SITUATION DES IMMIGRANTS RÉCENTS À MONTRÉAL QUANT AU LOGEMENT, DANS UNE PERSPECTIVE MÉTROPOLITAINE COMPARATIVE : CONTRASTES ET CONVERGENCES

Damaris Rose (Institut national de la recherche scientifique – INRS)

INTRODUCTION

Il va sans dire que trouver un logement convenable, qui ne mettra pas en jeu d'autres éléments essentiels dans le budget du ménage, est l'une des priorités des nouveaux arrivants au Canada. La capacité d'améliorer ses conditions de logement au fil du temps, de s'adapter aux besoins changeants de la famille et de choisir le type de quartier où l'on veut vivre est un indicateur crucial d'un climat d'établissement accueillant et du bon déroulement de l'intégration. La notion de « réussite » en ce qui a trait au logement est, bien sûr, complexe et délicate, étant donné qu'elle repose sur les normes et les valeurs, tant de la société d'accueil que des cultures nombreuses et variées d'où sont issus les nouveaux arrivants au Canada. Il est donc particulièrement profitable d'effectuer des recherches qualitatives, fondées sur des études de cas, quant aux aspirations et aux expériences de différents groupes en matière de logement (par exemple Ghosh, 2007). En même temps, il demeure important de surveiller les conditions de logement des nouveaux arrivants au moyen d'indicateurs « classiques » comme l'occupation des logements et les dépenses consacrées au logement par rapport aux revenus, tout en tenant compte de la façon dont ils peuvent varier selon les différentes zones métropolitaines où s'installent les nouveaux immigrants au Canada.

Dans ce bref article, nous comparerons la situation en matière de logement des nouveaux arrivants à Montréal et dans les deux autres principales « villes d'arrivée ». L'article se fonde, en grande partie, sur une étude effectuée récemment par des chercheurs de trois des cinq centres d'excellence du projet Metropolis, qui ont utilisé des données du recensement et de l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada (ELIC) [Hiebert et autres, 2006 ; Hiebert, Mendez et Wyly, 2006 ; Preston et autres, 2006 ; Rose et autres, 2006][1]. Nous puiserons également dans d'autres recherches récentes et pertinentes. Nous tenterons de déterminer si les changements récents dans le marché du logement peuvent atténuer ces différences. Les thèmes de recherche et les questions stratégiques soulevés par les résultats seront mentionnés tout au long du document.

LE PARC DE LOGEMENTS DE MONTRÉAL ET LES TENDANCES DANS LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Quand les nouveaux arrivants s'établissent dans la région métropolitaine de Montréal (RMR), ils se trouvent dans un paysage résidentiel considérablement différent de celui des deux autres principales villes d'arrivée du Canada. Moins du tiers du parc de logements de la RMR est composé de maisons non attenantes, par rapport à bien plus de 40 % tant à Toronto qu'à Vancouver. À l'autre extrême, seulement une unité de logement sur 11 est un immeuble de grande hauteur, par rapport à plus de 25 % à Toronto et à Vancouver. En 2001 (année à laquelle se rapportent la plupart des données au sujet du logement des nouveaux arrivants dont il est question dans le présent article, sauf avis contraire), près de la moitié de tous les ménages dans la région de Montréal étaient des locataires. Sur l'île de Montréal – où environ 90 % des immigrants récents (ceux qui résident depuis moins de cinq ans au Canada) de la région vivent – près des deux tiers du parc de logements sont composés d'unités locatives.

Les ménages d'immigrants récents sont plus susceptibles d'être composés de familles ayant des enfants que les ménages de Montréal, en général. Avec quelles difficultés particulières en matière de logement ces ménages sont-ils aux prises ? En 2001, les unités de logement sur l'île comportaient 5,2 pièces en moyenne ; cependant,

cette moyenne est passée à 4,9 en 2006, principalement à cause d'une augmentation rapide des immeubles à appartements en copropriété. Les appartements qui conviennent aux familles ayant des enfants sont en fait plus rares que ne le laissent croire ces chiffres, étant donné que, surtout dans le parc de logements âgés, il y a souvent un salon double et seulement une chambre à coucher fermée. Les données sur le marché du logement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) montrent qu'au milieu des années 1990, les loyers et les taux d'inoccupation étaient beaucoup plus favorables pour les familles locataires ayant des enfants à Montréal qu'à Toronto ou à Vancouver. Cependant, cette situation s'est progressivement renversée et en 2001, les appartements de deux ou de trois chambres à coucher étaient très rares dans la région de Montréal – bien qu'encore beaucoup moins chers que dans les deux autres villes d'arrivée. Selon des analyses récentes effectuées par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) [2008] et la SCHL, même avec le ralentissement économique qui a débuté au milieu de la décennie, les taux d'inoccupation des logements locatifs sont demeurés bas pour les unités de deux ou trois chambres à coucher, sauf pour les logements haut de gamme.

