



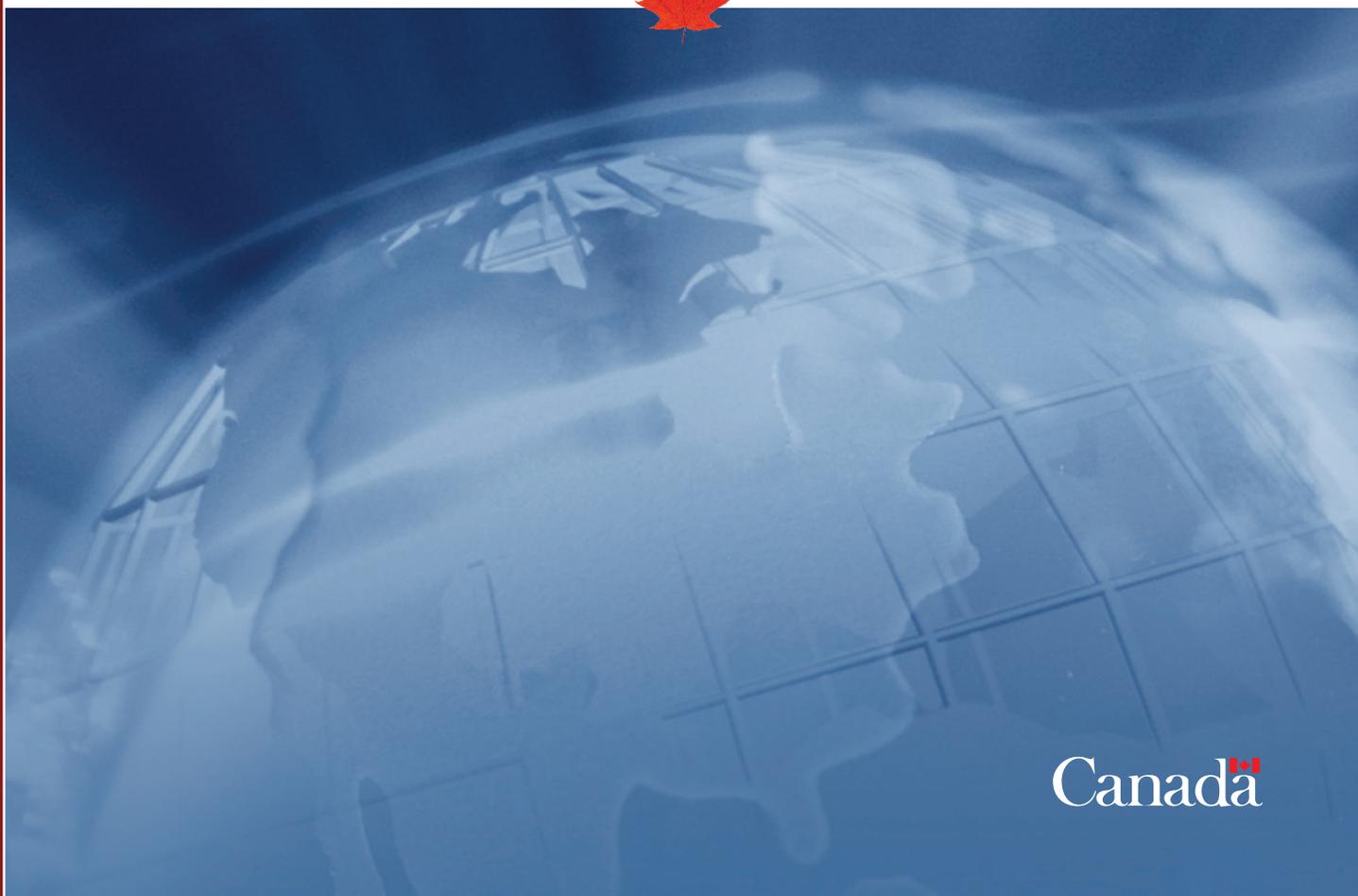
Citoyenneté et
Immigration Canada

Citizenship and
Immigration Canada

Les expériences des nouveaux Canadiens sur le plan du logement : d'après l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada (ELIC)

Michael Haan, Ph.D.
Université du Nouveau-Brunswick

Mars 2012



Canada

Les avis et opinions exprimés dans le présent document sont ceux de l'auteur et ne sont pas nécessairement ceux de Citoyenneté et Immigration Canada ou du gouvernement du Canada.

Ci4-87/2012F-PDF
978-1-100-99446-8
Réf. n° : RR201203.01

Table des matières

Sommaire	1
1. Introduction : l'immigration hier et aujourd'hui au Canada	3
1.1. Introduction.....	3
1.2. Évolution de la population d'immigrants au Canada	4
1.2.1. <i>En quoi l'évolution de la composition des minorités visibles peut-elle avoir une incidence sur les expériences résidentielles?</i>	5
1.2.2. <i>Évolution du marché canadien du logement</i>	6
1.2.3. <i>Évolution du marché hypothécaire canadien</i>	7
1.3. L'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada.....	9
1.4. L'ELIC et la généralisabilité.....	9
1.5. Remarque sur l'unité d'analyse	11
1.6. Remarque sur la terminologie	11
2. Quelle somme les immigrants consacrent-ils au logement?	13
2.1. Introduction.....	13
2.2. Quelle somme les immigrants consacrent-ils mensuellement aux coûts d'habitation?.....	13
2.3. Comparaisons avec l'ensemble des Canadiens	17
2.4. Le coût d'habitation varie-t-il selon l'agglomération?	19
2.5. Différences selon les groupes de minorités visibles	23
2.6. Différences selon la région d'origine	26
2.7. Différences selon la catégorie d'admission	29
2.8. Les niveaux de scolarité et les expériences en matière de logement	33
2.9. L'âge et les expériences en matière de logement	36
2.10. Conclusion.....	39
3. Passage de locataire à propriétaire	40
3.1. Introduction.....	40
3.2. Trajectoires d'accession à la propriété par les immigrants au cours des quatre premières années	41
3.3. Explication des différences entre les groupes de minorités visibles.....	44
3.4. Ajustement des trajectoires d'accession à la propriété	45
3.4.1. <i>L'accès à la propriété à l'arrivée</i>	49
3.4.2. <i>Six mois plus tard</i>	49
3.4.3. <i>Deux ans plus tard</i>	50
3.4.4. <i>Quatre ans plus tard</i>	50
3.5. Tracé graphique des probabilités d'accession	52
3.6. Comparaison des taux d'accession à la propriété prédits et réels	54
3.7. Modifications des caractéristiques au fil du temps	55
3.8. Conclusion.....	59
Annexe A: Au sujet de l'Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada (ELIC)	61
Annexe B: Conception de l'ELIC.....	62
Annexe C: Prévisions sur la création des variables	63
Annexe D: References	65

Liste des tableaux

Tableau 2-1 :	Coûts d’habitation mensuels médians (en dollars de 2002), vagues 1 à 3 de l’ELIC	14
Tableau 2-2 :	Coûts d’habitation médians (en dollars de 2002) des propriétaires et des locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	15
Tableau 2-3 :	Coûts d’habitation médians (en dollars de 2002) des propriétaires et des locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	16
Tableau 2-4 :	Coûts d’habitation médians (en dollars de 2002) selon la région métropolitaine de recensement, vagues 1 à 3 de l’ELIC	19
Tableau 2-5 :	Coûts d’habitation médians (en dollars de 2002) des propriétaires et des locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	20
Tableau 2-6 :	Coûts d’habitation médians (en dollars de 2002) des locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	21
Tableau 2-7 :	Coûts d’habitation médians (en dollars de 2002) des propriétaires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	22
Tableau 2-8 :	Coûts médians du logement (en dollars de 2002) selon la minorité visible, vagues 1 à 3 de l’ELIC	23
Tableau 2-9 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) des propriétaires et des locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	24
Tableau 2-10 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) des locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	25
Tableau 2-11 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) des propriétaires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	26
Tableau 2-12 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) selon la région d’origine, vagues 1 à 3 de l’ELIC	27
Tableau 2-13 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires et les locataires selon la région d’origine, vagues 1 à 3 de l’ELIC	27
Tableau 2-14 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les locataires selon la région d’origine, vagues 1 à 3 de l’ELIC	28
Tableau 2-15 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires selon la région d’origine, vagues 1 à 3 de l’ELIC	28
Tableau 2-16 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) selon la catégorie d’admission, vagues 1 à 3 de l’ELIC	30
Tableau 2-17 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires et les locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	31
Tableau 2-18 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	32
Tableau 2-19 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires et les locataires selon la région d’origine, vagues 1 à 3 de l’ELIC	33
Tableau 2-20 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) selon le niveau de scolarité, vagues 1 à 3 de l’ELIC	34
Tableau 2-21 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires et les locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	34
Tableau 2-22 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	35
Tableau 2-23 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	36
Tableau 2-24 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) selon le groupe d’âge, vagues 1 à 3 de l’ELIC	37
Tableau 2-25 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires et les locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	37
Tableau 2-26 :	Coût médian du logement (en \$ de 2002) pour les locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC	38

Tableau 2-27 :	Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires, vagues 1 à 3 de l'ELIC	38
Tableau 3-1:	Description et codage des variables	46
Tableau 3-2:	Résultats de la régression logistique pour les répondants de l'ELIC propriétaires de résidence	48
Tableau 3-3 :	Différence entre les taux d'accession à la propriété observés et prévus	54
Tableau 3-4 :	Changement dans la situation des répondants l'ELIC et lien avec l'accès à la propriété	57

Liste des figures

Figure 1-1 :	Minorités visibles auxquelles appartiennent les chefs de ménages d'immigrants récents dans les sept plus grandes RMR du Canada, 1971-2001	5
Figure 1-2 :	Taux hypothécaires annuels canadiens moyens, 1951-2005, échéance de cinq ans	7
Figure 1-3 :	Prix des logements occupés par le propriétaire, Toronto, 1966-2011	8
Figure 3-1 :	Nombre de mois nécessaires aux immigrants pour accéder à un logement à titre de propriétaire-occupant, ELIC.....	42
Figure 3-2 :	Trajectoires d'accession à la propriété pour les immigrants chinois, sud-asiatiques, noirs, philippins et latino-américains durant les quatre années suivant leur arrivée, ELIC	43
Figure 3-3 :	Trajectoires d'accession à la propriété pour les immigrants asiatiques du sud-est, arabes, asiatiques occidentaux, blancs et d'autres minorités visibles durant les quatre années suivant leur arrivée, ELIC	43
Figure 3-4 :	Trajectoires d'accession à la propriété pour les immigrants chinois, sud-asiatiques, noirs, philippins et latino-américains durant les quatre années suivant leur arrivée, ELIC	52
Figure 3-5 :	Trajectoires d'accession à la propriété pour les immigrants coréens, arabes, asiatiques occidentaux, blancs et d'autres minorités visibles durant les quatre années suivant leur arrivée, ELIC	53

Sommaire

Dans le présent rapport, nous mettons en relief plusieurs aspects des expériences résidentielles des immigrants récents au Canada. Nous utilisons l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada (ELIC) pour décrire les expériences de familiarisation des nouveaux arrivants avec le marché du logement au Canada. Après avoir décrit le contexte historique de l'immigration au Canada dans la première section, nous nous penchons dans la section suivante sur l'abordabilité du logement et sur la façon dont cette abordabilité varie selon la région métropolitaine de recensement, la catégorie d'immigrant, le pays d'origine et l'appartenance à une minorité visible. Dans cette deuxième section, l'analyse compare essentiellement les propriétaires et les locataires. Dans la troisième section, nous faisons appel à l'analyse multidimensionnelle pour déterminer les facteurs qui permettent aux locataires de la vague 1 de devenir des propriétaires à la vague 3. Nous terminons par l'examen de certaines conséquences sur le plan de la politique et nous faisons des recommandations en vue de recherches ultérieures.

Constatations

Dans l'ensemble, nos constatons que les immigrants s'établissent très rapidement dans le marché du logement; si nombre d'entre eux éprouvent des difficultés les premières années, ils semblent résolus à les surmonter pour assurer leur mobilité résidentielle. De fait, après seulement quatre ans, la plupart ont triomphé des problèmes découlant de l'inabordabilité qu'ils avaient rencontrés au départ; beaucoup ont même acheté une maison, ce qui donne à penser qu'ils se sont également familiarisés avec le marché hypothécaire et le marché du travail du Canada.

Dans la première section du rapport, nous décrivons l'ELIC et exposons le fondement théorique général qui permet de mieux comprendre les résultats de l'intégration des immigrants au Canada, par exemple au chapitre du logement. Nous présentons ensuite dans la deuxième section les premiers travaux de recherche menés sur l'immigration et le logement, suivis d'une analyse descriptive des expériences des immigrants sur le plan du logement. La deuxième section se veut principalement une analyse bidimensionnelle des coûts d'habitation selon des caractéristiques pertinentes au logement. Une analyse multidimensionnelle des déterminants de l'accession à la propriété suit dans la troisième section. L'accession à la propriété en tant que résultat revêt un intérêt dans la présente étude parce que la propriété demeure le mode d'habitation le plus courant au Canada et que, à mesure que les immigrants s'intègrent à la société canadienne, c'est celui qui les intéresse le plus. Par conséquent, l'accession à la propriété représente un jalon important du point de vue de la mobilité résidentielle et socioéconomique des immigrants.

Conclusion

Dans l'ensemble, notre étude brosse un tableau plutôt positif d'une cohorte d'immigrants au Canada. Même si la quasi-totalité des nouveaux arrivants sont aux prises avec d'importants problèmes associés à l'inabordabilité du logement au moment de leur arrivée, la plupart parviennent à trouver un logement abordable durant la période d'observation de quatre ans de l'ELIC. Plus de la moitié de ceux qui continuent de faire partie de l'échantillon sont propriétaires après seulement quatre ans. Ce rythme de progression est remarquable, et confirme dans une certaine mesure que les immigrants s'intègrent rapidement à la société canadienne.

Si l'aperçu général est positif pour les répondants de l'ELIC, certaines tendances méritent toutefois qu'on les examine de façon plus approfondie dans des recherches ultérieures. Premièrement, il semble que les difficultés liées à l'inabordabilité soient critiques pour les

locataires d'Ottawa et pour les propriétaires de Toronto et de Vancouver; en effet, bien que le marché du logement se soit un peu calmé au cours des dernières années, un nombre important de nouveaux arrivants dans ces villes consacrent vraisemblablement davantage de ressources au logement que ceux de leurs semblables qui habitent ailleurs au Canada. D'ailleurs, c'est probablement le cas de tous les nouveaux entrants sur le marché du logement dans ces villes, ce n'est pas un problème propre aux immigrants. Deuxièmement, il semble également que les membres de certaines minorités visibles éprouvent davantage de problèmes que les autres dans le marché du logement, en particulier les immigrants originaires de l'Asie occidentale. La ventilation par pays d'origine fait ressortir que les Africains et les Moyen-Orientaux sont aux prises avec les plus grandes difficultés liées à l'inabondance. Des variations importantes se dégagent aussi selon la catégorie d'admission et, dans ce cas, ce sont les réfugiés qui se heurtent aux plus grandes difficultés.

La présente étude donne aussi à penser, entre autres choses, que même s'il est probablement important de fournir aux nouveaux arrivants de l'information et un soutien au logement, c'est aux immigrants mêmes qu'il faut principalement attribuer l'amélioration des résultats sur le plan du logement. Les loyers baissent rapidement en pourcentage du revenu pour la plupart des groupes, les taux d'accession à la propriété grimpent rapidement et les coûts d'habitation (pour un grand nombre) s'apparentent rapidement à ceux des autres habitants de la même région métropolitaine de recensement. On peut en déduire que la plupart des nouveaux arrivants au Canada tirent leur épingle du jeu, à l'instar de ceux qui les ont précédés, dans le marché privé du logement canadien. Cela ne veut aucunement dire que ces gens n'éprouvent pas de difficultés à d'autres égards de leur intégration (par exemple le marché du travail), mais plutôt qu'ils réussissent bel et bien à s'intégrer au marché du logement canadien malgré ces autres obstacles. Avec toutes les données dont nous disposons, il serait intéressant de se pencher dans une étude ultérieure sur la façon dont les immigrants récents parviennent à s'intégrer au marché du logement au Canada par rapport aux cohortes précédentes. Comptent-ils davantage ou moins sur le réseau des relations familiales? Sur le patrimoine qu'ils possèdent à leur arrivée? Sur le marché hypothécaire conventionnel? Nous répondons en partie à ces questions dans le présent rapport, mais il reste beaucoup de points à approfondir.

1. Introduction : l'immigration hier et aujourd'hui au Canada

1.1. Introduction

Par le passé, la plupart des nouveaux arrivants au Canada venaient d'Europe. Ils étaient attirés par l'abondance d'avantages qu'offrait le pays, comme les possibilités d'emploi, l'immobilier abordable et une meilleure qualité de vie pour eux-mêmes et pour leurs enfants. À l'instar des autres destinations des immigrants, le Canada était une terre d'avenir et attirait des millions de nouveaux arrivants à la recherche d'une vie meilleure.

La plupart de ceux qui quittaient tout et qui déracinaient leur famille pour s'établir au Canada y ont trouvé ce qu'ils cherchaient : une multitude d'emplois et des logements abordables, et des gens du pays qui les accueillaient volontiers, eux et leurs enfants. Les nouveaux arrivants se sont ainsi fondus relativement facilement dans la société canadienne et ont saisi un grand nombre des occasions dont ils rêvaient.

En comparaison, les immigrants qui arrivent au Canada aujourd'hui diffèrent à plusieurs égards importants, dont l'intégration. Premièrement, la plupart des immigrants ne sont plus d'ascendance européenne et ne sont pas de race blanche, ce qui est susceptible de les distinguer de la société hôte à long terme (Boyd, 2003). Deuxièmement, ils n'arrivent plus dans une « économie en friche », et les possibilités ne sont peut-être pas aussi nombreuses qu'autrefois. Troisièmement, leurs compétences professionnelles différentes les placent différemment dans le marché du travail par rapport aux Canadiens de naissance. Ces changements, conjugués à beaucoup d'autres, ont des répercussions sur l'intégration des immigrants dans la société canadienne.

Les chercheurs qui tentent de déterminer la « nouveauté » des expériences des immigrants d'aujourd'hui au Canada se concentrent donc sur les résultats sur le marché du travail, comme le revenu (Baker et Benjamin, 1994; Frenette et Morissette, 2003; McMullen, 2009), la situation d'emploi (Worswick, 1996; McDonald et Worswick, 1997; Gilmore, 2009), la réussite professionnelle (Frenette et coll., 2003; Green, 1999; Boyd et Thomas, 2001; Zietsma, 2010) ou même les habitudes de transferts de fonds (Houle et Schellenberg, 2008). D'autres chercheurs examinent pour leur part la répartition spatiale des immigrants et leurs profils résidentiels (Hou, 2004; Fong et Wilkes, 2003; Myles et Hou, 2004; Hou, 2007; Houle, 2007; Ostrovsky, Hou et Picot, 2009) et, bien souvent, assimilent l'intégration spatiale à l'intégration socioéconomique¹.

Nous combinons ces deux champs de recherche en utilisant l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada (ELIC) pour nous pencher sur le logement, un autre aspect au cœur de l'établissement des immigrants. Bien que le thème du logement soit lié à la position spatiale et économique dans la société canadienne, il met en évidence des dimensions de l'expérience des immigrants que ne font pas ressortir les autres facteurs. D'abord, le logement, en particulier le logement en propriété, est une composante essentielle de la sécurité financière (Alba et Logan, 1992; Hou, 2010). Ensuite, il constitue un élément géographique fixe; le type de logement, sa qualité et son emplacement ne sont pas seulement révélateurs du lieu de vie d'un ménage d'immigrants, mais également de son accès aux commodités (Henry, 1989). Enfin, le logement

¹ Plusieurs excellents rapports de recherche ont été rédigés sur le logement et les immigrants, dont certains sont fondés sur l'ELIC. Compte tenu de l'ampleur du thème du logement, il reste toutefois plusieurs questions à approfondir. Le présent rapport comble trois lacunes de la littérature.

marque l'engagement du ménage d'immigrants à l'égard de sa nouvelle collectivité et de sa nouvelle société (Alba et Logan, 1992; Haan, 2007). Par conséquent, le logement représente un moyen de produire (ou d'empêcher) une stratification socioéconomique et de cerner ainsi un élément de l'expérience des immigrants qu'il est impossible d'obtenir avec les autres facteurs.

Dans le présent rapport, nous mettons l'accent sur plusieurs caractéristiques d'habitation d'une cohorte récente d'immigrants au cours de leurs premières années au Canada. Nous examinons les dépenses consacrées au logement, les cheminements résidentiels et les moyens qui permettent, le cas échéant, de devenir propriétaire d'un logement au cours des premières années. La section qui suit contient des renseignements détaillés sur l'évolution de la situation des immigrants et de l'accueil qu'ils reçoivent ainsi que sur les répercussions possibles de ces changements sur leurs expériences résidentielles. Vient ensuite une analyse détaillée de l'abordabilité du logement, suivie d'un examen des corrélats de l'accession à la propriété. Nous terminons par un examen de certaines conséquences sur le plan de la politique.

1.2. Évolution de la population d'immigrants au Canada

Les chercheurs du domaine de l'immigration qui souhaitent mieux comprendre le processus d'intégration des immigrants dans la société canadienne ont la chance de pouvoir compter sur une documentation de longue date étayée par des recherches menées au Canada et aux États-Unis. Du côté canadien, les travaux de John Porter et de Burton Hurd sont de nature formative, tandis que les premiers chercheurs américains comme Robert Park et Ernest Burgess fondent en grande partie leurs conclusions sur les expériences des immigrants arrivés dans leur pays hôte vers la fin des années 1800 et le début des années 1900. Ces travaux portent principalement sur les migrants pauvres et non instruits qui ont choisi de s'établir dans un petit nombre de villes canadiennes et américaines. Ces nouveaux arrivants étaient « triés sur le volet » et ne venaient que de quelques pays et, par conséquent, étaient plutôt homogènes, du moins quand on les compare aux immigrants d'aujourd'hui.

Dans l'ensemble, on s'attendait de constater une diminution graduelle des caractéristiques qui distinguent ces nouveaux arrivants de l'ensemble de la population. Selon Park et Burgess, il fallait s'attendre à ceci :

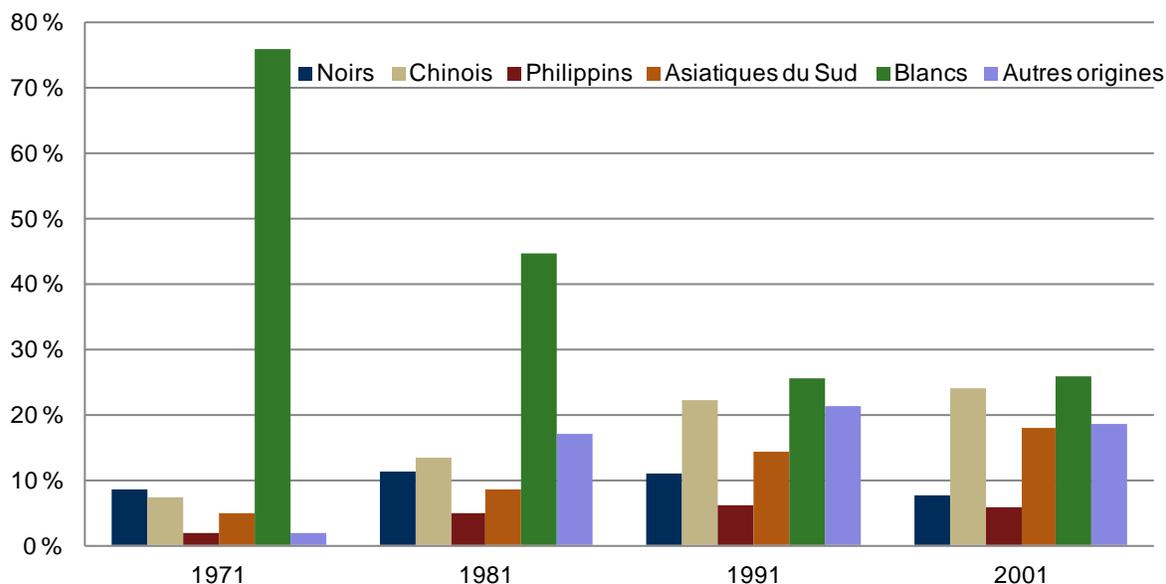
Un processus d'interpénétration et de fusion dans lequel les personnes et les groupes acquièrent les souvenirs, les sentiments, les attitudes de l'autre et, en partageant leur expérience et leur histoire, s'intègrent dans une vie culturelle commune.

(Park et Burgess, 1921, p. 735)

Même si elle ne renvoie à aucun résultat en particulier, cette étude initiale est paradigmatique et un nombre incalculable de chercheurs y ont fait appel depuis pour mieux comprendre la façon dont les immigrants s'intègrent à leur société hôte.

Toutefois, comme nous l'avons mentionné, ces théories initiales reposaient sur les expériences de migrants qui étaient principalement des Européens de race blanche et qui, pour la plupart, ne se démarquaient pas physiquement des membres de la société hôte. À compter des années 1960, la plupart des pays (y compris le Canada) d'immigration ont délaissé leur politique privilégiant certains pays pour tenir compte du mérite et des considérations humanitaires (on trouvera un examen de ces mesures dans Rejai [2002] et Borjas [1991]). C'est ainsi que la source principale de nouveaux immigrants n'a plus été l'Europe mais plutôt le reste du monde et que, par ricochet, le nombre d'immigrants non-blancs a fortement augmenté (figure 1-1).

Figure 1-1 : Minorités visibles auxquelles appartiennent les chefs de ménages d'immigrants récents dans les sept plus grandes RMR du Canada, 1971-2001



Source : Fichiers sur les ménages créés par l'auteur à l'aide des recensements canadiens de 1971-2001.

Note : Il s'agit seulement des familles dont le membre ayant le revenu le plus élevé (le chef de famille) est âgé de 25 à 54 ans et est arrivé au Canada il y a 5 ans ou moins. L'appartenance à une minorité visible en 1971 a été imputée à l'aide des mêmes méthodes que celles utilisées par Statistique Canada en 1981.

Comme l'indique la figure 1-1, en 1971 (la première année où l'Europe a été supplantée par le reste du monde comme source des immigrants canadiens (Troper, 2003), environ les trois quarts de tous les immigrants canadiens récents (≤ 5 ans) étaient de race blanche. Toutefois, cette proportion a diminué continuellement au cours des deux décennies suivantes si bien qu'en 1991, seulement le quart environ des immigrants récents (arrivés entre 1986 et 1991) étaient de race blanche; des nombres appréciables de Noirs, de Chinois et d'Asiatiques du Sud constituaient les trois autres quarts. Cette proportion n'a à peu près pas changé depuis.

1.2.1. En quoi l'évolution de la composition des minorités visibles peut-elle avoir une incidence sur les expériences résidentielles?

Plusieurs chercheurs (Myles et Hou, 2004; Zhou, 1997; Boyd, 2003) pensent que l'évolution de la « couleur » de l'immigration constatée dans la figure 1.1 peut donner lieu à des expériences différentes sur le plan de l'intégration. Contrairement aux premières théories mentionnées précédemment qui laissaient entrevoir que les forces du changement effaceraient les divisions entre les immigrants et la société hôte (Hirschman, 1983), la diversité des nouveaux immigrants remet en question l'orthodoxie théorique en ajoutant la perspective d'obstacles structurels ou institutionnels à long terme aux chances de réussir dans la vie.

L'élément principal qui incite à revoir les théories de base est le fait que les immigrants d'autrefois se distinguaient largement par leurs caractéristiques culturelles et linguistiques, mais non par leurs caractéristiques physiques. Maintenant, à ces « obstacles secondaires » (Murdie et coll., 1999) s'ajoutent des obstacles physiques ou « primaires » durables qui distinguent en permanence les immigrants des gens nés au pays. Par conséquent, même après avoir adopté les conventions de la société hôte, de nombreux immigrants continuent de se distinguer de nos jours de leurs

concitoyens nés au Canada (encore principalement de race blanche). Parallèlement, les populations de minorités visibles augmentent rapidement et devraient plus que doubler d'ici 2031. Ainsi, à Toronto, elles deviendront globalement majoritaires. C'est une raison de plus de revoir les cadres d'intégration du passé.

Même si de nombreuses études sur les expériences des immigrants mettent aujourd'hui l'accent sur la couleur de la peau (« l'appartenance à une minorité visible » au Canada ou la « race » dans la plupart des autres pays), il ne s'agit aucunement de la seule nouveauté entourant les immigrants d'aujourd'hui. On peut en effet classer les nouveaux immigrants selon l'âge, la catégorie d'admission, le niveau de scolarité, le revenu, le patrimoine et la région d'origine.

