

2014s-01

Les trajectoires résidentielles des nouveaux immigrants à Montréal : Une analyse longitudinale et conjoncturelle

Nong Zhu, Xavier Leloup

Série Scientifique
Scientific Series

Montréal
Janvier 2014

© 2014 *Nong Zhu, Xavier Leloup*. Tous droits réservés. *All rights reserved*. Reproduction partielle permise avec citation du document source, incluant la notice ©.
Short sections may be quoted without explicit permission, if full credit, including © notice, is given to the source.



Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations

CIRANO

Le CIRANO est un organisme sans but lucratif constitué en vertu de la Loi des compagnies du Québec. Le financement de son infrastructure et de ses activités de recherche provient des cotisations de ses organisations-membres, d'une subvention d'infrastructure du Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche, de la Science et de la Technologie, de même que des subventions et mandats obtenus par ses équipes de recherche.

CIRANO is a private non-profit organization incorporated under the Québec Companies Act. Its infrastructure and research activities are funded through fees paid by member organizations, an infrastructure grant from the Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche, de la Science et de la Technologie, and grants and research mandates obtained by its research teams.

Les partenaires du CIRANO

Partenaire majeur

Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche, de la Science et de la Technologie

Partenaires corporatifs

Autorité des marchés financiers
Banque de développement du Canada
Banque du Canada
Banque Laurentienne du Canada
Banque Nationale du Canada
Banque Scotia
Bell Canada
BMO Groupe financier
Caisse de dépôt et placement du Québec
Fédération des caisses Desjardins du Québec
Financière Sun Life, Québec
Gaz Métro
Hydro-Québec
Industrie Canada
Investissements PSP
Ministère des Finances et de l'Économie
Power Corporation du Canada
Rio Tinto Alcan
State Street Global Advisors
Transat A.T.
Ville de Montréal

Partenaires universitaires

École Polytechnique de Montréal
École de technologie supérieure (ÉTS)
HEC Montréal
Institut national de la recherche scientifique (INRS)
McGill University
Université Concordia
Université de Montréal
Université de Sherbrooke
Université du Québec
Université du Québec à Montréal
Université Laval

Le CIRANO collabore avec de nombreux centres et chaires de recherche universitaires dont on peut consulter la liste sur son site web.

Les cahiers de la série scientifique (CS) visent à rendre accessibles des résultats de recherche effectuée au CIRANO afin de susciter échanges et commentaires. Ces cahiers sont écrits dans le style des publications scientifiques. Les idées et les opinions émises sont sous l'unique responsabilité des auteurs et ne représentent pas nécessairement les positions du CIRANO ou de ses partenaires.

This paper presents research carried out at CIRANO and aims at encouraging discussion and comment. The observations and viewpoints expressed are the sole responsibility of the authors. They do not necessarily represent positions of CIRANO or its partners.

ISSN 2292-0838 (en ligne)

Partenaire financier

Enseignement supérieur,
Recherche, Science
et Technologie
Québec 

Les trajectoires résidentielles des nouveaux immigrants à Montréal : Une analyse longitudinale et conjoncturelle *

Nong Zhu [†], Xavier Leloup [‡]

Résumé/abstract

À l'aide des données de l'enquête sur l'Établissement des nouveaux immigrants (ÉNI), nous examinons les trajectoires résidentielles des nouveaux immigrants à Montréal pendant les années 1990. Nous utilisons d'abord les modèles de durée pour identifier les facteurs qui influencent les probabilités de déménager et de devenir propriétaire. Ensuite, nous analysons les déplacements des immigrants à l'intérieur de la RMR de Montréal en utilisant le modèle Logit conditionnel. Les résultats montrent que les immigrants plus qualifiés se trouvent dans une situation plus favorable sur le marché du logement et que la trajectoire résidentielle des immigrants est étroitement liée à leur emploi. Nous constatons une dispersion résidentielle du centre-ville vers les espaces périphériques dont le cadre bâti est plus ancien et le revenu moyen plus faible. De plus, nos résultats témoignent d'une concentration résidentielle tant chez les immigrants provenant des pays en développement que chez ceux provenant des pays développés.

Mots clés : Mobilité résidentielle, immigrants, Montréal, analyses économétriques.

Using the data from the longitudinal study "L'Établissement des nouveaux immigrants (ÉNI)", this paper analyses the residential trajectories of new immigrants in Montreal during the 1990's. Two methodologies were applied. First, survival models were used to identify the factors that determine the probabilities of moving and of access to homeownership. Second, the immigrants' mobility within the Montreal metropolitan area was analysed with conditional Logit models. The results show that high-skilled immigrants have a better situation on the housing market, and that there is a strong relation between employment and housing. We also notice a residential dispersion from downtown to the suburbs, especially in spaces where the houses are older and the average income lower. Apart from that, our results illustrate the process of residential concentration, for immigrants from the industrial countries, as well as for people from third-world countries

Key words: Residential mobility, immigration, Montreal, econometrics analyses

* Cet article a été publié dans la revue *Canadian Journal of Urban Study*, vol.16, no.2, p. 94-125.

[†] Professeur agrégé, INRS-UCS, Coordonnées : INRS-UCS, 385 rue Sherbrooke Est, Montréal, QC, H2X 1E3, Canada. Nong.Zhu@UCS.INRS.Ca

[‡] Professeur agrégé, INRS-UCS, Coordonnées : INRS-UCS, 385 rue Sherbrooke Est, Montréal, QC, H2X 1E3, Canada.

1 Introduction

L'immigration vers le Québec a connu d'importantes modifications au cours des dernières décennies. D'une part, le Québec a enregistré une croissance significative du nombre des immigrants, le point culminant étant la période 1991-1995 avec près de 198 000 entrées (MRCI, 1998). D'autre part, la composition interne de la population immigrante indique une diversification des sources de l'immigration. De nombreux travaux de recherche se sont ainsi intéressés aux défis sociaux et culturels posés par cet afflux d'immigrants diversifiés, dont une part non négligeable appartient à des minorités visibles ou allophones. Ces travaux se sont surtout intéressés à la dynamique d'intégration linguistique des nouveaux arrivants, au pluralisme dans les domaines scolaires ou de la santé, aux évolutions des attitudes et des conduites des Québécois d'origine française à l'égard des nouveaux venus et des Québécois des communautés culturelles, ou encore à l'insertion des immigrants sur le marché du travail (Gagnon, 2002; Germain et Gagnon, 2004; Mc Andrew, 2001; Renaud et Carpentier, 1993).

En revanche, la question de l'insertion résidentielle semble avoir été encore peu traitée à ce jour, même s'il existe quelques travaux sur le sujet. La localisation des populations immigrantes dans l'espace urbain constitue sans conteste l'interrogation qui aura été la plus populaire auprès des chercheurs, les modèles de l'écologie urbaine et factorielle étant fréquemment mobilisés à l'échelle métropolitaine, alors que les processus de distribution des populations à une échelle plus fine de la trame urbaine restent encore relativement inexplorés (Apparicio, 2002; Blanc, 1986; Renaud, *et al.*, 1997). Reliés à l'interrogation précédente, des travaux se sont aussi intéressés à identifier, d'une part, les facteurs qui influencent l'accession à la propriété et, d'autre part, les relations qui peuvent exister

entre les populations immigrantes et le phénomène de la défavorisation urbaine (Fong et Shibuya, 2000; Langlois et Kitchen, 2001; Smith, 2004). Un troisième ensemble de travaux, menés principalement à l'initiative de la Commission des droits de la personne et de la jeunesse du Québec, ont pris comme objet les processus de discrimination dans l'accès au logement (Garon, 1988; Ledoyen, 2004; Ledoyen, *et al.*, 2001). Enfin, des travaux ont été menés, à la demande d'organismes provinciaux ou municipaux, sur les relations interethniques et intergroupes à différentes échelles – le quartier, le voisinage, les espaces publics... – ou dans les logements publics et subventionnés – HLM, coopératives... (Dansereau et Séguin, 1995; Dansereau, *et al.*, 1993; Germain, *et al.*, 1995).

Les travaux précédents recourent pour l'essentiel à des approches empiriques s'attachant à décrire la réalité de l'immigration par l'entremise de l'étude des lieux et des espaces, alors que le choix d'une entrée par les ménages et les individus est peu fréquent. Ils empruntent dès lors peu les voies tracées par les études sur les carrières et trajectoires résidentielles des ménages immigrants ou sur les modèles d'installation des populations immigrantes, ces études permettant de mieux décrire et expliciter leur insertion résidentielle et les effets que peut avoir leur mobilité sur l'amélioration de leurs conditions de logement ou sur la distribution des populations dans l'espace (Bonvalet, *et al.*, 1995; Myles et Hou, 2003; Özüekren et van Kempen, 2002). Une enquête permet cependant d'emprunter cette voie. Il s'agit de l'enquête sur l'*Établissement des nouveaux immigrants* (ÉNI), dirigée par Jean Renaud à l'Université de Montréal¹. Cette base de données constitue un outil de recherche unique, puisqu'elle suit sur une longue période un échantillon représentatif d'une vague d'immigration et rend ainsi possible le traitement statistique d'un ensemble de processus complexes liés à leur installation (Renaud,

¹ Pour les détails de cette enquête, voir RENAUD *et al.* (2001).

et al., 2001). C'est pour cette raison que nous avons choisi d'en produire un traitement secondaire portant sur les trajectoires résidentielles des ménages immigrants, ce qui n'avait pas encore été fait. Cette démarche répond également à un besoin de connaissances empiriques sur l'insertion résidentielle des immigrants dans les villes canadiennes, connaissances encore aujourd'hui limitées par la rareté et le coût des enquêtes longitudinales et rétrospectives (Murdie, 2004). Elle devrait également permettre d'éclairer une période (1989-1999) qui mérite une attention particulière, puisqu'elle combine un niveau élevé d'immigration à des variations significatives sur le marché du logement (Bunting, *et al.*, 2004; Thibodeau, 2003).

Cet article se structure en quatre parties. La première présente le cadre théorique sur lequel s'appuiera notre étude, lequel emprunte l'essentiel de ses éléments aux travaux sur la mobilité résidentielle et sur l'installation des immigrants dans les villes. La deuxième produit une brève description des données d'enquête que nous traitons au moyen de techniques économétriques. La troisième précise ces techniques, soit les modèles de durée et le modèle Logit conditionnel. La quatrième et dernière partie synthétise les résultats de notre étude et en produit une discussion à partir des propositions énoncées dans la partie théorique.

2 La mobilité résidentielle : un processus sous contraintes

L'étude de la mobilité résidentielle des ménages est un objet traité depuis de nombreuses années par les sciences sociales. De nombreux chercheurs issus de la géographie, de la sociologie, de l'économie ou de la psychologie, ont contribué à expliciter les relations existant entre les processus de mobilité résidentielle et la formation des espaces urbanisés. Ils se sont confrontés à la tâche difficile qui consiste

à mesurer pour le rendre intelligible et compréhensible un processus complexe qui dépend, à tout le moins, de deux grands ordres de variables : des caractéristiques des ménages d'une part, et des évolutions du marché du logement de l'autre.