Donc, bien que Montréal soit encore grandement avantagé sur le plan des loyers, il y a des signes de convergence dans le marché du logement avec d'autres villes canadiennes. Cette tendance est inquiétante pour les nouveaux arrivants qui doivent louer un logement à Montréal, dans la mesure où les revenus de leurs ménages demeurent beaucoup plus bas que ceux des ménages d'immigrants à Toronto ou à Vancouver, comme on l'a constaté en 2001 (Hiebert et autres, 2006, tableau 1). Parallèlement, la prospérité croissante du marché de la propriété de Montréal n'en améliore pas l'accessibilité pour les immigrants : à Montréal en 2001, les propriétaires immigrants résidant depuis moins de 10 ans au Canada consacraient 23 % de plus de leurs revenus à leur logement que les natifs du Canada, même si leurs revenus étaient inférieurs de 16 %. Cet écart était plus grand qu'en 1996, et il sera important de surveiller la situation, dès que les données du recensement de 2006 seront disponibles – surtout étant donné que les fournisseurs de services d'établissement ont signalé, quoique de manière empirique, que les familles d'immigrants ayant des enfants sont susceptibles de devenir propriétaires avant d'avoir une assise financière solide, en raison de la difficulté constante à trouver des logements locatifs appropriés.

TAILLE DU MÉNAGE ET OCCUPATION DES LOGEMENTS

Le recensement de 2001 a révélé que les ménages d'immigrants récents sont plus grands que les ménages montréalais en général (2,8 par rapport à 2,4), mais plus petits que les ménages des autres principales villes d'arrivée. L'occupation d'un logement par plusieurs familles est également très rare parmi les nouveaux arrivants à Montréal (seulement 1,7 % des immigrants récents locataires et 4,3 % des propriétaires), par rapport à Toronto et à Vancouver. Même parmi les immigrants venant de milieux ethnoculturels où il est plus fréquent que tous les membres de la famille élargie vivent sous le même toit (comme chez les Asiatiques du Sud), ce type de situation est beaucoup moins répandu à Montréal. Serait-ce attribuable en partie à la nature du parc de logements de Montréal ?

La différence qui est peut-être la plus marquée dans le profil de logement des immigrants récents à Montréal, par rapport à ceux qui s'installent à Toronto ou à Vancouver, a trait à l'occupation des logements. Le recensement de 2001 montrait que moins de 11 % des ménages ayant immigré au cours des cinq années précédentes étaient propriétaires, par rapport à près d'un tiers à Toronto et à plus de 40 % à Vancouver. Cette situation peut sans doute s'expliquer en partie par la nature du parc de logements et de la longue tradition de location à Montréal. Cependant, des différences importantes dans les caractéristiques des cohortes récentes d'immigrants de Montréal comparativement à celles de Toronto et de Vancouver entrent également en considération. Les ménages ayant des enfants ont beaucoup plus tendance à acheter un logement que les ménages sans enfants ; or, selon les données fournies aux chercheurs du projet Metropolis par Statistique Canada, pour ce qui est du type de ménage chez les nouveaux arrivants, Montréal reçoit beaucoup plus de ménages non familiaux que de ménages familiaux, et ces derniers y ont moins tendance à avoir des enfants. Dans le même ordre d'idées, l'ELIC révèle une proportion plus élevée à Montréal qu'à Toronto et à Vancouver de ménages sans enfants parmi les nouveaux arrivants. En outre, le Québec admet un pourcentage plus élevé d'immigrants dans la catégorie des travailleurs qualifiés et relativement moins d'immigrants au titre de la catégorie du regroupement familial. Les données du gouvernement du Québec montrent par ailleurs que les nouveaux arrivants admis au Québec dans la catégorie des travailleurs qualifiés à la fin des années 1990 étaient très jeunes, 46 % étant âgés de moins de 30 ans au moment de leur admission (Godin, 2004) et donc au début de leur carrière tant sur le plan professionnel que sur le plan du logement. Qui plus est, notamment si on la compare à Vancouver, Montréal a attiré très peu de