Plusieurs questions se posent quant au logement. Premièrement, les immigrants du Canada ont-ils aujourd'hui des expériences résidentielles différentes en raison de leur diversité croissante? Deuxièmement, si les résultats sur le plan du logement sont différents, peut-on les expliquer par des facteurs qui varient en même temps que les caractéristiques distinctives susmentionnées, ou les différences s'expliquent-elles par des facteurs comme la culture ou les préférences? Enfin, les résultats s'inscrivent-ils dans les attentes traditionnelles en matière d'intégration ou s'en écartent-ils? Bien que le présent rapport ne puisse répondre qu'en partie à ces questions et pour une seule cohorte d'immigrants, ces questions sont l'essence de tout le rapport. Les résultats descriptifs présentés dans la deuxième section sont structurés selon ces « nouveaux » aspects de la diversité, tandis que la troisième section décrit l'incidence de tous ces facteurs dans un cadre multidimensionnel.

1.2.2. Évolution du marché canadien du logement

L'étude du logement nécessite de se pencher également sur les nombreux facteurs du marché qui ont une incidence sur les expériences des immigrants canadiens. Les politiques gouvernementales sur les questions telles que les exigences en matière de mise de fonds et les taux hypothécaires notamment jouent un rôle déterminant. Les mesures telles que la *Loi nationale sur l'habitation*, qui ont contribué au lancement d'un programme de logement public efficace (1964), d'un programme d'aide pour l'accession à la propriété (1973), d'un programme de remise en état des logements (1973) et d'un programme de logements coopératifs et sans but lucratif (1973), se répercutent directement sur le marché du logement canadien en offrant des solutions abordables aux gens qui cherchent un logement.

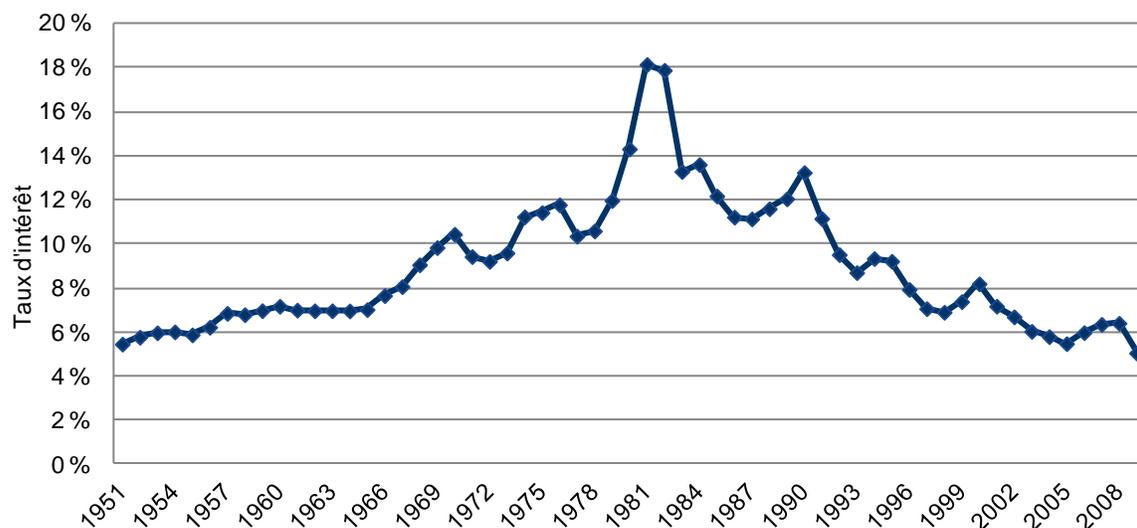
Au cours des dernières années, un grand nombre de ces mesures de soutien ont été abandonnées et le marché canadien du logement est ainsi devenu l'un de ceux qui sont le plus largement dominés par le secteur privé de toutes les démocraties libérales (Hulchanski, 2006). Il existe certes encore des mesures publiques de soutien, comme le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation (CIAPH), le crédit d'impôt pour la rénovation domiciliaire (CIRD) et le Régime d'accession à la propriété (RAP), mais elles sont peu susceptibles d'orienter le comportement des nouveaux arrivants en matière d'achat et ce, pour plusieurs raisons. Le CIAPH est un crédit d'impôt maximal de 750 \$ accordé aux acheteurs d'une première habitation pour les aider à payer les frais initiaux de l'achat (honoraires juridiques, déboursements et droits de cession immobilière, etc.) et est probablement trop faible pour influencer considérablement sur la décision d'acheter plutôt que de louer. Le CIRD vise à réduire les frais de rénovation; par conséquent, il touche uniquement les propriétaires effectifs et non les propriétaires éventuels. Quant au RAP, il permet aux acheteurs d'une première habitation de retirer jusqu'à 25 000 \$ de leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER) en vue de l'achat ou de la construction d'une habitation. Comme les nouveaux arrivants au Canada n'ont probablement pas eu l'occasion de se constituer un REER

au Canada, ils sont peu susceptibles de profiter du programme. Or, comme il s'agit des trois principales mesures favorisant l'accès à la propriété au pays, on peut dire sans risque de se tromper que la plupart des immigrants doivent se débrouiller sur le marché privé du logement sans compter sur l'aide gouvernementale. Par ailleurs, ces mesures n'offrent aucun soutien aux immigrants (ni à qui que ce soit) qui ne désirent ni acheter une maison ni moderniser un logement dont ils sont déjà propriétaires.

1.2.3. Évolution du marché hypothécaire canadien

Si les programmes de logement n'ont pas vraiment d'incidence sur les immigrants de l'échantillon de l'ELIC, il en va autrement des taux hypothécaires. Ces taux ont considérablement fluctué ces dernières années (figure 1.2) et ont un effet appréciable sur l'abordabilité du logement et sur la décision des ménages d'immigrants d'acheter plutôt que de louer.

Figure 1-2 : Taux hypothécaires annuels canadiens moyens, 1951-2005, échéance de cinq ans



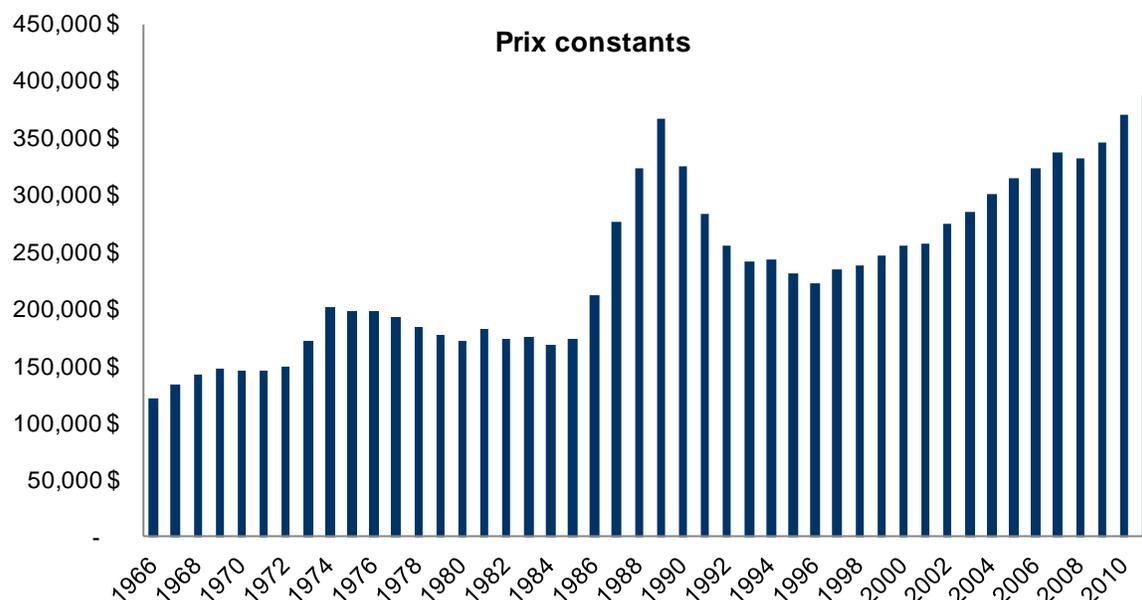
Source : Banque du Canada, Direction de la recherche économique (www.bankofcanada.com).

À titre d'exemple, pour une maison de 200 000 \$ (amortissement sur 25 ans) et un taux d'intérêt de 7 %, les paiements hypothécaires mensuels seraient d'environ 1 400 \$, somme à laquelle s'ajoutent les impôts fonciers et les frais des services publics. Si le taux d'intérêt était de 18 %, soit le sommet atteint vers 1981 (figure 1-2), les paiements hypothécaires mensuels correspondraient alors à 2 930 \$, soit plus du double du montant calculé au taux de 7 %.

Évidemment, les immigrants arrivés au cours d'une période de taux hypothécaires élevés auraient connu un marché du logement canadien très différent s'ils étaient arrivés à une époque de taux hypothécaires moins élevés, à l'instar d'ailleurs de tous les nouveaux acheteurs. Autre entrave à l'abordabilité, l'achat d'une maison nécessitait une mise de fonds minimale de 10 % en 1981; cette exigence a été assouplie au cours des dernières années. Par ailleurs, les taux hypothécaires sont demeurés plutôt stables au cours des dernières années et comme les immigrants de l'échantillon de l'ELIC sont à peu près arrivés en même temps au Canada, ils peuvent aussi profiter de taux historiquement bas. Pour ce qui est des attentes à l'égard de l'intégration, ces faibles taux d'intérêt devraient profiter à quiconque souhaite acheter une maison sans la payer comptant.

L'augmentation du prix des logements neutralise toutefois les effets positifs des taux d'intérêt historiquement bas. Tous n'aspirent certes pas à la propriété, mais ceux qui souhaitent devenir propriétaires ont dû composer avec une diminution graduelle de l'abordabilité (figure 1-3).

Figure 1-3 : Prix des logements occupés par le propriétaire, Toronto, 1966-2011



Source : www.torontohomes-for-sale.com/4a_custpage_2578.html.

Note : L'axe des Y renvoie aux prix moyens en dollars de 2010 et l'axe des X renvoie aux années pour lesquelles des données sont disponibles.

Comme l'indique la figure 1-3, le prix des logements à Toronto (où environ 40 % de tous les immigrants du Canada se sont établis ces derniers temps) a grimpé constamment depuis au moins 1966. Les tendances récentes des taux hypothécaires ont atténué cette escalade dans une certaine mesure, mais on observe tout de même une diminution à long terme de l'abordabilité des logements occupés par le propriétaire. Cette conjoncture détermine non seulement l'accès des nouveaux acheteurs, mais également de ceux qui préfèrent demeurer locataires. Ces tendances ci-dessus entraînent une crise de l'abordabilité, car les loyers augmentent en général avec l'appréciation des logements occupés par les propriétaires (OCDE, 2005). L'évolution des prix du logement donne donc une indication de la situation dans le marché locatif (Arnold et Skaburskis, 1989).

En ce qui a trait aux immigrants de l'échantillon de l'ELIC, la figure 1-3 montre que les immigrants habitent maintenant dans des logements (achetés ou loués) plus coûteux qu'auparavant. Il s'ensuit que les ménages qui louent un logement à leur arrivée au Canada sont plus susceptibles qu'avant d'avoir de la difficulté à épargner pour verser une mise de fonds, ce qui donne à penser que le passage à la propriété se fera de façon plus graduelle que par le passé. Bien que ce soit le cas en général au Canada, plusieurs marchés métropolitains du logement ont connu un recul général de l'abordabilité. Au premier rang, se trouvent Toronto et Vancouver, les deux principales destinations des immigrants de l'échantillon de l'ELIC et des immigrants en général (Hou, 2007). Parallèlement, les répondants de l'ELIC qui optent pour l'achat d'un logement bénéficient des taux hypothécaires les plus bas depuis 50 ans (figure 1-2), ce qui compense en partie la hausse des prix constatée dans la figure 1-3 et indique qu'ils sont peut-être incités à acheter parce qu'il en coûte maintenant « moins cher » pour emprunter.

1.3. L'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada²

Certains défis font partie intégrante du processus d'adaptation de bon nombre d'immigrants, comme trouver un logement convenable, apprendre ou améliorer l'une des langues officielles ou les deux, participer au marché du travail et profiter des possibilités d'études et de formation. Les résultats de l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada (ELIC) fournissent des indicateurs de la façon dont les nouveaux immigrants relèvent ces défis. Bien que l'intégration nécessite bon nombre d'années, l'ELIC a pour objet d'examiner le processus d'intégration au cours des quatre années qui suivent l'arrivée au pays, période cruciale durant laquelle l'immigrant noue des liens économiques, sociaux et culturels avec la société canadienne. À cet égard, le but de l'enquête est double : examiner comment les nouveaux immigrants s'adaptent à la vie au Canada au fil du temps et renseigner sur les facteurs susceptibles de favoriser ou d'entraver cette adaptation.

L'Enquête vise à faire la lumière sur le processus par lequel les nouveaux immigrants s'adaptent à la société canadienne et sur les facteurs qui facilitent ou freinent l'adaptation. Les données permettent aux chercheurs d'évaluer les services qui sont offerts et de les améliorer. L'Enquête s'intéresse aux compétences linguistiques, à la scolarité, à la reconnaissance des diplômes étrangers, à l'emploi, à la santé, aux valeurs et attitudes, à l'établissement et à l'utilisation de réseaux sociaux, au revenu et aux perceptions relatives à l'établissement au Canada.

En ce qui a trait au logement, comme l'ELIC fournit beaucoup d'information sur l'abordabilité et le caractère approprié du logement, elle est une excellente ressource pour étudier cet aspect de l'intégration des immigrants. Les chercheurs peuvent se servir des données pour examiner les expériences résidentielles des immigrants au moment de leur arrivée et en quoi ces expériences évoluent au fil du temps passé au Canada.

1.4. L'ELIC et la généralisabilité

Exception faite de quelques données tirées du recensement qui comparent les immigrants et les gens nés au pays, le présent rapport s'appuie presque exclusivement sur l'ELIC. L'ELIC est une étude réalisée en trois vagues auprès de 12 040 personnes de 15 ans et plus (à la vague 1) qui ont fait l'objet d'une sélection aléatoire parmi les quelque 165 000 immigrants qui se sont établis au Canada entre octobre 2000 et septembre 2001. Les répondants ont été interviewés six mois, deux ans et quatre ans après leur arrivée. Pour faire partie de l'échantillon de l'ELIC, les répondants devaient avoir présenté une demande d'admission au Canada par l'entremise d'une mission à l'étranger (Statistique Canada, 2003).

L'échantillon de l'ELIC a été créé au moyen d'une méthode d'échantillonnage stratifié à deux degrés. En premier lieu, nous avons effectué la sélection des unités immigrantes (UI) à l'aide de la méthode d'échantillonnage avec probabilité proportionnelle à la taille. En deuxième lieu, nous avons sélectionné un membre au sein de chaque UI, appelé le répondant longitudinal (RL). Seul le RL fait l'objet d'un suivi tout au cours de l'enquête. Dans la présente étude, nous avons réduit l'échantillon de l'ELIC aux seuls répondants pour lesquels des renseignements valides portaient sur les variables d'intérêt, et avons ainsi supprimé une centaine d'observations concernant les 7 716 répondants qui avaient participé aux trois vagues de l'enquête.

² Cette section est une version révisée de la description qui figure sur le site Web de l'ELIC de Statistique Canada à l'adresse :

www.statcan.gc.ca/cgi-bin/imdb/p2SV_f.pl?Function=getSurvey&SDDS=4422&lang=en&db=imdb&adm=8&dis=2

Bien qu'il s'agisse d'un excellent ensemble de données, l'ELIC comporte des limites qu'il est nécessaire de souligner. Premièrement, le taux d'érosion de l'échantillon est important, alors que seulement 9 500 personnes ayant participé à la vague 2, et 7 716 personnes à la vague 3 (par rapport à 12 040 à la vague 1), et, il peut en résulter un biais croissant dans l'échantillon d'une vague à l'autre. Ce pourrait être le cas en particulier quand on compare des catégories d'immigrants où les réfugiés peuvent difficilement retourner dans leur pays d'origine ou déménager dans un autre pays, contrairement aux immigrants de la catégorie économique, ce qui peut exacerber les différences. Même si Statistique Canada ajuste les poids pour maintenir la représentativité, il existe vraisemblablement des différences non observées entre les immigrants qui demeurent dans l'échantillon et les autres. En outre, il est difficile de connaître combien de répondants ne font plus partie de l'étude parce qu'ils sont retournés dans leur pays d'origine ou qu'ils ont émigré ailleurs, ou combien sont restés au Canada mais ne peuvent être retracés. Nous nous en sommes tenus aux répondants qui étaient présents dans les trois vagues et nous prions le lecteur d'en tenir compte à la lecture des résultats.

Contrairement à certaines autres enquêtes de Statistique Canada, les interviews par procuration ne sont pas permises dans l'ELIC. La seule exception s'applique au module sur le revenu auquel doit répondre la personne du ménage (qu'il s'agisse ou non du répondant pour le reste de l'enquête) la mieux renseignée sur le sujet. Autrement, aucune entrevue n'est menée par procuration. Les valeurs consignées reposent sur les réponses de la personne interviewée et aucun renseignement n'est tiré d'autres sources de données (comme les dossiers d'impôt). Les réponses sur le revenu ont fait l'objet de certaines vérifications à des fins de cohérence, mais celles-ci se limitaient en grande partie aux cas où un revenu individuel dépassait le revenu de la famille économique, ou aux cas de non-réponse partielle.

D'autres facteurs sont susceptibles de compliquer la représentativité de l'ELIC. Premièrement, dans cette enquête, la catégorie des réfugiés comprend uniquement les réfugiés parrainés par le gouvernement ou par des organismes du secteur privé (elle ne comprend pas les demandeurs d'asile admis) et omet, par conséquent, une fraction du nombre total de demandeurs du statut de réfugié au Canada.

Par ailleurs, l'ELIC contient des renseignements sur une seule cohorte d'arrivée et il serait présomptueux de supposer que les constatations issues de cet échantillon unique s'appliquent de manière égale aux immigrants arrivés avant ou après les répondants de l'ELIC. Parallèlement, il est certain que les observations tirées de cet échantillon auront une certaine pertinence pour les immigrants d'aujourd'hui.

En résumé, l'ELIC est la source de données par excellence du Canada sur la dynamique de l'établissement des immigrants et elle constitue une ressource précieuse pour mieux comprendre leurs premières années au pays, notamment leurs expériences résidentielles. Dans la deuxième section, nous examinerons l'abordabilité du logement chez les répondants de l'ELIC avant de tenter d'expliquer les différences entre les groupes dans la troisième section. Nous mettons principalement l'accent sur les coûts du logement dans la deuxième section et nous examinons si ce montant varie selon le mode d'occupation, la région métropolitaine de recensement, l'appartenance à une minorité visible et la catégorie d'admission³.

³ On trouvera des renseignements supplémentaires sur l'ELIC et sur les variables créées à partir du fichier dans les annexes A, B et C.

1.5. Remarque sur l'unité d'analyse

Il est possible d'associer les résultats sur le plan du logement aux caractéristiques individuelles (sexe, revenu, état matrimonial, etc.), mais dans la plupart des cas, il est plus utile de les considérer comme une ressource du ménage, ce qui donne à penser qu'il convient d'utiliser les caractéristiques du ménage pour expliquer les résultats sur le plan du logement. Bien souvent, les membres de la famille (quelle qu'en soit la définition) font ensemble les choix en matière d'habitation et contribuent ensemble au loyer. C'est pourquoi notre rapport renferme très peu de renseignements associant les caractéristiques des individus et le logement.

C'est ce qui explique également que nous mesurons non pas le revenu individuel, mais plutôt le revenu de la famille économique, au sens que lui donne Statistique Canada :

La famille économique renvoie à un groupe de deux personnes ou plus habitant dans le même logement et apparentées par le sang, par alliance, par union libre ou par adoption. Le couple peut être de sexe opposé ou de même sexe. Les enfants en famille d'accueil font partie de cette catégorie. Par définition, toutes les personnes qui sont membres d'une famille de recensement sont également membres d'une famille économique. Voici des exemples du vaste concept de famille économique : deux familles de recensement habitant ensemble qui sont apparentées sont considérées comme une famille économique; les frères et sœurs habitant ensemble qui ne sont pas membres d'une famille de recensement sont considérés comme une famille économique; et les nièces ou les neveux habitant avec leur tante ou leur oncle sont considérées comme une famille économique.⁴

L'examen des caractéristiques du ménage nécessite quelques exceptions. L'appartenance à une minorité visible et le pays d'origine ne sont pas déterminés pour chaque membre du ménage, mais seulement pour le répondant longitudinal de l'ELIC. Compte tenu de l'intérêt que revêtent les différences entre les groupes, pour la politique publique, toutefois, les caractéristiques du répondant longitudinal sont considérées représenter le ménage au complet.

Toutes les sommes d'argent indiquées dans le présent rapport sont exprimées en dollars de 2002, corrigés de l'inflation au moyen de l'IPC global de 2002 de la Banque du Canada⁵. On trouvera à l'annexe C les autres renseignements de codage des variables utilisées dans le présent rapport.

1.6. Remarque sur la terminologie

Par effet de style et par souci de concision, nous employons indifféremment certains termes dans le présent rapport. Premièrement, les répondants de l'ELIC ont été interviewés à trois moments différents, soit environ six mois après leur arrivée au Canada, puis de nouveau après deux ans et enfin, après quatre ans. Comme il serait peu commode de décrire les entrevues en fonction du temps qui s'est écoulé depuis l'arrivée d'un répondant au Canada, nous les désignons souvent comme les vagues 1, 2 et 3. De plus, comme l'ELIC contient de l'information rétrospective sur les expériences et les ressources des immigrants immédiatement à leur arrivée, une autre série de données de synthèse s'applique au moment de l'arrivée, soit la « vague 0 ».

Deuxièmement, nous utilisons ici les termes assimilation, incorporation, intégration et établissement comme synonymes. Dans la recherche sur l'immigration canadienne, l'usage préfère « intégration » aux autres termes (en particulier le terme « assimilation »). Troisièmement, il est entendu que toute famille économique qui consacre plus de 30 % de son revenu total au loyer est

⁴ Tiré de www.statcan.gc.ca/concepts/definitions/economic_family-familles_economiques-fra.htm.

⁵ Donnée disponible auprès de la Banque du Canada (www.banqueducanada.ca).

aux prises avec l'inabordabilité du logement. Cette définition concorde avec celle de Statistique Canada⁶ et celle du US Census Bureau⁷ et est souvent employée dans les études sur le logement.

Enfin, le terme « ménage » renvoie à la famille économique. Il serait préférable de recueillir dans l'ELIC plus de renseignements au niveau du ménage (à caractère financier surtout) qu'au niveau de la famille économique, même si la composition des ménages et des familles économiques est souvent semblable. Ici encore, nous utilisons le terme « ménage » pour faciliter la lecture du rapport, même s'il arrive que les deux termes ne sont pas synonymes.

⁶ www.statcan.gc.ca/pub/75-001-x/11106/9519-fra.htm.

⁷ www.census.gov/hhes/www/housing/special-topics/files/who-can-afford.pdf.

2. Quelle somme les immigrants consacrent-ils au logement?

2.1. Introduction

Comme nous l'avons mentionné précédemment, selon les théories classiques de l'intégration des immigrants, les nouveaux arrivants se distingueraient de moins en moins de la société d'accueil au fil du temps en raison de la dynamique d'influence réciproque. Cela ne veut aucunement dire que les immigrants n'éprouvent aucun problème à leur arrivée dans un nouveau pays ni qu'ils se fondront à la société canadienne en général, mais plutôt qu'ils devront surement faire face aux difficultés inhérentes à la méconnaissance du nouveau marché du travail, du nouveau marché du logement, de la nouvelle société et ainsi de suite. L'important, ici, c'est que ces difficultés initiales disparaissent après cette période d'adaptation. Les difficultés s'atténuant, les immigrants profitent alors de plus en plus des mêmes avantages dont jouissent les autres Canadiens, notamment de vivre dans un logis douillet dans un quartier convenable » (Murdie et Teixeira, 2002).

Comme nous l'avons aussi mentionné, plusieurs chercheurs remettent en question la perspective des chances égales de réussite comme objectif universel en soutenant plutôt que certains groupes, quel que soit le laps de temps écoulé depuis leur arrivée, ne convergeront jamais complètement avec la société ordinaire (Murdie et coll., 1999; Lee et Bean, 2004; Hulchanski, 1993; Henry et coll., 2000). Ces chercheurs défendent plutôt la thèse d'une segmentation selon laquelle les groupes vivent des expériences différentes quant à l'incorporation et à l'accueil, selon leurs caractéristiques physiques (Portes, 2005; Boyd, 2003; Myles et Hou, 2004).

En ce qui a trait à la segmentation sur le plan du logement, l'accès au logement peut être restreint de très différentes façons, notamment par des seuils de revenu élevés pour l'obtention d'une hypothèque (Gyourko, Linneman et Wachter, 1999), par des prix du logement gonflés (Henderson et Ioannides, 1986; Ihlanfeldt, 1981) ou par un marché restreint ou segmenté (Yinger, 1998, 1986; Galster, 1990). Même si les mécanismes qui restreignent les possibilités peuvent varier (définis pour la plupart dans les études américaines), mais le résultat est le même, à savoir une absence de rencontre avec le reste des Canadiens. Avec ces ouvrages comme toile de fond, nous visons principalement dans la présente section à examiner la somme que les immigrants consacrent au logement (acheté ou loué) au Canada et la façon dont cette situation évolue au cours des quatre premières années de leur établissement. Nous nous attarderons principalement à ces questions :

1. Quelle somme les immigrants consacrent-ils par mois au loyer ou aux frais de logement (en proportion du revenu du ménage)? Cette somme (en proportion du revenu du ménage) augmente-t-elle ou diminue-t-elle au fil de leurs années au Canada?
2. Cette somme varie-t-elle selon la région, l'appartenance à une minorité visible, le pays ou la région d'origine, la catégorie d'admission, le niveau de scolarité et l'âge?

2.2. Quelle somme les immigrants consacrent-ils mensuellement aux coûts d'habitation?

Pour les immigrants comme pour les gens nés au Canada, le logement est probablement l'une des dépenses récurrentes les plus importantes. Par conséquent, et compte tenu du fait que le logement est une nécessité de base, les ménages doivent y consacrer une part de leurs ressources financières. Les différences ont trait à la *somme* consacrée au logement ainsi qu'au type de

logement; il ne s'agit pas de savoir si un ménage d'immigrants choisit ou non de consacrer de l'argent au logement.

Parallèlement, le logement est une entité fixe et la somme qu'un ménage choisit ou il est en mesure d'y consacrer dicte en partie son accès aux commodités, la qualité du quartier (écoles, parcs, organismes communautaires, etc.) et les gens qu'il côtoie. Par conséquent, il est utile de déterminer la somme que les immigrants consacrent au logement, car c'est un indicateur de leur situation socioéconomique dans la société canadienne. L'examen des tendances éclaire sur l'évolution de cette situation. Le tableau 2-1 fournit cette information pour les répondants de l'ELIC de la période d'observation⁸.

Tableau 2-1: Coûts d'habitation mensuels médians (en dollars de 2002), vagues 1 à 3 de l'ELIC

	6 mois	2 ans	4 ans
Coûts médians, tous les ménages de l'ELIC	820	924	1 023
Propriétaires (%)	19,9 %	35,7 %	50,8 %

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada.

Note : Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

Ce tableau révèle une hausse constante des coûts du logement au fil du temps (toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002), ce qui donne à penser que les immigrants accèdent graduellement à de meilleurs logements avec les années.

Les explications possibles de l'augmentation graduelle des coûts d'habitation sont multiples, mais le fait que le taux d'accession à la propriété ait plus que doublé au cours de la période pourrait être l'une des raisons principales. Le tableau montre la rapidité avec laquelle de nombreux immigrants sont en mesure d'emménager dans un logement qui leur appartient, comme en témoignent les taux d'accession à la propriété de 50,8 % atteints quatre ans seulement après l'arrivée au Canada. Ce taux d'acquisition remarquable est en fait atteint *plus rapidement* qu'auparavant (Haan, 2007) et donne à penser que de nombreux immigrants se sont familiarisés avec les rouages du marché canadien du logement⁹. Nous discutons de façon plus approfondie des conséquences de cette tendance dans la conclusion de la présente section.

⁸ Les coûts d'habitation des propriétaires comprennent l'hypothèque, les impôts fonciers, les charges de copropriété et les frais de services publics (électricité, chauffage, eau et autres services municipaux). Pour les locataires, les coûts comprennent le loyer et les frais de services publics.

⁹ Il est important de rappeler qu'il s'agit probablement là d'un exemple de situation où l'érosion de l'échantillon a une incidence sur l'applicabilité générale de cette affirmation. Comme les immigrants qui réussissent au Canada sont probablement ceux qui choisissent d'y rester et de participer à l'enquête, les taux d'accession rapide à la propriété comme ceux susmentionnés sont probablement biaisés en faveur de ceux qui ont réussi. Deuxièmement, la question qui mesure l'accession à la propriété a un peu changé au fil du temps passant d'une mesure autodéclarée dans la vague 1 à une mesure dérivée dans les vagues 2 et 3. Les tables de concordance de l'ELIC (Statistique Canada, 2007) et les méthodologistes de Statistique Canada confirment la comparabilité des mesures au fil du temps bien que l'on puisse difficilement être certain de l'effet qu'aura à long terme sur la tendance longitudinale une modification de la formulation d'une question.