La plupart des enquêtes font référence aux notions de trajectoire ou de carrière résidentielle des ménages, lesquelles sont le plus souvent considérées comme interchangeables. Ces notions sont dès lors surtout mobilisées à des fins descriptives et recouvrent une acception neutre de la mobilité résidentielle, celle-ci pouvant connaître plusieurs évolutions et changements selon les étapes du cycle de vie et les positions sociales des ménages. En définitive, les notions de carrière et de trajectoire résidentielle peuvent être définies simplement comme la séquence des logements occupés par un ménage au fil du temps (Murdie, 2002, 2003). Cette définition est très présente dans les modèles behavioristes et ethnoculturels de la mobilité résidentielle qui insistent sur les préférences, les perceptions et les processus de décision des ménages (van Kempen et Özüekren, 1998).

Suite aux critiques adressées aux travaux s'inspirant des définitions précédentes, une série d'approches, d'orientations marxistes ou néo-wébériennes, ont tenté d'expliquer la mobilité résidentielle des ménages en termes de ressources et de contraintes, exprimant la nécessité d'accorder une place plus importante à l'état actuel et à l'évolution de l'offre de logements ainsi qu'au contexte sociétal d'ensemble dans l'explication de la mobilité résidentielle (Bonvalet et Dureau, 2000). C'est dans cette perspective que nous nous situons en élaborant un modèle prenant en compte à la fois les caractéristiques des ménages immigrants et celles décrivant l'évolution du marché du logement montréalais.

Une majorité de travaux européens indiquent que les ménages immigrants expérimentent des

conditions de logement souvent inférieures à celles de l'ensemble de la population (Özüekren et van Kempen, 2002). Toutefois, il est impossible d'étendre cette conclusion au cas canadien et, en particulier, au cas québécois, puisque l'immigration n'y est pas du même type et que les ménages immigrants ont pu accéder en grand nombre à la propriété (Ray et Moore, 1991). Des travaux récents mettent cependant en évidence que cet avantage s'est réduit dans le courant des deux dernières décennies (Haan, 2005). D'une part, il est probable que se forment des préférences spécifiques selon le sexe, l'âge, le niveau d'éducation, le statut d'immigration, l'origine ethnique et nationale, tous les populations n'attribuant pas la même valeur, par exemple, à l'accession à la propriété (Chambon, *et al.*, 1997; Dion, 2001; Pettit, 1999). D'autre part, la formation des préférences et leur actualisation sont également reliées aux ressources dont les ménages disposent aux différentes étapes de leurs trajectoires résidentielles, ainsi que de la situation à laquelle ils se confrontent sur le marché du logement (Dieleman, 2001).

Les ressources financières apparaissent particulièrement importantes dans un contexte où le mode d'attribution dominant des logements est le marché, puisque, inégalement distribuées, les ménages ne disposent pas du même pouvoir d'achat ni des mêmes opportunités d'accéder à tous les segments du marché. Ainsi, de nombreuses recherches ont montré que la mobilité résidentielle était étroitement liée aux autres événements de la vie, en particulier la mobilité d'emploi (Dieleman, 2001; van Ommeren, *et al.*, 1999). L'emploi peut influencer sur la trajectoire résidentielle au moins par deux canaux. D'abord, le statut d'emploi détermine dans une grande mesure les ressources économiques disponibles telles que le statut socioéconomique et le niveau de revenu. Ensuite, le lieu de résidence est lié au lieu de travail. Un changement d'emploi ou de lieu de travail déclenche souvent un mouvement résidentiel (Clark et

Davies Withers, 1999; Clark et Dieleman, 1996; Pettit, 1999).

Les ressources financières ne sont pas les seules auxquelles peuvent recourir les ménages dans leur trajectoire résidentielle. De nombreux travaux ont aussi souligné l'importance des ressources sociales et familiales lorsqu'il s'agit, pour un ménage, de trouver un nouveau logement (Bonvalet, 1991; Grafmeyer, 1996). Plusieurs enquêtes récentes ont montré que ces ressources jouaient également lors de l'insertion résidentielle des nouveaux arrivants, en particulier lorsqu'ils peuvent compter sur l'appui d'une communauté structurée et relativement concentrée dans certains espaces (Murdie, 2003; Myles et Hou, 2003). Plusieurs études antérieures soulignent que plusieurs populations immigrantes habitent dans des quartiers ethniquement plus diversifiés que l'ensemble de la population canadienne, témoignant de leur relative concentration dans l'espace (Aalbers et Deurloo, 2003; Balakrishnan et Kralt, 1987; Blom, 1999; Bunting, *et al.*, 2004; Fong, 1996; Fong et Gulia, 1999). B. Ray a ainsi pu indiquer que ce phénomène de concentration était plus élevé à Montréal qu'à Toronto, mais que dans le même temps les différentes populations y étaient plus exposées à la différence en raison, d'une part, de la plus faible proportion d'immigrants et, d'autre part, de la variété des formes urbaines (Ray, 1998, 1999). Cette concentration peut résulter de plusieurs facteurs. D'abord, les immigrants dépendent souvent de leurs parents ou amis pour les informer sur les logements disponibles, accentuant ainsi leur présence dans certains quartiers et accroissant la complétude institutionnelle de la communauté (Ray, 1999). Ensuite, la concentration peut être considérée comme une réponse des immigrants à la discrimination perçue sur le marché du logement ou au sentiment de privation relative (*relative deprivation*) éprouvée par certaine communauté (Dion, 1986; Owusu, 1999). Dans ces deux perspectives, la concentration peut être considérée comme positive parce qu'elle faciliterait l'insertion

résidentielle et prémunirait les individus de la discrimination. Elle pourrait néanmoins avoir aussi des conséquences négatives en termes d'intégration sociale et culturelle à la société d'accueil. Il existe en revanche peu de travaux qui ont cherché à identifier l'effet des trajectoires résidentielles sur ce processus de concentration et les facteurs individuels ou conjoncturels qui le modulent dans le temps et l'espace.

Aux ressources des ménages, il s'agit d'ajouter un ensemble de facteurs externes liés à l'état du marché du logement. Les modes par lesquels les logements sont alloués aux ménages sont multiples. Il est d'abord possible de distinguer entre ce qui relève du marché ou non. Dans le premier cas, l'attribution passe par un accord entre une demande et une offre, accord qui s'exprime par un prix de vente ou un loyer. Dans le second cas, l'attribution s'opère selon les règles administratives qui régissent l'accès au secteur du logement social et public ou selon les règles implicites qui orientent les obligations de réciprocité et de solidarité dans le cas de l'hébergement gratuit. À Montréal, comme dans l'ensemble des villes canadiennes, c'est le mode d'attribution par le marché qui est dominant, étant donné la faiblesse relative du parc de logements à loyer modique ou abordable (Hulchanski, 2002; Morin, *et al.*, 1990). Les contraintes qui pèsent sur les choix résidentiels des ménages sont pour l'essentiel celles du marché. De plus, certaines caractéristiques territoriales, par exemple la densité de population, le niveau moyen de revenu, la composition ethnique..., influent également sur la mobilité résidentielle des immigrants (Malheiros, 2002; Owusu, 1999).

Pour opérationnaliser ces différentes hypothèses, nous avons produit deux types d'analyse. La première s'attache à identifier les facteurs, tant individuels que conjoncturels, qui déterminent les probabilités de déménager et de devenir propriétaire pour les ménages immigrants. La seconde

s'intéresse aux déplacements des ménages immigrants à l'intérieur de la région métropolitaine de Montréal. Elle cherche à la fois à décrire le phénomène dans son ensemble et à en expliciter certains déterminants en modélisant les déplacements à l'intérieur de Montréal comme s'il s'agissait de migrations internationales, en comparant la densité, le niveau socioéconomique et les conditions de vie en vigueur dans les différents espaces. Ces différentes analyses apportent ainsi des réponses aux questions suivantes : Quels sont les facteurs individuels qui orientent la mobilité des ménages immigrants ? Quels effets ont les évolutions du marché du logement sur cette mobilité ? Vers quels espaces urbains les ménages se déplacent-ils ? Quelles sont les caractéristiques de ces espaces et comment interviennent-elles dans le processus de mobilité résidentielle ? Est-ce que la mobilité résidentielle des ménages immigrants débouche sur des modèles de concentration ou de dispersion des différentes populations ?

3 Données

Les données sur lesquelles s'appuie notre étude proviennent de l'*Enquête sur l'établissement des nouveaux immigrants* (ÉNI). C'est une enquête à passages répétés, qui a suivi une cohorte de 1000 immigrants âgés de 18 ans et plus, arrivés au Québec entre la mi-juin et novembre 1989 et qui résidaient dans la grande région de Montréal au moment de la première entrevue, un an plus tard. Quatre phases d'observation ont été réalisées : après un, deux, trois et dix ans de séjour. Cette enquête a enregistré, pour chaque répondant, la situation au moment de chaque entrevue et recensé les divers événements d'établissement concernant l'emploi, les études, le ménage, le logement...

Notre objectif est d'étudier les facteurs qui influencent les probabilités de déménager et de devenir

propriétaire des immigrants, ainsi que l'effet des caractéristiques des différentes unités territoriales sur les choix de destination. Nous aurions pu faire porter notre analyse sur l'ensemble des répondants présents à l'une ou l'autre phase. Cependant, comme beaucoup d'autres enquêtes à passages répétés, la perte échantillonnale est inévitable entre les passages de l'enquête. Cela conduit à des histoires individuelles incomplètes (tronquées à droite), et il est dès lors possible que les répondants qui sont sortis de l'échantillon ne se répartissent pas de manière aléatoire (Renaud, *et al.*, 2003). Cela conduirait à des biais de sélection de l'échantillon. Pour ces raisons, nous n'étudions que les immigrants (429) qui ont été observés jusqu'à la dernière phase.

Dans cet échantillon, 95.8% des immigrants ont connu au moins un déménagement pendant leurs dix premières années de séjour au Québec, 28.4% des immigrants ont au moins une expérience de propriété au bout de dix ans. La figure 1 présente l'évolution de la proportion des immigrants selon le mode d'occupation. Nous pouvons constater que plus de la moitié des immigrants (50.6%) ont été logés gratuitement à leur arrivée. Ce taux a fortement diminué pendant les deux premières années et fluctue ensuite autour de 7%. Le taux de propriétaires passe graduellement de 5% lors de la première semaine à 39% après dix ans. Le taux de locataires croît d'abord pendant les deux premières années, passant de 44% à 78%, et diminue ensuite progressivement jusqu'à 57%.

[Insérer Figure 1]

Le tableau 1 présente le nombre de mobilités résidentielles des immigrants. Pour l'échantillon total, la valeur moyenne est de 2.69. Nous constatons d'abord que la fréquence de déménagement est plus

importante pour les hommes que pour les femmes.

Il importe de relever ensuite que les immigrants arrivés en 1989 proviennent de 54 pays différents, indiquant la diversité du flux migratoire à destination du Québec. En prenant en compte les caractéristiques culturelles, l'origine géographique et le volume des effectifs, nous classons les 54 pays en six catégories : (i) l'Asie de l'Ouest, l'Afrique du Nord et certains pays de l'Asie du Sud, (ii) les autres pays de l'Afrique, (iii) l'Amérique centrale et du Sud, (iv) l'Asie de l'Est ou du Sud-Est, (v) l'Europe de l'Est, et (vi) l'Europe de l'Ouest et les États-Unis. Les immigrants en provenance du premier ensemble de pays constituent le sous-groupe le plus important et qui a connu la plus forte mobilité résidentielle.

