

# RAPPORT DE RECHERCHE



La situation résidentielle et les besoins en logement des immigrants récents dans la région métropolitaine de Montréal



## LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

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

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

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

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

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

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

*The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Montréal Metropolitan Area/La Situation Résidentielle des Immigrants Récents dans la Région Métropolitaine de Montréal* par Damaris Rose, Annick Germain, et Virginie Ferreira (2006) est le troisième d'une série de cinq volumes pour le projet

## **LA SITUATION ET LES BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENTS DES IMMIGRANTS RECENTS DANS LES RMR DE MONTREAL, TORONTO ET VANCOUVER**

Les autres volumes sont :

Volume 1 : *Immigrants and Housing: A Review of Canadian Literature From 1990 to 2005* par Robert Murdie, Valerie Preston, Sutama Ghosh, Magali Chevalier

Volume 2 : *Aperçu de la situation et des besoins en matière de logements des immigrants récents dans les RMR de Montréal, Toronto et Vancouver* par Daniel Hiebert, Annick Germain, Robert Murdie, Valerie Preston, Jean Renaud, Damaris Rose, Elvin Wyly, Virginie Ferreira, Pablo Mendez et Ann Marie Murnaghan (2006).

Volume 4 : *The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Toronto CMA* par Valerie Preston, Robert Murdie, Ann Marie Murnaghan, (2006).

Volume 5: *The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Vancouver CMA* par Daniel Hiebert, Pablo Mendez et Elvin Wyly (2006).

Les auteurs sont reconnaissants de l'appui financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (agent de projet : Jim Zamprelli) et de la Direction générale du logement et des sans-abri (anciennement connue comme le Secrétariat national pour les sans-abri) de Ressources humaines et Développement social Canada. Le rapport a été complété en collaboration avec Daniel Hiebert, directeur de projet et coordonnateur, Elvin Wyly, et Pablo Mendez (University of British Columbia); Valerie Preston, Robert Murdie, Ann-Marie Murnaghan, Sutama Ghosh et Magali Chevalier (York University); Jean Renaud et Karen Bégin (Université de Montréal).

# LA SITUATION RÉSIDENTIELLE ET LES BESOINS EN LOGEMENT DES IMMIGRANTS RÉCENTS DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

Damaris Rose  
Annick Germain  
Virginie Ferreira

INRS-Urbanisation, Culture et Société  
Institut national de la recherche scientifique

Version finale, soumise à la SCHL, 15 septembre 2006

*Ce rapport fait partie d'un projet plus large intitulé « La situation résidentielle et les besoins en logement des immigrants récents dans les régions métropolitaines de Montréal, Toronto et Vancouver ». Ce projet est financé conjointement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et par l'Initiative nationale pour les sans-abri, sous la responsabilité de Jim Zamprelli (SCHL), comme partie de leur contribution au Projet Metropolis. Le rapport a bénéficié de la collaboration de Daniel Hiebert, directeur et coordonnateur du projet, de Elvin Wyly et Pablo Mendez de l'Université de Colombie britannique, de Valerie Preston, Robert Murdie, Ann Marie Murnaghan, Sutama Ghosh et Magali Chevalier de l'Université York, ainsi que de Jean Renaud et Karine Bégin de l'Université de Montréal.*

## TABLE DES MATIÈRES

Sommaire Exécutif .....	1
Introduction .....	4
Section 1 Immigration, logement et habitat dans la région métropolitaine de Montréal. Mise en perspective .....	7
1.1 Chronologie et caractéristiques des vagues migratoires .....	7
1.2 Localisation des immigrants dans la RMR et caractéristiques des modes d'établissement	12
1.3 Les tendances récentes du marché du logement .....	16
Section 2 Logement et immigration dans la région métropolitaine de Montréal, 1996-2001 ....	22
2.1 Introduction - Les conditions de logement selon les données de recensement .....	22
2.1.1 Période d'arrivée, origine ethnique et statut de minorité visible .....	23
2.1.2 Taille et types de ménages .....	25
2.1.3 Mode d'occupation. Accéder à la propriété .....	28
2.1.4 Revenus des ménages et coûts du logement .....	29
2.2 La situation du logement en 2001 mise en perspective .....	31
2.2.1 Taille et composition des ménages, 1996-2001 .....	31
2.2.2 Modes d'occupation, 1996-2001 .....	32
2.2.3 Revenu des ménages et coûts du logement, 1996-2001 .....	32
2.3 Sommaire .....	34
Section 3 Immigrants à risques, 1996-2001 .....	47
3.1 L'accessibilité financière au logement .....	47
3.1.1 Les propriétaires à risque .....	48
3.1.2 Les locataires à risque .....	49
3.1.3 Les propriétaires et locataires à risques, tendances, 1996-2001 .....	50
3.2 Les ménages « vulnérables » ou la précarité résidentielle extrême .....	51
3.2.1 Les propriétaires vulnérables .....	52

3.2.2 Les locataires vulnérables.....	53
3.3 Sommaire .....	54
Section 4 La situation du logement des nouveaux arrivants au Canada qui s'Établissent dans la région métropolitaine de Montréal : résultats d'une analyse transversale de l'enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada (ELIC), vague 1.....	65
4.1 Premières expériences de logement.....	66
4.1.1 Types de logement et de construction.....	66
4.1.2 Mode d'occupation .....	66
4.1.3 Surpeuplement.....	68
4.1.4 Hétérogénéité des situations selon les groupes de population.....	68
4.2 Trajectoires économiques et situation du logement.....	69
4.2.1 Situation financière .....	69
4.2.2 Le stress pour se loger en fonction du revenu et de l'épargne .....	70
4.2.3 Le stress pour se loger, structure du ménage et type de logement.....	71
4.2.4 Les trajectoires économiques des différents groupes de population .....	71
4.2.5 Le stress pour se loger selon les différentes catégories d'admission d'immigrants ..	72
4.2.6 Les difficultés rencontrées pour trouver un logement .....	72
4.3 Réseaux sociaux et logement .....	73
4.3 Sommaire .....	73
Conclusion.....	85
Références citées .....	90

## LISTE DES TABLEAUX

Section 1 - Tableaux .....	18
Tableau 1.1 : Importance de la population immigrante, Canada et trois régions métropolitaines .....	18
Tableau 1.2 : Immigrants (toutes périodes d'immigration confondues) selon la région ou pays de naissance, 2001, régions métropolitaines de Toronto, Montréal et Vancouver ..	18
Tableau 1.3 : Les 10 pays de naissance en tête de la liste pour les immigrants arrivés dans les années 1990, Montréal, Toronto et Vancouver, 2001.....	19
Tableau 1.4 Évolution du taux de vacance du secteur locatif selon la taille du logement, 1996-2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver .....	20
Tableau 1.5 Évolution des loyers selon la taille du logement, 1996-2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver.....	20
Tableau 1.6 Mises en chantier selon le type de construction, Montréal, 1996-2004.....	21
Tableau 1.7 Mises en chantier selon le segment du marché prévu, Montréal, 1996-2004	21
Section 2 Tableaux .....	36
Tableau 2.1 : Taille moyenne des ménages et type de ménage par période d'immigration et par génération, 2001, Montréal .....	36
Tableau 2.2 : Type et taille moyenne des ménages propriétaires par période d'immigration et par génération, 2001, Montréal .....	37
Tableau 2.3 : Type et taille moyenne des ménages locataires par période d'immigration et par génération 2001, Montréal .....	38
Tableau 2.4 : Type et taille moyenne des ménages par origine ethnique et groupe de minorité visible 2001, Montréal.....	39
Tableau 2.5 : Type de ménage propriétaire par origine ethnique et groupe de minorité visible 2001, Montréal.....	40
Tableau 2.6 : Type de ménage locataire par origine ethnique et groupe de minorité visible, 2001, Montréal.....	41
Tableau 2.7 : Revenu, coûts de logement mensuels et mode de tenure par période d'immigration et génération, 2001, Montréal.....	42

Tableau 2.8: Pourcentage de propriétaires et de locataires par origine ethnique et groupe de minorité visible 2001, Montréal .....	43
Tableau 2.9 : Revenu et coûts mensuels de logement par origine ethnique et groupe de minorité visible, 2001, Montréal.....	44
Tableau 2.10 : Type et taille moyenne des ménages par statut et période d'immigration , 1996, Montréal.....	45
Tableau 2.11: Pourcentage de propriétaires et de locataires par statut et période d'immigration, 1996, Montréal .....	45
Tableau 2.12 : Revenus et coûts mensuels de logement par statut et période d'immigration, 1996, Montréal .....	46
Section 3 Tableaux.....	56
Tableau 3.1 : Revenus et coûts mensuels du logement des propriétaires dépensant au moins 30% de leurs revenus pour se loger, par période d'immigration et par génération, 2001, Montréal .....	56
Tableau 3.2 : Revenus et coûts mensuels moyens de logement des propriétaires dépensant au moins 30% de leurs revenus mensuels pour se loger, par origine ethnique et groupe de minorité visible, 2001, Montréal .....	57
Tableau 3.3 : Revenus et coûts mensuels moyens des locataires dépensant au moins 30% de leurs revenus mensuels pour se loger, par période d'immigration et par génération, 2001, Montréal .....	58
Tableau 3.4 : Revenus et coûts mensuels moyens des locataires dépensant au moins 30% de leurs revenus mensuels pour se loger, par origine ethnique et groupe de minorité visible, , 2001, Montréal .....	59
Tableau 3.5 : Revenus et coûts mensuels du logement pour les ménages dépensant au moins 30% de leurs revenus mensuels pour se loger, par statut et par période d'immigration, 1996, Montréal .....	60
Tableau 3.6 : Revenus et coûts mensuels du logement des propriétaires dépensant au moins 50% de leurs revenus mensuels pour se loger, par statut et période d'immigration, 2001, Montréal .....	61
Tableau 3.7 : Revenus et coûts mensuels du logement des propriétaires dépensant au moins 50% de leurs revenus pour se loger, par origine ethnique et groupe de minorité visible, , 2001, Montréal .....	62



Tableau 3.8 : Revenus et coûts mensuels de logement des locataires dépensant au moins 50% de leurs revenus mensuels pour se loger, par période d'immigration et génération, , 2001, Montréal .....	63
Tableau 3.9 : Revenus et coûts mensuels du logement des locataires dépensant au moins 50% de leurs revenus mensuels pour se loger, par origine ethnique et groupe de minorité visible, 2001, Montréal.....	64
Section 4 Tableaux .....	75
Tableau 4.1: Type de construction dans la RMR de Montréal, selon le recensement de 2001 .....	75
Tableau 4.3: Mode d'occupation dans la RMR de Montréal, 2001 .....	75
Tableau 4.6: Indicateur de surpeuplement dans la RMR de Montréal, 2001 .....	77
Tableau 4.7: Indicateur de surpeuplement par catégorie d'admission dans la RMR de Montréal, 2001 (Colonne %) .....	77
Tableau 4.8: Mode d'occupation par groupe de minorité visible dans la RMR de Montréal, 2001 (ligne %) .....	78
Tableau 4.9: Structure des ménages par groupe de minorité visible dans la RMR de Montréal, 2001 (colonne %).....	78
Tableau 4.10: Indicateur de surpeuplement par groupe de minorité visible dans la RMR de Montréal, 2001 (ligne %) .....	79
Tableau 4.11: Taux d'emploi par RMR, 2001 .....	79
Tableau 4.12: Proportion de revenu dépensée pour le logement par les non propriétaires dans la RMR de Montréal, 2001 .....	80
Tableau 4.13: Proportion du revenu familial dépensé pour le logement par groupe de minorité visible (pour les non-propriétaires uniquement) dans la RMR de Montréal, 2001 (colonne %).....	80
Tableau 4.14: Construction de l'indicateur de stress pour le logement (pour les non propriétaires uniquement), 2001 .....	81
Tableau 4.15: Stress pour le logement dans la RMR de Montréal (pour les non propriétaires uniquement), 2001 .....	81
Tableau 4.16: Stress pour le logement par structure de logement dans la RMR de Montréal (pour les non propriétaires uniquement), 2001 (colonne %).....	82

Tableau 4.17: Stress pour le logement par groupes de minorité visible dans la RMR de Montréal (pour les non propriétaires uniquement), 2001 (colonne %*).....	82
Tableau 4.18: Les trois plus grandes difficultés rencontrées dans la recherche de logement par catégorie d'admission dans la RMR de Montréal, 2001 (ligne %) .....	83
Tableau 4.19: Aide reçue d'un ami pour trouver un logement par regroupement de minorité visible dans la RMR de Montréal, 2001 (ligne %) .....	83
Tableau 4.20: Sources d'aide dans la recherche d'un logement par catégorie d'admission dans la RMR de Montréal, 2001 (colonne %) .....	84

## LISTE DES FIGURES

Figure 1.1 : Immigrants admis au Québec, 1991-1995 et 1996-2000, par catégorie d'admission, (effectifs et pourcentages) .....	9
Figure 1.2 : Diversité des régions de naissance des immigrants, selon la période d'arrivée (indice d'entropie, 13 régions ou pays de naissance) .....	11
Figure 1.3 Population immigrante sur l'ensemble de la population de la région métropolitaine de Montréal, 2001, par secteur de recensement (en %) .....	12
Figure 1.4 : Localisation dans la RMR des ménages montréalais, selon leur statut d'immigration, recensements de 1996 et 2001 .....	13
Figure 1.5 : Part des locataires sur l'ensemble des ménages, région métropolitaine de Montréal, 2001, par secteur de recensement (en %) .....	14
Figure 1.6 : Immigrants arrivés entre 1991 et 2001, sur l'ensemble de la population de la région métropolitaine de Montréal, 2001, par secteur de recensement (en %).....	15

## SOMMAIRE EXÉCUTIF

Ce rapport fait partie d'un projet plus large intitulé « La situation résidentielle et les besoins en logement des immigrants récents dans les régions métropolitaines de Montréal, Toronto et Vancouver » et financé conjointement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et par l'Initiative nationale pour les sans-abri, sous la responsabilité de Jim Zamprelli (SCHL), comme partie de leur contribution au Projet Metropolis.

Le présent rapport porte sur une analyse détaillée de la situation du logement des immigrants dans la région métropolitaine de Montréal, basée sur l'exploitation de nouvelles sources de données. Dans une première section faisant office de mise en contexte, on retrace brièvement l'histoire de l'immigration à Montréal ainsi que les tendances récentes du marché du logement montréalais. Montréal se démarque de Toronto et de Vancouver à plusieurs égards : Montréal reçoit des volumes plus modestes; l'Europe demeure une région d'origine très importante mais en même temps les régions de provenance des immigrants sont plus diversifiées.

L'insertion résidentielle des immigrants est extrêmement variée et reflète en partie les caractéristiques du marché résidentiel montréalais : stock résidentiel de moyenne densité, prédominance de locataires jusqu'à récemment, taux relativement élevé d'inoccupation et coût relativement modeste des logements comparés aux marchés de Toronto et Vancouver. Mais à la fin des années 1990, les taux d'inoccupation se mettent à chuter de manière drastique dans plusieurs segments du secteur locatif et on note partout une augmentation des loyers moyens.

Les deuxième et troisième sections sont basées sur l'exploitation des compilations spéciales du recensement de 2001 (que Statistique Canada met à la disposition des chercheurs affiliés au Projet Metropolis) et sur des comparaisons avec les données de recensement de 1996. Montréal se distingue des deux autres métropoles canadiennes sur plusieurs plans. Notre analyse fait ressortir l'importance des traits particuliers des ménages immigrants à Montréal, à savoir leur taille inférieure, la rareté des ménages multifamiliaux ainsi que la prédominance des ménages non familiaux. Sur certains plans, de fortes variations caractérisent la situation des immigrants au chapitre de l'appartenance aux minorités visibles et de l'origine ethnique : taille supérieure des ménages d'Asie du Sud, surreprésentation des familles monoparentales chez les locataires noirs et latino-américains, etc. Mais l'analyse révèle aussi les énormes disparités à l'intérieur des deux grandes catégories de *minorités visibles* et d'*origine ethnique*

*européenne*, tant et si bien qu'il s'avère souvent abusif de contraster globalement la situation des minorités visibles et celle des immigrants d'origine ethnique européenne.

Les tendances récentes qui affectent les conditions de logement des ménages immigrants sont également intéressantes à décortiquer. Chez les immigrants récents, le taux de propriété est très faible et n'a pas augmenté. Mentionnons le fait que de façon plus générale, le taux de propriété des Canadiens de naissance a rejoint celui des immigrants en 2001. Quant immigrants récents locataires, de 1996 à 2001 ils semblent avoir amélioré leur position relative par rapport à l'ensemble des locataires montréalais au chapitre des dépenses de logement, connaissant ainsi une situation inverse de celle des immigrants propriétaires. Mais les très fortes augmentations de loyer qui frappent tous les Montréalais ces dernières années risquent de faire très mal aux immigrants récents que des revenus beaucoup plus faibles que la moyenne rendent vulnérables.

La section 3 consacrée aux immigrants qui risquent d'avoir un problème d'accessibilité financière : 23 % des immigrants propriétaires et 40 % des immigrants locataires dépensent au moins 30 % de leur revenu avant impôt pour se loger. Un petit nombre de propriétaires, soit 6 %, mais presque le cinquième des locataires (18 %) connaissent une très grande précarité résidentielle car ils dépensent plus de 50% et plus de leurs revenus pour le logement. Le portrait change lorsque l'on tient compte de la période d'immigration et de l'origine ethnique ainsi que du statut de minorité visible. On constate souvent des différences importantes d'une minorité visible à une autre, et les propriétaires qui font partie des minorités visibles ne sont pas tous désavantagés au plan de l'accessibilité financière par rapport aux groupes d'origines européennes.

L'information tirée de la première vague de l'*Enquête longitudinale sur les immigrants au Canada* (ELIC), enquête menée par Statistique Canada et Citoyenneté Immigration Canada sur un échantillon représentatif d'immigrants arrivés au Canada entre octobre 2000 et septembre 2001, nous permet ensuite de raffiner le portrait de la situation du logement en examinant la situation résidentielle environ 6 mois après leur arrivée, et en le complétant notamment par des informations inédites sur le montant des épargnes, sur les réseaux sociaux et la catégorie d'admission des nouveaux arrivants. Dans cette quatrième section, notre analyse nous conduit à des résultats particulièrement frappants, certains pouvant être qualifiés d'encourageants, d'autres étant plutôt préoccupants. Du côté des bonnes nouvelles, on a constaté que la vaste majorité des nouveaux arrivants à Montréal ont déjà un réseau social au Canada lorsqu'ils arrivent au pays, et qu'ils peuvent mobiliser ce réseau pour surmonter leurs premières difficultés à se loger. Sans surprise cependant, on aura noté qu'après six mois, ils sont toujours locataires. Le taux d'accès à la propriété est beaucoup plus bas à Montréal qu'à Toronto ou Vancouver. En ce qui concerne les caractéristiques démographiques et les

conditions de vie, les nouveaux arrivants à Montréal sont plus jeunes, plus susceptibles d'être seuls et de ne pas vivre dans un ménage multifamilial. De plus hauts taux de stress extrême concernant le logement (indice calculé à partir de la proportion du revenu consacrée au logement ainsi que les épargnes possédées au moment de l'enquête) les distinguent aussi des nouveaux arrivants de Toronto et de Vancouver. Plus d'un tiers des répondants éprouvent un stress extrême. De plus, un cinquième des répondants se retrouvent dans des conditions de surpeuplement. La vaste majorité des nouveaux arrivants trouvent rapidement un logement. Il est intéressant de noter que parmi ceux qui déclarent avoir éprouvé des difficultés à trouver du logement, ceux qui mentionnent l'incapacité à trouver un garant qui co-signe leur bail ou les difficultés à obtenir du crédit sont aussi nombreux que ceux qui évoquent les coûts élevés du logement. Il faudrait de toute évidence faire plus de recherches pour explorer, dans le cas de Montréal, tout l'éventail des barrières auxquelles se heurtent les nouveaux arrivants qui tentent de faire leur place sur le marché du logement locatif. Les vagues subséquentes de l'ELIC permettront de suivre l'évolution des conditions de logement des nouveaux Montréalais deux et quatre ans après leur arrivée.

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

## INTRODUCTION

L'accès à un logement adéquat, convenable et abordable représente une étape essentielle dans le processus d'intégration des immigrants qui cherchent un endroit pour vivre, avant de s'enquérir des formations linguistiques et à l'emploi disponibles, ainsi que des filières éducatives pour leurs enfants et des possibilités d'emploi (Lapointe 1996, Murdie et al. 2005). Le logement est aussi un indicateur de qualité de vie important, qui peut avoir un impact sur la santé, les relations sociales, la participation civique, les activités économiques et le bien-être général des immigrants (Engeland et Lewis 2005).

Compte tenu de l'importance du logement pour l'inclusion des immigrants et des réfugiés dans la société canadienne, un corpus grandissant de recherches a porté sur l'accès au logement à différentes étapes du processus d'intégration, sur les trajectoires résidentielles et sur l'accessibilité à la propriété. Dans le contexte de notre projet de recherche, intitulé « Explorer la situation résidentielle et les besoins en logement des immigrants récents au Canada » un autre rapport, *Immigrants and Housing: A Review of Canadian Literature from 1990 to 2005 (2006)*, par Robert Murdie, Valerie Preston, Magali Chevalier et Sutama Ghosh, est consacré à une revue détaillée de la littérature.

Le présent rapport porte sur un deuxième aspect du projet, soit une analyse détaillée de la situation du logement des immigrants dans la région métropolitaine de Montréal. Deux rapports additionnels couvrent les régions métropolitaines de Toronto (*The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Toronto CMA*, par Valerie Preston, Robert Murdie et Ann Marie Murnaghan, 2006) et de Vancouver (*The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Vancouver CMA*, par Daniel Hiebert, Pablo Mendez et Elvin Wyly, 2006). Nous avons traité séparément les trois régions métropolitaines, compte tenu des variations importantes dans les profils d'immigration et dans les marchés du logement de ces trois métropoles. Chacune a une histoire de l'immigration bien particulière et il en va de même avec la géographie de l'établissement des immigrants. À leur arrivée dans chacune des métropoles, les immigrants rencontrent des sous-marchés du logement distincts et spécifiques (SCHL 2005), ce qui a une incidence sur les modèles d'établissement des immigrants, les opportunités et les défis en matière d'habitation n'étant pas les mêmes d'une métropole à l'autre. Le présent rapport explore la situation du logement des immigrants à Montréal. Le dernier rapport du projet s'intitule *The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Montréal, Toronto and Vancouver CMAs: An Overview*, et est rédigé par Dan Hiebert avec l'ensemble des membres de l'équipe (2006). Il consiste en une analyse comparative des principaux résultats dans les trois métropoles.

Quatre thèmes seront examinés, en exploitant de nouvelles sources de données. Il convient d'abord de retracer l'histoire de l'immigration à Montréal ainsi que les tendances récentes du marché du logement montréalais. Il s'agit en effet de mettre en contexte ce que les immigrants trouvent sur le marché du logement à leur arrivée à Montréal.

Nous examinerons ensuite les conditions de logement actuelles des immigrants dans la région métropolitaine, en les mettant en relation avec les statuts d'immigration, la période d'arrivée, ainsi qu'avec l'origine ethnique et le statut de minorité visible. En prenant appui sur des compilations spéciales du recensement de 2001 (que Statistique Canada met à la disposition des chercheurs affiliés au Projet Metropolis) et sur des comparaisons avec les données de recensement de 1996 lorsqu'elles étaient disponibles, nous regardons comment la situation du logement des immigrants diffère de celle des enfants d'immigrants et d'autres natifs du Canada. Nous regardons également les variations de cette situation selon la période d'arrivée, les coûts du logement et le revenu. En désagrégeant davantage les données sur la population immigrante, nous explorons aussi les différences selon l'origine ethnique et le statut de minorité visible.

Après avoir décrit l'accès à la propriété, nous faisons une analyse détaillée des résidents de Montréal, pour qui le logement n'est pas abordable. En suivant les conventions développées par la SCHL en 2004, nous examinons les coûts du logement et les revenus des ménages des immigrants qui dépensent au moins 30 % de leur revenu avant impôt pour se loger, ainsi que la situation d'un plus petit groupe d'immigrants qui dépensent au moins 50 % de leur revenu pour se loger. Ici aussi nous désagrégeons les données sur les immigrants selon la période d'arrivée, le statut d'immigration, l'origine ethnique et le statut de minorité visible.

L'information tirée de la première vague de l'Enquête longitudinale sur les immigrants au Canada (ELIC), enquête menée par Statistique Canada et Citoyenneté Immigration Canada sur un échantillon représentatif d'immigrants arrivés au Canada entre octobre 2000 et septembre 2001, nous permet d'étudier comment les immigrants les plus récents trouvent un logement et de voir si leurs conditions de logement sont abordables, adéquates et convenables. Les données de l'ELIC nous permettent également de différencier les immigrants selon leur statut d'immigration -une information non colligée dans le recensement. Les recherches existantes, basées sur des études de cas ou sur une enquête menée dans une seule ville (Renaud 2003; Rose et Ray 2001; Murdie 2005; Bezanson 2003), laissent entendre que les réfugiés et les revendicateurs du statut de réfugié ont plus de difficultés que les autres catégories d'immigrants à trouver un logement adéquat. L'échantillon de l'ELIC contient des réfugiés sélectionnés outre-mer mais pas de revendicateurs du statut de réfugié ou d'autres personnes dont les documents d'immigration sont établis à partir du Canada. L'information de l'ELIC nous permet d'explorer les liens existant entre les statuts d'immigration et la situation

du logement dans une région métropolitaine, de relier ces résultats à la situation du marché du logement local et de situer ces résultats dans un contexte comparatif.



# SECTION 1

## IMMIGRATION, LOGEMENT ET HABITAT DANS LA RÉGION METROPOLITAINE DE MONTRÉAL. MISE EN PERSPECTIVE

### 1.1 Chronologie et caractéristiques des vagues migratoires

L'histoire de l'immigration montréalaise (pour plus de détails, voir Germain et Rose 2000 : 216-236), est, à ses débuts, sensiblement rythmée par les mêmes facteurs que dans les deux autres métropoles. Mentionnons à ce titre la politique canadienne de recrutement d'immigrants pour travailler dans des secteurs précis de l'économie, tout en freinant l'établissement permanent des populations non européennes, ainsi que le contexte géopolitique de guerres et de persécutions dans certaines régions de l'Europe. Au début du 20<sup>e</sup> siècle, seulement 6 % des Montréalais s'identifiaient à une origine ethnique autre que française (61 %) ou britannique (34 %), même si des noyaux de communautés d'immigrants juifs, chinois et noirs, ces deux derniers préfigurant ce qu'on appellera plus tard « les minorités visibles », s'étaient déjà formés. Au cours des trois premières décennies du siècle, le profil ethnoculturel de Montréal se diversifie tout en demeurant essentiellement européen. C'est pendant cette période que la communauté italienne (qui occupe encore de nos jours le troisième rang au plan des origines ethniques des Montréalais) commence à s'y installer en grand nombre. Après la deuxième guerre mondiale et jusque dans les années soixante-dix, l'immigration sera encore essentiellement d'origine européenne, souvent rurale et peu qualifiée, ce qui n'empêche pas ces immigrants italiens, grecs, portugais, ukrainiens de rapidement faire leur place dans la ville, en investissant des secteurs économiques bien précis. Jusqu'au milieu des années 1980, la population immigrée affichera d'ailleurs une réussite économique souvent supérieure à celle des Montréalais nés au Canada.