gens d'affaires immigrants, alors que ceux-ci arrivent habituellement au pays dotés de capital à investir dans leur propre habitation. Enfin, les origines régionales et ethnoculturelles des nouveaux arrivants à Montréal au cours de la deuxième moitié des années 1990 étaient considérablement différentes de celles des nouveaux arrivants à Toronto et à Vancouver : la proportion de nouveaux arrivants venant de régions dont les immigrants sont plutôt nombreux à être propriétaires (Asie de l'Est et du Sud) est plus faible dans le cas de Montréal, tandis qu'un pourcentage plus élevé de nouveaux arrivants à Montréal appartiennent à des groupes minoritaires qui ont connu de sérieux problèmes d'intégration économique au cours de la dernière décennie (comme ceux qui viennent de pays arabophones ou des pays subsahariens) [Leloup et Ferreira, 2005].

Les taux de propriété chez les immigrants ont toujours eu tendance à augmenter en fonction de la durée de l'établissement. Selon les données de l'ELIC, dans les premiers mois après leur arrivée, près de 60 % des nouveaux arrivants à Montréal ont indiqué leur intention d'être propriétaires – se distinguant peu à cet égard de leurs homologues à Toronto et à Vancouver (Ferreira, 2008). Cependant, quatre ans plus tard, les taux de propriété des nouveaux arrivants à Montréal ne s'établissent encore qu'à environ 20 % par rapport à bien plus de 50 % à Toronto et à Vancouver, même si les logements coûtent moins cher à Montréal par rapport aux revenus des nouveaux arrivants. Le fait que les immigrants arrivent à Montréal dotés de beaucoup moins d'épargnes peut être pour quelque chose dans cette constatation insolite, ainsi que leur tendance moindre à former des ménages plurifamiliaux – une stratégie qui permet d'épargner davantage pour le logement et de mettre en commun les revenus (Hiebert et Mendez, 2008).

TROUVER UN LOGEMENT

La grande majorité (86 %) des nouveaux arrivants à Montréal à l'étude dans l'ELIC avaient déjà un réseau social au Canada quand ils sont arrivés, et pouvaient y avoir recours pour trouver un logement. Deux nouveaux arrivants sur cinq ont affirmé avoir eu de la difficulté à trouver un logement, et ces nouveaux arrivants avaient encore plus recours à l'aide d'amis (72 %) que leurs homologues à Toronto et à Vancouver. Les réseaux d'amis (par rapport aux organisations communautaires ou à des voies plus officielles) ont joué un rôle plus important pour les immigrants admis au titre de la catégorie de l'immigration économique que pour les réfugiés. Bien qu'on puisse considérer que ce soit un résultat positif en ce qui a trait au capital social, il faut se demander si les nouveaux arrivants qui se fient à leurs amis sont pleinement au courant de leurs options et de leurs droits en matière de logement. En effet, des groupes de discussion formés récemment indiquent que les intervenants à Montréal s'intéressent de plus en plus aux recherches sur la façon dont le type et les sources d'information sur le logement influencent le cheminement des nouveaux arrivants dans le marché du logement.

Une autre particularité de la situation des nouveaux arrivants à Montréal en matière de logement est le fait qu'au chapitre des difficultés, ceux-ci mentionnent l'accès au crédit et la recherche d'un cosignataire pour le bail aussi fréquemment que les obstacles financiers — même si aux termes de la loi, il n'est pas nécessaire d'avoir accès à du crédit ou de disposer d'un cosignataire pour louer un appartement au Québec...

ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

Le recensement de 2001 a montré que le ménage « moyen » d'immigrants récents locataires à Montréal avait des revenus bien inférieurs à ceux de ses homologues à Toronto ou à Vancouver, mais en consacrait cependant beaucoup moins au logement (seulement 23 % par rapport à 28 % dans les deux autres villes). Les locataires immigrants de Montréal arrivés au Canada moins de dix ans plus tôt étaient un peu plus susceptibles d'éprouver des problèmes d'abordabilité du logement (selon le seuil habituel du rapport de 30 % ou plus entre le coût d'habitation et les revenus) que les locataires en général (41,8 % par rapport à 36,4 %). Bien que ces immigrants récents et plutôt récents jouissaient d'une situation plus favorable que leurs homologues à Vancouver et à Toronto, l'écart entre eux et les locataires en général était proportionnellement plus grand à Montréal. Parmi les propriétaires, il y avait une disparité plus importante dans la fréquence d'un rapport élevé entre le coût d'habitation et les revenus parmi les immigrants ayant moins de 10 années de résidence et les ménages en général, et une fois de plus, cette disparité était plus marquée dans le cas de Montréal.

