

**S'établir dans un nouveau pays : constatations relatives à l'immigration
et aux marchés du logement en milieu métropolitain découlant
de l'*Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada***

Pablo Mendez
Daniel Hiebert
Elvin Wylly
Département de géographie
Université de la Colombie-Britannique

Résumé

Nous examinons les conditions, trajectoires et besoins des nouveaux immigrants et réfugiés au Canada, en matière de résidence, et ce plus particulièrement pendant les premiers mois du processus de leur intégration. À ce jour, les études existantes ne fournissent généralement pas de description détaillée de cette période initiale de leur adaptation. Nous utilisons les bases de données de l'*Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada* (ELIC) pour témoigner de leur expérience de résidence, six mois après leur arrivée au pays. En particulier, nous mettons en évidence cinq constatations en lien avec la rapidité avec laquelle ils joignent le marché résidentiel, d'une part, et d'autre part, la diversité de leur situation résultante, en fait de statut d'occupant de logement, de catégorie d'immigrants, de région d'établissement dans la métropole, ainsi que l'évaluation que les nouveaux arrivants font de leur propre situation dans le marché du logement. Nous terminons par une discussion sur le sens de cette diversité de résultats, tant en ce qui concerne l'expérience d'établissement des immigrants et réfugiés arrivés récemment qu'en ce qui touche les politiques du logement et de l'intégration.

Mots-clés: Immigration, logement, période initiale d'établissement, ELIC

Introduction

L'extraordinaire diversité des nouveaux arrivants au Canada a transformé l'étude des marchés résidentiels urbains et métropolitains, et l'on cherche maintenant avec beaucoup d'intérêt à comprendre les résultats et les trajectoires des nouveaux immigrants en matière de logement. La plupart des publications mettent l'accent sur les grandes différences démographiques, de même que sur les distinctions fondées sur les caractéristiques temporelles et de lieu comme la région d'origine, la ville d'établissement, l'étape du cycle de vie et la période d'arrivée. En dépit d'une telle attention accordée aux différences, les aspects essentiels de l'hétérogénéité demeurent mal connus. On connaît peu de chose des expériences diverses en matière de logement des immigrants reçus au Canada selon différentes catégories d'immigrants. Quelques études ont porté sur l'accès à la propriété, sur l'incidence sur le marché des gens d'affaires immigrants (Ley, 1999; Ley et Tutchener, 2001) et sur la situation précaire des réfugiés à risque de devenir des sans-abri (Hiebert, D'Addario et Sherrell, 2005). Cependant, ces études et d'autres encore reposent sur des méthodologies très différentes, ce qui exclut toute possibilité d'analyse comparative systématique des relations entre les conditions de logement et les catégories d'immigrants. De plus, les publications fournissent peu d'information sur les expériences en matière de logement des immigrants des catégories Économique et du Regroupement familial.

Les publications existantes fournissent certainement beaucoup d'information sur le rôle du logement en regard de la situation des immigrants plusieurs années après leur arrivée. Cependant, ces données—le fait des catégories disponibles dans le recensement quinquennal—font perdre de vue l'expérience vécue par les immigrants au cours des premiers mois de leur arrivée. Les premières expériences en matière de logement sont cruciales, car l'éventail des choix effectués et des obstacles rencontrés est susceptible d'avoir des répercussions sur d'autres facettes de la vie quotidienne non liées au logement. La nature localisée de nombreux réseaux de recherche d'emploi, par exemple, laisse croire que l'emplacement du premier lieu de résidence—et les compromis entre le logement et les frais de transport quotidien—peut jouer un rôle important chez les immigrants sans emploi réservé qui en sont à leurs premiers pas sur le marché du travail au Canada. Les publications ne jettent malheureusement que peu de lumière sur les questions importantes. Comment les ménages s'y prennent-ils au départ pour rechercher un logement permanent, et combien de temps leur faut-il pour en trouver un? Quels sont les facteurs qui déterminent la diversité des résultats obtenus par les nouveaux arrivants? Et comment ces derniers perçoivent-ils leur expérience en matière de logement à l'étape initiale de leur établissement?

Dans le présent document, nous allons tenter de remédier à certaines de ces lacunes constatées dans les publications existantes en procédant à une analyse descriptive des données du premier cycle de l'*Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada* (ELIC). Nous décrivons d'abord le concept et le contenu de l'ELIC, en insistant plus particulièrement sur le rythme d'accès initial au logement, sur la gamme très diverse des premiers résultats en matière de logement, sur l'importance des catégories d'immigrants, sur le rôle du contexte métropolitain et sur les perceptions des immigrants en ce qui a trait à l'évaluation de leurs expériences en matière de logement. Nous concluons notre étude par l'évaluation de la signification de ces cinq constatations en soulignant l'interaction complexe et changeante entre les processus liés à l'immigration nationale et les résultats aléatoires liés au marché résidentiel.

Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada

Deux des points faibles les plus souvent cités des études portant sur le logement et l'immigration au Canada ont trait à la disponibilité des données. En premier lieu, la disponibilité limitée des données d'enquêtes individuelles a contribué à la prédominance des études fondées sur l'utilisation de totalisations de données de recensement agrégées. Par conséquent, la plupart des résultats et des conclusions d'un tel corpus de publications sont liés à un ensemble de postulats écologiques risqués. Par exemple, on utilise à tort les études fondées sur les données de recensement qui corroborent les corrélations établies à l'échelle des *quartiers* entre le pourcentage de nouveaux immigrants et différents degrés de problèmes sociaux (p. ex., pauvreté, dépendance à l'égard de l'aide sociale, faible rendement scolaire, etc.) pour déduire les relations *individuelles* des données agrégées—faisant ainsi fi, notamment, de l'expérience des immigrants professionnels très instruits qui s'installent au départ dans un quartier pauvre où les loyers sont modérés pour déménager peu après dans un meilleur quartier où les loyers sont plus chers. En second lieu, compte tenu du manque de données longitudinales exhaustives se rapportant à ce sujet, la plupart des études sont de nature transversale. Par conséquent, les universitaires se sont heurtés pendant des années à une série d'obstacles liés à la méthodologie, obstacles qui ont eu une incidence notamment sur l'examen des trajectoires suivies au fil du temps par les immigrants en matière de logement. Heureusement toutefois, les chercheurs sont maintenant en mesure de se pencher sur nombre de questions dont l'étude s'était avérée difficile jusqu'à ce jour en raison des données existantes, et ce, grâce à la nouvelle *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada* (ELIC) menée par Statistique Canada et par Citoyenneté et Immigration Canada (CIC).

Il existe en fait une enquête longitudinale des immigrants au Canada effectuée il y a 30 ans, à l'époque où les taux annuels d'immigration étaient

comparativement faibles et où la vaste majorité des résidents nés à l'étranger étaient d'origine européenne. Les résultats de cette enquête sont nettement dépassés et n'ont plus aucune pertinence de nos jours (Justus et MacDonald, 2003). Il vaut toutefois la peine de souligner que cette étude des années 1970 a permis de corroborer le concept d'« assimilation par le revenu », selon lequel les immigrants atteignent progressivement le même niveau de revenu que les personnes nées au Canada pour ensuite le dépasser (Ornstein et Sharma, 1983). La nouvelle ELIC est donc la première enquête de la sorte en une génération. Même si nous n'examinerons pas ce point dans le cadre de la présente étude, il est aussi intéressant d'observer que l'ELIC favorisera les études comparatives d'ordre international portant sur l'établissement des immigrants. Elle a en fait été conçue en tenant compte de l'enquête australienne à cycles multiples intitulée Longitudinal Survey of Immigrants to Australia (LSIA). Contrairement à cette dernière, l'ELIC devait au départ être une enquête à cycle unique (bien qu'il y ait la possibilité de cycles subséquents moyennant la disponibilité des fonds nécessaires). Le premier cycle de l'ELIC porte sur une population cible d'environ 164 200 personnes répondant à trois critères : a) personnes âgées de 15 ans et plus, b) officiellement reçues au Canada entre octobre 2000 et septembre 2001, etc) qui vivaient au Canada depuis au moins six mois au moment de l'enquête¹. Les 12 040 répondants inclus dans l'échantillon pondéré ont été interviewés six mois, puis 24 mois après leur arrivée, et seront de nouveau interviewés à la quatrième date anniversaire de leur entrée au pays, et peut-être aussi à une date ultérieure.