Tableau 2-2 : Coûts d'habitation médians (en dollars de 2002) des propriétaires et des locataires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

	6 mois	2 ans	4 ans
Locataires	764	776	741
Propriétaires	1 543	1 462	1 494
Rapport des coûts entre propriétaires et locataires	0,49	0,53	0,50

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada.

Note : Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

Ce taux d'accession à la propriété est particulièrement remarquable quand on examine les différences de coût entre la propriété et la location. Le tableau 2-2 montre que les ménages qui louent un logement consacrent environ la moitié de la somme consacrée par ceux qui occupent un logement qui leur appartient et ce, à tous les points d'observation. Même si le coût varie au cours de la période de quatre ans et qu'il est plus bas à la fin de celle-ci, le coût de location relatif par rapport au coût de propriété est plutôt constant. Par conséquent, le passage à la propriété ne repose pas simplement sur des considérations financières ou l'abordabilité dans l'immédiat : s'il en avait été ainsi, un plus grand nombre de répondants de l'ELIC seraient demeurés locataires puisque la marge d'épargne initiale se maintient du début à la fin de la période.

Pour les locataires comme pour les propriétaires, il est difficile toutefois d'émettre des hypothèses quant aux coûts *effectifs* du choix du mode d'occupation sans tenir compte également du revenu. Il faut aussi prendre en considération le patrimoine et l'épargne des immigrants dans cette évaluation. Par exemple, si l'augmentation des coûts d'habitation d'une propriété s'est produite parallèlement à une augmentation substantielle des revenus des propriétaires, il se pourrait alors que les coûts d'habitation relatifs des locataires aient augmenté au fil du temps par rapport à ceux des propriétaires, malgré la stabilité relative constatée dans le tableau 2-2.

Malheureusement, l'ELIC ne permet pas de suivre l'évolution du revenu mensuel des répondants. Ceux de la vague 1 ont déclaré le revenu gagné entre leur date d'arrivée et la date de l'interview, tandis que les répondants des vagues 2 et 3 ont déclaré leur revenu des 12 derniers mois. Si l'on divise le chiffre de la vague 1 par le nombre de mois qui s'est écoulé depuis l'arrivée d'un répondant au Canada, et que l'on divise par 12 les chiffres des vagues 2 et 3, il est possible d'obtenir une estimation du rapport entre les coûts d'habitation et le revenu. Le calcul n'est pas parfait, mais il est difficile de tirer d'autres données sur l'abordabilité du logement pour les locataires et les propriétaires de l'ELIC¹⁰.

¹⁰ On a déjà tenté d'utiliser l'ELIC pour mesurer l'abordabilité à l'aide de la série de variables (HS1D119, HS2D119, HS3D119) qui indiquent la proportion du revenu familial consacré au logement. Toutefois, ce renseignement est demandé uniquement aux locataires.

Tableau 2-3 : Coûts d’habitation médians (en dollars de 2002) des propriétaires et des locataires, vagues 1 à 3 de l’ELIC

	6 mois	2 ans	4 ans
Locataires			
Coût d’habitation médian	764	776	741
Revenu mensuel médian	1 278	2 545	2 861
Rapport entre les coûts de logement et le revenu	0,60	0,30	0,26
Propriétaires			
Coût d’habitation médian	1 543	1 462	1 494
Revenu mensuel médian	2 871	4 065	4 634
Rapport entre les coûts de logement et le revenu	0,54	0,36	0,32

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada.

Note : Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

Dans le tableau 2-3, la différence que l’on pourrait interpréter comme un écart d’abordabilité entre les propriétaires et les locataires au tableau 2-2 rétrécit considérablement quand on tient compte des écarts de revenu. En général, les locataires ont un revenu de beaucoup inférieur à celui des propriétaires et, par conséquent, les écarts d’abordabilité ne sont pas aussi grands qu’il y semble à première vue dans le tableau 2-2. Seule la vague 1 fait exception, les locataires et les propriétaires consacrant plus de la moitié de leur revenu au logement. Nous recommandons toutefois au lecteur d’interpréter ces données avec circonspection, car de nombreux répondants pourraient compter sur d’autres sources (telles que l’épargne) pour payer les coûts d’habitation. Déjà à la vague 2, le rapport entre le revenu et les coûts d’habitation rétrécit considérablement pour les deux groupes, mais surtout du côté des locataires, ce qui porte à croire que l’inabordabilité pose un problème à court terme pour beaucoup de nouveaux arrivants (mais certainement pas pour tous).

Comme nous l’avons mentionné plus haut, le fait que les coûts d’habitation soient aussi élevés à la vague 1 s’explique probablement par le fait que beaucoup d’immigrants ne travaillent pas immédiatement à leur arrivée au Canada et qu’ils doivent, par conséquent, utiliser leur épargne ou contracter une dette jusqu’à ce qu’ils puissent compter sur une nouvelle source de revenus. Il est également possible qu’ils ne soient pas vraiment familiers avec le marché du logement local et qu’ils acquièrent graduellement de l’information qui leur permettra de réduire leurs coûts de logement (surtout les locataires). Il serait important d’en savoir davantage au sujet de l’évolution de la situation au cours des premiers mois, mais l’ELIC ne contient malheureusement pas de renseignements suffisants pour effectuer une telle analyse. Par exemple, même si des questions ont été posées à la vague 1 sur le patrimoine à l’arrivée, on ne demandait pas aux répondants ce qu’il restait de cet argent après deux ans et quatre ans au Canada (on leur posait uniquement des questions à propos de leur épargne dans d’autres pays). En outre, on demandait aux répondants s’ils utilisaient leur épargne comme moyen de subsistance pendant les périodes de chômage, mais on ne leur demandait pas la somme qu’ils avaient ainsi utilisée. Par conséquent, on sait qu’ils ont effectivement utilisé leurs épargnes, même si la somme est minime.

Il importe également de souligner que les valeurs présentées dans le tableau 2-3 ci-dessus et plus loin dans l’étude diffèrent du rapport couramment utilisé des frais de logement au revenu (RFLR) moyen. Le RFLR désigne le pourcentage du revenu total du ménage avant impôt qui est consacré au logement. Le calcul du rapport des frais de logement au revenu s’effectue pour chaque ménage en divisant les coûts d’habitation annuels totaux par le revenu annuel total. On calcule ensuite le RFLR moyen à l’aide du rapport moyen des coûts d’habitation au revenu calculé de chaque ménage. On ne calcule pas le RFLR en divisant le coût d’habitation moyen par le revenu moyen

de la famille économique (qui peut comprendre ou non tous les membres d'un ménage)¹¹ comme nous le faisons ici. Comme l'ELIC contient principalement de l'information sur le revenu de la famille économique (il n'y a pas d'information sur le revenu de chacun des membres du ménage), nous ne pouvions pas utiliser le RFLR dans la présente étude et nous avons donc utilisé une approximation (d'après la famille économique et non d'après les individus), quoique les résultats devraient être semblables.

2.3. Comparaisons avec l'ensemble des Canadiens

Au Canada, un corpus de recherches imposant (Haan, 2007; Rea et coll., 2008; Skaburskis, 1996; Ley, 2007) compare la réussite des immigrants sur le plan du logement par rapport au reste de la population canadienne. D'après le large consensus qui se dégage de ce corpus, les immigrants ont largement prospéré dans le marché canadien du logement à une certaine époque. Ils ont rapidement accédé à la propriété, profité des marchés du logement à la hausse et accumulé un patrimoine immobilier considérable. En revanche, les études récentes montrent que les résultats sur le plan résidentiel sont mitigés (même si le tableau 2-1 montre des progrès considérables pour les répondants de l'ELIC). Bien que certains groupes, les Chinois principalement, continuent de réussir dans le marché canadien du logement, il en est autrement pour beaucoup d'autres, ce qui produit une polarisation plus prononcée des « riches » et des « pauvres » du marché du logement (Myles et Hou, 2004).

Dans ce contexte, le recours aux données de recensement et aux comparaisons entre cohortes permet d'effectuer une comparaison vaste et utile des tendances au fil du temps (en particulier entre les immigrants et les gens nés au Canada). Cependant, l'absence de renseignements détaillés sur le patrimoine et sur la composition des ménages ne permet pas d'analyser les nombreux déterminants de la réussite sur le plan résidentiel, contrairement à l'ELIC. Par conséquent, l'ELIC permet d'approfondir des aspects de l'immigration et du logement qui n'ont jamais fait l'objet d'études au Canada (comme l'effet du patrimoine à l'arrivée sur les résultats sur le plan résidentiel). L'ELIC ne permet toutefois pas d'effectuer une comparaison directe avec les gens nés au Canada ou avec l'ensemble des Canadiens.

Cela dit, il est important de comparer dans toute la mesure du possible les résultats des répondants de l'ELIC à ceux de la population canadienne en raison des grandes différences entre les coûts d'habitation selon les régions métropolitaines de recensement (RMR). Dans la présente section, nous comparons d'abord l'échantillon de l'ELIC au reste des Canadiens, qu'il s'agisse de propriétaires ou de locataires, puis nous divisons l'échantillon en propriétaires et en locataires selon chaque RMR. Il serait possible de comparer l'échantillon de l'ELIC aux Canadiens selon le mode d'occupation à chaque point temporel, mais les limitations des données nous en empêchent (nous devons nous appuyer sur le recensement, lequel comporte des données uniquement pour 2001 et 2006). Nous ferons plutôt des comparaisons globales par RMR, suivies d'une comparaison selon le type de logement par RMR pour les répondants de l'ELIC seulement.

En ce qui a trait à l'ensemble des Canadiens (comprend les immigrants et les gens nés au Canada), les données de recensement montrent qu'à peine plus de 16 % du revenu avant impôt des ménages était consacré au logement en 2001 et en 2006 (Statistique Canada, 2008). Il est vrai

¹¹ La famille économique renvoie à un groupe de deux personnes ou plus habitant dans le même logement et apparentées par le sang, par alliance, par union libre ou par adoption. Le couple peut être de sexe opposé ou de même sexe. Les enfants en famille d'accueil font partie de cette catégorie (www.statcan.gc.ca/concepts/definitions/economic_family-familles_economiques-fra.htm).

que ce pourcentage n'a été observé qu'à deux points temporels, mais vu la similitude des valeurs aux deux points et le fait qu'elles représentent assez bien le début et la fin de la période d'observation de l'ELIC, ce pourcentage nous servira de repère pour effectuer les comparaisons avec les répondants de l'ELIC. Dans le tableau 2-3 ci-dessus, nous observons que les immigrants consacrent au logement une part de leurs revenus beaucoup plus importante que la moyenne nationale (quoique cette situation, comme nous le verrons dans le tableau 2-4, soit en partie imputable au fait que les immigrants se regroupent dans des marchés urbains où il en coûte plus cher pour se loger). Les données pour les locataires de l'ELIC se rapprochent de celles de l'ensemble des résidents au cours de la période d'observation, 26 % de leurs revenus ayant été consacrés au logement dans les quatre années qui ont suivi leur arrivée au Canada. Pour leur part, les propriétaires consacraient 32 % du revenu familial au logement dans la vague 3; il s'agit d'une diminution par rapport aux points temporels antérieurs, mais c'est tout de même une indication que la famille d'immigrants moyenne consacre une part importante de son revenu à l'achat d'un logement. En réalité, exception faite des locataires de la vague 3, tous dépassent la « limite d'abordabilité » définie par Statistique Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement, soit 30 % du revenu avant impôt. On estime que les ménages qui dépassent ce pourcentage ont de la difficulté à assumer le coût du logement.

Bien que la valeur de 16 % calculée pour l'ensemble du Canada tienne compte des propriétaires qui n'ont pas d'hypothèque à payer, les données des recensements de 2001 et de 2006 indiquent tout de même que les immigrants assument un fardeau beaucoup plus lourd sur le plan du logement que l'ensemble des Canadiens. Même si les points de comparaison de 2001 et de 2006 ne correspondent pas parfaitement aux points de mesure des données de l'ELIC, les données du recensement de 2001 indiquent un coût annuel de 7 932 \$ pour les locataires et de 10 022 \$ pour les propriétaires ayant ou non une hypothèque (toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002). Il s'agit de valeurs moins élevées que les sommes comparables de 9 168 \$ et de 18 516 \$ déclarées par les locataires et les propriétaires de l'ELIC à six mois (calculées en multipliant par 12 les coûts mensuels des propriétaires et des locataires). En 2006, soit plus d'un an après la collecte des données de la vague 3 de l'ELIC, le recensement fait état pour l'ensemble de la population de coûts de logement de 7 922 \$ pour les locataires et de 10 742 \$ pour les propriétaires, contre 8 892 \$ et 17 928 \$ à la vague 3¹². Ces données sont une autre preuve que les immigrants éprouvent des problèmes découlant de l'inabordabilité du logement à leur arrivée au Canada.

Comme mentionné précédemment, les coûts d'habitation beaucoup plus élevés que la moyenne chez les répondants de l'ELIC s'expliquent en partie par le fait que nombre d'entre eux habitent dans les marchés où les logements coûtent le plus cher au Canada. Cela dit, il convient de souligner que les revenus des immigrants de l'ELIC sont également très inférieurs à la moyenne canadienne, et il est donc improbable que cette disparité de revenus rende compte de ces coûts d'habitation élevés selon l'agglomération. Il faut se rappeler que le revenu moyen des ménages canadiens était de 63 613 \$ (ou 5 301 \$ par mois) en 2000 et de 67 351,55 \$ (ou 5 613 \$ par mois) en 2005, beaucoup plus élevés que ceux des locataires et des propriétaires de l'ELIC dans le tableau 2-3. Dans la section qui suit, ces différences nationales sont ventilées par région.

¹² Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002. Les données pour les coûts d'habitation de 2001 et 2006 sont tirées de la revue *Le Point en recherche* de mai 2009, « Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 4 – Évolution du revenu et des frais de logement des ménages, 1991-2006 », à l'adresse : www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=150&itm=27&fr=1337657252343.

2.4. Le coût d'habitation varie-il selon l'agglomération?

La période de suivi des immigrants ayant répondu à l'ELIC, soit 2001 à 2005, s'est caractérisée par des changements considérables dans de nombreux marchés métropolitains du logement du Canada. Comme on peut le constater dans la figure 1-3 (première section du présent rapport), les prix moyens du logement à Toronto ont progressé d'au moins 50 000 \$ en quatre ans à peine. À Vancouver, le Real Estate Board of Greater Vancouver (la chambre immobilière de la région métropolitaine de Vancouver) a enregistré entre 2001 et 2005 une augmentation de presque 200 000 \$¹³. Edmonton et Calgary ont également connu des hausses spectaculaires, tandis que plusieurs villes de l'Est du Canada ont connu une appréciation plus modeste des prix.

Ces changements semblent avoir eu une incidence sur l'abordabilité du logement pour beaucoup de gens. D'après un rapport de Statistique Canada, 31,7 % des Torontois et 30,4 % des Vancouverois ont consacré au moins 30 % de leur revenu aux coûts d'habitation (Luffman, 2006). Ce pourcentage regroupe les propriétaires et les locataires, mais montre bien que si davantage d'immigrants sont aux prises avec l'inabordabilité, ils ne sont pas les seuls à éprouver ce problème dans les villes où la vie est chère.

Malgré tout, seulement quelque 10 % des répondants de l'ELIC de la vague 1 ont affirmé que l'abordabilité était leur plus grande préoccupation dans la recherche d'un logement. À la vague 3, le nombre était passé à moins de 5 %, ce qui donne à penser que beaucoup de nouveaux arrivants estiment qu'ils ne consacrent pas un montant excessif au logement. Il s'ensuit que les immigrants, à l'instar des gens nés au Canada, ont différentes possibilités en matière de logement selon l'endroit où ils habitent. Par ailleurs, compte tenu de la rapidité avec laquelle les prix se sont appréciés dans ces régions, il est probable que les nouveaux arrivants qui sont arrivés avant la hausse auront trouvé le coût du logement, en location ou en propriété, plus abordable que ceux qui sont arrivés par la suite.

Tableau 2-4 : Coûts d'habitation médians (en dollars de 2002) selon la région métropolitaine de recensement, vagues 1 à 3 de l'ELIC

RMR	N ^{bre} obs.	6 mois		2 ans		4 ans	
		Coûts d'habitation	Propriétaires (%)	Coûts d'habitation	Propriétaires (%)	Coûts d'habitation	Propriétaires (%)
Montréal	936	523 (597)	5,4 %	582	12,2 %	637 (623)	21,4 %
Ottawa-Hull	267	833 (782)	16,9 %	877	33,5 %	1029 (815)	49,7 %
Toronto	2 878	971 (923)	19,3 %	1 067	36,4 %	1214 (992)	53,8 %
Winnipeg	164	540 (578)	22,4 %	563	34,4 %	628 (600)	51,7 %
Calgary	548	863 (868)	31,1 %	1 073	61,4 %	1226 (934)	76,2 %
Edmonton	304	699 (670)	31,0 %	735	48,7 %	1031 (758)	67,2 %
Vancouver	1 304	823 (796)	22,1 %	873	38,7 %	937 (812)	52,4 %
Autres RMR	1 118	687 (605)	24,2 %	709	38,7 %	834 (638)	52,8 %
Régions rurales	166	813 (381)	52,3 %	976	59,5 %	938 (410)	70,7 %
Moyenne		820 (640)	19,9 %	924	34,7 %	1023(680)	50,8 %

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada.

Note : Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002. Il s'agit du nombre d'observations mesurées à la vague 1.

Note : Les nombres entre parenthèses renvoient à la médiane des RMR pour tous les principaux soutiens du ménage et sont tirés des recensements de 2001 et 2006.

Le tableau 2-4 montre que, dans certaines villes, les répondants de l'ELIC ont subi des hausses des coûts d'habitation beaucoup plus fortes au fil du temps. Montréal et Winnipeg affichaient les

¹³ www.rebgv.org/

coûts d'habitation les plus faibles à tous les points de la période d'observation, tandis que Toronto et Calgary affichaient les coûts d'habitation les plus élevés.

Lorsque nous comparons les répondants de l'ELIC aux autres résidents de chaque RMR (entre parenthèses), nous observons que les nouveaux arrivants paient souvent plus cher que n'importe qui d'autre à la vague 1 pour se loger (les coûts d'habitation médians des RMR de la population totale figurent entre parenthèses). C'est le cas en particulier dans les « Autres RMR » et dans les régions rurales. À la vague 3, tous les répondants de l'ELIC paient davantage que leurs semblables de la RMR, tandis que les immigrants qui habitent dans les régions rurales continuent de payer pour le logement deux fois plus que les autres résidents ruraux.

L'examen de l'évolution de la situation dans les RMR nous permet de constater que même si les répondants de l'ELIC ont dû composer avec une augmentation des coûts d'habitation dans toutes les régions, la hausse était particulièrement prononcée à Calgary et Edmonton, soit environ 360 \$ (42 %) et 330 \$ (47 %) respectivement. Dans le bas de la fourchette, les répondants de l'ELIC à Vancouver ont subi une hausse des coûts d'habitation de « seulement » 114 \$ (13,9 %) et ceux de Winnipeg, de 88 \$ (16,3 %) entre 2001 et 2005. Pour l'ensemble des résidents d'une RMR, les augmentations exprimées en pourcentage sont beaucoup plus faibles et varient entre 16 \$ (2 %) à Vancouver et 88 \$ (13 %) à Edmonton.

Le lien entre les taux de propriété à la hausse et les coûts d'habitation n'est certainement pas parfait, mais il est manifeste dans la plupart des villes. Par exemple, à Calgary et Edmonton, soit les RMR qui affichent la plus forte hausse des coûts d'habitation, l'accession à la propriété a crû de 45 points et de 36 points de pourcentage respectivement entre 2001 et 2006. Parallèlement, Vancouver aussi a enregistré des hausses appréciables et similaires de l'accession à la propriété (~30 points), mais le taux d'augmentation des coûts d'habitation y a été le plus faible entre les vagues 1 et 3, soit 13,9 %.

Tableau 2-5 : Coûts d'habitation médians (en dollars de 2002) des propriétaires et des locataires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

RMR	6 mois			2 ans			4 ans		
	Locataires	Propriétaires	L/P	Locataires	Propriétaires	L/P	Locataires	Propriétaires	L/P
Montréal	514	1 016	0,51	554	1 119	0,49	590	1 140	0,52
Ottawa-Hull	812	1 329	0,61	777	1 471	0,53	755	1 462	0,52
Toronto	920	1 740	0,53	948	1 569	0,60	913	1 687	0,54
Winnipeg	525	909	0,58	496	928	0,53	524	946	0,55
Calgary	762	1 540	0,49	705	1 462	0,48	656	1 401	0,47
Edmonton	611	1 271	0,48	605	1 268	0,48	630	1 292	0,49
Vancouver	770	1 621	0,48	736	1 459	0,50	715	1 497	0,48
Autres RMR	649	1 434	0,45	635	1 263	0,50	633	1 390	0,46
Régions rurales	716	1 016	0,71	780	1 058	0,74	655	1 015	0,64
Moyenne	764	1 543	0,50	776	1 462	0,53	741	1 494	0,50

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada.

Note : L/P représente le rapport entre les coûts de location et les coûts de propriété. Toutes les valeurs sont exprimées en

Dans le tableau 2-5, nous observons que la location correspond, dans la plupart des cas, à la moitié environ des coûts de propriété. Il importe de souligner que les différences marquantes entre les coûts de propriété d'un logement sont également manifestes dans le marché locatif, où les immigrants paient 920 \$ par mois (à six mois) pour un loyer à Toronto et aussi peu que 514 \$ à Montréal. Au cours de la période à l'étude, Toronto est demeurée la RMR aux loyers les plus

élevés tandis que Winnipeg est la RMR aux faibles loyers, suivie de Montréal. Même si les coûts de location correspondent habituellement à la moitié environ des coûts de propriété pour les répondants de l'ELIC, les tendances observées sur le plan des prix ne sont pas systématiques. Au fil du temps, le coût de propriété a augmenté dans quatre RMR, tandis que les coûts de location ont progressé seulement dans deux RMR (Montréal et Edmonton); dans deux agglomérations (Ottawa-Hull et Winnipeg), les coûts de propriété ont grimpé pendant que baissaient les coûts de location.

Pour ce qui est des tendances canadiennes en général, les déplacements entre les villes au fil du temps pourraient s'expliquer par le fait que certaines régions offraient de meilleures perspectives d'emploi aux nouveaux arrivants, lesquels pouvaient ainsi augmenter leurs dépenses de logement. En Alberta, par exemple, les récents taux de chômage des nouveaux immigrants étaient inférieurs de près de la moitié à ceux enregistrés ailleurs au Canada (Emploi et Immigration de l'Alberta, 2008), ce qui donne à penser qu'un plus grand nombre de nouveaux arrivants dans cette province pourraient être en mesure d'acheter plutôt que de louer, par rapport à ceux qui se sont établis ailleurs au Canada. Bien sûr, on suppose ainsi que les immigrants gagnent un revenu suffisamment élevé pour se permettre d'acquérir un logement adéquat, ce qui met de nouveau en relief l'utilité de comparer les coûts du logement par rapport au revenu (tableaux 2.6 et 2.7).

Tableau 2-6 : Coûts d'habitation médians (en dollars de 2002) des locataires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

RMR	6 mois			2 ans			4 ans		
	Coût de location	Revenu	L/R	Coût de location	Revenu	L/R	Coût de location	Revenu	L/R
Montréal	514	1 016	0,51	554	1 735	0,32	590	2 298	0,26
Ottawa-Hull	812	1 247	0,65	777	2 162	0,36	755	2 388	0,32
Toronto	920	1 279	0,72	948	2 800	0,34	913	3 136	0,29
Winnipeg	525	1 586	0,33	496	2 098	0,24	524	2 210	0,24
Calgary	762	1 650	0,46	705	2 425	0,29	656	2 505	0,26
Edmonton	611	1 632	0,37	605	2 405	0,25	630	2 450	0,26
Vancouver	770	1 331	0,58	736	2 432	0,30	715	2 901	0,25
Autres RMR	649	1 521	0,43	635	2 100	0,30	633	2 345	0,27
Régions rurales	716	2 476	0,29	780	3 411	0,23	655	3 510	0,19
Moyenne	764	1 278	0,60	776	2 545	0,30	741	2 861	0,26

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada.

Note : L/R représente le rapport entre les coûts de location et le revenu. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

Dans le cas des locataires (tableau 2-6), il se dégage une tendance à la hausse des revenus pendant que les coûts de location restent relativement stables dans presque toutes les villes, ce qui améliore l'abordabilité. Le rapport à la baisse du loyer au revenu indique que de nombreux immigrants préfèrent louer même si leur revenu leur permet de plus en plus d'acheter.

Cela dit, il semble que les nouveaux arrivants consacrent au logement une fraction importante de leur revenu au cours de leurs premières années au Canada, surtout peu après leur arrivée. Cette situation se vérifie dans toutes les RMR, mais surtout à Toronto où les répondants de la vague 1 consacrent plus de 70 % de leur revenu médian au logement. Cette situation est temporaire toutefois, car dès la vague 2, les répondants de Toronto consacrent 34 % de leur revenu au logement, soit un peu moins que leurs semblables d'Ottawa-Hull. On note une amélioration substantielle dans toutes les régions métropolitaines, les immigrants consacrant en moyenne 26 %

de leur revenu médian au loyer. À la troisième vague, ce pourcentage est inférieur à 30 % dans toutes les RMR sauf une, soit Ottawa-Hull, mais le seuil de 30 % n'y est que légèrement dépassé.

D'une certaine façon, on pourrait considérer que le rapport des coûts de location au revenu est trompeur car les données sur le revenu ne tiennent pas compte de l'épargne sur laquelle les répondants et leur famille comptent peut-être en grande partie pour payer leur logement au cours de leurs premières années au pays. Par ailleurs, les données sur le revenu selon l'ELIC comprennent les répondants qui n'ont fait état d'aucun revenu de travail. C'est le cas en particulier à Toronto où près de 400 répondants n'ont indiqué aucun type de revenu. Nous les avons tout de même inclus dans les calculs ci-dessus parce que le logement est une nécessité quel que soit le revenu ou l'emploi et qu'il est intéressant de les prendre en compte dans tous les calculs.

Tableau 2-7 : Coûts d'habitation médians (en dollars de 2002) des propriétaires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

RMR	6 mois			2 ans			4 ans		
	Coût de propriété	Revenu	P/R	Coût de propriété	Revenu	P/R	Coût de propriété	Revenu	P/R
Montréal	1 016	2 109	0,48	1 119	4 280	0,26	1 140	4 834	0,24
Ottawa-Hull	1 329	3 845	0,35	1 471	5 652	0,26	1 462	5 462	0,27
Toronto	1 740	2 567	0,68	1 569	4 049	0,39	1 687	4 506	0,37
Winnipeg	909	2 456	0,37	928	3 740	0,25	946	4 117	0,23
Calgary	1 540	3 113	0,49	1 462	4 589	0,32	1 401	4 768	0,29
Edmonton	1 271	3 074	0,41	1 268	4 263	0,30	1 292	4 805	0,27
Vancouver	1 621	2 456	0,66	1 459	3 166	0,46	1 497	3 957	0,38
Autres RMR	1 434	3 455	0,42	1 263	4 454	0,28	1 390	4 799	0,29
Régions rurales	1 016	3 176	0,32	1 058	4 161	0,25	1 015	4 732	0,21
Moyenne	1 543	2 871	0,54	1 462	4 065	0,36	1 494	4 634	0,32

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada.

Note : P/R représente le rapport entre le coût de propriété et le revenu. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

Dans le cas des propriétaires (tableau 2-7), il se dégage également une baisse du pourcentage du revenu consacré au logement au fil du temps. Dans la vague 1, les propriétaires consacraient plus de la moitié de leur revenu au logement, mais comme pour les locataires, ce montant baisse de façon spectaculaire de sorte qu'aux vagues 2 et 3, la fraction du revenu consacrée au logement n'est plus que le tiers environ. Ces baisses rapides sont évidentes dans toutes les RMR, mais elles sont particulièrement prononcées dans les trois grandes RMR – Montréal, Toronto et Vancouver – ainsi qu'à Calgary, en grande partie à cause des coûts élevés que doivent assumer par les ménages six mois après leur arrivée.

Les marchés du logement de Toronto et de Vancouver semblent particulièrement éprouvants pour les nouveaux arrivants étant donné que c'est là que les logements sont les plus chers et certains des revenus, les plus faibles. Malgré tout, les immigrants choisissent en majorité d'habiter dans ces deux régions, même au risque d'éprouver de fortes préoccupations liées à l'abordabilité s'ils optent pour l'achat. La proportion d'immigrants dans ces deux régions est tellement grande que le rapport total des propriétaires au revenu révèle l'existence d'un seuil d'abordabilité critique pour les répondants des trois vagues, même si seuls ceux de Toronto et de Vancouver consacrent plus de 30 % de leur revenu à leur logement en propriété.