Comme dans les autres métropoles canadiennes, la réforme des politiques fédérales d'immigration au milieu des années soixante va complètement changer le profil de l'immigration à Montréal. Rappelons qu'il s'agit de l'abolition de la sélection des immigrants selon leur origine ethnoraciale au profit d'une politique basée sur trois principes : le recrutement du capital humain à l'aide du « système de points », la réunification familiale et le respect des obligations du Canada envers les réfugiés au sens des Conventions de Genève. En outre, l'immigration est de plus en plus perçue non seulement comme un atout au plan économique mais aussi comme un pilier de la croissance démographique du pays; on assiste

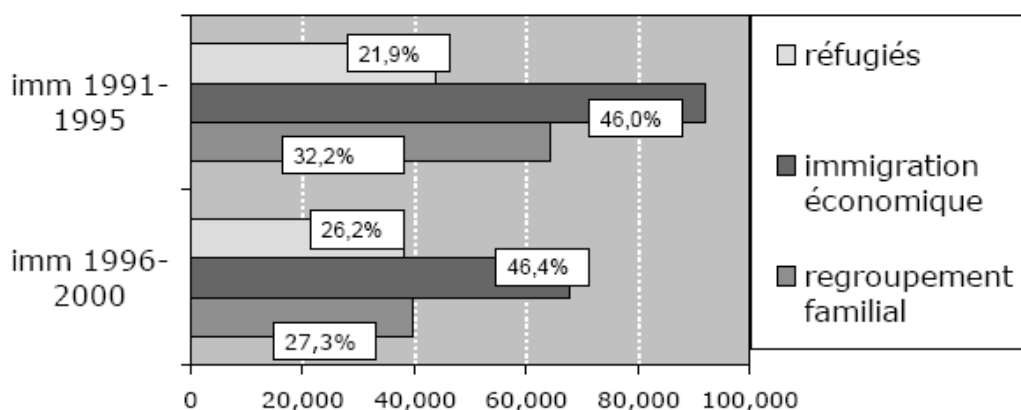
ainsi à partir des années 1980 à l'augmentation régulière des cibles annuelles définies par les gouvernements quant au nombre d'immigrants souhaitable.

Toutefois, si à partir des années 1970 les cohortes de nouveaux immigrants s'établissant à Montréal deviennent, comme dans les autres métropoles, de plus en plus diversifiées au plan des pays de naissance, Montréal se démarque de Toronto et de Vancouver à plusieurs égards. En premier lieu, Montréal reçoit des volumes plus modestes qui feront que la proportion des immigrants dans la population totale y sera plus faible (voir le tableau 1.1). En second lieu, l'Europe demeure une région d'origine beaucoup plus importante qu'elle ne l'est dans les deux autres métropoles (voir le tableau 1.2), ce qui est en grande partie attribuable à l'importance de la France au sein des dix premiers pays de naissance des immigrants récents (voir le tableau 1.3). En troisième lieu, certains pays et régions de naissance peu représentés au sein de l'immigration à Toronto et Vancouver fournissent des contingents importants d'immigrants en sol montréalais : c'est notamment le cas d'Haïti et des pays du Maghreb (Afrique du Nord), sans oublier le Liban. Ces divergences ont pour effet de modifier considérablement le profil des minorités visibles montréalaises, comparé à celui du Canada en général, ce qui s'explique en bonne partie par le contexte particulier dans lequel se déroule l'immigration au Québec depuis les années 1970. Le Québec dispose en effet depuis 1978 d'un pouvoir de sélection des immigrants des catégories économiques ainsi que d'un contrôle partiel sur la sélection des réfugiés. Dans le but de favoriser l'intégration des immigrants dans une société à prédominance francophone, le Québec fait des efforts particuliers de recrutement des immigrants non seulement dans les pays européens francophones mais aussi dans les ex-colonies françaises (même si, par exemple, les immigrants venant des campagnes pauvres d'Haïti ces dernières années sont créolophones, ce qui n'était pas le cas des élites urbaines fortement scolarisées qui ont fui la dictature dans les années 1970). En résumé, l'histoire de l'immigration à Montréal et des politiques des dernières décennies fait qu'en 2001, « parmi tous les immigrants vivant à Montréal, sans égard à leur date d'arrivée au Canada, l'Italie, la France et la Grèce figuraient parmi les cinq pays sources en tête de liste, [ainsi que] Haïti et le Liban » (Statistique Canada 2003b : 24). À Montréal en 2001, un peu moins de la moitié de la population immigrante fait partie d'une minorité visible, tandis qu'à Toronto et à Vancouver cette proportion dépasse 70 %. Chez ces immigrants des minorités visibles, le groupe le plus important à Montréal est le groupe Noir (25 %) suivi du groupe Arabe (16 %), alors qu'à Toronto les deux groupes les plus importants sont le groupe Sud-Asiatique (29 %) et Chinois (26 %), et à Vancouver, le groupe Chinois (51 %) dépasse de loin le groupe Sud-Asiatique (20 %) (Statistique Canada, recensement de 2001, *Tableaux croisés de base*, 97F0010XCB01003.IVT).

En dépit de son pouvoir de sélection, le Québec n'a jamais réussi à augmenter sa part de l'immigration canadienne. Ceci s'expliquerait en partie par la stagnation économique

régnant à Montréal jusqu'au milieu des années 1990, ainsi que par le bassin relativement restreint d'immigrants potentiels susceptibles de s'installer dans une société à prédominance francophone. Le pourcentage d'immigrants dans la population montréalaise rejoint la moyenne canadienne plutôt que de ressembler aux proportions observées à Toronto et à Vancouver. En fait, les immigrants qui se sont installés à Montréal pendant les années 1990 ne représentent que 6,4 % de la population totale de la région métropolitaine (contre 17 % à Toronto et 16,5 % à Vancouver). Au plan des effectifs, le nombre d'immigrants admis au Québec a diminué entre 1996 et 2000 par rapport à la période 1991-1995. Si l'on décompose les changements entre la première et dernière moitié de la décennie selon les catégories d'admission, on observe des baisses importantes dans le nombre d'admis dans les catégories immigrant économique et réunification familiale, et une baisse légère dans les admissions de réfugiés (voir la figure 1.1). De fait, pendant les années 1990, la proportion d'immigrants économiques n'était pas en croissance au Québec, contrairement aux tendances au Canada en général (41 % en 1990-1994 et 54 % en 1995-1999, selon la figure 3 dans Picot et Hou 2003). Ce n'est qu'à partir de l'an 2000 que s'amorce le rattrapage du Québec à cet égard, selon les données de CIC. De plus, les immigrants investisseurs sont moins nombreux au Québec (surtout si l'on considère leur rétention). Rappelons que la littérature existante montre qu'à toute chose égale par ailleurs, l'insertion économique est moins difficile chez les immigrants admis dans la catégorie économique et ils gagnent d'ailleurs des salaires plus élevés (Dougherty 1999 cité par Picot et Hou 2003).

Figure 1.1 :  
Immigrants admis au Québec, 1991-1995 et 1996-2000, par catégorie d'admission,  
(effectifs et pourcentages)



Source : Rose et al. 2004 (calculs et présentation des auteurs à partir de données du l'Institut de la statistique du Québec). Note : Les totaux ne sont pas les mêmes que ceux de Statistique Canada.

Par contre, la part des réfugiés a augmenté entre la première et deuxième moitié des années 1990<sup>1</sup>. Que nous disent les données basées sur les fichiers d'admission des résidents permanents dans les métropoles canadiennes ? Pendant la période 1999-2001 (Citoyenneté et Immigration Canada 2002), à Montréal, la part des réfugiés dans les admissions (20 %) est plus élevée qu'à Toronto (9 %) et à Vancouver (6 %), en dépit des efforts des intervenants québécois pour en diriger un bon nombre vers d'autres régions du Québec en vertu de la politique de régionalisation. La part plus importante de réfugiés dans l'immigration récente au Québec est sans doute un autre facteur contribuant à la plus grande diversité des pays d'origine des nouveaux Montréalais, par rapport aux autres métropoles. La littérature existante indique qu'à toute chose égale par ailleurs, les réfugiés auraient plus de difficultés à se loger convenablement au cours des premiers mois, voire années d'établissement, leur réseau familial étant plus fragmenté géographiquement et leur insertion économique plus précaire (McAll et Tremblay, 1996; Renaud et Gingras, 1998). Enfin, Montréal a abrité 42 491 demandeurs (adultes) d'asile de 1994 à 2003. Si l'on tient compte des tailles respectives des villes, ce chiffre est comparable à celui de Toronto (64 773) et beaucoup plus élevé qu'à Vancouver (8 342) (Citoyenneté et Immigration Canada 2005). Ce groupe est parmi les plus vulnérables en ce qui concerne l'accessibilité financière au logement, comme l'a démontré une étude portant sur des demandeurs d'asile arrivés à Montréal en 1994 (Rose et Ray 2002).

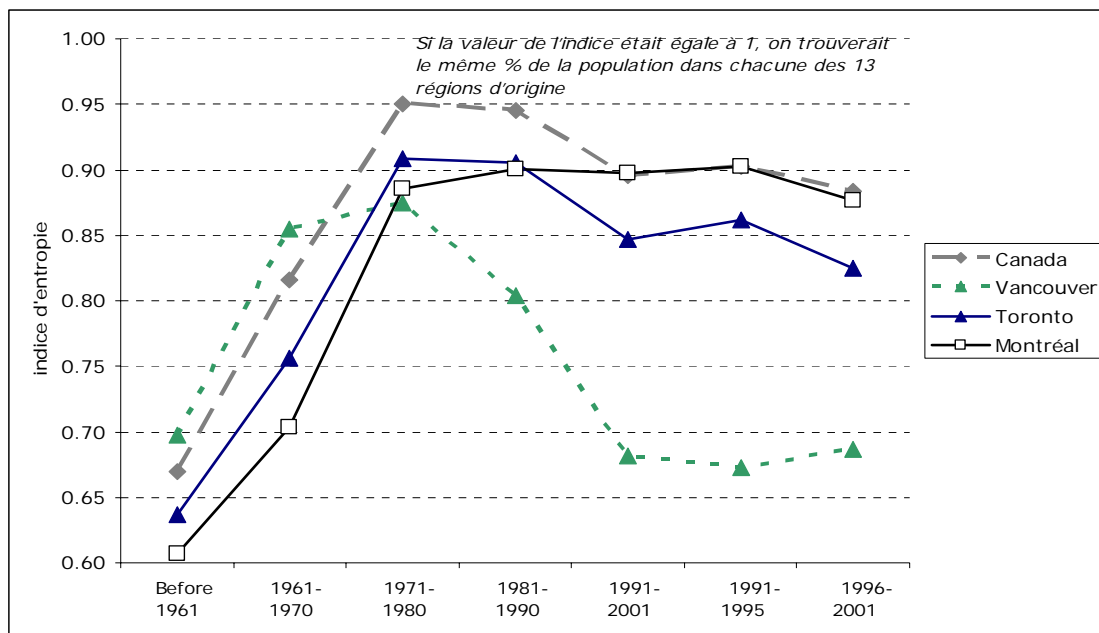
Les circonstances et tendances décrites plus haut ont contribué à faire en sorte que Montréal se démarque des deux autres métropoles par une plus grande diversité des pays et régions de provenance. C'est du moins ce qui ressort des deux constats obtenus en calculant la part des 10 premiers pays de naissance chez les nouveaux immigrants (voir le tableau 1.3), ainsi qu'en calculant un indice de la diversité des régions de naissance pour les cohortes successives de nouveaux arrivants dans chacune des trois métropoles (il s'agit de l'indice d'entropie; voir la figure 1.2). Ceci pourrait avoir un impact sur les modes d'insertion résidentielle des nouveaux arrivants dans la mesure où les réseaux sociaux et institutions dits mono-ethniques seraient moins développés (sauf dans le cas de communautés faisant usage de l'Internet); il faut d'ailleurs rappeler que le Gouvernement du Québec a effectué un virage

---

<sup>1</sup> Les raisons pour lesquelles, à Montréal, les réfugiés ont régulièrement au cours des deux dernières décennies formé un pourcentage plus élevé de tous les immigrants en comparaison avec Toronto et Vancouver mériteraient d'être creusées davantage. Ces raisons ont sans doute varié dans le temps. Il est cependant important de rappeler que le Gouvernement du Québec possède des pouvoirs de sélection des réfugiés qui font leur demande outremer. (réfugiés selon les Conventions de Genève ainsi que ceux admis pour raisons humanitaires). Ceci peut avoir à l'occasion affecté la distribution selon le pays d'origine des réfugiés pré-sélectionnés. De plus, dans les années 1990, lorsque la part de l'immigration admise au Québec représentait 16% de l'immigration canadienne, un tiers des demandes de statut de réfugié faites en sol canadien provenait des points d'entrée situés sur le territoire de la province du Québec (Québec, MRCI 2000). Or, les demandes du statut de réfugié faites au Canada tombent entièrement sous juridiction fédérale.

du culturel au civique (Helly, Lavallée et McAndrew 2000) en cessant de subventionner les associations mono-ethniques.

Figure 1.2 :  
Diversité des régions de naissance des immigrants, selon la période d'arrivée (indice d'entropie, 13 régions ou pays de naissance)



Source: Statistique Canada, recensement de 2001, *Tableaux croisés de base*, 95F0358XCB01004.IVT<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Nous remercions notre collègue Philippe Apparicio (INRS-UCS) pour cette série de calculs effectués aux fins du présent rapport.

## 1.2 Localisation des immigrants dans la RMR et caractéristiques des modes d'établissement

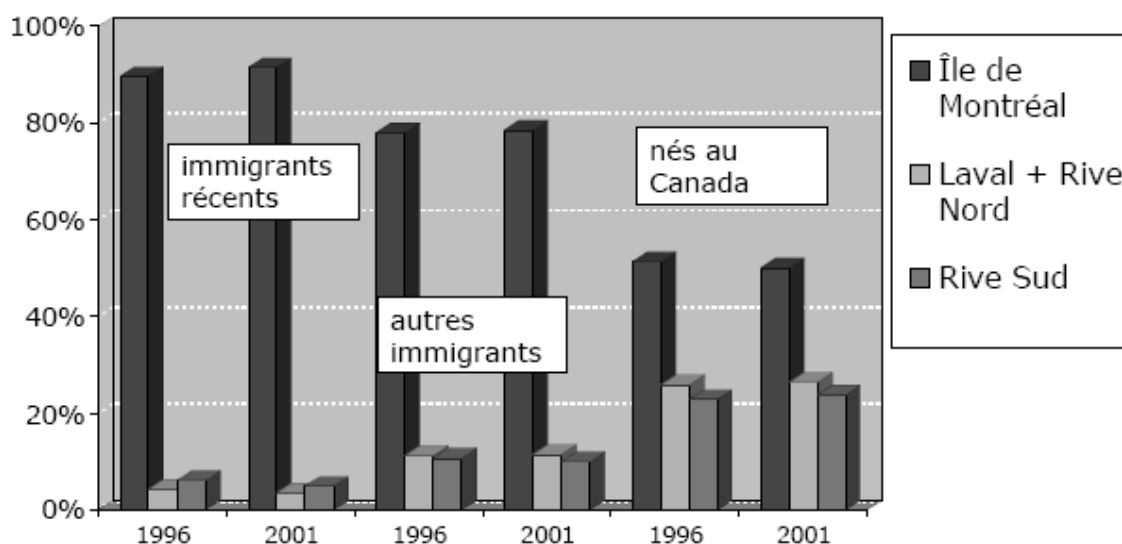
Figure 1.3  
Population immigrante sur l'ensemble de la population de la région métropolitaine de Montréal, 2001, par secteur de recensement (en %)



Rappelons d'abord que les 9/10 de l'immigration admise au Québec sont concentrés dans la métropole, cette concentration n'ayant pas d'équivalent à Toronto ou à Vancouver. Bien plus, comme le montre la Figure 1.3, les immigrants sont largement concentrés au cœur de la région, sur l'île de Montréal ainsi que sur les rives adjacentes. Cette distribution spatiale dans la région métropolitaine a changé avec le temps et ici encore Montréal tend à suivre des tendances différentes que celles observées à Toronto ou Vancouver dans les années récentes. Si les immigrants d'abord concentrés au centre-ville tendent à gagner les périphéries au gré de leur mobilité sociale, cet étalement spatial est bien modeste (7 immigrants sur 10 admis au Québec habitent l'île de Montréal) si on le compare aux banlieues immigrantes de Toronto et de Vancouver, même chez les immigrants sud-européens établis d'assez longue date. Les jeunes (35 ans et moins) chefs de ménage immigrants, étudiés en 1996, sont moins attirés par les secteurs de banlieue éloignés que leurs homologues nés au Canada; même lorsqu'ils sont propriétaires ils sont beaucoup plus susceptibles d'opter pour l'ancienne ville de Montréal ou pour un quartier de banlieue sur l'île (Séguin et al. 2003 : tableau 2.3). Ceux qui ont fait le passage du quartier central à la banlieue se sont installés dans les banlieues SUR l'île ainsi que

dans certains secteurs jouxtant directement celle-ci, notamment Chomedey (à Laval) et Brossard (sur la Rive Sud). À Laval, la croissance de l'immigration a nettement ralenti entre les deux derniers recensements, ce qui laisse supposer que moins de ménages immigrants ont quitté l'île pour cette banlieue (Germain *et al.*, 2005). Quant aux ménages dont le soutien est un immigrant récent (ayant résidé moins de 5 ans au Canada), la tendance à s'implanter directement en banlieue périphérique est devenue presque inexistante à Montréal; elle a même diminué entre la première et la deuxième moitié des années 1990 (voir la figure 1.4). Ce phénomène est sans doute lié à la diminution du taux de propriété chez ce groupe (voir plus loin), l'offre de logements locatifs étant plus abondante sur l'île de Montréal qu'ailleurs dans la région métropolitaine, comme l'indique la figure 1.5.

Figure 1.4 :  
Localisation dans la RMR des ménages montréalais, selon leur statut d'immigration, recensements de 1996 et 2001



Source: Rose et al. 2004 (calculs et présentation des auteurs à partir d'une compilation spéciale du Recensement de 2001 de Statistique Canada (Données-échantillon 20 %) obtenue par la Société d'habitation du Québec.

Figure 1.5 :  
Part des locataires sur l'ensemble des ménages, région métropolitaine de Montréal, 2001,  
par secteur de recensement (en %)



Si on observe ces dernières années l'essor de nouveaux quartiers d'immigration vers lesquels se dirigent les nouveaux arrivants, ils se situent pour la plupart dans le prolongement des quartiers plus anciens. La figure 1.6 illustre la géographie de l'immigration récente : ce sont les quartiers du centre et du centre-nord qui captent le gros des nouveaux arrivants, mais cette concentration s'étale aussi désormais vers l'est, alors que traditionnellement les immigrants s'établissaient plutôt à l'ouest des quartiers de la majorité francophone. La concentration de l'immigration sur l'île et son étalement pendant longtemps modeste sur celle-ci conjugués à une forte diversité des pays de provenance se sont traduits par la multiplication de quartiers fortement multiethniques, autant dans les secteurs aisés que dans les secteurs défavorisés. Ce fort niveau de diversité ethnoculturelle a été documenté à l'aide d'indices statistiques (Leloup et al., à paraître) mais nous ne disposons pas de bases de données spatialisées permettant de comparer Montréal avec les deux autres métropoles à cet égard.



Figure 1.6 :  
Immigrants arrivés entre 1991 et 2001, sur l'ensemble de la population de la région  
métropolitaine de Montréal, 2001, par secteur de recensement (en %)



L'insertion résidentielle des immigrants est donc extrêmement variée et reflète en partie les caractéristiques du marché résidentiel montréalais : un marché largement locatif, peu coûteux, de qualité modeste jouxtant des segments de maisons unifamiliales plus huppés. Les vagues d'immigration européenne d'après-guerre se sont concentrées dans l'habitat typiquement montréalais : le « plex ». Cet habitat constitué de logements construits avant la deuxième guerre mondiale dans de petits immeubles de deux ou trois étages en rangée, dont le rez-de-chaussée était souvent habité par le propriétaire, représentait l'habitat ouvrier typique des quartiers centraux. De prix abordable, cet habitat longtemps dénigré a été investi et réhabilité par des groupes d'immigrants (provenant notamment d'Europe du Sud) dans des secteurs aujourd'hui en gentrification. Ils ont ainsi pavé la voie à une valorisation du statut de propriétaire dans une ville dominée longtemps par le statut de locataire (Choko et Harris 1990). De fait, à Montréal, les immigrants sont plus souvent propriétaires que les natifs, mais la différence tend à s'estomper. Entre 1986 et 1996 on constate un recul du taux de propriété chez les jeunes ménages immigrants alors que leurs homologues natifs affichent des gains (Séguin et al. 2003) et les données de 2001 (tous âges confondus mais ventilées selon la période d'immigration) signalent que le taux de propriété des ménages nés au Canada est sur le point

de dépasser ceux des immigrants établis au Canada depuis cinq ans et plus (Rose et al. 2004). On constate de fait une baisse légère du taux de propriété chez ce groupe ainsi que chez les immigrants récents dont le taux de propriété est déjà très faible (11,3 % en 1996, 10,8 % en 2001) (Rose et al. 2004).

Grosso modo, les immigrants et réfugiés des vagues succédant aux vagues dominées par l'immigration sud- et est-européenne se sont aussi établis dans une partie plus médiocre du parc résidentiel : les « *walk-ups* » construits après la guerre dans les quartiers plus périphériques, comme Côte-des-Neiges ou Saint-Laurent. Au début des années 1990, on va aussi voir une concentration immigrante de plus en plus importante dans les ensembles du parc de HLM réservés aux familles : les immigrants représentent 40 % des ménages ayant obtenu un logement entre 1999 et 2002, la moitié des nouveaux locataires dans les logements pour famille et la quasi-totalité des locataires de logements d'au moins 4 chambres sont immigrants (Bernèche 2005). Deux facteurs vont précipiter le mouvement. Dans un premier temps, la levée du loyer plafond en 1982 décidée par le Gouvernement du Québec a pour effet d'éliminer toute mixité sociale dans les ensembles de HLM et de les réserver aux plus démunis. Dans un deuxième temps, la pénurie de grands logements dans le parc locatif privé handicape les familles immigrantes plus que les familles non immigrantes parce que le taux de natalité de ces derniers est à la baisse alors que la population immigrante comprend un nombre important de familles nombreuses, plus particulièrement chez certains groupes de minorités visibles. Mentionnons toutefois que les édifices de HLM à Montréal - contrairement au cas de Toronto - sont de petites et moyennes tailles et qu'il y a peu de plans d'ensemble dépassant 300 logements.

À l'autre bout de l'échelle sociale, les familles immigrantes investissent aussi des maisons unifamiliales dans les banlieues de classe moyenne (comme Dollard-des-Ormeaux) ou supérieures (Westmount, Ville Mont-Royal), ou les quelques tours résidentielles (logements locatifs et en copropriété) qui bordent des quartiers comme Côte-Saint-Luc ou Saint-Laurent.

### 1.3 Les tendances récentes du marché du logement

Ce portrait doit toutefois être remis en perspective en fonction de l'évolution du marché du logement. Car si, à la différence de Toronto et Vancouver, Montréal a souvent connu des taux d'inoccupation relativement élevés qui, combinés au coût peu élevé du logement, faisaient en sorte qu'il était relativement facile pour un nouvel arrivant de se loger à bon compte, les années récentes correspondent à un virage majeur (Communauté métropolitaine de Montréal 2006 : 33). À la fin des années 1990, les taux d'inoccupation se mettent à chuter de manière drastique dans plusieurs segments du secteur locatif.

De 1996 à 2001 les taux d'inoccupation des logements s'effondrent à Montréal dans toutes les catégories du locatif, y compris dans la catégorie des logements de trois chambres et plus où il était pourtant plus bas (3,5 % en 1996) que dans les logements plus petits (au-delà de 5 %) (voir le **tableau 1.4**). Pendant ce temps, le marché déjà tendu à Toronto et Vancouver se resserre encore. Dans les années récentes, le taux d'inoccupation sur le marché montréalais remonte plus lentement (1,5 % en 2004) qu'à Toronto (4,4 %) et dépasse très légèrement celui de Vancouver (1,3 %) (SCHL 1997-2005, tableau 25).

En même temps, on note partout une augmentation des loyers moyens, mais ces augmentations sont cependant nettement plus fortes à Toronto (voir le **tableau 1.5**). Précisons que ces données ne comprennent pas une catégorie fort répandue à Montréal, celle des duplexes. On voit donc bien que l'accessibilité (en volume et en coût) de grands logements à loyers a fortement diminué, ce facteur ayant sans doute particulièrement pénalisé les familles immigrantes ayant plusieurs enfants.

Le marché montréalais de la construction présente aussi des particularités (voir les **tableaux 3.6 et 3.7**). Alors que Montréal a connu pendant longtemps un marché plutôt stagnant, particulièrement dans le segment locatif, on assiste de 1999 à 2004 à un rattrapage musclé : les mises en chantier passant de 12 366 à 28 673 (SCHL 1997-2005, tableaux 1 et 8). Les maisons détachées monopolisent une bonne partie de la production résidentielle mais sont dépassées par le nombre d'appartements construits en 2003 et 2004 (voir ci-dessous).

Le marché de la construction de coopératives d'habitation redémarre en 2002, et, à la même époque, celui des propriétés et des copropriétés connaît un essor fulgurant. L'île de Montréal capte une part plus importante de toutes les mises en chantier de la région métropolitaine, en partie grâce à des programmes municipaux incitatifs. Des projets assez importants de maisons unifamiliales sont construits en périphérie de l'île, mais globalement cette période reste caractérisée par l'explosion du marché du condominium. Si ce marché est loin d'être dominé par la production de logements luxueux, il n'en reste pas moins que cette formule est peu susceptible d'attirer les familles ayant déjà des enfants et qui veulent accéder à la propriété, qu'elles soient immigrantes ou non.

Mais, que l'on parle des logements locatifs ou en accession à la propriété, peu de ces nouvelles constructions sont accessibles à des ménages disposant de revenus faibles ou modestes, ce qui est le cas de la majorité des immigrants récemment établis à Montréal.