Enfin, les immigrants sont admis au Québec selon trois grandes catégories administratives : (i) la catégorie « famille » qui concerne les parents proches de l'immigrant principal, (ii) celle des « réfugiés » qui comprend les réfugiés au sens de la Convention de Genève et les individus appartenant à une catégorie dite de personnes en situation de détresse, et (iii) celle des « indépendants ». De ces trois catégories, seuls les « indépendants » sont pleinement soumis à la grille de sélection, basée sur un système de pointage des caractéristiques individuelles. Parmi les « indépendants », les « gens d'affaire » et les « travailleurs qualifiés » sont deux catégories particulières identifiées par le MRCI. Nous observons que le nombre moyen de déménagements des gens d'affaires est significativement plus faible que celui des autres catégories. En ce qui concerne l'accès à la propriété, les immigrants en provenance de l'Europe de l'Ouest et des États-Unis et les gens d'affaires manifestent une propension plus forte à devenir propriétaires.

[Insérer Tableau 1]

4 Modèles économétriques

Afin d'analyser complètement la mobilité résidentielle, il convient d'étudier ce phénomène sous deux aspects : le lieu d'origine et le lieu de destination. La première approche étudie les impacts des caractéristiques individuelles et celles des lieux d'origine sur la mobilité résidentielle ; tandis que la deuxième approche, au contraire, met l'accent sur les impacts des caractéristiques des lieux de destination sur les décisions individuelles.

4.1 Les modèles de durée

Dans un premier temps, nous analysons les données biographiques à l'aide des modèles de durée faisant intervenir l'effet des facteurs individuels et conjoncturels sur la durée de séjour (avant de déménager ou de devenir propriétaire), de manière à obtenir une vue dynamique du mode de logement des nouveaux immigrants. Dans notre analyse du déménagement, la « durée » est celle où l'immigrant demeure à une certaine résidence. Une telle durée sera interrompue par un déménagement. Pour l'analyse de la probabilité de devenir propriétaire, la « durée » est celle où l'immigrant demeure un locataire.

Le concept central du modèle de durée est la probabilité conditionnelle que se produise un événement. Prenons le déménagement comme un événement, la probabilité conditionnelle est analysée avec la fonction de hasard définie par :

$$h(t) = \lim_{dt \rightarrow 0} \frac{\text{prob} (t \leq T \leq t + dt \mid T \geq t)}{dt} = \lim_{dt \rightarrow 0} \frac{F(t + dt) - F(t)}{dt S(t)} = \frac{f(t)}{S(t)}$$

où T est une variable aléatoire indiquant la date du déménagement ; t est la réalisation de T ; $f(t)$ est la densité de probabilité de T ; $F(t)$ et $S(t)$ sont respectivement la probabilité de déménager avant la période t et celle de rester à une certaine résidence jusqu'à la période t . En d'autres termes, $h(t)$ est le taux instantané de déménagement à la période t , étant donné que l'immigrant est demeuré à une résidence jusqu'à cette période. Nous utilisons deux méthodes complémentaires : l'analyse non-paramétrique et l'analyse semi-paramétrique. Dans la première, nous ne prenons pas en compte des variables exogènes. Dans ce cas, la probabilité instantanée n'est fonction que de la durée de séjour (avant de déménager). Dans la seconde, la fonction de hasard est divisée en deux parties : celle qui dépend seulement de la durée de séjour et celle qui n'est fonction que de certaines variables indépendantes de cette dernière. Ce modèle est de la forme suivante :

$$h(t) = h_0(t)e^{\beta x}$$

où les caractéristiques de l'individu sont représentées par un vecteur de variables, $x = \{x_i\}_1^k$; $\beta = \{\beta_i\}_1^k$ est un vecteur des paramètres à estimer ; $h_0(t)$ est le hasard de base (*baseline hazard*). Ce modèle nous permet de mettre en évidence l'effet de divers facteurs sur certains événements. L'estimation des paramètres β_i est réalisée grâce aux méthodes utilisant le maximum de vraisemblance partiel (Cox, 1972; Kalbfleisch et Prentice, 1980).

Au niveau des variables explicatives du modèle, nous introduisons d'abord des caractéristiques démographiques telles que le sexe, l'âge à l'arrivée, le niveau de scolarité à l'arrivée et la région de naissance. Nous contrôlons ensuite la catégorie d'immigration. Ces catégories pourraient refléter des préparations différentes de la migration, des réseaux différents qui les accueillent et des programmes différents de soutien à l'établissement (Renaud, *et al.*, 2001). Étant donné la situation importante de l'emploi dans la trajectoire résidentielle, nous introduisons les variables suivantes pour mesurer les

effets du statut d'emploi du répondant et de celui de leur conjoint : le fait de détenir un emploi, le changement de profession (le passage d'une profession à une autre), l'entrée d'un emploi et la sortie d'un emploi. Concernant les caractéristiques du marché du logement, nous introduisons le taux d'occupation des immeubles locatifs d'initiative privée de six logements et plus, le loyer moyen et le prix de vente moyen des maisons individuelles et jumelées nouvellement achevées mais inoccupées. Ces données sont issues des statistiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)². Enfin, nous introduisons des variables liées aux caractéristiques des unités territoriales, telles que le revenu moyen par habitant, la proportion des maisons construites après 1971 et la proportion des immigrants, afin d'étudier l'effet de l'environnement extérieur et de la vie communautaire sur la mobilité résidentielle des immigrants. Dans notre analyse, la région métropolitaine de Montréal est divisée en 32 unités territoriales : (1) les 27 arrondissements de la Ville de Montréal (suivant la loi 170 de décembre 2000), (2) la Ville de Longueuil, (3) la Ville de Laval, (4) la banlieue Nord, regroupant toutes les autorités administratives situées au Nord de la RMR de Montréal (sauf Laval), (5) la banlieue Sud, regroupant toutes les autorités administratives situées au Sud de la RMR de Montréal (sauf Longueuil), et (6) à l'extérieur de la RMR de Montréal. Les données proviennent du recensement de 1996. Étant donné que les unités territoriales sont relativement grandes, nous supposons que leurs caractéristiques évoluent lentement au cours du temps. Nous reconnaissons que ces unités territoriales sont sans doute trop étendues pour analyser l'effet de la vie communautaire sur la mobilité résidentielle. Elles permettent cependant d'en tracer les grandes tendances à l'échelle métropolitaine, et des études à venir pourront en préciser les résultats à une échelle plus fine.

4.2 Le modèle Logit conditionnel

La motivation de changer de logement résulte de l'évaluation des facteurs associés aux lieux

² Les données conjoncturelles sur le marché du logement sont extraites de la série suivante de publication : SCHL, *Statistiques du logement au Canada*. En fait, la SCHL nous fournit certains autres indicateurs caractérisant le marché du logement, tels que le nombre des divers types de logements achevés, le nombre de logements nouvellement achevés mais inoccupés, les indices des prix à la consommation. Cependant, il existe des corrélations entre ces indicateurs, ce qui risque de conduire à des problèmes de multicolinéarité dans l'estimation économétrique. Après plusieurs tests, nous choisissons finalement les trois variables mentionnées ci-dessus pour résumer l'évolution du marché du logement.

d'origine et de destination. Cependant, cette évaluation varierait selon les individus et les opportunités qui s'offrent à eux. Le modèle Logit conditionnel sert à explorer l'effet des attributs des choix sur la décision individuelle. Il nous permet d'examiner la relation entre les caractéristiques individuelles et celles des choix en établissant des interactions entre elles (Greene, 1997 :917-921; StataCorp., 1997 :120-135). Dans cette analyse, nous nous concentrons sur les déplacements des immigrants entre les unités territoriales retenues. Autrement dit, nous allons examiner l'effet des caractéristiques des unités territoriales sur la décision d'en faire un lieu de destination.

Dans le modèle Logit conditionnel, nous avons une série de choix nominaux, soit $1, 2, \dots, T$. Supposons que Y_{it} est une variable indiquant le choix actuellement retenu par le $i^{\text{ème}}$ individu, tel que :

$$Y_{it} = 1 \text{ si l'individu } i \text{ choisit } t; \text{ et } Y_{it} = 0 \text{ sinon.}$$

Nous prenons un vecteur des variables explicatives Z_{it} tel que $Z_{it} = \{X_{it}, W_t\}$, où X_{it} représente les attributs des choix par rapport à l'individu i ; et W_t représente les caractéristiques du choix t . Le modèle est de la forme suivante :

$$\text{prob}(Y_{it} = 1) = \frac{e^{\gamma Z_{it}}}{\sum_{t=1}^T e^{\gamma Z_{it}}} \quad t = 1, 2, \dots, T$$

Dans notre analyse, $\text{prob}(Y_{it} = 1)$ représente la probabilité que l'individu i choisisse l'unité t comme lieu de destination lors d'un déménagement; t indique les choix possibles d'unité; X_{it} est un vecteur caractérisant les impacts des choix sur les immigrants et W_t un vecteur des variables qui représentent les caractéristiques de l'unité t . Nous supposons que $\text{prob}(Y_{it} = 1)$ dépend des interactions entre les caractéristiques individuelles et celles de l'unité de destination.

Le but de cette analyse est d'étudier quelles caractéristiques des unités territoriales sont les plus attractives pour les immigrants, et comment elles agissent sur les différentes populations. Dans cette analyse, nous utilisons « les caractéristiques relatives », définies par le rapport de la valeur caractéristique du lieu de destination à celle du lieu d'origine, c'est-à-dire x_{jk} / x_{ik} , où x_{jk} et x_{ik} sont respectivement la caractéristique du lieu de destination et celle du lieu d'origine. L'impact des alternatives sur les immigrants est saisi par l'interaction entre les caractéristiques relatives et certaines caractéristiques individuelles.

En ce qui concerne les variables indépendantes, nous introduisons d'abord des caractéristiques relatives : la densité de population, la proportion des maisons construites après 1971, le revenu moyen et la proportion de la population selon la région de naissance. Ensuite, nous faisons des interactions entre ces caractéristiques relatives et la catégorie d'immigration. Enfin, nous introduisons des interactions entre la région d'origine du répondant et la proportion de la population originaire de la même région pour étudier la concentration des immigrants. Par ailleurs, il est possible que la tendance à la mobilité résidentielle des immigrants évolue au fur et à mesure de leur intégration dans la société du pays d'accueil. Afin de saisir l'évolution de cette tendance, nous divisons notre échantillon en trois parties : les mobilités résidentielles pendant les deux premières années, celles entre la troisième année et la cinquième et celles des cinq dernières années, et estimons respectivement le modèle selon ces trois sous-échantillons.

5 Résultats et discussion

5.1. Les facteurs de déménagement et de l'accession à la propriété

Nous partons de l'analyse non-paramétrique pour étudier les quotients instantanés de mobilité

résidentielle des immigrants pendant leurs dix premières années de séjours au Québec.

