À LA RECHERCHE DE PROPRIÉTÉS ABORDABLES DANS LES BANLIEUES : ÉTUDE DE CAS D'IMMIGRANTS DANS LA RÉGION DE YORK[1]

Valerie Preston, Ann Marie Murnaghan, Robert Murdie, Jennifer Logan, Uzo Anucha, Silvia D'Addario, Min Jung Kwak (York University), **Jane Wedlock** (York Regional Alliance to End Homelessness) et **Sandeep Agrawal** (Ryerson University)

RÉSUMÉ

Un nombre croissant d'immigrants risquent de devenir sans abri, surtout dans les banlieues de villes canadiennes où il y a une pénurie de logements abordables. La présente étude analyse le contexte social et les expériences en matière de logements de ménages composés d'immigrants dans la région de York, banlieue canadienne. Une proportion élevée de nouveaux arrivants dans la région risquent le sans-abrisme au cours de leurs dix premières années de résidence. Bien que les locataires soient plus vulnérables que les propriétaires, un nombre étonnamment élevé de propriétaires vivent également dans des logements inabordables. Dans les nouvelles banlieues lointaines, bon nombre d'immigrants propriétaires risquent de devenir sans abri.

Le sans abrisme ou l'itinérance constitue un risque croissant pour de nombreux immigrants qui ont beaucoup de difficulté à trouver un logement abordable, adéquat et approprié (Farrell 2005; Murdie 2004; Hiebert et autres 2006; Hiebert et Mendez 2008). L'inégalité de revenu qui continue de s'accentuer entre les immigrants et les Canadiens de naissance empêche les nouveaux arrivants de trouver facilement un logement abordable (Murdie 2004) dans les régions métropolitaines où les coûts de logement dans les secteurs de la propriété et de la location ont augmenté de façon constante au cours des dix dernières années (Hiebert et autres 2006). Les immigrants cherchent également à se loger dans les sous-marchés des banlieues qui sont chers et orientés presque exclusivement vers les habitations unifamiliales, simples et occupées par le propriétaire (Bunting, Walks et Filion 2004; Suttor 2006). La pénurie de logements locatifs est accentuée par le très petit nombre de logements abordables dans de nombreuses banlieues. Le développement urbain dans bon nombre de banlieues lointaines a commencé suite à la fin des subventions fédérales pour le logement abordable (Suttor 2006; Turner 2008). Dans une étude récente, nous avons examiné la situation du logement abordable dans les banlieues afin de déterminer si de nombreux nouveaux arrivants étaient à risque de devenir sans abri.

L'étude porte principalement sur la région de York[3], l'une des banlieues canadiennes qui grandissent le plus rapidement et une destination importante pour les immigrants, lesquels représentaient 43 % de la population de la région en 2006. Dotée d'une population d'environ 1 000 000 d'habitants, elle représente presque 20 % de la population dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto. La population d'immigrants dans la région de York est représentative de la région métropolitaine de Toronto, car elle comporte le plus grand nombre d'immigrants provenant d'Asie, plus précisément de Chine, d'Inde et du Pakistan. La région de York constitue en outre une destination pour les migrants secondaires, les personnes qui s'établissent ailleurs dans la région métropolitaine à leur arrivée, puis se réinstallent dans la région de York. Markham et Vaughan illustrent les répercussions de ces tendances. Markham est maintenant une municipalité comportant une majorité de personnes appartenant à une minorité, c'est-à-dire qu'il y a une majorité d'immigrants : 56,6 % de la population est née à l'étranger et plus de 50 % de la population a déclaré appartenir à une minorité visible en 2006. Vaughan compte une grande population italienne composée d'immigrants, de leurs enfants et petits enfants qui se déclarent d'origine italienne (Posca 2006).

IMPORTANCE DU LOGEMENT ABORDABLE

Le logement abordable est une condition préalable à la réussite de l'établissement. Une fois que les immigrants trouvent un logement convenable, approprié et abordable dans un quartier agréable, ils disposent d'une assise à partir de laquelle ils peuvent s'établir avec succès au Canada (Murdie et Teixeira 2003). Il est de plus en plus évident que cette étape initiale dans le processus d'établissement échappe à de nombreux nouveaux arrivants. Les propriétaires et les locataires immigrants sont plus susceptibles que leurs homologues nés au Canada d'avoir des problèmes d'accessibilité au logement (Engeland et Lewis 2005; Murdie 2004; Hiebert et autres 2006; Wayland 2007).