## SECTION 1 TABLEAUX

Tableau 1.1 :  
Importance de la population immigrante, Canada et trois régions métropolitaines

Population immigrante (%)	2001	1996	1991
Canada	18.4	17.4	16.1
Montréal	18.4	17.8	16.4
Toronto	43.7	41.9	38.0
Vancouver	37.5	34.9	30.1

Source: Statistique Canada,  
<http://www12.statcan.ca/english/census01/products/analytic/companion/etoimm/subprovs.cfm>

Tableau 1.2 :  
Immigrants (toutes périodes d'immigration confondues) selon la région ou pays de naissance, 2001, régions métropolitaines de Toronto, Montréal et Vancouver

	Montréal	Toronto	Vancouver
Total - Lieu de naissance des répondants	621 890	2 032 960	738 550
	100 %	100 %	100 %
États-Unis	2,4 %	1,9 %	3,1 %
Amérique centrale et du Sud	7,6 %	6,7 %	2,8 %
Carriages et Bermudes	10,6 %	8,2 %	0,8 %
Europe	38,7 %	35,2 %	25,3 %
Royaume -Uni	2,3 %	7,0 %	9,4 %
Autres pays d'Europe du Nord et de l'Ouest	9,2 %	3,7 %	6,1 %
Europe de l'Est	8,0 %	9,0 %	4,9 %
Europe méridionale	19,1 %	15,5 %	4,9 %
Afrique	11,8 %	4,9 %	3,3 %
Asie	28,6 %	42,8 %	61,6 %
Asie occidentale et Moyen-Orient	10,1 %	5,5 %	3,8 %
Asie de l'Est	5,3 %	14,8 %	35,6 %
Asie du Sud-Est	7,6 %	8,8 %	12,0 %
Asie du Sud	5,7 %	13,7 %	10,3 %
Océanie et autres	0,2 %	0,4 %	3,0 %

Source : Statistique Canada, recensement 2001, Lieu de naissance des répondants (16), Sexe (3) and période d'immigration (8) pour la population immigrante, pour le Canada, les provinces, les Territoires, secteurs de recensement métropolitains and agglomérations (20 % échantillon), Dossier: 95F0358XCB2001004.IVT

Tableau 1.3 :  
Les 10 pays de naissance en tête de la liste pour les immigrants arrivés dans les années  
1990, Montréal, Toronto et Vancouver, 2001

	Montréal		Toronto		Vancouver	
Rang	Pays	%	Pays	%	Pays	%
1	Haïti	6,6	<b>Chine</b>	10,8	<b>Chine</b>	18,0
2	<b>Chine</b>	6,4	<b>Inde</b>	10,3	Hong Kong	15,1
3	Algérie	5,8	<b>Philippines</b>	6,9	Taiwan	11,7
4	France	5,8	Hong Kong	6,9	<b>Inde</b>	9,4
5	Liban	4,9	Sri Lanka	6,4	<b>Philippines</b>	8,0
6	Maroc	4,1	Pakistan	5,0	Corée du Sud	4,6
7	Roumanie	3,7	Jamaïque	3,2	Iran	3,8
8	<b>Philippines</b>	3,5	Iran	3,0	Viet Nam	2,1
9	<b>Inde</b>	3,4	Pologne	2,7	États-Unis	1,9
10	Sri Lanka	3,3	Guyana	2,6	Royaume-Uni	1,9
	Total, 10 pays	47,5	Total, 10 pays	57,8	Total, 10 pays	76,5
	Autres pays	52,5	Autres pays	42,2	Autres pays	23,5
Arrivés 1991-2001, total	N=215 120	100%	N=792 030	100%	N=324 815	100%

Source: Statistique Canada (2003) Portrait ethnoculturel du Canada, tableaux non numérotés, p. 53, 57 et 61.

**Tableau 1.4**  
Évolution du taux d'inoccupation du secteur locatif selon la taille du logement, 1996-2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

<b>Taux d'inoccupation* des appartements** selon le nombre de chambre par RMR</b>												
RMR	Studio			Une chambre			Deux chambres			Trois chambres et plus		
	1996	2001	Variation 1996-2001	1996	2001	Variation 1996-2001	1996	2001	Variation 1996-2001	1996	2001	Variation 1996-2001
Montréal	8,2	1,5	-81,7	6,2	0,6	-90,3	5,4	0,5	-90,7	3,5	0,4	-88,6
Toronto	1,9	1,2	-36,8	1	1	0,00	1,3	0,8	-38,5	1,3	0,8	-38,6
Vancouver	1	1,1	10,0	1,1	1	-9,1	1,3	1	-23,1	0,7	1,3	85,7

**Tableau 1.5**  
Évolution des loyers selon la taille du logement, 1996-2001, RMR de Montréal, Toronto et Vancouver

<b>Loyer* moyen (en \$) des appartements** selon le nombre de chambres</b>												
RMR	Studio			Une chambre			Deux chambres			Trois chambres et plus		
	1996	2001	Variation 1996-2001	1996	2001	Variation 1996-2001	1996	2001	Variation 1996-2001	1996	2001	Variation 1996-2001
Montréal	356	404	13,5	435	476	9,4	491	529	7,7	583	650	11,5
Toronto	541	695	28,5	675	866	28,3	819	1027	25,4	986	1224	24,1
Vancouver	556	621	11,7	661	726	9,8	845	919	8,8	991	1060	7,0

\* Les données reflètent les taux d'inoccupation et les loyers moyens du mois d'octobre de chaque année. L'enquête a été réalisée à partir d'un échantillon. Les loyers ont été obtenus auprès des propriétaires, gestionnaires et concierges. Les loyers peuvent parfois inclure certains services : chauffage, électricité, stationnement..., selon que le loyer inclut ou non ces services. Les loyers comprennent donc des réalités différentes.

\*\* Les logements enquêtés sont tous les logements inclus dans des immeubles privés de trois logements locatifs et plus qui sont sur le marché du logement depuis au moins trois mois. Les duplex et maisons en sont donc exclus.

Methodologie fournie par la SCHL :

Tous les ans en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement effectue l'Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée au moyen d'un échantillon dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude comprend seulement les immeubles sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les appartements d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en bande, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs. L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place et les renseignements sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est effectuée durant les deux premières semaines d'octobre et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

#### **Définitions**

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inoccupé et immédiatement disponible pour location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens indiqués dans la publication correspondent à la moyenne des loyers de différents logements dans le secteur du marché. Ces logements peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble d'appartements locatifs: Tout immeuble de trois logements locatifs et plus sans entrée privée.

Ensemble de logements en bande locatifs : Tout ensemble de trois logements et plus avec entrée privée.

Tableau 1.6  
Mises en chantier selon le type de construction, Montréal, 1996-2004

	Unifamiliale détachée	Semi- détachée	En rangée	Appartement et autre	Total	Unifamiliale détachée	Semi- détachée	En rangée	Appartement et autre
1996	3 781	894	743	2 138	7 556	50,0 %	11,8 %	9,8 %	28,3 %
1997	5 203	1 136	1 028	3 141	10 508	49,5 %	10,8 %	9,8 %	29,9 %
1998	5 657	862	826	2 948	10 293	55,0 %	8,4 %	8,0 %	28,6 %
1999	6 522	732	829	4 283	12 366	52,7 %	5,9 %	6,7 %	34,6 %
2000	6 800	593	754	4 619	12 766	53,3 %	4,6 %	5,9 %	36,2 %
2001	7 151	631	681	4 837	13 300	53,8 %	4,7 %	5,1 %	36,4 %
2002	10 416	836	811	8 491	20 554	50,7 %	4,1 %	3,9 %	41,3 %
2003	10 360	989	541	12 431	24 321	42,6 %	4,1 %	2,2 %	51,1 %
2004	10 578	1 208	757	16 130	28 673	36,9 %	4,2 %	2,6 %	56,3 %

Source: SCHL, Canadian Housing Statistics 1997-2005, Tableau 10.

Tableau 1.7  
Mises en chantier selon le segment du marché prévu, Montréal, 1996-2004

	Locatif	Propriété (sauf condo)	Condo	Co-op	Total	Locatif	Propriété (sauf condo)	Condo	Co-op
1996	749	5 282	1 525	-	7 556	9,9 %	69,9 %	20,2 %	
1997	1 066	6 978	2 464	-	10 508	10,1 %	66,4 %	23,4 %	
1998	816	6 712	2 765	-	10 293	7,9 %	65,2 %	26,9 %	
1999	1 708	7 439	3 219	-	12 366	13,8 %	60,2 %	26,0 %	
2000	1 676	7 551	3 539	-	12 766	13,1 %	59,1 %	27,7 %	
2001	1 669	7 868	3 763	-	13 300	12,5 %	59,2 %	28,3 %	
2002	3 158	11 600	5 687	109	20 554	15,4 %	56,4 %	27,7 %	0,5 %
2003	4 347	11 702	7 293	379	24 321	17,9 %	48,1 %	30,0 %	1,6 %
2004	5 954	12 177	10 053	489	28 673	20,8 %	42,5 %	35,1 %	1,7 %

Source: SCHL, Canadian Housing Statistics, 1997-2005, Tableau 24.

## SECTION 2

# LOGEMENT ET IMMIGRATION DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, 1996-2001

### 2.1 Introduction - Les conditions de logement selon les données de recensement

Cette section examine les conditions de logement des immigrants à Montréal, désagrégées selon les périodes d'arrivée, l'origine ethnique et le statut de minorité visible. Cette analyse vise à :

- Documenter les conditions de logement des immigrants en 2001 a) arrivés à différentes périodes, et b) appartenant à différents groupes d'origines ethniques et de minorités visibles.
- Comparer les conditions de logement des immigrants entre 1996 et 2001 en tenant compte de la période d'arrivée lorsque les données le permettent.

Notre analyse descriptive est basée sur le traitement spécial des données des recensements de 1996 et 2001, fournies par Statistique Canada aux Centres d'excellence Metropolis. Ces données traitent des immigrants dits de première et de seconde génération (ce qui désigne respectivement les immigrants et les enfants d'immigrants) et comprennent aussi des informations sur les résidents non permanents. Ces informations ne seront cependant pas analysées ici, et ce, pour trois raisons : le nombre de résidents non permanents est faible ; leurs choix résidentiels sont souvent basés sur des considérations de court terme plutôt que de viser l'établissement au Canada à plus long terme ; ces données n'étaient pas recueillies dans le recensement avant 2001.

La présentation s'articule en deux parties. Nous examinons d'abord les relations entre les conditions de logements des immigrants et des variables telles que la période d'arrivée, l'origine ethnique et le statut de minorité visible, telles qu'observées en 2001. Les trois sections suivantes traitent successivement de la composition des ménages, des modes d'occupation ainsi que des coûts du logement et des revenus des immigrants. On verra que les conditions de logement des immigrants vivant à Montréal en 2001 varient selon la décennie qui a vu leur arrivée au Canada. Dans chaque section, les conditions de logement des immigrants sont analysées pour les différents groupes d'origines ethniques et de minorités visibles. La seconde partie compare les conditions de logement des immigrants récents observés en 2001 avec celles des immigrants observés en 1996.



### 2.1.1 Période d'arrivée, origine ethnique et statut de minorité visible

La période d'arrivée, l'origine ethnique et le statut de minorité visible affectent différents aspects de la consommation de logement. Après la guerre, la plupart des immigrants qui s'établissaient au Canada avaient des trajectoires résidentielles que l'on pourrait qualifier de progressives, dans la mesure où la taille, la qualité et les conditions de logement s'amélioraient (Murdie et Teixeira 2003). Cette amélioration contribuait autant qu'elle dépendait de l'insertion réussie des immigrants dans la société canadienne, et ce, généralement en fonction de l'accès d'un ou de plusieurs membres de la famille au marché du travail ainsi que, parfois mais pas toujours, en fonction de la mobilité professionnelle (voir la section 1). Les immigrants s'intégraient aussi en fonction des changements concomitants de la composition du ménage, tendant à passer, avec le temps, de ménages multifamiliaux à des familles nucléaires. Finalement, alors que l'accession à la propriété était valorisée par de nombreux immigrants depuis le début du 20<sup>e</sup> siècle, les taux de propriété variaient fortement selon le groupe d'origine (Lareya 1999). Au niveau métropolitain, les conditions du marché du travail et du logement prévalant au moment de l'arrivée des immigrants, avaient un impact sur leur inclusion ultérieure dans le marché du logement (Lapointe et Murdie 1996; Leloup 2005). Dans la région métropolitaine de Montréal, on a remarqué que les immigrants récents ne faisaient pas autant de progrès dans leur trajectoire résidentielle au chapitre de l'accession à la propriété, que les vagues antérieures d'immigrants.

Afin d'explorer les différences selon les périodes d'arrivées à Montréal, les données sur les ménages sont désagrégées en trois groupes :

- Les ménages immigrants de première génération dont au moins un des soutiens est né à l'étranger
- Les ménages immigrants de deuxième génération dont au moins un parent d'au moins un soutien du ménage est né à l'étranger
- Tous les autres ménages.

Les ménages immigrants de première génération sont de plus différenciés en fonction de la décade au cours de laquelle le soutien de ménage est arrivé au Canada, en commençant par ceux qui sont arrivés avant 1961. Dans la discussion qui suit les ménages de première génération sont souvent désignés tout simplement par le terme de ménages immigrants alors que la seconde génération, comme tous les autres, sont qualifiés de ménages canadiens de naissance.

L'origine ethnique et le statut de minorité visible sont auto-déclarés dans le recensement. Dans les compilations fournies par Statistique Canada aux chercheurs du Projet Metropolis, ces deux variables sont combinées en un seul indicateur intitulé *origine ethnique et*

*minorité visible* et attribuée au soutien du ménage. Il y a actuellement des différences significatives dans les expériences de logement des groupes ethniques et des minorités visibles. Dans l'ensemble des régions métropolitaines canadiennes, les immigrants d'après-guerre provenant de pays européens ont souvent des trajectoires résidentielles progressives et vivent dans des logements d'égale sinon de meilleure qualité que les natifs. Par contraste, beaucoup d'immigrants des Caraïbes et, plus récemment, d'Afrique et d'Asie, éprouvent des difficultés à passer du locatif à la propriété (Engeland, Lewis et al. 2005). Un très grand nombre de nouveaux arrivants d'Asie et d'Afrique vivent aussi dans du logement inabordable ou inadéquat (Murdie et Teixeira 2003, Hou et Picot 2004a). Les facteurs contribuant à cette diversité dans les modèles de consommation du logement ne sont pas bien compris. Le volume, la composition et la période de l'immigration influencent certainement les trajectoires résidentielles des immigrants, particulièrement lorsque que le marché du logement devient plus tendu (Murdie 2002, Ferdinand 2002; Leloup 2005). Les revenus moyens des minorités visibles sont aussi inférieurs à ceux des immigrants d'Europe méridionale et ces minorités ont probablement des faibles revenus (Preston et al. 2003 ; Leloup 2005 ; Séguin et al. 2003). À Montréal, comme nous l'avons vu à la section 1, les données de recensement de 1996 montrent que les jeunes ménages immigrants se retrouvaient derrière les natifs de même âge en matière d'accession à la propriété (Séguin et al. 2003). Les immigrants de minorités visibles peuvent aussi être victimes de discrimination, ce qui réduit leur accès à un logement abordable et adéquat et leur accès à la propriété (Dion 2001; Novac et al. 2002).

L'origine ethnique et le statut de minorité visible sont toujours des catégories fort controversées. En ces matières, nous suivons les conventions proposées par Statistique Canada pour qui les minorités visibles désignent des personnes qui déclarent n'être ni d'origine autochtone ou européenne<sup>3</sup>. On distinguera ici sept sous-groupes de minorités visibles et cinq origines ethniques dans le cas des immigrants d'origine européenne<sup>4</sup>. Les sous-groupes de minorités visibles ne sont pas nécessairement homogènes entre eux. Par exemple, la diversité du groupe d'Asie du Sud - qui inclut des immigrants de différents pays qui parlent des langues différentes et ont des religions différentes - affecte la demande de logement et leur capacité à satisfaire leurs aspirations (Ghosh 2006). Bien que fort incomplètes, les données fournissent une des informations les plus détaillées parmi celles qui sont actuellement disponibles. Dans les lignes qui suivent, notre attention ne portera que sur la première génération d'immigrants sans la comparer aux natifs. Il s'agit de documenter la diversité des situations de logement

---

<sup>3</sup> Les Autochtones ne sont pas identifiés dans les tableaux concernant l'origine ethnique et les sous-groupes de minorités visibles puisque les tableaux n'incluent que les immigrants. Il n'y a que les Autochtones nés à l'étranger de parents canadiens qui sont inclus dans les données et leur nombre est sans doute très petit.

rencontrées par les ménages immigrants de première génération de différentes origines ethniques et de différentes minorités visibles.

### *2.1.2 Taille et types de ménages*

De façon générale, Montréal se distingue des autres métropoles canadiennes par des ménages de taille plus petite. La taille moyenne y est en effet de 2,4 personnes (tableau 2.1), alors qu'elle est de 2,8 et de 2,6 à Toronto et à Vancouver (données non présentées). Ainsi, si la taille des ménages immigrants (2,8 personnes) est toujours plus élevée que celle de « la deuxième génération » (c'est-à-dire les Canadiens dont les parents ont immigré au Canada) et que celle des autres Canadiens vivant à Montréal (2,3 personnes), il n'en reste pas moins que cette taille est nettement inférieure à celle que l'on retrouve dans les deux autres métropoles canadiennes.

Globalement, la taille des ménages diminue avec l'ancienneté d'établissement en sol canadien, car les cohortes établies de longue date sont composées d'une population vieillissante, donc davantage susceptible de vivre seule ou en situation de couple sans enfants. Toutefois, et sans doute en raison des variations dans la composition des vagues d'immigration plus récentes (aux plans des origines ethnoculturelles et des catégories d'admission), on observe des exceptions à ce patron général (par exemple, la taille supérieure des ménages de la cohorte 1981-1990). Enfin, lorsque l'on considère la vague d'immigration la plus récente (1996 à 2001), la taille des ménages apparaît nettement inférieure à celle des vagues précédentes, passant de 3,2 à 2,8 personnes par ménage. Ce constat doit être mis en relation avec le type de ménage accueilli à Montréal durant cette période. Parmi ces immigrants, il convient de souligner la forte proportion de ménages non familiaux.

La petite taille des ménages immigrés à Montréal doit aussi être mise en relation avec la très faible propension à vivre en situation multifamiliale. Elle n'est que de 2,3% (tableau 2.1) alors qu'elle atteint 6,4% pour Toronto et Vancouver (données non présentées). Ceci pourrait s'expliquer de deux façons. D'une part, on peut évoquer les caractéristiques du parc résidentiel montréalais; les logements de dimensions modestes qui y dominent étant moins propices à ce type d'arrangement domestique que ne le sont les maisons unifamiliales plus nombreuses à Toronto et à Vancouver. D'autre part, il faut noter la moindre importance des origines sud-asiatiques dans la population immigrée montréalaise (voir la section 1, tableau 1.2), étant donné la forte tradition de vivre en famille élargie chez les ménages immigrés de ce groupe (nous y reviendrons plus loin). Le pourcentage de ménages multifamiliaux est plus faible chez les arrivants de la cohorte 1996-2001 que chez leurs pairs arrivés pendant la

---

<sup>4</sup> Les données n'incluent que les sous-groupes importants d'origines ethniques et de minorités visibles.

première moitié des années 1990, ce qui s'expliquerait par la diminution de la part des immigrants de la catégorie famille (voir la section 1, Figure 1.1).

Globalement, la comparaison des ménages immigrants et non immigrants montre une situation similaire dans les trois métropoles. Ainsi, les ménages immigrants sont moins souvent des ménages non familiaux, des couples sans enfants, et sont plus souvent des couples avec enfants, des familles monoparentales et des ménages multifamiliaux. Mais si, par le passé, les politiques d'immigration ont eu tendance à favoriser l'accueil de ménages familiaux avec enfants, la grille de sélection en vigueur au Québec depuis 1996 pour les immigrants de la catégorie économique est très favorable à l'entrée des jeunes adultes, ce qui risque d'augmenter la part des ménages non familiaux chez la dernière cohorte (1996-2001). De fait, Montréal se distingue par sa forte proportion de ménages immigrants non familiaux, et ce notamment dans cette dernière vague (31,1%) (tableau 4.1); cette proportion est le double de celle que l'on retrouve à Toronto et à Vancouver (données non présentées).

Les familles monoparentales sont légèrement surreprésentées (13,1 %) chez les ménages immigrés par rapport au total des ménages (11,3 %). Ce type de famille est plus fréquent dans les cohortes des années 1970 et 1980. Dans ces cohortes, le ratio des familles monoparentales sur les familles biparentales avec enfants est plus élevé que dans les cohortes plus récentes; ceci pourrait refléter la montée des taux de séparation et de divorce chez les couples immigrants d'âge moyen suite au stress relié à l'établissement et en lien avec des processus d'acculturation qui contribuent parfois aux ruptures d'unions. Par contre, au cours de la dernière décennie, les familles monoparentales ont perdu du terrain vis-à-vis des couples avec enfants, si nous comparons la cohorte 1996-2001 (familles monoparentales : 9,7 %; couples avec enfants : 41,5 %) avec celle de 1991-1995 (familles monoparentales : 15,5 %; couples avec enfants : 48,2 %); ceci pourrait s'expliquer par les modifications survenues au cours de la décennie dans le profil des nouveaux arrivants selon les régions d'origine, la monoparentalité étant une forme familiale plus acceptée dans certaines cultures que dans d'autres.

La distribution du type de ménage diffère en fonction des modes d'occupation (tableaux 2.2 et 2.3). Sans surprise, on notera que les propriétaires sont en majorité des couples avec enfants. L'exception provient du fait que plus la période d'immigration est ancienne, plus ce sont des couples et des personnes seules qui composent la majorité des propriétaires. Cela doit évidemment être mis en relation avec le fait que ces immigrants de longue date sont eux-mêmes plus âgés et donc plus susceptibles de vivre une relation de couple sans enfants ou de vivre seul. Dans cette dernière vague, on peut également voir que les ménages non familiaux ont plus augmenté chez les ménages propriétaires que chez les ménages locataires, si nous comparons la cohorte de 1996-2001 avec celle de 1991-1995. Cela doit peut-

être mis en rapport avec l'essor du marché des condominiums à Montréal. Toutefois, il faut interpréter cette tendance avec prudence, les effectifs de propriétaires immigrants récents étant faibles.

Signalons également que, contrairement à la population en général où la majorité des locataires vivent des situations non familiales, dans le cas des immigrants des dernières vagues, on trouve davantage de ménages avec enfants que de personnes seules (**tableau 2.3**). Notons enfin, la forte proportion de ménages monoparentaux qui sont locataires dans les vagues d'immigrants arrivés dans les années 1970 et 1990.

La taille et la composition des ménages immigrés montréalais varient selon leur origine et leur appartenance à une minorité visible (**tableau 2.4**). La taille des ménages y est plus élevée que la moyenne (2,8) parmi les minorités visibles, plus particulièrement les Asiatiques. C'est chez les Asiatiques du Sud que l'on observe la taille la plus élevée (3,5). Du côté des immigrants d'origine européenne, si la taille des ménages d'origine italienne (2,7) est à peine inférieure à la moyenne, on retrouve des ménages de très petite taille chez les immigrants français (2,2) et britanniques (2,1).

Le **tableau 2.4** nous permet de dégager deux patrons assez différents en ce qui a trait à la composition des ménages, ainsi que quatre sous-groupes qui affichent chacun un portrait assez distinct. En premier lieu, il y a un sous-groupe de minorités visibles asiatiques où les ménages multifamiliaux sont nettement surreprésentés et où le pourcentage de ménages non-familiaux est assez faible, soient les Asiatiques du Sud, les Chinois, les Philippins et les Asiatiques du Sud-est. À l'autre extrême se trouvent les ménages des différentes origines européennes, à l'exception des Italiens, qui sont caractérisés par un faible taux de ménages multifamiliaux et une assez forte à forte représentation de ménages non familiaux. Les Noirs affichent un taux moyen de ménages non-familiaux, un taux un peu élevé de ménages multifamiliaux mais un taux très élevé de monoparentalité (29,3 %). Sur ce dernier point, ils sont rejoints par les Latino-américains (22,9 %), mais contrairement aux Noirs, les Latino-Américains se retrouvent dans la moyenne en ce qui a trait aux ménages multifamiliaux. Les immigrants arabes et de l'Asie de l'Ouest, quant à eux, ont un faible taux de monoparentalité, comme les autres Asiatiques, mais contrairement à ces derniers, sont très peu susceptibles de vivre en ménage multifamilial. Enfin, les immigrants italiens se distinguent des autres immigrants européens par la forte représentation de couples avec enfants, la faible présence de ménages multifamiliaux; ce groupe affiche aussi le plus haut pourcentage, parmi l'ensemble des catégories recensées dans le tableau, de couples sans enfant, ce qui reflète sans doute le vieillissement de cette population installée de longue date en sol montréalais.

En général, ces constats restent valables lorsque l'on considère séparément les propriétaires et les locataires. Chez les propriétaires (tableau 2.5), les immigrants italiens cèdent leur place aux immigrants français pour ce qui est du pourcentage le plus élevé de couples sans enfants. Chez les locataires (tableau 2.6), la surreprésentation de familles monoparentales dans les groupes noirs et latino-américains est encore plus prononcée que lorsque les modes d'occupation du logement sont confondus. Il est toutefois intéressant de noter qu'en termes relatifs, les familles monoparentales noires sont mieux représentées parmi les propriétaires (21,2 % des propriétaires noirs sont monoparentaux versus 32,4 % des locataires) que ne le sont les familles monoparentales latino-américaines (11,5 % versus 25,2 %); ceci s'expliquerait sans doute par l'ancienneté de l'immigration des premières, qui aurait permis à un nombre non négligeable d'entre elles d'accéder à la propriété.

### *2.1.3 Mode d'occupation. Accéder à la propriété*

Il faut tout d'abord rappeler que le pourcentage de propriétaires à Montréal est inférieur à celui des autres villes. Il est à peine plus élevé que 50 % (tableau 2.7) alors qu'il dépasse les 60 % à Toronto et Vancouver (données non présentées). De façon globale, l'écart des taux de propriété entre ménages dont le soutien principal est né au Canada et ménages immigrants est relativement faible, les taux tournant autour de 50 % avec un léger avantage pour les Canadiens de naissance.