La figure 2 illustre la courbe lissée des taux de hasard de déménagement par semaine des trois catégories d'immigrants. Premièrement, nous constatons que le taux instantané de mobilité résidentielle des immigrants s'accroît à partir de leur arrivée, atteint un maximum entre la deuxième et la troisième année de séjour au Québec, et diminue ensuite graduellement. Les nouveaux arrivants ont tendance à changer plus fréquemment de résidence que les immigrants anciens (Bali, *et al.*, 1994). Ce taux de mobilité relativement élevé pendant les premières années après l'arrivée peut être expliqué par plusieurs facteurs. D'une part, comme nous l'avons vu plus haut, plus de la moitié des immigrants ont trouvé à se loger gratuitement à leur arrivée auprès de leur famille (62.7%), d'un parrain d'immigration (14.6%), d'un employeur ou du gouvernement (1.4%), de leurs amis ou d'une autre personne (21.2%). Pour la plupart d'entre eux, ce n'est qu'une résidence temporaire pendant leur première période d'installation. Après une phase de transition, ils cherchent généralement à se loger de manière indépendante en accédant à leur propre résidence, ce qui accroît dans l'ensemble la mobilité résidentielle des immigrants pendant les trois premières années de séjour. D'autre part, il est fréquent pour les nouveaux arrivants de connaître une phase d'adaptation. Il se peut dès lors qu'ils acceptent un premier emploi qui ne répond pas complètement à leurs attentes et habitent un logement relativement modeste lors de leur première insertion dans la société locale. Cela conduirait à une instabilité de leurs professionnelle et résidentielle pendant cette période. Avec l'allongement de la période d'installation, ce processus d'adaptation s'atténue et leur vie devient plus stable. Deuxièmement, nous retrouvons un résultat déjà signalé par le tableau 1 : la mobilité des gens d'affaires est significativement plus faible que celle des autres catégories. Troisièmement, nous constatons un déplacement vers la droite du

sommet de la fonction de hasard entre les gens d'affaires, les travailleurs qualifiés et les autres immigrants, ce qui signifie sans doute que les immigrants qualifiés connaissent une phase d'adaptation plus courte.

En ce qui concerne l'accès à la propriété, la variation des fonctions de hasard est représentée par une courbe avec deux maximums (voir la figure 3). D'abord, la probabilité d'accéder à la propriété est plus élevée pour les gens d'affaires que parmi les autres immigrants. Ensuite, nous observons qu'une première vague d'accès à la propriété a lieu entre la deuxième et la troisième année de séjour et une seconde vague, moins importante, à la huitième année. Ces deux vagues résultent probablement de l'hétérogénéité sous-jacente de la population immigrante.

[Insérer Figure 2 et Figure 3]

Pour pousser plus avant l'analyse, il nous faut maintenant introduire un certain nombre de variables exogènes dans le modèle semi-paramétrique afin de détecter leurs effets sur la mobilité résidentielle. Le tableau 2 présente les résultats d'estimations.

[Insérer Tableau 2]

Constatons d'abord que la différence entre les sexes n'est pas significative tant pour le déménagement que pour l'accès à la propriété. L'effet de l'âge à l'arrivée sur le déménagement est significativement négatif, signifiant que la mobilité des jeunes est plus importante. Ces observations

corroboient certaines autres recherches (Clark et Davies Withers, 1999). L'âge n'influence toutefois pas l'accès à la propriété. Le niveau d'éducation à l'arrivée joue négativement sur la probabilité de déménager, mais positivement sur celle de devenir propriétaire. Cette relation vient confirmer les résultats que nous avons obtenus plus haut : la vie résidentielle des immigrants qualifiés est plus stable et leur capacité à devenir propriétaire est plus importante. Concernant la région de naissance, seuls les immigrants en provenance de l'Europe de l'Ouest et des États-Unis ont une probabilité de déménager significativement plus faible que celle de la catégorie de référence. Par contre, leur propension à devenir propriétaire est plus forte que pour les autres immigrants (Skaburskis, 1996). Nous retrouvons également les résultats obtenus ci-dessus en ce qui touche au statut d'immigration : la probabilité de déménager des gens d'affaires est plus faible, mais ils ont une propension à accéder à la propriété plus importante.

Comme nous l'avons mentionné plus haut, l'emploi affecte les trajectoires résidentielles des ménages. Selon nos résultats, le fait que le répondant ou le conjoint détienne un emploi n'influence pas la probabilité de déménager. En fait, cette variable pourrait jouer un double rôle : d'une part, ceux qui détiennent un emploi ont une capacité plus importante à surmonter les contraintes financières et seraient donc plus dynamiques sur le marché du logement ; d'autre part, un emploi stable implique souvent un logement stable, réduisant la mobilité résidentielle. L'effet total de cette variable est donc ambigu. Les changements de profession du répondant et du conjoint jouent sur la mobilité résidentielle de manière positive, confirmant le rôle important de la mobilité d'emploi dans la trajectoire résidentielle. Par contre, l'effet d'entrée en emploi du répondant n'est pas significatif. C'est peut-être parce qu'il existe un décalage entre, d'une part, l'entrée en emploi et, d'autre part, l'amélioration du

niveau de vie de la famille et l'ajustement résidentiel qui l'accompagne éventuellement. Toutefois, l'entrée en emploi du conjoint influe positivement sur la mobilité. La sortie d'un emploi favorise, quant à elle, la probabilité de déménager. Comme nous ne pouvons pas identifier les causes précises de cet évènement, puisque nous ne savons pas s'il s'agit d'un chômage involontaire ou d'un arrêt volontaire de travail, il est difficile d'interpréter cette relation de manière certaine. Retenons cependant que la sortie d'emploi exerce une influence importante sur la mobilité résidentielle.

En ce qui concerne la propriété, détenir un emploi augmente significativement la probabilité d'y accéder, ce qui distingue cet accès du simple déménagement. C'est sans doute parce que le statut d'emploi détermine dans une large mesure le niveau de vie individuel ou familial, et joue donc un rôle prépondérant dans l'accès à la propriété, dont les barrières financières à l'entrée sont plus élevées. Étant donné le nombre d'évènements relativement faible, nous regroupons les trois variables concernant le changement d'emploi en une seule. Nous constatons que la probabilité de devenir propriétaire est positivement associée au changement de statut d'emploi.

La mobilité résidentielle des ménages ne dépend pas seulement de caractéristiques individuelles, mais aussi d'un ensemble de facteurs conjoncturels. Nous avons ainsi intégré à notre analyse des variables qui permettent de décrire l'évolution du marché du logement et différentes constantes décrivant les unités territoriales qui composent la région métropolitaine de Montréal.

En introduction à la lecture des résultats, il est bon de rappeler que la période sous étude est marquée par des variations significatives sur le marché du logement montréalais. Si la situation est favorable aux ménages jusqu'en 1993, à partir de cette date, des frictions apparaissent et s'accroissent, en particulier dans le secteur locatif, où les taux d'inoccupation diminuent et le loyer moyen augmente. Pour le

secteur de l'accession à la propriété, des tendances à la hausse sont également notées pour les prix du neuf et de l'usagé³. Comme le laissent penser les résultats de plusieurs études récentes, il est probable qu'une des conséquences de ces transformations aura été l'augmentation du degré de concurrence entre les ménages sur le marché du logement, et la fragilisation de certains d'entre eux, entre autres, ceux à faible revenu ou locataires (Hulchanski, 2002). Les résultats que nous obtenons à partir de notre analyse confirment en partie cette interprétation pour les immigrants arrivés en 1989, les augmentations du loyer moyen et des prix de vente réduisant les probabilités de déménager, alors qu'elles ont un effet divergeant en ce qui concerne l'accession à la propriété, l'augmentation du loyer moyen poussant les ménages à devenir propriétaire. Enfin, les évolutions du taux d'inoccupation produisent un effet négatif sur la probabilité de déménager et sur l'accession à la propriété. Cet effet n'est pas simple à expliquer. C'est pour quoi nous avons introduit un facteur d'interaction entre le taux d'inoccupation et l'année. Il apparaît alors qu'au début de la période d'observation la variation à la hausse du taux d'inoccupation pousse les ménages immigrants à déménager, effet qui disparaît ensuite pour réapparaître en 1995-96 et en fin de période, alors même que le taux d'inoccupation atteint presque un plancher historique. Le phénomène implique donc sans doute d'autres variables non mesurées par le modèle, soit reliées aux préférences des ménages, celles-ci évoluant au fil du temps, y compris en ce qui concerne leur propension à vouloir déménager, soit reliée à la différenciation territoriale.

En effet, si les ménages choisissent, de manière plus ou moins contrainte, leur logement, les territoires trient les populations selon différents critères liés à leur cadre bâti et aux caractéristiques

³ Pour ces différentes tendances, le lecteur peut se reporter à la série : *L'habitation au Québec. Bulletin trimestriel de conjoncture* disponible sur le site de la Société d'habitation du Québec : <http://www.shq.gouv.qc.ca/>

sociodémographiques de leur population (Roncayolo, 1990). Pour évaluer ce phénomène, nous avons introduit dans le modèle d'analyse, d'une part, des caractéristiques décrivant les unités territoriales qui subdivisent la région métropolitaine de Montréal et, d'autre part, les effets fixes des unités territoriales sur les probabilités de déménager et d'accéder à la propriété⁴. Il ressort de ces analyses que l'accession à la propriété s'opère plutôt lorsque les immigrants résident dans un espace où le revenu moyen est plus élevé et où il y a plus de maisons unifamiliales que dans l'ensemble de la région métropolitaine, et que les immigrants sont moins enclins à déménager lorsqu'ils résident dans un quartier ancien. Quant aux effets fixes, calculés en prenant comme référence l'unité territoriale correspondant à l'arrondissement Ville-Marie, qui est localisé au centre-ville et où la mobilité est élevée et le taux de propriété faible, ils indiquent qu'un ensemble d'unités territoriales ont un effet négatif sur la mobilité résidentielle des ménages immigrants, autrement dit, qu'ils en sortent moins souvent. Il s'agit principalement d'espaces périphériques appartenant aux « premières banlieues » de l'île de Montréal : Mont-Royal, Kirkland, Beaconsfield–Baie-d'Urfé, Anjou, Dollard-des-Ormeaux–Roxboro, Saint-Laurent, Saint-Léonard et Pierrefonds-Senneville, ainsi que dans les espaces de la « nouvelle grande banlieue » que sont Laval, Longueuil et le reste de la Rive-Sud. En ce qui concerne l'accession à la propriété, seuls quatre espaces ont un effet positif sur celle-ci, soit Westmount, Beaconsfield–Baie-d'Urfé, Pointe-Claire et la banlieue Sud.

⁴ Les effets fixes ou effets constants sont les effets introduits dans le modèle par des variables muettes, dans ce cas, les unités territoriales. Ils mesurent ainsi l'effet qu'à le fait de résider dans une unité territoriale donnée sur les probabilités de déménager et de devenir propriétaire. Pour mesurer cet effet, il s'agit de prendre une référence, ici, l'unité territoriale correspondant à l'arrondissement Ville-Marie.

5.2. Mobilité résidentielle et distribution spatiale des immigrants

La carte 1 représente les déplacements internes et entre unités territoriales des immigrants pour l'ensemble de la période d'observation⁵. La mobilité résidentielle des immigrants s'opère principalement par des mouvements internes et excentrés. La carte confirme aussi l'importance qu'ont prise les banlieues proches de l'île dans l'installation des nouveaux arrivants. Ces banlieues drainent actuellement des immigrants en grand nombre et constituent des espaces dont ils sortent ensuite peu.

[Insérer la Carte 1]

Toutefois, la carte précédente ne dit rien sur les facteurs qui ont pu orienter le mouvement qu'elle saisit. C'est pour quoi nous avons développé un modèle Logit conditionnel comparant les caractéristiques de départ et d'arrivée pour chaque changement d'adresse en vue de mesurer leurs effets sur les probabilités de déménager et de devenir propriétaire au sein de la population immigrante.