Aux fins de notre étude, l'ELIC est une source d'information détaillée sur les trajectoires, les conditions et les besoins des nouveaux immigrants en matière de résidence, information qui n'est tout simplement pas disponible ailleurs. D'une part, l'ELIC offre un point de vue systématique sur l'expérience initiale des immigrants, très tôt après leur arrivée officielle au Canada. Ce type d'information n'est pas disponible dans le recensement ou dans d'autres sources, y compris les données administratives. D'autre part, le spectre des variables comprises dans l'ELIC est unique. Plusieurs variables de l'enquête, telles que le mode d'occupation et le lieu de résidence, ainsi que le type, la superficie et le coût du logement, reproduisent l'information disponible dans le recensement. D'autres variables apportent toutefois de l'information tout à fait nouvelle : l'expérience en matière de recherche de logement des immigrants, y compris la classification des difficultés rencontrées, ainsi que les sources de soutien et leur disponibilité. L'ELIC renferme aussi de l'information sur la mobilité du logement, sur les raisons sous-jacentes au changement de lieu de résidence et sur les projets des répondants en matière d'accès éventuel à la propriété. Hormis le logement, l'ELIC comprend toutefois d'autres types d'information, dont la situation socioéconomique des nouveaux arrivants, les raisons d'im-

migrer au Canada, la participation au marché du travail, les obstacles à l'intégration, l'accès aux soins de santé et à l'éducation et l'aide à l'établissement recherchée et obtenue auprès d'établissements et de réseaux sociaux. De plus, l'ELIC offre dans certains cas beaucoup plus de détails que le recensement. À titre d'exemple, on y trouve de l'information sur le patrimoine familial, évalué en fonction des économies auto-déclarées au moment de l'arrivée et de l'interview. De plus, l'ELIC précise la répartition des immigrants et des réfugiés en fonction des catégories d'immigrants, et aussi en fonction des demandeurs principaux et de leurs conjoints et personnes à charge.

L'ELIC comporte quelques limites additionnelles dont on doit tenir compte. À ce jour, seuls les résultats des premier et deuxième cycles (six mois et deux ans après l'arrivée des immigrants, respectivement) ont été publiés; les données du deuxième cycle sont attendues sous peu. Il nous a donc été impossible d'intégrer ces nouvelles données à l'étude. Il est clair que l'ELIC constituera une ressource idéale pour la recherche sur l'intégration, mais les résultats provenant du seul premier cycle sont insuffisants pour permettre une étude approfondie à cette étape-ci. Notre étude doit donc être perçue comme une première étape de l'analyse de cette ressource importante. De plus, seuls les immigrants légalement reçus et arrivés au Canada depuis l'étranger au cours de la période visée par l'enquête ont été inclus dans l'échantillon. Les demandeurs d'asile et les réfugiés acceptés en vertu d'une demande d'asile ont été exclus de la base d'échantillonnage de l'enquête car ils avaient vécu au Canada avant la date de leur admission officielle. Il faut noter que les répondants à l'enquête sont arrivés au Canada avant les modifications apportées aux politiques d'admission associées à la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés (LIPR), adoptée en 2001 et mise en œuvre en 2002. De plus, l'ELIC comporte un échantillon de petite taille (par comparaison au recensement), ce qui limite l'étude statistique à des niveaux subtils de désagrégation et d'échelle géographique. Le plan d'échantillonnage de l'ELIC soulève aussi des difficultés d'ordre analytique en ce qui a trait aux recherches sur le logement, car les pondérations utilisées pour produire les estimés et pour apporter des ajustements qui tiennent compte du suréchantillonnage ou de l'erreur d'échantillonnage conduisent à l'immigrant individuel—et non au ménage ou à la famille d'immigrants—comme unité d'analyse. Quoi qu'il en soit, l'unité de consommation de logement est bien sûr le ménage ou la famille. De plus, en raison des règlements relatifs à la confidentialité en vigueur chez Statistique Canada, et compte tenu de la question de la fiabilité statistique, les données doivent être supprimées lorsque le nombre d'occurrences non pondérées est faible. En conséquence, il n'est pas toujours possible de faire état de résultats hautement désagrégés, tout particulièrement à des échelles spatiales inférieures à l'échelon provincial. Pour terminer, les lecteurs doivent être conscients des sous-déclarations possibles

en ce qui a trait aux questions de l'enquête portant sur le revenu et la rémunération, et du fait que Statistique Canada a entrepris une imputation statistique fondée sur les variables créées dans ce module de l'enquête (Statistique Canada, 2005). L'imputation, à laquelle ont largement recours les organismes de statistique gouvernementaux mais dont il est rarement question parmi les utilisateurs occasionnels de données, consiste à produire la valeur estimée d'une variable pour une personne qui ne répond pas à une question donnée (p. ex., une question portant sur le revenu) en élaborant un modèle applicable à celles qui y répondent—modèle qui permet d'établir une corrélation entre la variable en question et d'autres caractéristiques déclarées (c.-à-d., le revenu comme fonction de l'âge, du niveau de scolarité, de la structure familiale, etc.). Les paramètres résultants d'un modèle applicable aux répondants servent ensuite à imputer (prédire) la variable manquante chez les non-répondants (voir Statistique Canada, 2005, p. 99).

Les données provenant de la première publication de l'ELIC ne sont disponibles que depuis peu. Un certain nombre d'études universitaires sont en cours mais, à notre connaissance, aucune n'a encore été publiée à ce jour; par conséquent, nos recherches et un autre article de ce numéro du *Journal* permettent de prendre la mesure de la valeur de l'ELIC en ce qui a trait aux recherches en milieu urbain. Dans le présent document, nous utilisons les données du premier cycle de l'ELIC pour décrire l'expérience en matière de logement des nouveaux immigrants au Canada. Nous utilisons aussi des données liées au logement présentées dans le cadre d'un exposé préliminaire de Statistique Canada où l'on fait sommairement état des conclusions de l'ELIC (Chui, 2003), et le sommaire comparatif des résultats nouvellement publié (Statistique Canada, 2005). Soulignons que les conclusions préliminaires ont déjà été intégrées à une analyse comparative des enquêtes longitudinales australienne et canadienne (Richardson et Lester, 2004). Toutes les données présentées dans ce document se rapportent à la situation des répondants de l'ELIC environ six mois après leur admission au Canada. Nos conclusions préliminaires sont présentées sous forme de cinq constatations sur la nature des premières expériences des immigrants qui tentent de s'adapter aux marchés résidentiels urbains du Canada; chaque constatation porte sur des questions plutôt simples concernant les trajectoires suivies par les immigrants au cours de leur établissement, questions auxquelles il était impossible de répondre de manière systématique jusqu'à tout récemment. L'ELIC fournit à pareil égard un premier aperçu digne d'intérêt.

Constatations

1. Entrée sur le marché résidentiel

Notre première constatation est à l'effet que la plupart des immigrants trou-

vent à se loger remarquablement rapidement, et que leur succès sur le marché résidentiel tient à la force et la qualité des liens sociaux. Notre étude fournit des éléments d'information valables à l'échelle pancanadienne à l'appui des interprétations de Murdie (2002). Ce dernier, qui a étudié deux groupes des minorités visibles de Toronto, affirme que les réseaux sociaux ont une incidence importante sur les résultats de ces groupes en matière de logement. Nous avons observé que quatre immigrants sur cinq avaient pris des dispositions en matière de logement avant leur arrivée au Canada, et que presque le quart affirment n'avoir en fait jamais eu à chercher un logement; comme on pouvait s'y attendre, la plupart des immigrants qui n'ont pas entrepris de recherches formelles de logement ont été admis en tant qu'immigrants de la catégorie du Regroupement familial (dans le présent document, nous utilisons la nomenclature des catégories d'immigrants utilisée dans le rapport comparatif des conclusions de l'ELIC de Statistique Canada [2005], et ce, afin de permettre aux lecteurs d'établir des rapprochements entre notre analyse du marché résidentiel et d'autres composantes de l'enquête²). Toutefois, parmi les immigrants qui ont eu à se chercher un logement après leur arrivée, plus des trois cinquièmes affirment n'avoir eu aucune difficulté quelle qu'elle soit en réponse à la question suivante : « Quels problèmes ou difficultés avez-vous rencontrés dans votre recherche de logement au Canada? » (voir le tableau 1). Quant aux problèmes rencontrés, les plus importants (classés selon le nombre décroissant d'occurrences des réponses à la question) sont les coûts, l'absence d'un cosignataire ou d'antécédents en matière de crédit, et la difficulté à trouver le type de logement répondant à leurs besoins. Toutefois, chez les immigrants qui ont cherché et obtenu de l'aide pour leur recherche de logement (les deux cinquièmes de ceux ayant fait état de problèmes), les réseaux sociaux se sont avérés d'une importance cruciale. Plus des trois cinquièmes des immigrants qui ont reçu de l'aide l'ont obtenue auprès d'amis, alors qu'un autre cinquième ont bénéficié de l'aide de parents ou de membres du ménage; une personne sur onze seulement affirme avoir reçu de l'aide d'un organisme d'établissement.