Comme on pouvait s'y attendre, le taux de propriétaires est beaucoup plus élevé chez les ménages immigrés de longue date (avant 1971) que chez ceux d'installation plus récente en sol canadien. Environ sept sur dix sont propriétaires en 2001, alors que la vague la plus récente (immigrants arrivés entre 1996 et 2001) affiche à peine plus de 10 % de propriétaires. La proportion de propriétaires diminue d'autant plus que l'immigration des ménages est récente. Le rythme du déclin dans le pourcentage de propriétaires d'une décennie à l'autre est assez constant des années 1970 aux années 1990, mais on peut toutefois observer qu'il s'accélère légèrement. En regardant plus en détail les immigrants des années 1990, ceux arrivés au début de cette décennie sont beaucoup plus susceptibles d'être propriétaires en 2001 que ceux arrivés à la fin de la décennie, ce qui pourrait s'expliquer non seulement par l'installation plus récente de ces derniers, mais aussi par des changements dans la composition démographique de la cohorte la plus récente<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Notamment, les immigrants admis au Québec en vertu de la nouvelle grille d'évaluation des travailleurs qualifiés, en vigueur depuis 1996, sont jeunes; leur âge moyen est de 32 ans et 46 % ont moins de 30 ans à l'admission (Godin 2004, Partie I, p. vii et Partie II, tableau 2); ils risquent ainsi d'être en début de carrière et de ne pas avoir accumulé suffisamment d'épargne pour accéder à la propriété.

Le taux de propriétaires varie selon l'origine des ménages immigrants (**tableau 2.8**). À Montréal les minorités visibles sont presque deux fois moins susceptibles de posséder leur maison (32,1 %) que les ménages immigrants d'origine européenne (60,2 %). Toutefois, il y a des variations importantes d'une minorité visible à l'autre; il convient notamment de souligner que le pourcentage de propriétaires est assez élevé chez les Chinois (tel que noté dans d'autres études - voir Hou et Picot 2004b ; Balakrishnan et Hou 1999) et chez les Asiatiques du Sud-est mais très faible chez les Latino-américains. Les immigrants d'Europe affichent aussi des variations importantes dans le taux de propriétaires (avec les Italiens en tête, 80,9 %), mais la plupart des sous-groupes ont un taux de propriétaires plus élevé que la moyenne métropolitaine.

#### *2.1.4 Revenus des ménages et coûts du logement*

Comme on pouvait s'y attendre, les revenus des ménages immigrants sont globalement plus faibles en 2000 (49 836 \$) que ceux des ménages montréalais dont le soutien est né au Canada (catégories « deuxième génération » (59 135 \$) et « autres » (54 826 \$) (**tableau 2.7**), et le revenu des immigrants récents est beaucoup plus faible que celui des ménages d'installation plus ancienne (mis à part la génération immigrée avant 1961, qui est maintenant à l'âge de la retraite). Également sans surprise, les propriétaires ont des revenus environ deux fois plus élevés (68 016 \$ pour toutes les périodes d'immigration confondues) que les locataires (32 994 \$); l'écart selon le mode d'occupation est proportionnellement le plus important chez les ménages immigrants au cours des années 1970 ainsi que dans la cohorte la plus récente.

Les dépenses de logement des immigrants montréalais qui sont propriétaires diminuent avec la durée de résidence au Canada (même si la baisse ne commence à se produire que pour les gens installés avant 1981). Ce résultat ne surprend pas, car d'une part, les ménages plus âgés auront remboursé leur hypothèque, et d'autre part, les accédants récents à la propriété le font dans un contexte de prix résidentiels beaucoup plus élevés. Toutefois, chez les locataires, on observe la tendance inverse; ce résultat reflète sans doute la faible capacité de payer chez les immigrants récents comparée à la plus grande capacité des locataires d'installation plus ancienne de déboursier plus pour louer un logement plus convenable. Nous ne pouvons cependant pas dire si cela est tributaire de leur âge ou d'une insertion économique globalement plus favorable chez les immigrants installés de longue date, même ceux qui sont demeurés (ou redevenus) locataires.

Les revenus des ménages immigrants de Montréal faisant partie d'une minorité visible sont globalement plus bas que ceux des ménages d'origine européenne (42 312\$ contre 55 544\$) (**tableau 2.9**). Cependant, lorsque nous tenons compte du mode d'occupation, nous observons que cette différence tend à s'estomper chez les propriétaires (écart de moins de

1000 \$ en faveur des origines européennes) mais se maintient chez les locataires (écart de presque 6 000 \$). Au fait, les résultats montrent une fois de plus la situation plus fragile dans laquelle se trouvent les ménages locataires; en effet les ménages propriétaires connaissent des revenus deux fois plus élevés que les ménages locataires.

Chez les propriétaires, on constate des variations importantes de revenus entre les différents sous-groupes de minorités visibles (allant de 59 578 \$ chez les Latino-américains et 59 841 \$ plus chez les Chinois à 77 597 \$ chez les Philippins et 77 829 \$ chez les Asiatiques du Sud-est), tout comme entre les différentes origines européennes (allant de 60 726 \$ chez les Italiens à 85 562 \$ chez les immigrants d'origines britanniques). Les revenus des ménages sont aussi très variables chez les locataires lorsqu'on regarde au-delà de la distinction globale entre minorités visibles et autres groupes. Les disparités de revenu sont également présentes parmi les ménages locataires. Les Latino-américains, les Noirs ainsi que les Chinois ont des revenus plus faibles alors que les Philippins ont une situation bien différente une fois encore avec des revenus supérieurs à certains groupes de minorités non visibles<sup>6</sup>.

Quant aux dépenses de logement (**tableau 2.9**), on observe également des différences globales entre le grand groupe des minorités visibles et le grand groupe des origines européennes. Chez les propriétaires, les dépenses de logement sont plus élevées chez les premiers (1 055 \$ versus 833 \$), ce qui pourrait être attribuable soit à leur période d'immigration, soit à la taille plus grande de leurs ménages. Chez les locataires, on observe la tendance inverse (544 \$ versus 607 \$). Ceci s'expliquerait en partie par le pouvoir d'achat supérieur des locataires d'origine européenne du fait de leurs revenus plus élevés. Au-delà de ces constats globaux, on observe encore une fois des variations importantes à l'intérieur du groupe des minorités visibles. Chez les propriétaires, les Chinois déboursent beaucoup moins par mois (856 \$) que les autres groupes des minorités visibles, ce qui va de pair avec leurs revenus assez modestes, et il en va de même chez les Italiens par rapport aux autres groupes d'origine européenne. Par contre, les ménages noirs viennent en tête au plan des mensualités (1 066 \$) en dépit de leurs revenus inférieurs à la moyenne de l'ensemble des propriétaires, ce qui signifie un taux d'effort assez important pour atteindre la propriété d'occupation. Chez les locataires, le groupe Arabe/Asie de l'Ouest se démarque nettement par son loyer moyen plus élevé (592 \$) que les autres groupes de minorités visibles, alors que les Italiens payent un loyer moins élevé (556 \$) que les autres groupes déclarant une origine européenne. Enfin, si ces patrons s'avèrent complexes et difficiles à interpréter, il faut se rappeler que le mode

---

<sup>6</sup> Il ne faudra pas oublier non plus, comme nous l'avons déjà vu, que les types de ménage sont plus disparates chez les locataires que chez les propriétaires, et que la répartition des ménages selon le type varie beaucoup selon les origines des groupes. Ainsi, chez certains groupes le niveau modeste des revenus des locataires sera plutôt le reflet du poids des ménages de personnes seules au sein du groupe.



d'occupation peut être le reflet d'un arbitrage assez complexe entre choix et contraintes, et qu'une carrière résidentielle menant à l'accession à la propriété au Canada n'est pas nécessairement la priorité de tous les immigrants, même lorsque leurs revenus le permettent (Murdie 2005).

## 2.2 La situation du logement en 2001 mise en perspective

Pour contextualiser la situation du logement vécue par les immigrants en 2001, nous avons comparé les conditions de logement des immigrants récents en 2001 avec celles des immigrants de même type en 1996. Nous voulions en effet voir si les conditions de logement prévalant en 2001 étaient une anomalie ou si elles s'inscrivaient en continuité avec les tendances bien établies en 1996. Les données disponibles ont imposé cependant certaines limites à notre démarche comparative. L'information disponible sur la situation de 1996 n'était pas aussi détaillée que celle pour 2006. En particulier, dans le jeu de données pour 1996, on ne dispose de la période d'arrivée des immigrants que pour deux périodes de temps : avant 1986 et pour la décennie suivante (1986-1996). Ces périodes n'étant pas de même nature, nous avons dû comparer pour 2001 la situation du logement des immigrants arrivés pendant la décennie précédente (entre 1991 et 2001) avec la situation du logement en 1996 des immigrants arrivés la décennie précédente (entre 1986 et 1996). Ce qui veut dire que les immigrants arrivés entre 1991 et 1996 sont inclus dans les deux groupes comparés (à moins qu'ils n'aient quitté Montréal après 1996). Par conséquent, il faut garder à l'esprit que les changements observés entre 1996 et 2001 reflètent l'agrégation de deux choses : 1) les différences entre les premiers résultats en matière de logement pour les nouveaux arrivants de 1996-2001, et 2) les changements survenus entre 1996 et 2001 dans la situation du logement de ceux qui sont arrivés entre 1991 et 1996 et qui vivent encore à Montréal. L'information sur l'origine ethnique et le statut de minorité visible est aussi différente en 1996 et en 2001. Nous avons donc dû, dans l'analyse suivante, concentrer notre attention sur les effets de la période d'arrivée.

### *2.2.1 Taille et composition des ménages, 1996-2001*

Entre les recensements de 1996 et 2001, la taille des ménages arrivés depuis moins de dix ans n'a pas changé (tableaux 2.10 et 2.1). En effet, alors qu'elle était de 3,1 personnes par ménages pour les ménages arrivés de 1986 à 1996 (recensés en 1996), elle a à peine diminué pour atteindre 3,0 personnes pour les ménages arrivés entre 1991 et 2001.

Quant à la distribution des types de ménages chez les immigrants de moins de 10 ans d'ancienneté au Canada, elle ne semble présenter que des changements mineurs entre les deux périodes; la part des couples sans enfants augmente de 11,9 % à 13,2 % et celle des ménages multifamiliaux est encore plus petite en 2001 (2,6 %) qu'en 1996. Toutefois, les

données de 1996 (tableau 2.10) et de 2001 (tableau 2.1) ne sont pas comparables à tous égards : d'une part, le découpage en catégories de ménages n'est pas identique dans les deux compilations spéciales auxquelles nous avons accès aux fins de cette étude, et d'autre part, en 2001, Statistique Canada a modifié la définition de certains types de familles de recensement, dont celle de famille monoparentale.

### *2.2.2 Modes d'occupation, 1996-2001*

L'accession à la propriété chez les ménages immigrants arrivés depuis moins de dix ans à Montréal est très faible, et ce aux deux recensements (1996 et 2001). Contrairement aux RMR de Toronto et Vancouver (données non présentées), le pourcentage de propriétaires chez les immigrants arrivés depuis moins de dix ans a à peine augmenté entre les deux recensements, passant de 16,8% en 1996 à 17,5% en 2001 (tableaux 2.11 et 2.7). Ainsi, la location constitue toujours le mode d'occupation majoritaire chez les ménages immigrants récemment arrivés à Montréal.

### *2.2.3 Revenu des ménages et coûts du logement, 1996-2001*

Dans le contexte du marché résidentiel montréalais, l'accessibilité financière de la propriété résidentielle ne semble pas avoir changé beaucoup entre 1996 et 2001 pour les immigrants récents. Les dépenses moyennes des immigrants récents propriétaires ont monté de 871 \$ à 1037 \$ (en dollars courants, soit une augmentation de 19 %) alors que leurs revenus ont augmenté de 20 % (en dollars courants, de 51 164 \$ en 1996 à 61 459 \$ en 2001 - tableaux 2.12 et 2.7). Durant la même période l'accessibilité financière de la propriété s'est améliorée nettement chez les ménages montréalais en général, puisque leurs mensualités n'ont monté que de 10 % en dollars courants (de 768 \$ à 845 \$) alors que leurs revenus ont augmenté de 18% en dollars courants (de 61 778 \$ à 72 951 \$).

Quant aux locataires - qui sont, nous l'avons vu, prédominants chez les immigrants récents - la situation semble globalement avoir évolué de façon très favorable. Leur loyer moyen n'a augmenté que de 3,4 % en dollars courants (de 534 \$ à 552 \$), alors que leurs revenus ont bondi de 33,6% en dollars courants (de 22 939 \$ à 30 647 \$). Le loyer moyen de l'ensemble des ménages montréalais a augmenté plus vite durant la même période (de 524 \$ à 568 \$ en dollars courants, soit 8,4 %) et leurs revenus ont monté moins vite (de 28 649 \$ à 34 624 \$ en dollars courants, soit 20,9%).

Ainsi, les immigrants récents qui sont locataires ont globalement amélioré leur situation financière vis-à-vis de l'ensemble des locataires montréalais : leurs revenus ont augmenté davantage tandis que les loyers ont moins augmenté. Ils déboursent un petit peu moins en loyer que les Montréalais en général et cet écart s'est un peu accru en leur faveur de

1996 à 2001. Par contre, les immigrants récents qui sont propriétaires ont vu leur position se détériorer en comparaison avec l'ensemble des ménages montréalais propriétaires, ce qui est essentiellement dû à l'augmentation importante de leurs mensualités, en termes absolus et relatifs. En 1996 ils payaient déjà 13 % de plus que l'ensemble des propriétaires montréalais pour se loger et en 2001 leurs mensualités s'élevaient à 23 % de plus que celles des propriétaires en général.

Les évolutions relatives des revenus et des coûts du logement chez les immigrants récents et l'ensemble des ménages montréalais sont résumées dans le tableau ci-dessous. Nous y voyons aussi que globalement, la position financière des ménages d'immigrants récents s'est améliorée relativement à l'ensemble des ménages montréalais. Si en 2001, le revenu moyen des ménages d'immigrants ayant vécu moins de 10 ans au Canada ne s'élève qu'à 36 037 \$ (Tableau 2.7), soit seulement 67 % de celui des ménages montréalais en général, cela représente toutefois une amélioration significative par rapport à la situation prévalant en 1996 lorsque les immigrants récents ne gagnaient que 62 % du revenu de l'ensemble des ménages montréalais (les pourcentages cités dans cette section sont présentés dans le tableau ci-dessous)<sup>7</sup>.

Si l'on regarde les tendances selon le mode d'occupation, l'on observe que l'écart de revenus entre immigrants récents locataires et l'ensemble des locataires a beaucoup diminué (il n'est que de 11 % en 2001). Par contre, chez les propriétaires, il n'y a guère eu d'amélioration de la position relative des immigrants récents en ce qui concerne leur revenu (83 % de celui de l'ensemble des propriétaires en 1996, 84 % en 2001).

**Revenus moyens du ménage, dépenses moyennes des propriétaires et loyers moyens des locataires : la situation des immigrants récents (moins de 10 ans au Canada) exprimée en pourcentage de celle de l'ensemble des résidents de la RMR de Montréal, 2001 et 1996**

RMR de Montréal	Revenu moyen du ménage : immigrants récents sur l'ensemble des ménages (%)			Dépenses moyennes de logement immigrants récents sur l'ensemble des ménages (%)	
	total	Propriétaires	locataires	propriétaires	locataires
2001	67 %	84 %	89 %	123 %	97 %
1996	62 %	83 %	80 %	113 %	99 %

Source : Tableaux 2.7 et 2.12

<sup>7</sup> Signalons toutefois que si nous ne considérons que les immigrants arrivés dans les 5 ans précédant le recensement de 2001, on observera un écart de revenu plus grand, car ils ne gagnent que 60 % du revenu de l'ensemble des ménages montréalais (calculé à partir des données du tableau 2.7).

Bref, le portrait qui se dégage de l'analyse de l'évolution des coûts de logement pour les immigrants installés au Canada depuis moins de 10 ans, compte tenu de leurs revenus, est assez positif pour les locataires. La situation financière des immigrants récents locataires de 1991-2001, observés en 2001, est nettement meilleure que celle des immigrants récents de 1986-1996, observés en 1996. Ils se sont insérés dans un marché résidentiel où les loyers étaient encore peu élevés (voir le tableau 1.5 dans la Section 1). Rappelons toutefois que les revenus des immigrants récents demeurent plus faibles que ceux des ménages montréalais en général et qu'ils seraient donc assez vulnérables aux effets des augmentations importantes des loyers survenues ces dernières années. La détérioration apparente chez les immigrants récents propriétaires pourrait être due en partie au fait qu'ils aient acheté leur première maison plus récemment que les ménages montréalais en général, dans un marché résidentiel où les prix ont beaucoup augmenté depuis 1995. Ils seraient donc plus susceptibles d'avoir des mensualités élevées.

### 2.3 Sommaire

Montréal se distingue des deux autres métropoles canadiennes sur plusieurs plans. Tout d'abord, la taille des ménages immigrants y est souvent plus petite, et c'est encore plus vrai si l'on regarde les vagues d'immigration récentes. La composition des ménages diffère également, ce qui n'est pas sans liens avec leur taille. Montréal compte beaucoup moins de ménages multifamiliaux et davantage de ménages non familiaux que Toronto et Vancouver. Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle grille de sélection des immigrants au Québec en 1996, ces traits distinctifs se sont accentués. Ils doivent aussi être mis en relation avec les modes d'occupation, sans toutefois oublier de rappeler le fait que, de façon générale, Montréal compte une proportion plus faible de propriétaires. Les proportions d'immigrants qui sont propriétaires sont également plus faibles à Montréal, mais comme ailleurs on les retrouve en majorité chez les couples avec enfants. Enfin, les modes d'occupation doivent être mis en relation avec les revenus des ménages; ces derniers étant généralement moins élevés chez les locataires.

Mais une fois ces traits généraux posés, il est intéressant de constater les fortes variations qu'ils revêtent lorsque l'on considère des variables comme l'appartenance aux minorités visibles ou l'origine ethnique : par exemple, on note la taille supérieure des ménages d'Asie du Sud, ou la surreprésentation des familles monoparentales chez les groupes noirs et latino-américains quand on considère l'ensemble des locataires. Les tendances récentes qui affectent les conditions de logement des ménages immigrants sont également intéressantes à décortiquer. Par exemple, s'ils sont en 2001 légèrement moins nombreux que les Canadiens de naissance à être propriétaires, et si parmi eux la proportion d'immigrants récents est très

faible, ce sont plutôt les immigrants récents locataires qui semblent avoir amélioré leur position relative par rapport à l'ensemble des locataires montréalais : leurs revenus ont augmenté davantage alors que leurs loyers augmentaient nettement moins. Mais les très fortes augmentations de loyer qui frappent tous les Montréalais ces dernières années risquent de faire très mal aux immigrants récents que des revenus beaucoup plus faibles que la moyenne rendent vulnérables.

## SECTION 2 TABLEAUX

Tableau 2.1 :  
Taille moyenne des ménages et type de ménage par période d'immigration et par  
génération, 2001, Montréal

	Nombre de ménages	Taille moyenne des ménages	Proportion de ménages non familiaux	Pourcentage des ménages unifamiliaux, couples sans enfants	Pourcentage des ménages unifamiliaux, couples avec enfants	Pourcentage des ménages unifamiliaux, familles mono- parentales	Pourcentage des ménages multifamiliaux
Total	1 411 835	2,4	35,0	22,7	30,1	11,3	1,0
1ère génération	297 785	2,8	26,4	19,1	39,1	13,1	2,3
Immigrés avant 1961	52 790	2,1	33,0	34,3	22,9	8,8	1,0
Immigrés 1961-1970	53 015	2,6	25,6	25,7	36,5	10,3	1,9
Immigrés 1971-1980	59 365	2,9	25,0	14,5	41,8	16,1	2,6
Immigrés 1981-1990	57 830	3,2	22,2	11,4	46,1	17,0	3,3
Immigrés 1991 - 2001	74 780	3,0	26,6	13,2	44,9	12,7	2,6
Immigrés 1991-1995	38 335	3,2	22,3	10,8	48,2	15,5	3,2
Immigrés 1996-2001	36 450	2,8	31,1	15,7	41,5	9,7	2,0
2e génération	121 815	2,3	38,2	24,0	28,0	9,2	0,6
Tous les autres	978 110	2,3	36,9	23,7	27,7	11,0	0,7
Résidents non permanents	14 120	2,1	58,8	12,5	21,1	7,0	0,6

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales préparées pour les centres d'excellence du Projet Metropolis.

Tableau 2.2 :  
Type et taille moyenne des ménages propriétaires par période d'immigration et par  
génération, 2001, Montréal

	Nombre de ménages	Pourcentage des ménages non familiaux	Pourcentage des ménages unifamiliaux, couples sans enfants	Pourcentage de ménages unifamiliaux, couples sans enfants	Pourcentage de ménages unifamiliaux, familles monoparentales	Pourcentage des ménages multifamiliaux
Total	710 175	17,9	28,1	44,1	8,5	1,4
1ère génération	143 205	14,2	24,6	48,9	9,2	3,0
Immigrés avant 1961	37 540	21,8	39,5	28,7	8,8	1,2
Immigrés 1961-1970	36 735	14,2	29,4	45,5	8,6	2,3
Immigrés 1971-1980	33 625	10,8	16,6	57,7	11,4	3,6
Immigrés 1981-1990	22 215	8,8	11,7	65,2	9,1	5,2
Immigrés 1991 - 2001	13 080	10,1	11,2	66,1	7,1	5,4
Immigrés 1991-1995	9 135	8,7	10,5	68,0	7,0	5,9
Immigrés 1996-2001	3 940	13,5	13,1	61,8	7,6	4,3
2e génération	61 700	19,7	28,7	43,1	7,6	0,9
Tous les autres	503 955	18,7	29,1	42,8	8,4	1,0
Résidents non permanents	1 315	24,0	17,9	47,9	9,1	1,1

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales préparées pour les centres d'excellence du Projet Metropolis.

Tableau 2.3 :  
Type et taille moyenne des ménages locataires par période d'immigration et par génération  
2001, Montréal

	Nombre de ménages	Pourcentage de ménages non familiaux	Pourcentage de ménages unifamiliaux, couples sans enfants	Pourcentage de ménages unifamiliaux, couples avec enfants	Pourcentage de ménages unifamiliaux, familles monoparentales	Pourcentage de ménages multifamiliaux
Total	701 660	52,3	17,1	15,9	14,0	0,6
1ère génération	154 580	37,7	13,9	30,1	16,7	1,7
Immigrés avant 1961	15 250	60,6	21,3	8,8	8,9	0,4
Immigrés 1961-1970	16 280	51,4	17,5	16,0	14,1	1,0
Immigrés 1971-1980	25 735	43,6	11,8	21,1	22,2	1,3
Immigrés 1981-1990	35 615	30,6	11,2	34,2	22,0	2,1
Immigrés 1991 - 2001	61 700	30,1	13,6	40,4	13,8	2,0
Immigrés 1991-1995	29 200	26,6	11,0	41,9	18,2	2,4
Immigrés 1996-2001	32 500	33,3	16,0	39,0	9,9	1,7
2e génération	60 115	57,1	19,2	12,4	10,9	0,3
Tous les autres	474 160	56,2	18,1	11,7	13,8	0,3
Résidents non permanents	12 810	62,3	11,9	18,4	6,8	0,5

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales préparées pour les centres d'excellence du Projet Metropolis.



Tableau 2.4 :  
Type et taille moyenne des ménages par origine ethnique et groupe de minorité visible  
2001, Montréal

	Nombre de ménages	Taille moyenne des ménages	Pourcentage des ménages non familiaux	Pourcentage des ménages unifamiliaux, couples sans enfants	Pourcentage de ménages unifamiliaux, couples avec enfants	Pourcentage de ménages unifamiliaux, familles monoparentales	Pourcentage de ménages multifamiliaux
Total	297 785	2,8	26,4	19,1	39,1	13,1	2,3
Minorités visibles, population totale	128 465	3,1	24,1	11,0	43,7	17,6	3,6
Noirs	38 555	2,9	29,6	7,9	30,4	29,3	2,8
Sud-Asiatiques	14 920	3,5	17,3	12,2	55,7	7,6	7,1
Chinois	13 975	3,2	17,1	16,4	51,5	9,9	5,1
Asiatiques du Sud-Est	11 315	3,3	17,9	12,0	50,7	14,5	4,7
Philippins	5 100	3,2	23,7	12,1	43,4	14,9	5,6
Arabes/Asiatiques de l'Ouest	23 600	3,2	26,1	11,9	51,0	9,1	1,8
Latino-Américains	16 295	3,0	24,3	9,7	41,7	22,3	2,1
Toutes les autres origines ethniques	169 320	2,5	28,1	25,2	35,6	9,7	1,4
Îles britanniques	11 915	2,1	40,3	26,4	22,6	10,0	0,8
France	21 085	2,2	36,9	27,7	25,3	9,5	0,6
Canada	2 860	2,2	40,9	21,9	25,5	11,0	0,9
Autres origines ethniques européennes	113 190	2,6	25,5	26,5	37,1	9,4	1,5
Pologne	7 525	2,3	33,1	26,0	28,4	11,8	0,7
Italie	40 280	2,7	19,7	28,9	40,9	8,9	1,7
Autres origines ethniques simples ou multiples	20 145	2,9	24,5	15,4	47,3	11,1	1,8

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales préparées pour les centres d'excellence du Projet Metropolis.

Tableau 2.5 :  
Type de ménage propriétaire par origine ethnique et groupe de minorité visible 2001,  
Montréal

	Nombre de ménages	Pourcentage de ménages non familiaux	Pourcentage de ménages unifamiliaux, couples sans enfants	Pourcentage de ménages unifamiliaux, couples avec enfants	Pourcentage de ménages unifamiliaux, familles monoparentales	Pourcentage de ménages multifamiliaux
Total	143 205	14,2	24,6	48,9	9,2	3,0
Minorités visibles, population totale	41 245	9,6	11,7	60,9	11,6	6,2
Noirs	10 740	12,5	10,1	50,8	21,2	5,4
Sud-Asiatiques	4 845	7,0	11,7	66,5	6,6	8,4
Chinois	7 320	7,8	15,3	60,9	8,6	7,5
Asiatiques du Sud-Est	5 310	7,0	10,9	66,7	8,3	7,2
Philippins	1 235	12,6	10,9	56,3	8,5	11,7
Arabes, /Asiatiques de l'Ouest	6 475	10,7	11,0	67,1	7,3	3,9
Latino-Américains	3 445	8,6	10,4	65,3	11,5	4,1
Toutes les autres origines ethniques	101 960	16,0	29,9	44,1	8,3	1,8
Îles britanniques	6 725	22,2	33,7	33,0	10,1	0,9
France	10 805	20,3	34,6	36,3	8,2	0,6
Canada	1 375	24,0	28,4	36,4	10,9	1,1
Autres origines ethniques européennes	73 980	15,3	30,4	44,2	8,0	2,0
Pologne	4 215	21,2	30,8	37,6	9,4	0,9
Italie	32 590	13,5	31,1	45,6	8,1	1,8
Autres origines ethniques uniques ou multiples	9 030	10,6	17,0	61,4	8,6	2,3

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales préparées pour les centres d'excellence du Projet Metropolis.