2.5. Différences selon les groupes de minorités visibles

Jusqu'ici, nous avons examiné les immigrants en les considérant comme un groupe homogène et en les distinguant uniquement en fonction de leur mode d'occupation ou du marché du logement dans lequel ils habitent. Dans le reste de cette section, nous allons délaissier cette hypothèse de l'homogénéité des immigrants pour nous attacher aux différences entre les sous-groupes. Nous allons d'abord explorer les différences entre les groupes de minorités visibles et ferons ensuite état des variations selon les catégories d'immigration, la région d'origine, la scolarité et l'âge.

Tableau 2-8 : Coûts médians du logement (en dollars de 2002) selon la minorité visible, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Minorité visible	N ^{bre} obs.	6 mois		2 ans		4 ans	
		Coûts de logement	Propriétaires (%)	Coûts de logement	Propriétaires (%)	Coûts de logement	Propriétaires (%)
Chinois	1 381	713	19,2 %	781	34,6 %	930	47,7 %
Sud-Asiatiques	1 774	916	22,7 %	980	39,5 %	1 175	57,1 %
Noirs	454	637	13,6 %	682	26,9 %	688	34,4 %
Philippins	487	809	21,2 %	938	36,6 %	1 112	57,3 %
Latino-Américains	232	811	17,2 %	869	35,5 %	947	53,7 %
Coréens	285	1 223	17,9 %	1 367	50,1 %	1 384	64,9 %
Arabes	456	609	6,8 %	626	12,4 %	694	23,5 %
Asiatiques occidentaux	583	904	12,3 %	906	24,4 %	947	39,3 %
Blancs	1 833	813	23,7 %	907	39,9 %	950	54,6 %
Autres minorités visibles	200	819	26,9 %	881	43,3 %	1 050	56,0 %
Moyenne		820	19,9 %	924	34,7 %	1 023	50,8 %

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002. Il s'agit du nombre d'observations mesurées à la vague 1.

Au tableau 2-8, les coûts médians du logement sont signalés en fonction de la minorité visible, faisant ressortir des écarts considérables selon les groupes¹⁴. Les Arabes et les Noirs sont ceux qui dépensent le moins pour se loger dans les trois vagues, mais les groupes qui dépensent le plus changent d'une vague à l'autre. Dans la vague 1, ce sont les Coréens, les Sud-Asiatiques et les Asiatiques occidentaux qui dépensent le plus, mais à la vague 3, tous les groupes – sauf les Arabes et les Noirs – dépensent autant que les plus gros payeurs de la vague 1.

Ces différences d'une vague à l'autre montrent que, dès les quatre premières années après l'arrivée, les cheminements diffèrent sur le plan du logement selon les groupes. Chez certains groupes, tels que les Arabes et les Noirs, les coûts de logement restent faibles durant la période de quatre ans, tandis que chez la plupart des autres groupes, ils augmentent considérablement. Chez les Coréens, dont les dépenses sont les plus élevées initialement, les dépenses n'augmentent que de 150 dollars, mais le taux d'accession à la propriété est presque quadruplé. Pour la plupart des autres groupes, les coûts de logement augmentent à mesure qu'ils accèdent à la propriété. C'est le cas des Arabes et des Noirs aussi, bien que leurs taux d'accession à la propriété à la vague 3 demeurent inférieurs à ceux de tous les autres groupes.

¹⁴ « Minorité visible » est une expression utilisée dans la *Loi sur l'équité en matière d'emploi* et désigne des « personnes, autres que les Autochtones, qui ne sont pas de race blanche ou qui n'ont pas la peau blanche ».

Il se dégage de grandes variations entre les coûts du logement de chaque groupe à tous les points dans le temps, et elles s'expliquent surtout par l'emplacement¹⁵; cette hypothèse sera étudiée de plus près dans les analyses de régression présentées plus loin.

L'explication la plus évidente de la variation, c'est que certains groupes accèdent plus rapidement que d'autres à la propriété, et doivent assumer des coûts de logement supérieurs. Le tableau 2-8 étaye cette affirmation, les Noirs et les Arabes affichant le plus faible taux d'adhésion à la propriété à tous les points dans le temps (à l'exception des Asiatiques occidentaux des vagues 1 et 2). De même, la plupart des groupes qui dépensent beaucoup d'argent pour se loger ont généralement aussi les taux d'accession à la propriété les plus élevés (à la vague 1, les Coréens sont une exception notable à cet égard). Les taux d'augmentation au fil du temps révèlent aussi des différentes trajectoires résidentielles. Entre 2000-2001 et 2004-2005, certains groupes, comme les Sud-Asiatiques et les Philippins, ont vu leur taux d'accession à la propriété augmenter de plus de 30 points de pourcentage. Il n'est pas surprenant de constater que plusieurs de ces groupes ont dû composer avec les plus fortes augmentations des coûts du logement.

Tableau 2-9 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) des propriétaires et des locataires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Minorité visible	6 mois			2 ans			4 ans		
	Locataires	Propriétaires	L/P	Coûts de propriété	Revenu	L/P	Coûts de propriété	Revenu	L/P
Chinois	663	1 537	0,43	682	1 341	0,51	685	1 404	0,49
Sud-Asiatiques	813	2 026	0,40	814	1 649	0,49	750	1 608	0,47
Noirs	612	1 841	0,33	585	1 461	0,40	570	1 514	0,38
Philippins	736	1 521	0,48	778	1 400	0,56	750	1 419	0,53
Latino-Américains	721	1 424	0,51	683	1 555	0,44	655	1 423	0,46
Coréens	1 223	1 223	1,00	1 240	1 552	0,80	1 193	1 501	0,79
Arabes	595	1 434	0,41	587	1 463	0,40	619	1 419	0,44
Asiatiques occidentaux	882	1 521	0,58	840	1 649	0,51	821	1 593	0,52
Blancs	762	1 418	0,54	776	1 455	0,53	759	1 406	0,54
Autres minorités visibles	736	1 434	0,51	757	1 455	0,52	672	1 423	0,47
Moyenne	764	1 543	0,50	776	1 462	0,53	741	1 494	0,50

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : L/P désigne le rapport entre les coûts de location et les coûts de propriété. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

Le tableau 2-9 montre que, dans la plupart des cas, la somme dépensée pour le logement (tant pour la location que pour la propriété) augmente au fil du temps, et le rapport location-propriété converge entre les groupes. Après six mois, les Blancs et les Latino-Américains dépensent près du double pour posséder une propriété qu'ils n'en dépensent pour la louer, alors que chez les Noirs, le montant est trois fois plus élevé. Pour les Coréens, il n'y a aucune différence entre le coût de la location et celui de la propriété dans la vague 1. Après un séjour de quatre ans au Canada, les Coréens continuent de dépenser beaucoup plus pour la location que ne le font les autres groupes, soit 79 % du coût de propriété, tandis que les coûts de location de tous les autres groupes représentent environ la moitié du coût de propriété.

Le rapport entre le coût de location et le coût de propriété permet de mesurer l'importance que revêt la possession d'une propriété pour un groupe donné. Si, par exemple, un groupe consacre

¹⁵ Il existe en effet d'autres explications, et ces tableaux pourraient être sous-divisés de différentes manières. Par souci de concision, seules les disparités constatées relativement à une caractéristique à la fois sont présentées dans la présente section.

une part beaucoup plus grande de son revenu pour posséder une propriété que pour en louer une, nous pourrions conclure que la possession d'une propriété est relativement importante au sein de ce groupe, et que les ménages font des sacrifices pour réaliser cet objectif. Si, d'autre part, les proportions sont à peu près égales, nous pourrions conclure que les modes d'occupation sont interchangeable, et qu'un groupe est plus indifférent à cet égard qu'un groupe dont les coûts de propriété sont particulièrement élevés.

Tableau 2-10 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) des locataires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Minorité visible	6 mois			2 ans			4 ans		
	Coût de location	Revenu	L/R	Coûts de location	Revenu	L/R	Coûts de location	Revenu	L/R
Chinois	663	814	0,81	682	2 017	0,34	685	2 717	0,25
Sud-Asiatiques	813	1 685	0,48	814	2 894	0,28	750	3 225	0,23
Noirs	612	1 355	0,45	585	1 953	0,30	570	2 140	0,27
Philippins	737	1 977	0,37	778	3 443	0,23	750	3 368	0,22
Latino- Américains	723	1 318	0,55	683	2 181	0,31	657	2 378	0,28
Coréens	1 223	345	3,55	1 240	2 906	0,43	1 193	2 528	0,47
Arabes	595	1 111	0,53	587	1 714	0,34	619	2 259	0,27
Asiatiques occidentaux	882	1 473	0,60	840	1 881	0,45	821	1 964	0,42
Blancs	762	1 440	0,53	776	2 746	0,28	758	3 253	0,23
Autres minorités visibles	724	1 318	0,55	757	2 737	0,28	672	2 395	0,28
Moyenne	764	1 278	0,60	776	2 545	0,30	741	2 861	0,26

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : L/R désigne le rapport entre les coûts de location et le revenu. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

Bien que tous ces groupes doivent composer avec l'inabondabilité des logements six mois après leur arrivée (selon l'évaluation réalisée en fonction du critère d'accessibilité de 30 %), les différences dans le tableau 2-10 sont frappantes. Les « autres minorités visibles » déclarent consacrer 55 % de leur revenu à la location d'un logement dans la vague 1, les Chinois 81 %, et les Sud-Asiatiques 48 %. Les Coréens consacrent 355 % de leur revenu mensuel moyen qui est déjà très bas. Ainsi, on peut se demander comment certains groupes s'y prennent pour soutenir ces dépenses élevées (près de tous les immigrants Coréens font partie de la catégorie des travailleurs qualifiés et d'autres catégories d'immigration économique, ce qui laisse supposer qu'ils possèdent un patrimoine important à leur arrivée au pays), mais c'est certainement en partageant le logement avec d'autres familles et en vivant à l'étroit. Les Coréens commencent à rattraper les autres groupes après deux ans, notamment parce que leur revenu augmente plus rapidement que leurs coûts du logement.

Quant aux coûts de propriété (tableau 2-11), presque tous les groupes consacrent une énorme partie de leur revenu à se loger. Ici aussi, les Coréens sont en tête du peloton, consacrant 375 % de leur revenu aux coûts de propriété, devant les Arabes, qui y consacrent 100 %. En fait, tous les groupes, à l'exception des Latino-Américains, des Blancs et d'autres minorités visibles, dépensent au moins la moitié de leur revenu pour se loger six mois après leur arrivée. Le lecteur voudra bien interpréter ces chiffres avec circonspection, car l'ELIC ne permettait pas d'obtenir une mesure directe du revenu mensuel, ce qui a nécessité un calcul brut à l'aide du revenu gagné au Canada et au nombre de mois passés au Canada. À la vague 3, la situation s'améliore pour tous, même si seuls les Philippins et les Blancs n'ont toujours pas de difficulté au chapitre de l'abordabilité, telle que définie par le seuil de 30 % utilisé par la SCHL. Pour la plupart des groupes, la situation s'est

améliorée parce que les coûts de propriété ont légèrement diminué alors que les revenus ont augmenté sensiblement. Bien qu'il soit difficile de savoir avec certitude pourquoi les coûts de propriété ont diminué, cela peut être attribuable à une baisse des taux d'intérêt, une connaissance accrue du marché du logement, la réinstallation dans des marchés du logement moins dispendieux ou dans un endroit moins coûteux de la même région métropolitaine de recensement.

Tableau 2-11 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) des propriétaires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Minorité visible	6 mois			2 ans			4 ans		
	Coût de propriété	Revenu	P/R	Coûts de propriété	Revenu	P/R	Coûts de propriété	Revenu	P/R
Chinois	1 537	1 800	0,85	1 341	3 036	0,44	1 404	3 904	0,36
Sud-Asiatiques	2 026	3 642	0,56	1 649	4 240	0,39	1 608	4 651	0,35
Blancs	1 841	2 808	0,66	1 461	4 533	0,32	1 514	4 349	0,35
Philippins	1 521	2 208	0,69	1 400	4 255	0,33	1 419	4 919	0,29
Latino- Américains	1 424	3 207	0,44	1 555	4 410	0,35	1 423	4 492	0,32
Coréens	1 223	326	3,75	1 552	2 744	0,57	1 501	3 195	0,47
Arabes	1 434	1 423	1,01	1 463	3 020	0,48	1 419	4 526	0,31
Asiatiques occidentaux	1 521	3 055	0,50	1 649	3 268	0,50	1 593	3 459	0,46
Blancs	1 418	3 460	0,41	1 455	4 930	0,30	1 406	5 403	0,26
Autres minorités visibles	1 434	3 364	0,43	1 455	4 220	0,34	1 423	4 664	0,31
Moyenne	1 543	2 871	0,54	1 462	4 065	0,36	1 494	4 634	0,32

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : P/R désigne les coûts de propriété par rapport au revenu. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

La comparaison des tableaux 2.10 et 2.11 révèle que 4 des 10 groupes de la vague 1 dépensent une proportion plus faible de leur revenu en tant que propriétaire-occupant que ce qu'ils leur en coûteraient en tant que locataire. Cela est peut-être attribuable, en partie, au fait que les propriétaires ont un emploi plus sûr que les locataires ou ont recours à d'autres stratégies telles que le partage du logement, et ont des revenus beaucoup plus élevés, donc plus en mesure de choisir des habitations qui correspondent davantage à leurs revenus que les locataires. Pour les Arabes, les coûts de propriété sont considérablement plus élevés que les coûts de location à la vague 1.

2.6. Différences selon la région d'origine¹⁶

Étant donné que les minorités visibles ont été divisées en groupes pour qu'il soit possible de dégager les différences au chapitre de l'équité en matière d'emploi (un résultat qui découle du traitement différentiel de la part de la société dans son ensemble), il peut y avoir une grande hétérogénéité au sein d'une même catégorie. Par exemple, les Noirs du Canada sont originaires de plus de 60 pays, si bien que la demande de logement n'est pas nécessairement uniforme chez les nombreux groupes qui se considèrent comme Noirs. Cela ne met pas en doute l'importance des différences notées entre les catégories de minorités visibles, car cette approche nous permet de relever des différences entre les catégories de diverses origines raciales; toutefois, l'examen selon l'appartenance à une minorité visible répond à certaines questions et en écarte d'autres.

¹⁶ La variable de la région d'origine a été codée à l'aide des mêmes regroupements utilisés dans la Banque de données sur les immigrants (BDIM) de Statistique Canada, lesquels sont fondés sur le pays de naissance du répondant.

Dans cette section, nous passons des considérations relatives à l'équité en matière d'emploi aux considérations relatives à la région d'origine, en supposant que l'accès (et le souhait d'accéder) à certains types de logements varie selon la région d'origine. Par exemple, il se pourrait que les gens de certaines régions souhaitent fortement devenir propriétaires, comme les immigrants italiens à Toronto durant la période de l'après-guerre (Iacovetta, 1992) ou, plus récemment, les Chinois de plusieurs grandes villes canadiennes (Li, 1998). D'autres préféreront le régime de location.

En ce qui concerne les coûts de logement (tableau 2-12), un écart relativement faible d'environ 170 \$ entre tous les groupes se dégage après six mois; le taux d'augmentation est assez uniforme chez la plupart des groupes (environ 20 %), sauf pour ceux de « toutes les autres régions » dont le taux est plus élevé (soit 29 %). Le taux d'augmentation pour le groupe de l'Afrique et du Moyen-Orient, qui est de 9 % au cours de la période, n'atteint pas la moitié de celui de la plupart des autres groupes.

Tableau 2-12 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) selon la région d'origine, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Région d'origine	N ^{bre} obs.	6 mois		2 ans		4 ans	
		Coûts de logement	Propriétaires (%)	Coûts de logement	Propriétaires (%)	Coûts de logement	Propriétaires (%)
Afrique et Moyen-Orient	1 080	694	13,6 %	686	23,8 %	756	35,4 %
Asie	4 536	842	19,6 %	937	36,5 %	1 039	52,6 %
Amérique du Sud et Amérique centrale	255	849	21,0 %	952	41,0 %	1 015	57,0 %
Europe et Royaume-Uni	1 457	795	20,7 %	878	37,9 %	941	53,1 %
Toutes les autres régions	357	861	37,6 %	973	48,3 %	1 107	57,2 %
Moyenne		820	19,9 %	924	34,7 %	1 023	50,8 %

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002. Il s'agit du nombre d'observations mesurées à la vague 1.

Au tableau 2-13, on constate encore une fois que la plupart des ménages dépensent près de deux fois plus pour devenir propriétaires que pour louer, malgré certaines différences.

Tableau 2-13 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires et les locataires selon la région d'origine, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Région d'origine	6 mois			2 ans			4 ans		
	Locataires	Propriétaires	L/P	Locataires	Propriétaires	L/P	Locataires	Propriétaires	L/P
Afrique et Moyen-Orient	631	1 540	0,41	603	1 463	0,41	617	1 488	0,41
Asie	784	1 623	0,48	778	1 463	0,53	750	1 497	0,50
Amérique du Sud et Amérique centrale	781	1 433	0,54	737	1 555	0,47	661	1 423	0,46
Europe et Royaume-Uni	761	1 228	0,62	776	1 362	0,57	759	1 395	0,54
Toutes les autres régions	709	1 623	0,44	732	1 471	0,50	659	1 535	0,43
Moyenne	764	1 543	0,50	776	1 462	0,53	741	1 494	0,50

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : L/P désigne le rapport entre les coûts de location et les coûts de propriété. Toutes les valeurs sont exprimées en

Chez les nouveaux arrivants d'Europe et du Royaume-Uni, ceux qui louent paient un peu plus de trois cinquièmes de ce que paient ceux qui sont propriétaires au terme de six mois, tandis que chez les nouveaux arrivants d'Afrique et du Moyen-Orient, les locataires paient seulement le deux cinquièmes (toutefois, il y a beaucoup moins de propriétaires dans ce groupe). Ces écarts dans les coûts de logement sont beaucoup moins prononcés lorsqu'ils sont comparés aux revenus et répartis selon le type de logement (tableaux 2.14 et 2.15).

Tableau 2-14 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les locataires selon la région d'origine, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Région d'origine	6 mois			2 ans			4 ans		
	Coût de location	Revenu	L/R	Coûts de location	Revenu	L/R	Coûts de location	Revenu	L/R
Afrique et Moyen-Orient	631	1 245	0,51	603	1 906	0,32	617	2 210	0,28
Asie	784	1 335	0,59	778	2 441	0,32	750	2 762	0,27
Amérique du Sud et Amérique centrale	781	1 367	0,57	737	2 364	0,31	661	2 652	0,25
Europe et Royaume-Uni	761	1 425	0,53	776	2 718	0,29	759	3 314	0,23
Toutes les autres régions	709	1 617	0,44	732	2 706	0,27	659	2 725	0,24
Moyenne	764	1 278	0,60	776	2 545	0,30	741	2 861	0,26

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : L/R désigne le rapport entre les coûts de location et le revenu. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

Les locataires parviennent à réduire le rapport entre le coût de logement et le revenu, aucun des groupes ne consacrant plus de 30 % du revenu au logement au terme de quatre ans. Dans la vague 1, les Asiatiques consacrent 59 % de leur revenu au loyer, mais réduisent cette proportion à 27 % quatre ans plus tard, surtout en raison de l'augmentation de leur revenu. Fait intéressant, après quatre années au Canada, les Européens dépensent le plus en termes absolus, mais le moins par rapport à leur revenu. En revanche, les immigrants de l'Afrique et du Moyen-Orient dépensent le moins en termes absolus, mais le plus en termes relatifs.

Tableau 2-15 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires selon la région d'origine, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Région d'origine	6 mois			2 ans			4 ans		
	Coût de propriété	Revenu	P/R	Coûts de propriété	Revenu	P/R	Coûts de propriété	Revenu	P/R
Afrique et Moyen-Orient	1 540	3 049	0,51	1 463	4 883	0,30	1 488	4 934	0,30
Asie	1 623	2 534	0,64	1 463	3 685	0,40	1 497	4 269	0,35
Amérique du Sud et Amérique centrale	1 433	2 903	0,49	1 555	4 444	0,35	1 423	5 030	0,28
Europe et Royaume-Uni	1 228	3 215	0,38	1 362	4 621	0,29	1 395	5 144	0,27
Toutes les autres régions	1 623	4 269	0,38	1 471	5 290	0,28	1 535	5 414	0,28
Moyenne	1 543	2 871	0,54	1 462	4 065	0,36	1 494	4 634	0,32

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada

Note : P/R désigne les coûts de propriété par rapport au revenu. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

Pour les propriétaires (tableau 2-15), le fardeau financier est également assez lourd. Au terme de six mois, tous les groupes consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. À la vague 3, les coûts ont baissé pour tous, sauf les Européens, le revenu ayant augmenté durant cette même période. Ainsi, seuls les Africains, Moyen-Orientaux et Asiatiques se heurtent encore à l'inabordabilité (d'après le critère du seuil de 30 %) à la vague 3. Toutefois, ils sont si nombreux que la moyenne pour l'ensemble des répondants de l'ELIC à la vague 3 est supérieure à ce seuil. Toutefois, comme avec toutes les classifications d'immigrants, il est difficile de déterminer dans quelle mesure les tendances ci-dessus découlent de choix financiers plutôt que de contraintes ou du patrimoine à l'arrivée. Il est possible que certains groupes choisissent d'affecter plus de ressources au logement que d'autres, parce que l'achat d'une résidence est pour eux un bon investissement, un bien durable fondamental ou un facteur essentiel d'une bonne qualité de vie au Canada.

2.7. Différences selon la catégorie d'admission¹⁷

Dans cette section, l'analyse des sous-groupes est fondée sur les catégories d'admission. Tous les ans, Citoyenneté et Immigration Canada (CIC) s'efforce d'admettre les immigrants qui lui permettront de remplir son mandat pour ce qui est de combler les besoins du marché du travail canadien, respecter les obligations humanitaires du pays, appliquer les stratégies de réunification familiale, etc. CIC classe les immigrants selon les catégories d'admission et l'ELIC fait état de répondants appartenant à certaines de ces catégories.

Les tableaux qui suivent présentent les coûts de logement de cinq différentes catégories d'immigrants : les immigrants de la catégorie du regroupement familial, les réfugiés, les travailleurs qualifiés (demandeur principal), les travailleurs qualifiés (conjoint et personnes à charge) et les immigrants de la composante économique. Dans le cadre du regroupement familial, un citoyen canadien ou un résident permanent du Canada peut parrainer son époux, conjoint de fait ou partenaire conjugal, ses enfants à charge (y compris ses enfants adoptés) ou d'autres parents admissibles (par exemple un parent ou un grand-parent) pour qu'ils obtiennent la résidence permanente. Les réfugiés sont des personnes au Canada ou à l'étranger qui craignent de retourner dans leur pays. En vertu de sa tradition humanitaire et de ses obligations internationales, le Canada accorde sa protection à des milliers de gens chaque année. Les réfugiés bénéficient souvent de logements subventionnés par l'État durant leur première année au Canada. Les travailleurs qualifiés sont choisis pour devenir résidents permanents en fonction de leur formation scolaire, leur expérience de travail, leur connaissance de l'anglais ou du français, et d'autres éléments attestant qu'ils seront en mesure de s'établir économiquement au Canada. Quant à la catégorie économique, elle est principalement constituée de gens choisis dans le cadre du Programme des candidats des provinces et du Programme fédéral d'immigration des gens d'affaires.

Dans les tableaux ci-dessous, le « regroupement familial » englobe tous les répondants pouvant faire partie de la catégorie du regroupement familial, les « réfugiés » englobent toutes les catégories de réfugiés (réfugiés parrainés par le gouvernement ou le secteur privé et sélectionnés à l'étranger) et les « autres immigrants économiques » englobent les candidats des provinces et leurs

¹⁷ Les catégories d'admission ne sont pas bien définies dans le guide de codage de l'ELIC. Les utilisateurs de la variable lr1d011 sont uniquement informés de ce que l'information est basée sur des données du SSOBL provenant de la base de données de CIC. Aussi avons-nous fusionné les catégories pour qu'elles soient aussi intuitives que possible.

conjoints et personnes à charge. Les « travailleurs qualifiés – demandeurs principaux » sont ceux qui sont venus au Canada à titre de demandeurs principaux du statut de travailleurs qualifiés, ayant ou non des parents déjà au Canada. Enfin, les « travailleurs qualifiés – conjoints et personnes à charge » englobent ceux qui sont arrivés en tant que conjoints ou personnes à charge d'un demandeur principal ayant obtenu le statut de travailleur qualifié.

Tableau 2-16 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) selon la catégorie d'admission, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Catégorie d'admission	N ^{bre} obs.	Coûts de logement	6 mois		2 ans		4 ans	
			Propriétaires (%)	Coûts de logement	Propriétaires (%)	Coûts de logement	Propriétaires (%)	
Regroupement familial	1 977	917	42,0 %	973	50,7 %	1 042	58,1 %	
Réfugiés	1 131	710	3,3 %	701	6,0 %	750	18,7 %	
Travailleurs qualifiés - Demandeurs principaux	2 255	746	9,0 %	873	26,4 %	950	45,9 %	
Travailleurs qualifiés - Conjoint et personnes à charge	1 750	867	11,3 %	972	33,1 %	1 123	52,4 %	
Autres immigrants économiques	535	1 183	37,7 %	1 236	64,1 %	1 292	72,4 %	
Moyenne		820	19,9 %	924	34,7 %	1 023	50,8 %	

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002. Il s'agit du nombre d'observations mesurées à la vague 1.

Compte tenu des critères d'admission de CIC qui varient d'une catégorie à l'autre, il devrait y avoir des différences sur le plan du logement selon la catégorie (voir le tableau 2-16). Ceux qui sont venus au Canada en vue du regroupement familial ou en tant qu'immigrants économiques dépensent initialement davantage pour le logement que les immigrants des autres groupes; toutefois, les dépenses à ce chapitre augmentent dans tous les cas avec les années. Les réfugiés dépensent moins pour le logement, mais il n'est pas possible d'en dégager les raisons en examinant les données de l'ELIC ou le guide de codage. Il se peut que ce soit parce que les réfugiés bénéficient de subventions au logement et qu'ils ne signalent que leur partie des coûts.

Tableau 2-17 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires et les locataires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Catégorie d'admission	6 mois			2 ans			4 ans		
	Locataires	Propriétaires	L/P	Locataires	Propriétaires	L/P	Locataires	Propriétaires	L/P
Regroupement familial	716	1 820	0,39	682	1 649	0,41	649	1 593	0,41
Réfugiés	710	1 420	0,50	684	1 375	0,50	663	1 419	0,47
Travailleurs qualifiés - Demandeurs principaux	716	1 418	0,50	748	1 362	0,55	741	1 411	0,53
Travailleurs qualifiés - Conjoint et personnes à charge	823	1 421	0,58	829	1 459	0,57	804	1 483	0,54
Autres immigrants économiques	1 070	1 329	0,81	1 020	1 461	0,70	949	1 425	0,67
Moyenne	764	1 543	0,50	776	1 462	0,53	741	1 494	0,50

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : L/P désigne le rapport entre les coûts de location et les coûts de propriété. Toutes les valeurs sont exprimées en

Le tableau 2-17 est une version plus détaillée du tableau 2-16 et divise chaque groupe en fonction du mode d'occupation (propriété ou location). Pour ce qui est des coûts de logement, les répondants du regroupement familial, les réfugiés et les travailleurs qualifiés (demandeurs principaux) qui sont locataires dépensent proportionnellement moins après six mois que les deux autres groupes. Pour les répondants de la catégorie des autres immigrants économiques, la location représente 81 % du coût de propriété. Bien que cette proportion diminue avec le temps, elle demeure nettement plus élevée que chez toutes les autres catégories d'admission.

Tableau 2-18 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les locataires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Catégorie d'admission	6 mois			2 ans			4 ans		
	Coûts de location	Revenu	L/R	Coûts de location	Revenu	L/R	Coûts de location	Revenu	L/R
Regroupement familial	716	2 232	0,32	682	2 859	0,24	649	2 909	0,22
Réfugiés	710	1 426	0,50	684	1 662	0,41	663	1 961	0,34
Travailleurs qualifiés - Demandeurs principaux	716	1 091	0,66	748	2 646	0,28	741	3 136	0,24
Travailleurs qualifiés - Conjoint et personnes à charge	823	1 149	0,72	829	2 639	0,31	804	3 132	0,26
Autres immigrants économiques	1 070	514	2,08	1 020	2 561	0,40	949	2 430	0,39
Moyenne	764	1 278	0,60	776	2 545	0,30	741	2 861	0,26

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : L/R désigne le rapport entre les coûts de location et le revenu. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

La croissance du taux de propriété (tableau 2-16), jumelée au coût relativement bas de la location tout au long de la période visée par le tableau 2-17, donne à penser que l'accès à la propriété occupe un rang assez élevé dans la liste des priorités des immigrants de toutes les catégories d'admission. Cette constatation est confirmée par la proportion du revenu consacrée à l'achat d'une résidence par rapport à la location (tableaux 2-18 et 2-19).