L'importance des amis et des parents et le rôle des dispositions préalables en matière de logement sont cohérents avec le thème des réseaux présent dans les publications traitant de transnationalisme. Comme l'observe Michael Peter Smith (2001, 153), « un nombre important de migrants transnationaux d'aujourd'hui entretiennent activement des réseaux sociaux largement disséminés dont ils bénéficient du soutien ». Charles Tilly (1990, 83) va même plus loin en affirmant que ce ne sont pas des personnes qui migrent mais des réseaux de personnes; il précise qu'en général la migration « n'est pas le fait de décideurs individuels isolés mais plutôt de groupes de personnes liées les unes aux autres par connaissance et par un destin commun ». Les données semblent toutefois indiquer que l'étendue et l'importance concrète des réseaux

Tableau 1. Difficultés en matière de recherche de logement et sources d'aide

		<i>Pourcentages</i>	
Immigrants ayant cherché un logement après leur arrivée au Canada		125,050	
Sans difficulté ou n'ayant pas fourni d'information		77,910	62.3
Avec difficulté		47,140	37.7
Total		125,050	100.0
Principal obstacle	Coûts	14,750	31.3
	Absence de garant ou de cosignataire	10,670	22.6
	Absence de logement adéquat	5,050	10.7
	Autre, ou absence d'information	16,670	35.4
	Total	47,140	100.0
Avec difficulté, mais n'ayant pas obtenu l'aide nécessaire		11,580	24.6
Avec difficulté, mais n'ayant pas cherché d'aide ou fourni d'information		16,440	34.9
Avec difficulté, mais ayant cherché et obtenu de l'aide		19,120	40.6
Total		47,140	100.0
Avec difficulté, mais ayant cherché et obtenu de l'aide			
Source d'aide	Amis	11,970	62.6
	Parents ou membres du ménage	4,140	21.7
	Organismes d'aide à l'établissement*	2,170	11.3
	Autre, ou absence d'information	840	4.4
	Total	19,120	100.0

*Incluent les groupes ethniques ou culturels, les groupes religieux, les organismes d'aide aux immigrants ou aux réfugiés, et les organismes communautaires.

Nota : Adapté de tableaux publiés par Statistique Canada (2005).

sociaux varient beaucoup d'un groupe à l'autre. Les quatre cinquièmes des immigrants d'Asie de l'Est qui ont cherché et trouvé de l'aide au cours de leur recherche de logement disent s'être adressés à des amis—proportion nettement supérieure à celle observée chez les Noirs (43 %), chez les immigrants d'Asie de l'Ouest (47 %), chez ceux d'Asie du Sud-Est et chez les Philippins (51 %) (voir le tableau 2). À l'inverse, les Noirs qui se sont heurtés à des difficultés dans leur recherche de logement étaient presque cinq fois plus susceptibles que les membres des minorités non visibles de chercher et de trouver de l'aide auprès d'un organisme d'aide à l'établissement (19 % par comparaison à 4 %) (voir le tableau 3). La prudence s'impose dans l'interprétation de ces pourcentages car le nombre de cas auxquels ils correspondent est en fait relativement faible. Quoi qu'il en soit, les dernières différences soulevées pourraient s'expliquer par le fait que les Noirs forment une catégorie globale qui comprend des immigrants d'origines très diverses, dont ceux provenant des Antilles et d'Afrique subsaharienne, régions qui ne possèdent pas toujours des antécédents de migration vers le Canada. Si, comme nous pourrions normalement nous y attendre, les réseaux sociaux des immigrants provenant de ces nouveaux pays sources sont faibles, les organismes d'aide à l'établissement deviennent indispensables, surtout dans un contexte où les difficultés les plus importantes rencontrées par les nouveaux venus reflètent très certainement un marché favorable au vendeur (voir le tableau 1). Les programmes de soutien à la recherche de logement s'adressant particulièrement aux groupes caractérisés par de faibles liens sociaux aideraient certainement ces nouveaux arrivants à explorer un marché difficile, mais les questions plus urgentes liées à l'offre demeureraient entières. Cela comporte des implications importantes en ce qui a trait aux politiques d'intégration et de logement, sur lesquelles nous nous pencherons dans la conclusion de notre étude.

La plupart des nouveaux arrivants affirment toutefois n'avoir rencontré aucune difficulté dans leur recherche de logement. De plus, presque un cinquième (18 %) des immigrants deviennent propriétaires-occupants six mois seulement après leur admission au pays (voir le tableau 4). Si pareille donnée est un signe encourageant traduisant l'adaptation rapide des nouveaux arrivants, elle doit toutefois être considérée avec prudence : on estime à 29 700 le nombre d'immigrants de la population cible de l'ELIC qui sont propriétaires-occupants, mais ce chiffre inclut les conjoints et les personnes à charge, ainsi que les immigrants de la catégorie du Regroupement familial qui ont joint dès leur arrivée des propriétaires déjà établis. De tels facteurs—de même que les variations observées dans la structure des ménages et la taille des familles—sont à l'origine de différences notables dans les taux d'accès à la propriété parmi les catégories d'immigrants. Les immigrants de la catégorie du Regroupement familial et autres demandeurs de la catégorie Économique et

Tableau 2. Recherche d'aide en matière de logement auprès d'amis par les groupes des minorités visibles

Groupe des minorités visibles	Immigrants ayant éprouvé des difficultés en matière de recherche de logement et ayant cherché et reçu de l'aide	Pourcentage des personnes ayant reçu l'aide d'amis
Immigrants d'Asie de l'Est	5,350	80
Arabes	1,510	64
Minorité non visible	4,280	59
Latino-Américains	790	57
Immigrants d'Asie du Sud	3,630	55
Immigrants d'Asie du Sud-Est et Philippins	1,420	51
Immigrants d'Asie de l'Ouest	1,210	47
Noirs	800	43
Total*	18,990	63

*Nota : Les totaux tirés des différents tableaux peuvent ne pas correspondre en raison de l'arrondissement et de la non-réponse. Les chiffres se rapportant au nombre d'immigrants sont des estimations pondérées arrondies à la dizaine la plus près.

Tableau 3. Recherche d'aide en matière de logement auprès d'organismes d'aide à l'établissement

Groupe des minorités visibles	Immigrants ayant éprouvé des difficultés en matière de recherche de logement et ayant cherché et reçu de l'aide	Pourcentage des personnes ayant reçu l'aide d'organismes d'aide à l'établissement
Noirs	790	19
Immigrants d'Asie de l'Ouest	1,210	12
Toutes les autres minorités visibles	12,700	4
Minorités non visibles	4,270	4
Total*	18,970	5

*Nota : Les totaux tirés des différents tableaux peuvent ne pas correspondre en raison de l'arrondissement et de la non-réponse. Les chiffres se rapportant au nombre d'immigrants sont des estimations pondérées arrondies à la dizaine la plus près.

les conjoints et personnes à charge qui les accompagnent sont plus susceptibles de vivre dans un logement de type propriétaire-occupant (37 % et 38 %, respectivement) que ceux admis en vertu des catégories Travailleurs qualifiés ou Réfugiés (10 % et 3 %, respectivement). Les recherches ont démontré que, dans l'espace de quelques années, les immigrants atteignent généralement des taux supérieurs d'accès à la propriété par comparaison aux non-immi-

grants (Laryea 1999), mais jusqu'à ce jour, il a été impossible de déterminer si la catégorie d'immigrants fait ou non une différence. Les résultats du premier cycle de l'ELIC permettent de se faire une idée de la situation très tôt au cours du processus d'établissement; en ce qui concerne les politiques, les deuxième et troisième cycles fourniront des outils essentiels au suivi des trajectoires des différents nouveaux arrivants en matière de mode d'occupation.

Les trois quarts des immigrants sondés vivaient dans des logements locatifs, et presque les trois cinquièmes d'entre eux ont répondu affirmativement lorsqu'on leur a demandé s'ils prévoyaient acheter une maison « au cours des prochaines années ». Toutefois, environ un répondant sur douze (8 %) vit encore dans un logement temporaire six mois après son arrivée.

Il semble donc que les marchés résidentiels canadiens permettent l'adaptation rapide des nouveaux arrivants. En aussi peu que six mois, la plupart des familles immigrantes ont trouvé un endroit où vivre, et nombre d'entre elles ont la sécurité et le point d'ancrage nécessaires à l'éventuelle accumulation de richesse que permet l'accès à la propriété. De toute évidence, un grand nombre d'immigrants arrivent au pays avec des ressources financières. L'ELIC fait toutefois ressortir l'importance des réseaux sociaux. Les immigrants qui rejoignent des membres de la famille déjà présents au Canada et ceux qui sont en mesure d'établir de solides réseaux sociaux obtiennent de meilleurs logements plus rapidement que les autres immigrants.