L'ampleur et l'acuité des problèmes d'accessibilité au logement sont influencées par de nombreux facteurs, y compris l'occupation des logements et la durée de résidence au Canada[4] (Hiebert et Mendez 2008; Hiebert et autres 2006). Les locataires immigrants sont beaucoup plus susceptibles d'avoir des problèmes d'accessibilité au logement que les propriétaires immigrants. En 2001, 14,6 % des propriétaires immigrants qui habitaient dans des régions métropolitaines consacraient au moins 30 % de leur revenu au logement par rapport à 33,9 % des locataires (Engeland et Lewis 2005). En dépit de leurs difficultés initiales, de nombreux immigrants améliorent leur situation avec le temps en ce qui a trait à l'accessibilité au logement. Seulement 28,5 % de tous les immigrants consacraient au moins 30 % du revenu du ménage au logement par rapport à 41,4 % des personnes arrivées au pays entre 2001 et 2006 (Rea, MacKay et LeVasseur 2008, 28). Même si la majorité des immigrants ont amélioré leur condition, le logement abordable constitue encore une question importante pour quatre ménages immigrants sur dix, quatre ans après leur arrivée au Canada (Hiebert et Mendez 2008).

IMMIGRANTS ET SANS-ABRISME

L'impossibilité de trouver un logement abordable rend les immigrants à risque de sans abrisme. Très peu d'immigrants sont tout à fait sans abri, c'est-à-dire réduits à vivre dans des refuges ou sur les trottoirs (Anucha et autres 2007; Kilbride et autres 2006; D'Addario, Hiebert et Sherell 2007). Bon nombre d'entre eux sont des sans-abri non recensés qui vivent chez des amis. D'autres sont à risque d'itinérance parce qu'ils consacrent au moins 50 % de leur revenu avant impôt au logement ou ont de la difficulté à trouver un logement abordable parce qu'ils consacrent de 31 à 49 % de leur revenu au logement.

Le contexte local détermine le risque d'itinérance pour les immigrants et les réfugiés. À Windsor, en Ontario, où le coût du logement est relativement bas, les immigrants trouvent un logement abordable plus rapidement que dans les régions métropolitaines plus chères, même s'il ne convient pas toujours à leurs familles (Anucha et autres 2007). Dans le même ordre d'idées, l'accès au logement abordable pour les réfugiés à Winnipeg, où le coût du logement est également bas, s'est considérablement amélioré depuis deux ans (Carter et autres 2008). Dans la région de Peel, banlieue lointaine de Toronto, en pleine croissance, les immigrants en risque d'itinérance ont des caractéristiques sociales particulières (Kilbride et autres 2006). Par rapport aux immigrants qui vivent à Toronto, les résidents de Peel étaient plus à risque de devenir des sans-abri non visibles, ayant du mal à se loger et consacrant au moins 30 % de leur revenu sur le logement. Les immigrants à risque d'itinérance dans la région de Peel étaient en outre plus susceptibles d'être mariés et d'avoir des enfants, de travailler à temps plein et d'avoir suivi des cours d'anglais langue seconde que ceux qui ont été interrogés à Toronto. Même si les immigrants à Peel pouvaient facilement avoir accès à des services sociaux, les immigrants à risque d'itinérance avaient peu d'amis et de membres de la famille qui pouvaient leur venir en aide.

LE LOGEMENT POUR LES IMMIGRANTS DANS LA RÉGION DE YORK

La demande de logement pour les immigrants dans la région de York comporte trois particularités. Dans cette région, les nouveaux immigrants sont plus susceptibles de vivre en couple avec des enfants et dans des ménages multifamiliaux que les personnes nées au Canada (tableau 1). Plus de la moitié de tous les immigrants sont des couples qui ont des enfants et, parmi les nouveaux arrivants, 70 % vivent dans ce type de ménage. Les ménages composés d'immigrants dans la région de York sont également plus susceptibles d'être multifamiliaux que les ménages composés de personnes nées au Canada. Moins de 2 % de tous les ménages dirigés par une personne née au Canada sont multifamiliaux, tandis que 7,9 % de tous les ménages composés d'immigrants dans la région de York sont multifamiliaux (tableau 1). De nombreux ménages composés d'immigrants habitent avec une autre famille afin de pouvoir payer le loyer ou l'hypothèque (Murdie 2004; Hiebert et autres 2006).