Tableau 2.6 :  
Type de ménage locataire par origine ethnique et groupe de minorité visible, 2001,  
Montréal

	Nombre de ménages	Pourcentage de ménages non familiaux	Pourcentage de ménages unifamiliaux, couples sans enfant	Pourcentage de m.nages unifamiliaux, couples sans enfants	Pourcentage de ménages unifamiliaux, familles monoparentales	Pourcentage de ménages multifamiliaux
Total	154 580	37,7	13,9	30,1	16,7	1,7
Minorités visibles, population totale	87 215	31,0	10,6	35,6	20,4	2,4
Noirs	27 815	36,2	7,0	22,5	32,4	1,9
Sud-Asiatiques	10 075	22,3	12,5	50,6	8,1	6,5
Chinois	6 655	27,3	17,6	41,2	11,3	2,4
Asiatiques du Sud-Est	6 005	27,7	12,9	36,6	20,1	2,6
Philippins	3 860	27,5	12,6	39,4	17,0	3,6
Arabes, Asiatiques de l'Ouest	17 125	32,0	12,2	45,0	9,8	1,1
Latino-Américains	12 845	28,5	9,5	35,4	25,2	1,6
Toutes les autres origines ethniques	67 370	46,4	18,2	22,9	11,8	0,7
Îles britanniques	5 190	63,8	16,9	9,2	9,8	0,5
France	10 280	54,3	20,5	13,8	10,9	0,5
Canada	1 485	56,9	16,2	15,5	11,1	0,7
Autres origines ethniques européennes	39 210	44,6	19,0	23,7	12,0	0,7
Pologne	3 315	48,1	19,8	16,9	14,8	0,5
Italie	7 690	46,1	19,6	21,0	12,2	1,1
Autres origines ethniques multiples ou uniques	11 115	35,9	14,1	35,7	13,0	1,3

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales préparées pour les centres d'excellence du Projet Metropolis.

Tableau 2.7 :  
Revenu, coûts de logement mensuels et mode de tenure par période d'immigration et  
génération, 2001, Montréal

	Nombre de ménages	Revenu moyen des ménages (\$)			Dépenses moyennes des propriétaires (\$)	Loyer brut moyen des locataires (\$)	Mode d'occupation	
		total	propriétaires	locataires			Propriétaires (%)	Locataires (%)
Total	1 411 835	53 903	72 951	34 624	845	568	50,3	49,7
1 <sup>ère</sup> génération	297 785	49 836	68 016	32 994	883	572	48,1	51,9
Immigrés avant 1961	52 790	54 156	62 320	34 057	692	624	71,1	28,9
Immigrés 1961-1970	53 015	61 457	71 780	38 158	836	605	69,3	30,7
Immigrés 1971-1980	59 365	56 574	73 307	34 708	979	570	56,6	43,4
Immigrés 1981-1990	57 830	46 166	67 268	33 004	1 046	568	38,4	61,6
Immigrés 1991-2001	74 780	36 037	61 459	30 647	1 037	552	17,5	82,5
Immigrés 1991-1995	38 335	39 717	61 466	32 913	1 018	555	23,8	76,2
Immigrés 1996-2001	36 450	32 165	61 445	28 611	1 082	550	10,8	89,2
2 <sup>e</sup> génération	121 815	59 135	79 635	38 094	916	610	50,7	49,3
Autres	978 110	54 826	73 563	34 912	826	560	51,5	48,5
Résidents non permanents	14 120	30 649	62 500	27 381	981	622	9,3	90,7

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales préparées pour les centres d'excellence du Projet Metropolis.

Tableau 2.8:  
 Pourcentage de propriétaires et de locataires par origine ethnique et groupe de minorité visible 2001, Montréal

	Nombre de ménages	Pourcentage de propriétaires	Pourcentage de locataires
Total	297 785	48,1	51,9
Minorités visibles, population totale	128 465	32,1	67,9
Noirs	38 555	27,9	72,1
Sud-Asiatiques	14 920	32,5	67,5
Chinois	13 975	52,4	47,6
Asiatiques du Sud-Est	11 315	46,9	53,1
Philippins	5 100	24,2	75,7
Arabes, Asiatiques de l'Ouest	23 600	27,4	72,6
Latino-Américains	16 295	21,1	78,8
Toutes les autres origines ethniques	169 320	60,2	39,8
Îles britanniques	11 915	56,4	43,6
France	21 085	51,2	48,8
Canada	2 860	48,1	51,9
Autres origines ethniques européennes	113 190	65,4	34,6
Pologne	7 525	56,0	44,1
Italie	40 280	80,9	19,1
Autres origines ethniques uniques ou multiples	20 145	44,8	55,2

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales préparées pour les centres d'excellence du Projet Metropolis.

Tableau 2.9 :  
Revenu et coûts mensuels de logement par origine ethnique et groupe de minorité visible,  
2001, Montréal

	Nombre de ménages	Revenu total moyen du ménage (\$)	Revenus moyens des propriétaires (\$)	Revenus moyens des locataires (\$)	Principaux paiements mensuels moyens des propriétaires (\$)	Loyer brut mensuel moyen (\$)
Total	297 785	49 836	68 016	32 994	883	572
Minorités visibles, population totale	128 465	42 312	67 322	30 484	1 005	544
Noirs	38 555	38 224	63 594	28 429	1 066	527
Sud-Asiatiques	14 920	46 054	75 046	32 107	972	540
Chinois	13 975	44 782	59 841	28 219	856	535
Asiatiques du Sud-Est	11 315	54 462	77 829	33 808	1 024	519
Philippins	5 100	47 698	77 597	38 109	1 051	504
Arabes, Asiatiques de l'Ouest	23 600	41 430	68 837	31 068	1 051	592
Latino-Américains	16 295	36 085	59 578	29 783	1 023	540
Toutes les autres origines ethniques	169 320	55 544	68 297	36 243	833	607
Îles britanniques	11 915	66 020	85 562	40 729	808	673
France	21 085	56 410	73 344	38 613	850	631
Canada	2 860	49 526	66 900	33 428	820	564
Autres origines ethniques européennes	113 190	54 703	64 714	35 813	811	594
Pologne	7 525	51 964	65 316	34 974	804	607
Italie	40 280	55 880	60 726	35 338	773	556
Autres origines ethniques uniques ou multiples	20 145	54 060	78 968	33 823	1 010	608

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales préparées pour les centres d'excellence du Projet Metropolis.

Tableau 2.10 :  
Type et taille moyenne des ménages par statut et période d'immigration , 1996, Montréal

	Nombre de ménages	Taille moyenne des ménages	Pourcentage des individus sans attaches et ménages non familiaux de 2 personnes ou plus	Pourcentage de couples sans enfants	Pourcentages de couples avec enfants et personnes additionnelles	Pourcentage de couples avec enfants sans personne additionnelle	Pourcentage de familles monoparentales	Pourcentage de ménages multifamiliaux
Total	1 335 975	2,4	34,4	21,6	2,0	30,1	11,2	0,8
Non immigrants	1 046 685	2,3	36,2	22,5	1,4	28,6	10,9	0,5
Avant 1986	200 860	2,8	26,2	21,0	4,1	34,9	11,9	1,9
1986 - 1996	74 270	3,1	27,3	11,9	5,0	39,5	13,3	2,9

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales préparées pour les centres d'excellence du Projet Metropolis.

Tableau 2.11:  
Pourcentage de propriétaires et de locataires par statut et période d'immigration, 1996, Montréal

	Nombre de ménages	Pourcentage de propriétaires	Pourcentage de locataires
Total	1 335 975	48,5	51,5
Non-immigrants	1 046 685	48,9	51,1
Avant 1986	200 860	61,1	38,9
1986 - 1996	74 270	16,8	83,2

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales préparées pour les centres d'excellence du Projet Metropolis.

Tableau 2.12 :  
Revenus et coûts mensuels de logement par statut et période d'immigration, 1996,  
Montréal

	Nombre de ménages	Revenus totaux moyens du ménage (\$)	Revenus moyens des propriétaires (\$)	revenus moyens des locataires (\$)	Paiements mensuels moyens des propriétaires (\$)	Loyers bruts mensuels moyens (\$)
Total	1 335 975	44 715	61 778	28 649	768	542
Non-immigrants	1 046 685	45 779	62 793	29 498	751	540
avant 1986	200 860	47 139	58 646	29 088	844	565
1986 - 1996	74 270	27 693	51 164	22 939	871	534

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales préparées pour les centres d'excellence du Projet Metropolis.



## SECTION 3

### IMMIGRANTS À RISQUES, 1996-2001

#### 3.1 L'accessibilité financière au logement

Trouver un logement abordable est un des principaux problèmes de logement au Canada. Le problème se pose lorsque les coûts du logement représentent au moins 30 % des revenus totaux avant impôt (SCHL 2005). Quand les coûts du logement dépassent ce seuil, les ménages doivent souvent réduire leurs autres dépenses essentielles et courent le risque de pouvoir payer leur loyer mensuel lorsqu'ils doivent aussi faire face à des dépenses imprévues. Les ménages qui dépensent au moins 50 % de leurs revenus avant impôt pour se loger sont, il va sans dire, encore plus vulnérables. On n'insistera jamais assez sur l'importance d'un logement abordable, sans lequel les immigrants ne peuvent trouver et garder un emploi, s'intégrer dans la communauté locale et établir leur famille. Ne pas avoir de logement abordable est d'ailleurs une des causes principales du phénomène des immigrants sans abri (Access Alliance Multicultural Community Health Centre 2003; Hiebert et al. 2005; Ottawa Ginger Group Collaborative 2005; Klodawsky et al. 2005).

Nous allons examiner les problèmes de logement abordable chez les immigrants en trois temps:

- La période d'arrivée, l'origine ethnique et le statut de minorité visible des immigrants propriétaires et locataires à risque car ils dépensent au moins 30 % de leurs revenus totaux avant impôt pour se loger, seront examinés avec les données de recensement de 2001;
- On comparera les ménages immigrants considérés comme étant à risque avec les données de recensement de 1996 et de 2001
- On se penchera ensuite sur les données de recensement de 2001 pour examiner la période d'arrivée, l'origine ethnique et le statut de minorité visible des immigrants propriétaires et locataires dits vulnérables car ils dépensent au moins 50 % de leurs revenus totaux avant impôt pour se loger.

Nous examinerons les revenus totaux et les dépenses de logement des propriétaires et des locataires séparément. Nous avons vu en effet que les locataires ont des revenus plus faibles que ceux des propriétaires et les disparités de revenus sont censées augmenter les problèmes

des locataires. De plus, les composantes des coûts de logement utilisées pour créer les variables de recensement ne sont pas les mêmes pour les locataires et pour les propriétaires<sup>8</sup>.

Les compilations spéciales du recensement mises à notre disposition par Statistique Canada nous fournissent des informations sur les ménages dont les coûts de logement dépassent respectivement les seuils de 30 % et 50 % de leurs revenus. Toutefois la base de données ne contient pas d'information sur le ratio moyen des coûts du logement par rapport aux revenus pour différents groupes, ni sur l'incidence sur les besoins impérieux en logement.

### *3.1.1 Les propriétaires à risque*

En 2001, à Montréal, les propriétaires immigrants sont davantage susceptibles que les ménages dont le soutien est né au Canada, d'avoir un taux d'effort de 30 % et plus. En effet, alors que 16 % de l'ensemble des propriétaires sont dans cette situation, cette proportion augmente à 23 % quand il s'agit de propriétaires immigrants (ce qui correspond à 33 310 propriétaires immigrants sur un total de 143 205 - tableaux 3.1 et 2.2).

La lecture comparée des tableaux 3.1 et 2.7 nous montre que les problèmes d'accessibilité financière que connaissent ces propriétaires immigrants sont liés à leurs revenus très modestes (29 246 \$ versus 68 016 \$ pour l'ensemble des propriétaires immigrants) combinés à des dépenses en logement élevées (1 200 \$ versus 883 \$). Leurs revenus sont même inférieurs aux revenus des immigrants locataires (32 994\$). Les mêmes constats s'appliquent aux propriétaires montréalais non immigrants dont le taux d'effort s'élève à au moins 30 %.

Comme l'on pouvait s'y attendre, plus l'immigration est récente, plus le pourcentage des immigrants ayant un taux d'effort de plus de 30% augmente. Ainsi, c'est chez les immigrants propriétaires ayant le moins d'ancienneté au Canada qu'on retrouve la plus forte proportion connaissant un taux d'effort de 30 % et plus (34 % chez les immigrants propriétaires arrivés pendant les années 1990 - tableaux 3.1 et 2.7). Les mensualités des immigrants récents propriétaires ayant un problème d'accessibilité financière sont moins élevées que celles de leurs pairs installés au Canada pendant les années 1970 et 1980, mais leurs revenus sont également plus faibles. Il s'agit donc, pour le cas montréalais, plutôt d'un problème de faible revenu que d'un problème de dépenses de propriété élevées.

---

<sup>8</sup> Les principaux paiements mensuels des propriétaires comprennent les paiements pour l'électricité, l'huile, le gaz, le charbon, le bois ou les autres combustibles, l'eau et les autres services municipaux, les frais hypothécaires mensuels, les taxes foncières (municipales et scolaires) et, pour 1991, 1996 et 2001 les frais de condominium \*Statistique Canada 2004 :181) Seuls les paiements totaux sont rapportés, les paiements pour les parts individuelles des coûts de propriété ne pouvant être déterminés. Les loyers bruts incluent les paiement pour l'électricité, l'huile, le gaz, le charbon, le bois ou les autres combustibles, l'eau et les autres services municipaux, et le loyer mensuel. Pas de données disponibles sur les composantes individuelles des loyers bruts " (Statistique Canada 2004: 184).

L'âge semble exacerber les problèmes d'accessibilité financière chez les propriétaires immigrants. Même si les immigrants arrivés avant 1961 sont moins nombreux à avoir un taux d'effort de plus de 30 %, ils sont ceux connaissant les revenus (24 028 \$) et les dépenses (991 \$) les plus faibles.

Les immigrants propriétaires qui font partie des minorités visibles sont plus à risque d'avoir des taux d'effort supérieur à 30 %. Une proportion de 28 % d'entre eux est dans cette situation; ils ne sont que 21 % dans le cas des immigrants appartenant à des groupes ethniques d'origine européenne (calculé à partir du **tableau 3.2** et des données ayant servi à créer le **tableau 2.8**). Possédant des revenus plus élevés que ces derniers, les minorités visibles propriétaires ont également des dépenses en logement plus élevées. Signalons qu'il existe des variations à l'intérieur de la catégorie des minorités visibles. Les Arabes (33 %), Noirs et Latino-américains (31 %) sont les plus touchés, à l'inverse les Philippins les Asiatiques du Sud-est sont les moins touchés (21 %). Au sein de l'ensemble des ménages immigrants propriétaires connaissant un problème d'accessibilité financière, il y a aussi des variations non négligeables d'un groupe à l'autre en ce qui a trait au revenu et aux mensualités (**tableau 3.2**). Mentionnons les mensualités particulièrement élevées chez les Asiatiques du sud-est, eu égard à leurs revenus modestes, et les revenus très faibles chez les Italiens, qui ont aussi des dépenses les plus basses. Globalement les minorités visibles ont des revenus plus élevés que leurs pairs déclarant des origines européennes, mais leurs mensualités sont aussi plus élevées. Ces résultats sont sans doute à mettre en relation avec les différences dans les structures familiales que nous avons présentées dans la section 2 de ce rapport. L'ancienneté de l'immigration des différents groupes devrait aussi être prise en compte : à titre d'exemple, les Italiens ayant un taux d'effort élevé sont sans doute en bonne partie des ménages âgés aux prises avec des taxes foncières et coûts de chauffage élevés.

### *3.1.2 Les locataires à risque*

Parmi les ménages locataires, les immigrants sont aussi plus susceptibles que les non-immigrants d'avoir un taux d'effort de plus de 30 %, mais l'écart selon le statut d'immigrant est moindre que dans le cas des propriétaires : 40 % des immigrants locataires et 35 % des ménages dont le soutien est né au Canada sont dans cette situation (calculé à partir des **tableaux 3.3** et **2.3**). Ces ménages cumulent des revenus beaucoup plus faibles mais des loyers sensiblement plus élevés que ceux de l'ensemble des ménages locataires (13 441 \$ versus 32 994 \$, et 612 \$ versus 572 \$ - **tableaux 3.3** et **2.7**).

Les locataires montréalais immigrants connaissant un taux d'effort élevé ont un revenu sensiblement plus faible que leurs pairs de la deuxième génération, mais semblable à celui des autres locataires consacrant au moins 30 % de leur revenu pour se loger. Les loyers sont plus

élevés chez la deuxième génération et un peu plus bas chez les autres locataires montréalais ayant un taux d'effort élevé.

En regardant les périodes d'immigration, on note une diminution des revenus lorsque l'immigration est plus récente, de même qu'une légère diminution des loyers, ce qui serait relié soit à la taille du logement soit à l'installation dans un quartier où les loyers sont plus bas. Les ménages immigrants arrivés dans les années 1990 et tout particulièrement ceux arrivés dans la 2<sup>ème</sup> moitié des années 1990 ont un revenu particulièrement bas (11 132 \$).

Globalement, il n'y a pas de différence dans la probabilité de connaître un taux d'effort supérieur à 30 % entre les immigrants locataires faisant partie des minorités visibles et des groupes ethniques d'origine européenne. Cette probabilité s'élève à environ 40 %, soit la même proportion que chez les immigrants locataires en général (calculé à partir du **tableau 3.4** et des données ayant servi à créer le **tableau 2.8**). Il y a toutefois des variations à l'intérieur de ces grandes catégories. Ainsi, les Arabes/Asiatiques de l'Ouest (47 %) et les Chinois sont plus nombreux **dans la catégorie des minorités visibles** (46 %), **alors que les Philippins** sont moins nombreux (22 %). Il y a beaucoup moins de variations d'un groupe à l'autre chez les immigrants déclarant une origine ethnique européenne.

Les revenus de ces locataires sont extrêmement faibles. Même si nous ne pouvons pas mettre le revenu moyen en relation avec la taille du ménage, signalons que pour chacune des minorités visibles dans notre base de données il est inférieur au seuil de faible revenu de Statistique Canada pour un ménage montréalais d'une personne. À l'inverse de la situation des propriétaires, les immigrants des minorités visibles connaissant un taux d'effort élevé ont des revenus beaucoup plus faibles que ceux de leurs pairs d'origine européenne (12 278 \$ contre 14 960 \$) Alors qu'il y a globalement peu de variation de revenu entre les différents groupes de minorités visibles, les Chinois ont à nouveau les revenus les plus faibles (dans le cas montréalais, il s'agirait sans doute en bonne partie des ménages âgés associés aux vagues anciennes d'immigration chinoise).

Quant aux loyers des minorités visibles connaissant un problème d'accessibilité financière au logement, ils sont sensiblement inférieurs aux ceux de leurs pairs d'origine européenne, mais on observe des variations importantes à l'intérieur de chacun des grands groupes.

### *3.1.3 Les propriétaires et locataires à risques, tendances, 1996-2001*

En chiffres absolus, en 2001 il y a moins de ménages montréalais propriétaires connaissant un taux d'effort de 30 % et plus qu'en 1996, quel que soit leur statut d'immigration (tableaux 3.5 et 3.1). Entre les deux recensements, le nombre de ménages vivant dans une telle situation à Montréal est passé de 125 200 à 113 175. Dans le cas des immigrants arrivés depuis moins de 10

ans, les effectifs de ceux faisant face à un problème d'accessibilité financière sont passés de 5 420 à 4 385 ménages. Alors que 43 % des ménages propriétaires étaient dans cette situation en 1996 (tableaux 3.5 et 2.11), ils ne sont plus que 34 % en 2001 (comme nous l'avons déjà signalé), ce qui serait relié à l'augmentation de leur revenu (de 26 347 \$ à 29 673 \$ en dollars courants). Rappelons toutefois, comme nous l'avons signalé dans la **section 2 de** ce rapport, qu'il n'est pas facile d'interpréter l'évolution de la situation des **immigrants récents en comparant ceux observés en 1996 à ceux observés en 2001**, en raison de la présence des immigrants arrivés entre 1991 et 1996 (et encore présents en sol montréalais en 2001) dans chacun des groupes de comparaison.

En ce qui a trait aux locataires, on assiste à une situation comparable. Il y a une diminution du nombre total de ménages montréalais connaissant des taux d'effort de 30 % et plus entre 1996 et 2001, soit de 303 405 à 255 595, et l'on observe la même tendance qu'il s'agisse des ménages immigrants ou non immigrants. Quant aux locataires arrivés depuis moins de 10 ans et éprouvant un problème d'accessibilité financière, ils étaient, en 1996, 33 945 ménages soit 55 % des ménages immigrants récents locataires et sont en 2001 25 775, soit 42 %. La fréquence des problèmes d'accessibilité financière demeure donc très élevée chez les immigrants récents, mais pas au même point qu'en 1996. Toutefois, les revenus de ces ménages ont peu augmenté (de 10 900 \$ à 11 955 \$ en dollars courants), ce qui aurait peut-être à voir avec la diminution de la taille des ménages dont nous avons parlé dans la section 2 de ce rapport.

### 3.2 Les ménages « vulnérables » ou la précarité résidentielle extrême

Il est couramment admis que les ménages qui doivent consacrer 50 % ou plus de leur revenu pour se loger sont dans une situation de très grande précarité ou vulnérabilité résidentielle; de tels taux d'effort sont normalement associés à des revenus très faibles combinés à des dépenses de logement moyennes ou élevées, ce qui génère un risque assez élevé de se retrouver sans abri (Hiebert et al. 2005). Heureusement, à Montréal en 2001, cette situation n'atteint que 6 % des propriétaires (soit 44 460 ménages, tous statuts d'immigration confondus) (tableaux 3.6 et 2.7). Mais elle se produit beaucoup plus souvent chez les locataires montréalais dont 18 % (127 115 ménages) ont un taux d'effort égal ou supérieur à 50 % (tableaux 3.8 et 2.7).

Toutefois, les ménages immigrants sont surreprésentés parmi ces ménages « vulnérables ». Parmi les propriétaires montréalais connaissant ces taux d'effort très élevés, 29 % (13 115) sont des ménages immigrants, alors que les ménages immigrants ne comptent que pour 20 % (143 205) de l'ensemble des propriétaires montréalais. Cette vulnérabilité touche 9 %

des propriétaires immigrants contre 5 % des propriétaires non immigrants (**tableaux 3.6 et 2.7**).

En ce qui concerne les locataires dont le taux d'effort atteint ou dépasse ce seuil de 50 %, il y a également une surreprésentation des ménages immigrants, mais le degré de surreprésentation est moindre que dans le cas des propriétaires : 25 % (31 600) des locataires avec de tels taux d'effort sont des ménages immigrants alors que les immigrants ne comptent que pour 22 % (154 180) de l'ensemble des locataires montréalais. Cette vulnérabilité est le sort de 20 % des propriétaires immigrants contre 17 % des propriétaires non immigrants (**tableaux 3.8 et 2.7**).

Les propriétaires immigrants connaissant un taux d'effort d'au moins 50 % doivent consacrer en moyenne 1352 \$ aux mensualités, ce qui équivaut à 160% de ce qui est déboursé par l'ensemble des propriétaires montréalais (**tableaux 3.6 et 2.7**). Leurs revenus moyens n'atteignent que 26 % de ceux des propriétaires montréalais en général. Ces données portant sur les situations moyennes cachent sans doute des cas de figure différents chez les propriétaires immigrants « vulnérables » : par exemple, des jeunes familles aux prises avec des paiements hypothécaires élevés eu égard à leurs revenus modestes, ainsi que des ménages âgés dont le problème relève avant tout de la faiblesse absolue de leurs revenus.

Dans le cas des locataires immigrants ayant un taux d'effort très élevé, ils payent en moyenne 18 % de plus pour se loger que les locataires montréalais en général alors que leur revenu moyen est le quart (24 %) de celui de l'ensemble des locataires montréalais. Les loyers plus élevés sont sans doute à mettre en relation avec la taille plus grande des ménages immigrants que nous avons remarquée dans la section **2**.

Passons maintenant aux caractéristiques des ménages immigrants vulnérables.

### *3.2.1 Les propriétaires vulnérables*

La probabilité de connaître des taux d'effort de 50 % et plus varie en fonction de l'ancienneté de l'installation au Canada : ceux qui ont immigré avant 1961 connaissent les taux les plus faibles (7 %). Ces pourcentages vont augmenter progressivement jusqu'à toucher 14 % des propriétaires immigrés depuis moins de 10 ans (dont 16 % chez les arrivants de la période 1996-2001) (calculés à partir des **tableaux 3.6 et 2.4**). Toutefois, en chiffres absolus il y a plus de cas de problèmes extrêmes d'accessibilité financière chez les propriétaires arrivés avant 1961 (donc âgés) que chez les immigrants récents (**tableau 3.6**).

Les revenus sont moindres chez les immigrants les plus récents connaissant un taux d'effort très élevé par rapport à leurs pairs établis depuis plus longtemps (**tableau 3.6**). Leurs mensualités ne varient pas de façon constante suivant l'ancienneté de l'immigration.

Toutefois, ce sont les immigrants arrivés le plus récemment (1996-2001) qui paient également des dépenses résidentielles les moins élevées, ce qui suggère qu'ils ont trouvé une propriété à prix raisonnable mais que leurs revenus sont quand même insuffisants pour leur permettre d'éviter un taux d'effort excessif (ce résultat devrait être interprété avec prudence car les effectifs sont faibles (620)).

Les groupes ethniques d'origine européenne et les minorités visibles propriétaires ne sont pas touchés de la même façon par les taux d'effort très élevés (**tableaux 3.7 et 2.8**); ils sont 12 % des minorités visibles propriétaires alors qu'ils ne sont que 8 % pour les origines ethniques européennes. Les Noirs, Latino-américains et Arabes/Asiatiques de l'Ouest qui sont les plus représentés (13 % déboursent au moins 50 % de leurs revenus pour leurs mensualités) alors qu'une telle précarité résidentielle est très rare chez les immigrants britanniques (5 %) et français (7 %).

Parmi les propriétaires immigrants connaissant de tels taux d'effort, les revenus sont globalement un peu plus faibles chez les minorités visibles que chez les ménages d'origine européenne. Cette distinction ne tient plus lorsqu'on regarde les revenus des différents groupes (par exemple, les Noirs ont des revenus plus élevés que les Polonais) (**tableau 3.7**); toutefois, comme nous l'avons vu précédemment, la taille des ménages est plus petite dans la plupart des groupes d'origine européenne, ce qui complique l'interprétation des données portant sur le revenu du ménage.

Quant aux dépenses de ces ménages, il n'existe pas de différences marquantes entre ce que paient les minorités visibles et ce que paient les groupes d'origine européenne, mais il existe des contrastes entre les groupes, les Latinos-américains ayant les plus faibles dépenses (1109 \$) et les Asiatiques du Sud-Est les plus grandes dépenses (1 665 \$).