2. Éventail des résultats en matière de logement

Notre seconde constatation concerne la diversité remarquable des trajectoires suivies en matière de logement par les nouveaux immigrants. Les données que nous avons recueillies, compatibles avec la documentation existante sur le mode d'occupation des immigrants, semblent indiquer qu'un aspect important d'une telle variabilité touche aux différences complexes d'origine, de race et d'ethnicité (Balakrishnan et Wu 1992; Laryea 1999; Ray et Moore 1991; Skaburskis 1996) (voir le tableau 5). De plus, notre analyse indique qu'après six mois au Canada, les conditions de vie des particuliers et des familles couvrent toute la gamme des possibilités et des problèmes inhérents au marché résidentiel. À l'extrémité supérieure, presque 30 000 immigrants vivent dans des logements de type propriétaire-occupant, et plus du cinquième d'entre eux sont libres de toute dette hypothécaire. Comme nous l'avons déjà souligné, ce nombre comprend les conjoints et les personnes à charge, ainsi que les nouveaux arrivants qui rejoignent des familles propriétaires-occupantes déjà établies. Quoi qu'il en soit, il est clair que les marchés résidentiels régionaux sont maintenant étroitement liés au rythme de la politique nationale d'immigration (voir le tableau 4). Un cinquième exactement des nouveaux immigrants de Vancouver vivent dans des logements de type propriétaire-oc-

Tableau 4. Mode d'occupation par région métropolitaine de résidence

Mode d'occupation au moment de l'enquête	<i>Nombre d'immigrants</i>					Pourcentage à l'échelle nationale
	Montréal	Toronto	Vancouver	Reste du Canada	Total	
Propriétaires, avec hypothèque	900	10,600	3,450	8,150	23,100	14.2
Propriétaires, sans hypothèque	300	2,350	1,400	2,550	6,600	4.1
Locataires	18,800	54,600	17,800	28,700	119,900	73.9
Autre (hôtel ou motel, résidence de l'employeur, etc.)	1,400	6,850	1,550	2,750	12,550	7.7
Total*	21,400	74,400	24,200	42,150	162,150	100.0

Coefficient de contingence : 0,165 (P<0,001).

Nota : Les chiffres ne tiennent pas compte des immigrants qui ne connaissaient pas ou qui n'ont pas déclaré leur mode d'occupation.

cupant, par comparaison à 17 % à Toronto et à moins de 6 % à Montréal; les taux d'accès à la propriété excèdent 25 % partout ailleurs au pays. Il s'agit là de pourcentages élevés plutôt encourageants, même si l'on tient compte du fait qu'ils englobent les conjoints et les personnes à charge. De plus, les résultats demeurent encourageants même lorsque l'on prend le chef de ménage comme unité d'analyse. Nous avons examiné le cas de Vancouver, qui possède le marché de propriétaires d'habitation le plus coûteux des trois plus grandes villes canadiennes. On estime que 4 850 des 24 200 immigrants sondés à Vancouver vivent dans des logements de type propriétaire-occupant (20 %). Cependant, si l'on exclut les immigrants de la catégorie du Regroupement familial et les Réfugiés ainsi que tous les conjoints et personnes à charge, le taux d'accès à la propriété chez les principaux demandeurs de la catégorie Travailleurs qualifiés et autres demandeurs de la catégorie Économique demeure supérieur à 15 % (1 300 sur 8 400). De tels résultats mettent en lumière la nécessité d'examiner minutieusement les données du prochain cycle de l'ELIC dès leur publication (données qui permettront l'analyse des cas de transition du statut de locataire à celui de propriétaire), tout particulièrement à la lumière de l'observation de Haan (2005) selon laquelle les taux d'accès à la propriété observés chez les immigrants par rapport à ceux enregistrés chez les non-immigrants étaient plus faibles en 2001 qu'en 1981.

Quoi qu'il en soit, de tels résultats, qui illustrent le sort divers des immigrants six mois seulement après leur arrivée officielle au Canada, jettent un éclairage intéressant sur des études antérieures, comme l'analyse importante

fondée sur les données du recensement réalisée par Ray et Moore, dans laquelle les auteurs avancent que le mode d'occupation demeure « une question importante, quoique largement négligée, en ce qui a trait à la vie des immigrants dans la société canadienne » (1991, 1). Des études plus récentes encore portant sur des villes, des communautés d'immigrants et des sous-marchés résidentiels précis, y compris celle de Ray et coll. (1997), et celle de Carter (2005), visent à rendre compte du rôle crucial de l'immigration en regard de la redéfinition des relations à la propriété à l'échelle locale—et, réciproquement, du rôle du mode d'occupation et de la propriété dans la vie des immigrants. Les données de l'ELIC servent de toile de fond systématique à ces recherches portant sur des groupes et des villes précises.

Tableau 5. Mode d'occupation, par groupe des minorités visibles

Groupe des minorités visibles	Propriétaires	Pourcentage	Locataires	Autre	Total
Immigrants d'Asie de l'Est	7,560	17.3	33,250	2,850	43,660
Immigrants d'Asie du Sud	8,930	21.5	28,200	4,330	41,460
Philippins	1,900	18.3	7,130	1,350	10,380
Arabes	520	5.4	8,650	490	9,660
Noirs	940	11.4	6,500	790	8,230
Immigrants d'Asie de l'Ouest	860	11.5	6,230	380	7,470
Latino-Américains	770	17.2	3,360	350	4,480
Immigrants d'Asie du Sud-Est	510	24.2	1,270	330	2,110
Minorité non visible	7,230	21.9	24,210	1,500	32,940
Total	29,220	18.2	118,800	12,370	160,390

*Nota : Les totaux tirés des différents tableaux peuvent ne pas correspondre en raison de l'arrondissement et de la non-réponse. Les chiffres se rapportant au nombre d'immigrants sont des estimations pondérées arrondies à la dizaine la plus près.

Le corollaire de l'accès à la propriété et de la sécurité est toutefois l'insécurité liée au statut de locataire—et la combinaison de l'immigration et de l'inflation généralisée de l'immobilier dans les grandes régions métropolitaines du Canada (Carter 2005) précarise la situation de nombreux ménages. Une mesure composite du fardeau des dépenses liées au logement et de l'épargne familiale indique que plus de la moitié des immigrants locataires vivent un certain degré de stress lié au logement (voir le tableau 6). Chez un immigrant sur six environ, le stress lié au logement est modéré et très probablement gérable : les familles concernées dépensent plus de 30 % de leur revenu pour se loger et disposent de quelques économies (équivalentes à plus de trois mois de

loyer, mais à moins de douze mois). Cependant, presque le quart des locataires (24 %) consacrent plus de la moitié du revenu familial au logement et n'ont que peu d'économies, voire aucune. Leur situation vulnérable est une source de préoccupations; Peressini et McDonald (2000, 525) s'interrogeaient à ce sujet il y a plusieurs années dans une revue traitant du sans-abrisme au Canada : « Qu'en est-il des pauvres dont la situation économique est telle qu'un chèque de paye en moins ou un problème de santé signifierait la perte de leur logement? (...) ne devrait-on pas considérer les gens dont la situation est si précaire comme à la limite du sans-abrisme? » De telles questions sont tout à fait pertinentes quant à la situation vécue par un grand nombre de nouveaux arrivants au Canada.

3. Importance du système de sélection des immigrants

Les trajectoires divergentes relatives aux marchés résidentiels locaux sont étroitement liées aux politiques nationales d'immigration. Notre troisième constatation est à l'effet que la catégorie d'immigrants est étroitement liée aux différences observées dans les résultats en matière de logement. Jusqu'à présent, les études fondées sur les données de recensement n'ont pas permis de saisir l'ampleur de ces différences (Balakrishnan et Wu 1992; Haan 2005; Laryea 1999; Ray et Moore 1991). À leur tour, les catégories d'immigrants reflètent et renforcent les différences marquées dans la structure des ménages et des familles (voir la figure 1), créant un éventail divers de besoins individuels et familiaux pour différents types de logement. Examinons d'abord l'expérience des immigrants de la catégorie Travailleurs qualifiés (y compris leurs conjoints et autres membres de la famille), qui comptent pour les trois cinquièmes des répondants de l'ELIC. Dans la plupart des cas, ils forment à leur arrivée des familles nucléaires traditionnelles—les couples mariés avec enfants comptent pour 57 %, et lorsqu'on y inclut les couples sans enfant, leur proportion passe presque aux trois quarts—et les neuf dixièmes d'entre eux vivent sous le seuil de faible revenu six mois après leur arrivée (voir le tableau 7). Plus des quatre cinquièmes sont locataires, et les trois cinquièmes vivent en appartement (voir le tableau 8). De toutes les catégories, les immigrants de la catégorie Travailleurs qualifiés comptent la proportion la plus faible (13 %) de ménages nombreux vivant dans des logements surpeuplés. Cependant, nombre d'entre eux doivent faire face à des dépenses de logement extrêmement élevées : environ 51 200 des 89 200 locataires de la catégorie Travailleurs qualifiés (57 %) consacrent au moins la moitié du revenu familial au logement (voir le tableau 8).

D'autres demandeurs de la catégorie Économique arrivent aussi en tant que familles nucléaires—environ les quatre cinquièmes d'entre eux sont des couples mariés avec enfants (voir le tableau 7)—mais ils jouissent de ressources finan-

cières supérieures facilitant leur accès à la propriété (voir le tableau 8). Six mois après leur arrivée, 37 % des immigrants de la catégorie Gens d'affaires et autres immigrants de la catégorie Économique vivent dans des logements de type propriétaire-occupant, et 43 % d'entre eux habitent des maisons familiales isolées. De plus, la proportion de logements surpeuplés n'est pas supérieure à celle enregistrée pour les immigrants de la catégorie Travailleurs qualifiés (20,9 % par rapport à 19,9 %, soit un taux beaucoup plus faible que pour les autres catégories). Quoiqu'il en soit, les immigrants locataires admis à titre d'autres demandeurs de la catégorie Économique enregistrent la proportion la plus élevée de dépenses liées au logement, soit plus de 50 % du revenu familial. De manière générale chez ces nouveaux Canadiens, le rapport coûts de logement-revenu ne semble pas être la préoccupation principale; nombre d'entre eux semblent être en mesure d'utiliser leurs économies pour accéder rapidement à la propriété.

