

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC
INSTITUT NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
CENTRE – URBANISATION CULTURE SOCIÉTÉ

**LE LOGEMENT À MONTRÉAL SOUS L'ANGLE DES DISCOURS DE
CRISE SUR INSTAGRAM**

Convergences et conflits au sein d'un paysage « critique » prédominant

Par

Xin Bei CAO

Baccalauréat ès sciences en urbanisme

Mémoire présenté pour obtenir le grade de

Maître ès sciences, M.Sc.

Maîtrise en études urbaines

Programme offert conjointement par l'INRS et l'UQAM

Décembre 2025

Ce mémoire intitulé

**LE LOGEMENT À MONTRÉAL SOUS L'ANGLE DES DISCOURS DE
CRISE SUR INSTAGRAM**

Convergences et conflits au sein d'un paysage « critique » prédominant

et présenté par

Xin Bei CAO

a été évaluée par un jury composé de

Mme Hélène BÉLANGER, présidente, UQAM

M. Nick REVINGTON, directeur de recherche, INRS-UCS

Mme Hélène BÉLANGER, examinateur interne, UQAM

Mme Montserrat EMPERADOR BADIMON, examinatrice externe, Université Lumière
Lyon 2

RÉSUMÉ

Selon un grand pan de la littérature anglo-saxonne, la construction sociale de la « crise » du logement tend à reconduire des logiques néolibérales véhiculées par des figures d'autorité. Ce mémoire propose de décentrer cette compréhension dominante en explorant sur les réseaux sociaux la pluralité de discours sur la « crise du logement » à Montréal. Bien que Montréal se distingue dans le contexte nord-américain par sa forte culture locative, elle n'échappe pas aux dynamiques structurelles qui fragilisent les conditions de logement à travers le pays. Ainsi, je tente d'illuminer des potentialités contre-hégémoniques ainsi que des angles morts pouvant offrir une compréhension plus complète du logement et de la construction de sa crise.

À travers l'analyse de discours de 154 publications Instagram entre 2023 et 2024, une typologie d'acteurs et de discours est proposée dans ce travail. Plusieurs discours dominants dans la littérature sont marginaux, voire absents dans le cas étudié. Plutôt, on remarque une vague de mobilisation catalysée par le projet de loi 31, remettant en question un système de contrôle dysfonctionnel et la primauté du droit de propriété sur le droit au logement. Face à une reconnaissance généralisée des effets de la spéculation, un intérêt commun se dessine autour de la démarchandisation du logement, guidé par divers éléments de l'héritage politique et socioculturel montréalais. Un regard pluraliste met cependant en lumière des conflits persistants, révélant des approches divergentes du processus de démarchandisation influencées par des barrières structurelles et par la continuation de certaines pratiques de gouvernance.

Mots-clés : analyse de discours; réseaux sociaux; logement; marchandisation; démarchandisation; cadrage; pluralisme; contre-hégémonie; gouvernance; mouvements sociaux

ABSTRACT

According to a large body of literature in the Anglosphere, the social construction of the “housing crisis” tends to reproduce neoliberal measures driven by authority figures. This thesis seeks to decenter that dominant understanding by exploring social media discourses on the “housing crisis” in Montreal. While Montreal stands out in the North American context for its strong rental culture, it experiences the same structural dynamics that undermine housing conditions across the country. This research tries to uncover the potential of counter-hegemonic discourses as well as blind spots that may advance a more comprehensive understanding of housing and the formation of its “crisis”.

Through a discourse analysis of 154 Instagram posts published between 2023 and 2024, this work proposes a typology of actors and discourses surrounding the housing crisis in Montreal. Several dominant discourses in the literature remain marginal or altogether absent in the studied case. Instead, the research finds a wave of mobilization in reaction to the provincial government’s bill 31, challenging both Quebec’s dysfunctional tenant protection and rent control system as well as the primacy of property rights over the right to housing. Amid widespread resistance against speculation, the study reveals a common interest around the decommodification of housing, shaped by various elements of Montreal’s political and sociocultural heritage. However, a pluralist perspective brings to light enduring tensions, revealing divergent decommodification approaches that are influenced by structural barriers and inherited governance practices.

Keywords: discourse analysis; social media; housing; commodification; decommodification; framing; pluralism; counter-hegemony; governance; social movements

REMERCIEMENTS

C'est avec une profonde gratitude envers toutes les personnes qui m'ont soutenue et accompagnée au cours de ces trois années que je soumetts ce mémoire. D'abord, je tiens à remercier Nick pour m'avoir offert l'opportunité inédite de travailler sur cette recherche. Un an avant d'entreprendre ma maîtrise, j'ai été pris sous son aile comme stagiaire à l'INRS pour travailler sur l'idéologie de l'accession à la propriété. Jamais je n'aurais pu imaginer que cette introduction réflexive à la question du logement, qui m'était initialement inconnue, m'amènerait aujourd'hui à l'explorer en profondeur et à y laisser ma propre contribution.

Je souhaite dédier ce travail à mes parents qui ont cru en moi du début jusqu'à la fin. C'est un immense plaisir de pouvoir vous représenter fièrement en franchissant cette étape de ma vie. Merci pour votre support inconditionnel, votre confiance totale, vos innombrables allers-retours pour m'apporter de quoi manger pendant tout un mois, ainsi que pour tous les autres gestes qui témoignent de la chance incommensurable que j'ai de vous avoir à mes côtés. Je ne peux évidemment pas oublier de mentionner les temps passés à bouffonner avec ma chère jumelle Xin Jia. Merci d'avoir partagé avec moi tant de moments absurdes de délire.

Merci à Yamina, Alice, Jenisha, et tant d'autres amies dont l'encouragement constant au fil des années m'a portée jusqu'à l'achèvement de ce long processus. Aux biscuits et ronrons de ce chatleureux Simon, ainsi que les pauses que tu m'as forcée à prendre couché sur le clavier. J'aimerais aussi témoigner de trois belles années d'apprentissage et de rencontres. Merci à Sugir, Jia, Gab, Myriam et toutes mes camarades qui ont fait du centre UCS un véritable tiers-lieu.

Merci à toi, Rémy, pour ton précieux soutien indéfectible à mes côtés. Ta présence radieuse, tes propos riches en réflexion et tes prouesses culinaires m'ont été d'un confort immense, me libérant de mon isolement lors des périodes les plus éprouvantes de rédaction. Tu es sans conteste le plus précieux cadeau que m'ait offert mon passage dans ce programme. Je n'oublierais jamais les moments passés ensemble à sillonner et à découvrir les facettes de notre belle ville, et encore moins le mal de transports qui nous aura réunis lors de cette journée pluvieuse en autocar à Laval.