Compte tenu du pourcentage élevé de ménages multifamiliaux composés d'immigrants, il n'est pas surprenant que la taille moyenne des ménages soit considérablement plus grande chez les nouveaux immigrants que chez les personnes nées au Canada dans la région de York (tableau 1). En moyenne, les ménages dirigés par une personne née au Canada comportent 2,9 personnes, tandis que les ménages composés d'immigrants arrivés entre 1996 et 2001 en comportent en moyenne 3,7. Le nombre élevé de ménages composés d'immigrants et la

prédominance de ménages composés de couples et multifamiliaux dans la région de York présente des défis additionnels en matière de logement. Les logements doivent être assez grands pour les nombreux membres des ménages, ce qui augmente le coût du logement.

Le coût élevé du logement dans la région de York, le nombre limité de logements locatifs et la pénurie de logements sociaux contribue à une crise d'accès au logement pour de nombreux immigrants. Les logements occupés par le propriétaire ou loués dans la région de York sont presque aussi chers qu'à Toronto. En juin 2005, le prix de vente moyen pour une maison unifamiliale dans la région de York s'élevait à 477 000 $, soit moins que le prix moyen de 541 000 $ à Toronto, mais plus que le prix moyen dans la région métropolitaine (Région de York 2007). Les maisons unifamiliales, simples et occupées par le propriétaire prédominent dans la région de York où seulement 13,7 % de tous les logements sont locatifs et 12 % seulement sont des appartements. Le nombre de logements abordables dans la région de York est également faible : en effet, il n'y a que 10 780 de logements sociaux et un nombre également limité de subventions au logement (Région de York 2007).

IMMIGRANTS À RISQUE

Le mode d'occupation du logement et les coûts du logement montrent des tendances particulières pour les immigrants dans la région de York (tableau 2). En 2001, 90 % de tous les ménages composés d'immigrants dans la région de York étaient propriétaires par rapport à 79,5 % des ménages composés de personnes nées au Canada. Les loyers élevés dans la région de York rehaussent l'attrait de l'accession à la propriété. Les coûts mensuels de location sont très similaires aux coûts moyens associés à la propriété, surtout pour les nouveaux immigrants.

En outre, les ménages composés d'immigrants sont plus à risque sur le plan financier que les ménages composés de personnes nées au Canada. Les ménages composés d'immigrants ont des revenus moyens plus faibles que ceux des Canadiens de naissance et une plus grande proportion de ces ménages que ceux des Canadiens de naissance consacrent au moins 30 % de leurs revenus au logement (tableau 3). Les ménages composés d'immigrants sont également plus à risque de sans abrisme que les ménages composés de personnes nées au Canada, car une plus grande proportion d'entre eux consacrent au moins 50 % des revenus totaux du ménage au logement.

Le risque financier est plus élevé pour les nouveaux immigrants. Dans la région de York, plus de la moitié de ceux qui, au moment du recensement, étaient arrivés depuis moins de cinq ans, consacraient au moins 30 % de leurs revenus au logement, qu'ils soient locataires ou propriétaires (tableau 3). Plus de 25 % de locataires et de propriétaires immigrants arrivés entre 1996 et 2001 consacraient plus de la moitié des revenus du ménage au logement en 2001.

Bien qu'un pourcentage moins élevé de propriétaires immigrants que de locataires immigrants consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement, le pourcentage de propriétaires immigrants qui courent des risques financiers demeure élevé. Plus d'un immigrant propriétaire sur quatre consacre au moins 30 % du revenu de son ménage au logement (tableau 3). Parmi les nouveaux arrivants dans la région de York qui sont arrivés entre 1996 et 2001, le pourcentage de propriétaires qui dépensent au moins 30 % des revenus du ménage au logement augmente à 53,9 %.

