semble bien que ce soit dans ces espaces résidentiels intermédiaires, entre le centre-ville et la grande banlieue, que s'est concentrée l'immigration durant les dernières décennies et que s'opère la première étape de l'insertion urbaine des nouveaux arrivants. Les quartiers centraux hébergent également des immigrants, en particulier dans la partie ouest de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, où s'ils se retrouvent encore le long du couloir d'immigration que constitue, depuis de très nombreuses décennies, le boulevard Saint-Laurent. Ils semblent toutefois peu s'y insérer ces dernières années (Dansereau, 2000). Les immigrants récents participent alors peu au mouvement de réinvestissement qui caractérise actuellement cet espace résidentiel (Rose, 1996; Rose et Wexler, 1994). Les immigrants n'en sont certes pas tout à fait absent, certaines populations, les Français par exemple, s'y installant aussi. Mais, globalement, force est de constater que les territoires d'immigration sont aujourd'hui surtout localisés, à Montréal, dans des espaces résidentiels hétérogènes, dominés par les constructions datant de la croissance urbaine d'après-guerre et comportant des formes architecturales variées.

Dans ce contexte, l'étude de l'accès au logement illustre en partie les craintes exprimées en introduction. Les ménages immigrants récents apparaissent en effet plus vulnérables, tant parce qu'ils accèdent peu à la propriété que parce qu'ils sont plus susceptibles d'être confrontés à des taux d'effort élevés. Cependant, l'accession à la propriété est aussi un événement qui se construit dans la durée, celle de l'installation prolongée dans la société d'accueil, et par rapport à des espaces spécifiques, ceux où la maison individuelle semble dominer les modes

d'habiter et de vie. Quant à l'accessibilité financière au logement, elle se pose sérieusement pour les ménages dont les trajectoires sociales les exposent à un moment ou un autre de leur histoire à un épisode de faible revenu. En effet, que ce soit pour l'accession à la propriété ou pour l'accessibilité financière au marché locatif, le fait d'être à faible revenu réduit significativement les chances de devenir propriétaire mais les accroît en revanche pour ce qui est d'expérimenter un taux d'effort élevé. Au niveau des populations immigrantes, deux d'entre elles apparaissent comme plus susceptibles d'expérimenter des conditions de logement inférieures à la moyenne, parce qu'elles sont précisément plus souvent à faible revenu. Il s'agit des immigrants récents et des membres de groupes dont l'insertion sociale et économique semblent plus longue et difficile, tels que certaines populations asiatiques, originaires des caraïbes, africaines ou latino-américaines (Godin, 2004; Renaud *et al.*, 2001; Renaud, Piché et Gingras, 1996). Il conviendra d'être particulièrement attentif à leurs performances sur le marché du logement, en distinguant mieux les composantes nationales et sociales de ces populations pour qu'elles reçoivent à l'avenir les aides adéquates dans le domaine du logement.

Les modèles multiniveaux apparaissent ici d'une aide précieuse. Ils soulignent en effet l'importance du contexte dans l'orientation des conditions de logement. Il s'agit cependant aussi de reconnaître que les effets de contexte sont surtout significatifs dans le cas de l'accession à la propriété, alors qu'ils le sont moins pour les difficultés que rencontrent les ménages locataires à se loger à un coût acceptable. Si les effets liés au contexte ou à l'espace sont peu significatifs dans ce dernier cas, il n'est dès lors pas infondé de conclure que Montréal conserve encore, malgré les évolutions enregistrées récemment quant à l'insertion économique des immigrants et les effets que ces tendances ont pu avoir sur leur insertion résidentielle, une forme de mixité sociale caractéristique d'une métropole souvent décrite comme cosmopolite et peu fragmentée (Germain, 1997; Germain et Rose, 2000). Cependant, il ne s'agit pas d'oublier, lorsque l'on formule ce type de conclusion, ce qu'elle doit au découpage géographique retenu ou disponible pour l'analyse. Ainsi, s'il existe manifestement une certaine mixité sociale à l'échelle des arrondissements et des grandes unités territoriales de la RMR, aucun ou aucune ne pouvant être assimilé à une large zone de défavorisation où se concentrerait une *underclass* nombreuse, il se peut aussi que des processus de concentration opèrent à des échelles géographiques plus fines, créant alors des poches ou micro-zones où les conditions de logement des ménages seraient problématiques. Il conviendra alors d'approfondir les présentes analyses sur l'accessibilité financière des ménages en faisant usage, si possible, d'un découpage géographique plus fin pour voir si les tendances observées à une large échelle se maintiennent. Quels que soient les résultats de ces futurs travaux, il est cependant possible de constater, dès à présent, que les ménages locataires qui rencontrent des difficultés extrêmes à se loger sont distribués dans l'ensemble de la RMR, ce qui appelle une forme de solidarité régionale dans la mise en œuvre et le financement des actions dans le domaine de l'aide au logement.