Il apparaît d'abord, à la lecture du tableau 3, que les caractéristiques associées aux différents espaces expliquent une partie des déplacements observés. Ainsi, les immigrants semblent avoir recherché de manière prioritaire des espaces plutôt faiblement peuplés, dont le cadre bâti est plus ancien et le revenu moyen plus faible, ce qui renvoie à certaines caractéristiques que l'on retrouve aujourd'hui dans certaines proches banlieues de l'île de Montréal, comme Saint-Laurent, Saint-Léonrd, Ahuntsic–Cartierville ou Anjou. Toutefois, comme l'indique la deuxième partie du tableau, les effets

⁵ Notons que nous avons simplifié le découpage territorial pour rendre la lecture de la carte plus aisée et pour agréger certains effectifs trop faibles pour faire l'objet d'une analyse descriptive.

induits par ces caractéristiques ne sont pas constants lorsque sont introduites les catégories d’immigration dans le modèle, les gens d’affaire et les travailleurs qualifiés, par exemple, recherchant plutôt des espaces socialement favorisés et où la proportion de logements récents est plus élevée, en particulier lorsqu’ils souhaitent accéder à la propriété, ce qui correspond alors plutôt à des espaces plutôt riches et dont le cadre bâti présente des attributs alliant confort et cachet résidentiels, comme Westmount, Mont-Royal, Beaconsfield–Baie-d’Urfé ou la banlieue Sud. Il apparaît ensuite, lorsqu’il s’agit de comparer les espaces selon la variable du pays d’origine, que les déménagements se font plus souvent à destination d’espaces où la proportion des immigrants originaires d’Europe ou des États-Unis est plus faible, même si cette tendance s’atténue un peu au fil du temps.

[Insérer Tableau 3]

Nous introduisons ensuite des interactions entre la région de naissance du répondant et la proportion de la population originaire de la même région pour étudier l’agrégation spatiale, c’est-à-dire la préférence de se retrouver dans des espaces où les personnes partageant la même origine sont plus nombreuses (Haumont, 1996). L’agrégation mesure alors la propension qu’ont les immigrants à se concentrer ou à se disperser en fonction de l’origine nationale.

Dans le modèle, la plupart des coefficients de la régression sont positifs, signifiant la présence d’une tendance à l’agrégation dans la population sous étude. L’intensité avec laquelle elle opère est cependant variable, les coefficients étant les plus élevés pour les populations originaires de l’Europe de l’Ouest et des États-Unis, ainsi que pour celles provenant de l’Europe de l’Est, du moins jusqu’à la

cinquième année. La tendance est également significative, mais à un degré moindre d'intensité, pour les populations originaires d'Amérique centrale ou du sud et pour celles provenant de l'Asie de l'Est et du Sud-Est. Nos résultats confirment ainsi ceux de certaines études, selon lesquels la concentration des immigrants originaires des pays dits industrialisés peut être aussi importante que celle des immigrants provenant de pays dits en voie de développement (Aalbers et Deurloo, 2003). Enfin, l'effet d'agrégation est surtout mesuré lorsque l'on s'intéresse aux déménagements qui ne coïncident pas avec une accession à la propriété. Dans ce dernier cas, au contraire, l'effet disparaît presque complètement, sans doute parce que l'accession à la propriété répond à une autre logique qui dépasse le simple changement d'adresse, mais qui implique également un calcul économique et l'adéquation à moyen terme du logement aux besoins du ménage, ce qui l'autonomise peut-être par rapport à la communauté où il s'insère.

6 Conclusion

L'immigration internationale est souvent retenue parmi les processus contribuant à la restructuration des régions métropolitaines. Montréal ne fait pas exception puisque l'immigration a contribué à son développement et à l'émergence d'un paysage cosmopolite (Germain et Rose, 2000; Linteau, 1992). Que peut-on dire de ce processus à partir de notre enquête sur la mobilité résidentielle des immigrants arrivés en 1989 ? Quels impacts a eu la mobilité résidentielle des nouveaux arrivants sur la métropole ?

Il convient d'abord de reconnaître que la mobilité résidentielle des nouveaux arrivants correspond pour l'essentiel à un processus se déroulant sous contraintes. Elle dépend en effet largement de la capacité qu'ont les ménages immigrants à réussir leur insertion professionnelle et à être mobiles

socialement. Si ces résultats ne se démarquent pas significativement de ceux enregistrés par le passé, il importe cependant de souligner que c'est une double insertion professionnelle, celle du répondant et du conjoint, qui semble garantir aux immigrants leur mobilité résidentielle, ce qui explique également le fait que la sortie ou la perte d'emploi, quelle que soit la personne concernée dans le ménage, occupe un grand rôle dans la mobilité résidentielle par les réductions des ressources qu'elle entraîne.

L'étude indique ensuite que les évolutions récentes du marché du logement montréalais ont aussi eu un effet sur la mobilité résidentielle des immigrants en ralentissant le rythme des déménagements et en limitant l'accession à la propriété, l'augmentation des prix d'achat et des loyers pesant sur les trajectoires résidentielles des ménages. Ces évolutions se sont combinées à un effet territorial entraînant des changements dans la géographie de l'immigration à l'intérieur de la région métropolitaine avec l'installation croissante des immigrants dans les territoires constituant la proche banlieue de l'île, en particulier vers le nord et l'ouest, où les nouveaux venus ont investi des espaces plus anciens et dont le revenu moyen est inférieur (Charbonneau et Germain, 2002), alors que les espaces centraux – comme le centre-ville, le Plateau Mont-Royal, le Mile-End et certains quartiers d'Outremont – semblent avoir perdu en partie leur rôle de port d'entrée, sans doute en raison des pressions accentuées en termes immobiliers et fonciers dont ils font l'objet suite à la concurrence des fonctions qui y règne, et des processus de réappropriation et de rénovation qui y ont eu lieu ces deux dernières décennies (Bourne, 2000; Van Crielingen et Decroly, 2003). Par conséquent, ces transformations incitent à ne pas retenir le modèle de l'assimilation résidentielle dans le cas de Montréal, à savoir une amélioration des conditions de logement allant de paire avec un déplacement du centre vers la périphérie. Au contraire, l'installation des immigrants ne supposent plus forcément un passage par les espaces centraux, mais

peut se réaliser directement en banlieue. De plus, la diversité des territoires qui composent la proche banlieue montréalaise et les variations enregistrées pour les différentes catégories d'immigration entraînent une diversification accrue des trajectoires résidentielles de la population immigrante à l'intérieur de la métropole, avec un possible processus de polarisation entre ceux qui accèdent rapidement à la propriété dans des espaces socialement plus aisés et ceux qui ne peuvent actualiser ces opportunités en raison des ressources limitées dont ils disposent (Ley, 1999).

Enfin, les résultats confirment les tendances déjà mesurées à une agrégation et une concentration des populations immigrantes dans l'espace montréalais selon la région d'origine (Ray, 1999), le processus opérant aussi bien pour les immigrants originaires de pays du nord que du sud. Ce processus de concentration pourrait dès lors également contribuer à une polarisation accrue des territoires d'immigration à Montréal puisque toutes les populations ne présentent pas des profils identiques en termes d'attributs individuels et de réussite sur le marché de l'emploi (Godin, 2004; Renaud, *et al.*, 1996). Il ne s'agit cependant pas de conclure en répondant trop rapidement et de manière affirmative à cette interrogation, la diversité des territoires reste en effet très forte à Montréal et la proportion des immigrants souvent limitée, ne permettant pas la création de forme spatiale s'apparentant de près ou de loin à des ghettos. Il n'empêche que les trajectoires résidentielles des immigrants les ont conduits plus souvent vers des espaces dont le cadre bâti était plus ancien et le niveau socioéconomique moyen de la population plus faible. Les recherches futures ne pourront faire l'économie de cette question, entre autres, en essayant d'y apporter une réponse à une échelle géographique plus fine.

Tableaux, figures et carte

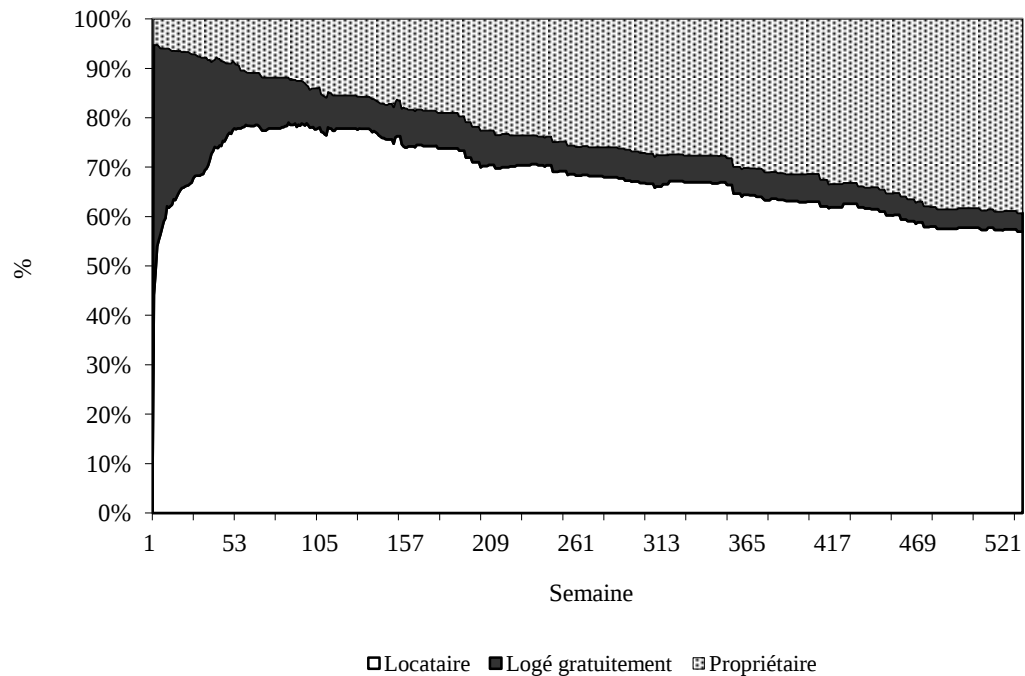


Figure 1 - Proportion des immigrants selon le statut d'occupation résidentielle au fil du temps

Tableau 1 - Description de l'échantillon d'intérêt

	Nombre d'observations	Nombre moyen de déménagements	Nombre moyen d'accès à la propriété
Total	429	2.69	0.79
Hommes	241	2.84	0.78
Femmes	188	2.51	0.79
Région de naissance			
Autres pays d'Afrique	7	1.71	1.14
Amérique centrale et du Sud	55	2.73	0.44
Asie de l'Est ou du Sud-Est	54	2.37	0.87
Afrique du Nord, Moyen-Orient et Asie du Sud	232	2.92	0.64
Europe de l'Est	18	2.61	1.11
Europe de l'Ouest et États-Unis	62	2.26	1.44
Catégorie d'immigration			
Gens d'affaires	35	1.86	1.86
Travailleurs qualifiés	204	2.82	0.79
Autres indépendants	59	2.78	0.51
Familles	89	2.74	0.67
Réfugiés	41	2.54	0.49

