



N° 11F0019MIF au catalogue — N° 238

ISSN: 1205-9161

ISBN: 0-662-78800-1

Document de recherche

**Direction des études analytiques
documents de recherche**

Diminution de l'avantage des immigrants en matière de propriété : analyse de cycle de vie de la baisse de fortunes et de l'évolution de l'accès à la propriété chez les immigrants de Montréal, Toronto et Vancouver, 1981-2001

par Michael Haan

Division de l'analyse des entreprises et du marché du travail
24- F, immeuble R.- H.- Coats, Ottawa (Ontario) K1A 0T6

Téléphone: 1 800 263-1136

Toutes les opinions émises par l'auteur de ce document ne reflètent pas nécessairement celles de Statistique Canada.



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

Diminution de l'avantage des immigrants en matière de propriété : analyse de cycle de vie de la baisse de fortunes et de l'évolution de l'accession à la propriété chez les immigrants de Montréal, Toronto et Vancouver, 1981-2001

par Michael Haan

11F0019 n° 238
ISSN : 1205-9161
ISBN : 0-662-78800-1

Division de l'analyse des entreprises et du marché du travail
24-F, immeuble R.-H.-Coats, Ottawa (Ontario) K1A 0T6
Statistique Canada

Comment obtenir d'autres renseignements:

Service national de renseignements: 1 800 263-1136

Renseignements par courriel: infostats@statcan.ca

Février 2005

Le programme de bourses doctorales de Statistique Canada a soutenu ces travaux de recherche de septembre 2003 à mai 2004. L'auteur remercie vivement John Myles et Feng Hou d'avoir examiné les versions antérieures de son étude.

Celle-ci expose les vues de l'auteur, qui ne sont pas nécessairement celles de Statistique Canada.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2005

Tous droits réservés. Il est interdit de reproduire ou de transmettre le contenu de la présente publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, enregistrement sur support magnétique, reproduction électronique, mécanique, photographique ou autre, ou de l'emmagasiner dans un système de recouvrement, sans l'autorisation écrite préalable des Services de concession des droits de licence, Division du marketing, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

Also available in English

Table des matières

1. Introduction	5
2. Carrière et consommateur médian sur le marché de l'habitation.....	6
2.1 Changements liés à l'accession à la propriété dans la population canadienne.....	7
3. Évolution des caractéristiques socioéconomiques de la population immigrante et de la population de souche	8
3.1 Revenu.....	8
3.2 Évolution d'autres caractéristiques du marché du travail.....	10
3.3 Évolution de la scolarité	11
4. Évolution de la composition de la famille, 1981-2001	12
5. Évolution de l'immigration récente.....	13
6. Évolution des choix d'établissement.....	14
7. Hypothèses	15
7.1 Évolution dans le temps de la carrière sur le marché de l'habitation.....	15
8. Données et méthodes.....	16
8.1 Données.....	16
8.2 Variables.....	16
8.3 Technique d'analyse.....	18
9. Résultats.....	20
9.1 Les choix d'établissement expliquent-ils la diminution de l'avantage des immigrants?	22
9.2 Dans quelle mesure l'évolution des caractéristiques socioéconomiques se répercute-t-elle sur le marché de l'habitation?.....	22
9.3 Rôle des différences d'évolution de la composition de la famille	23
9.4 L'évolution de l'« immigration récente » a diminué l'avantage des immigrants	24
10. Partie inexpliquée de la carrière sur le marché de l'habitation selon les périodes et les types de familles	24
10.1 Évolution de la carrière sur le marché de l'habitation au Canada.....	27
11. Examen.....	28
12. Conclusion.....	29
Bibliographie.....	31

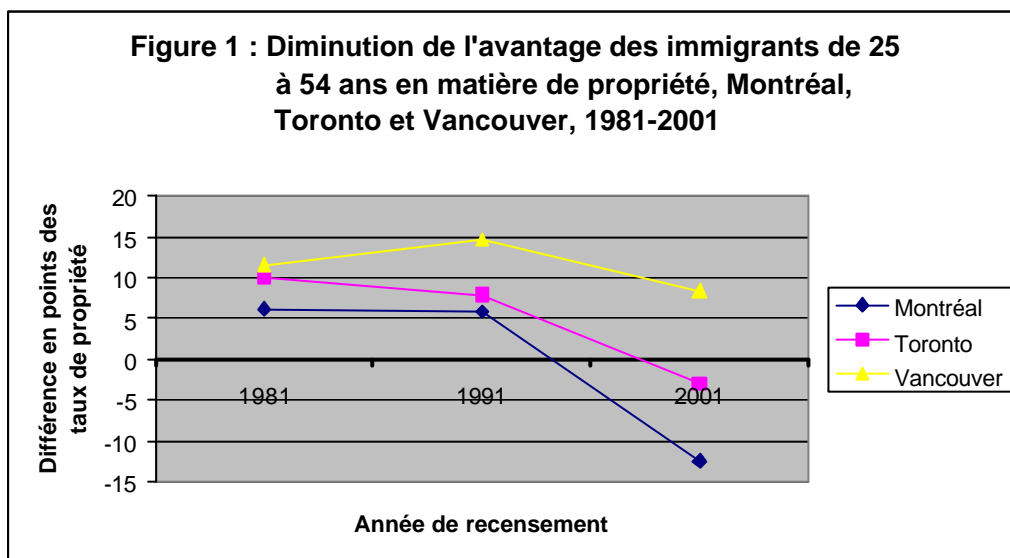
Résumé

Par le passé, les familles d'immigrants en âge de travailler dans les grandes agglomérations urbaines du Canada présentaient des taux de propriété de l'habitation supérieurs à ceux de la population de souche. Ces 20 dernières années cependant, l'avantage est passé à la population de souche à cause tant d'une baisse des taux d'immigration que d'une hausse des taux de propriété chez les Canadiens nés au pays. Mon propos sera d'évaluer l'efficacité des modèles standard des choix de consommation avec des indicateurs comme ceux de l'âge, du revenu, de la scolarité et du type de familles et avec plusieurs caractéristiques des immigrants comme éléments d'explication de cette évolution. Je constaterai que le modèle standard explique presque entièrement l'avantage dont jouissaient les immigrants en matière de propriété en 1981, ainsi que la montée des taux de propriété au fil des ans dans la population de souche. Le modèle standard explique toutefois le tiers seulement en gros de l'évolution des taux de 1981 à 2001 dans la population immigrante même après prise en compte de la baisse bien connue des fortunes économiques des immigrants. J'examinerai certaines des conséquences de cette sous-explication et ferai plusieurs recommandations de recherches complémentaires.

Mots clés : accession à la propriété, immigration, carrière sur le marché de l'habitation.

1. Introduction

Par le passé, les immigrants des trois premières RMR canadiennes en importance ont présenté des taux de propriété (de l'habitation) supérieurs à ceux de la population de souche (figure 1). D'après les données de recensement, 52 %, 65 % et 70 % de toutes les familles d'immigrants en âge de travailler qui demeuraient respectivement à Montréal, à Toronto et à Vancouver étaient propriétaires de leur habitation en 1981 comparativement à 46 %, 55 % et 58 % seulement des familles non issues de l'immigration dans ces trois RMR. En 2001, les immigrants jouissaient toujours d'un avantage sur ce plan à Vancouver (64 % contre 55 %), mais celui-ci avait disparu tant à Montréal (42 % contre 54 %) qu'à Toronto (61 % contre 64 %).



Note : L'unité d'analyse est la famille économique. Sont exclus de ce fichier les résidents non permanents, les occupants de logements collectifs et les immigrants arrivés l'année de recensement ou l'année précédente.
Source : fichier créé par l'auteur sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

L'accession à la propriété joue un rôle fondamental dans le bien-être socioéconomique des familles (Rosenbaum, 1996). C'est là un aspect de la stratification sociale (Alba et Logan, 1992) et une indication des inégalités de l'avenir (Charles et Hurst, 2002)¹. On peut donc largement y voir un grand indicateur des perspectives de vie des familles immigrantes dans leur pays d'accueil. On vise par là la capacité économique d'assumer le coût d'un achat important, tout en trouvant un quartier et une collectivité et en découvrant à la fin un pays où on a intérêt à s'établir et à investir. C'est ainsi que le recul observé récemment dans la population immigrante pourrait avoir des conséquences qui dépassent les inégalités présentes.

1. On trouvera dans Rohe, McCarthy et VanZandt (2001) un examen critique de certains des avantages de la propriété.

Notre propos sera de cerner les facteurs socioéconomiques et démographiques de ce recul². En nous reportant aux fichiers-échantillons (à 20 %) des familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001³, nous relevons des caractéristiques de composition qui expliquent en partie, mais non en totalité, la diminution de l'avantage des immigrants; dans le cas de la population de souche, c'est l'évolution des « carrières » sur le marché de l'habitation qui explique les progrès constatés. La baisse de fortunes des immigrants dans le domaine de l'habitation demeure inexpliquée en majeure partie. Pour une mise en contexte qui fera mieux comprendre ces tendances, nous définissons en détail les notions parallèles de « carrière sur le marché de l'habitation » et de « consommateur médian sur le marché de l'habitation » et illustrons le tout par certaines statistiques descriptives. Nous donnons ensuite plusieurs raisons de croire qu'il y a eu évolution récente des « carrières résidentielles », puis posons quatre hypothèses au sujet des différences d'incidence des variations de composition sur les taux de propriété respectifs de la population immigrante et de la population de souche. Il s'agira enfin de vérifier ces hypothèses, la possibilité d'une interaction dans le temps et les conséquences des deux ensembles de résultats.

2. Carrière et consommateur médian sur le marché de l'habitation

Une bonne partie de la recherche sur l'habitation repose sur un modèle microéconomique de choix de consommation où le citoyen moyen ou le « consommateur médian sur le marché de l'habitation » prend des décisions en fonction de ses besoins et de ses préférences et compte tenu aussi de ses moyens financiers (Alba et Logan, 1992; Flippen, 2001). Comme ces décisions se prennent les unes à la suite des autres et dépendent des circonstances de vie, les gens auront une carrière sur le marché de l'habitation, un peu comme ils en ont une sur le marché du travail et dans le milieu familial (Mulder, 1993). Comme ces autres carrières, la « carrière résidentielle » relève dans une large mesure d'une analyse de cycle de vie qui voit dans le déroulement de la vie une suite de changements d'état qui agissent sur les besoins et modifient les préférences. Idéalement, la carrière résidentielle fondamentale, selon ce qu'en ont dit Foote et coll. (1960) et ce qui en a été repris par Murdie et coll. (1999), comporterait au moins les étapes suivantes : (1) période avant la progéniture; (2) période des naissances; (3) période d'éducation et d'émancipation de la progéniture; (4) période après la progéniture; (5) dernière période de la vie⁴.

2. Dans tout notre exposé, nous parlerons, par effet de style et par souci de concision, de recul des immigrants sur le marché de l'habitation à propos de l'évolution des écarts de taux de propriété, bien que, en réalité, l'évolution des conditions relatives de la population de souche et de la population immigrante tiennent autant à une augmentation chez les Canadiens nés au pays qu'à une diminution chez les immigrants.

3. Les familles économiques sont ici représentées par leurs membres au revenu le plus élevé. Sont exclus de notre étude les pensionnaires d'établissement et les occupants de logements collectifs, ainsi que les gens qui ont immigré soit l'année de recensement soit l'année précédente (car il est improbable qu'ils aient reçu le revenu de toute une année).