Annexe : Description géographique de la RMR de Montréal (unités d'analyse)

Carte 1 – RMR de Montréal en 2001 (unités d'analyse)

Légende

Arrondissements de la Ville de Montréal		
1. Ville-Marie	14. Ahunstic–Cartierville	28. Laval
2. Plateau Mont-Royal	15. Montréal-Nord	29. Couronne Nord
3. Outremont	16. Saint-Léonard	
4. Westmount	17. Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	
5. Sud-Ouest	18. Anjou	*Arrondissement de Longueuil*
6. Verdun	19. Rivières-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles–Montéal-Est	30. Longueuil
7. LaSalle		31. Saint-Lambert–Ville Le-moyne
8. Lachine	20. Saint-Laurent	32. Greenfield Park
9. Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	21. Dorval-île-Dorval	33. Brossard
10. Côte-St-Luc–Hampstead–Montréal-Ouest	22. Dollard-des-Ormeaux–Roxboro	34. Saint-Hubert
11. Mont-Royal	23. Pointe-Claire	35. Saint-Bruno-de-Montarville
12. Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	24. Kirkland	36. Boucherville
13. Rosemont–Petite-Patrie	25. Pierrefonds-Senneville	
	26. Beaconfiled–Baie-d'Urfé	
	27. L'île-Bizard–Sainte-Geneviève–Sainte-Anne-de-Bellevue	37. Couronne Sud

Source : Statistique Canada, *Fichier géographique du recensement*, cartographie de l'auteur.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Alaluf, M., M.-N. Beauchesne, R.-M. Buys et M. Ouslikh (1993), *Les immigrés dans la ville. Trajectoires migratoires et espaces résidentiels*, Services de programmation de la politique scientifique (SSTC), Bruxelles.

Alba, R. D. et J. R. Logan (1992), "Analyzing Locational Attainments. Constructing Individual-Level Regression Models Using Aggregate Data", *Sociological Methods and Research*, *20*, *3*, 367-397.

Alba, R. D., J. R. Logan et P. E. Bellair (1994), "Living with Crime: The Implications of Racial/Ethnic Differences in Suburban Location", *Social Forces*, *73*, *2*, 395-434.

Alba, R. D., J. R. Logan et K. Crowder (1997), "White Ethnic Neighborhoods and Assimilation: The Greater New York Region, 1980-1990", *Social Forces*, *75*, *3*, 883-912.

Alba, R. D., J. R. Logan et B. J. Stults (2000), "The Changing Neighborhood Contexts of the Immigrant Metropolis", *Social Forces*, *79*, *2*, 587-621.

Apparicio, P. et A.-M. Séguin (2002), "La division de l'espace résidentiel montréalais en fonction de la langue maternelle: apport des indices de ségrégation résidentielle", *Canadian Journal of Urban Research*, *11*, *2*, 265-297.

Ascher, F. (1995a), "Introduction. La question du logement", *in* Ascher, F. (dir.), *Le logement en questions. L'habitat dans les années quatre-vingt-dix: continuité et ruptures*, l'Aube, Paris, 5-12.

Ascher, F. (dir.) (1995b), *Le logement en questions. L'habitat dans les années quatre-vingt-dix: continuité et ruptures*, l'Aube, Paris.

Balakrishnan, T. R. et Z. Wu (1992), "Home Ownership Patterns and Ethnicity in Selected Canadian Cities", *Canadian Journal of Sociology/Cahiers canadiens de sociologie*, *17*, *4*, 389-403.