Tableau 6. Stress lié au logement

Stress lié au logement Catégorie	Définition	Nombre d'immigrants		
		Locataires	Autres types d'hébergement (hôtel ou motel, résidence de l'employeur, etc)	Total
Aucun	Économies équivalentes à plus de 12 mois de loyer	29,570	1,810	31,380
Aucun	Consacre moins de 30 % du revenu familial au logement, économies équivalentes à moins de 12 mois de loyer	19,390	1,060	20,450
Modéré	Consacre 30 % ou plus du revenu familial au logement, économies équivalentes à plus de 3 mois de loyer, mais à moins de 12 mois de loyer	17,030	820	17,850
Élevé	Consacre 30 % à 49 % du revenu familial au logement, économies équivalentes à moins de 3 mois de loyer	14,220	450	14,670
Aigu	Consacre 50 % ou plus du revenu familial au logement, économies équivalentes à moins de 3 mois de loyer	25,250	880	26,130
Total		105,460	5,020	110,480

Nota : Les chiffres excluent les propriétaires et les immigrants qui ne connaissaient pas ou qui n'ont pas déclaré leur mode d'occupation ou leurs économies au moment de l'interview.

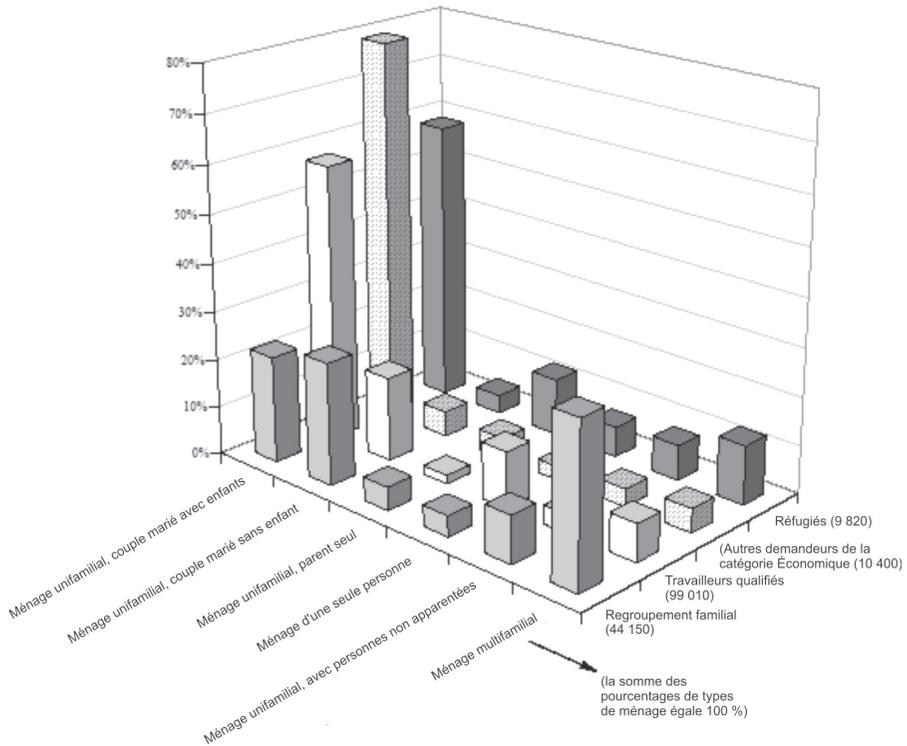


Figure 1. Composition des ménages par catégorie d'immigrants.

Bien entendu, l'expérience des Réfugiés s'avère cruellement différente. Bien qu'ils arrivent en tant que familles nucléaires, c'est chez ce groupe que l'on rencontre la proportion la plus élevée (12 %) de familles monoparentales (voir le tableau 7). Six mois après leur arrivée au Canada, 96 % d'entre eux ont un revenu équivalent au seuil de la pauvreté, 92 % vivent dans des habitations locatives et plus de sept réfugiés sur dix vivent en appartement (voir le tableau 8). Les nouveaux arrivants de la catégorie Réfugiés enregistrent le taux le plus élevé de grands ménages vivant dans des conditions de surpeuplement (38 %). Incapables d'assumer un rapport coûts de logement-revenu élevé, leur faible revenu, leurs petites épargnes et leur dépendance importante à l'égard de l'aide sociale attestent de la précarité de leur situation sur le marché résidentiel. Quatorze pour cent seulement des locataires de la catégorie Réfugiés ne connaissent aucun stress lié au logement. Plus de 45 % d'entre eux vivent des situations de détresse aiguë en matière de logement—consacrant plus de la

Tableau 7. Caractéristiques des immigrants par catégorie d'immigrants

	<i>Nombre d'immigrants, par catégorie d'immigrants</i>				
	Regrou- pement familial	Travailleurs qualifiés	Autres travailleurs	Réfugiés	Total
Revenu familial					
Inférieur au SFR	33,250	87,300	8,800	9,400	138,750
100 à 199 % du SFR	7,000	7,150	600	150	14,900
Au moins 2 x le SRF	3,600	4,150	1,000	200	8,950
Total	43,850	98,600	10,400	9,750	162,600
Coefficient de contingence : 0,181 (P<0,001)					
Type de ménage					
Ménage unifamilial, couple marié avec enfants	9,760	56,780	8,260	5,730	80,530
Ménage unifamilial, couple marié sans enfant	11,220	17,270	550	380	29,420
Ménage unifamilial, parent seul	2,150	1,750	450	1,170	5,520
Ménage d'une seule personne	1,910	11,630	290	620	14,450
Ménage unifamilial, avec personnes non apparentées	4,350	3,870	390	720	9,330
Ménage multifamilial	14,760	7,710	520	1,200	24,190
Total	44,150	99,010	10,460	9,820	163,440

Nota : Les couples mariés incluent les personnes vivant en union libre.

Coefficient de contingence : 0,422 (P<0,001).

*Nota : Les totaux tirés des différents tableaux peuvent ne pas correspondre en raison de l'arrondissement et de la non-réponse. Les chiffres se rapportant au nombre d'immigrants sont des estimations pondérées arrondies à la dizaine la plus près.

moitié du revenu familial au logement et jouissant d'économies équivalentes à moins de trois mois de loyer³.

Les immigrants qui viennent au Canada pour y rejoindre d'autres membres de la famille (catégorie du Regroupement familial) se distinguent aussi nettement en ce qui a trait à leur consommation de logement. Les membres de ce groupe sont de loin les plus susceptibles de former des ménages multifamiliaux (voir la figure 1). David Ley (1999) est d'avis que cette forme de surpeuplement pourrait en fait constituer une stratégie adoptée par les nouveaux ménages en vue d'accélérer leur accès à la propriété. Ainsi, les immigrants partagent les coûts de logement afin d'amasser suffisamment de capital pour effectuer un versement initial, ou pour être en mesure de payer une hypothèque lorsqu'ils auront acheté une habitation. La vérification d'une telle hypothèse soulèverait des questions cruciales en ce qui a trait aux sacrifices et aux coûts de renonciation que supportent nombre de nouveaux arrivants pour accéder à la propriété. La question mérite d'être examinée plus à fond par les chercheurs et par les responsables des politiques en matière de logement.

Constatations relatives à l'immigration et aux marchés du logement en milieu métropolitain

Tableau 8. Résultats en matière de logement par catégorie d'immigrants

<i>Mode d'occupation</i>	<i>Nombre d'immigrants, par catégorie d'immigrants</i>				Total
	Regroupement familial	Travailleurs qualifiés	Autres travailleurs catégorie économique	Réfugiés	
Propriétaire	16,060	9,430	3,850	300	29,640
Locataire	23,690	80,730	5,890	8,960	119,270
Autre (hôtel ou motel, résidence de l'employeur, etc.)	2,880	8,470	630	520	12,500
Total	42,630	98,630	10,370	9,780	161,410

Coefficient de contingence : 0,331 (P<0,001). Les chiffres excluent les immigrants qui ne connaissaient pas ou qui n'ont pas déclaré leur mode d'occupation .

Type d'habitation

Maison unifamiliale isolée	18,490	24,120	4,490	1,150	48,250
Logement double	3,380	5,390	730	570	10,070
Maison en rangée	2,390	6,450	650	580	10,070
Duplex	2,080	3,290	340	390	6,100
Immeuble collectif en bande (< 5 étages) ou appartement	6,700	22,850	1,300	4,170	35,020
Tour d'habitation (5 étages ou plus)	10,100	34,970	2,790	2,850	50,710
Total	43,140	97,070	10,300	9,710	160,220

Coefficient de contingence : 0,246 (P<0,001). Les chiffres excluent les immigrants vivant dans des autocaravanes, des hôtels et d'autres types de logement.