La signification de ce risque financier fait l'objet de discussions très serrées. Les propriétaires immigrants sont ils semblables aux nombreux nouveaux propriétaires qui s'imposent des contraintes financières pour acheter leur première maison ? Le cas échéant, devrions-nous nous inquiéter ? En effet, il y a lieu de s'inquiéter, comme la crise récente sur les hypothèques l'a démontré aux États-Unis. Ces ménages subissent de telles contraintes financières que la maladie, la perte d'emploi ou même une modeste augmentation des taux d'intérêt est susceptible de menacer leur accès à un logement sûr. À mesure que les conditions économiques continueront de se détériorer, de nombreux propriétaires immigrants dans la région de York pourraient perdre leurs propriétés.

CONCLUSIONS

La situation du logement de bon nombre d'immigrants dans la région de York est précaire. Bien que la majorité des immigrants dans la région soient des propriétaires, les propriétaires immigrants dans la région sont beaucoup plus susceptibles que leurs homologues nés au Canada de consacrer au moins 30 % de leur revenu total au logement. Cette situation touche particulièrement les nouveaux immigrants qui vivent au Canada depuis moins de cinq ans. Les immigrants des cohortes plus anciennes dans la région de York sont progressivement devenus propriétaires, de sorte que le pourcentage de tous les immigrants dans la région de York qui consacrent au moins 30 % du revenu de leur ménage au logement est à peu près le même que dans l'ensemble de la région métropolitaine. Il est moins certain que cette amélioration se poursuivra pour les immigrants qui sont au pays depuis 1990.

Dans la région de York comme dans le reste de la région métropolitaine, les immigrants risquent le sans abrisme principalement en raison de faibles revenus. Sous employés, les immigrants ont des revenus plus faibles que les personnes nées au Canada. Leurs problèmes financiers

sont exacerbés par la dégradation du filet de sécurité sociale. Dans la région de York, où la population explose depuis 1990, l'augmentation du nombre de politiques gouvernementales néo libérales a coïncidé avec une croissance démographique considérable. Par conséquent, il y a moins de dépenses par habitant pour tous les types de services dont les nouveaux arrivants ont besoin (Price, Waterhouse et Coopers 2008). Il y a très peu de logements subventionnés et peu de services de counselling liés au logement. Les immigrants à risque dans la région de York qui ont besoin d'aide doivent recourir à leurs propres réseaux sociaux, qui sont souvent petits et pauvres.

Autrefois, le fait que les immigrants aient une propriété en banlieue témoignait de leur réussite économique et sociale (Murdie et Teixeira 2003). Pour de nombreux nouveaux immigrants dans la région de York, la propriété constitue une stratégie de logement précaire. Compte tenu de la dévalorisation des maisons au Canada et du taux élevé de forclusions aux États-Unis, nous devrons peut-être repenser notre conceptualisation d'une méthode de logement progressive dans le cadre de laquelle la propriété est synonyme du succès des immigrants.

RÉFÉRENCES

Anucha, U., Smylie, L., Mitchell, C. et Omorodion, F. 2007. *Exits and Returns: An Exploratory Longitudinal Study of Homeless People in Windsor-Essex County*. Ottawa (Ontario) : Société canadienne d'hypothèque et de logement, rapport de recherche.

Bunting, T., Walks, A. et Filion, P. 2004. 'The uneven geography of housing affordability stress in Canadian metropolitan areas' *Housing Studies* 19.3 : 362-393.

Carter, T., Polevychok, C., Friesen, A., and Osborne, J. 2008. *The Housing Circumstances of Recently Arrived Refugees : The Winnipeg Experience*. Winnipeg : Canada Research Chair in Urban Change and Adaptation, Université de Winnipeg.

D'Addario, S., Hiebert, D. et Sherrell, K. 2007. 'Restricted access: the role of social capital in mitigating absolute homelessness among immigrants and refugees in the GRVD' *Refuge* 24.1 (Winter, 2007) : 107-115.

Engeland, J. et Lewis, R. 2005. *Evolving Housing Conditions in Canada's Metropolitan Areas, 1991-2001 : Trends and Conditions in Census Metropolitan Areas*. Ottawa (Ontario), Société canadienne d'hypothèque et de logement.