4. En 1960 qui est l'année où Foote et coll. ont introduit la notion de consommateur médian sur le marché de l'habitation, il s'agissait d'un homme et d'une femme nés au Canada, ayant respectivement 23 et 20 ans à leur mariage et comptant deux ou trois enfants nés lorsque le mari avait de 25 à 30 ans (Foote et coll., 1960, p. 97).

Dans la période avant la progéniture, les gens sont normalement dans leur jeunesse; ils ont peu de placements de longue durée et doivent faire face à des perspectives de plus grande précarité de l'emploi. Leurs habitudes de consommation seront donc empreintes de « prudence » devant les incertitudes de l'avenir en matière de revenu (Nagatani, 1972). À ce stade de leur vie, ils demeurent soit au foyer familial soit en logement locatif. À mesure que se stabilisent le revenu et l'emploi, les gens—et peut-être la famille déjà—se mettent à penser plus sérieusement à l'habitation et y voient non seulement un bien de consommation, mais aussi un moyen d'investissement, ce qui les rend plus réceptifs à l'idée d'accéder à la propriété. Les familles verront plusieurs fois leurs préférences évoluer dans cet enchaînement des étapes de la carrière résidentielle, mais elles ne retourneront sans doute pas en logement locatif avant la dernière période de la vie où, souvent, elles doivent renoncer à la valeur nette de leur habitation pour recevoir des soins permanents⁵.

Cette typologie n'est pas expressément conçue pour une description de l'*immigrant* comme consommateur médian sur le marché de l'habitation, mais c'est une logique qui lui est assez directement applicable une fois qu'il a vaincu les obstacles de l'intégration à sa nouvelle société. Ce portrait grossier de la carrière résidentielle que nous venons de tracer peut donc se concevoir comme l'image de l'immigrant après son assimilation; pour la population immigrante comme pour la population de souche, les caractéristiques démographiques et socioéconomiques courantes qui déterminent où les gens en sont dans leur carrière sur le marché de l'habitation (âge, composition de la famille, naissances et caractéristiques du marché du travail) devraient être les grands facteurs qui influent sur la propension à l'accession à la propriété. Chez les immigrants, la durée du séjour au pays et l'acquisition d'une compétence dans les langues officielles du pays auront aussi une incidence sur les tendances de la propriété de l'habitation.

2.1 Changements liés à l'accession à la propriété dans la population canadienne

Selon la description que nous avons donnée, il faut que, dans une carrière normale sur le marché de l'habitation, les gens quittent le foyer familial, se marient, aient des enfants, s'assurent un emploi stable et finissent par se trouver dans un établissement de soins en permanence ou une partie du temps. De tels événements jalonnent toujours la vie d'une partie des Canadiens, mais beaucoup de gens présentent aujourd'hui une feuille de route plus diversifiée, d'où l'impression que des notions générales comme celles de consommateur médian et de carrière sur le marché de l'habitation accusent quelque peu leurs limites comme modèles idéaux et peuvent de moins en moins servir à faire comprendre les expériences qui ont lieu sur ce marché dans la société canadienne contemporaine.

Cette diversification a de nombreuses causes. Premièrement, le marché du travail ayant évolué, tant les immigrants (Baker et Benjamin, 1994; Frenette et Morissette, 2003) que les jeunes adultes (Heisz,

5. C'est manifestement là une évocation grossière de la carrière sur le marché de l'habitation. On a vivement critiqué cette version du modèle pour sa myopie quant à l'habitation sous son seul aspect de bien d'investissement. Nous la présentons uniquement ici comme un modèle de base de la consommation sur le marché de l'habitation. Nous nous attendons à ce que la réalité s'écarte de ce modèle. Nous faisons valoir que les écarts sont de plus en plus fréquents et que le modèle du consommateur médian sur le marché de l'habitation vaut pour de moins en moins d'éléments de la population.

Jackson et Picot, 2002; Picot et Myles, 1996) ont vu leur revenu s'enfoncer et leurs perspectives d'emploi s'assombrir ces dernières années. Deuxièmement, le recul de la vie de famille (Ravanera, Rajulton et Burch, 1998) a ébranlé le monopole du mariage comme incarnation de la vie de couple et institution sociale souhaitable (Hughes, 2003). Troisièmement, comme chaque RMR a son marché de l'habitation propre, l'évolution de la répartition de sa population entre immigrants et gens nés au Canada pourrait venir modifier les taux relatifs de propriété. Disons enfin que, comme les taux d'immigration ont été élevés dans les années 1990, on compte aujourd'hui plus de nouveaux venus de l'étranger et que l'avantage des immigrants pourrait s'expliquer par l'évolution de l'« immigration récente ».

Année	Pop. de souche	Pop. imm.
1981	51,0 %	62,9 %
1991	52,3 %	61,4 %
2001	58,6 %	57,9 %

Somme toute, ce nouveau contexte semble aider la population de souche à accéder à la propriété, tout en nuisant à la population immigrante sur le même plan (tableau 1). En 1981, les immigrants ont présenté des taux de propriété bien supérieurs à ceux des gens nés au Canada, mais pour rapidement perdre cet avantage par la suite, si bien que, en 2001, il était plus juste d'évoquer un désavantage pour la population immigrante en matière d'habitation. Le tableau 1 indique que cette évolution peut à la fois s'expliquer par une augmentation des taux de propriété dans la population de souche et une diminution dans la population immigrante. Nous allons décrire plus en détail la quadruple origine possible de cette évolution de la carrière sur le marché de l'habitation, le but étant chaque fois de cerner les causes du recul de la population immigrante dans ce domaine.

Source : recensements canadiens de 1981-2001.

En 1981, les immigrants ont présenté des taux de propriété bien supérieurs à ceux des gens nés au Canada, mais pour rapidement perdre cet avantage par la suite, si bien que, en 2001, il était plus juste d'évoquer un désavantage pour la population immigrante en matière d'habitation. Le tableau 1 indique que cette évolution peut à la fois s'expliquer par une augmentation des taux de propriété dans la population de souche et une diminution dans la population immigrante. Nous allons décrire plus en détail la quadruple origine possible de cette évolution de la carrière sur le marché de l'habitation, le but étant chaque fois de cerner les causes du recul de la population immigrante dans ce domaine.

3. Évolution des caractéristiques socioéconomiques de la population immigrante et de la population de souche

3.1 Revenu

Comme l'accès à la propriété est nécessairement fonction du revenu (Miron, 1988), la capacité des familles à accéder à la propriété au rythme de celles qui les ont précédées dépend au plus haut point d'un degré comparable de réussite sur le marché du travail.

Âge	Population de souche			Population immigrante		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
25-34	33 729 \$	35 388 \$	36 161 \$	30 880 \$	29 209 \$	28 208 \$
35-44	34 606 \$	37 609 \$	39 054 \$	31 508 \$	32 119 \$	28 212 \$
45-54	38 083 \$	42 096 \$	42 759 \$	35 201 \$	37 575 \$	34 161 \$
45-54 - 25-34 ans	4 354 \$	6 708 \$	6 598 \$	4 320 \$	8 366 \$	5 953 \$

Note : L'âge est celui du membre de la famille économique ayant le revenu le plus élevé. Tous les chiffres sont en équivalence « membres adultes » et en déflation (dollars de 2000).

Source : fichiers sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Selon l'hypothèse du revenu comme variable substitutive de la réussite sur le marché du travail, le tableau 2 ci-dessus indique que, par rapport à leurs aînés, tant les immigrants que les gens nés au Canada d'un jeune âge ont vu leur situation progressivement empirer. En 1981, les 25 à 34 ans dans la population immigrante et la population de souche gagnaient environ 4300 \$ de moins (en équivalence

« membres adultes » et en dollars de 2000) que les 45 à 54 ans. L'écart s'est accru dans les années 1980 pour ensuite décroître. C'est ainsi que, en 2001, la différence de revenu entre les deux tranches d'âge s'établissait respectivement à 6 600 \$ et à 6 000 \$ pour les gens nés au Canada et les immigrants. Le fossé se serait donc respectivement creusé de 2 200 \$ et 1 600 \$ environ.

À cette plus grande divergence devrait correspondre un plus grand écart des taux de propriété. C'est pourtant presque une absence de changement que l'on constate (tableau 3). En 1981, les 45 à 54 ans avaient des taux de propriété de 23 (population de souche) et 27 (population immigrante) points supérieurs à ceux des 25 à 34 ans. En 2001, les différences étaient presque les mêmes, d'où l'implication que, malgré des baisses de revenu, les jeunes générations d'acheteurs sur le marché de l'habitation des trois RMR ont pu rester à la hauteur de leurs aînés.

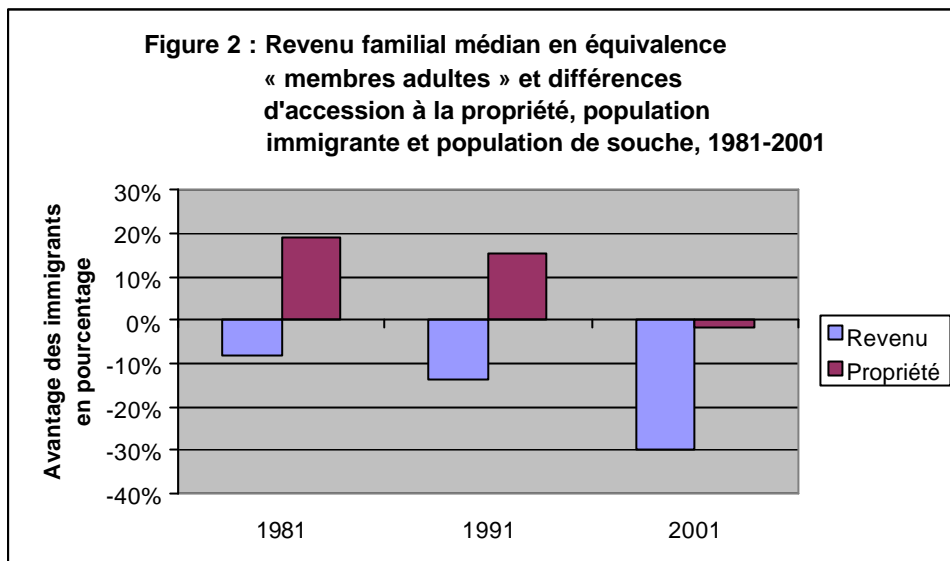
Âge	Population de souche			Population immigrante		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
25-34	38,9 %	40,6 %	43,9 %	47,8 %	42,6 %	42,6 %
35-44	59,9 %	58,4 %	63,6 %	67,3 %	64,2 %	56,5 %
45-54	61,4 %	64,3 %	66,9 %	74,9 %	73,6 %	69,5 %

Note : L'âge est celui du membre de la famille économique ayant le revenu le plus élevé. Les différences s'expriment en points.

Source : fichiers sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Le tableau est différent si on compare la population immigrante à la population de souche. À l'instar des jeunes générations, chacun des contingents d'immigrants qui se sont succédé gagnait moins que celui qui le précédait, mais à la différence des jeunes, les taux relatifs de propriété étaient aussi en décroissance (figure 2)⁶. En 1981 déjà, les immigrants présentaient un revenu de près de 10 % inférieur à celui des gens nés au Canada, mais leurs taux de propriété étaient, eux, bien supérieurs (voir Ray et Moore (1991) ou Teixeira (1995) pour un certain nombre d'explications des hauts taux de propriété de certains contingents antérieurs d'immigrants). Dans les 20 ans qui ont suivi, non seulement l'écart de revenu s'est accru, mais l'avantage s'est évanoui en matière d'accession à la propriété.