Il importe enfin de souligner que la richesse de ce travail, tant dans ses apports à la littérature que dans l'enrichissement de mon propre apprentissage, n'aurait pas été possible sans les efforts de toutes celles et ceux qui militent sur le terrain d'hier à aujourd'hui, ici comme ailleurs. Merci infiniment pour votre engagement.

TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux	ix
Liste des abréviations et des sigles	x
Introduction	1
CHAPITRE 1 : ÉTAT DES PRINCIPAUX DISCOURS ET CADRES DANS LA LITTÉRATURE SUR LE LOGEMENT	5
1.1 Des logiques économiques qui dominent le débat public	5
1.1.1 Hiérarchisation sociale du logement	7
1.1.2 Stigmatisation et résidualisation du logement locatif et social	8
1.1.3 Nationalisme réactionnaire face à la « menace étrangère »	10
1.2 Les discours « critiques » sur le logement	11
1.2.1 Contre-narratifs et réappropriations	13
1.2.2 Élargissement d'une vision structurelle, interconnectée et multidimensionnelle du logement	14
1.2.3 Des discours qui diffèrent dans l'espace et qui évoluent à travers le temps.....	17
1.2.4 Les mouvements sociaux pour le logement et la construction de solidarités et d'imaginaires alternatifs.....	18
1.3 Problématique.....	21
1.4 Objectifs et questions.....	25
CHAPITRE 2 : MISE EN CONTEXTE	29
2.1 Contexte canadien	30
2.1.1 Le régime dualiste canadien.....	30
2.1.2 Une économie du logement ancrée dans le système.....	31
2.1.3 Une crise qui sévit à l'échelle du pays	32
2.2 État de la situation du logement au Québec.....	34
2.2.1 Une pression croissante sur le secteur communautaire.....	35
2.2.2 Le droit au logement dans le contexte québécois	36
2.2.3 Changement de cap caquiste	37
2.3 Montréal, entre mythes et réalités	39
2.3.1 La mobilisation pour le logement à Montréal.....	41
2.3.2 Gouvernance et politiques sur le logement à Montréal	42
CHAPITRE 3 : CADRE THÉORIQUE, CONCEPTUEL ET MÉTHODOLOGIQUE	44
3.1 L'analyse des discours : entre réalités, pouvoirs et savoirs	44

3.2 Les opérations de cadrage.....	46
3.3 Lecture pluraliste par la gouvernance et par les conflits	47
3.4 Méthodologie	50
3.4.1 Collecte et sélection des publications et profils Instagram	51
3.4.2 Codage et analyse qualitative des publications	56
3.4.3 Limites méthodologiques	58
CHAPITRE 4 : RÉSULTATS.....	60
4.1 Principaux thèmes et événements abordés.....	61
4.2 Portrait de la typologie d'acteurs et des catégories de discours	62
4.2.1 Diagnostics et pronostics autour de la crise du logement à Montréal.....	64
4.3 Des diagnostics transversaux de la crise du logement à Montréal	88
4.3.1 Une crise locative dans une métropole de locataires	89
4.3.2 Une lutte pour le logement paralysée par un gouvernement de propriétaires	92
4.3.3 Les légalités et les mécanismes d'un système de logement remis en question	95
CHAPITRE 5 : DES PERSPECTIVES CRITIQUES DU LOGEMENT À MONTRÉAL PRÉDOMINANTES SUR INSTAGRAM	103
5.1 Divergences par rapport aux discours courants dans la littérature	105
5.1.1 Cadrage économique	105
5.1.2 Mouvement et discours YIMBY.....	108
5.1.3 Hiérarchies socioculturelles et politiques	114
5.1.4 Stigmatisation et résidualisation du logement social.....	118
5.2 L'élargissement de la lutte pour le logement	121
5.2.1 Une crise intersectionnelle et transnationale.....	122
5.2.2 La financiarisation du logement	128
5.2.3 Les revendications de droits	131
5.3 Le processus de mobilisation pour former des subjectivités politiques	137
5.3.1 Développement et démocratisation de la praxis	137
5.3.2 L'action collective, la solidarité et l'éthique du <i>care</i>	139
5.3.3 L'apprentissage au sein et à travers les obstacles.....	142
CHAPITRE 6 : LA DÉMARCHANDISATION DU LOGEMENT : VERS UNE PISTE CONFLICTUELLE DE CONSENSUS	145
6.1 Du discours de la mixité sociale au logement hors marché : alignements d'intérêt, et signes de transition en politique municipale	148
6.2 Tensions et perspectives conflictuelles : comment démarchandiser le logement?	153
6.2.1 Des moyens à l'échelle des ambitions : dépendance au capital et gouvernance (dé)centralisée	155

6.2.2 Entre la carotte et le bâton : la conciliation au service des propriétaires?	162
6.3 Les potentiels d'une rhétorique de la démarchandisation.....	168
6.3.1 L'ambiguïté des qualificatifs en logement	168
6.3.2 Une rhétorique politisée, ciblée, localement ancrée et durable	171
6.4 Les limites et les défis de la démarchandisation	174
CHAPITRE 7 : CONCLUSION	177
7.1 Retour sur les questions de recherche.....	178
7.2 Limites de la recherche et futures pistes d'exploration	186
Bibliographie	188

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 3.1 : Liste des requêtes effectuées par mots-clés.....	53
Tableau 3.2: Liste d'acteurs et de profils ciblés dans la collecte de données.....	53
Tableau 4.1 : Typologie d'acteurs et profils étudiés.....	64
Tableau 4.2 : Typologies de discours et cadres diagnostic, pronostics et motivationnels.....	66