### *3.2.2 Les locataires vulnérables*

Comme pour les propriétaires, la probabilité des ménages immigrants locataires de connaître des taux d'effort de 50 % et plus varie selon la période d'immigration, passant de 23 % chez les immigrants installés depuis moins de 10 ans à 17 % chez les immigrants installés avant 1961 (**tableaux 3.8 et 2.7**). Toutefois, la fréquence de cette situation est beaucoup plus importante (28 %) chez les immigrants arrivés depuis moins de 5 ans.

Ces ménages de locataires vulnérables ont des revenus extrêmement faibles et légèrement inférieurs à ceux des ménages dont le soutien est né au Canada, et leurs revenus diminuent plus si l'immigration est récente, passant de 12 744 \$ pour ceux ayant immigré avant 1961 à 6 892 \$ pour ceux ayant immigré depuis moins de cinq ans. Si cette grande précarité financière est sans doute reliée à des contextes difficiles d'installation, il faudra garder à

l'esprit que la diminution marquée dans la taille des ménages immigrants s'établissant à Montréal a sans doute une influence sur les revenus moyens de ce groupe.

Comme nous l'avons déjà signalé, ces ménages ont des loyers plus élevés que l'ensemble des ménages locataires, ajoutant à leur vulnérabilité. Les loyers sont assez variables entre les différentes populations, mais les immigrants les plus anciens ont les loyers les plus élevés alors que les loyers les plus faibles sont ceux des immigrants ayant immigré ces cinq dernières années (590 \$). Encore une fois, il se peut que ces ménages cherchent à diminuer leur loyer en s'installant dans les secteurs résidentiels les plus modestes, mais les modifications dans la taille des ménages joueraient aussi un rôle dans le sens que les ménages de plus petite taille visent un segment différent du marché résidentiel que les familles. Notamment, les studios sont peu dispendieux à Montréal et leur taux d'inoccupation était élevé durant la seconde moitié des années 1990 (voir les **tableaux 1.4 et 1.5** dans la Section 1).

Globalement, les immigrants faisant partie d'une minorité visible sont davantage touchés que les origines européennes par ces très hauts taux d'effort (22 % contre 19 %), mais au niveau des groupes, on note une grande diversité (**tableaux 3.9 et 2.8**). Par exemple, 30% des Chinois locataires mais seulement 18 % des Asiatiques du Sud-Est ont un taux d'effort de 50 % et plus. Les variations sont moindres entre les différents groupes d'origines européennes.

Si, sans exception, les ménages de locataires connaissant de tels taux d'effort ont des revenus très faibles, qu'ils soient immigrants ou non, qu'ils fassent partie d'une minorité visible ou non, il faut admettre que les minorités visibles dans cette situation ont des revenus bien inférieurs à ceux des autres groupes (7 349\$ contre 9 507\$) (**tableau 3.8**). Les revenus sont sensiblement les mêmes parmi les minorités visibles, mais les Chinois se démarquent par un revenu légèrement inférieur : 6 500 \$. Enfin, les loyers déboursés par les ménages d'origines européennes sont toujours supérieurs aux loyers payés par l'ensemble des ménages locataires alors que les minorités visibles payent des loyers inférieurs à ceux des autres groupes.

### 3.3 Sommaire

L'accessibilité financière au logement est un enjeu extrêmement critique pour de nombreux ménages immigrants. Les ménages qui dépensent 50 % et plus de leurs revenus pour se loger vivent une très grande précarité résidentielle. Nous avons vu que la situation est devenue particulièrement préoccupante chez les propriétaires, qui semblent d'ailleurs avoir des revenus étonnamment bas, compte tenu de leur statut de propriétaire. Heureusement, elle ne concerne que des effectifs somme toute assez restreints. À l'inverse, si la situation semble s'être améliorée pour les ménages locataires immigrants, il n'en reste pas moins qu'ils sont nombreux, tout particulièrement chez les immigrants les plus récents, à connaître une forte précarité due largement à leurs faibles revenus. Comme dans les sections précédentes, et à



l'instar des recherches menées par Leloup (2005) et Séguin et al. (2003), nous avons aussi pu constater à quel point le portrait change lorsque l'on tient compte de la période d'immigration ou de l'origine ethnique ainsi que du statut de minorité visible. Également, on constate souvent des différences importantes d'une minorité visible à une autre, et les propriétaires qui font partie des minorités visibles ne sont pas tous désavantagés au plan de l'accessibilité financière par rapport aux groupes d'origines européennes. Enfin, il reste une inconnue pour vraiment évaluer la précarité de la situation résidentielle des ménages immigrants, puisque les données ne permettent pas de pondérer selon la taille des ménages. Idéalement donc, à des fins des recherches futures sur ce sujet, il serait fort souhaitable de pouvoir se référer au positionnement des différents groupes étudiés vis-à-vis des seuils de faible revenu.

## SECTION 3 TABLEAUX

Tableau 3.1 :  
Revenus et coûts mensuels du logement des propriétaires dépensant au moins 30% de leurs revenus pour se loger, par période d'immigration et par génération, 2001, Montréal

	Nombre de ménages	Revenu total moyen des ménages (\$)	Principaux paiements mensuels moyens (\$)
Total	113,175	28,351	1,172
1ère génération	33,310	29,246	1,200
Immigrés avant 1961	7,545	24,028	991
Immigrés 1961-1970	7,615	28,975	1,187
Immigrés 1971-1980	7,475	32,332	1,327
Immigrés 1981-1990	6,285	31,873	1,302
Immigrés 1991 - 2001	4,385	29,673	1,217
Immigrés 1991-1995	2,940	30,537	1,241
Immigrés 1996-2001	1,445	27,917	1,167
2e génération	10,925	31,861	1,258
Tous les autres	68,425	27,419	1,146
Résidents non permanents	505	19,622	1,111

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, 2001, compilations spéciales préparées pour les chercheurs du Projet Metropolis.

Tableau 3.2 :  
Revenus et coûts mensuels moyens de logement des propriétaires dépensant au moins 30%  
de leurs revenus mensuels pour se loger, par origine ethnique et groupe de minorité  
visible, 2001, Montréal

	Nombre de ménages	Revenu total moyen des ménages (\$)	Principaux paiements mensuels moyens des ménages (\$)
Total	33 310	29 246	1 200
Minorités visibles population totale	11 550	31 066	1 287
Noirs	3 305	31 385	1 301
Sud-Asiatiques	1 230	34 463	1 303
Chinois	1 945	27 124	1 207
Asiatiques du Sud-Est	1 095	31 164	1 426
Philippins	265	35 668	1 324
Arabes Asiatiques de l'Ouest	2 115	31 349	1 264
Latino-Américains	1 060	30 280	1 175
Toutes les autres origines ethniques	21 760	28 280	1 153
Îles Britanniques	930	28 557	1 176
France	1 745	27 855	1 174
Canada	300	28 520	1 155
Autres origines ethniques	16 520	27 790	1 131
Pologne	940	27 812	1 092
Italie	7 270	26 375	1 098
Autres origines ethniques uniques ou multiples	2 245	32 110	1 292

Source: Statistiques Canada, recensement de 2001, 2001, compilations spéciales préparées pour les chercheurs du Projet Metropolis.

Tableau 3.3 :  
Revenus et coûts mensuels moyens des locataires dépensant au moins 30% de leurs  
revenus mensuels pour se loger, par période d'immigration et par génération, 2001,  
Montréal

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

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, 2001, compilations spéciales préparées pour les chercheurs du Projet Metropolis.

Tableau 3.4 :  
Revenus et coûts mensuels moyens des locataires dépensant au moins 30% de leurs revenus mensuels pour se loger, par origine ethnique et groupe de minorité visible, , 2001, Montréal

	Nombre de ménages	Revenus totaux mensuels des ménages (\$)	Loyers bruts mensuels moyens (\$)
Total	61 805	13 441	612
Minorités visibles, population totale	35 000	12 278	580
Noirs	11 190	12 079	559
Sud-Asiatiques	3 695	12 499	587
Chinois	3 085	10 689	568
Asiatiques du Sud-Est	2 075	12 000	578
Philippins	850	12 159	545
Arabes /Asiatiques de l'Ouest	8 075	12 879	613
Latino-Américains	4 875	12 525	572
Toutes les autres origines ethniques	26 805	14 960	653
Îles Britanniques	1 990	15 944	716
France	3 675	15 619	669
Canada	620	13 373	610
Autres origines ethniques européennes	15 535	14 906	644
Pologne	1 340	14 789	661
Italie	2 950	14 102	628
Autres origines ethniques uniques ou multiples	4 950	14 472	650

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, 2001, compilations spéciales préparées pour les chercheurs du Projet Metropolis.

Tableau 3.5 :  
Revenus et coûts mensuels du logement pour les ménages dépensant au moins 30% de  
leurs revenus mensuels pour se loger, par statut et par période d'immigration, 1996,  
Montréal

	Propriétaires		Locataires	
	Nombre de ménages	Revenus totaux moyens des ménages (\$)	Nombre de ménages	Revenus totaux moyens des ménages (\$)
Total	125 200	27 491	303 405	11 902
Non immigrants	87 395	27 478	223 170	11 982
Avant 1986	32 030	27 774	36 755	13 182
1986 – 1996	5 420	26 347	33 945	10 900

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, 2001, compilations spéciales préparées pour les chercheurs du Projet Metropolis.

Tableau 3.6 :  
Revenus et coûts mensuels du logement des propriétaires dépensant au moins 50% de leurs revenus mensuels pour se loger, par statut et période d'immigration, 2001, Montréal

	Nombre de ménages	Revenus totaux moyens des ménages (\$)	Paiements mensuels moyens des propriétaires (\$)
Total	44 460	17 711	1 336
1ère génération	13 115	18 827	1 352
Immigrés avant 1961	2 680	18 736	1 289
Immigrés 1961-1970	3 050	18 058	1 297
Immigrés 1971-1980	3 015	19 783	1 442
Immigrés 1981-1990	2 535	19 372	1 408
Immigrés 1991 - 2001	1 835	17 910	1 308
Immigrés 1991-1995	1 220	19 138	1 353
Immigrés 1996-2001	620	15 504	1 220
2e génération	3 925	19 111	1 397
Tous les autres	27 105	17 050	1 322
Résidents non permanents	310	10 530	1 153

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, 2001, compilations spéciales préparées pour les chercheurs du Projet Métropolis.

Tableau 3.7 :  
Revenus et coûts mensuels du logement des propriétaires dépensant au moins 50% de leurs revenus pour se loger, par origine ethnique et groupe de minorité visible, , 2001, Montréal

	Nombre de ménages	Revenus moyens (\$)	Paiements mensuels moyens des propriétaires (\$)
Total	13 115	18 827	1 352
Minorité visible, population totale	4 800	18 455	1 368
Noirs	1 400	19 060	1 359
Sud-Asiatiques	430	19 387	1 320
Chinois	880	18 865	1 409
Asiatiques du Sud-Est	495	20 206	1 665
Philippins	80	15 489	1 322
Arabes et Asiatiques de l'Ouest	835	16 400	1 270
Latino-Américains	435	16 293	1 109
Toutes les autres origines ethniques	8 320	19 041	1 342
Îles britanniques	350	23 086	1 503
France	705	18 014	1 384
Canada	110	18 518	1 295
Autres origines ethniques européennes	6 310	18 747	1 309
Pologne	320	17 993	1 291
Italie	2 855	18 028	1 287
Autres origines ethniques uniques ou multiples	835	20 576	1 501

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, 2001, compilations spéciales préparées pour les chercheurs du Projet Metropolis.



Tableau 3.8 :  
Revenus et coûts mensuels de logement des locataires dépensant au moins 50% de leurs  
revenus mensuels pour se loger, par période d'immigration et génération, , 2001,  
Montréal

	Nombre de ménages	Revenus totaux moyens des ménages (\$)	Loyer mensuel brut moyen (\$)
Total	127 115	8 251	638
1ère génération	31 600	8 216	636
Immigrés avant 1961	2 550	12 744	845
Immigrés 1961-1970	2 970	9 492	666
Immigrés 1971-1980	4 690	8 374	618
Immigrés 1981-1990	6 900	8 125	640
Immigrés 1991 - 2001	14 490	7 150	596
Immigrés 1991-1995	5 450	7 579	606
Immigrés 1996-2001	9 040	6 892	590
2e génération	10 495	9 581	715
Tous les autres	79 485	8 311	633
Résidents non permanents	5 535	5 061	584

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, 2001, compilations spéciales préparées pour les chercheurs du Projet Metropolis.

Tableau 3.9 :  
Revenus et coûts mensuels du logement des locataires dépensant au moins 50% de leurs revenus mensuels pour se loger, par origine ethnique et groupe de minorité visible, 2001, Montréal

	Nombre de ménages	Revenus totaux moyens des ménages (\$)	Loyer brut mensuel moyen (\$)
Total	31 600	8 216	636
Minorités visibles, population totale	18 900	7 349	598
Noirs	5 745	7 366	591
Sud-Asiatiques	1 920	7 887	634
Chinois	1 965	6 500	572
Asiatiques du Sud-Est	1 075	7 350	619
Philippins	435	7 291	567
Arabes Asiatiques de l'Ouest	4 565	7 471	609
Latino-Américains	2 525	7 221	584
Toutes les autres origines ethniques	12 695	9 507	691
Iles britanniques	885	11 026	844
France	1 705	10 208	708
Canada	335	8 852	636
Autres origines ethniques européennes	7 225	9 514	681
Pologne	635	10 383	730
Italie	1 415	9 207	678
Autres origines ethniques uniques ou multiples	2 510	8 583	661

Source: Statistique Canada, recensement de 2001, 2001, compilations spéciales préparées pour les chercheurs du Projet Metropolis.

## SECTION 4

# LA SITUATION DU LOGEMENT DES NOUVEAUX ARRIVANTS AU CANADA QUI S'ÉTABLISSENT DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL : RÉSULTATS D'UNE ANALYSE TRANSVERSALE DE L'ENQUÊTE LONGITUDINALE AUPRÈS DES IMMIGRANTS AU CANADA (ELIC), VAGUE 1

Dans cette section du rapport, nous nous servirons de tableaux croisés tirés de la base de données de la première vague de l'Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada (ELIC) pour mener une analyse de la situation résidentielle des nouveaux arrivants qui vivaient dans la région métropolitaine de Montréal au moment de l'enquête.

La population visée par cette enquête est constituée des immigrants de 15 ans et plus arrivés au Canada entre le 1<sup>er</sup> octobre 2000 et le 30 septembre 2001, âgés de 15 ans et plus, et qui ont présenté une demande d'immigration à une mission canadienne à l'étranger. L'échantillon a été sélectionné à partir d'une base de sondage, soit celle des données administratives de Citoyenneté et Immigration Canada portant sur l'ensemble des immigrants ayant obtenu le droit d'établissement au pays. Dans les faits, ce sont 12 040 immigrants au Canada qui ont participé à la première vague d'entrevues au terme d'environ six mois de résidence (Statistique Canada, 2003a)<sup>9</sup>. Ces mêmes immigrants ont été également sollicités pour prendre part à une deuxième et une troisième vague d'entrevues, respectivement après deux ans et quatre ans d'établissement. Seule la première vague était disponible au moment de faire l'analyse que nous présentons ici. L'enquête a permis de recueillir de l'information sur différents aspects de l'établissement des immigrants. Les micro-données de cette enquête ont été mises à la disposition des chercheurs et l'analyse présentée ici est basée principalement sur notre propre démarche d'exploitation de ces données<sup>10</sup>. Il est important de préciser que

---

<sup>9</sup> Pour la première vague d'observations visant à décrire la situation des répondants au terme de six mois de résidence au Canada, les répondants de cette étude longitudinale ont été interviewés sur une période d'environ 5 à 10 mois passés dans la société d'accueil. La durée de résidence n'est donc pas exactement la même pour tous les répondants.

<sup>10</sup> Les données ont été extraites et traitées par Pablo Mendez, étudiant de 2<sup>e</sup> cycle au Département de Géographie, University of British Columbia, sous la supervision du professeur Dan Hiebert. Nous remercions le personnel du British Columbia Inter-University Research Data (BCIRDC) de leur avoir facilité l'accès aux données de l'ELIC et d'avoir assuré la validation de ces données.

certain résultats ont dû être supprimés pour respecter les règles de confidentialité de la *Loi sur les statistiques*, restreignant de ce fait le niveau de détail disponible pour traiter ici de certains aspects. De plus, on prendra note du fait que les chiffres globaux mentionnés dans les lignes qui suivent correspondent à des estimés des populations réelles, calculés selon les méthodes prescrites par Statistique Canada (Statistique Canada 2003a). Il s'agit notamment des 21 550 nouveaux arrivants qui se sont établis à Montréal pendant la période visée par l'enquête.

#### 4.1 Premières expériences de logement

Nous explorons d'abord la situation du logement des 21 550 nouveaux arrivants qui résident dans la région métropolitaine de Montréal à peu près six mois après leur arrivée au Canada.

##### 4.1.1 Types de logement et de construction

Comme nous l'avons vu dans la section 3 et tel qu'illustré dans le tableau 4.1, le logement dans la région métropolitaine de Montréal est composé d'appartements dans des immeubles de faible densité faisant partie de « plex » et de « *walk-ups* ». Les maisons unifamiliales détachées comptent pour moins d'un tiers du stock total. On ne sera pas étonné d'apprendre que les nouveaux arrivants rejoints par l'ÉLIC sont moins susceptibles de vivre dans une unifamiliale détachée que les Montréalais en général mais qu'ils sont par contre plus susceptibles de vivre dans une tour résidentielle (tableau 4.2); il est important de garder à l'esprit, à ce propos, qu'à Montréal le stock de logements dans des tours de haute densité est très diversifié en termes de qualité et de coûts de location du logement.

##### 4.1.2 Mode d'occupation

En général, les nouveaux arrivants à Montréal trouvent rapidement un logement: seulement 7% d'entre eux vivent dans des hôtels, motels, logements fournis par des employeurs ou autres arrangements que la propriété ou la location (tableau 4.3).

Les données de recensement indiquent qu'en 2001 les propriétaires comptaient pour 50,2 % de tous les ménages de la région métropolitaine de Montréal (immigrants et natifs), ce pourcentage étant nettement inférieur à ceux des autres métropoles canadiennes (Société canadienne d'hypothèques et de logement 2005, tableau 10). Laryea (1999) estime qu'il faut 8 ans pour qu'un immigrant puisse atteindre un taux d'accès à la propriété similaire à celui des Canadiens de naissance, bien que ce chiffre varie fortement selon les régions d'origine. Pour le cas du Québec, l'analyse des données du recensement de 2001 menée par Leloup et Ferreira (2005: 92, tableau 44) montre, par exemple, que les taux de propriété des immigrants ayant vécu 5 ans ou moins au Canada varient entre 6,4% (pour ceux nés en Afrique subsaharienne) et

41,2 % (pour ceux nés en Europe du Sud). Il n'est donc pas surprenant que la population sous enquête affiche des taux d'accès à la propriété inférieurs à ceux de la population totale de la région métropolitaine, ces immigrants et réfugiés n'ayant passé au moment de l'entrevue qu'à peu près six mois au pays.<sup>11</sup> De fait, seulement 5% des immigrants de l'échantillon montréalais étaient propriétaires (tableau 4.3).

Ce très faible taux de propriété peut s'expliquer en partie du fait de la proportion inférieure (21 %) d'immigrants admis dans la catégorie de réunification familiale, comparée à celle que l'on peut observer à Toronto ou à Vancouver (27 %) (Statistique Canada 2005 : tableau 4.1). De fait, devenir propriétaire après seulement six mois passés au Canada est plus fréquent chez les immigrants de la classe famille (14,6 % - tableau 4.4), ces derniers vivant généralement avec de la parenté ayant déjà immigré. L'accès à la propriété est encore plus probable parmi le groupe se retrouvant sous la rubrique « Autres économiques » (20 % - tableau 4.4), catégorie comprenant surtout des immigrants admis dans le cadre du programme des immigrants investisseurs, plus susceptibles d'arriver au pays avec une épargne substantielle et d'autres ressources financières (voir Statistique Canada 2005 : tableau 9.2, pour l'ensemble du Canada). Mais les immigrants investisseurs ne comptent que pour une infime proportion des nouveaux arrivants à Montréal (4 % - Statistique Canada 2005 : tableau 4.1) et donc leur contribution nette aux taux d'accession à la propriété est pour ainsi dire insignifiante<sup>12</sup>.

Toujours dans l'échantillon montréalais, le pourcentage plus élevé de personnes seules peut aussi affecter à la baisse le taux de propriété chez les nouveaux immigrants (16 % - tableau 4.5, comparés au 8 % à Toronto et 6 % à Vancouver - le tableau comparatif n'est pas inclu dans ce rapport). De plus, seulement 10% des nouveaux arrivants vivent dans des ménages multifamiliaux, un type de ménage qui peut à l'occasion vouloir dire que le nouvel arrivant s'est joint à de la parenté immigrante déjà sur place et propriétaire. Dans ces cas, le répondant est classé selon l'ELIC parmi ceux qui occupent leur logement en propriété. Il semble cependant que peu de répondants montréalais soient dans cette situation.

---

<sup>11</sup> Il faut cependant noter que les données de l'ELIC ne sont pas strictement comparables à celles du recensement : les pourcentages concernant l'ensemble de la région métropolitaine concernent les ménages, alors que les données de l'ELIC sur les modes d'occupation concernent des individus.

<sup>12</sup> On remarquera que le nombre d'immigrants propriétaires de leur logement ne correspond pas au nombre de logements occupés par leur propriétaire. Dans l'ELIC, l'unité d'analyse est le nouvel arrivant pris individuellement; par conséquent, les chiffres présentés ici incluent tous les membres de l'unité d'immigration (requérant principal, époux et dépendants) qui se sont établis au Canada six mois avant l'entrevue. Nous n'avons pas essayé de déduire le nombre de logements estimés, ce qui aurait supposé que nous utilisions des méthodes d'analyse de variance bien au-delà de ce qui était attendu pour ce rapport.

### 4.1.3 Surpeuplement

Abordons à présent la question du surpeuplement éventuel des logements. Nous utiliserons ici la définition que donne Statistique Canada du surpeuplement comme désignant la situation d'un ménage dont le logement contient plus d'une personne par pièce, à l'exclusion des salles de bain, hall d'entrée et pièces utilisées exclusivement pour le travail (Statistique Canada 2005).<sup>13</sup> En appliquant cette définition, on constate que le cinquième des nouveaux arrivants dans la région métropolitaine de Montréal vivent dans des conditions de surpeuplement six mois après leur arrivée au Canada (**tableau 4.6**). Les réfugiés étaient, de toutes les catégories d'immigrants, les plus susceptibles, et de loin, de vivre dans de telles conditions (65,2 %), alors que moins d'un sixième des immigrants de la catégorie de travailleurs qualifiés se retrouvaient dans ce genre de situation (**tableau 4.7**).

### 4.1.4 Hétérogénéité des situations selon les groupes de population

Depuis environ 15 ans, les recherches sur le logement des immigrants mettent l'accent sur le fait qu'aujourd'hui, au Canada « il n'existe pas d'immigrant moyen » (Ley et Smith 2000 : 59). Comme nous l'avons vu, la situation du logement six mois après l'arrivée au Canada varie fortement selon les catégories d'immigrants et selon leurs origines. L'analyse des données en fonction du statut de minorité visible révèle aussi des différences au chapitre des modes d'occupation<sup>14</sup>. Compte tenu du très petit nombre, dans le cas montréalais, de nouveaux arrivants ayant accédé à la propriété, notre analyse des données de l'ELIC sur cette variable est sérieusement limitée par la suppression de données découlant des exigences de confidentialité. Tout ce qu'on peut constater est le fait que le taux de propriété des répondants qui n'appartiennent pas aux minorités visibles est à peine (près de 10 %) plus élevé que pour l'ensemble de l'échantillon. De plus, contrairement à une idée largement répandue, à Montréal, les nouveaux arrivants d'origine est-asiatique ne sont pas plus susceptibles que tous les nouveaux arrivants en général d'être propriétaires. (**tableau 4.8**).

Quant à la structure des ménages, moins d'un nouvel arrivant sur sept à Montréal vivait dans un ménage multifamilial six mois après son arrivée. Les Asiatiques du Sud sont fortement

---

<sup>13</sup> Les lecteurs remarqueront que cette définition n'est pas la même que celle du Standard national d'Occupation, cette dernière tenant compte des variables affectant la composition du ménage telles que l'âge, le genre, le statut parental et marital (SCHL 2005)

<sup>14</sup> Dans cette analyse, les groupes de population incluent huit groupes de minorités visibles ainsi qu'un groupe de minorités non visibles, alias les Blancs. Les groupes de minorité visible ont été classés pour la plupart en fonction de la région d'origine. Dans le cas de l'Asie de l'Est, nous avons inclus les Japonais et les Coréens dans la même catégorie que les Chinois. La raison de ce choix tient aux petits nombres de nouveaux arrivants dans ces deux groupes, ce qui ne nous aurait pas permis de désagréger plusieurs résultats de l'enquête à cause des règles de confidentialité et des exigences d'exactitude dans les estimés des données croisées.

sur-représentés (31 %) dans ce type d'habitat, suivis du groupe des minorités visibles de l'Asie de l'Ouest (27%). Les Noirs sont légèrement sur-représentés (17%). À l'inverse, les Asiatiques de l'Est sont à peine plus susceptibles (10%) que les nouveaux arrivants d'origine européenne (&%) de vivre dans un ménage multifamilial. (tableau 4.9). Si nous comparons ces résultats à ceux qui concernent les taux de surpeuplement (tableau 4.10), on s'aperçoit que les groupes affichant des taux de surpeuplement plus élevés que la moyenne sont aussi ceux qui vivent davantage dans des ménages multifamiliaux. Cela peut vouloir dire que des stratégies d'entraide ou des tactiques pour réduire les coûts de logement sont à l'oeuvre, comme cela a été observé ailleurs. (Rose et Ray 2001). En l'absence d'informations plus détaillées sur la composition des ménages, il faut toutefois demeurer prudent dans ce genre d'interprétation.

## 4.2 Trajectoires économiques et situation du logement

Pour avoir une meilleure compréhension des premières expériences de logement des nouveaux arrivants enquêtés par l'ÉLIC, il est utile de regarder leur situation de logement en tenant compte de leurs trajectoires économiques et de leurs réseaux sociaux. Nous commencerons par examiner la situation financière des sujets de l'enquête au moment où cette dernière a été menée.