6. Pour un examen plus détaillé, voir Baker et Benjamin (1994), Frenette et Morissette (2003) ou McDonald et Worswick (1998).



Note : Le revenu est en équivalence « membres adultes »; sont exclus les immigrants arrivés au Canada l'année de recensement ou l'année précédente.

Source : fichier créé par l'auteur sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001 en fonction des chefs de famille de 25 à 54 ans.

Vu les tendances décrites du revenu et de la propriété, on peut s'attendre, dans l'analyse à plusieurs variables que nous allons présenter, à ce que le revenu soit largement à l'origine du recul de la population immigrante sur le plan de l'accession à la propriété, mais ce n'est sûrement pas là la cause entière du phénomène, puisque les jeunes ont vu leur revenu diminuer sans que baissent pour autant leurs taux de propriété.

3.2 Évolution d'autres caractéristiques du marché du travail

La capacité de réunir la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une maison et d'acquitter à long terme les charges qu'impose la propriété dépend non seulement du revenu du moment, mais aussi de la possibilité de conserver (ou de hausser) ce revenu à terme. Ce sont des aspects difficiles à jauger avec des données transversales, mais il y a au moins un indicateur, celui du nombre de membres de la famille économique qui gagnent un revenu à plein temps, qui permet d'évaluer la stabilité du revenu. Dans les ménages à soutien unique, la sécurité financière repose entièrement sur l'énergie d'une seule personne, alors que, dans les ménages à soutiens multiples, on dépendra moins d'une source unique de revenu et s'exposera donc moins aussi à une perte totale du revenu familial, d'où sans doute un moindre risque en matière de crédit.

Année	Pop. de souche	Pop. immigrante
1981	1,30	1,49
1991	1,30	1,43
2001	1,36	1,37

Note : Il s'agit seulement des familles économiques comptant plusieurs membres adultes.

Source : fichiers sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Si tel est bien le cas, les immigrants ont joui d'un avantage jusque dans les années 1990 (tableau 4), après quoi cet avantage aurait diminué et, en 2001, les ménages issus de l'immigration et les « ménages de souche » auraient atteint la parité en matière de soutien économique. Les différences pourraient en partie tenir à ce qui a été décrit comme le mouvement de «précarisation», c'est-à-dire au recul de l'emploi stable à plein temps sur le marché du travail (Vosko, Zukewich et Cranford, 2003) qui, a-t-on constaté ailleurs, a une incidence disproportionnée sur les minorités visibles et la masse des immigrants récents (ibid.). Ainsi, la montée de la précarité d'emploi, qui se définit comme une régression des revenus et une perte d'importance relative des travailleurs à plein temps au revenu élevé, devrait nuire tant à l'assurance avec laquelle les immigrants peuvent prendre des engagements financiers à long terme qu'à la disposition des prêteurs hypothécaires à leur verser les fonds dont ils ont besoin, d'où un fléchissement des taux de propriété de la population immigrante.

3.3 Évolution de la scolarité

Un autre changement d'ordre socioéconomique qui influe sur la « carrière résidentielle » dans la population canadienne est la place de plus en plus grande que tient la scolarité tertiaire dans la vie des gens (tableau 5). En 1981, seulement 21 % de la population de souche et une proportion analogue de la population immigrante de 25 à 34 ans étaient titulaires d'un grade universitaire. Les taux d'obtention de grades sont encore moindres dans les cohortes plus âgées, s'établissant respectivement à 19 % et à 12 %. Depuis 20 ans, la scolarisation fait de constants progrès et, en 2001, le tiers des jeunes adultes nés au Canada et 35 % des jeunes immigrants au revenu élevé étaient titulaires d'un baccalauréat ou d'un grade supérieur.

Âge	1981			1991			2001		
	Pop. de souche	Pop. imm.	Diff.	Pop. de souche	Pop. imm.	Diff.	Pop. de souche	Pop. imm.	Diff.
25-34									
<i>Moins que les études secondaires</i>	20 %	23 %	3	17 %	21 %	4	11 %	14 %	3
<i>Études secondaires</i>	16 %	10 %	-6	14 %	13 %	-1	9 %	10 %	0
<i>Études postsecondaires</i>	43 %	46 %	2	46 %	44 %	-2	47 %	41 %	-6
<i>Baccalauréat ou grade supérieur</i>	21 %	21 %	0	23 %	22 %	-1	33 %	35 %	2
35-44									
<i>Moins que les études secondaires</i>	29 %	31 %	1	18 %	22 %	3	14 %	17 %	3
<i>Études secondaires</i>	14 %	7 %	-7	15 %	11 %	-4	14 %	12 %	-2
<i>Études postsecondaires</i>	38 %	43 %	4	42 %	42 %	0	46 %	41 %	-5
<i>Baccalauréat ou grade supérieur</i>	19 %	19 %	1	24 %	25 %	1	26 %	30 %	4
45-54									
<i>Moins que les études secondaires</i>	44 %	42 %	-1	28 %	29 %	1	16 %	19 %	3
<i>Études secondaires</i>	12 %	7 %	-5	15 %	10 %	-6	16 %	12 %	-5
<i>Études postsecondaires</i>	32 %	39 %	6	37 %	40 %	3	41 %	40 %	-1
<i>Baccalauréat ou grade supérieur</i>	12 %	12 %	0	20 %	22 %	2	27 %	29 %	2

Source : fichier créé par l'auteur sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001; les chiffres visent les gens au revenu le plus élevé; nous ne disposons pas de données comparables pour 1971.

La montée de la scolarité est susceptible pour plusieurs raisons de venir modifier les carrières sur le marché de l'habitation. D'abord, les gens seront moins enclins à acheter une maison tant qu'ils seront aux études à cause tant des besoins de mobilité que des contraintes de budget. Cela ne transforme

peut-être pas le rapport entre scolarité et revenu, mais les tendances de consommation selon l'âge sur le marché de l'habitation s'en trouveront probablement changées. Comme les jeunes étudient plus longtemps, un résultat presque inévitable est le report de l'achat d'une maison.

Une fois les études terminées cependant, les diplômés d'université ont un capital humain plus riche et devraient plus facilement obtenir un prêt hypothécaire et faire rapidement leur «rattrapage». Étant un des indicateurs par excellence du capital humain, la scolarité détermine tant le potentiel que la stabilité en matière de revenu, ce qui, là encore, devrait élever les taux de propriété. À égalité de rétribution de la scolarité et d'évaluation des titres scolaires⁷, il y a tout lieu de croire que la population immigrante et la population de souche tireront parti de la montée de la scolarité, les deux ayant fait des progrès dans ce domaine.

4. Évolution de la composition de la famille, 1981-2001

Outre les facteurs professionnels (marché du travail) d'accession à la propriété que nous venons d'évoquer, un facteur qui entre en jeu dans la diminution de l'avantage des immigrants sur le plan de l'accession à la propriété est celui de l'évolution de la nature et de la durée des liens de couple au Canada. Au cœur même du tableau grossier des carrières résidentielles que nous avons brossé, il y a la situation de famille; comme les gens sont bien plus susceptibles aujourd'hui de se marier plus tard ou de renoncer au mariage (Statistique Canada, 2003), de vivre en union de fait (Statistique Canada, 2000) ou d'assister à la dissolution des liens matrimoniaux (Beaujot, 1991), il est probable que la transformation des liens de couple vienne changer les carrières sur le marché de l'habitation.

Type de familles	1981			1991			2001		
	Pop. de souche	Pop. imm.	Diff.	Pop. de souche	Pop. imm.	Diff.	Pop. de souche	Pop. imm.	Diff.
Couple marié avec enfants*	40 %	55 %	-15,0	34 %	48 %	-14,0	32 %	45 %	-13,2
Couple marié sans enfants*	22 %	18 %	4,0	23 %	20 %	3,0	22 %	20 %	2,3
Père ou mère seul	9 %	7 %	2,0	9 %	9 %	0,0	10 %	12 %	-1,1
Personne seule	19 %	13 %	6,0	22 %	12 %	10,0	24 %	13 %	11,4
Non-membre d'une famille**	7 %	5 %	2,0	9 %	7 %	2,0	7 %	6 %	1,2

* Comprend les couples en union de fait.

** Il s'agit des gens qui ne font pas partie d'une famille de recensement mais d'une famille économique (cousins, grands-parents, pensionnaires, chambreurs, salariés, etc.).

Source : fichier créé par l'auteur sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Comme on peut le voir au tableau 6 ci-dessus, la proportion de la population ayant les liens de couple du consommateur médian sur le marché de l'habitation a considérablement diminué, plus particulièrement chez les gens nés au Canada. Si nous comparons la population immigrante à la population de souche, l'immigrant de 1981 paraissait mieux répondre à la définition de ce consommateur médian, puisque les ménages d'immigrants étaient proportionnellement bien plus

7. Ce n'est peut-être pas là une hypothèse acceptable, puisque la reconnaissance des titres scolaires pose de plus en plus un problème dans le cas des immigrants (Reitz, 2003).

nombreux à comprendre des adultes mariés avec enfants (c'est le type de familles qui se trouvera probablement à l'étape de la propriété dans sa carrière résidentielle). Depuis 1981, on a pu observer un certain nombre de changements. Mentionnons d'abord que, dans la population de souche, la proportion de personnes seules s'est accrue de cinq points, que le nombre de familles avec enfants a décliné de huit points et que la proportion de pères et de mères seuls a augmenté d'un point. Ce sont autant de facteurs qui devraient abaisser les taux de propriété, chacun correspondant à une perte de caractéristiques du consommateur résidentiel médian.

Dans la population immigrante, on a constaté par ailleurs que la proportion de ménages formés d'adultes seuls a été stable, que le pourcentage de familles monoparentales a presque doublé et que le pourcentage de familles formées de gens mariés ayant des enfants a diminué de 10 points. Les immigrants ressemblent toujours de plus près au consommateur médian du marché de l'habitation, et on peut donc prévoir que, par rapport aux gens nés au Canada, leur situation de famille les préservera dans une certaine mesure d'un fléchissement encore plus grand des taux de propriété en raison d'une baisse de fortunes sur le marché du travail.

5. *Évolution de l'immigration récente*

Comme en conviennent la plupart des observateurs contemporains de l'intégration des immigrants, les gens récemment issus de l'immigration devraient éprouver de la difficulté au début à s'intégrer à la société canadienne, se heurtant à des différences culturelles, à l'obstacle de la langue et à d'autres contraintes. Ces entraves ne devraient toutefois exister qu'un temps et, au fil des ans, les immigrants devraient de plus en plus faire leurs avantages dont jouit la population de souche. Sur le plan de l'accession à la propriété, ils connaîtront initialement de faibles taux de propriété, mais leur situation s'améliorant, ils devraient venir grossir les rangs des propriétaires. Ainsi, la connaissance d'une langue officielle du pays et la durée du séjour au Canada devraient être l'une et l'autre de bonnes variables de prévision de l'accession à la propriété; si on constate aujourd'hui que les immigrants récents sont proportionnellement plus nombreux, la diminution de l'avantage de la population immigrante en matière de propriété pourrait s'expliquer par une évolution nette de l'immigration récente.