LISTE DES ABRÉVIATIONS ET DES SIGLES

AAHA	Architects Against Housing Alienation
CANLII	Canadian Legal Information Institute
CAQ	Coalition Avenir Québec
CDPQ	Caisse de dépôt et placement du Québec
CEUM	Centre d'écologie urbaine de Montréal
CORPIQ	Corporation des propriétaires immobiliers du Québec
CRARR	Centre For Research-Action on Race Relations
FLIP	Front de lutte pour un immobilier populaire
FRAPRU	Front d'action populaire en réaménagement urbain
GRT	Groupe de ressources techniques
HLM	Habitation à loyer modique
IEDM	Institut économique de Montréal
NOAH	Naturally occurring affordable housing
OCPM	Office de consultation publique de Montréal
OMH(M)	Office municipal d'habitation (de Montréal)
PHAQ	Programme d'habitation abordable Québec
PL31	Projet de loi 31
PSL	Programme de suppléments au loyer
PUM	Plan d'urbanisme et de mobilité
RCLALQ	Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec
REQ	Registre des entreprises du Québec
RMM	Règlement pour une métropole mixte
RMR	Région métropolitaine de recensement
RPA	Résidences pour aînés

SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SDC	Société de développement commercial
SHQ	Société d'habitation du Québec
SLAM	Syndicat des locataires autonomes de Montréal
SOQUIJ	Société québécoise d'information juridique
SPVM	Service de Police de la Ville de Montréal
TAL	Tribunal administratif du logement
UTILE	Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant
(Y/N/PH)IMBY	Yes In My Backyard/Not In My Backyard/Public Housing in my backyard

INTRODUCTION

Depuis le tournant des années 1980, plusieurs pays se sont restructurés autour de politiques néolibérales, délaissant le modèle d'État-providence keynésien pour une privatisation des biens et services, accompagnée de mesures d'austérité et d'une dérèglementation du marché. Le traitement étatique du logement s'est alors de plus en plus tourné vers sa valeur d'échange comme véhicule d'investissement et source de rente, réduisant l'intérêt politique pour sa valeur d'usage. La néolibéralisation du secteur résidentiel s'est manifestée par un soutien actif des gouvernements au développement privé, parallèlement à un désengagement progressif dans le logement social (Bélanger et Roudil 2021). Des auteurs comme Kemeny (1981) se sont initialement penchés sur la promotion idéologique de l'accession à la propriété et de la transformation du logement comme forme d'épargne-investissement. Plusieurs pays ont toutefois maintenu cette approche, malgré les conséquences des politiques néolibérales rendues visibles lors de la crise financière mondiale de 2008. Dans les dernières années, la recherche a révélé de nouvelles formes de marchandisation : on entend ainsi aujourd'hui parler des stratégies de rénoviction, du phénomène Airbnb, de la « *studentification* » des villes étudiantes, de la financiarisation du logement locatif, ainsi que de divers autres stratagèmes visant à extraire toujours plus de capital du logement (Wachsmuth et al. 2017; Revington et August, 2020; August 2022; St-Hilaire, Brunila et Wachsmuth 2024).

L'enjeu du logement a repris une place centrale dans plusieurs villes confrontées à la hausse des prix de logement et des loyers, ainsi qu'à l'augmentation de l'itinérance. Alors qu'on invoque de plus en plus une « crise » du logement, certains auteurs appellent à une utilisation plus nuancée de ce terme, puisque le logement est toujours en crise pour les personnes opprimées (Madden et Marcuse 2016). Des critiques mettent également en garde contre l'instrumentalisation narrative de la crise comme prétexte pour avancer des politiques renforçant les contradictions inhérentes au système (Madden et Marcuse 2016; Gaudreau 2017; Gray 2018; Heslop et Hornerod 2020; White et Nandedkar 2021). Selon eux, il faudrait plutôt reconfigurer en profondeur les idéologies dominantes entourant le logement pour s'attaquer véritablement au problème. En situation de crise, les récits traditionnels peuvent perdre en légitimité et être de plus en plus contestés, révélant parfois des incompatibilités fondamentales dans la question du logement. Des fenêtres d'opportunité s'ouvrent ainsi dans la formation de discours alternatifs pour revoir notre compréhension et notre rapport au logement.

Selon Madden & Marcuse (2016), les conditions de logement sont façonnées par le point de vue des autorités publiques en ce qui concerne l'intervention du marché et le rôle de l'État. De nombreuses autres recherches se sont aussi intéressées à d'autres figures d'autorité telles que les *think tank*, la presse écrite, les praticiens et même le milieu académique (Jacobs et Manzi 1996, 2003, 2013; Goetz 2008; Heslop et Ormerod, 2020; Samec 2020; White et Nandedkar 2021; Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón 2021). Dans la plupart des pays anglo-saxons, on constate l'hégémonie d'un discours néolibéral axé notamment sur l'augmentation de l'offre par la déréglementation, la promotion de l'accession à la propriété dirigée autour de la classe moyenne, la stigmatisation du logement locatif et social, et le rejet de l'État-providence (Samec 2020; Grant, Derksen et Ramos 2019). À l'inverse, les défenseurs du droit au logement adoptent une posture plus critique défendant la justice résidentielle face à la spéculation et l'embourgeoisement. Le logement constitue ainsi un droit fondamental, plutôt qu'un simple investissement (Gray 2018; Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón 2021; Lima 2023; Madden & Marcuse 2016). Aujourd'hui le logement continue de faire l'objet de débats. Il est donc impératif de comprendre quels discours dominant ou sont écartés de la discussion, puisque les idées qui « remportent » le débat sont également ceux qui orientent la prise de décision. En ne questionnant pas ces discours, on risque autant de reproduire une vision marchande perpétuant les inégalités, que de passer à côté d'opportunités pour construire d'autres manières d'approcher le logement.

Cette recherche s'intéresse au cas de Montréal, une ville qui se distingue par sa forte proportion de locataires dans le contexte nord-américain. Ses spécificités établissent un terrain particulièrement favorable à l'émergence de discours plus critiques sur le logement. Son paysage résidentiel marqué par une diversité de typologies se distingue par une culture locative axée sur la qualité de vie (Choko et Harris 1990), contrastant avec d'autres contextes plus documentés dans la littérature. Par exemple, la question de la financiarisation (décrivant la domination croissante des marchés financiers sur le développement et l'utilisation du logement, ainsi que la place prépondérante du logement dans le système financier) demeure moins visible et documentée qu'à Toronto ou Vancouver, où les inégalités et les disparités sociospatiales sont plus prononcées (St-Hilaire, Brunila et Wachsmuth 2024). Montréal est ainsi souvent considérée comme l'une des grandes villes les plus abordables au Canada, minimisant parfois les enjeux existants (Lanctôt 2021). Des études ont par exemple observé l'embourgeoisement de quartiers populaires, justifié à travers des discours de revitalisation (Rose et al. 2013 ; Jolivet et Reiser 2022). Le règlement d'inclusion mis en place dans les dernières années pour répondre aux enjeux de logement reçoit de son côté un support mitigé des organismes en logement (Bélanger et Goyer

2022). Rose (2010) dépeint quant à elle une tension entre le pragmatisme politico-fiscal de la ville et ses ambitions sociales et redistributives, celle-ci devant assumer un rôle de proximité auprès de la population, tout en naviguant les limites et obstacles d'une gouvernance multinationale. Ces dynamiques coïncident avec un recul majeur des droits des locataires au Québec au cours des dernières années, suscitant différentes échelles de revendications.