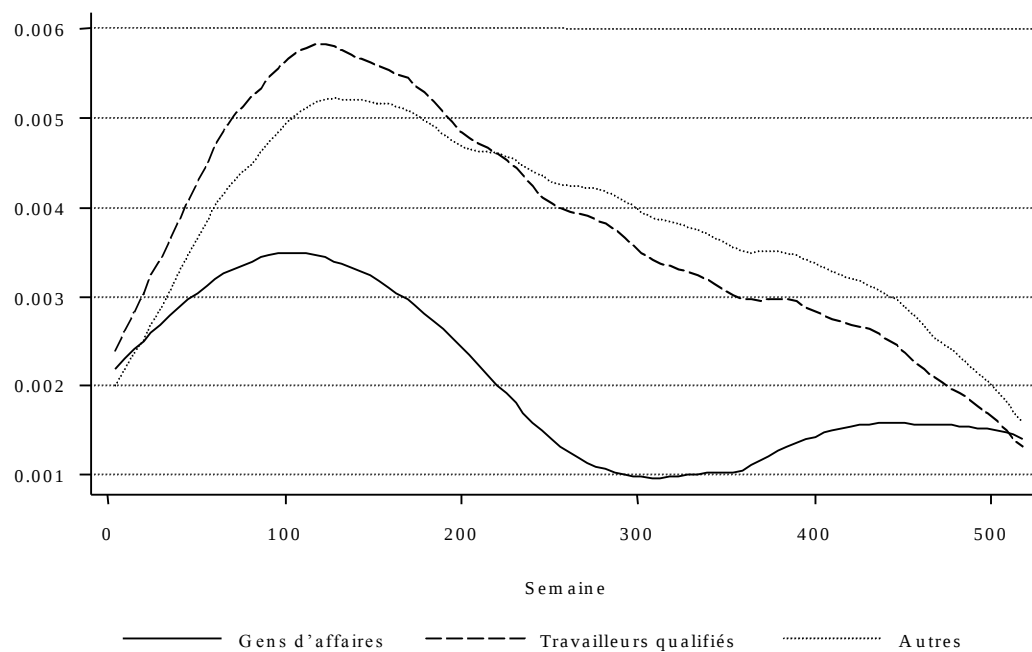


Figure 2 - Fonction de hasard de déménagement par semaine

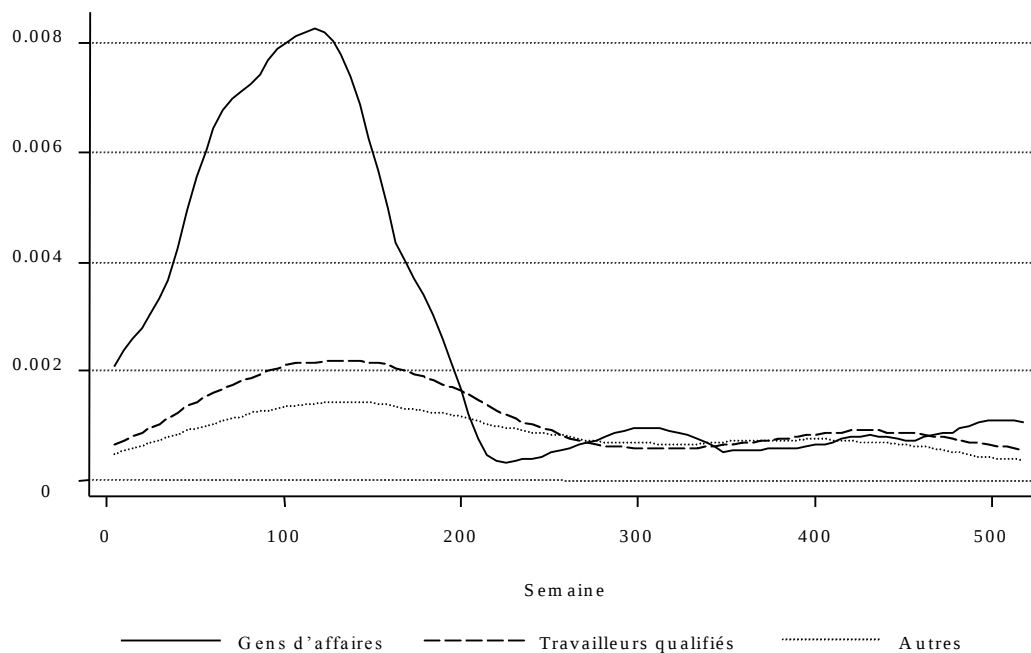


Figure 3 - Fonction de hasard d'accèsion à la propriété par semaine

Tableau 2 - Déterminants des probabilités de déménager et de devenir propriétaire

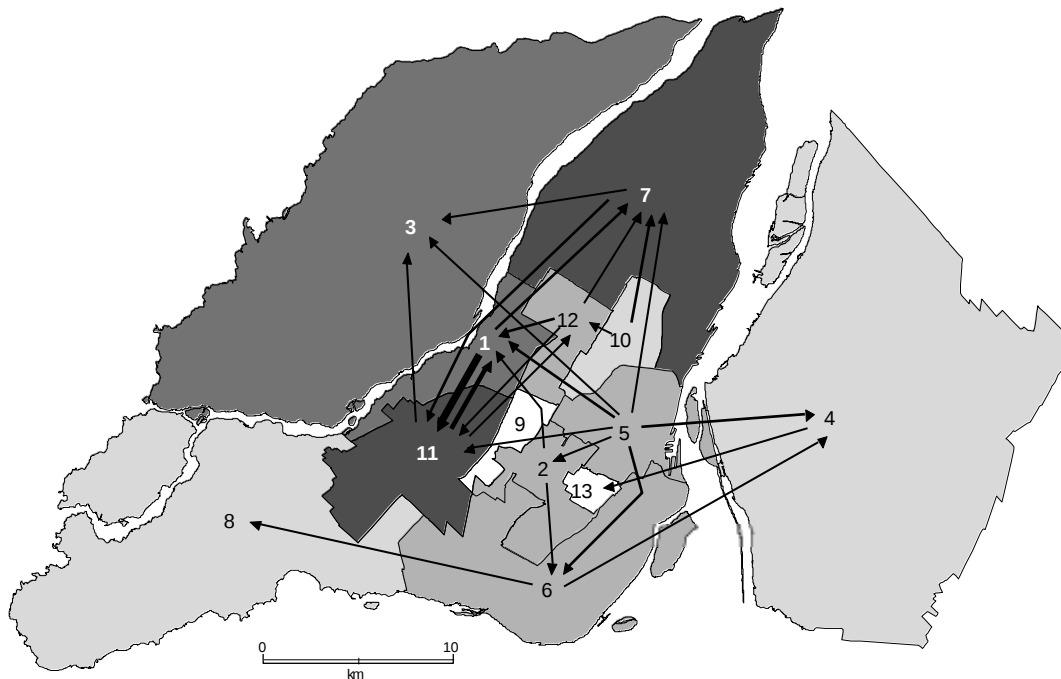
	Déménager		Devenir propriétaire	
	1	2	3	4
Caractéristiques individuelles				
Homme	0.083 (1.19)	0.066 (0.96)	0.041 (0.34)	0.027 (0.23)
Âge à l'arrivée	-0.015*** (-4.01)	-0.014*** (-3.78)	0.008 (1.29)	0.007 (1.12)
Nombre d'années de scolarité à l'arrivée	-0.015* (-1.93)	-0.014* (-1.72)	0.041*** (2.99)	0.043*** (2.89)
Région de naissance (référence = Asie de l'Ouest et Afrique du Nord)				
Autres pays d'Afrique	-0.296 (-1.09)	-0.461* (-1.86)	0.422 (1.47)	0.140 (0.53)
Amérique centrale et du Sud	0.004 (0.04)	-0.040 (-0.37)	-0.289 (-1.27)	-0.282 (-1.11)
Asie de l'Est ou du Sud-Est	-0.176* (-1.75)	-0.184 (-1.60)	0.117 (0.67)	0.344 (1.60)
Europe de l'Est	-0.002 (-0.02)	-0.048 (-0.35)	0.389* (1.71)	0.548* (1.89)
Europe de l'Ouest et États-Unis	-0.326*** (-3.02)	-0.453*** (-3.96)	0.564*** (3.30)	0.573*** (2.87)
Catégorie d'immigration (référence=famille et réfugiés)				
Gens d'affaires	-0.240 (-1.42)	-0.338* (-1.86)	0.652*** (3.15)	1.094*** (4.41)
Travailleurs qualifiés	0.072 (0.92)	0.062 (0.73)	-0.124 (-0.73)	-0.086 (-0.47)
Autres indépendants	-0.023 (-0.18)	0.028 (0.21)	-0.063 (-0.28)	-0.109 (-0.47)
Statut d'emploi du répondant				
Détenir un emploi	0.101 (1.29)	0.114 (1.45)	0.331** (2.34)	0.382*** (2.68)
Changement de statut d'emploi ⁶			1.063*** (4.10)	1.055*** (4.15)
Changement de profession	1.438*** (6.38)	1.432*** (6.39)		
Entrée d'un emploi	-0.564 (-0.98)	-0.574 (-1.00)		
Sortie d'un emploi.	0.551** (2.11)	0.526** (2.00)		
Statut d'emploi du (de la) conjoint(e)				
Détenir un emploi	-0.061 (-0.95)	-0.021 (-0.33)	0.456*** (3.41)	0.475*** (3.43)
Changement de statut d'emploi			1.043*** (3.91)	1.016*** (3.77)
Changement de profession	1.484*** (6.02)	1.487*** (6.33)		

⁶ Le changement de statut d'emploi inclue : (1) le changement d'emploi ; (2) l'entrée d'un emploi ; et (3) la sortie d'un emploi.

Tableau 2 - Déterminants des probabilités de déménager et de devenir propriétaire (Suite)

	Déménager		Devenir propriétaire	
	1	2	3	4
Entrée d'un emploi	1.480*** (6.05)	1.470*** (6.05)		
Sortie d'un emploi.	1.301*** (5.90)	1.304*** (5.89)		
Caractéristiques du marché de logement				
Taux d'inoccupation des immeubles locatifs d'initiative privée de six logements et plus	-0.721*** (-4.37)	-0.732*** (-4.43)	-0.381 (-1.16)	-0.377 (-1.17)
Interaction entre le taux d'inoccupation et l'année				
1990	0.534*** (2.87)	0.538*** (2.91)	-0.097 (-0.26)	-0.106 (-0.30)
1991	0.336* (1.87)	0.343* (1.92)	-0.219 (-0.62)	-0.257 (-0.75)
1992	0.185 (1.05)	0.194 (1.11)	-0.490 (-1.33)	-0.539 (-1.52)
1993	0.132 (0.77)	0.137 (0.80)	-0.641 (-1.58)	-0.713* (-1.82)
1994	0.181 (1.12)	0.180 (1.12)	-0.021 (-0.05)	0.035 (0.09)
1995	0.369** (2.46)	0.370** (2.48)	0.506 (1.14)	0.524 (1.25)
1996	0.321** (2.30)	0.319** (2.29)	0.583 (1.48)	0.591 (1.57)
1997	0.183 (1.47)	0.177 (1.43)	0.455 (1.27)	0.456 (1.31)
1998	0.278*** (2.89)	0.274*** (2.84)	0.498* (1.79)	0.501* (1.81)
Loyer moyen	-0.015** (-2.52)	-0.015** (-2.52)	0.025*** (2.83)	0.026*** (2.96)
Prix de vente moyen des maisons individuelles et jumelées nouvellement achevées mais inoccupées	-0.010*** (-3.81)	-0.011*** (-3.83)	-0.021*** (-4.14)	-0.021*** (-4.18)
Caractéristiques d'arrondissements				
Revenu moyen	-0.001 (-1.40)		0.002** (2.19)	
Proportion des maisons construites après 1971	-0.009*** (-4.03)		0.000 (0.09)	
Proportion des immigrants	-0.003 (-0.92)		-0.005 (-0.92)	
Effets fixes des unités territoriales				
	Non	Oui	Non	Oui
Maximum du log de vraisemblance	-5015.875	-4977.726	-1541.117	-1518.034
Nombre d'individus	424	424	424	424
Nombre d'observations	55339	55339	55339	55339
Nombre d'évènements	853	853	273	273

Note : Les estimations sont corrigées pour l'hétéroscédasticité. Les *t* de *student* sont indiqués entre parenthèses. *** résultat significatif au seuil 0.01 ; ** résultat significatif au seuil 0.05 ; * résultat significatif au seuil 0.10.