Pour ce qui est des locataires (tableau 2-18), tous les répondants de la vague 1 dépassent le seuil de l'abordabilité en consacrant au moins 30 % de leur revenu à la location d'un logement. L'exemple le plus extrême provient de répondants de la catégorie des autres immigrants économiques qui, comme les Coréens, dépensent *beaucoup* plus pour leur loyer qu'ils ne gagnent de revenus (comme toutes les données associées à la vague 1, il faut interpréter ces chiffres avec prudence, car les nouveaux arrivants de la catégorie des gens d'affaires ont des économies et sont peut-être en train de démarrer leurs entreprises à cette étape). Le coût relatif de la location diminue considérablement tout au long de la période d'observation, si bien qu'à la vague 3, la plupart des groupes sont en dessous du seuil d'abordabilité, ceux qui font exception étant les autres immigrants économiques et les réfugiés, pour qui le logement est néanmoins devenu plus abordable.

Tableau 2-19 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires et les locataires selon la région d'origine, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Catégorie d'admission	6 mois			2 ans			4 ans		
	Coûts de propriété	Revenu	P/R	Coûts de propriété	Revenu	P/R	Coûts de propriété	Revenu	P/R
Regroupement familial	1 820	3 404	0,53	1 649	4 446	0,37	1 593	4 498	0,35
Réfugiés	1 420	1 751	0,81	1 375	3 089	0,45	1 419	3 536	0,40
Travailleurs qualifiés - Demandeurs principaux	1 418	3 058	0,46	1 362	4 484	0,30	1 411	4 920	0,29
Travailleurs qualifiés - Conjoint et personnes à charge	1 421	2 107	0,67	1 459	4 053	0,36	1 483	4 763	0,31
Autres immigrants économiques	1 329	853	1,56	1 461	2 451	0,60	1 425	3 416	0,42
Moyenne	1 543	2 871	0,54	1 462	4 065	0,36	1 494	4 634	0,32

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : P/R désigne les coûts de propriété par rapport au revenu. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

La situation des propriétaires est assez semblable. Toutes les catégories se heurtent à l'inabondabilité durant la vague 1, mais la situation s'améliore par la suite. Cela étant dit, les travailleurs qualifiés (demandeurs principaux) sont le seul groupe qui demeure sous le seuil de l'abondabilité à la vague 3.

2.8. Les niveaux de scolarité et les expériences en matière de logement

La relation entre le niveau de scolarité et la situation du logement est assez faible tant chez les immigrants que chez les gens nés au Canada (Haan, 2005). Néanmoins, le Canada admet de nombreux immigrants ayant des niveaux de scolarité élevés. Dans cette section, nous examinons de plus près les différences éventuelles entre les immigrants regroupés selon leur degré de scolarité.

Tableau 2-20 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) selon le niveau de scolarité, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Niveau de scolarité	N ^{bre} obs.	6 mois		2 ans		4 ans	
		Coûts de logement	Propriétaires (%)	Coûts de logement	Propriétaires (%)	Coûts de logement	Propriétaires (%)
Études secondaires partielles	1 254	920	31,6 %	959	42,0 %	950	51,1 %
Diplôme d'études secondaires	1 105	813	27,5 %	865	38,6 %	934	51,3 %
Études dans une école de métiers, études collégiales ou études universitaires partielles	1 600	806	22,9 %	870	40,9 %	937	52,6 %
Baccalauréat ou études supérieures	3 679	811	14,3 %	912	31,8 %	1 031	50,0 %
Moyenne		820	19,9 %	924	34,7 %	1 023	50,8 %

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002. Il s'agit du nombre d'observations mesurées à la vague 1.

Pour ce qui est des coûts de logement de manière générale (tableau 2-20), les coûts augmentent au fil du temps pour tous les groupes, tout comme le taux de propriété. L'augmentation des coûts est la plus rapide chez les titulaires d'un baccalauréat ou d'un diplôme d'études supérieures, mais elle est constante dans tous les groupes. À la vague 3, l'écart entre le taux de propriété pour tous les groupes est de moins de 3 %.

Tableau 2-21 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires et les locataires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Niveau de scolarité	6 mois			2 ans			4 ans		
	Locataires	Propriétaires	L/P	Locataires	Propriétaires	L/P	Locataires	Propriétaires	L/P
Études secondaires partielles	795	2 033	0,39	730	1 946	0,38	689	1 845	0,37
Diplôme d'études secondaires	736	1 537	0,48	702	1 553	0,45	663	1 488	0,45
Études dans une école de métiers, études collégiales ou études universitaires partielles	741	1 436	0,52	727	1 434	0,51	700	1 407	0,50
Baccalauréat ou études supérieures	761	1 521	0,50	778	1 455	0,53	753	1 423	0,53
Moyenne	764	1 543	0,50	776	1 462	0,53	741	1 494	0,50

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : L/P désigne le rapport entre les coûts de location et les coûts de propriété. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

L'analyse de ces coûts en fonction du mode d'occupation (tableau 2-21) permet de dégager une tendance intéressante. Premièrement, les coûts de logement ajustés en fonction de l'indice des

prix à la consommation ont été assez stables de 2001 à 2005, les coûts de location ayant diminué et les coûts de propriété étant restés assez stables. Cela donne à penser que l'augmentation des coûts du logement avec le temps signalée au tableau 2-20 découle d'une tendance à la propriété, et non d'augmentations à l'intérieur des catégories. Autrement dit, si la proportion des immigrants qui étaient propriétaires en 2001 était demeurée la même en 2005, les coûts de logement globaux au tableau 2-20 seraient tout de même demeurés assez stables, ou auraient peut-être même diminué légèrement en raison de la réduction du coût de location. Autre particularité : ceux dont les niveaux de scolarité étaient les plus bas au tableau 2-20 dépensaient le plus pour le logement au terme de six mois et de deux ans. Le tableau 2-21 le confirme pour les locataires et les propriétaires après six mois, et pour les propriétaires seulement après deux ans et quatre ans.

Tableau 2-22 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les locataires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Niveau de scolarité	6 mois			2 ans			4 ans		
	Coûts de location	Revenu	L/R	Coûts de location	Revenu	L/R	Coûts de location	Revenu	L/R
Études secondaires partielles	795	1 585	0,50	730	2 212	0,33	689	2 334	0,30
Diplôme d'études secondaires	736	1 451	0,51	702	2 184	0,32	663	2 358	0,28
Études dans une école de métiers, études collégiales ou études universitaires partielles	741	1 370	0,54	727	2 161	0,34	700	2 529	0,28
Baccalauréat ou études supérieures	761	1 193	0,64	778	2 684	0,29	753	3 136	0,24
Moyenne	764	1 278	0,60	776	2 545	0,30	741	2 861	0,26

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : L/R désigne le rapport entre les coûts de location et le revenu. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

La comparaison des coûts de location avec le revenu (tableau 2-22) fait ressortir une tendance à la baisse des coûts relatifs. Au départ, les ménages consacrent près de 60 % de leur revenu au logement; toutefois, cette proportion diminue pour tous les groupes en raison de la croissance de leur revenu, si bien qu'aucun des groupes ne consacre plus de 30 % de son revenu au logement après quatre ans. Les coûts relatifs des titulaires d'un baccalauréat ou d'un diplôme d'études supérieures ont diminué de plus de moitié, ce qui est entièrement attribuable à la croissance du revenu.

Tableau 2-23 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Niveau de scolarité	6 mois			2 ans			4 ans		
	Coûts de propriété	Revenu	P/R	Coûts de propriété	Revenu	P/R	Coûts de propriété	Revenu	P/R
Études secondaires partielles	2 033	2 938	0,69	1 946	3 799	0,51	1 845	4 093	0,45
Diplôme d'études secondaires	1 537	2 444	0,63	1 553	3 536	0,44	1 488	3 922	0,38
Études dans une école de métiers, études collégiales ou études universitaires partielles	1 436	2 561	0,56	1 434	4 065	0,35	1 407	4 490	0,31
Baccalauréat ou études supérieures	1 521	3 175	0,48	1 455	4 309	0,34	1 423	4 911	0,29
Moyenne	1 543	2 871	0,54	1 462	4 065	0,36	1 494	4 634	0,32

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : P/R désigne les coûts de propriété par rapport au revenu. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

La même tendance se dégage chez les propriétaires (tableau 2-23), sauf que quatre ans après leur arrivée, tous les groupes se heurtent à l'inabondabilité (soit le fait de consacrer plus de 30 % de son revenu au logement), exception faite des titulaires d'un baccalauréat ou d'un diplôme d'études supérieures. Les répondants de tous les autres niveaux de scolarité se trouvent dans une situation d'inabondabilité.

2.9. L'âge et les expériences en matière de logement

Mulder et Wagner (1998) ont recours au concept de la « carrière résidentielle » pour expliquer les types de logement dans lesquels les individus et les familles choisissent de vivre au cours de leur vie. En règle générale, les gens vivent chez leurs parents jusqu'à ce qu'ils prennent un appartement à loyer (souvent à la vingtaine). S'ils décident de se marier et de fonder une famille, ils achètent une première maison, puis en achètent une plus grande, souvent à la banlieue, à mesure que les enfants grandissent. Puis, une fois que les enfants ont grandi et quitté le domicile, les couples achètent des habitations plus petites. C'est seulement durant leur vieillesse qu'ils liquident entièrement leur avoir et optent pour un logement locatif, soit sur le marché privé soit dans des établissements administrés par l'État.

Évidemment, le modèle de la carrière ou trajectoire résidentielle ne correspond pas au parcours de tous les Canadiens; toutefois, il constitue un modèle de base permettant de comprendre le schéma de dépenses de la « famille moyenne », y compris celle de nombreux répondants de l'ELIC. Les jeunes devraient normalement être plus susceptibles de louer un logement et devraient dépenser moins que leurs aînés. Étant donné que le nombre d'observations est insuffisant pour rendre compte des dernières étapes de la carrière sur le marché de l'habitation (soit l'acquisition d'une habitation plus petite et la liquidation de la valeur nette de la propriété), on devrait observer une augmentation régulière des coûts de logement selon les groupes d'âge.

De plus, on devrait constater avec le temps un passage de la location à la propriété, mode d'occupation le plus courant au Canada, et l'intégration devrait entraîner une croissance du taux de propriété. Cela également aura pour effet d'augmenter les coûts de logement, tout comme le vieillissement des personnes durant la période visée par l'étude.

Tableau 2-24 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) selon le groupe d'âge, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Groupe d'âge	N ^{bre} obs.	6 mois		2 ans		4 ans	
		Coûts de logement	Propriétaires (%)	Coûts de logement	Propriétaires (%)	Coûts de logement	Propriétaires (%)
15-24 ans	1 341	938	25,7 %	975	40,3 %	1 043	50,2 %
25-34 ans	2 877	711	11,8 %	781	25,8 %	928	44,5 %
35-44 ans	2 145	840	15,9 %	948	37,6 %	1 027	53,7 %
45-54 ans	777	926	24,9 %	972	42,2 %	1 044	55,4 %
55 ans et plus	545	1 080	57,7 %	1 187	63,3 %	1 140	68,9 %
Moyenne		820	19,9 %	924	34,7 %	1 023	50,8 %

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002. Il s'agit du nombre d'observations mesurées à la vague 1.

Le tableau 2-24 confirme plus ou moins ces deux tendances anticipées. Bien que les répondants qui avaient entre 15 et 24 ans à la vague 1 dépensent davantage pour se loger que les deux groupes d'âge suivants, leur taux d'accession à la propriété est plus élevé, les coûts de logement d'un groupe d'âge à l'autre augmentent progressivement. À l'âge de 25 à 34 ans, le coût de l'habitation est faible comme il faut s'y attendre (selon le modèle de la carrière résidentielle), mais il croît régulièrement par la suite dans les autres groupes d'âge. Les coûts de logement augmentent également avec l'âge durant la période, ce qui témoigne de la croissance du taux de propriété avec le temps.

Toutefois, étant donné que les répondants de l'ELIC sont venus au Canada à peu près à la même époque, il est probable que toute valeur nette relativement à une propriété aura été acquise dans un autre pays.

Un autre avantage que la propriété confère aux gens plus âgés est la protection contre les changements sur le marché du logement. Le coût de location est plus instable pour chacun des groupes d'âge que le coût de propriété. Cela met en évidence le fait que l'acquisition d'une propriété assure une meilleure stabilité que la location (Hurst, Ming et Stafford, 1998), une autre raison pour laquelle les gens préfèrent l'achat à la location.

Tableau 2-25 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires et les locataires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Groupe d'âge	6 mois			2 ans			4 ans		
	Locataires	Propriétaires	L/P	Locataires	Propriétaires	L/P	Locataires	Propriétaires	L/P
15-24 ans	813	2 053	0,40	776	1 940	0,40	698	1 864	0,37
25-34 ans	679	1 477	0,46	684	1 414	0,48	698	1 411	0,49
35-44 ans	811	1 352	0,60	795	1 362	0,58	750	1 419	0,53
45-54 ans	854	1 535	0,56	824	1 552	0,53	791	1 500	0,53
55 ans et plus	815	1 684	0,48	742	1 942	0,38	662	1 849	0,36
Moyenne	764	1 543	0,50	776	1 462	0,53	741	1 494	0,50

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : L/P désigne le rapport entre les coûts de location et les coûts de propriété. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

Dans les trois vagues, les répondants de 45 à 54 ans étaient ceux qui payaient les plus gros loyers mais, comme dans le cas de tous les autres, la proportion diminue rapidement et seuls les gens de 45 à 54 ans dépassent la limite de l'abordabilité après quatre ans.

Tableau 2-26 : Coût médian du logement (en \$ de 2002) pour les locataires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Groupe d'âge	6 mois			2 ans			4 ans		
	Coûts de location	Revenu	L/R	Coûts de location	Revenu	L/R	Coûts de location	Revenu	L/R
15-24 ans	813	1 605	0,51	776	2 434	0,32	698	2 614	0,27
25-34 ans	679	1 317	0,52	684	2 437	0,28	698	2 846	0,25
35-44 ans	811	1 225	0,66	795	2 385	0,33	750	2 728	0,28
45-54 ans	854	1 351	0,63	824	2 408	0,34	791	2 419	0,33
55 ans et plus	815	2 048	0,40	742	2 506	0,30	662	2 315	0,29
Moyenne	764	1 278	0,60	776	2 545	0,30	741	2 861	0,26

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : L/R désigne le rapport entre les coûts de location et le revenu. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

La comparaison des coûts de location avec les revenus (tableau 2-26) fait ressortir aussi le même schéma : plus les immigrants passent du temps au Canada, plus les coûts relatifs diminuent. La diminution est particulièrement nette entre six mois et deux ans, mais ne se maintient pas pour tous les groupes d'âge durant les deux dernières années de la période d'observation. À leur arrivée, les ménages dépensent entre 40 % (la cohorte la plus âgée) et 66 % (de 35 à 44 ans) de leurs revenus à l'égard du logement, mais, après quatre ans, cette proportion diminue pour tous les groupes, principalement en raison de l'augmentation de leurs revenus. Pour deux groupes, soit les 25 à 34 ans et les 35 à 44 ans, les revenus doublent après quatre ans.

Tableau 2-27 : Coût médian du logement (en dollars de 2002) pour les propriétaires, vagues 1 à 3 de l'ELIC

Groupe d'âge	6 mois			2 ans			4 ans		
	Coûts de propriété	Revenu	P/R	Coûts de propriété	Revenu	P/R	Coûts de propriété	Revenu	P/R
15-24 ans	2 053	3 026	0,68	1 940	3 821	0,51	1 864	4 279	0,44
25-34 ans	1 477	3 439	0,43	1 414	4 476	0,32	1 411	4 902	0,29
35-44 ans	1 352	2 028	0,67	1 362	3 906	0,35	1 419	4 563	0,31
45-54 ans	1 535	2 455	0,63	1 552	3 729	0,42	1 500	4 357	0,34
55 ans et plus	1 684	3 068	0,55	1 942	4 070	0,48	1 849	3 901	0,47
Moyenne	1 543	2 871	0,54	1 462	4 065	0,36	1 494	4 634	0,32

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : P/R désigne les coûts de propriété par rapport au revenu. Toutes les valeurs sont exprimées en dollars de 2002.

Chez les propriétaires aussi, les coûts de logement diminuent par rapport aux revenus (tableau 2-27). Durant les quatre premières années, tous les groupes d'âge consacrent des ressources considérables au logement dont ils sont les propriétaires-occupants, à tel point que presque tous les groupes d'âge pendant toute la période consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement. La seule exception est le groupe des 25 à 34 ans qui, après quatre ans, consacre 29 % de leurs revenus aux logements dont ils sont les propriétaires.

2.10. Conclusion

Dans cette section du rapport, nous avons examiné l'abordabilité du logement dans le cas des répondants de l'ELIC, regroupés en fonction de divers critères. Ensuite, nous avons relevé les différences entre les régions métropolitaines de recensement, en signalant de quelle manière les prix élevés du logement à Toronto et à Vancouver semblent toucher tous les résidents, y compris les répondants de l'ELIC. Les immigrants qui choisissent de s'établir dans l'une de ces deux régions – les plus chères du Canada – se heurtent à l'inabordabilité du logement beaucoup plus que ceux qui s'établissent ailleurs au pays. Cela donne à penser qu'il serait peut-être préférable pour les immigrants d'envisager d'autres régions du pays, où le prix des logements correspond mieux à leurs revenus.

Bien que de nombreux groupes se débrouillent très bien dans le marché du logement canadien, plusieurs semblent avoir de la difficulté à y réussir aussi bien que d'autres. Les Arabes et les Noirs se distinguent ici, car leurs dépenses à l'égard du logement et leur taux d'accès à la propriété sont toujours les plus faibles. Cela ne signifie pas nécessairement qu'ils se heurtent à de plus grandes difficultés (ils peuvent avoir d'autres préférences au chapitre de l'accès à la propriété), mais cela sonne l'alarme quant à la situation de ces groupes par rapport aux autres. Lorsque l'analyse a été ventilée par région d'origine plutôt que par minorité visible, nous avons constaté que les gens d'Afrique et du Moyen-Orient étaient ceux qui éprouvaient les plus grandes difficultés dans le marché du logement.

Ensuite, nous nous sommes penchés sur les différences selon la catégorie d'admission. Ici, ce sont les réfugiés qui se sont démarqués comme le groupe ayant la plus grande difficulté à accéder à la propriété. Cela cadre avec les résultats de recherches antérieures (Chan, Hiebert, D'Addario et Sherrell, 2005; Danso, 2001; Murdie, Chambon, Hulchanski et Teixeira, 1996) qui décrivent les difficultés qu'affrontent les réfugiés dans le marché du logement canadien, bien qu'il soit ardu de déterminer si ces difficultés sont à l'origine de la situation dans chaque cas. Par exemple, il se peut qu'un réfugié ait été contraint de quitter son pays et qu'il prévoie y retourner dès que les motifs de son départ auront disparu. La situation des nouveaux arrivants des autres catégories d'admission était nettement supérieure.

Enfin, nous avons examiné les différences en fonction de l'âge et des niveaux de scolarité. Les différences entre les groupes établis selon le niveau de scolarité étaient assez mineures, du moins en comparaison avec la plupart des autres divisions établies dans la section. Les titulaires d'un baccalauréat ou d'un diplôme d'études supérieures semblaient avoir un léger avantage, peut-être en raison de la reconnaissance de leurs diplômes sur le marché du travail. Pour ce qui est de l'âge, les immigrants plus âgés semblaient gagner plus d'argent et en dépenser plus, ce qui donne à penser que leur expérience de travail est reconnue au moins dans une certaine mesure, d'où leur capacité financière de mieux se loger, ils sont probablement aussi plus aisés à leur arrivée au Canada.

Ces tableaux montrent de manière répétée que les répondants de l'ELIC se débrouillent très bien dans le marché du logement canadien. Ainsi qu'il est signalé précédemment, ils ont emménagé dans des logements dont ils étaient les propriétaires plus rapidement que leurs prédécesseurs (Haan, 2007), ce qui porte à croire que, dans l'ensemble, les immigrants réussissent au chapitre de l'accès à la propriété. Cela ne veut pas dire qu'ils ne se heurtent pas à des difficultés, mais la situation générale de cette cohorte est positive.

Dans la prochaine section, nous délaissions l'analyse descriptive présentée ici pour nous attacher aux facteurs prédictifs d'une carrière résidentielle réussie : l'accès à la propriété.

3. Passage de locataire à propriétaire

3.1. Introduction

Ainsi qu'il a été mentionné plus tôt dans le présent rapport, c'est la Chicago School of Sociology qui a introduit, il y a environ 80 années, le concept théorique de l'assimilation dans le cadre de la recherche sur l'immigration; cette théorie ne permettant pas d'expliquer de nombreux résultats, des chercheurs ont ensuite introduit la théorie de la stratification dans le but de compléter, voire même de remplacer la proposition originale. De nos jours, les travaux sur les immigrants comparent le bien-fondé de ces deux concepts. Au Canada, c'est le terme « intégration » qui est généralement utilisé de préférence à « assimilation ».

Bien qu'elles soient faciles à saisir sur le plan théorique, les définitions opérationnelles de l'intégration et de la stratification sont plus difficiles à cerner. La convergence économique des immigrants et de la société hôte, et la persistance des différences sociales et culturelles témoignent-elles d'une intégration ou d'une stratification? Que faut-il penser lorsqu'un individu ne peut être distingué d'un certain groupe de la population (comme celui dont le faible revenu est chronique), mais qu'il peut facilement être reconnu dans la société? Un groupe est-il intégré lorsque ses membres réussissent très bien sur le plan économique, mais qu'ils vivent dans une enclave ethnique?

Ce sont là des questions auxquelles il est difficile de répondre et aux fins du présent rapport, la définition fournie par Alba et Nee s'avère pratique. Ils définissent l'assimilation (et, aux fins du présent rapport, l'intégration) comme la participation paritaire aux grandes institutions socioéconomiques (p. ex. le marché du travail) des membres de groupes minoritaires et des membres des groupes ethniques majoritaires d'origines similaires sur le plan socioéconomique (Alba et Nee 1997); en revanche, la stratification se fonde habituellement sur des caractéristiques physiques comme la couleur de la peau ou d'autres facteurs tels que le lieu d'origine.

Étant donné que près des deux tiers des ménages au Canada sont propriétaires de leur logement (Haan, 2005), on s'attendre à ce que la majorité des immigrants qui se seront bien intégrés feront éventuellement l'acquisition de leur propre résidence. Cela ne veut pas dire que *chacun* des répondants à l'ELIC achètera une propriété, mais qu'environ les deux tiers d'entre eux voudront et pourront le faire. Ils pourront ainsi habiter un logement qui ressemble à ceux des membres de la société hôte et auront un meilleur accès aux commodités (parcs, écoles, centres communautaires, etc.) qui se trouvent plus souvent dans des quartiers principalement constitués de logements occupés par les propriétaires. À ce titre, il s'agit d'un bon indicateur de l'intégration au sein de la société canadienne.

Comme nous l'avons vu plus tôt dans le présent rapport, l'ELIC révèle que le taux de propriétaires-occupants porte généralement à penser que l'intégration est rapide. D'autres preuves à cet égard viennent de répondants à l'ELIC eux-mêmes, dont la grande majorité a dit après six mois qu'ils prévoyaient acheter une résidence au cours des prochaines années. Plus de la moitié des répondants qui n'étaient pas encore propriétaires ont dit prévoir acheter une demeure au cours des prochaines années. Cela ne signifie pas que le désir d'accéder à la propriété est pour autant partagé par tous les immigrants, mais il est profond. De fait, seule une personne sur sept a explicitement déclaré *ne pas* avoir l'intention d'acheter une propriété, ce qui porte à croire que le taux d'accession à la propriété de l'échantillon de l'ELIC pourra, un jour, être aussi élevé sinon supérieur à celui de l'ensemble de la population canadienne (68,4 % selon le recensement de 2006).

Comme le révèle le présent rapport, l'accès rapide à la propriété ne se traduit pas par des taux identiques de propriété pour tous les groupes d'immigrants. En se fondant sur la définition d'Alba et Nee présentée plus haut, on peut se demander si les écarts sont le fait de la faible participation de certains, des ressources différentes consacrées à l'accession à la propriété (ou « capital logement ») ou encore des préférences différentes.

Dans le reste de la présente partie, nous illustrons d'abord les trajectoires globales d'accession à la propriété, et ventilons ensuite les résultats selon l'appartenance à une minorité visible. Par la suite, nous présentons les résultats obtenus à l'aide de plusieurs modèles logistiques de régression et les utilisons pour créer des schémas de probabilité de l'accession à la propriété au cours des quatre premières années. Ces schémas servent à exposer des trajectoires « normalisées » et permettent d'évaluer les réalisations qui auraient pu être favorisées, au fil du temps, si tous les répondants de l'ELIC bénéficiaient des mêmes conditions : accès au crédit, patrimoine à l'arrivée, revenu, perspectives d'emploi, etc. Enfin, les changements de situation (obtenir un meilleur emploi, acquérir la citoyenneté, etc.) sont pris en compte par rapport au logement.

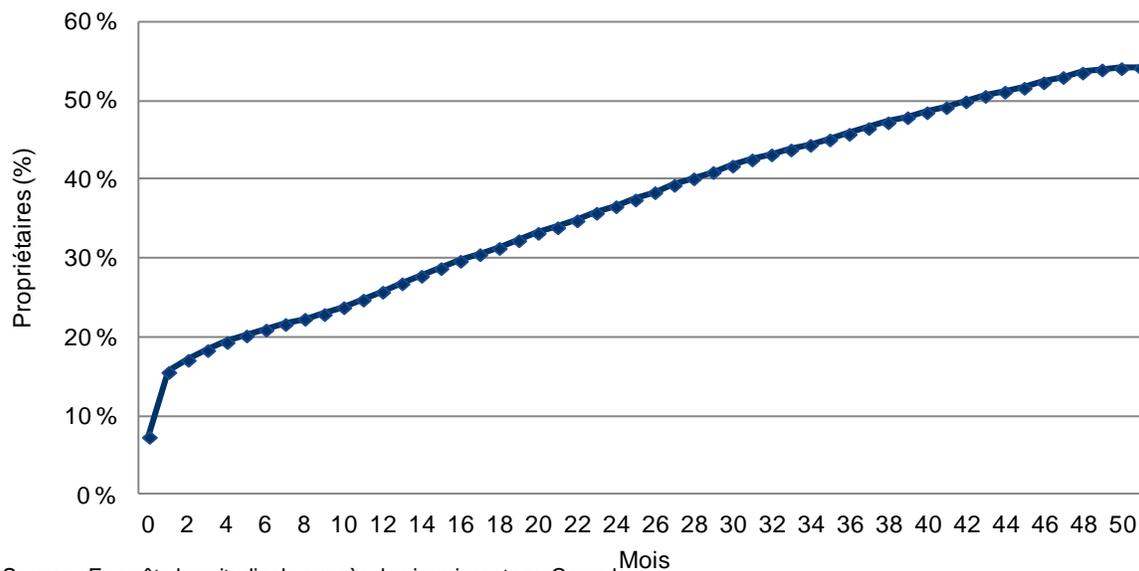
3.2. Trajectoires d'accession à la propriété par les immigrants au cours des quatre premières années

La section 2 du présent rapport a fait ressortir des différences selon la région métropolitaine de recensement (RMR), la catégorie d'admission, l'appartenance à une minorité visible, l'âge et de nombreux autres facteurs, et nous chercherons ici à expliquer les différences entre les taux d'accession à la propriété des catégories de minorités visibles. Les caractéristiques qui distinguent les immigrants sur le marché canadien du logement sont nombreuses, mais il est particulièrement important d'examiner l'appartenance à une minorité visible. Tout d'abord, en tant que pays fier de son multiculturalisme et de son acceptation de la diversité, le Canada devrait permettre aux immigrants d'évoluer sur le marché du logement sans être freinés par la discrimination. Cela étant dit, l'analyse théorique présentée à la section 1 met au jour des écarts inexpliqués entre les groupes de minorités visibles, écarts qui sont un indicateur clé de la stratification d'un marché du logement; il importe donc de vérifier, sur le plan des droits de la personne, si la preuve de cette stratification résiste à une analyse plus approfondie.

Dans un marché du logement égalitaire, les écarts entre les résultats descriptifs présentés au tableau 2-8 devraient être la cause directe de caractéristiques pertinentes à l'accession à la propriété : structure familiale, réussite sur le marché du travail, capacité financière, etc. Une preuve contraire tend à indiquer l'existence d'un marché du logement stratifié, qui se manifeste par des écarts persistants entre les groupes.