Selon Bouvier et Machin (2018), les réseaux sociaux constituent un espace propice à la formation de narratifs contre-hégémoniques et de mouvements sociaux. On remarque de plus une décentralisation des savoirs au sein d'un virage numérique où un nombre croissant de personnes se tournent vers des sources alternatives aux médias traditionnels (presse écrite, radio). Ce travail se penche ainsi sur les discours sur Instagram. Contrairement à des plateformes comme Twitter (aujourd'hui « X ») ou Facebook, Instagram a longtemps été ignoré par la recherche sur les discours politiques en raison du faible engagement des autorités publiques (Olof Larsson 2023). N'étant pas autant considéré comme un espace politique de débat, Instagram constitue ainsi un angle mort de la littérature que ce travail tente en partie d'illuminer.

Ces différents éléments m'ont ainsi amenée à réfléchir sur l'objet de la « crise » du logement, et sur ce que ses représentations permettent de révéler: **Quels discours retrouve-t-on sur la crise du logement à Montréal sur Instagram? Comment sont-ils cadrés par différents acteurs pour justifier leur point de vue et mobiliser la population? Que révèlent les points de convergence et de conflits?** En étudiant les discours sur Instagram, je souhaite également souligner les nouvelles connaissances (idées qui y circulent) que peut amener une plateforme largement ignorée en études sur le logement. Afin d'explorer ces questionnements, je mène une analyse de discours des publications Instagram, en prêtant une attention particulière au contexte sociopolitique et culturel. Cette étude s'inscrit à l'intersection de l'analyse de politiques et de la gouvernance, de la sociologie urbaine, et de l'étude des mouvements sociaux. Elle situe la question du logement et de sa crise dans le paysage montréalais et dans l'espace numérique, afin de rendre visibles des perspectives plurielles ayant le potentiel de nourrir un regard critique sur le logement. En s'appuyant sur des opportunités et obstacles soulevés, ce travail identifie aussi des pistes potentielles d'une sortie de crise.

Sept chapitres structurent ce mémoire. **Le premier chapitre** survole la littérature internationale portant sur les discours qui construisent le logement et sa crise. En distinguant deux principaux courants de pensée—l'une généralement portée par une idéologie dominante de marché et l'autre proposant des réflexions alternatives sur le logement— je propose d'étudier le cas montréalais

pour éclairer les discours particuliers qui y sont produits. **Le deuxième chapitre** met en contexte le terrain d'étude, décrivant la trajectoire historique, culturelle et sociopolitique du logement au Canada, au Québec et enfin à Montréal. **Dans le troisième chapitre**, je présente les cadres théorique, conceptuel et méthodologique qui structurent cette recherche. Je mobilise le modèle de cadrage de Benford et Snow (2012) ainsi qu'une approche pluraliste par la gouvernance et par les conflits pour étudier les publications Instagram recueillies à partir d'une méthode hybride de collecte. **Le quatrième chapitre** propose une typologie des acteurs et des principaux discours dégagés de l'analyse. Il révèle également trois diagnostics transversaux de la crise du logement à Montréal illustrant une politisation progressive de l'enjeu. **Le cinquième chapitre** met en lumière un constat saillant de l'étude : celle d'une prédominance de perspectives critiques dans les discours étudiés sur Instagram. Je discute de ceci en trois temps : les deux premières parties comparent le cas d'étude avec les deux courants de pensée identifiés dans la littérature internationale. Une troisième section examine le rôle du processus de mobilisation dans la formation de subjectivités politiques. **Le sixième chapitre** plonge dans ce que j'appelle un « consensus conflictuel » de démarchandisation à Montréal caractérisé par un alignement d'intérêts pour le logement hors marché, mais teinté par des visions fragmentées du processus de démarchandisation. J'explore cet alignement à travers l'évolution des politiques de logement et des orientations urbaines à Montréal, toutes deux guidées par l'héritage culturel local. J'éclaire par la suite les conflits entourant le processus de démarchandisation, pour ensuite souligner les potentiels d'une rhétorique de démarchandisation comme vecteur de changement. Enfin, je discute des limites et des défis de la démarchandisation en m'appuyant sur différents obstacles soulevés à travers l'étude. **Le dernier chapitre** répond aux questions de recherche à l'origine de ce mémoire. Il présente également les contributions à la littérature, les potentialités concrètes d'action issues des constats, ainsi que de nouvelles pistes de recherche à explorer.

CHAPITRE 1 : ÉTAT DES PRINCIPAUX DISCOURS ET CADRES DANS LA LITTÉRATURE SUR LE LOGEMENT

Pour commencer, j'effectue un survol des principaux discours autour du logement et sa crise soulevés dans la littérature internationale. Cette recension des écrits divise les discours en deux principales catégories. La première englobe les discours économiques de marché qui tendent à dominer les agendas politiques et la couverture médiatique des « crises » du logement. Alternativement, la deuxième catégorie de discours porte un regard critique autant sur ces discours dominants que sur les dynamiques capitalistes qui (re)produisent les crises au sein du système de logements. Après avoir brossé un portrait de la multiplicité de discours et de représentations entourant le logement et de sa crise, je propose un terrain d'étude qui serait particulièrement propice à la formation de discours contre-hégémoniques. En démontrant la pertinence de se pencher sur ce cas, je présente ensuite les objectifs et les questions de recherche orientant ce travail.