Barou, J. (1999), "Trajectoires résidentielles, du bidonville au logement social", *in* Dewitte, P. (dir.), *Immigration et intégration. L'état des savoirs*, La Découverte, Paris, 185-195.

Bauder, H. et B. Sharpe (2002), "Residential segregation of visible minorities in Canada's gateway cities", *The Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, *46*, *3*, 204-222.

Boyer, R. (1984), "Rapport salarial, accumulation et crise: 1968-1982", *in* Kesselman, M. et G. Groux (dir.), *1968-1982: le mouvement ouvrier français. Crise économique et changement politique*, Les Editions Ouvrières, Paris, 27-52.

Boyer, R. et Y. Saillard (dir.) (1995), *Théorie de la régulation. L'état des savoirs*, La Découverte, Paris.

Bunting, T., R. A. Walks et P. Filion (2004), "The Uneven Geography of Housing Affordability Stress in Canadian Metropolitan Areas", *Housing Studies*, *19*, *3*, 361-393.

Burgess, E. (1990), "La croissance de la ville. Introduction à un projet de recherche", *in* Grafmeyer, Y. et I. Joseph (dir.), *L'Ecole de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Aubier, Paris, 131-147.

Burgess, E. W. (1928), "Residential Segregation in American Cities", *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, *CXXXX*, *Novembre*, 105-115.

Charles, C. Z. (2003), "The Dynamics of Racial Residential Segregation", *Annual Review of Sociology*, *29*, 167-207.

Choko, M. H. (1998), "Ethnicity and Home Ownership in Montréal, 1921-51", *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, *XXXVI*, *2*, 32-41.

Choko, M. H., J.-P. Collin, R. Comeau et C. Simard (1981), *Le développement urbain de Montréal 1940-1960*, Université du Québec à Montréal, Montréal.

Clark, K. B. (1966), *Ghetto noir*, Robert Laffont, Paris.

Clark, W. A. V. et S. Davies Withers (1999), "Changing Jobs and Changing Houses: Mobility Outcomes of Employment Transitions", *Journal of Regional Science*, *39*, *4*, 653-673.

Clark, W. A. V. et F. M. Dieleman (1996), *Households and Housing: Choices and Outcomes in the Housing Market*, CUPR Press, Rutgers University, New Jersey.

Courgeau, D. (2004), *Du groupe à l'individu. Synthèse multiniveau*, Institut National d'Études Démographiques, Paris.

Courgeau, D. et B. Baccaïni (1997), "Analyse multi-niveaux en sciences sociales", *Population*, *4*, 831-864.

Dansereau, F. (2000), "Montréal: ségrégation socio-résidentielle et cohabitation sociale", *in* Dureau, F., V. Dupont, E. Lelièvre, J.-P. Lévy et T. Lulle (dir.), *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*, Anthropos, Paris, 229-297.

De Corte, S., W. De Lannoy et M. Rijdams (1995), *Les immeubles à l'abandon et la spéculation à Bruxelles*, Région Bruxelloise/Vrij Universiteit Brussel (Geografisch Instituut)/Brusselse Raad voor het Leefmilieu, Rapport final, Bruxelles.

De Lannoy, W. et C. Kesteloot (1990), "Les divisions sociales et spatiales de la ville", *Contradicitions*, *58-59*, 153-190.

Dieleman, F. M. (2001), "Modelling Residential Mobility; a Review of Recent Trends in Research", *Journal of Housing and the Built Environment*, *16*, 249-265.

Fong, E. (1996), "A Comparative Perspective on Racial Residential Segregation: American and Canadian Experiences", *The Sociological Quaterly*, *37*, *2*, 199-226.

Fong, E. et M. Gulia (1999), "Differences in Neighborhood Qualities among Racial and Ethnic Groups in Canada", *Sociological Inquiry*, *69*, *4*, 575-598.

Fong, E. et K. Shibuya (2000), "The Spatial Separation of the Poor in Canadian Cities", *Demography*, *37*, *4*, pp. 449-459.