La figure 3-1 illustre la rapidité avec laquelle les immigrants sont devenus propriétaires.

Figure 3-1 : Nombre de mois nécessaires aux immigrants pour accéder à un logement à titre de propriétaire-occupant, ELIC



Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

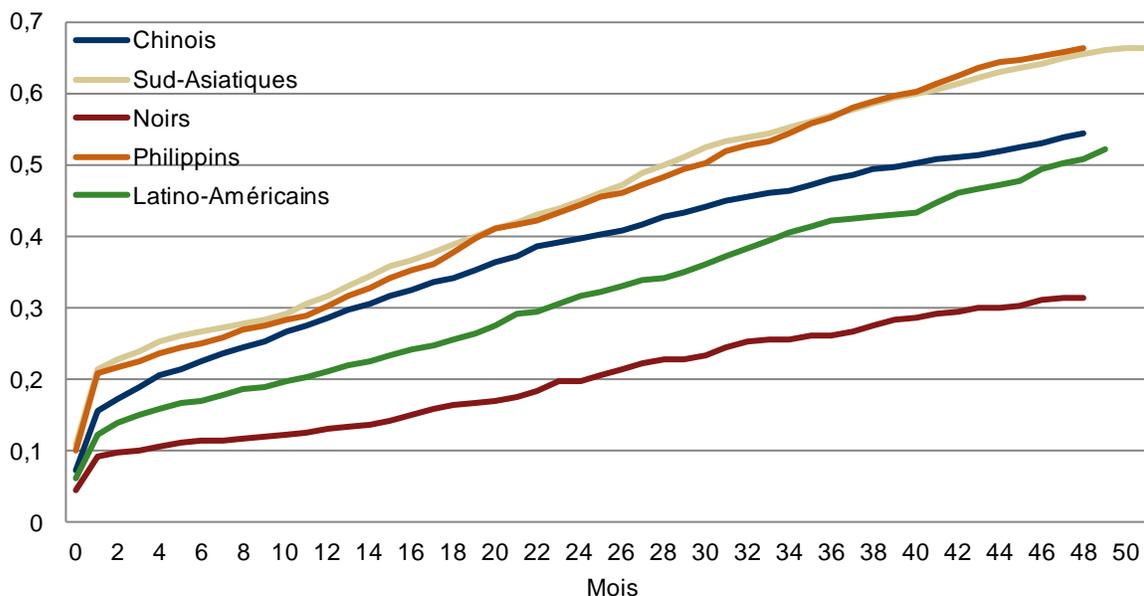
La figure 3-1 indique qu'environ 8 % des répondants échantillonnés qui ont fait l'acquisition d'une propriété durant la période d'observation l'ont fait dès leur arrivée. Une augmentation assez lente caractérise les quatre années suivantes, de sorte que, à la vague 3, plus de la moitié de tous les immigrants faisant partie de l'échantillon de l'ELIC habitent dans des logements à titre de propriétaires-occupants¹⁸. Comme c'est souvent le cas avec les tendances globales comme celle illustrée à la figure 3-1, certaines variations ne sont pas visibles en surface (figures 3-2 et 3-3)¹⁹. Les minorités visibles sont divisées en deux groupes pour mieux faire ressortir les différences qui existent au niveau des chiffres entre ces groupes.

Selon la figure 3-2, ce sont les Philippins et les Sud-Asiatiques dont les taux d'accession à la propriété sont les plus élevés, soit 10 % à l'arrivée, une avance qu'ils sont en mesure de conserver et d'améliorer au cours des quatre années suivantes. Ils sont suivis par les immigrants chinois, latino-américains, et noirs. Le taux d'accession (ou la pente de ces lignes) dans la figure 3-2 semble être assez semblable pour l'ensemble des groupes sauf les Noirs, dont la trajectoire d'accession est plus faible que celle des quatre autres groupes.

¹⁸ Nous rappelons aux lecteurs le rôle de la perte d'effectifs de l'échantillon dans l'ELIC; ceux dont les taux de réussite sont les plus élevés au Canada restent plus nombreux au pays (et dans l'échantillon) que ceux dont les taux de réussite sont moins élevés.

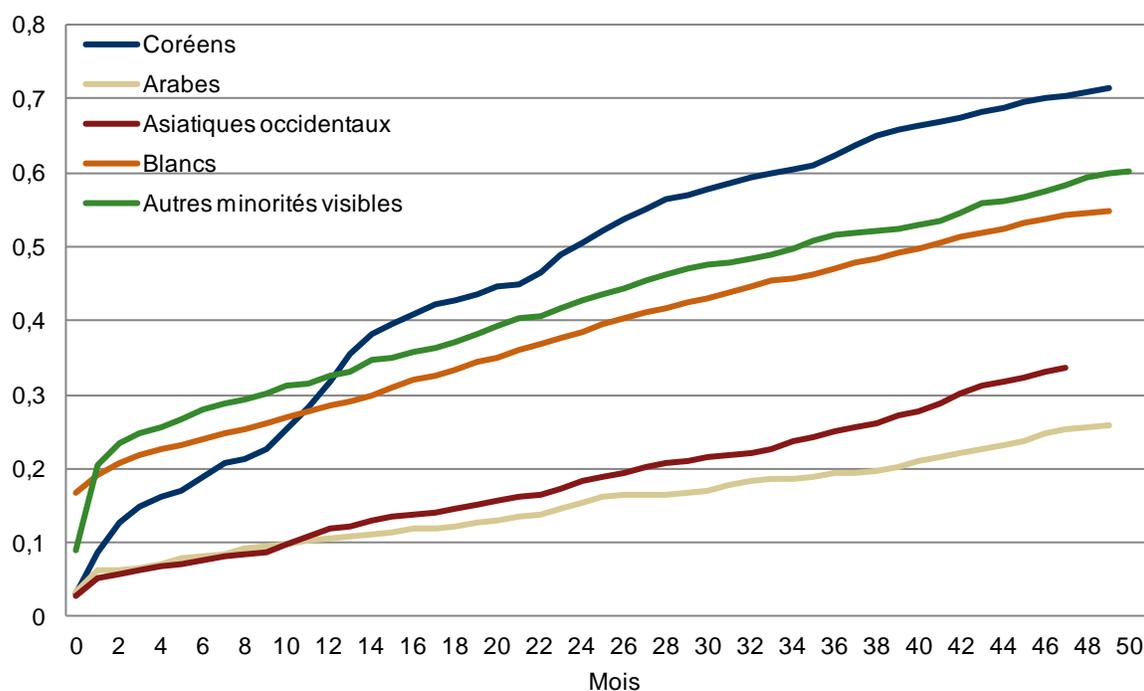
¹⁹ Les dix groupes de minorités visibles sont illustrés dans deux tableaux distincts seulement pour faciliter la présentation.

Figure 3-2 : Trajectoires d'accèsion à la propriété pour les immigrants chinois, sud-asiatiques, noirs, philippins et latino-américains durant les quatre années suivant leur arrivée, ELIC



Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Figure 3-3 : Trajectoires d'accèsion à la propriété pour les immigrants asiatiques du sud-est, arabes, asiatiques occidentaux, blancs et d'autres minorités visibles durant les quatre années suivant leur arrivée, ELIC



Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

On observe, à la figure 3-3, un modèle similaire de différenciation entre les groupes. Ici, durant la période d'observation, ce sont les Coréens, les Blancs et d'autres minorités visibles qui ont les taux d'accession les plus élevés; les Arabes et les Asiatiques occidentaux ont, quant à eux, les plus faibles taux. Ces différences se manifestent dès l'entrée, la seule exception étant les Coréens qui commencent leur vie au Canada avec des taux d'accession à la propriété peu élevés, mais qui se reprennent rapidement et dépassent tous les autres groupes dans les figures 3-2 et 3-3; leurs taux d'accession à la propriété s'élèvent à plus de 70 % après environ quatre années au Canada.

En résumé, ces chiffres indiquent clairement que certains groupes deviennent rapidement propriétaires; leurs taux d'accession s'approchent ou même dépassent la moyenne nationale après seulement quatre ans. Bien que cette tendance se manifeste au sein de plusieurs groupes, les « champions » des acquéreurs sont les Philippins, les Coréens, les Sud-Asiatiques, les Blancs et les autres minorités visibles; chacun de ces groupes frôle ou dépasse les 60 % à la vague 3. À l'autre extrémité du spectre, on retrouve les Arabes, les Noirs et les Asiatiques occidentaux, dont les taux d'accession à la propriété sont d'environ la moitié.

Toutefois, la question demeure quant à savoir à quel point ces différences démontrent une stratification (définie comme étant une absence de participation aux grandes institutions, selon des caractéristiques physiques externes). Bien qu'il soit certes possible que certains groupes se heurtent à la discrimination sur le marché du logement, en raison de leurs caractéristiques culturelles ou physiques, il ne s'agit pas de la seule explication. Il pourrait exister des différences entre les ressources nécessaires à l'accès à la propriété, telles que le revenu, le crédit et un emploi stable. Par ailleurs, certains groupes de minorités ayant des convictions et principes différents pourraient s'y prendre autrement pour amasser les ressources nécessaires à l'achat d'une propriété. Ou encore, certains groupes pourraient, de façon disproportionnée, se trouver dans des villes où les convictions diffèrent quant à l'importance d'être propriétaire plutôt que locataire (comme Montréal) (Choko 1987). Il est aussi possible que des expériences discriminatoires, le cas échéant, soient vécues sur le marché du travail et qu'elles se manifestent dans les figures 3-2 et 3.3, en raison du lien étroit qui existe entre le logement et la réussite sur le marché du travail. Toutes ces possibilités, ainsi que plusieurs autres, expliqueraient les différences observées ci-dessus, mais elles ne témoigneraient pas d'une stratification qui *prend naissance* dans le marché du logement.

3.3. Explication des différences entre les groupes de minorités visibles²⁰

La majorité des chercheurs en immigration ont supposé une convergence régulière et assez linéaire vers la population née dans le pays²¹, laissant penser qu'il ne devrait, le cas échéant, exister que très peu de différences entre les immigrants et l'ensemble de la population – et entre les sous-groupes d'immigrants – qui ne pourraient s'expliquer par les caractéristiques pertinentes à l'accession à la propriété, comme le revenu, le statut d'emploi, le patrimoine à l'arrivée, etc.

²⁰ L'expression « minorité visible » est employée dans la *Loi sur l'équité en matière d'emploi* et désigne des personnes, autres que les Autochtones, qui ne sont pas de race blanche ou qui n'ont pas la peau blanche.

²¹ Il s'agit d'un argument assez simpliste. Park et Burgess ont reconnu qu'il pourrait y avoir des différences dans les groupes, mais ils ont supposé qu'elles seraient en fonction de la distance qui sépare un groupe d'immigrants du reste de la société. Un groupe parlant l'anglais, par exemple, prendrait moins de temps à s'assimiler qu'un groupe qui ne le parle pas, mais le taux d'assimilation serait le même pour tous les groupes même si les points de départ étaient différents.

Aujourd'hui, les chercheurs s'attardent davantage aux processus qui amènent, de diverses façons, les immigrants à s'intégrer à leur société hôte. Bien que la tendance à l'accession à la propriété est permanente chez la population canadienne, il existe des différences importantes entre groupes; les Arabes, les Noirs et les Asiatiques occidentaux affichent des taux d'accession à la propriété correspondant à environ la moitié de ceux que les Chinois, les Philippins et les Coréens sont en mesure d'atteindre après quatre ans. Des recherches antérieures (Haan, 2007; Skaburskis, 1996) montrent, en outre, que les différences dans les trajectoires d'accession à la propriété qui se manifestent au cours des premières années au sein d'un groupe d'immigrants persistent en s'accroissant; ainsi, les groupes qui ne deviennent pas rapidement propriétaires ne rattrapent jamais complètement ceux qui le deviennent.

En raison des questions d'ordre politique que soulèvent ces écarts, il importe d'en analyser plus en profondeur les raisons. Les trajectoires divergentes sont-elles le résultat d'insuccès sur le marché du travail? Ceux qui achètent des résidences rapidement vivent-ils avec des membres de leur famille élargie? Possèdent-ils un patrimoine à leur arrivée au pays? Les autres ne souhaitent-ils tout simplement pas devenir propriétaires? Ce n'est que lorsque de telles questions auront trouvé réponse qu'il sera possible d'adopter une orientation politique claire.

3.4. Ajustement des trajectoires d'accession à la propriété

Il est uniquement possible de déterminer dans quelle mesure les différences observées dans les profils d'accession (figures 3-2 et 3-3) découlent du traitement différentiel sur le marché du logement en ajustant les caractéristiques pertinentes à l'accession à la propriété que partagent tous les répondants à l'ELIC et les divers groupes.

Dans la présente section, les trajectoires sont ajustées selon les différences ayant trait aux ressources pertinentes à l'accession à la propriété. Ainsi, nous évaluons une série de régressions logistiques, une pour chaque vague (ainsi qu'au moment de l'entrée), et utilisons ces données pour établir des probabilités d'accession à la propriété pour chaque groupe, en gardant les autres aspects constants. Ces régressions incluent un certain nombre de caractéristiques : caractéristiques socio-démographiques, structure du ménage, capital humain, caractéristiques géographiques, catégorie d'entrée, limites sur le plan du crédit, patrimoine à l'arrivée, aide reçue et caractéristiques du marché du travail. Un aspect clé de l'analyse est la façon dont ces facteurs affectent l'importance statistique du vecteur des indicateurs des minorités visibles, lesquels établissent les différences entre les schèmes d'accession à la propriété qui ne sont pas expliqués par d'autres variables.

Le tableau 3-1 ci-dessous renferme de l'information sur le codage et des moyennes de l'échantillon pour les variables utilisées dans les modèles de régression²².

²² L'élaboration de modèles explicatifs comporte souvent des choix difficiles quant aux variables à utiliser. Dans ces modèles, l'appartenance à une minorité visible est choisie plutôt que la région d'origine, étant donné qu'il était impossible d'inclure les deux variables pour des raisons de multicollinéarité.

Tableau 3-1: Description et codage des variables

	Moyen			Moyen	
Variable dépendante			Région d'origine		
Propriétaire	D	0,51	Afrique et Moyen-Orient	D	0,13
Caractéristiques socio-démographiques			Asie et Pacifique	D	0,64
Âge	C	35,01	Amérique du Sud et Amérique centrale	D	0,03
Arrivée du conjoint avant le répondant	D	0,13	Europe et Royaume-Uni	CR	0,15
Nombre d'enfants	C	0,93	Autres régions du monde	D	0,05
Caractéristiques du ménage			Limites sur le plan du crédit		
Famille multiple	D	0,10	Économies réalisées	D	0,74
Personne vivant seule	D	0,06	Richesse à l'arrivée au pays (consignée)	C	10,92
Personne vivant avec d'autres individus non apparentés	D	0,01	Religion		
Famille vivant avec d'autres individus non apparentés	D	0,05	Catholique	D	0,19
Famille vivant seule	CR	0,77	Protestant	D	0,13
Caractéristiques du capital humain			Orthodoxe	D	0,07
Études secondaires partielles	CR	0,02	Juif	D	0,01
Diplôme d'études secondaires	D	0,12	Musulman	D	0,19
Études dans une école de métiers, études collégiales ou études universitaires partielles	D	0,31	Religions orientales	D	0,18
Baccalauréat ou études supérieures	D	0,55	Aucune appartenance religieuse	CR	0,23
Indicateurs – RMR			Aide reçue		
Toronto	D	0,42	Conseils en matière de logement	D	0,01
Montréal	D	0,14	Caractéristiques du marché du travail		
Vancouver	D	0,15	Nombre d'emplois	C	1,18
Ailleurs au Canada	CR	0,29	Revenu (consigné)	C	10,20
Indicateurs – Minorité visible			Raison principale de l'établissement au Canada : études	D	0,10
Chinois	D	0,21	Emploi à plein temps	C	0,56
Asiatiques du sud	D	0,26	Conjoint - emploi à plein temps	D	0,49
Noirs	D	0,05	Titres de compétence non reconnus	D	0,03
Philippins	D	0,07	Catégorie d'admission		
Coréens	D	0,04	Réfugiés	D	0,06
Latino-Américains	D	0,03	Immigrants économiques – Demandeurs principaux	D	0,35
Arabes	D	0,06	Immigrants économiques – Conjoint et personnes à charge	D	0,25
Asiatiques occidentaux	D	0,05	Autres immigrants économiques	D	0,06
Blancs	CR	0,21	Catégorie du regroupement familial	CR	0,28
Autres minorités visibles	D	0,02			

Note : « C » désigne des variables continues, « D » = désigne des variables dichotomiques, et « CR » = signifie catégorie de référence

Note : Les résultats des variables qui varient au fil du temps (telles que l'âge et le revenu) sont indiqués pour la vague 3.

Note : Les résultats des variables qui varient au fil du temps (telles que l'âge, l'accès à la propriété et le revenu) sont indiqués pour la vague 3.

Chaque nombre correspond à la proportion de la population de chaque catégorie. Par exemple « 0,51 » pour les propriétaires signifie que 51 % des répondants étaient propriétaires avant la vague 3.

Les caractéristiques socio-démographiques comprennent l'âge, l'arrivée du conjoint avant le répondant ainsi que le nombre d'enfants. Cette information est tirée de la vague de données servant à obtenir les résultats de régression. Ainsi, il est possible que, pour un même répondant, l'information diffère d'une vague à l'autre (comme ce serait le cas avec l'arrivée d'un autre enfant).

De même, les caractéristiques du capital humain, la région métropolitaine de recensement (RMR), la religion, l'aide reçue et la plupart des caractéristiques liées au marché du travail (sauf si la raison principale de la venue au Canada est de poursuivre des études) peuvent toutes changer d'une vague à l'autre. Ainsi, chacune de ces caractéristiques témoigne de la réponse d'un individu pour la vague où les régressions sont évaluées. En ce qui a trait à l'appartenance à une minorité visible, la catégorie d'entrée, les limites en matière de crédit et la raison principale de la venue au Canada et les réponses individuelles sont les mêmes pour chaque vague.

Chacune de ces variables diffère probablement pour les membres des divers groupes de minorités visibles et pourrait, par conséquent, expliquer en partie les écarts qui existent à un moment précis ainsi que les écarts relatifs à l'accession éventuelle à la propriété. Les coefficients des minorités visibles, qui indiquent la différence entre un groupe donné et le groupe témoin (Blancs), devraient diminuer en profondeur et en importance avec l'introduction de contrôles, ce qui aura pour effet d'égaliser les écarts en matière d'accession et d'expliquer les différences non ajustées et qui ont été observées aux figures 3-2 et 3-3.

Dans le tableau 3-2, les résultats de régression sont présentés selon quatre modèles distincts²³ : au moment de l'entrée, six mois plus tard, deux ans plus tard et quatre ans plus tard. Chaque modèle de régression logistique représente les prévisions d'accession à la propriété à un moment précis. Le premier modèle traite de l'accession à la propriété au cours du premier mois suivant l'arrivée et permet d'établir qui achète immédiatement une propriété; il est suivi d'un modèle additionnel pour chacune des trois autres vagues. Les résultats de la régression concernant les tendances d'accession à la propriété au moment de l'arrivée au pays s'appliquent essentiellement à une vague « synthétique » de l'ELIC, générée à l'aide de renseignements rétrospectifs provenant de la vague 1. Ainsi, ils contiennent moins d'information que les régressions pour les vagues 1 à 3, mais ils s'avèrent utiles en ce qu'ils illustrent les tendances d'accès à la propriété au moment de l'arrivée²⁴.

²³ Les statistiques descriptives pour ces variables figurent à la section 2 du présent rapport.

²⁴ Fait intéressant, bien que l'information soit moins complète, c'est ce modèle qui explique le mieux (telle que mesurée à l'aide du critère bayésien de l'information). Dans les faits, chaque modèle successif cadre moins bien que le précédent, ce qui porte à croire qu'il y a, au fil du temps, un nombre croissant de facteurs non observés et sous-jacents à l'accession à la propriété.

Tableau 3-2: Résultats de la régression logistique pour les répondants de l'ELIC propriétaires de résidence

	Vague « 0 »		Vague 1		Vague 2		Vague 3	
	Probabilité	Groupe d'intérêt						
Chinois	0,669	**	0,498	***	0,644	***	0,571	***
Sud-Asiatiques	0,544	***	0,378	***	0,666	***	0,796	*
Noirs	0,545	**	0,347	***	0,607	**	0,466	***
Philippins	0,43	***	0,285	***	0,385	***	0,517	***
Coréens	0,271	***	0,318	***	0,623	**	0,618	**
Latino-Américains	0,539	*	0,432	***	0,69	*	0,876	
Arabes	0,574	*	0,374	***	0,344	***	0,499	***
Asiatiques occidentaux	0,756		0,604	*	0,775		1,052	
Autres immigrants	0,971		0,697		0,92		0,775	
Âge	1,015	***	1,013	***	1,009	***	1,006	*
Études secondaires	1,061		0,953		0,761	**	0,923	
Études postsecondaires	0,805		0,978		1,084		0,969	
Études universitaires	0,715	**	0,937		0,873		0,884	
Nombre d'enfants			0,959		1,059		1,074	*
Arrivée du conjoint avant le répondant	0,809	*	0,836		0,89		1,086	
Familles multiples			4,696	***	3,788	***	2,847	***
Personne vivant seule			0,593	**	0,242	***	0,2	***
Personne vivant avec d'autres individus non apparentés			1,112		0,314	***	0,26	***
Famille vivant avec d'autres individus non apparentés			3,604	***	1,896	***	1,805	***
Catholique	1,297		1,573	***	1,752	***	1,736	***
Protestant	1,368	*	1,95	***	2,072	***	1,85	***
Orthodoxe	0,489	***	0,355	***	0,685	*	0,739	*
Juif	0,452		0,744		1,857	*	1,442	
Musulman	0,579	**	0,653	*	0,931		0,802	
Religions orientales	1,219		1,343		1,136		1,112	
Nombre d'emplois			0,86	**	1,005		0,953	
Revenu (consigné)			1,013		1,002		1,039	**
Raison principale de l'établissement au Canada : études	0,732	*	1,106		1,188		1,147	
Emploi à plein temps			0,789	*	1,103		1,263	***
Conjoint – emploi à plein temps			0,977		1,182	**	1,34	***
Titres de compétence non reconnus			0,641	*	0,827		0,589	***
Économies	0,792		2,418	***	2,91	***	2,839	***
Richesse à l'arrivée au pays (consignée)	1,03		1,232	***	1,232	***	1,202	***
Réfugiés	0,046	***	0,065	***	0,082	***	0,215	***
Immigrants économiques – Demandeurs principaux	0,148	***	0,204	***	0,446	***	0,76	**
Immigrants économiques – Conjoint et personnes à charge	0,149	***	0,242	***	0,507	***	0,814	*
Autres immigrants économiques	0,529	***	0,935		1,606	***	1,897	***
Toronto	0,819	*	0,693	***	0,64	***	0,678	***
Montréal	0,237	***	0,223	***	0,233	***	0,236	***
Vancouver	0,63	***	0,602	***	0,547	***	0,551	***
Conseils reçus en matière de logement			0,802		1,341		0,97	
Critère d'information bayésien	5356		6067		8538		9345	

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

3.4.1. L'accès à la propriété à l'arrivée

À l'arrivée, les indicateurs significatifs sont l'âge, un diplôme d'études universitaires, un conjoint établi au Canada avant le répondant, plusieurs religions, la catégorie d'admission et la RMR de résidence. En plus de ces indicateurs, les coefficients pour les minorités visibles indiquent que la plupart des groupes ont des visées d'accès à la propriété nettement inférieures à celles des immigrants blancs servant de groupe de référence. Seules les catégories des Asiatiques occidentaux et des autres immigrants ne peuvent être distinguées de la catégorie des Blancs à l'arrivée.

3.4.2. Six mois plus tard

Au terme de six mois, avec l'ajout de plusieurs variables, un scénario plus intéressant se dessine. Premièrement, la situation de ceux qui partagent leur logement avec d'autres familles diffère grandement de celles des autres. Les personnes qui vivent seules ont des taux d'accession à la propriété deux fois moins élevés que ceux du groupe de référence (un ménage unifamilial comptant uniquement les époux). En ce qui concerne les logements multifamiliaux (qui englobent les logements unifamiliaux où vivent un ou plusieurs parents) et les logements unifamiliaux où vivent des personnes non apparentées, les taux d'accès à la propriété sont *beaucoup* plus élevés, ce qui donne à penser que ces formes de cohabitation constituent peut-être une stratégie en vue d'accéder plus vite à la propriété. Certaines différences importantes se manifestent entre les religions, les taux des catholiques et des protestants étant plus élevés que ceux des répondants ne disant appartenir à aucune religion (le groupe de référence), et les taux des musulmans et des chrétiens orthodoxes étant nettement inférieurs à celui du groupe de référence.

En ce qui a trait à l'emploi, le fait d'occuper plusieurs emplois à la fois nuit aux chances d'accéder à la propriété, tout comme le fait d'avoir un emploi à plein temps et celui de ne pas avoir de titres de compétence reconnus. Les résultats se rapportant aux titres de compétence s'expliquent facilement, mais pas les deux autres. Peut-être que le fait d'avoir plus d'un emploi est indicateur de la qualité de ces emplois, et peut-être que le fait d'avoir un emploi à plein temps se compare négativement au fait de ne pas avoir à travailler, qui signifierait qu'on dispose déjà de moyens financiers. Bien que le résultat en ce qui a trait à la reconnaissance des titres de compétence soit intuitif, le résultat se rapportant au nombre d'emplois ne l'est pas. En ce qui concerne le nombre d'emplois, on obtient des résultats significatifs uniquement après six mois, et les coefficients ne révèlent aucune tendance claire, que ce soit vers le haut ou vers le bas. En ce qui a trait au fait de travailler à plein temps, il y a une tendance assez claire en faveur de l'accession à la propriété avec le temps, ce qui témoigne de l'importance d'avoir un emploi stable pour s'acheter une résidence. Il est intéressant de noter que le patrimoine à l'arrivée a un effet important sur l'aptitude à acquérir une propriété à la vague 1, mais pas au moment de l'arrivée. Cela porte à croire que les immigrants attendent peut-être avant d'acheter une résidence même s'ils ont les moyens d'acheter dès leur arrivée.

On constate également d'importantes différences selon la catégorie d'admission, les réfugiés et les immigrants des deux catégories économiques étant peu portés à acquérir une propriété, après des rajustements pour tenir compte d'autres facteurs. Le groupe de référence (catégorie du regroupement familial) affichent les taux les plus élevés; toutefois, un tel résultat est peut-être prévisible étant donné que ces répondants viennent rejoindre des membres de leur famille qui sont déjà établis dans une certaine mesure. Les taux d'accès à la propriété sont plus faibles à Montréal, à Toronto et à Vancouver qu'ailleurs au pays. Il n'est pas possible de déterminer ici

dans quelle mesure cela est attribuable à la nature de ces marchés du logement ou à d'autres facteurs qui poussent les immigrants à s'établir à l'extérieur des trois grandes villes. Enfin, d'après le coefficient des conseils en matière de logement, il semble que ces conseils soient trop divers pour créer un impact discernable sur la probabilité d'acheter.

En ce qui concerne les caractéristiques des minorités visibles, la plupart des différences importantes au moment de l'arrivée (la vague 0) existent encore après six mois. En fait, pour tous les groupes ayant des différences importantes sauf les Coréens, l'écart par rapport aux Blancs du groupe de référence devient plus prononcé, ce qui porte à croire que les Blancs ont accédé initialement à la propriété plus rapidement que tout autre groupe.

3.4.3. Deux ans plus tard

Quand on passe à la vague 2, bon nombre des tendances relevées à la vague 1 demeurent évidentes. L'âge continue d'avoir un effet favorable sur l'accession à la propriété, la scolarité a encore un effet minimal et le désavantage associé à un faible niveau de scolarité (ne pas détenir au moins un diplôme d'études secondaires) devient évident. L'avantage de venir rejoindre un époux venu plus tôt demeure négligeable. Les quatre types de ménages divergent du groupe de référence de manières intéressantes. En ce qui concerne les logements multifamiliaux et les logements unifamiliaux où vivent des personnes non apparentées, les différences par rapport au groupe de référence diminuent, ce qui donne à penser que l'avantage très important conféré initialement par ces stratégies de cohabitation diminue avec le temps. En même temps, ne pas faire partie d'une famille nuit de plus en plus aux répondants : le taux d'accession à la propriété des personnes qui vivent seules ou qui vivent avec des personnes non apparentées est nettement inférieur à celui du groupe de référence.

Les résultats pour les variables liées à l'emploi sont à peu près les mêmes à la vague 2 qu'à la vague 1. L'effet du nombre d'emplois demeure négatif, le fait d'avoir un conjoint qui travaille à temps plein a maintenant une corrélation positive avec l'accession à la propriété. Il est intéressant de noter que même si le revenu continue de n'avoir aucun effet sur l'accès à la propriété, le patrimoine à l'arrivée demeure un facteur significatif.