1.1 Des logiques économiques qui dominent le débat public

Selon Jacobs et Manzi (1996), les enjeux entourant le logement sont énoncés comme résultant de relations de pouvoir, de contestations idéologiques et de conflits politiques. Certains mots ou termes dans le vocabulaire portant sur le logement possèdent une signification culturelle et permettent de structurer les débats. Les auteurs mettent en lumière l'hégémonie du discours managérial dans les politiques et dans la pratique professionnelle entourant le logement, qui se manifeste par l'adoption de propos prescriptifs et technocratiques plutôt qu'analytiques ou interprétatifs. L'utilisation de jargon permet dans un même temps de marginaliser certaines idées, d'exclure le public du débat, et de manipuler l'information. Slater (2021) évoque le concept d'agnostologie pour dénoncer la (re)production intentionnelle de l'ignorance dans les politiques urbaines qui véhiculent des « mythes » pathologisant des enjeux sociaux de nature structurelle. Cette agnostologie s'applique à la question du logement, alors qu'une apparence de consensus entre experts est construite avec le soutien de figures d'autorité (économistes, politiciens, *think tanks*, urbanistes). On observe alors une coalition d'élites politiques, académiques et médiatiques qui maintiennent par leur pouvoir d'influence une vision marchande du logement (Slater 2021).

Cette vision soutient une logique de marché qui prône la déréglementation et l'augmentation productive et efficace de la construction de logements en passant par le secteur privé (Jacobs et Manzi 2013). En considérant le marché privé comme acteur principal dans la résolution de la crise, les alternatives hors marché et la fonction sociale du logement se perdent dans le débat (Madden et Marcuse 2016). Cette invisibilisation de la dimension sociale est renforcée par un cadrage prédominant mettant de l'avant les conséquences économiques de la crise telles que la diminution des ventes de maisons ou l'augmentation du chômage (Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón 2021). Les adhérents à la logique de marché reconnaissent donc l'existence d'une « crise », mais insistent que les solutions (axées sur la croissance du marché privé) sont déjà présentes dans le système actuel (Hochstenbach 2024).

Ce cadrage centré autour d'un discours technocratique est d'ailleurs adopté par le mouvement YIMBY (*Yes in my backyard*), qui prend de l'ampleur depuis quelques années en Amérique du Nord, face aux discours réactionnaires « pas dans ma cour » NIMBY (*Not in my backyard*) de propriétaires privés (Tretter et Heyman 2022). Le YIMBYisme s'appuie sur une apparente neutralité idéologique et sur le pouvoir des institutions pour perpétuer une logique de marché et délégitimer des contre-narratifs (Lake 2022; Ring 2022; Teresa 2022; Tretter et Heyman 2022; Tretter, Mueller et Heyman 2022; Wylly 2022). Son cadrage flexible puise aussi dans d'autres enjeux urbains, notamment celui du développement durable qui contribue à construire une image progressiste du mouvement (Tretter, Mueller et Heyman 2022). Pourtant, les développements privés sont souvent appuyés avec peu de considérations pour les répercussions sociales qui peuvent être engendrées (Ring 2022). En mobilisant la pénurie de logements comme aspect central au discours, la crise est cadrée autour de « l'urgence » de mettre en œuvre des mesures inévitables et nécessaires pour accélérer les mises en chantier (Heslop et Ormerod 2020). Une impression de consensus académique est construite en faisant appel à la rationalité des lois et principes économiques. Le cadrage est ici un outil fondamental dans l'autolégitimation des arguments fondés sur le marché qui capitalisent sur la simplicité des solutions proposées. Ainsi, Ring (2022) constate dans les discours YIMBY sur Twitter la création d'une fausse dichotomie entre le cadrage « pro-logement » et « anti-logement ». Les résistances communautaires sont aussi confondues de mauvaise foi avec celles de propriétaires privés malgré leurs grandes divergences d'intérêts (Madden et Marcuse 2016). D'autres étiquettes recadrent toutefois ce débat, telles que le « scepticisme de l'offre » (*supply skepticism*) qui questionne les prémisses du discours favorisant le développement privé, ou le mouvement PHIMBY (*Public housing in my*

backyard) qui envisage le développement substantiel du logement social comme solution principale à la crise (Been, Ellen et O'Regan 2019; Matthew 2019).

1.1.1 Hiérarchisation sociale du logement

Dans la plupart des pays anglo-saxons ayant un régime libéral d'aide sociale, la question du logement est généralement cadrée autour de la propriété privée, soutenue par une aspiration normative à cette dernière (Hochstenbach 2024; McKee et al. 2016). Dans un contexte où la propriété privée détermine symboliquement et matériellement la classe sociale des individus, le cadrage de la crise du logement tend à refléter ce statut et à reproduire des iniquités économiques défendant les intérêts de la classe sociale détenant le plus de pouvoir politique (Hochstenbach 2024). À travers les politiques publiques et les médias, une attention disproportionnée est ainsi accordée à la classe moyenne et leur difficulté d'accéder à la propriété, ce qui reflète le pouvoir politique que ce groupe sur l'orientation du débat public. L'attention est souvent portée sur l'expérience des jeunes adultes qui représentent l'archétype de cette classe moyenne (McKee 2012; Howard, Hochstenbach et Ronald 2024). Ces derniers se sentiraient délaissés en comparaison à leurs parents qui ont pu profiter d'un contexte économique favorable à l'accession. En amenant l'enjeu du logement comme un conflit générationnel, le vécu des jeunes adultes est généralisé sur l'ensemble de la population. Les iniquités socioéconomiques et les facteurs idéologiques et structurels (par exemple la perception de l'aide sociale ou la transmission intergénérationnelle) y sont aussi invisibilisés (McKee 2012; Christophers 2018; Howard, Hochstenbach et Ronald 2024). Pourtant, la transmission intrafamiliale du capital social (socialisation culturelle et de connaissances) et financier reproduit des disparités socioéconomiques qui se reflètent dans l'accès (localisation, occupation) et dans la qualité du logement (Mulder et al 2015; Cigdem et Whelan 2017; Druta et Ronald 2017; Van Gent, Damhuis et Musterd 2023).