Les problèmes graves d'abordabilité du logement sont le plus souvent mis en évidence par le modèle des « besoins impérieux » de la SCHL, qui tient compte des conditions régionales du marché du logement et intègre des indicateurs du caractère convenable et de la qualité du logement à la mesure de l'intensité des problèmes de logement. À nouveau (selon les indicateurs et les données sur le logement de la SCHL), bien que la fréquence de cette situation problématique ait été très élevée (37,2 %) parmi les locataires de Montréal qui sont des immigrants récents (au Canada depuis moins de cinq ans), un nombre encore plus grand de leurs homologues à Vancouver (44,5 %) et à Toronto (50 %) éprouvaient des besoins impérieux.

La plupart des ménages qui éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement ont de faibles revenus. Cependant, des données du recensement de 2006 obtenues par la CMM montrent que parmi les ménages à faibles revenus, les immigrants récents étaient beaucoup plus susceptibles que les autres groupes d'avoir des problèmes d'abordabilité du logement (Montréal [Communauté métropolitaine], 2008). Bien que nous attendions toujours les indicateurs de 2006 pour pouvoir mettre à jour les comparaisons entre Montréal, Toronto et Vancouver en ce qui a trait aux immigrants, il convient de souligner que, de 2004 à 2005, la fréquence de « besoins impérieux » en matière de logement à Montréal — quoiqu'elle soit demeurée beaucoup plus basse qu'à Vancouver et à Toronto — a augmenté à ce point qu'elle a dépassé la moyenne canadienne (Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2008, 12).

VULNÉRABILITÉ EXTRÊME PAR RAPPORT AU LOGEMENT

Les ménages qui doivent consacrer au moins la moitié de leurs revenus au logement sont, en règle générale, réputés être très « vulnérables » soit parce qu'ils doivent réduire d'autres dépenses essentielles afin de garder un toit, soit parce que des dépenses aussi élevées sont intenables, ce qui les met en danger d'expulsion et de sans abrisme. Bien que des revenus faibles, à court ou à long terme, et un manque d'épargnes sur lesquelles se rabattre caractérisent les ménages dans cette situation, cette dernière est exacerbée dans les régions où les logements sont coûteux. À Montréal, en 2001, bien qu'il n'ait pas été aussi élevé qu'à Toronto ou à Vancouver, le pourcentage des immigrants récents locataires consacrant au moins 50 % de leurs revenus au logement était tout de même important, soit de 27,8 %, ce qui correspond à plus de 9 000 ménages.

En partie grâce à la présence d'un « filet social » relativement fort et de ses logements locatifs très abordables, sans doute, Montréal a jusqu'ici pu éviter qu'un nombre important de familles de réfugiés et d'immigrants aient recours aux refuges pour les sans-abri. Il semblerait que ce phénomène prend de l'ampleur, mais au cours des dernières années, il n'y a eu qu'une tentative relativement systématique de mesurer le nombre des sans abri et de relever leurs caractéristiques, qui s'est restreinte à trois refuges (Cousineau et autres, 2005), et le phénomène du « sans abrisme caché » n'a pas non plus été examiné dans le contexte montréalais.

QUALITÉ DU LOGEMENT

Selon les données de l'ELIC, seulement un cinquième des nouveaux arrivants à Montréal en 2000-2001 ont vécu dans des logements surpeuplés durant les premiers mois de leur établissement. Ils se trouvaient ainsi dans une situation plus favorable que leurs homologues à Toronto et à Vancouver. (Le sous-groupe des réfugiés se trouvait cependant dans une situation plus défavorable à cet égard à Montréal que dans les deux autres villes.) Cette situation pourrait en partie être attribuable à la petite taille des ménages d'immigrants admis au Québec au cours de la deuxième moitié des années 1990. Dans le même ordre d'idées, Leloup et Zhou (2006) ont conclu que, même si les immigrants récents ont un taux de densité d'occupation plus élevé que les autres ménages, le désavantage relatif de ceux-là, à cet égard, n'est pas aussi important à Montréal que dans les autres villes d'arrivée du Canada.