Légende

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1 Ahuntsic—Cartierville | 8 Montréal Ouest |
| 2 Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce | 9 Mont-Royal |
| 3 Laval | 10 Rosemont—Petite-Patrie |
| 4 Longueuil | 11 Saint-Laurent |
| 5 Montréal Centre | 12 Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension |
| 6 Montréal Centre-Sud | 13 Westmount |
| 7 Montréal Est | |

Note : L'épaisseur des flèches indique l'intensité du flux correspondant de déplacements entre les unités territoriales et le niveau de gris celle des déplacements à l'intérieur d'une unité territoriale.

Carte 1 - Les principaux déplacements internes et inter-unités territoriales à Montréal et dans la banlieue

Tableau 3 - Estimation du modèle Logit conditionnel

	Déménager				Devenir propriétaire			
	Total	1e-2e année	3e-5e année	5e-10e année	Total	1e-2e année	3e-5e année	5e-10e année
Les caractéristiques relatives d'arrondissements								
Densité de population	-0.075** (-2.02)	0.033 (0.85)	-0.221** (-2.08)	-0.276*** (-3.16)	-0.352** (-2.08)	-0.693 (-0.70)	-0.452 (-1.13)	-0.333* (-1.65)
Proportion des maisons construites après 1971	-0.843*** (-8.09)	-0.807*** (-4.81)	-0.985*** (-5.09)	-0.833*** (-4.11)	-0.576*** (-2.82)	-0.776 (-1.28)	-0.546 (-1.30)	-0.388 (-1.38)
Revenu moyen	-2.763*** (-7.89)	-3.024*** (-5.04)	-2.180*** (-3.97)	-3.507*** (-4.72)	-0.960* (-1.67)	-2.742 (-1.08)	0.434 (0.60)	-1.940* (-1.83)
Proportion de la population selon la région de naissance								
Autres pays d'Afrique	0.030*** (2.86)	0.008 (0.38)	0.019 (0.35)	0.048*** (4.33)	0.022 (0.29)	-0.511 (-1.26)	0.187 (1.63)	-0.012 (-0.10)
Amérique centrale ou du Sud	-0.128*** (-4.33)	-0.145*** (-3.47)	-0.007 (-0.13)	-0.195*** (-3.14)	-0.288** (-2.49)	-0.419 (-1.47)	-0.113 (-0.60)	-0.193 (-1.15)
Asie de l'Est ou du Sud-Est	-0.005 (-0.19)	0.041 (1.05)	-0.002 (-0.04)	-0.050 (-1.16)	-0.088 (-0.71)	0.523 (0.89)	-0.091 (-0.43)	-0.378* (-1.92)
Asie de l'Ouest et Afrique du Nord	-0.069** (-2.13)	-0.099* (-1.76)	-0.071 (-1.02)	-0.071 (-1.24)	-0.207* (-1.66)	-0.625* (-1.73)	-0.246 (-0.92)	-0.133 (-0.78)
Europe de l'Est	-0.599*** (-10.22)	-0.725*** (-7.24)	-0.501*** (-4.38)	-0.549*** (-5.35)	-0.674*** (-3.70)	-1.290** (-2.11)	-0.813** (-2.43)	-0.340 (-1.33)
Europe de l'Ouest ou Etats-Unis	-2.256*** (-14.97)	-2.253*** (-9.08)	-2.823*** (-10.42)	-1.667*** (-5.92)	-1.164*** (-3.20)	1.728 (1.42)	-2.095*** (-3.49)	-1.080** (-1.97)
Les interactions entre les caractéristiques relatives d'unité territoriales et les catégories d'immigrations								
Gens d'affaires * Densité de population	0.014 (0.09)	-0.002 (-0.01)	-0.157 (-0.30)	0.010 (0.03)	0.152 (0.55)	0.531 (0.52)	-0.347 (-0.40)	0.229 (0.45)
Gens d'affaires * Proportion des maisons construites après 1971	0.504** (2.49)	0.627* (1.70)	0.328 (0.73)	0.578* (1.88)	0.184 (0.61)	0.692 (0.99)	-1.368 (-1.17)	0.155 (0.39)
Gens d'affaires * Revenu moyen	2.551*** (5.01)	2.483*** (2.94)	1.564 (1.61)	4.162*** (4.30)	1.017 (1.33)	1.954 (0.73)	-0.812 (-0.58)	3.498** (2.50)
Gens d'affaires * Proportion des immigrants	0.734** (2.55)	0.837** (2.27)	0.577 (0.76)	0.979 (1.50)	0.609 (1.18)	0.147 (0.14)	0.551 (0.35)	0.824 (0.84)
Travailleurs qualifiés * Densité de population	-0.111** (-2.27)	-0.130** (-2.02)	-0.118 (-0.90)	0.094 (0.91)	-0.423 (-1.64)	-0.429 (-0.37)	-0.695 (-1.18)	-0.214 (-0.69)
Travailleurs qualifiés * Proportion des maisons construites après 1971	-0.005 (-0.04)	-0.170 (-0.85)	0.236 (1.01)	0.118 (0.50)	0.080 (0.33)	0.257 (0.39)	-0.060 (-0.12)	-0.025 (-0.07)
Travailleurs qualifiés * Revenu moyen	1.302*** (3.47)	1.567** (2.48)	0.384 (0.62)	2.443*** (3.17)	0.478 (0.73)	2.010 (0.76)	-1.252 (-1.23)	1.693 (1.52)

Tableau 3 - Estimation du modèle Logit conditionnel (Suite)

	Déménager				Devenir propriétaire			
	Total	1e-2e année	3e-5e année	5e-10e année	Total	1e-2e année	3e-5e année	5e-10e année
Travailleurs qualifiés *								
Proportion des immigrants	0.650*** (6.87)	0.805*** (5.31)	0.331* (1.78)	0.811*** (4.72)	1.013*** (3.26)	1.646* (1.75)	1.085* (1.87)	0.675 (1.46)
Les autres indépendants *								
Densité de population	-0.176** (-2.40)	-0.160 (-1.60)	-0.385* (-1.74)	-0.004 (-0.03)	-0.297 (-0.68)	-0.545 (-0.33)	0.334 (0.34)	-1.020 (-1.40)
Les autres indépendants *								
Proportion des maisons construites après 1971	0.456*** (2.91)	0.556** (2.52)	0.252 (0.73)	0.277 (0.82)	1.448** (2.11)	1.420 (0.83)	3.699*** (2.93)	-0.782 (-0.57)
Les autres indépendants *								
Revenu moyen	0.205 (0.36)	0.338 (0.37)	0.123 (0.13)	0.889 (0.81)	0.254 (0.17)	-3.326 (-0.50)	2.824 (1.33)	-2.440 (-0.71)
Les autres indépendants *								
Proportion des immigrants	0.689*** (4.99)	0.617*** (2.68)	0.586** (2.12)	0.884*** (3.84)	1.535*** (2.96)	5.322** (2.41)	0.622 (0.44)	1.781** (2.15)
Interaction entre la région de naissance du répondant et la proportion de la population originnaire de la même région								
Autres pays d'Afrique	0.103 (0.51)	-0.169 (-0.48)	0.520 (0.62)	0.390** (2.25)	0.089 (0.14)	-0.420 (-0.22)		1.324 (1.47)
Amérique centrale ou du Sud	0.183*** (5.12)	0.282*** (3.39)	0.274** (2.05)	0.200*** (3.04)	0.305** (2.08)	-4.742 (-1.38)	1.047 (1.64)	0.180 (0.81)
Asie de l'Est ou du Sud-Est	0.306*** (3.51)	0.328** (2.07)	0.226 (1.31)	0.416*** (2.81)	0.478* (1.70)	3.214*** (2.99)	-0.120 (-0.22)	0.673* (1.75)
Asie de l'Ouest et Afrique du Nord	0.048 (1.50)	0.067 (1.18)	0.056 (0.75)	0.063 (1.15)	0.127 (0.98)	0.700* (1.77)	-0.069 (-0.23)	0.397** (2.01)
Europe de l'Est	0.942*** (5.18)	1.260*** (5.39)	0.705 (1.25)	0.419 (0.85)	0.684 (1.52)	2.755 (1.22)	0.308 (0.25)	0.466 (0.88)
Europe de l'Ouest ou Etats-Unis	2.095*** (4.02)	1.736** (2.20)	1.854* (1.80)	2.477*** (2.69)	1.771 (1.59)	-1.928 (-0.91)	3.497 (1.49)	1.625 (0.98)
Maximum du log de vraisemblance	-3463.793	-1456.695	-943.086	-1020.294	-598.672	-127.291	-166.031	-273.665
Pseudo R^2	0.155	0.172	0.176	0.146	0.113	0.180	0.193	0.129
Nombre d'observations	41995	18019	11729	12247	6919	1591	2109	3219

Note : Les t de *student* sont indiqués entre parenthèses. *** résultat significatif au seuil 0.01 ; ** résultat significatif au seuil 0.05 ; * résultat significatif au seuil 0.10.

Références bibliographiques

- Aalbers, M.B. et R. Deurloo 2003. "Concentrated and Condemned? Residential Pattern of Immigrants from Industrial and Non-industrial Countries in Amsterdam". *Housing, Theory and Society*, vol. 20, n° 4, pp. 197-208.
- Apparicio, P. 2002. Apport des systèmes d'information géographique à l'étude des HLM dans les quartiers montréalais. Le Mans: Université du Maine.
- Balakrishnan, T.R. et J. Kralt 1987. "Segregation of visible minorities in Montreal, Toronto and Vancouver". In *Ethnic Canada: Identities and Inequalities*. L. Driedger (ed.). Toronto: Copp Clark Pitman, pp. 399-414.
- Bali, R., E.Y. Shin et M. Pouliot 1994. *Canadians on the Move*. Toronto: Statistique Canada/Prentice Hall.
- Blanc, B. 1986. "Problématique de la Localisation des Nouveaux Immigrants à Montréal". *Canadian Ethnic Studies*, vol. XVIII, n° 1, pp. 89-108.
- Blom, S. 1999. "Residential Concentration Among Immigrants in Oslo". *International Migration*, vol. 37, n° 3, pp. 617-641.
- Bonvalet, C. 1991. "La famille et le marché du logement: une logique cachée". In *Jeux de familles*. M. Segalen (ed.). paris: CNRS, pp. 57-77.
- Bonvalet, C., J. Carpenter et P. White 1995. "The Residential Mobility of Ethnic Minorities: A Longitudinal Analysis". *Urban Studies*, vol. 32, n° 1, pp. 87-103.
- Bonvalet, C. et F. Dureau 2000. "Les modes d'habiter: des choix sous contraintes". In *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*. F. Dureau, V. Dupont, E. Lelièvre, J.-P. Lévy et T.