Encombrement (nombre de personnes par pièce)

Plus de 1,0 (ménages de 1 à 3 personnes)	1,120	6,680	220	220	8,240
Plus de 1,0 (ménages de 4 personnes et plus)	10,380	12,550	1,720	3,650	28,300
1,0 ou moins (ménages de 1 à 3 personnes)	19,610	53,870	2,900	3,270	79,650
1,0 ou moins (ménages de 4 personnes et plus)	9,890	23,350	4,430	2,550	40,220
Total	41,000	96,450	9,270	9,690	156,410

Coefficient de contingence : 0,241 (P<0,001). Les chiffres se rapportant aux immigrants vivant dans des habitations de plus de quatre pièces ont été estimés à partir des données de l'ELIC sur le nombre de chambres à coucher dans l'habitation des répondants. Il n'a toutefois pas été possible d'estimer les chiffres correspondant à quelque 7 100 immigrants vivant dans des habitations comptant plus de quatre chambres à coucher.

Coûts du logement par rapport au revenu familial (à l'exclusion des propriétaires).

Famille hébergée gratuitement	1,560	2,580	370	150	4,660
Moins de 30 %	10,200	15,180	1,010	1,170	27,560
De 30 % à 49,9 %	5,140	15,710	580	3,550	24,980
50,0 % et plus	6,710	51,220	3,990	4,030	65,950
Ne sait pas ou refuse de déclarer	2,950	4,510	590	590	8,640
Total	26,560	89,200	6,540	9,490	131,790

Coefficient de contingence : 0,329 (P<0,001).

Stress lié au logement (à l'exclusion des propriétaires)

Aucun stress	11,270	35,780	3,430	1,190	51,670
Stress modéré à élevé	5,170	22,850	720	3,550	32,290
Stress extrême	5,320	16,050	680	3,950	26,000
Total	21,760	74,680	4,830	8,690	109,960

Coefficient de contingence : 0,225 (P<0,001). Les chiffres excluent les locataires qui ne connaissaient pas ou qui n'ont pas déclaré leur mode d'occupation ou leurs économies au moment de l'interview. La catégorie "modéré à élevé" comprend les locataires qui consacrent de 30 à 49 % du revenu familial au logement et dont les économies équivalent à moins de 12 mois de loyer, de même que ceux qui consacrent 50 % ou plus du revenu familial au logement et dont les économies équivalent à 3 à 12 mois de loyer. La catégorie "extrême" comprend les locataires qui consacrent 50 % ou plus du revenu familial au logement, et dont les économies sont équivalentes à moins de 3 mois de loyer.

*Nota : Les totaux tirés des différents tableaux peuvent ne pas correspondre en raison de l'arrondissement et de la non-réponse. Les chiffres se rapportant au nombre d'immigrants sont des estimations pondérées arrondies à la dizaine la plus près.

4. Importance du contexte métropolitain

Les débats publics sur l'immigration mettent en relief les politiques nationales, les liens transnationaux et les expériences à caractère local marqué de quartiers donnés. Bien que chacune des telles échelles revête une importance cruciale, elles interagissent toutes avec le contexte historique distinctif et la trajectoire de développement contemporain d'un marché résidentiel métropolitain donné. Notre quatrième constatation fait ressortir des différences importantes entre les grandes villes canadiennes, chacune d'elles servant de portail d'immigration important. À Montréal, la majorité des immigrants s'installent dans des immeubles collectifs en bande (57 %), tandis qu'à Toronto, le type d'habitation modal est la tour d'habitation (49 %); à Vancouver, plusieurs nouveaux arrivants (37 %) vivent dans des maisons isolées unifamiliales. Jusqu'à un certain point, de telles différences découlent de l'interaction entre le parc régional de logements disponibles et la structure familiale des nouveaux arrivants (Montréal compte un peu plus de ménages d'une seule personne, et Vancouver, davantage de familles nucléaires). Les afflux divergents par catégorie d'immigrants sont aussi importants : les immigrants de la catégorie Travailleurs qualifiés comptent pour la plupart des nouveaux arrivants des trois villes concernées, mais, à Vancouver, la proportion d'autres demandeurs de la catégorie Économique est trois fois supérieure à celles de Montréal et de Toronto.

De toute évidence, de tels facteurs interagissent de manières complexes, et toute tentative de formuler des hypothèses quant aux causes exigerait une analyse multidimensionnelle minutieuse. Nous nous limitons simplement ici à attirer l'attention sur la divergence remarquable quant au succès des immigrants qui s'adaptent aux contraintes et aux possibilités en matière de logement des métropoles canadiennes. À Montréal, après six mois, un nouvel arrivant sur vingt seulement vit dans un logement de type propriétaire-occupant, et un tiers des locataires font face à des conditions de stress extrême en matière de logement (voir le tableau 9). La région de Toronto semble offrir davantage de possibilités d'accès à la propriété aux immigrants (17 % par comparaison à 5 % à Montréal), mais les autres indicateurs sont mitigés : la plus grande région métropolitaine au pays affiche le plus haut taux de locataires qui consacrent plus de la moitié du revenu familial au logement (56 %), et les plus hauts taux de logements surpeuplés; toutefois, du point de vue de l'épargne des immigrants, le taux de stress lié au logement est moins élevé à Toronto qu'à Montréal (24 % par comparaison à 34 %) (voir le tableau 9). Vancouver présente la situation la plus complexe. Bien que plusieurs indicateurs n'aient rien de remarquable par comparaison à Montréal et à Toronto, d'autres mesures reflètent l'arrivée d'autres demandeurs de la catégorie Économique possédant des actifs substantiels. Le cinquième des nouveaux arrivants à Vancouver vivent dans

des logements de type propriétaire-occupant six mois après leur arrivée—une proportion compatible avec la moyenne nationale, mais nettement supérieure à celle de Toronto et presque trois fois supérieure à celle de Montréal. Presque les trois cinquièmes des immigrants locataires de Vancouver n'éprouvent aucun stress en matière de logement. De telles mesures semblent indiquer qu'il s'agit d'un marché plutôt ouvert favorisant l'intégration. Par ailleurs, plus de la moitié des immigrants locataires de Vancouver consacrent au moins 50 % du revenu familial total au logement, mesure qui comprend ceux qui y consacrent plus que le revenu familial; pareille mesure est légèrement moindre à Montréal (où 49,6 % des immigrants locataires consacrent au moins la moitié du revenu au logement) et nettement supérieure à Toronto (55,8 %).

5. Évaluation, par les immigrants, de leur situation en matière de logement

Pour terminer, nous allons examiner la dernière (et peut-être la plus déroutante) de nos principales constatations. Comme nous l'avons déjà mentionné, une proportion appréciable de la population sondée avait déjà pris des dispositions lui garantissant un logement « permanent » à l'arrivée (24 %), mais, quoi qu'il en soit, la grande majorité des immigrants avaient déjà entrepris des recherches de logement à l'époque des interviews du premier cycle de l'ELIC. Nous avons aussi noté que 74 % des immigrants visés par l'enquête logeaient dans des habitations locatives, et qu'une proportion importante de ces locataires vivaient une situation de stress liée au surpeuplement ou au logement, et ce, compte tenu du revenu familial et des épargnes (23 % et juste un peu plus de 50 %, respectivement). Dans un tel contexte, on pourrait s'attendre à ce qu'une vaste majorité des répondants fassent état de certaines difficultés en matière de recherche de logement. Cependant, comme nous l'avons déjà mentionné, 37 % seulement des immigrants qui ont dû chercher un logement ont fait état de telles difficultés. Pourquoi une proportion aussi faible de ces immigrants se sont-ils plaints des coûts du loyer? Comment pouvons-nous expliquer un résultat apparemment si contradictoire?

L'une des explications possibles est que si le logement contribue certainement à façonner de manière importante l'expérience en matière d'établissement des immigrants, ces derniers semblant accorder davantage de priorité au marché du travail et à l'éducation, comme l'ont démontré Hiebert et coll. (1998) dans le cas du Grand Vancouver. De fait, l'ELIC semble indiquer que les répondants étaient nettement plus préoccupés par le degré élevé de difficulté rencontré dans la recherche d'un emploi : 70 % des 116 700 immigrants qui ont tenté d'accéder au marché du travail ont fait état d'au moins une difficulté à pareil égard. Il faudrait procéder à d'autres recherches pour déterminer s'il s'agit là ou non d'un transfert des préoccupations. Quoi qu'il en soit, les immigrants, et surtout les réfugiés, qui se heurtent à des difficultés ou à des obstacles aux

Nos diverses cités

Tableau 9. Résultats en matière de logement par région métropolitaine

<i>Mode d'occupation</i>	<i>Nombre d'immigrants</i>				Total
	Montréal	Toronto	Vancouver	Canada	
Propriétaires, avec hypothèque	900	10,600	3,450	8,150	23,100
Propriétaires, sans hypothèque	300	2,350	1,400	2,550	6,600
Locataires	18,800	54,600	17,800	28,700	119,900
Autre (hôtel ou motel, résidence de l'employeur)	1,400	6,850	1,550	2,750	12,550
Total	21,400	74,400	24,200	42,150	162,150

Coefficient de contingence : 0,198 (P<0,001).