Après deux années passées au Canada, toutes les catégories d'admission diffèrent de la catégorie du regroupement familial : les réfugiés et les deux catégories de l'immigration économique sont loin derrière le groupe de référence et, pour la première fois, la catégorie des autres immigrants économiques (composée principalement des candidats des provinces) dépasse la catégorie du regroupement familial au chapitre de l'accès à la propriété. Les différences entre les RMR sont à peu près les mêmes et les conseils en matière de logement n'ont aucune incidence sur l'accès à la propriété.

À la vague 0, les taux d'accès à la propriété des Blancs sont nettement plus élevés que ceux de tous les autres groupes, sauf les Asiatiques occidentaux et les autres immigrants, et pour les Coréens, l'écart à la vague 1 se réduit légèrement. À la vague 2, presque tous les groupes (sauf les Arabes) convergent lentement vers les Blancs par rapport à la vague 1.

3.4.4. Quatre ans plus tard

La plupart des résultats à la vague 2 persistent à la vague 3. L'effet de l'âge s'atténue légèrement, mais demeure important. Le niveau de scolarité continue d'avoir peu d'incidence et le nombre d'enfants a maintenant un effet visiblement positif. Les différences attribuables aux types de ménages (signalés ci-dessus) persistent entre la deuxième et la quatrième année. Peu de

changements se dégagent en fonction de la religion, sauf que les effets continuent de diminuer dans la plupart des cas. La situation des juifs ne diffère pas de manière significative du groupe de référence.

À l'instar des résultats de la régression à la vague 2, le fait d'occuper plus d'un emploi continue de n'avoir aucun effet sur l'accession à la propriété et, pour la première fois, le revenu est statistiquement significatif et a l'effet positif prévu. Avoir un conjoint qui travaille est un meilleur indicateur de l'accès à la propriété que le fait que le répondant lui-même travaille.

Ici aussi, le taux d'accès est beaucoup plus faible chez les réfugiés que chez les répondants du groupe de référence (catégorie du regroupement familial), bien que l'écart continue de diminuer. Le taux d'accès des demandeurs principaux et des conjoints et personnes à charge de la catégorie économique est plus faible que celui des répondants de la catégorie du regroupement familial, mais l'écart diminue. Chez les autres immigrants économiques (principalement des candidats des provinces), l'accès à la propriété demeure fort.

Les différences selon les régions géographiques demeurent à peu près les mêmes, ce qui pourrait sembler surprenant compte tenu de l'augmentation des prix à Toronto et à Vancouver durant la période en cause.

En ce qui concerne les minorités visibles, à la vague 3, la convergence ne semble pas se poursuivre. Les répondants chinois, noirs et coréens de l'ELIC perdent du terrain par rapport aux immigrants blancs (le groupe de référence), tandis que les Sud-Asiatiques, les Philippins et les Arabes affichent des gains au chapitre de l'accès à la propriété. Chez les Latinos-Américains, ces gains sont suffisants pour faire en sorte qu'il n'y a plus de différence significative entre eux et les Blancs. La situation des Asiatiques occidentaux et des autres immigrants demeure similaire à celle des immigrants blancs.

Pour ce qui est de l'effet de l'appartenance à une minorité visible sur l'aptitude à acquérir une propriété, les résultats peuvent étayer à la fois les thèses de l'intégration et de la stratification. Un groupe (les Latinos-Américains) qui accusait un retard important sur les Blancs du groupe de référence à la « vague 0 » n'accuse plus aucun retard à la vague 3, si bien qu'il y a désormais trois groupes dont la situation est la même. Par contre, les taux d'accès à la propriété restent plus faibles que ceux des Blancs du groupe de référence dans le cas de cinq groupes. Ainsi, les résultats penchent légèrement en faveur de la thèse d'un marché du logement stratifié, comme l'ont soutenu plusieurs autres chercheurs canadiens (Murdie, 1994; Henry, 1989; Hulchanski, 1997; Skaburskis, 1996).

Toutefois, pour remettre cela en contexte, il est important de signaler que les figures 3-1 et 3-2 indiquent que *tous* les groupes accèdent à la propriété au cours des quatre premières années, plusieurs groupes atteignant des taux d'accession à la propriété équivalant à ceux des immigrants blancs. Certains groupes semblent donc aller dans le sens contraire de ce que l'on pourrait appeler les forces de la stratification. Par exemple, certains groupes qui choisissent de vivre à plus d'une famille dans une habitation, tels que les Chinois et les Sud-Asiatiques (Yu et Myers, 2007; Haan, 2007), procèdent ainsi en partie pour acquérir une propriété, si bien que – même si l'accès à la propriété sur le marché canadien est plus difficile pour eux que pour les Blancs du groupe de référence – leurs stratégies leur permettent d'acheter une résidence et d'intégrer le marché²⁵. La

²⁵ Nous rappelons aux lecteurs que l'intégration est un concept multidimensionnel et que nous l'utilisons ici uniquement pour établir les taux d'accession à la propriété du groupe de référence. Ces résultats ne tiennent pas compte de la valeur des habitations, de leur emplacement, de leur qualité ou de leur abordabilité.

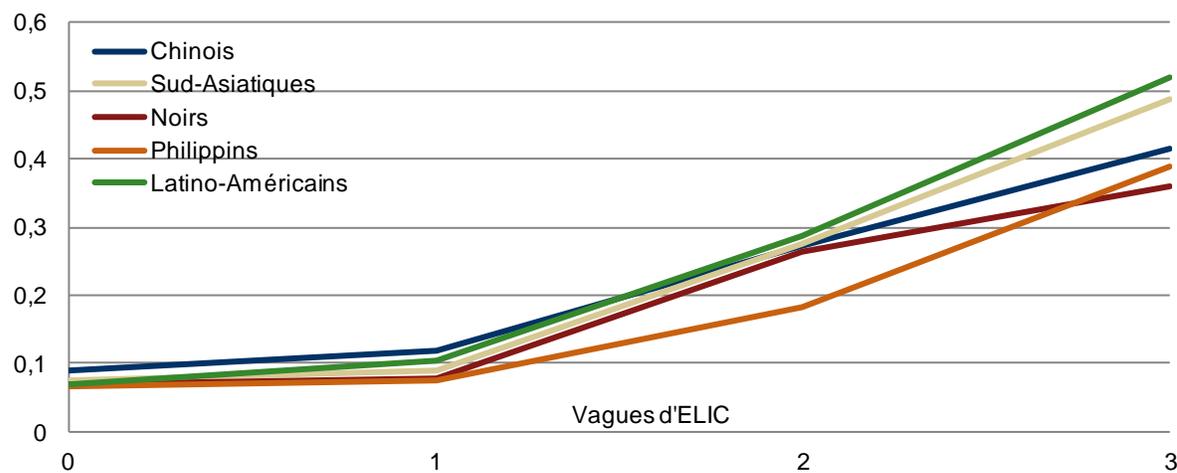
vitesse avec laquelle les immigrants surmontent de telles difficultés diffère; toutefois, après quatre ans, la plupart des groupes se rapprochent du groupe de référence au chapitre de l'accès à la propriété, comme l'indiquent les coefficients de régression des minorités visibles. Enfin, même si la situation des Chinois, des Noirs et des Arabes diffère de celle des Blancs, dans chaque cas l'élargissement de l'écart est faible, particulièrement si l'on tient compte de la vitesse à laquelle la plupart des groupes convergent avec les Blancs. En fait, les Arabes réduisent l'écart entre les vagues 2 et 3.

Dans la section qui suit, nous tentons d'établir les probabilités de l'accès à la propriété en maintenant toutes les variables sauf celle de l'appartenance à une minorité visible, à des valeurs moyennes, de façon à déterminer quels seraient les taux d'accès à la propriété si l'appartenance à une minorité visible était la *seule* différence entre les répondants de l'ELIC.

3.5. Tracé graphique des probabilités d'accèsion

Aux figures 3-4 et 3-5, les probabilités d'accèsion à la propriété sont établies au moment de l'arrivée au pays, puis après six mois, deux ans et quatre ans, à l'aide des résultats de régression présentés au tableau 3-2 ci-dessus. Le graphique montre l'accèsion à la propriété après le premier mois passé au Canada ainsi que les résultats aux autres vagues.

Figure 3-4 : Trajectoires d'accèsion à la propriété pour les immigrants chinois, sud-asiatiques, noirs, philippins et latino-américains durant les quatre années suivant leur arrivée, ELIC

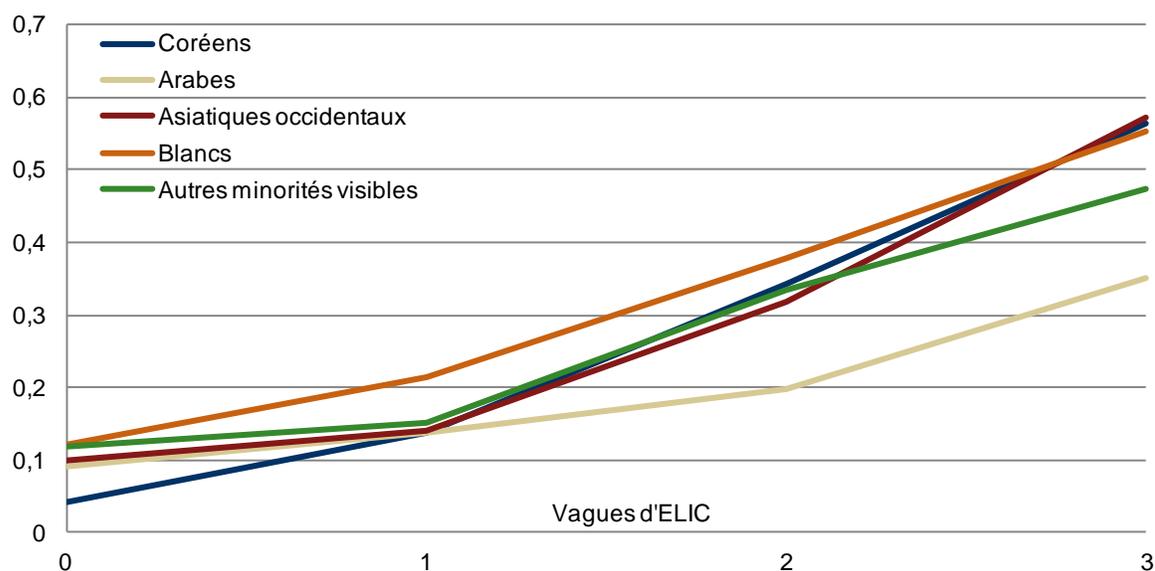


Source : Enquête longitudinales auprès des immigrants au Canada.

Si l'on garde toutes les variables à leurs valeurs moyennes, sauf l'appartenance à un groupe minoritaire visible, les différences prévues au moment de l'arrivée sont maintenant très négligeables, seul un écart d'environ 2 points de pourcentage séparant les groupes aux taux d'accèsion les plus élevés et les moins élevés. En outre, lorsque sont considérés des intervalles de confiance (non montrés) plutôt que des moyennes, ces groupes ne peuvent plus être différenciés sur le plan statistique, ce qui porte à penser que la différence entre les groupes au moment de l'arrivée (figure 3-2) découle dans sa presque totalité de caractéristiques de la composition. Mises à part les différences entre les ressources, au moment de l'arrivée, les groupes des minorités visibles se heurtent plus ou moins au même obstacle. Cet élément est important, car il donne à penser que les immigrants appartenant à une minorité visible accèdent à la propriété à peu près au même rythme.

Il importe de souligner qu'un écart apparaît au fil du temps, plus particulièrement après la vague 1, lorsque la situation de divers groupes est semblable. À la vague 2, l'écart entre les groupes dont le taux d'accèsion est élevé (Latino-américains) et ceux dont le taux d'accèsion est faible (Philippins) s'élargit jusqu'à près de 10 points de pourcentage. Cet écart, qui est important en soi, passe pratiquement au double à la vague 3, bien que ce soient maintenant les Noirs plutôt que les Philippins qui aient les probabilités les moins élevées d'accéder à la propriété. À la figure 3-4, nous observons que ce sont toujours les Latino-Américains dont les taux d'accèsion à la propriété attendus sont les plus élevés parmi tous les groupes, à plus de 50 %.

Figure 3-5 : Trajectoires d'accèsion à la propriété pour les immigrants coréens, arabes, asiatiques occidentaux, blancs et d'autres minorités visibles durant les quatre années suivant leur arrivée, ELIC



Source : Enquête longitudinales auprès des immigrants au Canada.

Les groupes de la figure 3-5 affichent eux aussi un écart croissant, comme le traduirait une stratification. Bien que l'écart à l'arrivée soit plus important (près de 10 points de pourcentage), l'écart d'environ 20 points de pourcentage entre les groupes supérieurs et inférieurs (les Asiatiques occidentaux et les Arabes, respectivement) est environ le même à la vague 3 que pour les cinq groupes de la figure 3-4. Les Blancs, qui représentent le groupe de référence pour tenir compte des degrés d'intégration, détiennent l'un des taux attendus les plus élevés à la vague 3, mais ils ne sont pas si en avance par rapport aux autres groupes, comme l'on pourrait s'y attendre en présence d'une stratification.

Dans les deux situations, toutes les autres variables sont gardées constantes dans les schémas, afin que les revenus, la structure familiale et chacune des autres caractéristiques pertinentes à l'accèsion à la propriété soient identiques dans tous les groupes. Ces nombres représentent donc les taux d'accèsion à la propriété qui « devraient » exister à chances égales et en présence de contraintes égales.

3.6. Comparaison des taux d'accession à la propriété prédits et réels

Les tracés de probabilités ci-dessus sont utiles parce qu'ils fournissent une indication quant à l'accession à la propriété des groupes de minorités visibles ayant des ressources identiques. Si l'on compare les écarts des figures 3-2 et 3-3 à ceux des figures 3-4 et 3-5 (tableau 3-3), il appert qu'environ la moitié des différences existant entre les groupes en ce qui a trait à l'accession à la propriété découlent de caractéristiques de composition, et que les trajectoires d'accession seraient beaucoup plus similaires si les autres caractéristiques des groupes étaient identiques. L'autre moitié des différences demeure inexplicée, ce qui soutient aussi bien la théorie d'intégration que la théorie de stratification.

À bien des égards, cela nous ramène toutefois à la question posée au début de la présente section, relativement aux difficultés de définir la façon dont les groupes d'immigrants s'intègrent à la société canadienne. Le tableau 3-3 ci-dessous, qui a été créé en soustrayant les valeurs prévues des taux observés, à chaque point dans le temps, illustre de manière marquée que la majorité des groupes affichent en réalité des taux d'accession à la propriété *supérieurs* aux taux prévus, et que malgré leurs différences, pratiquement tous les groupes réussissent mieux que prévu en matière d'accession à la propriété. Pour certains groupes comme les Chinois, les Sud-Asiatiques et les Philippins, cette différence est importante. Parmi tous les groupes, ce sont les Blancs qui s'approchent le plus des attentes, l'écart étant de moins d'un point de pourcentage entre les taux prévus et observés à la vague 3.

Tableau 3-3 : Différence entre les taux d'accession à la propriété observés et prévus

Minorité visible	Période de temps			
	0	1	2	3
Chinois	4,1	7,4	7,2	6,1
Sud-Asiatiques	11,3	13,6	11,8	8,3
Noirs	6,5	5,8	0,7	-1,4
Philippins	11,3	14,6	18,6	19,4
Latino-Américains	6,5	6,9	6,8	2,1
Coréens	1,0	4,2	15,8	8,7
Arabes	-2,4	-6,9	-7,3	-11,4
Asiatiques occidentaux	-0,6	-1,4	-7,0	-17,5
Blancs	5,2	2,2	2,3	-0,7
Autres minorités visibles	7,0	11,7	10,1	8,3

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Note : Les nombres ci-dessus représentent l'écart en points de pourcentage entre les taux d'accession à la propriété réels et prévus.

Ces taux plus élevés que prévus portent à croire que l'accession à la propriété se produit plus vite que prévu dans la plupart des groupes, et que les écarts entre les groupes se manifestent surtout dans les niveaux d'accession à la propriété plus élevés que prévus²⁶. D'autres preuves à cet effet proviennent du fait que près des deux tiers de tous les groupes affichent des taux d'accession à la propriété qui avoisinent ou dépassent 50 % après seulement quatre ans au Canada. Étant donné

²⁶ Il est nécessaire de justifier cet énoncé. Le groupe idéal à des fins de comparaison serait celui des personnes nées au Canada, mais du fait que seuls des immigrants participent à l'ELIC, cette comparaison est impossible. Lors des travaux réalisés en préparation du présent rapport, nous avons utilisé le recensement et les prévisions hors-échantillon pour confirmer que les taux d'accession à la propriété chez les immigrants sont élevés relativement à leurs ressources socioéconomiques, ce qui laisse supposer une forte demande de logement de propriétaires-occupants.

que les nouveaux immigrants sont souvent traités comme des nouveaux venus sur le marché du travail (Picot et Sweetman, 2005), ce taux d'accèsion est particulièrement impressionnant et risque peu d'être égalé par de nouveaux venus sur le marché du travail qui sont nés au Canada.

Parallèlement, il existe des écarts importants pour les immigrants arabes et asiatiques occidentaux, dont les taux d'accèsion à la propriété sont inférieurs (11,4 % et 17,5 %) à ce qu'ils « devraient » être, selon les caractéristiques des répondants établies à la vague 3. Selon la théorie de la stratification, la situation de ces groupes serait différente de celle des autres groupes d'immigrants à leur arrivée dans la société canadienne.

Cet écart s'explique aussi, si l'on exclut un traitement différentiel par la société hôte, du fait que plus de quatre répondants arabes et asiatiques occidentaux sur cinq participant à l'ELIC se sont identifiés comme des musulmans lors de l'enquête et que cela, en soi, affecte leur accès à la propriété en raison de croyances concernant le *Riba*²⁷. Comme de nombreux musulmans ne peuvent se prévaloir du moyen principal utilisé par les immigrants au Canada pour acheter une résidence (une hypothèque), il n'est pas surprenant d'observer des taux d'accèsion à la propriété plus bas que prévus chez les Arabes et les Asiatiques occidentaux.

Des changements dans l'industrie des prêts hypothécaires auraient vraisemblablement un effet marqué sur l'accèsion à la propriété des Arabes et Asiatiques occidentaux. Une composante de l'industrie des prêts hypothécaires, petite mais en croissance, a commencé à offrir des « hypothèques islamiques » qui sont conformes aux règles de la shari'a. Il sera intéressant de voir comment cela influera sur l'accèsion à la propriété de ces groupes dans l'avenir.

3.7. Modifications des caractéristiques au fil du temps

Le tableau 3-3 illustre très bien que de nombreux groupes accèdent à la propriété à un rythme supérieur à ce qui était prévu, après leur arrivée au Canada, les taux d'accèsion à la propriété étant plus ou moins également ajustés au moment de l'arrivée. Après quelques temps au Canada, cependant, un écart de 20 points de pourcentage se creuse entre les groupes de minorités visibles. Les Arabes, les Asiatiques occidentaux, les Noirs et les Blancs, dans une moindre mesure, n'ont pas acheté de maisons au rythme auquel on se serait attendu, étant donné leurs ressources socioéconomiques, alors que tous les autres groupes ont fait l'acquisition de maisons à un taux supérieur à celui qui était prévu.

Cette observation a d'intéressant que les différences semblent apparaître pendant que les immigrants sont au Canada au cours de la période d'observation de l'ELIC. Il est donc possible de déterminer si la capacité d'acheter une maison a découlé d'une modification de la situation, comme la reconnaissance de titres de compétence, l'obtention de la citoyenneté, la naissance d'un autre enfant, un changement dans la composition du ménage ou des améliorations des résultats sur le marché du travail.

Dans la dernière section de ce rapport, nous examinons comment une modification des caractéristiques dans la vie des répondants de l'ELIC se répercute sur la probabilité d'accès à la propriété. Le modèle ci-dessous examine les déterminants de l'accès à la propriété de la vague 3 et ne considère que les personnes n'ayant pas acheté une maison à leur arrivée au Canada. L'accent

²⁷ Selon l'Islamic Institute of Banking and Insurance (<http://www.islamic-banking.com/default.aspx>), le *Riba* correspond, grosso modo, à charger des intérêts dans le cadre de prêts. Puisque c'est le cas de la plupart des hypothèques conventionnelles, le Coran interdit aux musulmans de recourir aux hypothèques conventionnelles. Ils doivent donc ou bien payer complètement leur résidence à l'achat ou bien emprunter de l'argent auprès d'amis ou de la famille.

est mis sur la façon dont la transition est accompagnée d'autres changements dans la situation des répondants de l'ELIC.

La variable dépendante dans ce modèle de régression logistique est dichotomique; elle prend la valeur « 1 » si un ménage achète au cours de la période d'observation et la valeur « 0 » s'il n'achète pas. La plupart des variables du tableau 3-1 sont des variables explicatives, mais plusieurs nouveaux éléments d'information s'ajoutent. Tout d'abord, au lieu de considérer les caractéristiques de cohabitation des ménages comme des caractéristiques statiques, le modèle ci-dessous envisage la possibilité d'un changement entre les vagues 1 et 3 (tel que le fait de passer d'une habitation multifamiliale à une maison unifamiliale). De plus, l'obtention de la citoyenneté, la naissance d'un autre enfant et l'amélioration de la situation de l'emploi sont aussi des facteurs qui peuvent avoir changé entre les vagues 1 et 3. Dans tous les cas, les nouvelles variables sont dichotomiques et prennent la valeur 1 si un changement est survenu. La valeur 0 indique qu'aucun changement n'est survenu dans à l'égard de la variable d'intérêt.

Tableau 3-4 : Changement dans la situation des répondants l'ELIC et lien avec l'accès à la propriété

	Probabilité	Groupe d'intérêt
Chinois	0,613	***
Sud-Asiatiques	1,002	
Noirs	0,47	***
Philippins	0,656	**
Coréens	0,742	
Latino-Américains	0,948	
Arabes	0,561	***
Asiatiques occidentaux	1,153	
Autres immigrants	0,651	
Âge	1,008	**
Études secondaires	0,912	
Études postsecondaires	0,935	
Études universitaires	0,915	
Arrivée du conjoint avant le répondant	1,157	
Catholique	1,829	***
Protestant	1,753	***
Orthodoxe	0,844	
Juif	1,22	
Musulman	0,835	
Religions orientales	1,263	
Raison principale de l'établissement au Canada : études	1,144	
Économies	3,222	***
Richesse à l'arrivée au pays (consignée)	1,226	***
Réfugiés	0,294	***
Immigrants économiques – Demandeurs principaux	0,878	
Immigrants économiques – Conjoint et personnes à charge	1,091	
Autres immigrants économiques	2,051	***
Toronto	0,709	***
Montréal	0,241	***
Vancouver	0,584	***
Revenu (consigné)	1,093	***
Changements des caractéristiques entre les vagues 1 à 3		
Ajout d'un enfant	1,143	*
Obtention de la citoyenneté canadienne	0,757	***
Partage d'un logement multifamilial à un logement unifamilial	0,671	***
Logement multifamilial	2,429	***
Conjoint – emploi à plein temps	1,335	*
Répondant – emploi à plein temps	1,111	
Reconnaissance des titres de compétence du répondant	0,784	*
Reconnaissance de l'expérience de travail du répondant	1,249	

Source : Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada.

Lorsqu'on compare les données du tableau ci-dessus à celles du tableau 3-2, plusieurs différences intéressantes se dégagent. Tout d'abord, seuls quatre groupes de minorités visibles sont maintenant significativement différents, ce qui semble indiquer que les groupes accèdent plus ou moins à la propriété au même rythme. Une fois encore, cependant, certains résultats ressortent. Les plus faibles taux d'accession s'appliquent aux Arabes, aux Noirs, aux Philippins et aux Chinois. Pour les Sud-Asiatiques et les Coréens, les différences qui existent entre la plupart des groupes semblent se dissiper lorsque les changements (tableau 3-4), plutôt que les niveaux absolus (tableau 3-2), sont pris en compte.

Une fois de plus, seuls les catholiques et les protestants diffèrent des personnes n'ayant pas déclaré de religion. Dans les deux cas, le taux d'accès est beaucoup plus élevé que chez ceux qui ne pratiquent aucune religion. Il est difficile de déterminer avec certitude pourquoi il en est ainsi, mais c'est peut-être parce que les adeptes de ces deux religions ont accès à des personnes nées au Canada et à des communautés d'immigrants mieux établies; elles peuvent donc compter sur les autres membres de leur congrégation pour les aider à naviguer sur le marché de l'immobilier et le marché hypothécaire. D'autres études permettront de le confirmer

En outre, bon nombre des variables censées mesurer le changement sont statistiquement significatives. La naissance d'un autre enfant incite les ménages à acheter une maison, ce qui semble indiquer que les enfants sont un élément important du mode d'occupation. Pour une raison quelconque, l'obtention de la citoyenneté exerce une pression négative sur l'accès à la propriété, peut-être parce que le temps et le coût qui sont associés à l'obtention de la citoyenneté accaparent des ressources qui ne peuvent être consacrées à l'achat d'une maison. Une fois de plus, la formation des ménages est vraisemblablement un facteur déterminant du mode d'occupation. Les répondants qui occupent des habitations multifamiliales à ces deux moments sont deux fois plus nombreux à devenir propriétaires que ceux qui occupent des habitations unifamiliales durant toute la période (le groupe de référence). Passer d'une habitation multifamiliale à une habitation unifamiliale nuit à l'accession à la propriété. Trop peu de ménages sont passés d'un logement unifamilial dans la vague 1 à un logement multifamilial dans la vague 3 pour nous permettre d'analyser cette transition, quoique cela aurait été tout aussi intéressant.

À l'instar de la citoyenneté (et peut-être pour la même raison), la possession de titres de compétences reconnus a une incidence négative sur l'achat d'une maison, alors que la reconnaissance de l'expérience professionnelle produit un effet positif. Les époux jouent également un rôle dans l'achat d'une maison, et la transition vers un emploi à plein temps augmente la probabilité d'achat d'une maison d'environ 34 %.

Ce modèle appuie les affirmations antérieures selon lesquelles de nombreux groupes accèdent à la propriété plus ou moins au même rythme, par rapport aux immigrants de race blanche, une fois que les ressources sont prises en compte. Sur les dix groupes de minorités visibles étudiées dans les modèles, seulement quatre ont des trajectoires distinctes des Blancs. Si des signes de stratification existent dans le tableau 3-4 (et 3-2), cela est attribuable à la tendance observée chez les immigrants d'origine arabe, de race noire et d'origine chinoise. Les immigrants arabes sont arrivés relativement récemment, mais très peu d'études ont été effectuées à leur sujet; il est donc probablement prématuré d'interpréter les tendances de ce groupe en matière de logement comme un signe de stratification, même si les résultats susmentionnés appuient ce genre d'interprétation. D'autres études doivent être réalisées pour comprendre pourquoi ce groupe diverge significativement des immigrants de race blanche et de plusieurs autres groupes avant que ces affirmations puissent être validées.

Haan (2007) et Painter, Gabriel et Myers (2000) soulignent que les immigrants chinois enregistrent l'un des taux d'accession à la propriété le plus élevé de tous les groupes d'immigrants, qui dépasse même parfois celui de la population de race blanche et de la population née au Canada. Compte tenu de ce fait, il est intéressant de voir comment les Chinois faisant partie de l'échantillon de l'ELIC ne s'en tirent pas aussi bien que leurs prédécesseurs, une conclusion qui pourrait être attribuable en partie au fait que beaucoup d'entre eux venaient de la Chine continentale plutôt que de Hong Kong, et ne pouvaient donc pas avoir les mêmes ressources. Quoi qu'il en soit, il est difficile d'imaginer que les taux d'accession à la propriété des Chinois résultent de la stratification, puisque cela semble être propre à la cohorte et non systématique.

En ce qui concerne les immigrants noirs, de faibles taux d'accession ont été documentés, tant dans les études canadiennes (Haan, 2007) qu'américaines (Painter, Gabriel et Myers, 2000). Les raisons qui expliquent les faibles taux d'accession à la propriété sont inconnues. Selon les études américaines, les immigrants de race noire sont marginalisés dans une sous-classe afro-américaine, ce qui expliquerait les faibles taux aux États-Unis. Cependant, des études comparatives sur les immigrants de race noire au Canada ont révélé des taux d'accession qui sont faibles eux aussi, mais sans signaler le facteur de marginalisation. Tout de même, la situation des Noirs est la seule qui soutient systématiquement la théorie de la stratification.

3.8. Conclusion

Il ressort de notre étude que de nombreux nouveaux arrivants faisant partie de l'échantillon de l'ELIC ont beaucoup de difficultés à trouver un logement abordable lorsqu'ils arrivent au Canada. Ils doivent non seulement dépenser beaucoup plus au chapitre du logement que ne le font les Canadiens, en moyenne, mais ils gagnent aussi beaucoup moins : il en résulte donc un « double fardeau ». La situation semble s'améliorer rapidement après leur arrivée, même si la transition initiale peut être extrêmement difficile pour de nombreux ménages. Ces expériences diffèrent selon l'âge, la région métropolitaine de recensement, la catégorie d'immigrants, la scolarité, la région d'origine et l'appartenance à une minorité visible.