### 4.2.1 Situation financière

Dans la région métropolitaine de Montréal, plus des deux tiers (68 %) des répondants faisait partie de la force de travail au moment de l'enquête, ce qui veut dire qu'ils étaient employés, soit cherchaient du travail (source : comme pour le Tableau 4.11). Nous pouvons en déduire que le restant étaient engagés dans des programmes d'éducation, des cours de langue ou des programmes d'employabilité, ou encore étaient à domicile à plein temps. Toutefois, moins d'un tiers (31%) des nouveaux arrivants enquêtés âgés d'au moins 15 ans étaient employés au moment de l'enquête (tableau 4.11). Ceci suggère que de nombreux nouveaux arrivants n'ont pas été capables de trouver de l'emploi dans les premiers six mois de leur établissement. Alors que certains de ceux qui n'avaient pas de revenus d'emploi vivaient dans des ménages où d'autres personnes détenaient un emploi, nous pouvons quand même en déduire que, pour beaucoup de ménages de nouveaux arrivants, les épargnes avec lesquelles ils sont arrivés au Canada étaient essentielles pour combler leurs besoins, à moins qu'il ne s'agisse de paiements de transferts gouvernementaux.

Pour estimer l'impact des faibles revenus des ménages sur les conditions de logement des nouveaux arrivants, nous examinerons les quelques 20 250 nouveaux arrivants qui n'étaient pas propriétaires de leur logement. Cette tranche de l'échantillon représente les catégories les plus vulnérables susceptibles de perdre leur accès au logement à cause de leurs contraintes

financières. Pour évaluer ces dernières, nous avons calculé la proportion des revenus totaux consacrés au logement, tel qu'indiqué par le répondant au moment de l'entrevue (**tableau 4.12**)<sup>15</sup>. Dépenser moins de 30 % de son revenu pour se loger est généralement considéré comme un ratio revenus/logement raisonnable. Pourtant, seulement un quart des nouveaux arrivants à Montréal ont déclaré se situer en bas de ce seuil d'abordabilité. Dépenser au moins 50% des revenus familiaux pour se loger est généralement considéré comme un indicateur de problèmes sérieux d'abordabilité du logement. La moitié des nouveaux arrivants à Montréal se retrouvent dans cette situation six mois après leur arrivée, mais les données éliminées pour respecter les règles de confidentialité nous empêchent d'examiner les variations en fonction du statut de minorité visible ou en fonction de la catégorie d'immigrant <sup>16</sup>.

Lorsque nous nous penchons sur les ratios de coûts du logement en fonction du revenu selon le groupe de minorité visible (**tableau 4.13**), nous remarquons que les Asiatiques de l'Est sont de loin les plus nombreux (90 %) à dépasser la barre des 30 %, suivis du groupe arabe (80 %). Le groupe le moins susceptible de dépasser ce seuil est le groupe de minorités visibles sud-asiatiques (59 %). Puisque les répondants de ce groupe, comme nous l'avons déjà vu, sont les plus susceptibles de vivre dans un ménage multifamilial, on peut supposer qu'il s'agit là d'une stratégie pour réduire les coûts du logement dans les premiers mois d'établissement.

#### *4.2.2 Le stress pour se loger en fonction du revenu et de l'épargne*

Tel que déjà mentionné, il est probable que certains des nouveaux arrivants enquêtés par l'ÉLIC six mois après leur arrivée comptent sur leurs épargnes pour compléter leurs revenus. Pour estimer ce phénomène nous avons développé un index spécial de stress pour se loger pour les locataires. Cet index tient compte du montant des épargnes déclaré par les répondants au moment de l'entrevue; notre hypothèse était que ces épargnes agiraient comme coussin financier permettant aux nouveaux arrivants de couvrir 100 % de leurs dépenses de logement pour une période de temps donnée. En combinant cette information avec celle sur la proportion des revenus dépensés pour se loger, nous avons créé trois catégories de stress au logement, allant de *Pas de stress* à *Stress extrême* (**tableau 4.14**). Au moment de l'entrevue, la majorité (60%) des locataires vivaient une situation de stress pour leur logement. (**tableau 4.15**). Les coûts élevés du logement à Montréal, combinés aux difficultés ou aux délais pour accéder au marché du travail, signifient que la majorité des immigrants et des réfugiés enquêtés ne disposaient que d'un modeste coussin financier qui ne devrait pas couvrir plus de

---

<sup>15</sup> La "Proportion du revenu dépensée pour se loger " est une variable calculée par Statistique Canada et contenue dans le jeu de données de l'ÉLIC »

<sup>16</sup> Certains nouveaux arrivants dépensent en fait plus que leur revenu total pour se loger, mais leur nombre exact n'est pas disponible dans les résultats de la première vague de l'ÉLIC



douze mois. Néanmoins, la proportion de ceux qui se retrouvent dans une situation de stress est inférieure à celle que vivent ceux qui dépensent au moins 30 % de leurs revenus pour se loger (**tableau 4.12**). Ceci suggère que certains nouveaux arrivants puisent dans leurs épargnes pour arriver à payer plus facilement leur loyer.

Plus du tiers des nouveaux arrivants enquêtés éprouvent des niveaux extrêmes de stress pour leur logement, ce qui veut dire que leurs coûts de logement dépassent 50 % de leurs revenus totaux et que leurs épargnes ne peuvent couvrir que moins de trois mois de coûts de logement (données non présentées ici). Toujours en vertu de l'élimination de données pour raison de confidentialité, nous ne pouvons examiner comment cette situation de stress extrême varie selon la catégorie d'immigration ou le statut de minorité visible.

#### *4.2.3 Le stress pour se loger, structure du ménage et type de logement*

À Montréal, il n'y a pour ainsi dire pas de différence entre les ménages unifamiliaux et les ménages multifamiliaux en matière de stress pour le logement (59,9 % versus 58,1 %; données non présentées ici), ce qui suggère que, somme toute, la cohabitation de plusieurs ménages dans un logement ne peut pas être vue systématiquement comme un moyen de surmonter les problèmes d'accessibilité financière du logement pour les nouveaux arrivants. En ce qui concerne le type de logement (**tableau 4.16**), des taux de stress légèrement plus faibles (50%) sont observés dans les tours résidentielles et dans les unifamiliales. À Montréal, la maison unifamiliale a peu de chance d'être accessible financièrement pour les immigrants n'ayant que de faibles revenus. Les résultats relatifs aux tours résidentielles sont plus difficiles à interpréter ; comme nous l'avons évoqué dans la première section de ce rapport, ce stock de logements est assez disparate. Alors que certains édifices du centre-ville peuvent être qualifiés de *déclassés*, d'autres sont associés à des loyers plus élevés que ceux des « *walk-ups* » et des « *plexes* » et ne sont pas accessibles pour les immigrants ne disposant que de revenus ou d'épargnes modestes.

#### *4.2.4 Les trajectoires économiques des différents groupes de population*

Le sous-groupe des nouveaux arrivants éprouvant un stress extrême pour le logement nous concerne particulièrement car ces personnes pourraient devenir des sans-abri si elles devaient affronter de brusques chutes de revenus. Un portrait de cette catégorie à risque, en fonction du statut de minorité visible est présenté au **tableau 4.17**. Les groupes combinés des Asiatiques de l'Ouest et des Arabes sont fortement sur-représentés dans cette catégorie de stress extrême, compte tenu de leur poids dans la population totale des nouveaux arrivants; près de la moitié (48 %) éprouvent un stress extrême pour le logement. Remarquons également que les immigrants d'origine européenne sont aussi, même de manière ténue, sur-représentés dans cette catégorie de stress extrême pour le logement. On peut penser que les critères de

sélection des travailleurs qualifiés formulés par le Gouvernement du Québec ayant pour effet de favoriser un capital humain élevé et les jeunes (Godin 2004), ont pu mener à cette situation où un nombre appréciable de nouveaux arrivants se retrouvent, indépendamment de leur région d'origine, en situation économique précaire durant leurs premiers mois d'établissement, alors qu'ils cherchent du travail avec peu d'épargnes sur lesquelles compter.

#### *4.2.5 Le stress pour se loger selon les différentes catégories d'admission d'immigrants*

En ce qui concerne les catégories d'admission (données non présentées ici), la catégorie « autres économiques », composée principalement d'immigrants investisseurs, sont, de tous les nouveaux arrivants, ceux qui affichent le plus faible taux de stress pour le logement, bien qu'il soit quand même relativement élevé (27 %). Les taux correspondant pour la catégorie familiale et pour celles des travailleurs qualifiés était de 54 % et 61 % respectivement. Le quatre-vingtième des réfugiés (81 %) éprouvent un certain niveau de stress pour se loger. À nouveau, les exigences de confidentialité entraînent la suppression de données, ce qui ne nous permet pas d'examiner la répartition du stress extrême par catégorie d'admission.

#### *4.2.6 Les difficultés rencontrées pour trouver un logement*

Dans la région métropolitaine de Montréal, deux nouveaux arrivants sur cinq déclarent avoir eu des difficultés à trouver du logement (**tableau 4.18**), données entre parenthèse dans la première colonne). Sans surprise, on remarque que les coûts élevés figurent parmi les facteurs mentionnés le plus fréquemment (20 %), mais, et le point est d'intérêt, le manqué d'accès au crédit, l'absence de co-signataire du bail ou de garant sont aussi fréquemment mentionnés (19 %), le fait de ne pas être capable de trouver un logement convenable venant en troisième lieu (16 %). En ce qui concerne la catégorie d'immigrants, les travailleurs qualifiés ont rapporté encore plus de difficultés à trouver du logement (49 %). Les données insuffisantes, compte tenu des règles de confidentialité ne nous permettent pas de désagréger la catégorie « toutes les autres catégories d'immigrants », mais on peut penser raisonnablement que le pourcentage inférieur de personnes rapportant des difficultés (seulement 18 %) reflète la prépondérance statistique de la catégorie des immigrants familiaux par rapport à celle des réfugiés et à celle des immigrants investisseurs. De plus, pour ce groupe, le manque de logements convenables est mentionné plus souvent que les deux autres facteurs, ce qui peut fort bien être tributaire de la taille supérieure des ménages des immigrants de la catégorie familiale (notons que près de la moitié des nouveaux arrivants de la catégorie des travailleurs qualifiés ne débarquent pas à Montréal avec époux et enfants à charge- calculé de Chui 2003: Annexe A).

### 4.3 Réseaux sociaux et logement

La plupart des nouveaux arrivants ont des contacts au Canada. La plupart, 86%, ont des amis et/ou de la parenté au Canada et dans 78% des cas, leurs amis et/ou parents vivent à proximité. (Chui 2003: Annexe A). Comme l'avaient montré d'autres études (Miraftab 2000; Moriah et al. 2004; Ray 1998; Rose et Ray 2001), les nouveaux arrivants enquêtés par l'ÉLIC font souvent jouer leurs réseaux sociaux lorsqu'ils rencontrent des difficultés sur le marché du logement. À Montréal, plus de sept sur 10 (72 %) parmi ceux qui ont éprouvé des difficultés ont obtenu l'aide d'amis. Cependant, les nouveaux arrivants d'origine européenne ont nettement moins tendance à solliciter l'aide de leurs amis (57 %) que les minorités visibles, tous groupes combinés (76 %). Ces immigrants d'origine européenne avaient probablement (mais nous ne pouvons le documenter avec les données) des réseaux d'amis plus étendus à Montréal avant leur arrivée, à moins qu'il leur soit plus facile de faire affaire avec les intervenants préposés à la recherche de logements. Nous ne pouvons malheureusement pas pousser cette question davantage à l'échelle métropolitaine et voir par exemple les sources alternatives d'aide (agences de voyage, employeurs ou collègues, médias, etc.), puisque l'échantillonnage ne nous permet pas d'obtenir des estimés fiables du nombre d'immigrants enquêtés pour ces autres catégories de réponse.

La catégorie d'admission affecte le type de réseau social utilisé par les immigrants et les réfugiés lorsqu'ils ont besoin d'aide pour se loger. Comme on pouvait s'y attendre, peu d'immigrants de la catégorie familiale rencontrent ce genre de difficultés pour se loger, sans doute parce qu'ils retrouvent des membres de leur famille qui sont déjà logés à Montréal. Peu rapportent d'ailleurs des difficultés que n'aurait pas pu résoudre la source d'assistance sollicitée. (tableau 4.20). Parmi les travailleurs qualifiés ayant besoin d'assistance, peu ont eu recours à la parenté ou aux membres du ménage mais plus des trois-quarts déclarent avoir obtenu de l'aide d'amis. Même chose pour la catégorie d'admission « autres économiques ». Cependant, parmi les réfugiés ayant besoin d'assistance, ni la parenté ni les amis n'ont joué un rôle important. On peut penser que les réseaux d'amis jouent un rôle important pour les premiers moments d'établissement des immigrants économiques alors que les réfugiés enquêtés ont dû recevoir de l'aide à travers des canaux formels (gouvernementaux).

### 4.3 Sommaire

Cette dernière section du rapport est basée sur une nouvelle source de données fort prometteuse, la première vague de l'Enquête longitudinale sur les immigrants au Canada (ELIC), enquête qui porte sur un échantillon représentatif de nouveaux immigrants arrivés au Canada avec le titre d'immigrants reçus entre octobre 2000 et septembre 2001. Cette base de données contient une variable très importante non disponible dans le recensement, le statut

d'immigration à l'arrivée. Nous avons esquissé un portrait de la situation du logement des nouveaux arrivants qui ne sont établis à Montréal que depuis approximativement six mois.

Plusieurs de nos résultats sont particulièrement frappants, certains pouvant être qualifiés d'encourageants, d'autres étant plutôt préoccupants. Du côté des bonnes nouvelles, on a constaté que la vaste majorité des nouveaux arrivants à Montréal ont déjà un réseau social au Canada lorsqu'ils arrivent au pays, et qu'ils peuvent mobiliser ce réseau pour surmonter leurs premières difficultés à se loger. En général, les nouveaux arrivants sont capables de se trouver un logement très rapidement après leur arrivée. Sans surprise cependant, on aura noté qu'après six mois, ils sont toujours locataires. Le taux d'accès à la propriété est beaucoup plus bas à Montréal qu'à Toronto ou Vancouver, ce qui est probablement dû à une combinaison de facteurs dont la petite taille des ménages et les différences dans leur composition selon le statut d'immigration à l'arrivée (moins d'immigrants dans la catégorie réunification familiale et très peu d'immigrants investisseurs). En ce qui concerne les caractéristiques démographiques et les conditions de vie, les nouveaux arrivants à Montréal sont plus jeunes que ceux de Toronto et de Vancouver; ils sont plus susceptibles d'être seuls et de ne pas vivre dans un ménage multifamilial. De plus hauts taux de stress extrême concernant le logement (selon l'indicateur spécialement développé pour cette étude) les distinguent aussi des nouveaux arrivants de Toronto et de Vancouver. Plus d'un tiers des répondants éprouvent un stress extrême, ce qui est probablement dû à leurs faibles revenus (moins de nouveaux arrivants sont en emploi qu'à Vancouver et à Toronto) combinés à de plus modestes épargnes apportées lors de la migration. De plus, un cinquième des répondants se retrouvent dans des conditions de surpeuplement. En outre, ceux qui déclarent avoir éprouvé des difficultés à trouver du logement, mentionnent autant l'incapacité à trouver un garant qui co-signe leur bail ou les difficultés à obtenir du crédit que les coûts élevés du logement. Il faudrait de toute évidence faire plus de recherches pour explorer, dans le cas de Montréal, tout l'éventail des barrières auxquelles se heurtent les nouveaux arrivants qui tentent de faire leur place sur le marché du logement locatif, y compris les facteurs qui ne peuvent être appréhendés par les mesures d'accessibilité du logement compte tenu des conditions locales du marché. Finalement, les deuxième et troisième vagues de l'ELIC permettront d'examiner les progrès dans la situation du logement des immigrants deux et quatre ans après leur arrivée. Même si les données de l'ELIC contiennent quelques limites techniques dues à des tailles d'échantillon de certains sous-groupes, de notre point de vue, il sera important et fort utile de pouvoir continuer à utiliser cette source de données pour continuer à suivre la carrière résidentielle des nouveaux arrivants sur le marché montréalais, et ce, de manière comparative avec leurs pairs dans les deux autres principales métropoles canadiennes.

**Tableau 4.1:**  
Type de construction dans la RMR de Montréal, selon le recensement de 2001

Total	Maison unifamiliale détachée	Appartement dans édifice ≥5 étages	Appartement dans édifice <5 étages	Autres types
1 417 365	32 %	9 %	47 %	13 %

Source: Statistique Canada - Cat. No. 95F0327XCB2001004

**Tableau 4.2:**  
Type de construction dans la RMR de Montréal, 2001

Total	Maison unifamiliale détachée	Appartement dans édifice ≥5 étages	Appartement dans édifice <5 étages	Autres types
21 550	7 %	18 %	57 %	18 %

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

**Tableau 4.3:**  
Mode d'occupation dans la RMR de Montréal, 2001

N	Propriété avec hypothèque	Propriété sans hypothèque	Location	Autres (inclut hôtel, domicile de l'employeur, etc.)
21 400	4 %	1 %	88 %	7 %

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

Note: Dans ce tableau ainsi que dans les autres de l'ELIC, la somme des pourcentages peut ne pas correspondre à 100% du fait d'arrondissements et de cas de non-réponse. A l'échelle métropolitaine, le nombre d'immigrants répertorié dans les tableaux correspond à une estimation à laquelle a été associée un poids et qui a été arrondie à la cinquantaine près.

Tableau 4.4:  
Catégorie d'admission par mode d'occupation dans la RMR de Montréal, 2001 (colonne %)

	N	Famille	Travailleur qualifié	« Autres économiques » †	Réfugié	Total
Total	21 350	4 450	14 900	750	1 250	21 350
Propriété (avec ou sans hypothèque)	1 200	14,6 %	2,3 %	20,0 %	x	5,6 %
Autres formes de mode d'occupation	20 150	85,4 %	97,7 %	80,0 %	x	94,4 %

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

\* Pour des raisons de confidentialité, les résultats du tableau ont été arrondis à plus ou moins 50 observations.

† Catégorie construite qui inclut pour la plupart des immigrants de la classe « Investisseur ».

x Résultats supprimés pour satisfaire aux exigences de confidentialité de la *Loi sur la statistique*.

Note: Presque tous les nouveaux immigrants arrivés dans la RMR de Montréal et admis sous la catégorie "réfugié" sont des locataires. Les exceptions sont trop faibles pour pouvoir détailler le mode d'occupation de cette catégorie.

Tableau 4.5:  
Structure des ménages dans la RMR de Montréal, 2001

N	Couple avec enfant(s)	Couple sans enfant	Famille mono parentale	Personne seule	Famille et personne (s) additionnelle(s)	Ménage multifamilial
21 550	44 %	23 %	4 %	16 %	4 %	10 %

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

Note: La somme des pourcentages peut ne pas correspondre à 100% du fait d'arrondissements et de cas de non-réponse.

Tableau 4.6:  
Indicateur de surpeuplement dans la RMR de Montréal, 2001

N	Plus d'une personne par pièce	Une personne ou moins par pièce
21,100*	20 %	79 %

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

\* Au-delà de 4 pièces, l'enquête ne permet pas de connaître le nombre exact de pièces dans les logements. Suivant la même procédure que celle utilisée dans une publication de Statistique Canada découlant de l'ELIC (Statistique Canada 2005a), nous avons, dans la mesure du possible, imputé une taille de logement aux répondants habitant un logement de cinq pièces et plus à partir des données disponibles sur le nombre de chambres.

Note: La somme des pourcentages peut ne pas correspondre à 100% du fait d'arrondissements.

Tableau 4.7:  
Indicateur de surpeuplement par catégorie d'admission dans la RMR de Montréal, 2001  
(colonne %)

	N	Famille	Travailleur qualifié	« Autres économiques » †	Réfugié	Total
Total	21 000*	4 300	14 850	700	1 150	21 000*
Plus d'une personne par pièce	4 250	23,3	15,5	28,6	65,2	20,2
Une personne ou moins par pièce	16 750	76,7	84,5	71,4	34,8	79,3

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

\* Au-delà de 4 pièces, l'enquête ne permet pas de connaître le nombre exact de pièces dans les logements. L'indicateur de surpeuplement ne peut donc être calculé que pour les ménages immigrants vivants dans des logements de 4 pièces et moins.

† Catégorie construite qui inclut pour la plupart des immigrants de la classe « Investisseur ».

Note: La somme des pourcentages peut ne pas correspondre à 100% du fait d'arrondissements et de cas de non-réponse.

Tableau 4.8:  
Mode d'occupation par groupe de minorité visible dans la RMR de Montréal, 2001 (ligne %)

	N	Propriétaire (avec ou sans hypothèque)	Autres formes de mode d'occupation*
Total	21 400	5,6 %	94,4%
Asiatique de l'Est (Chinois, Japonais, Coréen)	3 650	4,1 %	95,9
Minorité non visible (Blanc)	6 250	9,6 %	90,4 %
Autres groupes	11 500	3,9 %	96,1 %

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

\* Presque tous les répondants vivant dans les "Autres formes de mode d'occupation" sont des locataires, les exceptions sont trop faibles pour permettre de détailler les différents modes d'occupation.

Tableau 4.9:  
Structure des ménages par groupe de minorité visible dans la RMR de Montréal, 2001  
(colonne %)

	Total	Ménage unifamilial	Ménage multifamilial
N	21 250	18 350	2 900
Arabe	5 611	86,4	13,6
Asiatique de l'Est (Chinois, Japonais, Coréen)	3 650	90,4	9,6
Noir	2 050	82,9	17,1
Asiatique du Sud	1 450	69,0	31,0
Asiatique de l'Ouest (excepté la minorité Arabe)	750	73,3	26,7
Autres minorités visibles	1 489	77,4	22,6
Minorités non visibles (Blanc)	6 250	92,8	7,2
Total	21 250	86,4	13,6

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

\* Le terme "famille" inclut ici des individus non apparentés et qui n'ont pas d'enfant.



Tableau 4.10:  
Indicateur de surpeuplement par groupe de minorité visible dans la RMR de Montréal, 2001  
(ligne %)

	Total	Plus d'une personne par pièce	Une personne ou moins par pièce
Nombre *	20 800	4 250	16 550
Asiatique du Sud	1 450	48,3	51,7
Noir	2 000	25,0	75,0
Asiatique de l'Ouest (excepté la minorité Arabe)	650	69,2	30,8
Asiatique de l'Est (Chinois, Japonais, Coréen)	3 650	16,4	83,6
Minorités non visibles (Blanc)	6 100	8,2	91,8
Autres minorités visibles	6 950	21,6	78,4
Total	20 800	20,4	79,6

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

Note: la somme des pourcentages peut ne pas correspondre à 100% du fait d'arrondissements et de cas de non-réponse.

Tableau 4.11:  
Taux d'emploi par RMR, 2001

	Toronto	Vancouver	Montréal	Canada
Total	75 400	24 500	21 500	164 200
Taux d'emploi*	47,7	38,5	31,4	44,1

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001. Reported in Chui (2003: 44).

\* Se réfère au nombre d'immigrants employés dans la période de référence, exprimé en pourcentage de la population immigrante totale âgée de 15 ans et plus inclus dans l'ELIC.

Tableau 4.12:  
Proportion de revenu dépensée pour le logement par les non propriétaires dans la RMR de Montréal, 2001

Nombre de nouveaux arrivants non propriétaires *	20 250
Logement gratuit	3 %
Dépense moins de 30% du revenu pour le logement	22 %
Dépense entre 30 et 49.9% du revenu pour le logement	22 %
Dépense 50 % ou plus du revenu pour le logement	50 %
Ne sait pas ou refus	4 %

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

\* Il s'agit de locataires et de personnes ne vivant pas dans leur propre logement au moment de l'interview, tels que ceux vivant dans des hôtels, motels, institutions ou des logements fournis par les employeurs.

Tableau 4.13:  
Proportion du revenu familial dépensé pour le logement par groupe de minorité visible (pour les non-propriétaires uniquement) dans la RMR de Montréal, 2001 (colonne %)

	Total	Dépense moins de 30 % du revenu	Dépense 30 % ou plus du revenu*
Nombre	19 350	5 000	14 350
Asiatique du Sud	1 350	40,7	59,3
Noir	1 750	40,0	60,0
Latino-Américain	750	33,3	66,7
Asiatique du Sud-Ouest (incluant les Philippins)	450	55,6	44,4
Arabe	5 350	19,6	80,4
Asiatique de l'Ouest (excepté les Arabes)	650	23,1	76,9
Asiatique de l'Est (Chinois, Japonais, Coréen)	3 500	10,0	90,0
Minorités non visibles (Blanc)	5 550	30,6	69,4
Total	19 350	25,8	74,2

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

\* La somme des pourcentages peut ne pas correspondre à 100% du fait d'arrondissements et de cas de non-réponse.

Tableau 4.14:  
Construction de l'indicateur de stress pour le logement (pour les non propriétaires uniquement), 2001

	Proportion du revenu dépensé pour le logement	ET/OU	Épargnes restantes au moment de l'entrevue
Pas de stress pour le logement	0 % à 30 %	OU	Épargnes équivalent à au moins 12 mois de loyer
Stress pour le logement modéré à élevé	30 % à plus de 100 %	ET	Épargnes équivalent à moins de 12 mois de loyer
Stress pour le logement extrême	50 % et plus	ET	Épargnes équivalent à moins de 3 mois de loyer

Tableau 4.15:  
Stress pour le logement dans la RMR de Montréal (pour les non propriétaires uniquement), 2001

Nombre *	Pas de stress pour le logement	Stress pour le logement modéré à élevé	Stress pour le logement extrême
18 100	40 %	26 %	34 %

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

\* La somme des pourcentages peut ne pas correspondre à 100% du fait d'arrondissements et de cas de non-réponse.

**Tableau 4.16:**  
**Stress pour le logement par structure de logement dans la RMR de Montréal (pour les non propriétaires uniquement), 2001 (colonne %)**

	N	Maison unifamiliale détachée	Appartement dans édifice ≥5 étages	Appartement dans édifice <5 étages	Autres types
Total	17 800	500	3 400	11 050	14 950
Pas de stress	40,2	50,0	50,0	36,7	40,4
Stress	59,8	50,0	50,0	63,3	59,6

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

\* La somme des pourcentages peut ne pas correspondre à 100% du fait d'arrondissements et de cas de non-réponse.

**Tableau 4.17:**  
**Stress pour le logement par groupes de minorité visible dans la RMR de Montréal (pour les non propriétaires uniquement), 2001 (colonne %\*)**

	Total	Pas de stress pour le logement	Stress pour le logement modéré à élevé	Stress pour le logement extrême
N	17 900	7 200	4 750	6 000
Asiatique de l'Ouest et Arabe	30,7	16,0	31,6	48,3
Asiatique de l'Est (Chinois, Japonais, Coréen)	18,7	36,1	11,6	3,3
Noir	8,4	9,0	11,6	5,8
Asiatique du Sud	7,0	7,6	6,3	6,7
Autres minorités visibles	6,4	7,6	7,4	4,2
Minorités non visibles (Blanc)	28,8	23,6	31,6	31,7

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

\* Pour satisfaire les exigences de confidentialité des données nous ne pouvons pas présenter les pourcentages par ligne.