Coûts du logement par rapport au revenu familial

Famille hébergée gratuitement	600	2,200	600	1,300	4,700
Moins de 30 %	4,400	9,600	3,950	9,850	27,800
De 30 % à 49,9 %	4,450	11,100	3,250	6,450	25,250
50,0 % et plus	10,050	34,300	9,900	11,800	66,050
Ne sait pas ou refuse de déclarer	750	4,200	1,700	2,050	8,700
Total	20,250	61,400	19,400	31,450	132,500

Coefficient de contingence : 0,198 (P<0,001).

Pourcentages

<i>Catégorie d'immigration</i>	Montréal	Toronto	Vancouver
Regroupement familial	21.2	26.4	27.6
Travailleurs qualifiés	69.5	65.7	54.7
Autres demandeurs de la catégorie économique	3.6	4.6	13.6
Réfugiés	5.7	3.3	4.1
Total	100.0	100.0	100.0

Stress lié au logement (à l'exclusion des propriétaires)

Aucun stress	40.3	43.1	58.2
Modéré à élevé	26.0	33.2	24.7
Extrême	33.7	23.7	17.1
Total	100.0	100.0	100.0

Indice d'encombrement (plus de 1 personne par pièce)	20.2	26.9	24.1
Ménages multifamiliaux	13.8	22.0	18.7

*Nota : Les totaux tirés des différents tableaux peuvent ne pas correspondre en raison de l'arrondissement et de la non-réponse.

Les chiffres se rapportant au nombre d'immigrants sont des estimations pondérées arrondies à la dizaine la plus près.

étapes initiales de leur établissement réagissent en « se contentant » et en adoptant diverses stratégies de compromis. D'autres recherches ont démontré que de tels compromis comprennent notamment le partage de petits logements surpeuplés (Miraftab 2000; Murdie 2002) et la mise en commun des revenus des ménages (Ley 1999) afin d'aider les familles à atteindre leurs buts dont l'accès à la propriété ou le parrainage de parents. Les conclusions de l'ELIC semblent indiquer que les immigrants et les réfugiés ont recours à ce type de mesures très tôt au cours de leur trajectoire d'établissement.

Conclusions

Les débats publics sur l'immigration et le logement s'articulent autour de questions simples et globales : « Comment les nouveaux arrivants au Canada parviennent-ils à s'adapter au marché résidentiel? » « Quels sont les principaux obstacles à une intégration réussie? » Nos recherches préliminaires ont mené à de nouvelles constatations provisoires quoique très utiles en relation avec ces questions. Presque le quart des immigrants n'ont même pas eu à chercher un logement après leur arrivée au Canada; parmi ceux qui ont dû le faire, plus des trois cinquièmes affirment n'avoir rencontré aucun problème ou difficulté. Quant aux problèmes rencontrés, il s'agit le plus souvent du coût du logement ou de l'absence d'un garant ou d'un cosignataire. Quoiqu'il en soit, six mois seulement après leur arrivée, presque le cinquième des immigrants deviennent propriétaires-occupants. De plus, nombre d'immigrants arrivent au pays avec des économies importantes et disposent ainsi d'une marge de sécurité et du temps nécessaire pour s'adapter aux possibilités et aux défis qui caractérisent les marchés métropolitains concurrentiels; 47 % des locataires vivent soit dans des logements abordables ou ont des économies équivalentes à plus d'une année de loyer. De telles conclusions semblent indiquer que la plupart des immigrants sont en mesure de s'adapter très rapidement au marché résidentiel canadien. Pareille généralisation optimiste n'en cache pas moins d'énormes variations. Presque le quart des locataires nouvellement arrivés vivent un stress sévère, notamment lorsqu'ils doivent déboursier plus de la moitié du revenu familial pour se loger ou qu'ils doivent compter sur des économies équivalentes à moins de trois mois de loyer. Les difficultés financières, de même que le surpeuplement et d'autres problèmes, constituent des obstacles de taille pour nombre de nouveaux arrivants dans des sous-marchés résidentiels.

Prises globalement, nos constatations permettent de dresser un portrait complexe de la dynamique de l'habitation durant la période initiale de l'établissement au Canada. Il nous faut pondérer l'optimisme généralisé en reconnaissant la diversité des expériences vécues par les particuliers et les familles et les variations importantes qui les caractérisent. La relation entre l'immigration et le logement doit donc être comprise comme aléatoire. Ce mot n'est pas une simple allusion aux conclusions inattendues ou curieuses; il implique de reconnaître l'importance d'établir des distinctions claires entre les relations sociales *nécessaires* et celles *aléatoires*. Les relations nécessaires sont fondamentalement enracinées dans les structures et les mécanismes sociaux : tout comme le concept d'employé fait nécessairement appel à celui d'employeur, et que le concept de locataire se définit en fonction de celui de propriétaire, la catégorie sociale des « immigrants » est fondamentalement liée aux définitions sociétales de nation, de frontières et de citoyenneté.

Cependant, les conclusions et les expériences précises associées à des relations sociales données sont aléatoires, terme qui fait référence à « tout processus qui intervient entre le déroulement d'un mécanisme général et nécessaire et un contexte particulier » (Jones et Hanham 1995, 195; cf. Sayer 1992). Dans le cas des marchés de l'immigration et de l'habitation, nos conclusions doivent être comprises à la lumière de deux causes de relations aléatoires. D'abord, les phases successives de l'histoire et le développement continu du réseau urbain canadien dans une période de restructuration nationale et transnationale spectaculaire (Simmons et Bourne 2003) contribuent à façonner les efforts déployés par les immigrants pour se loger convenablement. Chacune des trois plus grandes villes canadiennes a connu un développement distinct, modifié par les variations contemporaines touchant à l'âge et aux caractéristiques structurales du parc de logements et à la grille de loyers et de prix à laquelle les nouveaux immigrants sont confrontés (Carter 2005; Ray 1999). Le nombre singulièrement élevé de nouveaux immigrants propriétaires peut être perçu comme une cause d'optimisme. Nous devons toutefois reconnaître la double fonction de l'habitation, fonctions qui sont parfois contradictoires. D'une part, l'habitation a une valeur utilitaire répondant à des besoins non monétaires; il s'agit d'une surface habitable garantissant la sécurité et un milieu de vie pour la famille et la communauté; d'autre part, l'habitation a une valeur d'échange, dont la valeur capitalisée est déterminée par la concurrence ainsi que par des forces régionales, nationales et transnationales liées à la croissance économique et aux taux d'intérêt. Dans certains cas, la valeur d'échange va à l'encontre de la valeur utilitaire : les propriétaires âgés touchant un revenu fixe peu élevé, par exemple, se sentent souvent forcés de vendre lorsque la valeur de leur maison monte en flèche (entraînant une augmentation proportionnelle de l'impôt foncier). Ce genre de dilemme entre la valeur utilitaire et la valeur d'échange s'est intensifié au cours des dernières années avec la confluence de la croissance économique, des faibles taux d'intérêt et de la concurrence accrue sur le marché locatif dans les villes canadiennes en voie de globalisation (Carter 2005; Murdie et Teixeira 2003). Parmi les grandes villes canadiennes, Vancouver est celle où de tels changements sont les plus apparents; elle possède en effet le taux le plus élevé de propriétaires parmi les immigrants sondés dans le cadre de l'ELIC, mais elle est aussi celle qui souffre de la concurrence la plus féroce en matière d'habitation, perçue comme actif financier et moyen de placement. Cette concurrence a fait de Vancouver la ville canadienne au coût de la vie le plus élevé. C'est du moins ce que démontre une enquête internationale récente menée par un consultant, enquête qui, comme on pouvait s'y attendre, a suscité l'apparition de titres alarmants dans les journaux locaux (Anderson 2006). Une telle inflation rappelle l'analyse de l'évolution de la plus-value de l'immobilier au Canada réalisée par Carter (2004, 35), qui parlait d'un

« optimisme prudent », tout en précisant « qu'il est peu probable que, dans l'avenir, l'accès à la propriété constitue un investissement aussi appréciable qu'il l'a été pour de nombreuses personnes dans le passé ».

La vitesse d'adaptation de la plupart des nouveaux arrivants au marché résidentiel reflète une autre cause de relations aléatoires. La politique gouvernementale dans les deux domaines de la sélection et de l'intégration des immigrants joue un rôle crucial. Les priorités définies par les instances fédérales et, dans certains cas, provinciales en ce qui a trait aux catégories d'immigrants contribuent à conditionner le caractère sélectif de l'immigration et la distribution résultante du capital humain, du patrimoine financier et des besoins en matière de logement des nouveaux arrivants et de leur famille. De même, le processus d'intégration est touché par les décisions stratégiques changeantes dans les domaines de l'éducation, de la santé et, bien sûr, du logement à prix abordable (Bunting, Walks et Fillion 2004). Certaines priorités en matière de politique façonnent les programmes s'adressant plus particulièrement aux nouveaux arrivants, alors que d'autres exercent une incidence indirecte par l'intermédiaire de dispositions plus larges touchant au filet de sécurité social et destinées à l'ensemble des populations dans le besoin.