Frenette, M. et R. Morissette (2003), *Convergeront-ils un jour? Les gains des travailleurs immigrants et de ceux nés au Canada au cours des deux dernières décennies*, Statistique Canada, Ottawa.

Germain, A. (1997), *Montréal: laboratoire de cosmopolitisme entre deux mondes*, INRS-Urbanisation, Culture et Société, Montréal.

Germain, A., J. Archambault, B. Blanc, J. Charbonneau, F. Dansereau et D. Rose (1995), *Cohabitation interethnique et vie de quartier*, INRS-Urbanisation, Culture et Société, Montréal.

Germain, A. et D. Rose (2000), *Montreal. The Quest for a Metropolis*, Wiley, Chichester/Toronto.

Godin, J.-F. (2004), *L'insertion en emploi des travailleurs admis au Québec en vertu de la grille de sélection de 1996*, ministère des Relations avec le citoyen et de l'Immigration, Québec.

Guo, G. et H. Zhao (2000), "Multilevel Modeling for Binary Data", *Annual Review of Sociology*, *26*, 441-62.

Haan, M. (2005), *Diminution de l'avantage des immigrants en matière de propriété: analyse du cycle de vie de la baisse de fortunes et de l'évolution de l'accession à la propriété chez les immigrants de Montréal, Toronto et Vancouver, 1981-2001*, Statistique Canada, Ottawa.

Harris, R. (2004), *Creeping Conformity. How Canada Became Suburban, 1900-1960*, University of Toronto Press, Toronto.

Harvey, D. (1977), "Labour, Captial and Class Struggle around the Build Environment in Advanced Capitalist Societies", *Politics and Society*, *6*, 265-95.

Hou, F. et G. Picot (2004), "Le visage ethnique des quartiers de Toronto, Montréal et Vancouver", *Tendances sociales canadiennes*, *Statistique Canada*, *Printemps*, 9-14.

Huang, Y. et W. A. V. Clark (2002), "Housing Tenure Choice in Transitional Urban China: A Multilevel Analysis", *Urban Studies*, *39*, *1*, 7-32.

Hulchanski, D. (2002), *Housing Policy for Tomorrow's Cities*, Canadien Policy Research Networks/Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques, Discussion Paper F27 Family Network, Ottawa.

Jakubec, L., J. Engeland et I. Melzer (2003), "Études spéciales sur les données du recensement de 1996: conditions de logement des immigrants de la région métropolitaine de Toronto", *Le point de la recherche SCHL (Série socio-économique)*, *55-12*,

Juteau, D. (1999), *L'ethnicité et ses frontières*, Les Presses de l'Université de Montréal, Montréal.

Juteau, D. et M. Mc Andrew (1992), "Projet national, immigration et intégration dans le Québec souverain", *Sociologie et sociétés*, *XXIV*, *2*, 161-180.

Kesteloot, C. (1981), "La structure sociale de l'espace bruxellois: révélateur des enjeux urbains", *Contradictions*, *26*, 91-121.

Kesteloot, C. (1986), "Les dimensions historique et structurelle de la différenciation sociale de l'espace urbain: l'exemple bruxellois", *Espaces, Populations, Sociétés*, *1*, 15-30.

Kesteloot, C. (1990a), "Bon marché et faciles à l'emploi: le rôle économique des quartiers immigrés", *Contradictions*, *58-59*, 191-215.

Kesteloot, C. (1990b), "L'écologie sociale et la répartition territoriale des étrangers", *in* Bastenier, A. et F. Dassetto (dir.), *Immigrations et nouveaux pluralismes. Une confrontation de sociétés*, De Boeck, Bruxelles, 157-178.

Kesteloot, C. (1990c), "Quelques éléments théoriques: la spatialité du capitalisme", *Contradictions*, *58-59*, 69-77.

Kesteloot, C. (2000), "Brussels: Post-Fordist Polarization in a Fordist Spatial Canvas", *in* Marcuse, P. et R. van Kempen (dir.), *Globalizing Cities. A New Spatial Order?*, Blakwell Publishers, Oxford, UK; Malden, Mass., 186-210.

Kymlicka, W. (2003), *La voie canadienne*, Boréal, Montréal.