Nombre d'années au Canada	1981	1991	2001
2 à 5	8,5 %	15,3 %	15,8 %
6 à 10	21,3 %	11,3 %	20,7 %
11 à 15	23,1 %	13,6 %	17,0 %
15 à 20	11,8 %	19,8 %	9,2 %
20 et plus	35,4 %	40,0 %	37,3 %
Moyenne	16,6	18,0	17,3

Source : fichiers sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Le tableau 7 indique que tel est le cas. En 2001, plus du tiers des gens issus de l'immigration dans les trois premières RMR en importance au pays se trouvaient au Canada depuis dix ans au plus. C'est là une proportion supérieure à celle de toute autre année, d'où un effet de surestimation du recul de la population immigrante sur le plan de l'accession à la propriété. Que les immigrants aient perdu leur

avantage en matière de propriété a peut-être donc tout d'un phénomène temporaire et, si les durées de séjour devaient augmenter, la population immigrante pourrait reprendre cet avantage.

6. Évolution des choix d'établissement

Comme chaque RMR a un marché de l'habitation qui lui est caractéristique (attitudes à l'égard de l'habitation en propriété et en location, âge, qualité et disponibilité de logements), les taux de propriété varient amplement selon les RMR. À Montréal par exemple, on a depuis longtemps une population de locataires (Choko, 1987), et des taux de propriété bien inférieurs à ceux des deux autres RMR considérées (tableau 8).

	1981	1991	2001
Montréal	47,0 %	50,5 %	52,1 %
Toronto	59,8 %	58,8 %	63,2 %
Vancouver	62,4 %	56,6 %	58,9 %

Source : fichier créé par l'auteur sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Vu ces différences entre RMR, l'évolution des choix d'établissement des immigrants et des gens nés au Canada modifiera sans doute les taux relatifs de propriété et pourrait en partie expliquer la diminution de l'avantage des immigrants en matière d'accession à la propriété.

	1981			1991			2001		
	Pop. de souche	Pop. imm.	Ensemble	Pop. de souche	Pop. imm.	Ensemble	Pop. de souche	Pop. imm.	Ensemble
Montréal	49 %	24 %	40 %	46 %	21 %	38 %	45 %	19 %	36 %
Toronto	33 %	58 %	42 %	35 %	61 %	43 %	36 %	60 %	44 %
Vancouver	18 %	18 %	18 %	19 %	18 %	19 %	19 %	21 %	20 %

Source : fichier créé par l'auteur sur les familles économiques des recensements canadiens de 1981-2001.

Comme on peut le voir au tableau 9 ci-dessus, la population de Montréal a décliné au fil des ans en proportion de la population des trois RMR, passant de 40 % en 1981 à 36 % seulement en 2001; les RMR de Toronto et de Vancouver se sont approprié la différence à parts égales. La perte démographique à Montréal a été presque la même dans la population immigrante que dans la population de souche (baisses respectives de 5 et 4 points). Ce délaissement de Montréal était plus prononcé au sein de l'immigration plus récente (moins de 10 ans), c'est-à-dire dans le groupe qui est peut-être le moins susceptible d'avoir accumulé un avoir net au Canada sur le marché de l'habitation (tableau 8). L'apport net de l'immigration a relativement été stable à Toronto (environ 60 % des apports récents des trois RMR), mais à Montréal l'apport migratoire a décliné et Vancouver a largement fait le gain démographique correspondant. Tout comme l'évolution de la composition de la famille, celle de la répartition entre RMR devrait donc encore plus préserver les immigrants d'un plus grand recul.

RMR	1981	1991	2001
Montréal	22,6	20,7	17,8
Toronto	58,9	62,3	59,0
Vancouver	18,5	17,0	23,2

7. Hypothèses

Plusieurs hypothèses au sujet du recul de la population immigrante sur le plan de l'accèsion à la propriété se dégagent de ce qui précède. D'abord, il paraît probable que la baisse de fortunes des immigrants sur le marché du travail (figure 2) aussi bien que l'évolution de l'immigration récente (tableau 7) entraînent les taux de propriété vers le bas pour cette population. D'autres facteurs peuvent faire contrepoids à ce double mouvement dans une certaine mesure, qu'il s'agisse du délaissement par les immigrants de Montréal et de sa population de locataires (tableaux 9 et 10) ou d'une composition de la famille qui est toujours relativement plus proche de la structure familiale caractéristique du consommateur médian du marché de l'habitation (tableau 6). Des données déjà présentées, nous tirons les quatre hypothèses suivantes :

1. L'évolution des choix d'établissement dans les RMR des immigrants et des gens nés au Canada, et notamment le délaissement relatif de Montréal par la population immigrante (surtout la population récemment issue de l'immigration), atténueront toute accentuation possible du recul des immigrants en matière de propriété.
2. L'appauvrissement économique (revenu, nombre de soutiens de famille, travail à plein temps et fréquence du chômage) des immigrants récents nuit à leur capacité d'acheter une maison.
3. Dans le sens même de la carrière habituelle sur le marché de l'habitation, une plus grande proportion de familles d'immigrants devraient vouloir accéder à la propriété, puisque ces familles seront plus souvent formées de couples mariés avec enfants que celles de la population de souche, ce qui devrait prévenir un plus grand recul.
4. Comme il y avait en proportion plus de gens récemment issus de l'immigration en 2001, cette évolution de l'immigration récente vient réduire les taux de propriété dans la population immigrante.

7.1 Évolution dans le temps de la carrière sur le marché de l'habitation

Les hypothèses que nous venons de poser impliquent l'historicité, c'est-à-dire une même incidence dans le temps des caractéristiques de composition sur les taux de propriété. C'est sans doute là faire montre de naïveté, car les nombreux changements de culture et de structure qu'a connus le Canada dans la période 1981-2001 ont probablement aussi modifié la structure d'incitation à l'accèsion à la propriété. Si tel est le cas, le «répertoire» des caractéristiques sociales, économiques et démographiques des gens déterminera des tendances différentes d'accèsion à la propriété dans le temps sous l'angle tant des préférences que de l'accessibilité. La puissance explicative des divers facteurs pourrait donc être elle aussi en évolution, d'où l'implication d'une interaction possible du facteur temps et de nos groupes de variables explicatives. Pour vérifier l'existence d'un tel effet, nous mettrons les grandes variables en interaction avec le temps et formerons un jeu de modèles.

8. Données et méthodes

8.1 Données

Dans le reste de notre exposé, nous prendrons un extrait à 20 % d'un échantillon de regroupement de données pour le début (1981) et la fin (2001) de la période de diminution de l'avantage de la population immigrante sur le plan de l'accession à la propriété. Dans tous les cas, notre unité d'analyse sera la famille économique, qui se définit comme une personne seule ou l'union de deux personnes et plus habitant le même logement et liées par le sang, le mariage, la cohabitation en union de fait ou l'adoption. L'analyse se limite aux résidents permanents du Canada qui ont récemment déménagé, qui ne demeurent ni en établissement, ni en logement collectif, ni en hébergement militaire et dont le principal soutien est âgé de 25 à 54 ans. Dans toutes les analyses, les caractéristiques (année d'arrivée, variables socio-démographiques, etc.) des personnes au revenu le plus élevé représentent celles des familles.

8.2 Variables

Les modèles de vérification de nos hypothèses sont des modèles économiques plutôt standard des choix de consommation et tiennent notamment compte des caractéristiques de cycle de vie, des indicateurs des RMR, des variables socioéconomiques et des caractéristiques d'immigration. Dans la catégorie des *indicateurs de cycle de vie*, on retrouve les données de démographie et de composition des ménages. Les *indicateurs des RMR* sont là pour dégager les facteurs d'accession à la propriété propres aux diverses RMR : disponibilité, abordabilité, etc. La catégorie des *caractéristiques socioéconomiques* comprend notamment des mesures du revenu et de la situation d'emploi et plusieurs variables de contrôle comme celles de l'âge et de l'instruction, qui sont mises en corrélation avec la propriété de l'habitation, mais sans qu'on les considère comme d'importants facteurs de recul de la propriété dans la population immigrante. Enfin, les *caractéristiques d'immigration* comprennent un double indicateur linéaire et quadratique du nombre d'années écoulées depuis la migration (ADM) et le facteur de la connaissance des langues locales (anglais ou français à Montréal et anglais à Toronto et à Vancouver). Les valeurs linéaires et quadratiques ADM sont toutes « centrées sur la moyenne » et leurs coefficients peuvent donc s'interpréter comme l'effet caractéristique des immigrants ayant le nombre moyen d'années de séjour au Canada (environ 17 tant en 1981 qu'en 2001). On trouvera au tableau 11 qui suit le codage de la plupart des variables (sans les termes d'interaction).

Tableau 11 : Variables de régression et codage

Caractéristiques démographiques	Codage	Moy.
Âge 25-34	Catégorie de référence	0,32
Âge 35-44	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,37
Âge 45-54	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,31
Composition des ménages		
Couple marié avec enfants	Catégorie de référence	0,42
Couple marié sans enfants	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,21
Père ou mère seul	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,10
Personne seule	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,18
Non-membre de famille de recensement	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,06
Scolarité		
Moins que les études secondaires	Catégorie de référence	0,21
Études secondaires	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,12
Études postsecondaires	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,42
Grade universitaire	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,25
Études actuelles (à plein temps ou à temps partiel)	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,11
Revenu et situation d'emploi		
N ^{bre} de travailleurs gagnant un revenu à plein temps	Variable continue	1,41
Revenu de moins de 10 000 \$	Catégorie de référence	0,09
10 000 \$ - 19 999 \$	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,13
20 000 \$ - 29 999 \$	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,19
30 000 \$ - 39 999 \$	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,19
40 000 \$ - 49 999 \$	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,14
50 000 \$ et plus	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,25
Caractéristiques d'immigration		
Parle français ou anglais	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,98
Né au Canada	Catégorie de référence	0,50
N ^{bre} d'années depuis la migration (valeurs linéaires)	Variable continue	0,00
N ^{bre} d'années depuis la migration (valeurs quadratiques)	Variable continue	57,03
Indicateurs des RMR		
Montréal	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,34
Toronto	Catégorie de référence	0,47
Vancouver	Catégorie dichotomique, 1=oui	0,19
Indicateurs temporels		
Année de recensement	Catégorie dichotomique, 1=2001	0,62
Variable dépendante		
Propriétaire	Catégorie dichotomique, 1= propr.	0,57

Note : Outre ces variables, divers termes d'interaction figurent dans certains modèles. Nous examinerons ces termes plus en détail dans la suite de cet exposé.

Le revenu est exprimé à une échelle d'équivalence «membres adultes » (Statistique Canada, 1999). C'est là une modification utile, car on a alors une meilleure idée de l'importance des ressources financières dont dispose en réalité une famille pour se loger. On se trouve à diviser le revenu total de la famille économique par une proportion pondérée du nombre de membres qui sont censés vivre de ce revenu. Dans notre analyse, le premier membre de la famille économique reçoit le chiffre 1 et chaque adulte qui s'ajoute (de 18 ans et plus), 0,4 en pondération. Le poids des enfants est de 0,3 sauf dans une famille monoparentale où le premier enfant reçoit 0,4 et les autres, 0,3 chacun. C'est ce qu'on appelle la mise en équivalence «membres adultes »; on prend le quotient du revenu total de la famille économique et de ce nombre pour obtenir le revenu en équivalence «membres adultes » (EMA). La différence peut être appréciable entre une telle valeur et le revenu total au sens habituel. On verra ce qu'elle peut être en considérant qu'une famille formée de deux adultes et de deux enfants de 18 ans ou

moins présente un revenu EMA qui est exactement la moitié du revenu au sens habituel. Dans le cas des gens seuls qui n'ont personne à leur charge, on ne met pas le revenu en équivalence. On procède ensuite à la déflation en dollars de 2000 du revenu EMA par l'Indice des prix à la consommation et le divise en tranches de 10 000 \$ (on regroupe dans deux tranches les revenus corrigés de moins de 10 000 \$ et de plus de 50 000 \$).