Les discours dirigés vers la classe moyenne ré-établissent donc l'aspiration normative à la propriété (Hochstenbach 2024). De plus, la valorisation sociétale du logement possédé individualise la question du logement au détriment d'un regard plus large porté sur l'intérêt collectif (Madden et Marcuse 2016). Les médias véhiculent de leur côté des discours alarmistes encouragent les prêts hypothécaires, ce qui normalise ainsi les dettes (Samec 2020). Cette aspiration normative renforce la dépendance à la propriété comme actif au détriment de mesures de bien-être social, même si la sécurité ontologique et matérielle qu'elle prétend fournir est

discutable (Kemeny 1981; Madden et Marcuse 2016). Cette représentation idéalisée du logement possédé peut perdurer même lorsqu'il s'oppose à la réalité matérielle (Fikse et Aalbers 2021; McKee et al. 2016). Une simple crise « d'accession » restreint donc le cadre d'action à une élite qui pourra encore se le permettre, tout en suggérant aux ménages moins aisés à se tourner vers cette avenue risquée et hors d'atteinte (Madden et Marcuse 2016). On retrouve donc une hiérarchisation idéologique des formes de logement. Au Canada, le logement est représenté comme un continuum partant de logements temporaires de transition jusqu'aux logements du haut de gamme, possédés et sur le marché privé (SCHL 2024a). En ségréguant les typologies résidentielles, une vision hiérarchique et cyclique du système de logements est établie, renforcée par l'idée d'une ascension naturelle dans le parcours de vie des ménages. La théorie du ruissellement (*filtering*) s'appuie sur cette logique, suggérant qu'une mobilité résidentielle ascendante permet de libérer les logements de bas de gamme pour des populations plus précaires, bien que les études sur le sujet restent ambivalentes (Been, Ellen et O'Regan 2019).

1.1.2 Stigmatisation et résidualisation du logement locatif et social

La valorisation idéologique du logement possédé est aussi nourrie par une stigmatisation du logement locatif (public et privé) classé au bas de cette hiérarchie. Dans les sociétés adhérant à une logique méritocratique, le fait de « rester pris » dans le secteur locatif constituerait une tragédie, voire un échec individuel pour celles et ceux désirant gravir l'échelle du logement. Contrairement au logement possédé perçu comme un investissement garanti et une source de sécurité ontologique, louer est fréquemment vu comme une forme de consommation imparfaite (*flawed consumption*) (McKee et al. 2016). La précarité résidentielle (instabilité, insalubrité) est souvent associée à la location, bien qu'elle soit en réalité davantage liée au degré et aux mécanismes d'encadrement du secteur qu'une caractéristique innée au mode d'occupation, tel que démontrent des pays adoptant une « neutralité d'occupation » comme l'Allemagne où les locataires bénéficient d'un contrôle et d'une sécurité d'occupation considérable (Easthope 2014). Les locataires, en particulier issus de classes sociales défavorisées, sont perçus comme peu fiables et irresponsables. Dans une étude en Nouvelle-Zélande, Bierre, Howden-Chapman et Signal (2010) indiquent que ce stéréotype est parfois internalisé, rejoignant la théorie de la vitre brisée (*broken window theory*) qui blâme les locataires pour leurs propres conditions précaires, par exemple lorsqu'on attribue la piètre qualité des logements au manque de civisme des personnes qui y résident. Selon ces auteurs, le discours du « mauvais locataire » est repris par certains propriétaires pour justifier des pratiques discriminatoires sous le prétexte de vouloir

garantir la protection de leur propriété. L'image du locataire dans le besoin se juxtapose à celle du propriétaire altruiste— souvent à l'image des petits propriétaires familiaux (*mom and pop*) — fournissant un service essentiel « malgré » les risques encourus en tant que locateur. Ce discours est aussi diffusé à travers des politiques visant à garantir plus de sécurité pour les propriétaires contre des locataires fautifs. Hulse, Reynolds et Martin (2020) indiquent que cet archétype du monsieur et madame Tout-le-monde (*Everyman archetype*) bénéficie d'un cadrage valorisant politiquement et culturellement les petits propriétaires. Il dépolitise leur rôle dans l'exploitation d'un besoin fondamental en obscurcissant les bénéfices qu'ils en retirent sous le couvert de la méritocratie entrepreneuriale. La recherche peut elle aussi reproduire une image négative du logement loué. Bate (2018) dénonce dans ce sens le peu de littérature dans l'anglosphère s'intéressant à la construction du chez-soi par les locataires, dont l'expérience est principalement abordée à travers le prisme des restrictions légales influençant leur sentiment d'insécurité et leur perte d'autonomie.

Le logement social a lui aussi été historiquement stigmatisé, surtout en Amérique du Nord. La propagation d'un « discours du désastre » a par exemple accompagné le démantèlement du logement social aux États-Unis, présenté comme un environnement déviant, dysfonctionnel et obsolète (Goetz 2013). Les politiques publiques résidualisent quant à eux les logements sociaux en les réservant exclusivement pour les personnes dans le besoin (en situation d'itinérance, à faible revenu, troubles de santé mentale...), laissant le reste de la population se débrouiller dans le secteur privé, hors de la responsabilité directe de l'État et sans faire compétition au marché (Evans 2024). Ainsi, le logement social devient une solution de dernier recours au lieu d'être universalisé et accessible à une large part de la population. Cette stigmatisation est aussi ancrée dans des processus de racialisation pathologisant les problèmes dans les logements sociaux à certains groupes racisés (Goetz 2013). À Toronto, les représentations médiatiques du logement social perpétuent elles aussi une image sensationnaliste de la déviance dans ce milieu qu'on associe à la criminalité (De Sousa 2022). Les maisons de chambre reçoivent un traitement médiatique similaire à Halifax, malgré les avantages intéressants qu'elles amènent en termes de coûts et de configuration physique (Grant, Derksen et Ramos 2018). Ce type d'habitation est présenté comme une catégorie unique de logement, proche de l'itinérance. Rejoignant les observations de Bate (2018) sur l'absence de « chez-soi » dans la location privée, les maisons de chambre sont ainsi présentées comme un toit et non comme un réel milieu de vie permettant l'épanouissement des personnes y résidant.

1.1.3 Nationalisme réactionnaire face à la « menace étrangère »

On retrouve d'autres discours stigmatisants autour de la crise du logement qui tendent à simplifier le problème en jetant la majorité du blâme sur certains groupes de personnes qui ne possèdent souvent pas le pouvoir ou les ressources suffisantes pour se défendre. Alors que des acteurs tels que les groupes YIMBY dirigent d'un côté leur attention sur le manque d'offre sur le marché, d'autres discours populaires accusent l'augmentation de la demande en ciblant les « menaces étrangères » qui encaissent de plus en plus une grande partie du blâme. Les dynamiques structurelles et les conflits de classe se voient alors être détournés par un cadrage unidimensionnel autour de conflits entre nationalités.