- Lulle (ed.). Paris: Anthropos, pp. 131-153.
- Bourne, L.S. 2000. "Urban Canada in Transition to the Twenty-First Century: Trends, Issues, and Visions". In *Canadian Cities in Transition. The twenty-first century*. P. Filion et T. Bunting (ed.). Don Mills (Ont.): Oxford University Press, pp. 26-51.
- Bunting, T., R.A. Walks et P. Filion 2004. "The Uneven Geography of Housing Affordability Stress in Canadian Metropolitan Areas". *Housing Studies*, vol. 19, n° 3, pp. 361-393.
- Chambon, A.S., D. Hulchanski, R.A. Murdie et C. Teixeira 1997. "Acces to Housing in a Canadian City: Experiences of Three Immigrant Groups". Urban Affairs Association Conference. Toronto.
- Charbonneau, J. et A. Germain 2002. "Les banlieues de l'immigration". *Recherches sociographiques*, vol. XLIII, n° 2, pp. 311-328.
- Clark, W.A.V. et S. Davies Withers 1999. "Changing Jobs and Changing Houses: Mobility Outcomes of Employment Transitions". *Journal of regional science*, vol. 39, n° 4, pp. 653-673.
- Clark, W.A.V. et F.M. Dieleman 1996. *Households and Housing: Choices and Outcomes in the Housing Market*. New Jersey: CUPR Press, Rutgers University.
- Cox, D.R. 1972. "Regression Models and Life Tables (with discussion)". *Journal of Royal Statistical Society*, vol. B34, n° pp. 187-220.
- Dansereau, F. et A.-M. Séguin 1995. *La cohabitation interethnique dans l'habitat social au Québec*. Montréal, INRS-Urbanisation, Société d'Habitation du Québec.
- Dansereau, F., A.-M. Séguin et J. Gaudette 1993. *La cohabitation interethnique dans le logement social*. Montréal, INRS-Urbanisation, Société d'habitation du Québec.
- Dieleman, F.M. 2001. "Modelling residential mobility; a review of recent trends in research". *Journal*

of Housing and the Built Environment, vol. 16, n° pp. 249-265.

Dion, L.K. 1986. "Responses to Perceived Discrimination and Relative Deprivation". In *Relative Deprivation and Social Comparison: The Ontario Symposium (Vol. 4)*. J. M. Olson, C. P. Herman et M. P. Zanna (ed.). Mahwah, NJ: Erlbaum, pp. 249-265.

Dion, L.K. 2001. "Immigrants' Perceptions of Housing Discrimination in Toronto: The Housing New Canadians Project". *Journal of Social Issues*, vol. 57, n° 3, pp. 523-539.

Fong, E. 1996. "A Comparative Perspective on Racial Residential Segregation: American and Canadian Experiences". *The Sociological Quarterly*, vol. 37, n° 2, pp. 199-226.

Fong, E. et M. Gulia 1999. "Differences in Neighborhood Qualities among Racial and Ethnic Groups in Canada". *Sociological Inquiry*, vol. 69, n° 4, pp. 575-598.

Fong, E. et K. Shibuya 2000. "The spatial separation of the poor in Canadian cities". *Demography*, vol. 37, n° 4, pp. pp. 449-459.

Gagnon, J.E. 2002. Ethnicité, religion et lieux de culte. INRS Urbanisation, culture et société.

Garon, M. 1988. *Une expérience de testing de la discrimination raciale dans le logement à Montréal*. Montréal, Commission des droits de la personne du Québec.

Germain, A., J. Archambault, B. Blanc, J. Charbonneau, F. Dansereau et D. Rose 1995. *Cohabitation interethnique et vie de quartier*. Montréal, INRS-Urbanisation, Culture et Société.

Germain, A. et J.E. Gagnon 2004. "L'évolution des attitudes des municipalités dans les dossiers d'aménagement des lieux de culte des minorités ethniques: durcissement discriminatoire ou crise d'adaptation". In *Racisme et discrimination. Permanence et résurgence d'un phénomène inavouable*.

J. Renaud, A. Germain et X. Leloup (ed.). Québec: Les Presses de l'Université Laval, pp. 109-128.

- Germain, A. et D. Rose 2000. *Montreal. The Quest for a Metropolis*. Chichester/Toronto: Wiley.
- Godin, J.-F. 2004. *L'insertion en emploi des travailleurs admis au Québec en vertu de la grille de sélection de 1996*. Québec, Ministère des Relations avec le Citoyen et de l'Immigration.
- Grafmeyer, Y. 1996. "Le rôle de l'entourage dans les mobilités résidentielles". *Courrier du CNRS*, n° 82, pp.
- Greene, R.P. 1997. "Chicago's New Immigrants, Indigenous Poor, and Edge Cities". *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, vol. 551, n° pp. 178-190.
- Haan, M. 2005. *Diminution de l'avantage des immigrants en matière de propriété: analyse du cycle de vie de la baisse de fortunes et de l'évolution de l'accession à la propriété chez les immigrants de Montréal, Toronto et Vancouver, 1981-2001*. Ottawa, Statistique Canada (série Études analytiques).
- Haumont, N. 1996. *La ville: agrégation et ségrégation sociales*. Paris: L'Harmattan.
- Hulchanski, D. 2002. *Housing Policy for Tomorrow's Cities*. Ottawa, Canadien Policy Research Networks/Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques, Discussion Paper F27 Family Network.
- Kalbfleisch, J. et L.R. Prentice 1980. *The Statistical Analysis of Failure Time Data*. New York: Wiley and Sons.
- Langlois, A. et P. Kitchen 2001. "Identifying and Measuring Dimensions of Urban Deprivation in Montreal: An Analysis of the 1996 Census Data". *Urban Studies*, vol. 38, n° 1, pp. 119-139.
- Ledoyen, A. 2004. "Les discours sur la différence et l'accès des minorités au logement". In *Racisme et discrimination. Permanence et résurgence d'un phénomène inavouable*. J. Renaud, A. Germain et X. Leloup (ed.). Québec: Presses de l'Université Laval, pp. 87-106.

- Ledoyen, A., F. Dansereau et A.-M. Séguin 2001. *Le regard des petits propriétaires sur les demandeurs de logement: étude exploratoire sur les perceptions et les attitudes des petits propriétaires envers les clientèles des minorités ethnoculturelles*. Montréal, Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.
- Ley, D. 1999. "Myths and Meanings of Immigration and the Metropolis". *The Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, vol. 43, n° 1, pp. 2-19.
- Linteau, P.-A. 1992. *Histoire de Montréal depuis la Confédération*. Montréal: Boréal.
- Malheiros, J. 2002. "Ethni-cities: Residential Patterns in the Northern European and Mediterranean Metropolises - Implications for Policy Design". *International Journal of Population Geography*, vol. 8, n° pp. 107-134.
- Mc Andrew, M. 2001. *Immigration et diversité à l'école. Le débat québécois dans une perspective comparative*. Montréal: Presses de l'Université de Montréal.
- Morin, R., F. Dansereau et D. Nadeau 1990. *L'habitation sociale. Synthèse de la littérature*. Montréal: INRS-Urbanisation.
- MRCI 1998. "Le MRCI en chiffres... Bulletin statistique trimestriel du ministère des Relations avec les citoyens et de l'Immigration". vol. 2, n° 2, pp.
- Murdie, R.A. 2002. "The Housing Careers of Polish and Somali Newcomers in Toronto's Rental Market". *Housing Studies*, vol. 17, n° 3, pp. 423-443.
- Murdie, R.A. 2003. "Housing Affordability and Toronto's Rental Market: Perspectives from the Housing Careers of Jamaican, Polish and Somali Newcomers". *Housing, Theory and Society*, vol. 20, n° pp. 183-196.

- Murdie, R.A. 2004. "Housing Affordability: Immigrant and Refugee Experiences". In *Finding Room: Options for a Canadian Rental Housing Strategy*. D. Hulchanski et M. Shapcott (ed.). Toronto: CUCS Press, Center for Urban and Community Studies, University of Toronto, pp. 147-158.
- Myles, J. et F. Hou 2003. *Établissement réussi et ségrégation résidentielle parmi les minorités visibles de Toronto*. Ottawa, Statistique Canada (série Études analytiques).
- Owusu, T.Y. 1999. "Residential Patterns and Housing Choices of Ghanaian Immigrants in Toronto, Canada". *Housing Studies*, vol. 14, n° 1, pp. 77-97.
- Özüekren, A.S. et R. van Kempen 2002. "Housing Careers of Minority Ethnic Groups: Experiences, Explanations and Prospects". *Housing Studies*, vol. 17, n° 3, pp. 365-379.
- Pettit, B. 1999. "Cultural Capital and Residential Mobility: A Model of Impersistence in Place". *Poetics*, vol. 26, n° pp. 177-199.
- Ray, B.K. 1998. *A comparative study of immigrant housing, neighbourhoods and social networks in Toronto and Montréal*. Ottawa, CMHC/SCHL.
- Ray, B.K. 1999. "Plural Geographies in Canadian Cities: Interpreting Immigrant Residential Spaces in Toronto and Montreal". *Canadian Journal of Regional Science*, vol. XXII, n° 1/2, pp. 65-86.
- Ray, B.K. et E. Moore 1991. "Access to homeownership among immigrant groups in Canada". *Canadian Review of Sociology and Anthropology/Revue canadienne de sociologie et d'anthropologie*, vol. 28, n° 1, pp. 1-29.
- Renaud, J. et A. Carpentier 1993. "Fluctuations de l'économie et emplois des nouveaux immigrants". Colloque de l'association canadienne des anthropologues et sociologues de langue française. ACFAS. Rimouski.

- Renaud, J., A. Carpentier et R. Lebeau 1997. *Les grands voisinages ethniques dans la région de Montréal en 1991: une nouvelle approche en écologie factorielle*. Québec, Ministère des Relations avec le Citoyen et de l'Immigration.
- Renaud, J., L. Gingras, S. Vachon, C. Blaser, J.-F. Godin et B. Gagné 2001. *Ils sont maintenant d'ici! Les dix premières années au Québec des immigrants admis en 1989*. Québec: Les publications du Québec.
- Renaud, J., V. Piché et L. Gingras 1996. *Immigration et intégration économique à Montréal: le rôle de l'origine nationale*. Groupe de recherche ethnicité et société (working paper).
- Renaud, J., V. Piché et J.-F. Godin 2003. "L'origine nationale et l'insertion économique des immigrants au cours de leurs dix premières années au Québec". *Sociologie et sociétés*, vol. 35, n° 1, pp. 165-184.
- Roncayolo, M. 1990. *La ville et ses territoires*. Paris: Folio Gallimard.
- Skaburskis, A. 1996. "Race and Tenure in Toronto". *Urban Studies*, vol. 33, n° 2, pp. 223-252.
- Smith, H.A. 2004. *The Evolving Relationship between Immigration Settlement and Neighbourhood Disadvantage in Canadian Cities, 1991-2001*. Vancouver, RIIM Working Paper Series No. 04-20.
- StataCorp. 1997. *Stata Reference Manual Release 5.0, Volume 1*. Texas: Stata Press.
- Thibodeau, J.-C. 2003. *Evolution du marché du logement locatif: analyse, effets et perspectives*. Montréal, Société d'Habitation du Québec.
- Van Criekingen, M. et J.-M. Decroly 2003. "Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal". *Urban Studies*, vol. 40, n° 12, pp. 2451-2468.
- van Kempen, R. et A.S. Özüekren 1998. "Ethnic Segregation in Cities: New Forms and Explanations in

a Dynamic World". *Urban Studies*, vol. 35, n° 10, pp. 1631-1656.

van Ommeren, J.N., P. Rietveld et P. Nijkamp 1999. "Job Mobility, Residential Mobility and Commuting: A Search Perspective". *Journal of Urban Economics*, vol. 46, n° pp. 230-253.