8.3 *Technique d'analyse*

Pour analyser l'occupation du logement, les chercheurs recourent habituellement à des modèles par logits ou par probits, qui sont les techniques les plus répandues d'estimation de résultats binaires. L'avantage avec ces méthodes de modélisation est que les valeurs de prévision occupent une intervalle de probabilités (d'accession à la propriété en l'occurrence) ayant pour bornes 0 (probabilité nulle) et l'unité (probabilité à 100 %). L'inconvénient est que la relation entre X et Y est non linéaire et que, en soi, les coefficients bruts ne se prêtent pas à une interprétation simple. Selon la finalité de l'analyse, cet inconvénient peut avoir pour effet de compliquer l'interprétation des valeurs de probabilité.

Dans le présent exposé, nous voulons cerner dans le temps les causes de la diminution de l'avantage dont jouissent les immigrants en matière de propriété ou expliquer la « différence des différences », ce à quoi se prêtent mieux des modèles probabilistes linéaires. Si la méthode des moindres carrés ordinaires (MCO) est généralement considérée comme ne convenant pas à une estimation de résultats binaires, ses valeurs seront souvent très proches de celles de fonctions non linéaires si elles sont d'une répartition uniforme. En fait, Moffitt (1999) soutient que les modèles MCO pourraient se révéler *supérieurs* aux modèles non linéaires si on recherche non pas des valeurs de prévision, comme c'est le cas ici, mais des estimations de coefficients. Pour dissiper davantage les doutes qui subsistent au sujet de la précision des résultats, nous avons cependant comparé les résultats d'une modélisation MCO à ceux d'une modélisation logistique (par logits) pour constater que, invariablement, les estimations différaient de moins d'un point les unes des autres. Dans ce cas, l'interprétabilité est largement améliorée et la perte de précision est infime.

Pour évaluer les hypothèses déjà formulées, nous modélisons la population immigrante et la population de souche dans la même équation, stratégie utile par l'illustration de ce que « devraient » être les taux de propriété compte tenu des caractéristiques observées, de proportions égales de répartition et des effets globaux des prédicteurs (Coulson, 1999). Nous avons progressivement introduit dans les modèles les quatre catégories de variables explicatives servant à la vérification des hypothèses 1 à 4 (indicateurs des RMR, indicateurs socioéconomiques, caractéristiques des familles et variables d'immigration), ainsi que les termes d'interaction (villes et scolarité). Comme il est probable que les variables soient en corrélation, leur ordre d'introduction détermine en partie l'importance de l'incidence de telle ou telle variable. Il est donc possible d'amplifier l'« effet » d'un indicateur en l'introduisant avant d'autres variables avec lesquelles il se trouve en covariation (on peut introduire l'âge avant le revenu pour grossir l'« effet » de la première de ces variables, par exemple). Soucieux d'établir en plus si les effets sont confondus, ceux de l'âge et de la scolarité par exemple (qui sont les deux variables qui risquent le plus

d'être en corrélation avec les autres⁸, mais sans être considérées comme influant sur l'avantage des immigrants), nous avons introduit ces facteurs indépendamment pour réduire les possibilités de fausse interprétation des résultats.

Nous entrons d'abord dans le modèle des caractéristiques comme les indicateurs des RMR qui ne sont pas en correspondance directe avec les « carrières résidentielles »; suivent dans l'ordre les caractéristiques socioéconomiques, la composition de la famille et la durée du séjour au Canada. Cet ordre s'écarte un peu de celui dont nous avons parlé plus haut, et nous l'avons choisi pour des raisons d'ordre méthodologique (par opposition aux considérations théoriques). Pour l'exprimer en termes plus formels, les modèles sont estimés dans l'ordre suivant :

$$H_{it} = a + \beta I_{it} + dC_{it} + \mu(I_{it} * C_{it}) + e_{it} \quad (1)$$

$$H_{it} = \text{Modèle 1} + \beta_1 \text{RMR}_{it} \quad (2)$$

$$H_{it} = \text{Modèle 2} + \hat{\text{Age}} \quad (3)$$

$$H_{it} = \text{Modèle 3} + \text{Variables de la scolarité} \quad (4)$$

$$H_{it} = \text{Modèle 4} + \text{Variables du marché du travail} \quad (5)$$

$$H_{it} = \text{Modèle 5} + \text{Caractéristiques des familles} \quad (6)$$

$$H_{it} = \text{Modèle 6} + \text{Caractéristiques des immigrants} \quad (7)$$

Dans ce cas, H : propriétaire ou locataire

a :	valeur à l'origine
I :	indicateur d'immigration
C :	année de recensement
RMR :	indicateurs des régions métropolitaines de recensement
Variables du marché du travail :	revenu, chômage, travail à plein temps et nombre de soutiens de famille économique
Variables de la scolarité :	vecteur d'indicateurs de scolarisation
Âge :	âge du principal soutien de famille
Caractéristiques des familles :	caractéristiques de composition de la famille
Caractéristiques des immigrants :	nombre d'années écoulées depuis la migration et connaissance du français ou de l'anglais
e :	terme d'erreur

Dans ces modèles, d est la hausse inexplicée des taux de propriété (en points) des « ménages de souche » de 1981 à 2001, β , l'avantage des immigrants en 1981, et μ , la variation du taux de propriété des immigrants par rapport au taux des gens nés au Canada de 1981 à 2001. En suivant les variations de β dans tous les modèles, on montrera dans quelle mesure l'avantage des immigrants en 1981 peut être expliqué par le modèle standard des choix de consommation. En se reportant à d, on peut voir à quel point les modèles expliquent la montée au fil des ans des taux de propriété de la population de souche. D'un intérêt tout particulier dans cette analyse est le coefficient μ qui indique par son ordre de

8. Ainsi, l'âge sera sans doute en corrélation avec le revenu et le nombre d'années depuis la migration et la scolarité sera en covariation avec le revenu.

grandeur dans quelle mesure les modèles réussissent à expliquer l'écart d'évolution des taux de propriété.

L'interprétation de ces coefficients ne change pas si on inclut d'autres covariables. Ce qui est sûrement en cause ici, c'est l'importance de l'écart d'évolution après l'introduction de variables de contrôle. Pour l'essentiel, d , δ et μ peuvent s'interpréter comme la partie de la différence que n'expliquent pas les autres variables de modélisation. Illustrons mieux le phénomène en considérant cette même modélisation sans covariables (modèle 1). On se rappellera que, en 1981 et 2001 respectivement, les taux de propriété de la population de souche et de la population immigrante étaient de 51,0 % et 62,9 % (tableau 1) et de 58,6 % et 57,9 %, auquel cas d devrait être d'environ 7,6 dans le modèle 1, δ de 11,9 et μ de -12,7 (modèle 1)⁹. Le modèle 2 dégagera toute variation de μ par changement de répartition entre RMR (hypothèse 1). Le modèle 3 tient compte de l'âge et le modèle 4, des différences de scolarité; le modèle 5 élimine les effets des ressources économiques (hypothèse 2), le modèle 6 appréhende les différences de composition de la famille (hypothèse 3) et le modèle 7 écarte les effets de variation de l'« immigration récente » en moyenne (hypothèse 4). Avec tous ces modèles, le but est de ramener μ à 0 et donc de bien cerner les causes de la diminution de l'avantage des immigrants en matière d'accès à la propriété.

9. Résultats

Le tableau 12a énumère les coefficients de tous les modèles de « composition » et μ y figure en caractères gras. Dans les modèles 1 à 6, les variables sont progressivement introduites sans qu'on tienne compte de la variation des effets dans le temps (sauf pour un terme d'effet principal de période et une interaction période*population immigrante). Au moyen de ces modèles, il est possible d'établir les effets différenciés des variations de composition sur les taux relatifs de propriété de la population immigrante et de la population de souche. Au tableau 12b, nous présentons les coefficients du modèle 7 (tirés du tableau 12a à des fins de comparaison) et les termes des modèles d'« interaction » (modèles 8 à 13) pour une vérification des possibilités de variation temporelle de l'effet des caractéristiques de composition.

9. $d=58,6-51,0=7,6$; $\delta = (62,9-51,0)=11,9$; $\mu = (51,0-62,9) - (58,6-57,9) = -12,7$.

Tableau 12a : Facteurs de composition de la divergence des taux de propriété							
	1	2	3	4	5	6	7
Variable	β	β	β	β	β	β	β
Population immigrante	0,1180	0,0873	0,0654	0,0659	0,0578	0,0423	0,0301
Période	0,0789	0,0739	0,0439	0,0228	0,0309	0,0533	0,0583
Période*population immigrante	-0,1274	-0,1282	-0,1234	-0,1192	-0,0812	-0,0935	-0,0889
Toronto		Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Montréal		-0,1192	-0,1241	-0,1186	-0,0635	-0,0614	-0,0660
Vancouver		-0,0023	-0,0037	-0,0027	0,0371	0,0363	0,0330
Âge 25-34			Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Âge 35-44			0,1868	0,1861	0,1702	0,1351	0,1259
Âge 45-54			0,2511	0,2518	0,1989	0,2151	0,1847
Moins que les études secondaires				Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Études secondaires				0,0476	0,0111	0,0117	0,0204
Études postsecondaires				0,0848	0,0293	0,0288	0,0389
Grade universitaire				0,1256	0,0312	0,0135	0,0418
Études actuelles				-0,1110	-0,0592	-0,0331	-0,0236
Revenu < 10 000 \$					Ref.	Ref.	Ref.
Revenu 10 000 \$-19 999 \$					0,0501	0,0158	0,0152
Revenu 20 000 \$-29 999 \$					0,1523	0,1242	0,1125
Revenu 30 000 \$-39 999 \$					0,2183	0,2087	0,1856
Revenu 40 000 \$-49 999 \$					0,2446	0,2573	0,2294
Revenu > 50 000 \$					0,3084	0,3472	0,3091
N ^{bre} de travailleurs à plein temps					0,1351	0,0383	0,0365
Couples mariés avec enfants						Ref.	Ref.
Couples mariés sans enfants						-0,1898	-0,1854
Pères et mères seuls						-0,2641	-0,2704
Personnes seules						-0,4236	-0,4332
Non-membres de famille de recensement						-0,2740	-0,2690
Connaissance du français ou de l'anglais							-0,1158
ADM (valeurs linéaires centrées sur la moyenne)							0,0200
ADM (valeurs quadratiques)							-0,0003
Valeur à l'origine	0,5056	0,5647	0,4474	0,3967	0,0822	0,3556	0,4990
R²	0,0057	0,0175	0,0608	0,0713	0,2051	0,2740	0,2858

Note : Tous les coefficients sauf ceux qui figurent en italique sont statistiquement significatifs à $p < 0,05$ ou plus.

Source : fichier de l'auteur à proportions égales d'un sous-échantillon aléatoire à 20 % de familles économiques des recensements canadiens de 1981 et 2001.

Comme on pouvait s'y attendre ?, d et μ du modèle 1 au tableau 12a correspondent en gros aux valeurs déjà présentées, autre illustration de la qualité de l'approximation des résultats descriptifs par les modèles probabilistes linéaires.