Comme il fallait s'y attendre, des différences se dégagent aussi selon la catégorie d'admission : les immigrants de la catégorie économique ne se heurtent pas aux problèmes des réfugiés, par exemple, quoique même les réfugiés acquièrent rapidement une propriété. Ceux qui font partie de la catégorie du regroupement familial ont moins de difficultés à accéder à un logement abordable et à acquérir une propriété, même si cela peut être attribuable en partie au fait que des membres de la famille sont déjà au pays, ce qui leur donne une « longueur d'avance » comparativement aux autres répondants de l'ELIC. Peu de travailleurs qualifiés et de candidats d'une province deviennent propriétaires au début, mais ils font des gains considérables au cours de la période de quatre ans, ce qui semble indiquer qu'ils ont eux aussi besoin de temps pour s'établir au Canada avant d'acquérir une mobilité résidentielle.

De grandes différences distinguent également les régions métropolitaines de recensement. Nous avons pu déterminer ici la mesure dans laquelle ces différences résultent de particularités inhérentes à chaque marché privé du logement plutôt que de la disponibilité de logements de transition subventionnés, mais les deux facteurs jouent probablement un rôle. À Edmonton, par exemple, la demande de logements subventionnés dépasse de loin l'offre, de sorte que les nouveaux arrivants doivent souvent compter sur la charité ou le marché privé pour accéder à un logement. Trop souvent, ils sont confrontés à une pénurie de logements abordables ou n'ont d'autre choix que de vivre dans des logements insalubres, ou les deux.

Notre principal objectif, en particulier la section 3, était d'exposer les différences entre les groupes de minorités visibles et de mettre l'accent sur les facteurs qui occasionnent des changements rapides du mode d'occupation. En nous attachant au résultat de l'accession à la propriété, nous avons cherché à comprendre pourquoi l'expérience dans le marché de l'habitation des immigrants appartenant aux groupes des minorités visibles diffère. Nous avons constaté d'importantes différences inexplicables, de l'ordre de 20 points de pourcentage, entre les groupes et entre les taux d'accession observés et probables. Cela semble indiquer que certains groupes se heurtent à des difficultés supplémentaires au Canada et que la politique publique pourrait intervenir à cet égard. Le marché de l'habitation public et privé du Canada donne lieu à des expériences résidentielles différentes entre les différents groupes de minorités visibles. Nous

attirons l'attention sur les immigrants musulmans et leurs contraintes financières particulières. D'autres ont signalé les difficultés avec lesquelles les Noirs sont aux prises sur le marché du logement (Murdie, 1994) et que notre étude confirme, bien qu'il soit difficile de prescrire des mesures d'intervention sans examiner de plus près les problèmes particuliers de ce groupe.

Nous faisons également ressortir les résultats importants de nombreux nouveaux arrivants au Canada. Le taux d'accession à la propriété avoisine en moyenne 50 % vers la fin de la période d'observation (pour ceux qui font toujours partie de l'échantillon), ce qui est impressionnant étant donné que de nombreux nouveaux arrivants ont du mal à naviguer sur le marché du travail canadien et à s'adapter à la société canadienne; malgré cela, ils ont été en mesure de trouver une maison et une communauté dans lesquelles investir.

Les conclusions de la section 3 donnent à penser que la religion est peut être un facteur plus efficace que ne l'est l'appartenance à une minorité visible dans l'analyse des premières expériences de groupes d'immigrants, du moins au chapitre du logement. Prenant appui sur la volumineuse littérature (souvent américaine) soulignant que l'accès aux ressources socioéconomiques est grandement tributaire de la couleur de la peau, les chercheurs ont accordé trop peu d'attention à la religion, même si elle témoigne plus directement d'un système de valeurs que la couleur de la peau. Comme l'a soutenu Max Weber il y a plus d'un siècle, les systèmes de valeurs sont au cœur d'innombrables comportements humains; toutefois, la plupart des recherches n'en tiennent pas compte. Une étude de suivi à notre rapport pourrait se pencher plus directement sur le rôle de la religion dans l'accès à la propriété.

Il est aussi intéressant de constater que le patrimoine à l'arrivée n'a pas d'effet notable sur l'accession à la propriété, tant que les répondants n'ont pas vécu quelque temps au Canada. C'est quelque peu contre-intuitif, étant donné que les répondants de l'ELIC ayant des ressources financières à l'arrivée devraient probablement acheter des maisons sans attendre. Peut-être est-ce parce qu'ils préfèrent attendre d'être davantage renseignés sur leur nouvelle destination avant d'investir. Une étude de suivi intéressante pourrait porter sur la façon dont les nouveaux arrivants utilisent leur argent dans le marché de l'habitation et chercher à déterminer si leur comportement à cet égard varie selon d'autres caractéristiques (telles que la catégorie d'admission ou la région métropolitaine de recensement de résidence).

La plupart des études cherchent à produire une série d'observations généralisables sur les premières expériences de tous les immigrants au Canada, mais plusieurs de nos réserves rendent impossible une telle généralisation. Premièrement, compte tenu de l'importance du cycle économique dans la détermination des premières réussites d'un immigrant, l'arrivée en 2000-2001 est susceptible d'avoir des répercussions sur la généralisabilité. Au début des années 2000, le Canada n'a pas autant souffert de la récession que les États-Unis, mais il n'en était pas non plus à l'abri. Immigrer en période de récession a généralement des effets défavorables, mais cela peut produire des effets différents pour des sous-groupes d'immigrants.

Notre conclusion générale, toutefois, est que les immigrants s'en sortent très bien sur le marché de l'habitation au Canada et qu'un grand nombre d'entre eux sont disposés à prendre des mesures extraordinaires pour devenir propriétaires-occupants. Certes, on observe des différences entre les groupes, mais pour la plupart, ce sont des différences entre les groupes dont le taux d'accession à la propriété est plus grand que prévu.

Annexe A: Au sujet de l'Enquête longitudinale auprès des immigrants au Canada (ELIC)

L'échantillon du sondage est tiré de l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada (ELIC), une étude portant sur trois vagues d'immigrants dont la première englobe 12 040 personnes âgées de 15 ans et plus qui ont été choisies au hasard sur environ 165 000 immigrants qui se sont établis au Canada entre octobre 2000 et septembre 2001. Les répondants ont été interviewés dans les six mois, deux ans et quatre ans suivant leur arrivée; en outre, pour faire partie de l'échantillon de l'ELIC, les répondants devaient avoir présenté une demande d'admission au Canada par l'entremise d'une mission à l'étranger (Statistique Canada, 2003).

L'échantillon de l'ELIC a été créé au moyen d'une méthode d'échantillonnage stratifié à deux étapes. La première étape consistait à sélectionner les unités immigrantes (UI) au moyen d'une méthode de probabilité proportionnelle à la taille, et la deuxième, à sélectionner au hasard un membre au sein de chaque UI. On désigne sous le nom de répondant longitudinal (RL) le membre ainsi choisi. Seul le RL fait l'objet d'un suivi tout au cours de l'enquête.

Dans notre étude, nous avons réduit l'échantillon complet de l'ELIC de façon à ce qu'il renferme seulement les répondants au sujet desquels nous avons de l'information valable sur les variables d'intérêt relatives au logement.

Malgré un excellent ensemble de données, quelques problèmes se posent. Tout d'abord, il convient de noter les taux d'attrition, seulement 9 500 et 7 716 personnes ayant participé aux vagues 2 et 3 respectivement. Cette érosion de l'échantillon donne lieu à un biais qui prend de l'ampleur d'une vague à l'autre. En outre, comme le rapport ne tient compte que des répondants qui étaient présents aux trois vagues, les lecteurs sont priés d'en tenir compte en lisant les résultats.

L'ELIC a été mise sur pied en raison d'un besoin grandissant d'information sur les immigrants au Canada. Une attention particulière est accordée au processus d'établissement et aux facteurs qui influent sur la capacité des immigrants à s'intégrer et à s'adapter à la société canadienne, ainsi qu'aux services utilisés par les immigrants pour faciliter la transition. L'enquête comprend trois entrevues (vagues) : la première a été réalisée six mois après l'arrivée de l'immigrant au Canada, et les entrevues ultérieures ont eu lieu deux et quatre ans après. Seuls les répondants de la première vague ont été retracés pour la deuxième vague et seuls les répondants de la deuxième vague ont été retracés et interviewés pour la troisième vague. Pour obtenir de l'information sur la méthode de l'enquête et la qualité des données, consulter le document intitulé *Guide de l'utilisateur – Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada – Première vague*²⁸.

²⁸ Statistique Canada, *Guide de l'utilisateur – Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada – Première vague*, 2003 - www.statcan.ca/english/sdds/document/4422_D1_T1_V1_E.pdf.

Annexe B: Conception de l'ELIC²⁹

La base de sondage de l'ELIC est la base de données administratives de Citoyenneté et Immigration Canada sur tous les immigrants ayant obtenu le droit d'établissement. Désignée sous le nom de SSOBL (Système de soutien des opérations des bureaux locaux), cette base de données fournit sur les diverses caractéristiques de chaque immigrant des renseignements qui peuvent être utilisés aux fins de la conception de l'enquête : nom, âge, sexe, langue maternelle, pays d'origine, connaissance de l'anglais ou du français, catégorie d'immigrants, date d'arrivée et province de destination au Canada.

L'enquête a été conçue par échantillonnage probabiliste au moyen d'une technique dite d'échantillonnage stratifié à deux degrés. En premier lieu, on effectue la sélection des unités immigrantes (UI) à l'aide de la méthode d'échantillonnage avec probabilité proportionnelle à la taille (PPT). La taille est définie comme le nombre d'immigrants dans l'UI. En deuxième lieu, on sélectionne au hasard un membre au sein de chaque UI choisie. On désigne sous le nom de répondant longitudinal (RL) le membre ainsi choisi. Seul le RL fait l'objet d'un suivi tout au cours de l'enquête et aucune interview n'est menée auprès d'autres membres de l'UI ou du ménage du RL.

En vue d'obtenir des estimations fiables et de satisfaire à diverses exigences des ministères fédéraux et provinciaux, l'échantillon est stratifié par mois d'arrivée, province de destination et catégorie d'immigrants, et les sous-groupes suivants sont suréchantillonnés :

- 1) les réfugiés parrainés par le gouvernement;
- 2) les réfugiés autres que ceux parrainés par le gouvernement;
- 3) les immigrants entrepreneurs et investisseurs;
- 4) les immigrants de la catégorie du regroupement familial en Colombie-Britannique;
- 5) l'ensemble des immigrants en Alberta;
- 6) les immigrants économiques au Québec (travailleurs qualifiés et entrepreneurs et investisseurs).

Par suite de l'échantillonnage, l'échantillon des immigrants ne devient représentatif de la population cible qu'après l'application du facteur de pondération de l'enquête. Le facteur de pondération peut être considéré comme le nombre d'immigrants de la population représenté par un immigrant de l'échantillon. Les estimations présentées plus tôt dans ce document sont des estimations pondérées.

L'échantillon doit être d'au moins 5 755 répondants pour obtenir des estimations fiables à la vague 3. L'application de plusieurs hypothèses d'érosion de l'échantillon à la taille minimale requise à la vague 3 a servi à déterminer la taille de l'échantillon initial. En tout, 20 322 immigrants ont été sélectionnés pour l'interview de la vague 1, auquel 12 040 ont accepté de participer.

²⁹ Statistique Canada, *Guide de l'utilisateur – Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada – Première vague, 2003* - www.statcan.ca/english/sdds/document/4422_D1_T1_V1_E.pdf.

Annexe C: Prévisions sur la création des variables

Coût de logement : Ces variables, hsXd118 (hs1d118 pour la vague 1, hs2d118 pour la vague 2 et hs3d118 pour la vague 3) rendent compte du coût de logement d'un répondant et son ménage.

Indicateurs de minorité visible : Dans la vague 1, les personnes sont invitées à indiquer si elles sont membres d'une minorité visible. Cette variable, lr1g044, a servi à créer une série de variables nominales.

Âge : Dans chaque vague, les personnes doivent donner leur âge. Ces variables font partie de la série lrd005.

Études : Ces variables ont été créées à l'aide de la variable ed1g221. La variable de l'ELIC a été convertie en quatre variables nominales qui servent à désigner les personnes n'ayant pas terminé leurs études secondaires, celles qui ont obtenu un diplôme d'études secondaires, celles qui ont fait des études postsecondaires partielles et les titulaires d'un diplôme universitaire.

L'époux ou l'épouse est arrivé(e) avant le répondant ou la répondante : Dans le cadre de l'ELIC, on demande aux répondants si leur époux ou épouse habite déjà au Canada. Cette variable, lr1d060, a été dichotomisée afin de prévoir l'accession à la propriété.

Le patrimoine à l'arrivée est mesuré à l'aide de deux variables. La première est une variable nominale qui indique la possession d'un patrimoine à l'arrivée. La seconde est la valeur consignée de la somme déclarée (fixée à 0 pour ceux qui n'ont pas de capital). La raison pour laquelle le patrimoine est codé de cette façon tient au fait que les personnes sans patrimoine sont susceptibles de différer qualitativement de celles qui en ont un. En conséquence, la variable nominale saisit cette différence, alors que la somme consignée saisit l'effet de la valeur du patrimoine.

Religion : L'ELIC permet de recueillir des données sur la religion, la variable lr1g046. Nous avons créé une variable nominale distincte pour chaque catégorie utilisée par Statistique Canada.

Catégorie d'immigration : Les catégories de la variable lr1d011 ont été groupées et ont servi à créer une série de variables nominales.

Revenu : Le revenu renvoie au revenu mensuel auto-déclaré de la famille économique et est rajusté en dollars de 2002. Cette somme est consignée pour réduire l'incidence des valeurs extrêmes. Pour les vagues 2 et 3, cette information a été demandée directement (elle figure dans l'ELIC sous les variables in2d069x et in3d069x). Pour la vague 1, les répondants doivent indiquer le revenu total gagné au Canada plutôt que le revenu mensuel. Le résultat obtenu a été divisé par le nombre de mois pendant lesquels le répondant a vécu au Canada.

Composition du ménage : Les répondants de l'ELIC ont dû répondre à une série de questions sur leur situation dans le ménage. Statistique Canada a pu ainsi recueillir suffisamment d'information pour construire plusieurs variables. Aux fins du présent rapport, les répondants ont été classés selon quatre situations dans le ménage possibles. Ces indicateurs désignent les situations dans le ménage et sont fondés sur les variables hhexd023 de l'ELIC. Les ménages multifamiliaux se composent de plus d'une famille vivant dans un même logement. Il peut comprendre plusieurs chefs de familles monoparentales et leurs enfants, ou plus d'une famille époux-épouse (avec ou sans enfants). Une personne qui vit seule ne partage son logement avec aucune autre personne. Une personne qui vit avec des personnes non apparentées a plusieurs colocataires n'ayant aucun lien familial. Enfin, un ménage unifamilial se compose d'une famille avec ou sans autres personnes qui occupe un logement privé.

Nombre d'emplois : Il s'agit du nombre d'emplois occupés par le répondant depuis son arrivée au Canada; il varie de 0 à 8 et est représenté par les variables em1d322, em2d322 et em3d322.

Annexe D: References

- ALBA, R. D., et J. LOGAN. 1992. « Assimilation and Stratification in the Homeownership Patterns of Racial and Ethnic-Groups », *International Migration Review*, vol. 26 (4), p. 1314-1341.
- ALBA, Richard, et Victor NEE. 1997. « Rethinking Assimilation Theory for a New Era of Immigration », *International Migration Review*, vol. 31 (4(120)), p. 826-874.
- ALBERTA EMPLOYMENT AND IMMIGRATION. 2008. *2008 Annual Alberta Labour Market Review*, Edmonton, Government of Alberta.
- ARNOLD, Elisabeth, et Andrejs SKABURSKIS. 1989. « Measuring Ontario's Increasing Housing Affordability Problem », *Social Indicators Research*, vol. 21 (5), p. 501-515.
- BAKER, Michael, et Dwayne BENJAMIN. 1994. « The Performance of Immigrants in the Canadian Labour Market », *Journal of Labor Economics*, vol. 12, p. 369-405.
- BORJAS, George J. 1991. *Immigration Policy, National Origin, and Immigrant Skills: A Comparison of Canada and the United States*, National Bureau of Economic Research Working Paper.
- BOYD, Monica. 2003. « Educational Attainments of Immigrant Offspring: Success or Segmented Assimilation? », dans *Host Societies and the Reception of Immigrants*, J. Reitz (dir.), La Jolla (California), Center for Comparative Immigration Studies.
- BOYD, Monica, et Derrick THOMAS. 2001. « Match or Mismatch? The Employment of Immigrant Engineers in Canada's Labor Force », *Population Research and Policy Review*, vol. 20 (1-2), p. 107-133.
- CHAN, S., D. HIEBERT, S. D'ADDARIO et K. SHERRELL. 2005. *The Profile of Absolute and Relative Homelessness Among Immigrants, Refugees, and Refugee Claimants in the GVRD*, Vancouver, Multilingual Orientation Service Association for Immigrant Communities (MOSAIC).
- CHOKO, Marc. H. 1987. *The Characteristics of Housing Tenure in Montreal*, Toronto, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.
- DANSO, Ransford. 2001. « From 'There' to 'Here': An investigation of the initial settlement experiences of Ethiopian and Somali Refugees in Toronto », *GeoJournal*, vol. 55, p. 3-14.
- FONG, Eric, et Rima WILKES. 2003. « Racial and Ethnic Residential Patterns in Canada. », *Sociological Forum*, vol. 18 (4), p. 577-602.
- FRENETTE, Marc, Vincent HILDEBRAND, James Ted McDONALD et Christopher WORSWICK. 2003. « Occupational Mobility of Immigrant Men: Evidence from Longitudinal Data for Australia, Canada and the United States », dans *Canadian Immigration Policy for the 21st Century*, C. M. Beach, A. G. Green et J. Reitz (dir.), Montreal et Kingston, McGill-Queens University Press.
- FRENETTE, Marc, et René MORISSETTE. 2003. *Convergeront-ils un jour? Les gains des travailleurs immigrants et de ceux nés au Canada au cours des dernières décennies*. Ottawa, Statistique Canada.
- GALSTER, George. 1990. « Racial Steering in Urban Housing Markets: A Review of the Audit Evidence », *The Review of Black Political Economy*, vol. 18 (3), p. 105-129.
- GILMORE, Jason. 2009. *Les immigrants sur le marché du travail canadien en 2008 : analyse de la qualité de l'emploi*, « Série d'analyses de la population active immigrante », Ottawa, Statistique Canada.
- GREEN, David A. 1999. « Immigrant Occupational Attainment: Assimilation and Mobility over Time », *Journal of Labor Economics*, vol. 17 (1), p. 49-79.
- GYOURKO, Joseph, Peter LINNEMAN et Susan WACHTER. 1999. « Analyzing the Relationships among Race, Wealth, and Home Ownership in America », *Journal of Housing Economics*, vol 8 (2), p. 63-89.
- HAAN, M. 2005. « The decline of the immigrant home-ownership advantage: Life-cycle, declining fortunes and changing housing careers in Montreal, Toronto and Vancouver, 1981-2001 », *Urban Studies*, vol. 42 (12), p. 2191-2212.
- . 2007. « The homeownership hierarchies of Canada and the United States: The housing patterns of white and non-white immigrants of the past thirty years », *International Migration Review*, vol. 41 (2), p. 433-465.

- HAAN, Michael. 2005. *Diminution de l'avantage des immigrants en matière de propriété : analyse de cycle de vie de la baisse de fortunes et de l'évolution de l'accès à la propriété chez les immigrants de Montréal, Toronto et Vancouver, 1981 à 2001*, Ottawa, Statistique Canada.
- . 2007. « Do I buy with a little help from my friends? Homeownership-relevant group characteristics and homeownership disparities among Canadian immigrant groups, 1971-2001 », *Housing Studies*, vol. 22 (6), p. 921-944.
- . 2007. « The Homeownership Hierarchies of Canada and the United States: The Housing Patterns of White and Nonwhite Immigrants of the Past 30 Years », *International Migration Review*, vol. 33 (2), p. 33-465.
- HENDERSON, J.V., et Y.M. IOANNIDES. 1986. « Tenure Choice and the Demand for Housing », *Economica*, vol. 53, p. 231-246.
- HENRY, Frances. 1989. *Le logement et la discrimination raciale au Canada*, Toronto, Politique et recherches, Multiculturalism et Citoyenneté.
- HENRY, Frances, Carol TATOR, Winston MATTIS et Tim REES. 2000. *The Colour of Democracy: Racism in Canadian Society*, 2nd ed. Toronto, Harcourt Brace.
- HIRSCHMAN, Charles. 1983. « The Melting Pot Reconsidered », *Annual Review of Sociology*, vol. 9, p. 397-423.
- HOU, Feng. 2004. *Immigration récente et formation de quartiers de minorités visibles dans les grandes villes canadiennes*, Ottawa, Statistique Canada.
- . 2007. Changes in the Initial Destinations and Redistribution of Canada's Major Immigrant Groups: Reexamining the Role of Group Affinity », *International Migration Review*, vol. 41 (3), p. 680-705.
- . 2010. Incidence de l'âge, du revenu et de la structure de la famille sur l'accès à la propriété. Dans *L'Observateur économique canadien*. Ottawa: Statistique Canada.
- HOULE, Rene. 2007. Migration secondaire des nouveaux immigrants établis au Canada. Dans *Nos diverses cités*, B. Reimer (dir.), Ottawa, Metropolis.
- HOULE, Rene, et Grant SCHELLENBERG. 2008. « Les habitudes de transfert de fonds chez les nouveaux immigrants au Canada », dans *Direction des études analytiques : documents de recherche*, Ottawa, Statistique Canada.
- HULCHANSKI, David. 1993. *Barriers to Equal Access in the Housing Market: The Role of Discrimination on the Basis of Race and Gender*, Toronto, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.
- . 1997. *Immigrants and Access to Housing: How Welcome are Newcomers to Canada?* Document présenté lors de la Metropolis Year 11 Conference : The Development of A Comparative Research Agenda, à Montréal.
- . 2006. « What Factors Shape Canadian Housing Policy? The Intergovernmental Role in Canada's Housing System », dans *Canada, State of the Federation 2004: Municipal - Federal - Provincial Relations*, R. Young and C. Leuprecht (dir.), Montreal, McGill-Queen's University Press.
- HURST, Erik, Ching Luoh Ming et Frank P. STAFFORD. 1998. « The Wealth Dynamics of American Families, 1984-1994 », *Brookings Papers on Economic Activity*, vol. 1, p. 267-337.
- IACOVETTA, F. 1992. *Such Hardworking People: Italian Immigrants in Postwar Toronto*, Montreal et Kingston, McGill-Queens University Press.
- IHLANFELDT, Keith R. 1981. « An Empirical Investigation of Alternative Approaches to Estimation of the Equilibrium Demand for Housing », *Journal of Urban Economics*, vol. 9, p. 97-105.
- LEE, Jennifer, et Frank D. BEAN. 2004. « America's Changing Colour Lines: Immigration, Race/Ethnicity, and Multiracial Identification », *Annual Review of Sociology*, vol. 30, p. 221-42.
- LEY, David. 2007. « Countervailing Immigration and Domestic Migration in Gateway Cities: Australian and Canadian Variations on an American Theme », *Economic Geography*, vol. 83 (3), p. 231-254.
- LI, Peter S. 1998. *The Chinese in Canada*, 2^e ed., Toronto, Oxford University Press.
- LUFFMAN, Jacqueline. 2006. « Mesurer l'abordabilité du logement », *L'emploi et le revenu en perspective*, p. 17-27.

- MCDONALD, James Ted, et Christopher WORSWICK. 1997. « Unemployment Incidence of Immigrant Men in Canada », *Canadian Public Policy = Analyse de politiques*, vol. 23 (4) p. 353-373.
- MCMULLEN, Kathryn. 2009. « Écart entre les gains des immigrants et ceux des personnes nées au Canada – le rôle des compétences en littératie », dans *Questions d'éducation : le point sur l'éducation, l'apprentissage et la formation*, Ottawa, Statistique Canada.
- MULDER, C.H., et M. WAGNER. 1998. « First-time home-ownership in the family life course: a West German-Dutch comparison », *Urban Studies*, vol. 35 (4), p. 687-713.
- MURDIE, R.A., A.S. CHAMBON, J.D. HULCHANSKI et C. TEIXEIRA. 1999. *Differential incorporation and housing trajectories of recent immigrant households: toward a conceptual framework*, Toronto, Housing New Canadians Working Group, University of Toronto.
- MURDIE, Robert. 1994. « Blacks in near-ghettos? Black visible minority population in Metropolitan Toronto Housing Authority public housing units », *Housing Studies*, vol. 9 (4), p. 435-457.
- MURDIE, Robert A., et Carlos TEIXEIRA. 2002. *Towards a Comfortable Neighbourhood and Appropriate Housing: Immigrant Experiences in Toronto*, Toronto, CERIS.
- MYLES, John, et Feng HOU. 2004. « Changing Colours: Neighbourhood Attainment and Residential Segregation Among Toronto's Visible Minorities », *Canadian Journal of Sociology = Cahiers canadiens de sociologie*, vol. 29 (1).
- OCDE. 2005. « Le rôle des fondamentaux dans l'évolution récente des prix des logements ». *Perspectives économiques de l'OCDE = OECD Economic Outlook*, vol. 78, p. 197-239.
- OSTROVSKY, Yuri, Feng HOU et Garnett PICOT. 2009. « Migration interne des immigrants : les immigrants réagissent-ils aux variations brusques de la demande de main-d'oeuvre régionale ? », dans *Direction des études analytiques : documents de recherche*, Ottawa, Statistique Canada.
- PAINTER, Gary, Stuart A. GABRIEL et Dowell MYERS. 2000. *The Decision to Own: The Impact of Race, Ethnicity and Immigrant Status*, Research Institute for Housing America.
- PARK, Robert, et Ernest BURGESS. *Introduction to the Science of Sociology*, Chicago, University of Chicago Press, 1921.
- PICOT, Garnett, et Arthur SWEETMAN. 2005. « Détérioration du bien-être des immigrants et causes possibles : mise à jour 2005 », dans *Direction des études analytiques : documents de recherche*, Ottawa, Statistique Canada.
- PORTES, Alejandro. 2005. « Author Meets Critics: To Assimilate or Not...and to What Mainstream? A comment on Alba and Nee's Remaking the American Mainstream », dans *American Sociological Association*, Philadelphia.
- REA, Willa, Jennifer YEUN, John ENGELAND et Robert FIGUERA. 2008. « La dynamique de l'abordabilité du logement », *L'emploi et le revenu en perspective*, janvier, p. 17-30.
- REKAI, Peter. 2002. « US and Canadian Immigration Policies: Marching Together to Different Tunes », dans *CD Howe Institute Commentary = Commentaire de l'Institut C.D. Howe*, CD Howe Institute.
- RENAUD, Vivian, et Rosalinda COSTA. 1999. *1996 Census of Population - Certification Report*, Ottawa, Housing, Family and Social Statistics Division, Statistics Canada.
- SKABURSKIS, Andrejs. 1996. « Race and Tenure in Toronto », *Urban Studies*, vol. 33 (2), p. 223-252.
- STATISTIQUE CANADA. 2003. *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada : le processus, les progrès et les perspectives*, Ottawa, Statistique Canada.
- . *Guide de l'utilisateur – Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada – Première vague*, 2003, Statistique Canada. Adresse : www.statcan.ca/francais/sdds/document/4422_D1_T1_V1_F.pdf.
- . 2008. *Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006*, Ottawa, Statistique Canada.
- TROPER, Harold. 2003. « To farms or cities: a historical tension between Canada and its immigrants », dans *Host Societies and the Reception of Immigrants*, J. Reitz (dir.), La Jolla, Center for Comparative Immigration Studies.

- WORSWICK, Christopher. 1996. « Immigrant Families in the Canadian Labour Market », *Canadian Public Policy = Analyse de politiques*, vol. 22 (4), p. 378-396.
- YINGER, J. 1986. « Measuring Racial Discrimination with Fair Housing Audits: Caught in the Act », *American Economic Review*, vol. 76, p. 881-893.
- . 1998. « Housing discrimination is still worth worrying about », *Housing Policy Debate*, vol. 9, p. 893-927.
- YU, Zhou, et Dowell MYERS. 2007. « Convergence or divergence in Los Angeles: Three distinctive ethnic patterns of immigrant residential assimilation », *Social Science Research*, vol. 36 (1), p. 254-285.
- ZHOU, Min. 1997. « Segmented Assimilation: Issues, Controversies, and Recent Research on the New Second Generation », *International Migration Review*, vol. 31 (4), p. 975-1008.
- ZIETSMA, Danielle. 2010. « Immigrants exerçant des professions réglementées », *Perspective = Perspectives*, février, p. 15-31.