Farrell, M. 2005. « Responding to housing instability among newcomers », *Canadian Issues* (Spring, 2005) : 119-122

Hiebert, D. et Mendez, P. 2008. *Settling In : Newcomers in the Canadian Housing Market 2001-2005*. Vancouver, (C.-B.) : Metropolis Colombie-Britannique, Centre of excellence for Research on Immigration and Diversity, Working Paper Series Number 08-01.

Hiebert, D. J., Germain A., Murdie, R., Preston, V., Renaud, J., Rose, D., Wyly, E., Ferreira, V., Mendez, P. et Murnaghan, A. M. 2006. *The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Montréal, Toronto, and Vancouver CMAs : An Overview*. Ottawa (Ontario) : Société canadienne d'hypothèque et de logement.

Kilbride, K.M., Webber, S.M., Wong, C., et Amaral, N. 2006. *Plug Them In and Turn Them On : Homelessness, Immigrants and Social Capital*. Ottawa (Ontario) : Direction générale du logement et des sans-abri, Ressources humaines et Développement social Canada

Murdie, R. 2004. « Housing Affordability : Immigrant and Refugee Experiences » dans J. D. Hulchanski et M. Shapcott (éditeurs), Finding Room, Policy Options for a Canadian Rental Housing Strategy. Toronto : Centre for Urban and Community Studies, Université de Toronto. 146-158

Murdie, R. et Teixeira, C. 2003. « Toward A Comfortable Neighbourhood and Appropriate Housing : Immigrant Experience in Toronto » dans P. Anisef et M. Lanphier (éditeurs), World in A City. Toronto (Ontario) : University of Toronto Press. 132-191.

Posca, E. 2006 *Such Hardworking Women : A Generational Analysis of Italian Women in Toronto*. Toronto (Ontario) : Graduate Programme in Geography, Université York, mémoire de maîtrise)

PriceWaterhouseCoopers 2007. *Assessing the Gap in Health and Social Service Funding Between the GTA/905 and the Rest of Ontario : An Update*. Toronto (Ontario) : PriceWaterhouseCoopers LLP.

Rea, W., MacKay, D. et LeVasseur, S. 2008. *Changing Patterns in Canadian Homeownership and Shelter Costs, 2006 Census*. Ottawa : Statistique Canada, no de catalogue 97-554-X.

Région de York. 2007. *Housing by the Numbers*. Newmarket (Ontario) : Community Services and Housing Department, région de York.

Suttor, G. L. 2006. *Growth Management and Affordable Housing in Greater Toronto*. Ottawa (Ontario) : Société canadienne d'hypothèque et de logement, rapport de recherche.

Turner, S. 2008. *Mediating the Privatization of Social Housing in York Region, Ontario : The Role of Civil Society*. Toronto (Ontario) : Graduate Programme in Geography, Université York, mémoire de maîtrise.

Wayland, S. V. 2007. *The Housing Needs of Immigrants and Refugees in Canada*. Ottawa (Ontario) : Canadian Housing and Renewal Association.

NOTES

[1] Le présent article se fonde sur l'étude « Immigrants and Homelessness – At Risk in Canada's Outer Suburbs », parue dans *Le géographe canadien/The Canadian Geographer*, vol. 53, no 3, p. 288-304. Cette recherche a été financée par la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance, RHDCC, le Secrétariat de Metropolis, CIC et l'Université York avec le soutien du CERIS – le Centre Metropolis de l'Ontario.

[2] Veuillez faire parvenir toute correspondance à la première auteure à l'adresse suivante : Department of Geography, York University, 4700 Keele St., Toronto (Ontario) M3J 1P3, vpreston@yorku.ca.

[3] Afin de démontrer de quelle façon la situation du logement et les besoins des immigrants varient selon les sous marchés métropolitains, nous comparerons, au besoin, les expériences des immigrants dans la région de York et dans la ville de Toronto, ville centre de la région métropolitaine.

[4] Les problèmes d'accessibilité au logement varient également selon l'origine ethnique et les sous-groupes de minorités visibles, cependant, leur situation ne fait pas l'objet de ce court article.