Pour tous les modèles, nous avons constaté que les gains successifs d'ajustement étaient statistiquement significatifs dans une mesure séquentielle par le test F, ce qui indique que chaque groupe de variables accroît la capacité de juste prévision de l'accession à la propriété pour un ménage donné. Ce qui importe pour notre propos, c'est la fidélité non pas de la prévision des taux de propriété par ces

caractéristiques, mais de l'explication des différences d'évolution de ces mêmes taux. C'est dans cette optique que nous livrons les résultats. Chacune des hypothèses est examinée à part.

9.1 Les choix d'établissement expliquent-ils la diminution de l'avantage des immigrants?

Selon l'hypothèse 1, l'évolution des taux relatifs de propriété tient en partie à ce que les immigrants aient de plus en plus choisi de s'établir dans des RMR où les conditions rendent plus difficile l'accession à la propriété. C'est ce que vérifie le modèle 2 en ajoutant un vecteur de variables des RMR au modèle de base.

Avant de regarder μ , il convient de noter l'évolution du principal effet β dans le cas des immigrants et l'effet de période δ dans celui des gens nés au Canada. La comparaison de β dans le modèle 2 et le modèle de base semble indiquer que le choix d'une RMR a bel et bien joué un rôle dans l'avantage dont jouissaient les immigrants en 1981 en matière de propriété; β tombe en effet de 11,8 points dans le modèle 1 à 8,7 seulement dans le modèle 2. L'implication est que l'avantage de 12 points en 1981 aurait été moindre d'environ 3 points si tous les intéressés avaient habité la même RMR (ou des RMR différentes mais aux marchés de l'habitation semblables). Le choix d'une RMR en 1981 est donc une cause appréciable de la situation avantageuse où se trouvaient les immigrants cette année-là sur le plan de l'accession à la propriété. Le phénomène est sans doute attribuable en partie à la proportion relativement modeste d'immigrants habitant Montréal en 1981 et qui, comme le montrent les coefficients du modèle 2, ont des taux prévus de propriété bien inférieurs.

La répartition entre RMR influe initialement sur les différences de taux de propriété, mais elle n'explique guère les variations dans le temps. Dans le cas de la population de souche, δ diminue de 0,5 point seulement et μ indique que cette répartition est d'une incidence encore moindre sur la population immigrante. Cela contredit l'hypothèse 1 et indique que l'évolution de la répartition entre population immigrante et population de souche n'a guère influé sur les variations des taux de propriété dans le temps.

9.2 Dans quelle mesure l'évolution des caractéristiques socioéconomiques se répercute-t-elle sur le marché de l'habitation?

La catégorie qui suit les facteurs de la dynamique de la propriété est celle de l'évolution des caractéristiques socioéconomiques des immigrants et des gens nés au Canada. Une caractéristique de premier plan est celle de la baisse de fortunes bien connue des immigrants sur le marché du travail. Comme il s'agit de variables en étroite corrélation avec d'autres caractéristiques socioéconomiques et démographiques, il faut d'abord tenir compte des caractéristiques en covariation avec les variables du marché du travail et les taux de propriété, mais que nous considérons comme n'agissant pas sur l'évolution des taux de propriété. Comme on pouvait le prévoir, tant l'âge (modèle 3) que la scolarité (modèle 4) ont clairement à voir avec l'accession à la propriété, mais ni l'un ni l'autre de ces facteurs ne paraît devoir expliquer les variations dans le temps dans le cas de la population immigrante. La scolarité explique aussi dans une faible mesure la diminution de l'avantage des immigrants, mais faut-il rappeler que l'effet est infime.

Plus haut (figure 2), nous avons vu que l'inégalité de revenu de la population immigrante par rapport à la population de souche a monté de 8 % en 1981 à presque 30 % en 2001. Non seulement les immigrants avaient un revenu moindre, mais leurs perspectives d'emploi étaient aussi plus marquées par la précarité (tableau 4 et Vosko, Zukewich et Cranford, 2003). Selon l'hypothèse 2, cette évolution nuit aux possibilités d'accès à la propriété des immigrants et, par extension, à leur capacité de garder l'avantage en matière de propriété.

Que R^2 ait monté de 7,1 dans le modèle 3 à 20,5 dans le modèle 4 montre bien que la réussite sur le marché du travail est un facteur déterminant de l'accès à la propriété pour une famille. Comme on pouvait s'y attendre, le revenu et le nombre de membres de la famille qui travaillent à plein temps accroissent largement les probabilités d'accès; ce sont des variables qui ont plus de puissance prévisionnelle que tout autre groupe de variables de notre analyse.

Plus importante cependant pour notre propos est la façon dont ces variables influent sur μ . Si on considère et le revenu et le nombre de membres de la famille qui travaillent à plein temps, μ tombe de -11,9 points dans le modèle 4 à -8,1 dans le modèle 5 et baisse ainsi de près du tiers, indice éloquent de l'existence d'un lien entre la baisse de fortunes sur le marché du travail et les taux de propriété dans le sens même de l'hypothèse 2. Cela démontre que, si les immigrants se sont révélés incapables de garder l'avantage en matière de propriété, c'est en partie qu'ils ont connu des déboires sur le marché du travail.

9.3 Rôle des différences d'évolution de la composition de la famille

Ainsi que nous l'avons indiqué, les immigrants ont, par rapport aux gens nés au Canada, une structure familiale qui devrait leur faire préférer la propriété à la location de l'habitation. Comme les gens nés au Canada sont proportionnellement de plus en plus nombreux à vivre seuls comme personnes ou comme parents, ils s'écartent bien plus de la carrière résidentielle type, ce qui devrait nuire à leurs taux de propriété. La structure familiale devrait donc préserver les immigrants d'un plus grand recul sur le plan de l'accès à la propriété.

Le modèle 6 nous dit que tel est le cas. Par rapport au modèle 5, μ monte de -8,1 à -9,4 points une fois prises en compte les caractéristiques des familles, d'où l'implication que, si la composition de la famille avait semblablement évolué chez les immigrants et chez les gens nés au Canada de 1981 à 2001, la régression des taux de propriété aurait été encore plus grande. La structure familiale a donc protégé les immigrants sur ce plan, et il suffit de regarder les coefficients pour voir pourquoi il en est ainsi. De tous les types de familles, ce sont les couples mariés avec enfants (qui au tableau 6 forment 45 % des familles d'immigrants et 32 % des familles de souche en 2001) qui ont de loin le plus de chances d'accéder à la propriété. Les couples mariés sans enfants (il s'agit de 20 % et 22 % des familles dans la population immigrante et la population de souche) accusent un retard de 19 points et les personnes seules, groupe le plus en croissance dans la population de souche, se situent à une distance énorme de 42 points du groupe de référence. Les pères et les mères seuls—les familles monoparentales se sont

multipliées dans les deux populations au cours de cette période—sont à la traîne par 26 points¹⁰. Ces différences sont très proches des tendances que fait entrevoir le modèle traditionnel de la carrière résidentielle que nous avons évoqué, les taux étant fortement en décroissance pour les types de familles qui ne se rattachent pas à une des cinq étapes énumérées de la vie du consommateur médian du marché de l'habitation. Comme on le prévoit par l'hypothèse 3, les caractéristiques familiales des immigrants empêchent donc un recul encore plus grand de la propriété.

9.4 L'évolution de l'« immigration récente » a diminué l'avantage des immigrants

En 2001, une proportion approximative de 37 % de tous les immigrants étaient arrivés au Canada dans les dix dernières années. C'est bien plus que dans toute autre année du passé récent et c'est *beaucoup* plus que le taux d'immigration récente de 30 % de 1981 (tableau 7). Comme il faut ordinairement du temps pour que les immigrants se fassent à leur nouvelle vie et accumulent les ressources nécessaires à l'achat d'une maison, les taux de propriété devraient être bas chez les immigrants récents et s'élever à mesure que s'allonge leur séjour au pays. Selon l'hypothèse 4, le bond numérique de l'immigration récente nous dira en partie pourquoi le taux général de propriété a fléchi depuis quelques années dans la population immigrante. Dans le modèle 7, l'évolution de l'immigration récente de 1981 à 2001 est un facteur explicatif—mais très peu important—de la diminution de l'avantage des immigrants en matière de propriété. Chose étrange, la connaissance de l'anglais (à Toronto et à Vancouver) et du français ou de l'anglais (à Montréal) est un prédicteur *néгатif* de l'accession à la propriété. Le tout s'explique peut-être par les hauts taux de propriété d'une partie des immigrants des années 1960 qui ne connaissent ni le français ni l'anglais.

Malgré ces prises en compte, μ qui, une fois ajouté l'indicateur du nombre d'années de séjour, représente maintenant l'évolution des taux de propriété des immigrants pour un séjour moyen de 17 ans, se trouve toujours à 8,9 points, d'où l'impression que les différences de période d'arrivée des immigrants (2001 et 1981) expliquent faiblement l'écart de taux de propriété et n'accréditent l'hypothèse 4 que dans une certaine mesure.

10. Partie inexpliquée de la carrière sur le marché de l'habitation selon les périodes et les types de familles

Après prise en compte de tous les principaux effets conjecturés, la partie inexpliquée de l'écart des taux de propriété est d'environ 8,9 points. En d'autres termes, ces modèles semblent indiquer que, avec la prise en compte des caractéristiques premières de l'accession à la propriété pour le consommateur médian du marché de l'habitation (âge, scolarité, résultats sur le marché du travail, région d'établissement et type de familles), environ les deux tiers de l'évolution relative des taux de propriété dans la population immigrante et la population de souche demeurent inexpliqués. Nous avons évoqué plus haut que le rapport de certaines de ces caractéristiques avec l'accession à la propriété pourrait lui-même évoluer au fil des ans avec pour conséquence un changement de comportement du consommateur médian du marché de l'habitation et une moindre possibilité pour certaines de ces

10. Comme les « non-membres de famille de recensement » forment une catégorie résiduelle, il n'en est pas question dans notre exposé.

caractéristiques d'expliquer l'écart d'évolution. En mettant en interaction de grandes variables de modélisation et l'année de leur observation, il devient possible d'établir si la perte de l'avantage des immigrants sur le marché de l'habitation est en partie imputable à une variation temporelle de l'incidence de certaines caractéristiques.

Les modèles 8 à 13 vérifient plus directement cette hypothèse par une réestimation du modèle 7 avec des termes d'interaction progressivement introduits entre l'année de recensement (2001=1), d'une part, et les indicateurs des RMR, de l'âge, de la scolarité, du marché du travail, du type de familles et du nombre d'années de séjour. Ces termes permettent d'évaluer si l'effet des caractéristiques de composition a évolué dans le temps et comment ces variations ont influé sur d , γ et μ (plus particulièrement).