Au Québec, l'immigration est devenue le grand bouc émissaire des lignes éditoriales qui alimentent des discours réactionnaires autour des questions de logement (OIRQ et IRIS 2024). Les rhétoriques populaires attribuant la crise du logement à l'immigration (d'ailleurs reprises par le politique) prennent des raccourcis en faisant fi des problèmes d'abordabilité et en blâmant les victimes (Vande Wiele Nobert et Posca 2023; Barrett 2024). Ailleurs au Canada, Zhang (2020) révèle la prédominance de biais raciaux dans la couverture médiatique de la crise du logement à Vancouver. En consultant souvent les mêmes quelques experts sur le logement, les médias donnent une plateforme exclusive à ces derniers, ce qui limite le diagnostic à un seul argumentaire. Bien qu'une critique valide de la spéculation immobilière soit formulée, le cadrage utilisé simplifie le problème et restreint la portée de l'analyse. En associant implicitement les investisseurs étrangers à des acheteurs chinois, des narratifs racistes et stigmatisants ancrés dans un historique de xénophobie locale sont normalisés dans le débat public (O'Neil et Shi 2015). De plus, en se focalisant en particulier sur les acteurs étrangers tenus comme principaux responsables de la crise, ce cadrage invisibilise le rôle des spéculateurs domestiques canadiens qui composent pourtant la majorité des investissements de « flip » immobiliers dans plusieurs provinces (Gouvernement du Canada 2024a).

Selon Lauster et von Bergmann (2023), ces discours s'inscrivent dans une tendance récente de nationalisme réactionnaire au Canada articulée autour du cadre puissant de la menace. Les auteurs avancent que ce sentiment nationaliste (*housing nationalism*) résonne particulièrement fort chez la classe moyenne aspirant à la propriété, et constitue aujourd'hui une force vitale des politiques canadiennes. Cette observation s'aligne avec les mises en garde de Banting et Soroka (2020) selon lesquelles la tolérance perçue des Canadiens à l'égard de l'immigration peut diminuer dans un contexte d'anxiété économique et culturelle croissante. En revanche, l'angle de

l'immigration et du racisme peut également être instrumentalisé par des investisseurs étrangers et leurs acolytes politiques et économiques pour détourner les critiques portant sur leurs pratiques questionnables d'accumulation et de circulation du capital à travers les frontières (Ley 2021).

Les discours portant sur l'immigration et les investisseurs étrangers sont orientés autour de la demande de logements. Au Canada, d'autres facteurs plus structurels— la plupart des mesures fiscales — jouent un rôle encore peu discuté sur cette demande. On retrouve parmi ces mesures la réduction des taux d'intérêt, la libéralisation du marché hypothécaire, et la réduction des politiques redistributives de taxation accentuant les inégalités des revenus (Loptson 2017). August (2022) souligne le décalage entre le marché du logement et celui du travail (salaire) en raison de politiques visant à accroître les transferts de capitaux aux dépens de la production de biens tels que le logement. L'insuffisance des revenus et du filet social incite les ménages à investir dans la propriété qui paraît comme un actif financier supérieur à d'autres formes plus « productives » d'investissement, bien que son appréciation repose paradoxalement sur sa difficulté d'accès. Les institutions financières à la recherche des rendements financiers négligent quant à eux la solvabilité des emprunteurs, ce qui encourage à la fois l'achat de propriétés et l'endettement (Gaudreau 2017). Au niveau du contrôle et de la vérification des activités immobilières, le sous-financement des organismes publics laisse libre cours au blanchiment de fonds et à l'évasion fiscale (Ley 2021). Malgré l'étendue de la littérature politico-économique sur les facteurs structurants de la demande, Foye (2022) remarque que ce cadre reste absent au sein des discours diffusés par les *think tanks* dans une étude effectuée en Angleterre. Il remarque que même le *think tank* de gauche analysé évite de prononcer des diagnostics axés sur la demande, puisque les mesures qui en découleraient (politiques fiscales redistributives et moins facilitantes) sont jugées impopulaires et irréalistes sur le court-terme. Le débat sur le logement peut donc intentionnellement être cadré autour de solutions plus pragmatiques, malgré une reconnaissance du bien-fondé de certains éléments écartés du débat.

1.2 Les discours « critiques » sur le logement

La littérature sur le logement révèle une tendance néolibérale d'adhésion à une logique de marché qui recadre les moments de crise pour perpétuer des « solutions » venant finalement renforcer des inégalités structurelles en matière de logement. Cependant, la crise du logement peut aussi faire émerger des narratifs hors de ce cadre dominant, et qui peuvent gagner en popularité s'ils sont cadrés adéquatement en fonction des fenêtres d'opportunité.

Selon Madden et Marcuse (2016), la question de la crise doit d'abord être posée autour des éléments fondamentaux à défendre sur le logement, soit sa nécessité universelle, ses dimensions sociales, et sa valeur identitaire en tant que chez-soi. Les solutions à proposer devraient donc s'appuyer sur un cadrage centré autour de la valeur d'usage du logement qui a été compromise par des pratiques spéculatives marchandes. Les auteurs mobilisent le concept d'aliénation pour illustrer comment la crise du logement est également une crise existentielle dans laquelle les conditions de logement d'un individu influencent directement son sentiment d'appartenance et/ou son identité. Le sentiment d'aliénation peut être transmis à travers les expériences vécues de locataires évincés et de populations vulnérables (Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón 2021), et peut également devenir un élément rassembleur autour d'une cause (Bennett et Segerberg 2012). La littérature critique préconise dans ce contexte des politiques et des mesures centrées autour du vécu des personnes résidentes— notamment les locataires— plutôt que sur des logiques de marché abstraites qui internalisent ces expériences vécues au sein d'un diagnostic prédéterminé (Madden et Marcuse 2016; Heslop et Ormerod 2022). Cette approche contraste avec la priorisation d'opinions d'experts dans le discours plus traditionnel qui s'appuie sur une soi-disant neutralité idéologique en ignorant ces savoirs expérientiels.