Langlois, A. et P. Kitchen (2001), "Identifying and Measuring Dimensions of Urban Deprivation in Montreal: An Analysis of the 1996 Census Data", *Urban Studies*, *38*, *1*, 119-139.

Leloup, X. (2002), *La ville de l'Autre. Effets de composition et registres du rapport à l'Autre dans un espace pluriel (Ixelles)*, Presses Universitaires de Louvain, Louvain-la-Neuve.

Leloup, X. (2005), *Conditions de logement des ménages immigrants au Québec. Une réalité contrastée*, Société d'habitation du Québec, Québec.

Lévy, J.-P. (1998a), "Dynamique du parc immobilier et mobilité résidentielle", *in* Segaud, M., C. Bonvalet et J. Brun (dir.), *Logement et habitat. L'état des savoirs*, La Découverte, Paris, 336-343.

Lévy, J.-P. (1998b), "Habitat et habitants: position et mobilité dans l'espace résidentiel", *in* Grafmeyer, Y. et F. Dansereau (dir.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Presses Universitaires de Lyon, Lyon, 153-179.

Lévy, J.-P. (2003), "Peuplement et trajectoires dans l'espace résidentiel: le cas de la Seine-Saint-Denis", *Population*, *58*, *3*, 365-400.

Ley, D. (1999), "Myths and Meanings of Immigration and the Metropolis", *The Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, *43*, *1*, 2-19.

Ley, D. et H. Smith (1997), "Immigration and Poverty in Canadian Cities, 1971-1991", *Journal of Regional Science*, *20*, *1,2*, 29-48.

Ley, D. et H. Smith (2000), "Relations between Deprivation and Immigrant Groups in Large Canadian Cities", *Urban Studies*, *37*, *1*, 37-62.

Linteau, P.-A. (1982), "La montée du cosmopolitisme montréalais", *Questions de culture*, *2*, *IQRS, Québec*, 23-53.

Linteau, P.-A. (1992), *Histoire de Montréal depuis la Confédération*, Boréal, Montréal.

Littell, R. C., G. A. Milliken, W. W. Stroup et R. D. Wolfinger (1996), *SAS System for Mixed Models*, SAS Institute, Cary (NC).

Logan, J. R. (1978), "Growth, Politics, and the Stratification of Places", *American Journal of Sociology*, *84*, *2*, 404-416.

Marcuse, P. et R. van Kempen (dir.) (2000), *Globalizing Cities. A New Spatial Order?*, Blakwell Publishers, Oxford, UK/Malden, Mass.

Marsan, J.-C. (1974), *Montréal en évolution. Historique du développement de l'architecture et de l'environnement montréalais*, Fides, Montréal.

Massey, D. S. et N. A. Denton (1988), "Suburbanization and Segregation in US Metropolitan Areas", *American Journal of Sociology*, *91*, *3*, 502-606.

MASSEY, D. S. et N. A. DENTON (1993), *American Apartheid: Segregation and The Making of The Underclass*, Harvard University Press, Cambridge (Mass.).

McNicoll, C. (1993), *Montréal. Une société multiculturelle*, Belin, Paris.

Miron, J. R. (1994), "Les leçons à tirer de l'histoire du logement dans le Canada d'après-guerre", *in* Miron, J. R., L. S. Bourne, G. Fallis, A. Skaburskis, M. Steele et P. A. Streich (dir.), *Habitation et milieu de vie. L'évolution du logement au Canada 1945 à 1986*, McGill-Queen's University Press/Société canadienne d'hypothèques et de logement, Montréal & Kingston-London-Buffalo/Ottawa, 392-412.

Miron, J. R. (2000), "Cities as Real Estate", *in* Filion, P. et T. Bunting (dir.), *Canadian Cities in Transition. The twenty-first century*, Oxford University Press, Don Mills (Ont.), 154-172.

Mistiaen, P., H. Meert et C. Kesteloot (1995), "Polarisation socio-spatiale et stratégies de survie dans deux quartiers bruxellois", *Espaces, Population, Sociétés*, *3*, 277-290.

Moulaert, F., A. Rodriguez et E. Swyngedouw (dir.) (2003), *The Globalized City. Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities*, Oxford University Press, New York.