**Tableau 4.18:**  
**Les trois plus grandes difficultés rencontrées dans la recherche de logement par catégorie d'admission dans la RMR de Montréal, 2001 (ligne %)**

	Total†	Coûts trop élevés	Pas de crédit / garant / cosignataire	Ne trouve pas le logement nécessaire ou désiré	Autres plus grandes difficultés
Nombre*	8 500 (40 %)	20,0	19,4	15,9	44,7
Travailleur qualifié	7 350 (49 %)	19,7	20,4	14,3	45,6
Autres catégories d'immigration**	1 150 (18 %)	21,7	13,0	26,1	39,1

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

\* Ne s'applique qu'aux nouveaux arrivants ayant déclaré avoir eu des difficultés à trouver un logement.

† Pour cette colonne seulement : les pourcentages correspondent aux nouveaux immigrants ayant déclaré avoir eu des difficultés à trouver un logement, ils sont exprimés comme la proportion de tous les nouveaux immigrants de la RMR de Montréal admis sous chaque catégorie d'immigration.

\*\* Pour satisfaire les exigences de confidentialité des données nous ne pouvons pas détailler séparément les difficultés pour chacune des catégories d'immigration incluses dans cette catégorie.

**Tableau 4.19:**  
**Aide reçue d'un ami pour trouver un logement par regroupement de minorité visible dans la RMR de Montréal, 2001 (ligne %)**

	Total	Oui	Non
Nombre	3 750	1 050	3,050
Minorités visibles	2 700	75,9 %	22,2 %
Minorités non visibles (Blanc)	1 050	57,1 %	42,9 %

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

\* Ne s'applique qu'aux nouveaux arrivants ayant déclaré avoir eu des difficultés à trouver un logement.

Tableau 4.20:  
Sources d'aide dans la recherche d'un logement par catégorie d'admission dans la RMR de  
Montréal, 2001 (colonne %)

	<b>Travailleur qualifié – aide reçue d'un parent ou d'un membre du ménage</b>	<b>Travailleur qualifié – aide reçue d'un ami</b>
Total	3 300	3 300
Oui	12,1	77,3
Non	87,9	24,2

Source: Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada, vague 1, 2001.

Note 1: Presque aucun des immigrants de la classe "famille" n'a répondu à cette question (ils n'ont pas eu besoin d'aide pour trouver un logement). Le nombre trop faible ne nous permet pas de détailler les résultats.

Note 2: Presque tous les immigrants enquêtés des classes "réfugié" et "autres économiques" ont répondu "non" à la question concernant l'aide reçue d'un parent ou un membre du ménage. Dans le cas de l'aide reçue d'un ami, alors que presque tous les immigrants de la classe "réfugié" ont répondu par la négative, presque tous les immigrants de la classe "autres économiques" ont répondu par l'affirmative.

## CONCLUSION

Dans les lignes qui suivent, nous reviendrons sur les principaux traits qui caractérisent la situation montréalaise en les situant dans une perspective comparative avec les deux autres métropoles canadiennes faisant l'objet du présent projet de recherche, et nous dégagerons du même coup certaines avenues de recherche qui nous semblent prometteuses pour le futur.

Comparée à Toronto et à Vancouver, la situation de Montréal apparaît souvent plus « modeste » en ce qui concerne le volume d'immigrants qu'elle reçoit en proportion de sa population totale, bien que ce volume corresponde davantage à la moyenne canadienne. Les immigrants montréalais ont aussi des revenus inférieurs à ceux de leurs pairs des deux autres métropoles, mais cela vaut aussi pour la population montréalaise en général, et cet écart de revenus est en partie atténué par les coûts de logement inférieurs que l'on retrouve dans la région métropolitaine. En outre, quand Montréal était historiquement une « ville de locataires », les données de recensement pour les années antérieures à 2001 montrent que les immigrants avaient en fait des taux d'accession à la propriété nettement supérieurs à ceux des Canadiens de naissance. Tout cela mis ensemble nous conduit à estimer que la situation du logement des immigrants est moins dramatique que celle observée à Toronto ou Vancouver en ce début du XXI<sup>e</sup> siècle. La situation de certains sous-groupes n'en est pas moins préoccupante. Par ailleurs, pendant longtemps et jusqu'à tout récemment, les locataires montréalais profitaient de taux d'inoccupation relativement élevés. Il n'était donc pas très difficile pour les nouveaux arrivants de se trouver un logement. Mais ces dernières années, plusieurs de ces paramètres ont changé, et ce, pas nécessairement à l'avantage des immigrants. Du fait d'une hausse du niveau de vie et d'un climat économique favorable, les taux de propriété des Canadiens de naissance sont en train de dépasser ceux des immigrants. Mais peut-être encore plus important, les taux d'inoccupation dans le locatif se sont effondrés, surtout à la fin des années 1990 et dans le segment des appartements pour grandes familles. La situation montréalaise semble donc converger avec celle de Toronto et de Vancouver en ce qui concerne les défis en matière d'accessibilité du logement que doivent affronter bon nombre d'immigrants, mais pas la majorité cependant. Ces changements tendent à augmenter tout particulièrement le stress qu'éprouvent les immigrants récents quand il s'agit de se loger à Montréal.

Selon nos données, le portrait de la situation résidentielle des immigrants à Montréal, et particulièrement des immigrants récents, reste cependant, globalement, assez différent de celui que l'on observe dans les deux autres métropoles. Ces différences prennent racine d'abord dans les caractéristiques distinctives du parc de logements à Montréal (pourcentage

élevé d'appartements de moyenne densité, de logement de petites tailles, faible pourcentage de maisons unifamiliales détachées, etc.) même si les années récentes ont été le théâtre d'un boom de la maison unifamiliale de banlieue et de la construction de condominiums sur l'Île de Montréal. Combinés à de faibles taux de propriété, ces facteurs peuvent expliquer pourquoi une minorité d'immigrants récents s'établissent dans les banlieues éloignées. Ensuite, les caractéristiques particulières de l'immigration à Montréal dans les dernières décennies doivent aussi être prises en considération. Des trois régions métropolitaines, la composition de l'immigration montréalaise exhibe la plus grande diversité des régions d'origines, et l'Europe demeure une région source plus importante. Et parmi les immigrants provenant des pays en développement, les pays partageant un passé colonial français (Haïti, Afrique du nord, Liban, etc.) sont surreprésentés. Montréal se distingue également au chapitre des statuts d'immigration, puisqu'elle a une proportion plus élevée de réfugiés et nettement moins d'immigrants d'affaire.

À l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle, comment se comparent les conditions de logement des immigrants et plus particulièrement des nouveaux arrivants à Montréal, par rapport à celles que l'on peut observer dans les deux autres métropoles? Dans ce rapport, nous avons examiné les données du recensement de 2001 et, dans la mesure du possible, nous avons comparé les conditions de logement avec celles de 1996, en tenant compte de la période d'arrivée, du statut de minorité visible, de l'origine ethnique, de la taille et de la composition des ménages. Concernant ces deux variables, Montréal se distingue des deux autres métropoles canadiennes sur plusieurs plans. Tout d'abord, il faut rappeler que la taille des ménages immigrants y est souvent plus petite, et c'est encore plus vrai si l'on regarde les vagues d'immigration récentes. La composition des ménages diffère également, ce qui n'est pas sans liens avec leur taille. Montréal compte beaucoup moins de ménages multifamiliaux et davantage de ménages non familiaux que Toronto et Vancouver. Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle grille de sélection des immigrants au Québec (1996), ces traits distinctifs se sont accentués : une plus grande proportion de nouveaux arrivants sont des personnes seules jeunes et des couples sans enfants. Puisque les taux de propriété sont beaucoup plus élevés chez les familles avec enfants, ces différences démographiques peuvent expliquer pourquoi aussi peu d'immigrants récents accèdent à la propriété quelques années après leur arrivée au Canada.

Mais une fois ces traits généraux posés, il est intéressant de constater les fortes variations dans la démographie des ménages lorsque l'on considère des variables comme l'appartenance aux minorités visibles ou l'origine ethnique. Par exemple, la taille des ménages est supérieure chez les ménages d'Asie du Sud; on note aussi la surreprésentation des familles monoparentales chez les groupes noirs et latino-américains quand on considère l'ensemble des ménages locataires. Cela dit, l'analyse révèle aussi les énormes disparités à l'intérieur des



deux grandes catégories de *minorités visibles* et d'*origine ethnique européenne*, tant et si bien qu'il s'avère souvent abusif de contraster globalement la situation des minorités visibles et celle des immigrants d'origine ethnique européenne.

Au total, peut-on dire que les conditions de logement des immigrants se sont améliorées dans les années récentes ?

En premier lieu, comme nous l'avons déjà évoqué, les données du recensement de 2001 montrent que les immigrants, surtout récents, ont perdu du terrain par rapport aux Canadiens de naissance au chapitre des taux de propriété du logement. Les immigrants récents qui sont propriétaires ont des coûts de logement plus élevés et l'écart entre leurs coûts et ceux des Montréalais en général s'est creusé entre 1996 et 2001. Ce constat inquiétant ne concerne toutefois qu'un petit nombre d'immigrants. La bonne nouvelle se situerait plutôt du côté des immigrants récents locataires qui semblent avoir amélioré leur position relative par rapport à l'ensemble des locataires montréalais : leurs revenus ont augmenté davantage alors que leurs loyers augmentaient nettement moins. Cet avantage comparatif résistera-t-il au déclin des taux d'inoccupation ? Les très fortes augmentations de loyer qui frappent tous les Montréalais depuis le recensement de 2001 risquent aussi de faire très mal aux immigrants récents que des revenus beaucoup plus faibles que la moyenne rendent vulnérables.

L'accessibilité financière au logement est un enjeu extrêmement critique pour de nombreux ménages immigrants. Ceux qui doivent dépenser 50 % ou plus de leurs revenus pour se loger vivent une très grande précarité résidentielle. Nous avons vu que la situation d'un sous-groupe de propriétaires est devenue particulièrement préoccupante; des coûts du logement disproportionnés par rapport à leurs revenus découleraient de très faibles revenus. Bien que cette situation ne concerne que des effectifs somme toute assez restreints, il nous semble important d'en savoir plus. Par exemple, des profils statistiques contenant l'âge du soutien de ménage permettraient de déterminer s'il s'agit surtout de jeunes ménages encore au début de leur carrière résidentielle et professionnelle; et des entrevues qualitatives avec les propriétaires et les locataires consacrant la moitié de leurs revenus au loyer nous permettraient de comprendre le pourquoi de cette situation et comment y faire face. La vulnérabilité est un phénomène répandu parmi les immigrants récents locataires du fait de leurs faibles revenus même si, tel que mentionné, la situation semble s'être améliorée pour ces ménages. Comme dans les sections précédentes, nous avons aussi pu constater à quel point le portrait change lorsque l'on tient compte de la période d'immigration ou de l'origine ethnique ainsi que du statut de minorité visible, mais aussi à quel point il peut être dangereux de tirer des généralisations à partir des différences opposant minorités visibles et origines ethniques européennes. Ainsi, les propriétaires qui font partie des minorités visibles ne sont pas tous désavantagés au plan de l'accessibilité financière par rapport aux groupes d'origines

européennes. Enfin, les données du recensement dont nous disposons ne nous permettaient pas de vraiment évaluer la précarité de la situation résidentielle des ménages immigrants, puisque les données ne permettent pas de pondérer selon la taille des ménages. Idéalement donc, à des fins des recherches futures sur ce sujet, il serait fort souhaitable de pouvoir se référer au positionnement des différents groupes étudiés vis-à-vis des seuils de faible revenu.

Pour terminer, nous avons aussi pu, dans cette étude, exploiter avec les données de l'ELIC, des informations inédites qui nous ont permis d'éclairer d'autres aspects de la situation du logement des immigrants, cette fois dans les six premiers mois de leur installation. Cette base de données contient une variable très importante non disponible dans le recensement, à savoir le statut d'immigration à l'arrivée. Quelques constats sont particulièrement frappants, dont certains peuvent être qualifiés d'encourageants tandis que d'autres sont préoccupants. Du côté des bonnes nouvelles, on mettra le fait que la très grande majorité des immigrants ont un réseau social dès leur arrivée au Canada et que ce réseau leur permet de surmonter les difficultés à trouver un logement. Dans l'ensemble, ils sont d'ailleurs nombreux à trouver rapidement un logement. Mais c'est sans surprise toutefois qu'on constate qu'ils sont toujours locataires six mois après leur arrivée au pays, les taux d'accès à la propriété étant beaucoup plus bas qu'à Toronto ou à Vancouver, ce qui est probablement dû à une combinaison de facteurs incluant la petite taille des ménages et leur composition selon le statut d'immigration (moins de classes familles et moins d'immigrants investisseurs). Du côté des points sombres, on notera les taux plus élevés à Montréal que dans les deux autres métropoles en matière de *stress extrême pour le logement* (selon l'indicateur développé spécialement pour cette étude, qui tient compte non seulement du taux d'effort mais aussi des épargnes dont disposent les nouveaux arrivants au moment de l'entrevue). Plus d'un tiers des répondants éprouvent ce stress extrême, ce qui a sûrement à voir avec leurs faibles revenus (le pourcentage de nouveaux arrivants en emploi est plus faible que dans les deux autres villes) combinés à des épargnes plus modestes apportées au Canada. De plus, un cinquième de ces nouveaux immigrants vivent dans des conditions de surpeuplement.

Il est intéressant de noter que parmi ceux qui éprouvent de la difficulté à trouver un logement, ils sont presque aussi nombreux à Montréal à évoquer l'absence de co-signataire pour le bail ou d'accès au crédit que les coûts élevés du logement. Des recherches futures sur la situation montréalaise devront se pencher sur tout l'éventail des barrières auxquelles se heurtent les nouveaux arrivants sur le marché de la location, y compris des facteurs qui ne peuvent être appréhendés par des mesures sur l'accessibilité du logement compte tenu des conditions locales du marché. Finalement, il sera fort intéressant de regarder, grâce à la deuxième et à la troisième vagues de l'ELIC, comment la situation évolue, deux et quatre ans après l'arrivée au Canada. L'utilisation de sources de données différentes et de méthodologies variées devrait

nous permettre de continuer à surveiller les progrès des nouveaux arrivants sur le marché du logement, en comparaison avec la situation à Toronto et à Vancouver.

## RÉFÉRENCES CITÉES

- Access Alliance. (2003) *Best Practices for Working with Homeless Immigrants and Refugees*. Toronto: Access Alliance Multicultural Community Health Centre.
- Balakrishnan, T.R. and F. Hou. (1999) "Socioeconomic integration and spatial residential patterns of immigrant groups in Canada." *Population Research and Policy Review*, 18(3): 201-217.
- Bernèche, F.(2005) *L'accueil et l'accompagnement des immigrants récemment installés en HLM dans des quartiers montréalais: l'expérience du projet Habiter la mixité*. Montréal : INRS-UCS.
- Bezanson, R. Z. (2003). *Make Yourself at Home: Exploring Housing and Resettlement with Afghan Refugee Households in Kitchener-Waterloo, Ontario*. Waterloo: Unpublished Master's Thesis, Department of Geography, University of Waterloo.
- Canada Mortgage and Housing Corporation (2005). *Canadian Housing Observer, 2005*. Ottawa.
- Canada Mortgage and Housing Corporation (1997-2005) *Canadian Housing Statistics, 1997-2005*. Ottawa: CMHC.
- Chui, T. (2003). *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada : Le processus, les progrès et les perspectives*. Ottawa : Statistique Canada, Division de la statistique sociale, du logement et des familles, no 89-611-XIF au catalogue.
- Choko, Marc et Richard Harris (1990) The local culture of property: a comparative history of housing tenure in Montréal and Toronto. *Annals of the Association of American Geographers* 80 (1): 73-95.
- Citoyenneté et Immigration Canada (2002) *Faits et chiffres 2001. Aperçu de l'immigration*. Document électronique, <http://www.cic.gc.ca/francais/pub/faits2001/index.html>, [consulté 2006/01/26]
- Citoyenneté et Immigration Canada (2005) *Faits et chiffres 2003. Aperçu de l'immigration : Résidents temporaires*. Document électronique, <http://www.cic.gc.ca/francais/pub/faits2003/temporaires/23.html> [consulté 2006/01/26]
- Communauté métropolitaine de Montréal (2006) *L'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la Communauté métropolitaine de Montréal. Orientations de la CMM en matière de logement social et abordable*. Montréal.
- Dion, K. (2001) Immigrants' Perceptions of Housing Discrimination in Toronto: The Housing New Canadians Project. *Journal of Social Issues* 57(3): 523-539.
- Dougherty, C. (1999) *Labour Market Performance of Recent Immigrants: the 1980s and 1990s Policy and Research Implications*. Ottawa: Citizenship and Immigration Canada.
- Engeland, J., R. Lewis, et al. (2005) *Evolving Housing Conditions in Canada's Census Metropolitan Areas, 1991-2001: Trends and Conditions in Census Metropolitan Areas*. Ottawa: Statistics Canada. [[http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/homadoin/maintrst/stda/stda\\_008.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/homadoin/maintrst/stda/stda_008.cfm)]
- Ferdinands, S. (2002) *Sinhalese Immigrants in Toronto and their Trajectories into Home Ownership*. Toronto: Unpublished Master's Thesis, Department of Geography, York University. [[http://ceris.metropolis.net/Virtual%20Library/housing\\_neighbourhoods/spencer\\_thesis/frontpages.html](http://ceris.metropolis.net/Virtual%20Library/housing_neighbourhoods/spencer_thesis/frontpages.html)]
- Germain, A. et D. Rose (2000) *Montréal: The Quest for a Metropolis*. Chichester, R.-U. : John Wiley & Sons (série: The World's Cities). [306p.]

- Germain, A., J. Mongeau et Y. Martineau avec la collaboration de D. Agossou et P. Apparicio (2005) *La problématique de la main-d'œuvre immigrante dans la région de Laval : portrait et questions*, document réalisé pour la Direction régionale de Laval d'Emploi-Québec. Montréal : INRS Urbanisation, Culture et Société; document en ligne, [http://www.ucs.inrs.ca/pdf/mo\\_immigranteLaval2005.pdf](http://www.ucs.inrs.ca/pdf/mo_immigranteLaval2005.pdf)
- Ghosh, S. (2006) *Differential Settlement Patterns and Housing Trajectories of South Asian Subgroups in Toronto: A Case Study of Bengalis from India and Bangladesh*. Dissertation submitted as partial requirement for PhD. Geography Department, York University
- Godin, J.-F. 2004. *L'insertion en emploi des travailleurs admis au Québec en vertu de la grille de sélection de 1996. Partie 1 : Rapport synthèse*. Québec : Gouvernement du Québec, ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration, Direction de la population et de la recherche.
- 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*. Analytical Studies Branch research paper. Ottawa: Statistics Canada.
- Helly, D., M. Lavallée et M. McAndrew (2000) Citoyenneté et redéfinition des politiques publiques de gestion de la diversité: la position des organismes non gouvernementaux québécois. *Recherches sociographiques*, XLI (2): 271-298.
- Hiebert, D., S. D'Addario and K. Sherrell with S. Chan. (2005) *The Profile of Absolute and Relative Homelessness Among Immigrants, Refugees, and Refugee Claimants in the GVRD*. Vancouver: MOSAIC. [\[http://www.mosaicbc.com/The\\_Profile\\_of\\_Absolute\\_and\\_Relative\\_Homelessness.pdf\]](http://www.mosaicbc.com/The_Profile_of_Absolute_and_Relative_Homelessness.pdf)
- Hou, F. et G. Picot. (2004a) "Changing Colours: Spatial Assimilation and New Racial Minority Immigrants," *Canadian Journal of Sociology*, 29: 29-58.
- Hou, F. et G. Picot. (2004b) "Visible Minority Neighbourhoods in Toronto, Montréal, and Vancouver." *Canadian Social Trends*, 72: 8-13.
- Klodawsky, F., T. Aubry, B. Behnia, C. Nicholson, M. Young 2005 *The Panel Study on Homelessness: Secondary Data Analysis of Responses of Study Participants Whose Country of Origin is Not Canada*. A Report Prepared for the National Secretariat on Homelessness.
- Lapointe Consulting Inc. with 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.
- Leloup, X. avec la collaboration de V. Ferreira (2005). *Conditions de logement des ménages immigrants au Québec: Une réalité contrastée*. Québec: Société d'habitation du Québec.
- Ley, D. and H. Smith (2000). "Relations between deprivation and immigrant groups in large Canadian cities." *Urban Studies* 37: 37-62.
- McAll, C. et L. Tremblay (1996) *Les requérants du statut de réfugié au Québec : un nouvel espace de marginalité ?* Montréal : Gouvernement du Québec, ministère des Relations avec les citoyens et de l'immigration, 142p. (collection *Études et recherches*, No 16)
- MirafTAB, F. (2000) Sheltering refugees: the housing experience of refugees in Metropolitan Vancouver, Canada. *Canadian Journal of Urban Research* 9 (1): 42-60.
- Moriah, A., L. Rodriguez and L. Sotomayor (2004) Building housing through social networks : new Colombian immigrants in Toronto. Paper presented at the "Adequate and Affordable Housing for All", International Sociological Association, Research Committee 43 Housing and the Built Environment, Toronto, 24-28 June. Available on-line at <http://www.urbancentre.utoronto.ca>.

- Murdie, R. (2002) "The housing careers of Polish and Somali newcomers in Toronto's rental market," *Housing Studies*, 17: 423-443.
- Murdie, R. (2005) "Pathways to Housing: The Experiences of Sponsored Refugees and Refugee Claimants in Accessing Permanent Housing in Toronto, Canada," Paper presented at the European Network for Housing Research Conference, Reykjavik, Iceland, July, 2005.
- Murdie, R. et C. Teixeira (2003) Towards A Comfortable Neighbourhood and Appropriate Housing: Immigrant Experiences in Toronto. In P. Anisef and M. Lanphier (eds.) *The World in a City*. Toronto: University of Toronto Press, pp. 132-191.
- Novac, S., J. Darden, et al. (2002). *Housing Discrimination in Canada: What do we Know About It?* Toronto: University of Toronto, Centre for Urban and Community Studies Research Bulletin 11.
- Ottawa Ginger Group Collaborative (K. McLaren, R. Marquardt, H. Patterson) (2005) *Homelessness System Planning. Final Report. Sector Planning for Newcomers Experiencing or at Risk of Homelessness*. Submitted to: Community Capacity Building Team and the City of Ottawa. Report funded by the National Homelessness Initiative; available at <http://www.endhomelessnessottawa.ca/pdf/CCB%20Newcomers-Oct05%20Eng.pdf>
- Picot, G. et F. Hou (2003) *La hausse du taux de faible revenu chez les immigrants au Canada*. Ottawa: Statistique Canada, Direction des études analytiques, Documents de recherche, numéro 11F0019MIF au catalogue, no.198. Version téléchargeable : <http://www.statcan.ca/francais/research/11F0019MIF/11F0019MIF2003198.pdf>
- Québec. Ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration (2000) *Caractéristiques de l'immigration au Québec*. Montréal: Gouvernement du Québec, MRCI, Division de la planification stratégique.
- Ray, B. (1998). *A comparative study of immigrant housing, neighbourhoods and social networks in Toronto and Montréal*. External Research Program Report. Ottawa: Canada Mortgage and Housing Corporation.
- Renaud, J. et al. (2003) *What a Difference Ten Years Can Make! The Settlement Experience of Immigrants Admitted to Québec in 1989*. Québec: Les Publications du Québec.
- Renaud, J. et L. Gingras (1998) *Les trois premières années au Québec des requérants du statut de réfugié régularisés*. Montréal :Gouvernement du Québec, ministère des Relations avec les citoyens et de l'immigration, 135p.(Collection *Études, recherches statistiques*, No 2)
- Rose, D. et B. Ray (2001) Le logement des réfugiés à Montréal trois ans après leur arrivée : le cas des demandeurs d'asile ayant obtenu la résidence permanente / The housing situation of refugees in Montréal three years after arrival: the case of asylum seekers who obtained permanent residence. *Journal of International Migration and Integration / Revue de l'intégration et de l'immigration internationale* 2 (4) : 455-492 (version française); 493-528 (version anglaise).
- Rose, D., X. Leloup et V. Ferreira (2004). *Le logement des immigrants récents dans la région montréalaise : tendances 1996-2001 et portrait géographique 2001*, 7<sup>e</sup> conférence nationale Métropolis, Montréal, 25-28 mars, communication avec texte. Fichier PowerPoint disponible au [http://im.metropolis.net/pres\\_mars04/Rose,%20Leloup,%20Ferreira,%20ImmLoge%20Metropolis%20mars2004%20v%20pour%20affichage.pps](http://im.metropolis.net/pres_mars04/Rose,%20Leloup,%20Ferreira,%20ImmLoge%20Metropolis%20mars2004%20v%20pour%20affichage.pps)
- Séguin, A.-M., D. Rose et J. Mongeau (2003) *L'insertion résidentielle des jeunes issus de l'immigration à Montréal*. Rapport réalisé dans le contexte d'un projet d'Immigration et métropoles et soumis à la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Montréal : Immigration et métropoles, Publication IM - no 21 [ISBN 2-922937-03-8]. Version électronique disponible : [http://im.metropolis.net/whatsnew/Documents/INS\\_RES\\_JEUNES\\_IMM-030807.pdf](http://im.metropolis.net/whatsnew/Documents/INS_RES_JEUNES_IMM-030807.pdf)

Statistique Canada (2003a) *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada : première vague, Guide de l'utilisateur*. Ottawa : Statistique Canada, Division des enquêtes spéciales.

Statistique Canada, Division des opérations du recensement (2003b) *Portrait ethnoculturel du Canada : une mosaïque en évolution*. (Recensement de 2001 : série « analyses »). Ottawa: Ministre de l'Industrie, (cat. 96F0030XIF2001008).

Statistics Canada. (2004) *2001 Census Dictionary. Revised edition*. Ottawa: Statistics Canada. Accessed March 4, 2006: <http://dsp-psd.pwgsc.gc.ca/Collection/Statcan/92-378-X/92-378-XIE02002.pdf>

Statistique Canada (2005) *Longitudinal Survey of Immigrants to Canada. A Portrait of Early Settlement Experiences*. Ottawa: Statistics Canada, cat. 89-614-XIE.

Statistique Canada, recensement de 2001, *Tableaux croisés de base*, 97F0010XCB01003.IVT, produit électronique (Initiative de démocratisation des données).

Statistique Canada, recensement de 2001, *Tableaux croisés de base*, 95F0358XCB01004.IVT, produit électronique (Initiative de démocratisation des données).

Visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : [www.schl.ca](http://www.schl.ca)