Selon les données de la SCHL, les loyers sont en règle générale beaucoup plus bas à Montréal dans les immeubles âgés que dans les unités plus récentes. Cependant, cette situation ne s'applique pas aux quartiers en cours d'embourgeoisement, dont certains étaient d'anciens districts d'immigrants qui ne sont plus accessibles aujourd'hui aux nouveaux arrivants aux revenus modestes. Depuis les 25 dernières années, environ, les nouveaux arrivants à revenus modestes d'origines diverses se dirigent vers les districts suburbains intérieurs, où une grande partie du parc de logements est composée de médiocres immeubles d'habitation sans ascenseurs, construits au début de l'essor d'après-guerre. Les logements dans ces quartiers ne sont pas nécessairement très bon marché, mais ont tendance à être abordables pour les personnes qui pourraient éprouver ailleurs des difficultés financières – ou de la discrimination fondée sur la « race » ou le type de famille. Les problèmes de détérioration et de manque d'entretien dans ce parc sont reconnus par les organisations communautaires et les autorités municipales depuis des années. La Ville reconnaît explicitement que les familles d'immigrants sont durement touchées par des conditions de logement inférieures aux normes qui ont des répercussions importantes sur la vie quotidienne, le bien-être et même la santé; donc, la qualité du logement est étroitement liée aux questions de l'intégration ou de l'exclusion des nouveaux arrivants (Montréal [Ville], 2006).

LOGEMENT SOCIAL

Au Québec, à l'exception partielle des coopératives d'habitation, le logement social a, en règle générale, été envisagé comme solution de dernier recours. Cependant, à Montréal comme ailleurs, les caractéristiques des personnes qui recherchent cette solution se sont transformées au cours des deux dernières décennies. En effet, il y a eu une augmentation marquée de la concentration de familles d'immigrants dans le logement social fortement subventionné. Cette situation est particulièrement vraie dans le cas des habitations à loyer modique (HLM) gérées

par la municipalité, qui visent ceux qui sont le plus dans le besoin (en se fondant sur des critères similaires à ceux qui sont utilisés par la SCHL pour mesurer « les besoins impérieux »). Les familles comptant plusieurs enfants, celles qui sont aux prises avec de graves problèmes pour ce qui est de la qualité du logement, et celles qui vivent des situations ayant changé radicalement comme l'échec du mariage conjuguées à des problèmes à long terme d'intégration économique sont plus susceptibles de se tourner vers les HLM. Montréal n'est pas doté de très grands ensembles de logements sociaux comme ceux qui se trouvent dans les autres grandes régions métropolitaines canadiennes ; cependant, les intervenants des secteurs public et communautaire doivent quand même atténuer les problèmes de la stigmatisation, de l'isolement et du manque d'intégration aux quartiers environnants (Germain et Leloup, 2006).

CONCLUSION

La grande majorité des immigrants récents à Montréal, comme la plupart des autres résidents de l'île de Montréal, vivent dans des logements locatifs du secteur privé. Même si, comme des générations d'immigrants avant eux, la plupart arrivent en prévoyant devenir propriétaires, la majorité d'entre eux ne le deviendront pas au cours de la première décennie après leur arrivée et bon nombre d'entre eux ne le deviendront jamais. C'est d'abord et avant tout l'avenir du secteur du logement locatif privé qui déterminera la qualité de vie et façonnera les expériences en matière de logement de la plupart des nouveaux arrivants à Montréal.

Il sera important de continuer à surveiller si le parc de logements locatifs de Montréal convient à la composition des ménages d'immigrants. La pénurie actuelle d'unités appropriées et à prix modique pour les familles pourrait grandement s'aggraver à mesure que les cohortes de jeunes arrivants sans enfants de la dernière décennie seront prêtes à fonder des familles.

Même si une perspective comparative permet clairement d'affirmer que, dans l'ensemble, les nouveaux arrivants et les immigrants récents à Montréal sont très bien logés compte tenu de leurs revenus modestes, puisque certains aspects du marché du logement à Montréal pourraient commencer à ressembler à ce qu'on trouve dans d'autres villes canadiennes où les nouveaux arrivants éprouvent plus de difficultés par rapport au logement, nous ne devons pas relâcher la vigilance.

NOTE

[1] Les renvois à ces rapports ne seront pas répétés tout au long du présent article. Les données non attribuées à une autre source sont tirées de l'un ou l'autre de ces rapports.