Murdie, R. A. (1998), "The Welfare State, Economic Restructuring and Immigrant Flows: Impacts on Socio-spatial Segregation in Greater Toronto", *in* Musterd, S. et W. Ostendorf (dir.), *Urban Segregation and the Welfare State. Inequality and Exclusion in Western Cities*, Routledge, London/New York, 64-93.

Murdie, R. A. (2003), "Housing Affordability and Toronto's Rental Market: Perspectives from the Housing Careers of Jamaican, Polish and Somali Newcomers", *Housing, Theory and Society*, *20*, 183-196.

Murdie, R. A. (2004), "Housing Affordability: Immigrant and Refugee Experiences", *in* Hulchanski, D. et M. Shapcott (dir.), *Finding Room: Options for a Canadian Rental Housing Strategy*, CUCS Press, Center for Urban and Community Studies, University of Toronto, Toronto, 147-158.

Myles, J. et F. Hou (2003), *Établissement réussi et ségrégation résidentielle parmi les minorités visibles de Toronto*, Statistique Canada, Documents de recherche, Ottawa.

Newman, K. S. (1999), *No Shame in my Game. The Working Poor in the Inner City*, Knopf & Russell Sage Foundation, New York.

Novac, S., J. Darden, D. Hulchanski et A.-M. Séguin (2002), *Housing Discrimination in Canada: The State of the Knowledge*, SCHL/CMHC, Ottawa.

Orford, S. (2000), "Modelling Spatial Structures in Local Housing Market Dynamics: A Multilevel Perspective", *Urban Studies*, *37*, *9*, 1643-1671.

Özüekren, A. S. et R. van Kempen (2002), "Housing Careers of Minority Ethnic Groups: Experiences, Explanations and Prospects", *Housing Studies*, *17*, *3*, 365-379.

Picot, G. et F. Hou (2003), *La hausse du taux de faible revenu chez les immigrants au Canada*, Statistique Canada, Ottawa.

PRI (2005), *Housing Policy and Practice in the Context of Poverty and Exclusion*, PRI Project, Ottawa.

Ray, B. K. (1998), *A Comparative Study of Immigrant Housing, Neighbourhoods and Social Networks in Toronto and Montréal*, SCHL/CMHC, Ottawa.

Ray, B. K. (1999), "Plural Goegraphies in Canadian Cities: Interpreting Immigrant Residential Spaces in Toronto and Montreal", *Canadian Journal of Regional Science/Revue canadienne de science régionale*, *XXII*, *1/2*, 65-86.

Ray, B. K. et E. Moore (1991), "Access to Homeownership Among Immigrant Groups in Canada", *Canadian Review of Sociology and Anthropology/Revue canadienne de sociologie et d'anthropologie*, *28*, *1*, 1-29.

Reitz, J. G. (2001), "Immigrant Success in the Knowledge Economy : Institutional Change and the Immigrant Experience in Canada, 1970-1995", *Journal of Social Issues*, *57*, *3*, 579-613.

Renaud, J., L. Gingras, S. Vachon, C. Blaser, J.-F. Godin et B. Gagné (2001), *Ils sont maintenant d'ici! Les dix premières années au Québec des immigrants admis en 1989*, Les publications du Québec, Québec.

Renaud, J., V. Piché et L. Gingras (1996), *Immigration et intégration économique à Montréal: le rôle de l'origine nationale*, Groupe de recherche ethnicité et société (working paper),

Revel, J. (dir.) (1996), *Jeux d'échelles. La micro-analyse à l'expérience*, Le Seuil/Gallimard, Paris.

Rose, D. (1996), "Economic Restructuring and the Diversification of Gentrification in the 1980s: A View from a Marginal Metropolis", *in* Caulfield, J. et L. Peake (dir.), *City Lives and City Forms: Critical Research and Canadian Urbanism*, University of Toronto Press, Toronto-Buffalo-London, 131-172.

Rose, D. et M. E. Wexler (1994), "Évolution socio-économique et adéquation du logement depuis la guerre", *in* Miron, J. R., L. S. Bourne, G. Fallis, A. Skaburskis, M. Steele et P. A. Streich (dir.), *Habitation et milieu de vie. L'évolution du logement au Canada 1945 à 1986*, McGill-Queen's University Press/Société canadienne d'hypothèques et de logement, Montréal & Kingston, London, Buffalo/Ottawa, 268-285.