Tableau 12b : Facteurs déterminants de la divergence des taux de propriété							
Variable	7	8	9	10	11	12	13
	β	β	β	β	β	β	β
Population immigrante	0,0301	0,0305	0,0298	0,0291	0,0261	0,0204	0,0170
Période	0,0583	0,0612	0,0627	0,0427	0,0360	-0,0172	0,0399
Période*population immigrante	-0,0889	-0,0872	-0,0869	-0,0857	-0,0788	-0,0683	-0,0871
Toronto	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Montréal	-0,0660	-0,0683	-0,0685	-0,0679	-0,0714	-0,0708	-0,0713
Vancouver	0,0330	0,0657	0,0658	0,0663	0,0661	0,0680	0,0683
Âge 25-34	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Âge 35-44	0,1259	0,0203	0,1388	0,1375	0,1387	0,1306	0,1291
Âge 45-54	0,1847	0,0373	0,1725	0,1699	0,1745	0,1743	0,1740
Moins que les études secondaires	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Études secondaires	0,0204	0,0203	0,0195	-0,0044	-0,0010	0,0009	0,0009
Études postsecondaires	0,0389	0,0374	0,0367	0,0262	0,0319	0,0338	0,0332
Grade universitaire	0,0418	0,0404	0,0394	0,0313	0,0433	0,0451	0,0458
Études actuelles	-0,0236	-0,0239	-0,0238	-0,0244	-0,0257	-0,0184	-0,0179
Revenu < 10 000 \$	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Revenu 10 000 \$-19 999 \$	0,0152	0,0128	0,0128	0,0127	0,0220	0,0128	0,0128
Revenu 20 000 \$-29 999 \$	0,1125	0,1094	0,1093	0,1091	0,1179	0,1058	0,1047
Revenu 30 000 \$-39 999 \$	0,1856	0,1829	0,1828	0,1828	0,1756	0,1658	0,1638
Revenu 40 000 \$-49 999 \$	0,2294	0,2259	0,2259	0,2260	0,2031	0,1974	0,1948
Revenu > 50 000 \$	0,3091	0,3077	0,3076	0,3076	0,2846	0,2844	0,2814
N ^{bre} de membres de la famille travaillant à plein temps	0,0365	0,0379	0,0381	0,0381	0,0379	0,0379	0,0384
Couples mariés avec enfants	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.	Ref.
Couples mariés sans enfants	-0,1854	-0,1871	-0,1871	-0,1871	-0,1860	-0,2238	-0,2230
Pères et mères seuls	-0,2704	-0,2775	-0,2774	-0,2774	-0,2761	-0,2939	-0,2940
Personnes seules	-0,4332	-0,4303	-0,4300	-0,4298	-0,4290	-0,4990	-0,4985
Non-membres de famille de recensement	-0,2690	-0,2704	-0,2701	-0,2701	-0,2692	-0,2909	-0,2891
Connaissance du français ou de l'anglais	-0,1158	-0,1258	-0,1260	-0,1266	-0,1259	-0,1256	-0,0883
ADM (valeurs linéaires centrées sur la moyenne)	0,0200	0,0200	0,0201	0,0201	0,0201	0,0201	0,0254
ADM (valeurs quadratiques)	-0,0003	-0,0003	-0,0003	-0,0003	-0,0003	-0,0003	-0,0004
Valeur à l'origine	0,4990	0,5045	0,5045	0,5149	0,5172	0,5479	0,5124
Éléments d'interaction							
Montréal		0,0054	0,0054	0,0048	0,0109	0,0085	0,0093
Vancouver		-0,0473	-0,0476	-0,0481	-0,0467	-0,0504	-0,0510
Âge 35-44 ans			-0,0188	0,0428	0,0379	0,0362	0,0366
Âge 45-54 ans			0,0179	0,0214	0,0126	0,0102	0,0118
Études secondaires				0,0177	-0,0007	-0,0030	-0,0035
Études postsecondaires				0,0012	0,0038	-0,0062	-0,0071
Grade universitaire				-0,0174	-0,0190	-0,0072	-0,0056
Études actuelles				0,0209	0,0144	0,0129	0,0126
Revenu 10 000 \$-19 999 \$					-0,0150	0,0007	0,0009
Revenu 20 000 \$-29 999 \$					-0,0159	0,0036	0,0058
Revenu 30 000 \$-39 999 \$					0,0120	0,0287	0,0323
Revenu 40 000 \$-49 999 \$					0,0386	0,0503	0,0543
Revenu > 50 000 \$					0,0358	0,0400	0,0445
Couples mariés sans enfants						0,0617	0,0605
Pères et mères seuls						0,0312	0,0324
Personnes seules						0,1117	0,1120
Non-membres de famille de recensement						0,0362	0,0347
Connaissance du français ou de l'anglais							-0,0612
ADM (valeurs linéaires centrées sur la moyenne)							0,0011
ADM (valeurs quadratiques)							0,0002
R²	0,2858	0,2893	0,2895	0,2896	0,2900	0,2916	0,2918

Note : Tous les coefficients sauf ceux qui figurent en italique sont statistiquement significatifs à $p < 0,05$ ou plus.

Source : fichier de l'auteur d'un sous-échantillon à 20 % de familles économiques des recensements canadiens de 1981 et 2001.

10.1 Évolution de la carrière sur le marché de l'habitation au Canada

Au tableau 12a, le modèle 2 vérifie si l'évolution de la répartition entre RMR de la population immigrante et de la population de souche a diminué l'avantage dont jouissaient les immigrants en matière de propriété. Il indique que, si les choix d'établissement expliquent bel et bien en partie les différences de taux de propriété entre ces deux populations (ce que démontre la réduction du terme d'effet principal ? dans le cas des immigrants), la variation temporelle de la répartition des immigrants entre les RMR n'a guère eu pour effet de modifier les taux relatifs de propriété. À tout le moins, les choix d'établissement dans les RMR ont aidé les immigrants à éviter un recul encore plus grand.

Si on tient compte dans le modèle 8 de la possibilité d'une évolution dans le temps des effets d'établissement dans les RMR, un tableau quelque peu différent se dégage. Dans ce cas, les variations temporelles propres aux RMR de la propension à l'accession à la propriété diminuent la partie inexpliquée de l'écart des taux de propriété et deviennent un facteur explicatif secondaire de la régression des taux de propriété des immigrants. Au tableau 12a, μ passe de -12,7 dans le modèle 1 à -12,8 dans le modèle 2, indice que le choix d'une RMR a été un léger tampon contre l'accentuation du recul des immigrants. Au tableau 12b cependant, ce résultat change et le choix d'une RMR chez les immigrants (joint à la variation des effets de ce choix) vient maintenant un peu *réduire* la partie inexpliquée de l'écart des taux de propriété.

En regardant de près les coefficients des RMR au modèle 8, on voit bien pourquoi il en est ainsi et on se rend compte que Vancouver est principalement à l'origine du phénomène. De 1981 à 2001, les taux de propriété « corrigés » de Montréal et de Toronto se sont élevés de concert, mais le taux de propriété de Vancouver a accusé dans sa croissance un retard de près de cinq points sur celui de Toronto. Les taux étaient toujours les plus bas à Montréal (comme l'indique le principal effet pour cette ville), mais la variation temporelle a réduit l'importance de l'avantage que procurait aux immigrants un choix disproportionné de Vancouver comme RMR d'établissement. Ce résultat est certes intéressant et fait bien voir pourquoi la prise en compte des variations temporelles d'incidence est susceptible d'influer sur l'interprétation, mais dans cet exemple, l'effet sur μ est plutôt modeste avec une valeur approximative de 0,2 point.

Dans les modèles 3 et 4, bien que l'âge et la scolarité expliquent ensemble une certaine partie de l'avantage des immigrants en 1981 et une grande partie de l'évolution qui a eu lieu dans la population de souche, la partie inexpliquée de l'avantage de la population immigrante (μ) diminue de 1 point seulement. En mettant ces variables en interaction avec la période (modèles 9 et 10), on constate que la contribution de ces deux variables reste assez modeste à ces trois égards. Le plus grand changement dans ce cas est pour l'explication de la hausse des taux de propriété dans la population de souche; il s'agit d'une baisse de deux points. Pour l'avantage des immigrants et sa diminution dans le temps, la valeur explicative demeure la même.

Dans le sens même des résultats descriptifs du tableau 3, les 45 à 54 ans ont fait de 1981 à 2001 des gains d'accession à la propriété un peu plus rapides que le groupe de référence 25-34 ans, mais dans tous les modèles les différences sont très légères. Pour la scolarité, les plus grands changements concernent les études secondaires et les études postsecondaires non universitaires. Si on regarde les

termes d'interaction pour les variables du revenu, l'effet du revenu change seulement pour les tranches supérieures (de revenu). Les taux de propriété ont augmenté le plus vite dans la tranche de revenu EMA (en équivalence «membres adultes») de plus de 40 000 \$. Ce changement n'influe que modestement sur la partie inexpliquée pour d , γ et μ .

Ce qui frappe peut-être le plus dans le cas des termes d'interaction au tableau 12b, c'est la façon dont la propension à l'accession à la propriété a évolué parmi les types de familles depuis 20 ans (modèle 12). Les termes indiquent que, de 1981 à 2001, il y a eu «rattrapage» de la propriété dans presque tous les types de familles. Les couples mariés sans enfants ont refermé de presque 7 points leur écart de 22 points par rapport aux couples mariés avec enfants. Les pères et les mères seuls n'ont pas changé leur situation par rapport au groupe de référence, mais les personnes seules ont réduit de 11 points un écart qui était de 50 points en 1981.

Il faut ajouter que cette montée de la propriété dans les autres types de familles paraît devoir expliquer en partie la diminution de l'avantage des immigrants. Si on prend en compte les variations des effets de composition de la famille dans le modèle 12, μ tombe de -7,9 à -6,8 points. Ce qui est encore plus intéressant, c'est la façon, comme dans le cas des choix d'établissement dans les RMR, dont l'effet s'inverse par rapport à ce qu'indique le tableau 12a. Dans ce tableau, la composition de la famille préserve un peu les immigrants d'un plus grand recul des taux relatifs de propriété, mais une fois prise en compte la possibilité d'une variation temporelle des effets, la structure familiale n'aide plus les immigrants. Précisons que d n'est plus statistiquement significatif, indice que la progression des taux de propriété de la population de souche est maintenant expliquée dans les modèles; γ est plutôt faible aussi (2 points environ), signe que l'avantage des immigrants en 1981 est désormais expliqué dans une large mesure.

La partie inexpliquée de l'évolution des taux relatifs de propriété des immigrants demeure importante cependant. Elle s'accroît seulement lorsqu'on met en interaction les caractéristiques d'immigration et la période. Il semblerait que, si le modèle standard des choix de consommation rend largement compte tant des taux de propriété en 1981 que de l'évolution des taux de la population de souche de 1981 à 2001, il explique plutôt mal l'évolution qu'a connue la population immigrante.

11. Examen

Dans ce document, nous avons montré que, ces 20 dernières années, les immigrants ont perdu un avantage naguère important en matière de propriété et que ce recul est en partie à rattacher à l'évolution des caractéristiques de composition des immigrants et des gens nés au Canada qui ont une incidence sur l'accession à la propriété. Un changement de première importance a été la baisse considérable de fortunes des immigrants sur le marché du travail, mais il faut dire que l'évolution de la structure par âge, de la scolarité et de l'«immigration récente» joue un rôle plus subtil. Dans la régression des taux de propriété de la population immigrante, des facteurs «tampons» ont fait contrepoids dans une certaine mesure, qu'il s'agisse de la variable du choix d'établissement dans les RMR ou de celle de la composition de la famille. Le recul de la propriété aurait été encore plus grand si la population immigrante avait ressemblé à la population de souche pour ces caractéristiques.

Les variations de composition ne racontent qu'une partie de l'histoire. Les prédictors d'intérêt sont sensibles au temps pour la plupart et une moyenne de leurs effets qui serait prise sur la période nous cacherait leur dynamisme. Cette constatation vaut tout particulièrement pour la relation entre les types de familles et l'accession à la propriété; de 1981 à 2001, tous les types de familles ont réussi un certain rattrapage par rapport aux couples mariés avec enfants. Pour des groupes comme celui des personnes seules, l'évolution a été tout à fait considérable. Ces résultats viennent compliquer le rapport théorique entre le type de familles et le type de logements. Dans la carrière résidentielle classique que nous avons décrite dans l'introduction, une motivation partielle est le désir d'accumuler un certain avoir dans l'habitation, mais ce qui importe plus, c'est le désir de constituer un foyer ou un bon milieu de vie pour élever une famille. Depuis 20 ans, des changements semblent s'opérer, puisque tous les types de familles haussent leurs taux d'accession à la propriété. L'explication pourrait en être ce qu'on a appelé l'individualisation de la vie (Shanahan, 2000) et la seconde transition démographique (Lesthaeghe, 1995), mais il faut réellement y voir une évolution des carrières sur le marché de l'habitation pour tous les types de familles qui font leur rattrapage de la propriété par rapport aux couples mariés ayant des enfants.