La disponibilité de logements convenant aux besoins des nouveaux arrivants est un élément important de la réussite de l'établissement des immigrants et des réfugiés au Canada (Ley et coll. 2001; Murdie et Teixeira 2003). À court terme du moins, il est impossible de modifier le réseau urbain canadien et sa relation avec les réseaux d'immigration transnationaux en vue d'obtenir des résultats plus favorables en matière de logement. Il est toutefois possible et sage pour divers ordres de gouvernement d'adapter les politiques—par l'entremise de programmes d'établissement, de soutien au logement non marchand et de dispositions élargies en matière d'aide sociale—afin de faciliter la trajectoire suivie en matière de logement par la population diversifiée des nouveaux Canadiens.

Remerciements

Les auteurs aimeraient souligner la contribution financière de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et du Secrétariat national pour les sans-abris. Ils désirent également remercier le personnel du British Columbia Inter-university Research Data Centre (BCIRDC) de leur avoir facilité l'accès aux données de l'*Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada* (ELIC).

Notes

¹ La population cible englobe un peu moins des deux tiers des 250 000 personnes

admises au Canada durant la période visée; le tiers restant (quelque 80 000 personnes) comprend les enfants de même que les immigrants qui ont accompli les formalités de réception au Canada. On estime à 5 200 le nombre d'immigrants reçus depuis l'étranger durant la période de référence et qui ont quitté le pays par la suite. Voir Statistique Canada (2006).

² Cet estimé se fonde sur une inférence approximative effectuée à partir des 4 850 immigrants sondés dans le cadre de l'ELIC et vivant dans des logements de type propriétaire-occupant (et qui ont été reçus entre septembre 2000 et octobre 2001) et le volume total de ventes résidentielles, soit 28 176 propriétés, réalisées au cours de l'année 2001.

Références

- Anderson, F. 2006. Vancouver Housing 'Severely Unaffordable': Survey Ranks City's Affordability Worst in Canada and 15th-Worst Worldwide. *Vancouver Sun* 30 January, B1, B4.
- Balakrishnan, T.R. and Z. Wu. 1992. Home Ownership Patterns and Ethnicity in Selected Canadian Cities. *Canadian Journal of Sociology* 17: 389-403.
- Bunting, T., R.A. Walks, and P. Filion. 2004. The Uneven Geography of Housing Affordability Stress in Canadian Metropolitan Areas. *Housing Studies* 19(3): 361-393.
- Carter, T. 2005. The Influence of Immigration on Global City Housing Markets: The Canadian Perspective. *Urban Policy and Research* 23(3): 265-286.
- Carter, T. 2004. Canadian Housing Prices: The Road to Wealth? *Urban Policy and Research* 22(1): 35-48.
- Carter, T. and C. Polevychok. 2004. *Housing is Good Social Policy*. Ottawa: Canadian Policy Research Networks Inc. http://www.cprn.com/documents/33525_en.pdf (Accessed February 5, 2006).
- Chui, T. 2003. *Longitudinal Survey of Immigrants to Canada: Process, Progress and Prospects*. Ottawa: Statistics Canada.
- Engeland, J., R. Lewis, S. Ehrlich, and J. Che. 2005. *Evolving housing conditions in Canada's census metropolitan areas, 1991-2001*. Ottawa: Statistics Canada. <http://www.statcan.ca/english/research/89-613-MIE/89-613-MIE2004005.pdf> (Accessed February 1, 2006).
- Haan, M. 2005. *The Decline of the Immigrant Homeownership Advantage: Life-Cycle, Declining Fortunes and Changing Housing Careers in Montreal, Toronto and Vancouver, 1981-2001*. Ottawa: Statistics Canada.
- Hiebert, D. 2000. Immigration and the Changing Canadian City. *The Canadian Geographer* 44 (1): 25-43.
- Hiebert, D., S. D'Addario, K. Sherrell, S. Chan. 2005. The Profile of Absolute and Relative Homelessness Among Immigrants, Refugees, and Refugee Claimants in the GVRD. Vancouver: MOSAIC. http://www.mosaicbc.com/The_Profile_of_Absolute_and_Relative_Homelessness.pdf. (Accessed

- February 1, 2006).
- Hiebert, D. G. Creese, I. Lowe Dyck, T. Hutton, D. Ley, G. Pratt, and A.T. McLaren. 1998. *Immigrant Experiences in Greater Vancouver: Focus Group Narratives*. Working Paper No.98-15. Vancouver: Research on Immigration and Integration in the Metropolis (RIIM).
- Jones, J.P. III, and R. Q. Hanham. 1995. Contingency, Realism, and the Expansion Method. *Geographical Analysis* 27(3): 185-207.
- Justus, M. and J.L. MacDonald. 2003. Longitudinal Surveys of Immigrants to Canada. In *Canadian Immigration Policy for the 21st Century*, eds. C.M. Beach, C.M., A.G. Green, and J.G. Reitz, 323-326. Kingston, Ont.: John Deutsch Institute for the Study of Economic Policy.
- Lapointe Consulting Inc. and R. Murdie. 1996. *Housing and Immigration – Immigrants and the Canadian Housing Market: Living Arrangements, Housing Characteristics, and Preferences*. Ottawa: Canada Mortgage and Housing Corporation.
- Laryea, S. 1999. *Housing Ownership Patterns of Immigrants in Canada*. Working Paper No.99-19. Vancouver: Research on Immigration and Integration in the Metropolis (RIIM).
- Ley, D. 1999. Myths and meanings of immigration and the metropolis. *The Canadian Geographer* 43(1): 2-19.
- Ley, D., P. Murphy, K. Olds and B. Randolph. 2001. Immigration and Housing. In *Immigration in Gateway Cities: Sydney and Vancouver in Comparative Perspective*, eds. Ley D. and P. Murphy. *Progress in Planning* 55: 141-152.
- Ley, D., and Tutchener J. 2001. Immigration, globalisation and house prices in Canada's gateway cities. *Housing Studies* 16 (2): 199-223.
- MirafTAB, F. 2000. Sheltering Refugees: The Housing Experiences of Refugees in Metropolitan Vancouver, Canada. *Canadian Journal of Urban Research* 9(1): 42-60.
- Murdie, R. 2002. The Housing Careers of Polish and Somali Newcomers in Toronto's Rental Market. *Housing Studies* 9(4): 183-96.
- Murdie, R. and C. Teixeira. 2003. Towards a Comfortable Neighbourhood and Appropriate Housing: Immigrant Experiences in Toronto. In *The World in a City*, eds. Anisef P. and M. Lamphier, 132-191. Toronto: University of Toronto Press.
- Ornstein, M. D., and R.D. Sharma, R. D. 1983. *Adjustment and Economic Experience of Immigrants in Canada: Analysis of the 1976 Longitudinal Survey of Immigrants*. York University Institute for Behavioral Research, Toronto.
- Peressini, T., and L. McDonald. 2000. Urban Homelessness in Canada. In *Canadian Cities in Transition*, eds. Bunting T. and P. Filion, 525-543. Don

- Mills, ON: Oxford Univ. Press.
- Ray, B. K. 1999. Plural Geographies in Canadian Cities: Interpreting Immigrant Residential Spaces in Toronto and Montreal. *Canadian Journal of Regional Science* 22(1,2): 65-86.
- Ray, B.K., G. Halseth, and B. Johnson. 1997. The Changing 'Face' of the Suburbs: Issues of Ethnicity and Residential Change in Suburban Vancouver. *International Journal of Urban and Regional Research* 21(1): 75-99.
- Ray, B.K., and E.G. Moore. 1991. Access to Homeownership Among Immigrant Groups in Canada. *Canadian Review of Sociology and Anthropology* 28: 1-29.
- Richardson and Lester. 2004. *A Comparison of Australian and Canadian Immigration Policies and Labour Market Outcomes*. Report to the Department of Immigration and Multicultural and Indigenous Affairs. Canberra: The National Institute of Labour Studies, Flinders University. http://www.immi.gov.au/research/publications/comparison_immigration_policies.pdf (Accessed February 1, 2006)
- Sayer, R.A. 1992. *Method in Social Science: A Realist Approach*. Second Edition. New York: Routledge.
- Simmons, J., and L. S. Bourne. 2003. *The Canadian Urban System, 1971-2001: Responses to a Changing World*. Research Bulletin 18. Toronto: Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.
- Skaburskis, A. 1996. Race and Tenure in Toronto. *Urban Studies* 33(2): 223-52.
- Smith, M.P. 2001. *Transnational Urbanism: Locating Globalization*. Oxford: Blackwell.
- Statistics Canada. 2006. *About the Longitudinal Survey of Immigrants to Canada*. Publication 89-614-XIE, first issued 2005. Ottawa: Statistics Canada. <http://www.statcan.ca> (Accessed January 14, 2006).
- Statistics Canada. 2005. *Longitudinal Survey of Immigrants to Canada: A Portrait of Early Settlement Experiences*. Ottawa: Statistics Canada.
- Tilly, C. 1990. Transplanted Networks. In *Immigration Reconsidered: History, Sociology, and Politics*, ed. V. Yans-McLaughlin, 79-95. New York: Oxford University Press.