Sampson, R. J., J. D. Morenoff et T. Gannon-Rowley (2002), "Assessing "Neighborhood Effects": Social Processes and New Directions in Research", *Annual Review of Sociology*, *28*, 443-478.

SCHL/CMHC (2004), *L'observateur du logement au Canada*, SCHL/CMHC, Ottawa.

Segaud, M., C. Bonvalet et J. Brun (dir.) (1998), *Logement et habitat. L'état des savoirs*, La Découverte, Paris.

Segaud, M., J. Brun et J.-C. Driant (dir.) (2002), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, Paris.

Séguin, A.-M. (1998), "Les espaces de pauvreté", *in* Manzagol, C. et C. R. Bryant (dir.), *Montréal 2001. Visages et défis d'une métropole*, Presses de l'Université de Montréal, Montréal, 221-236.

Singer, J. D. (1998), "Using SAS PROC MIXED to Fit Multilevel Models, Hierarchical Models, and Individual Growth Models", *Journal of Educational and Behavioral Statistics*, *24*, *4*, 323-355.

Skaburskis, A. (2004), "Decomposing Canada's Growing Housing Affordability Problem: Do City Differences Matter?" *Urban Studies*, *41*, *1*, 117-149.

Smith, H. A. (2004), *The Evolving Relationship between Immigration Settlement and Neighbourhood Disadvantage in Canadian Cities, 1991-2001*, RIIM Working Paper Series No. 04-20, Vancouver.

Smith, N. (1996), *New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Routledge, New York.

Smith, N. (2003), "La gentrification généralisée: d'une anomalie locale à la "régénération" urbaine comme stratégie urbaine globale", *in* Bidou-Zachariasen, C., D. Hiernaux-Nicolas et H. Rivière d'Arc (dir.), *Retours en villes. Des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*, Descartes & Cie, Paris, 45-72.

Sousa, J. et J. Quarter (2003), "The Convergence of Nonequity Housing Models in Canada: Changes to Housing Policy Since 1990", *Housing Policy Debate*, *14*, *4*, 591-620.

Turk, M. (2004), "The Question of Rent: The Emerging Urban Housing Crisis in the New Century", *International Journal of Urban and Regional Research*, *28*, *4*, 908-918.

van Kempen, R. et A. S. Özüekren (1998), "Ethnic Segregation in Cities: New Forms and Explanations in a Dynamic World", *Urban Studies*, *35*, *10*, 1631-1656.

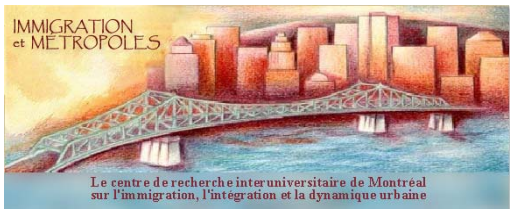
Wilson, W. J. (1973), *Power, Racism, and Privilege. Race Relations in Theoretical and Sociohistorical Perspectives*, The Free Press, New York.

Wilson, W. J. (1993), "The Underclass: Issues, Perspectives, and Public Policy", *in* Wilson, W. J. (dir.), *The Ghetto Underclass*, Sage, Newbury Park/London/New Delhi, 1-24.

Wilson, W. J. (1994), *Les oubliés de l'Amérique*, Desclée de Brouwer, Paris.

Wilson, W. J. (1997), *When Work Disappears. The World of the New Urban Poor*, Vintage Books, New York.

Wolfe, J. M. (1998), "Canadian Housing Policy in the Nineties", *Housing Studies*, *13*, *2*, 121-133.



IMMIGRATION ET MÉTROPOLES
Pavillon 3744 Jean-Brillant
Université de Montréal
C.P. 6128, Succursale Centre-ville,
Montréal (Québec) H3C 3J7
Téléphone : (514) 343-7246
Télécopieur : (514) 343-7078
courriel : im-metropolis@umontreal.ca
www.im.metropolis.net