La grande constatation de notre étude cependant est que les carrières résidentielles sont divergentes dans la population immigrante et la population de souche. En 1981, les modèles standard de l'habitation pouvaient fort bien expliquer l'accession à la propriété dans ces deux populations, mais en 2001, ces variables expliquaient toujours les tendances chez les gens nés au Canada (compte tenu des variations temporelles des effets), tout en laissant inexplicée une importante variation des taux de propriété chez les immigrants de 1981 à 2001.

12. Conclusion

Notre étude montre bien qu'il reste beaucoup à apprendre au sujet des causes du recul récent des taux de propriété des immigrants. Une fois prises en compte toutes les variables types en corrélation avec la propriété, la diminution de l'avantage des immigrants de 1981 à 2001 demeure inexplicée dans une proportion de près des deux tiers. Les chercheurs qui étudient d'autres résultats dans des domaines apparentés finissent par soupçonner que quelque chose de « nouveau » dans l'immigration récente en Occident fait qu'on doit s'écarter des idées reçues en ce qui concerne les « carrières résidentielles » (Boyd, 2003; Logan, 2003; Massey, 1995). Aucun de ces chercheurs n'a systématiquement analysé les conséquences possibles de cette « nouveauté » sur les taux et les tendances de la propriété dans la population immigrante au Canada. Notre étude est un premier pas dans l'établissement d'un constat de franche nouveauté au sujet de l'immigration plus récente.

Comme le modèle des choix de consommation est incapable d'expliquer les variations temporelles, il serait bon que les futures recherches sur l'accession des immigrants à la propriété aillent au-delà de modèles classiques de l'habitation comme ceux que nous avons utilisés¹¹. Il est possible que les immigrants récents ne manifestent pas le même engouement pour l'habitation que certains groupes d'immigrants du passé. Depuis 30 ans, les immigrants au Canada viennent moins de l'Europe que des

11. Plusieurs projets de recherche entrepris par l'auteur ont justement ce but.

autres régions du globe, et on peut penser que des modèles grossiers comme ceux de la carrière et du consommateur médian sur le marché de l'habitation ne s'appliquent pas aussi bien à l'immigration récente. Autre possibilité, l'appétit pour l'habitation n'aura pas changé, mais la discrimination, sous ses formes tant subtiles que patentes, empêchera plus les immigrants d'accéder à la propriété que par le passé.

Les conséquences de l'évolution de la situation financière des nouveaux immigrants constituent une autre cause possible de la baisse, et elles n'ont pas été examinées dans le document. De 1984 à 1999, Morissette, Zhang et Drolet (2002) ont documenté une diminution de 25 % de la situation financière médiane des nouveaux immigrants (<10 ans) en comparaison des immigrants qui sont arrivés au pays plus tôt. De telles baisses, qui ne sont pas relevées dans le cadre du recensement, ont certainement une incidence sur la capacité des immigrants d'acheter une maison, et les recherches à venir pourraient déterminer avec plus de précision l'ampleur des conséquences de ces changements sur les taux de propriété chez les immigrants.

Il se peut que le recul récemment constaté tiende à des différences de stratégies d'accession à la propriété de la « vieille » et de la « nouvelle » immigration (la première était largement blanche et européenne et la seconde est non blanche et non européenne). En 1981 déjà, les immigrants gagnaient moins que les gens nés au Canada et pourraient avoir connu la discrimination sur le marché de l'habitation, mais souvent ils pouvaient parvenir à de hauts taux de propriété par des moyens moins habituels, qu'il s'agisse de prendre des pensionnaires, de trouver à se loger à plusieurs familles pour assumer les paiements hypothécaires (Sturino, 1999) ou de réparer d'anciennes maisons dans des quartiers plus pauvres pour les revendre à profit (Teixeira, 1995). Disons enfin que, compte tenu de la croissance rapide des enclaves de minorités visibles dans les grandes RMR du pays (Hou, 2004), on aurait intérêt à étudier si un double marché de l'habitation n'est pas en train de se former au Canada et si le recul de la propriété chez les immigrants n'est pas le résultat de différences d'évolution de l'offre de logements.

Bibliographie

- Alba, R. D. et J. Logan. 1992. "Assimilation and Stratification in the Homeownership Patterns of Racial and Ethnic-Groups." *International Migration Review* 26(4) : 1314-1341.
- Baker, Michael et Dwayne Benjamin. 1994. "The Performance of Immigrants in the Canadian Labour Market." *Journal of Labor Economics* 12(3) : 369-405.
- Beaujot, Roderic P. 1991. *Population Change in Canada*. Toronto : McClelland & Stewart.
- Boyd, Monica. 2003. "Educational Attainments of Immigrant Offspring: Success or Segmented Assimilation?" Pp. 91 à 117 dans J. Reitz (réd.), *Host Societies and the Reception of Immigrants*. La Jolla, CA : Center for Comparative Immigration Studies.
- Charles, Kerwin Kofi et Erik Hurst. 2002. "The Transition to Home Ownership and the Black-White Wealth Gap." *The Review of Economics and Statistics* 84(2) : 281-297.
- Choko, Marc. H. 1987. "The Characteristics of Housing Tenure in Montreal." Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto, Toronto.
- Coulson, N. Edward. 1999. "Why Are Hispanic- and Asian-American Homeownership Rates So Low?: Immigration and Other Factors." *Journal of Urban Economics* 45(2) : 209-227.
- Flippen, Chenoa A. 2001. "Residential Segregation and Minority Home Ownership." *Social Science Research* 30(3) : 337-362.
- Foote, N.N., J. Abu-Lughod, M.M. Foley et L. Winnick. 1960. *Housing Choices and Constraints*. New York : McGraw-Hill.
- Frenette, Marc et Rene Morissette. 2003. "Convergeront- ils un jour? Les gains des travailleurs immigrants et de ceux nés au Canada au cours des dernières décennies." Série de documents de recherche sur les études analytiques 11F0019MIF2003215. Direction des études analytiques. Ottawa : Statistique Canada.
- Heisz, Andrew, A. Jackson et Garnett Picot. 2002. " Les entreprises gagnantes et perdantes du marché de l'emploi des années 90." Série de documents de recherche sur les études analytiques 11F0019MIF2002184. Direction des études analytiques. Ottawa : Statistique Canada.
- Hou, Feng. 2004. "Immigration récente et formation de quartiers de minorités visibles dans les grandes villes canadiennes." Série de documents de recherche sur les études analytiques 11F0019MIF2004221. Direction des études analytiques. Ottawa : Statistique Canada.
- Hughes, Mary Elizabeth. 2003. "Home Economics: metropolitan labour and housing markets and domestic arrangements in young adulthood." *Social Forces* 81(4) : 1399-1429.

- Lesthaeghe, Ronald. 1995. "The Second Demographic Transition in Western Countries: An Interpretation," dans K. Oppenheim Mason et A.-M. Jensen (réds.), *Gender and Family Change in Industrialized Countries*. Oxford : Clarendon.
- Logan, J. et M.C. Waters. 2003. "Book Review: Black Identities: West Indians Immigrant Dreams and American Realities." *American Journal of Sociolog*, 108(6) : 1373-1374.
- Massey, Douglas S. 1995. "The New Immigration and Ethnicity in the United States." *Population and Development Review* 21(3) : 631-652.
- McDonald, James Ted et Christopher Worswick. 1998. "The Earnings of Immigrant Men in Canada: Job Tenure, Cohort, and Macroeconomic Conditions." *Industrial and Labor Relations Review* 51(3) : 465-482.
- Miron, John. 1988. *Housing in Post-War Canada*. Montréal: McGill-Queen's University Press.
- Moffitt, Robert A. 1999. "New developments in Econometric Methods for Labor Market Analysis," dans O. Ashenfelter et D. Card (réds.), *Handbook of Labor Economics*, vol. 3A. New York: Elsevier.
- Morissette, Rene, Xuelin Zhang et Marie Drolet. 2002. "L'évolution de l'inégalité de la richesse au Canada, 1984-1999." Série de documents de recherche sur les études analytiques 11F0019MIF2002187. Direction des études analytiques. Ottawa : Statistique Canada.
- Mulder, C.H. 1993. *Migration Dynamics: A Life Course Approach*. Amsterdam : Thesis Publishers.
- Murdie, R.A., A.S. Chambon, J.D. Hulchanski et C. Teixeira. 1999. "Differential incorporation and housing trajectories of recent immigrant households: toward a conceptual framework." Housing New Canadians Working Group, University of Toronto, Toronto.
- Nagatani, K. 1972. "Life Cycle Saving: Theory and Fact." *American Economic Review*, 62(3) : 344-353.
- Picot, Garnett et John Myles. 1996. "Social Transfers, Changing Family Structure and Low Income among Children." *Canadian Public Policy/Analyse de Politiques*, 22(3): 244-267.
- Ravanera, Zenaida R., Fernando Rajulton et Thomas K. Burch. 1998. "Early Life Transitions of Canadian Women: A Cohort Analysis of Timing Sequences, and Variations." *European Journal of Population*, 14(2): 179-204.
- Ray, B. et E. Moore. 1991. "Access to home ownership among immigrant groups in Canada." *Revue canadienne de sociologie et d'anthropologie*, 28(1): 1-29.

- Reitz, Jeffrey. 2003. "Educational Expansion and the Employment Success of Immigrants in the United States and Canada, 1970-1990." Dans *Host Societies and the Reception of Immigrants*. J. Reitz (réd.). La Jolla: Center for Comparative Immigration Studies.
- Rohe, William M., George W. McCarthy et Shannon Van Zandt. 2001. "The Social Benefits and Costs of Homeownership: A Critical Assessment of the Research." Joint Center for Housing Studies of Harvard University, Cambridge.
- Rosenbaum, E. 1996. "Racial/ethnic differences in home ownership and housing quality, 1991." *Social Problems* 43(4): 403-426.
- Shanahan, Michael J. 2000. "Pathways to Adulthood in Changing Societies: Variability and Mechanisms in Life Course Perspective." *Annual Review of Sociology* 26: 667-692.
- Statistique Canada. 1999. "Les mesures de faible revenu, (MFR), 1997." Ottawa : Statistique Canada.
- 2000. "Tendances sociales canadiennes : l'évolution des liens conjugaux." *Le Quotidien*, le 16 mars 2000, p. 3. N° 11-001-XIF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.
- 2003. "Mariages." *Le Quotidien*, le 20 novembre 2003, p. 11. N° 11-001-XIF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.
- Sturino, F. 1999. "Italians," Dans *Encyclopedia of Canada's People*. P.R. Magocsi (réd.). Toronto: University of Toronto Press.
- Teixeira, C. 1995. "The Portuguese in Toronto - A community on the move." *Portuguese Studies Review* 4(1) : 57-75.
- Vosko, Leah F., Nancy Zukewich et Cynthia Cranford. 2003. "Le travail précaire : Une nouvelle typologie de l'emploi." *L'emploi et le revenu en perspectives* 15(4) : 39-49.