Devenu un instrument courant de revendications, le droit au logement est fréquemment invoqué dans les milieux activistes, institutionnels, et de la recherche (Begum et al. 2024; Steve Pomeroy Focus Consulting Inc. 2021; Madden et Marcuse 2016; Hochstenbach 2024). L'application politique concrète du droit au logement est aussi souvent revendiquée au-delà d'une simple reconnaissance officielle symbolique (Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón 2021). Ce concept s'inspire du « droit à la ville » de Lefebvre (1967) qui plaide pour l'appropriation collective d'un espace urbain démarchandisé (en d'autres mots, un droit de participer à la fabrique la ville dans le sens politique et au-delà d'une reconnaissance légale). Toutefois, il se déploie aujourd'hui au sein de mouvements de plus en plus diversifiés et fragmentés — certains plus radicaux, d'autres plus pragmatiques et réformistes — qui compétitionnent pour des ressources limitées, pour faire valoir leur légitimité et pour obtenir une visibilité auprès du public. Paradoxalement, cette logique concurrentielle rentre en conflit avec les principes de soutien mutuel, de solidarité et de communauté souvent établis au cœur de ces mouvements (Blokland et al. 2015). Madden et Marcuse (2016) mettent en garde contre l'usage généralisé du concept de droit au logement, qui est par exemple adopté dans le langage *YIMBY* pour revendiquer un « droit de construire » sans questionner un rapport plus profond à la propriété. L'instrumentalisation du concept « d'abordabilité » est une autre critique récurrente dans la littérature qui dénonce l'ambiguïté de

ce terme facilement malléable et sans définition formelle, souvent utilisé comme proxy pour remplacer la prise en charge étatique par l'intervention du secteur privé (Madden et Marcuse 2016; Friedman et Rosen 2018).

Dans leur opus *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*, Madden et Marcuse (2016) proposent plusieurs pistes pour concrétiser un « droit au logement radical » : d'abord, l'objectif fondamental de démarchandiser et définancieriser le système de logement; développer, protéger et améliorer les logements sociaux (publics); privilégier les besoins et intérêts des personnes résidentes plutôt que des exploitants; supporter le développement d'une variété de logements (et modes d'occupation) alternatifs; démocratiser la gestion interne des logements; élargir la lutte pour le droit au logement à d'autres mouvements intersectionnels; démocratiser les politiques en logement à travers la vulgarisation, l'éducation populaire et la politisation du vocabulaire employé; et universaliser la lutte au-delà des frontières afin de nourrir une culture de la solidarité. En d'autres mots, les auteurs prônent la *démarchandisation*, la *démocratisation* et la *désaliénation* du système de logement qui nécessitent autant l'intervention de l'État qu'une mobilisation populaire de masse. Ces trois concepts-clés apparaissent d'ailleurs souvent dans la plupart des revendications et des discours critiques sur le logement.

1.2.1 Contre-narratifs et réappropriations

La formation de contre-narratifs défiant les discours dominants est essentielle pour donner une voix aux groupes traditionnellement marginalisés (Andrews 2004). Ainsi, des discours de résistance ont émergé face à la pathologisation du logement social aux États-Unis en recadrant le débat autour des concepts du chez-soi et de la communauté (Goetz 2013). Dans le cadre d'une mobilisation contre la privatisation du parc de logement social en Angleterre, un recadrage contre-hégémonique des locataires de logements sociaux a été effectué en les représentant comme des « personnes ordinaires » afin de résister à l'image politiquement passive et marginalisée qui leur est traditionnellement attribuée (Watt 2008). Ce recadrage de l'identité locataire (de logement social) a misé sur un langage populiste évitant l'invocation directe de la classe sociale, bien que les iniquités de classe soient apparues logiquement à travers les discours. Cette universalisation de l'identité de locataire a renforcé le pouvoir du mouvement en unissant les locataires concernés autour d'une cause commune tout en construisant une fierté inclusive de cette identité. Les grèves de loyers forment aussi des contre-narratifs de résistance déconstruisant la représentation des locataires comme de simples victimes passives (Madden et Marcuse 2016).

Les contre-narratifs sont aussi centraux dans les mobilisations anti-embourgeoisement luttant contre la logique du développement à tout prix. On y invoque un « droit de rester », un « droit de revenir », et même un « droit à la communauté » pour faire valoir l'importance de l'enracinement au quartier, dépassant la compréhension légale du déplacement basée sur la simple perte du droit de propriété (Hubbard et Lees 2018). Dans la sphère discursive, des termes fréquemment utilisés dans les politiques d'aménagement— tels que la régénération, la revitalisation, la requalification urbaine, l'urbanisme durable ou la mixité sociale— sont quant à eux recadrés comme justificatifs d'embourgeoisement (Rose et al. 2013; Slater 2021; Jolivet et Reiser 2022). En plus de la production de contre-narratifs, on peut aussi se réappropriier des concepts dominants de manière stratégique pour s'infiltrer plus facilement dans le cadre normatif à transformer. Bien que les arguments économiques soient souvent mobilisés dans les discours conservateurs, ils peuvent également être utilisés pour appuyer des politiques progressistes. Par exemple, souligner les retombées économiques du logement social en spécifiant qu'elles excéderaient les coûts associés à cet investissement peut accroître le support de la population pour une telle politique (Foye 2022). Certaines études avancent même que ce sont des motivations économiques (par exemple la croissance économique qu'amènerait la stabilité résidentielle et la mobilité de l'emploi) plutôt que des préoccupations sociales qui expliquent la durabilité de systèmes de logement démarchandisés comme ceux de Singapour ou Vienne (Phang 2007; Kadi et Lilius 2024).

1.2.2 Élargissement d'une vision structurelle, interconnectée et multidimensionnelle du logement

La littérature critique préconise une approche intersectionnelle intégrant la lutte pour le logement à d'autres luttes sociales (de classe, féministes, antiracistes, environnementales, anticoloniales...). Cette convergence est nécessaire pour créer un rapport de force contre les pouvoirs politiques et économiques qui maintiennent le statu quo capitaliste et qui reproduisent ainsi des iniquités sociales dans toutes les sphères de la société. En ce sens, le logement constitue un objet de reproduction sociale, que ce soit dans l'institution patriarcale et domestique du noyau familial traditionnel ou dans la discrimination de communautés racialisées qui n'ont pas accès à une sécurité ontologique et matérielle liée au logement (Madden et Marcuse 2016). Au cours de mobilisations en Irlande, les discours originaux pour le droit au logement ont été recadrés pour inclure les populations migrantes et racisées (Sassi 2021). À cause de l'informalité et de l'exclusivité de leur statut, leur précarité résidentielle était d'abord invisibilisée dans un cadre

narratif hégémonique abordant le « droit » au logement à travers des concepts de citoyenneté et d'État-nation, les excluant automatiquement de la discussion.

Dans cet élargissement du cadre d'action, la crise mérite également d'être mise en relation avec des enjeux connexes à l'habitation tels que la violence domestique et l'itinérance (Dantzer et Urban Policy Collective 2022). Inversement, sur ce dernier sujet, Loptson (2017) prévient qu'une approche ciblant uniquement les personnes en situation d'itinérance reste limitée si les enjeux systémiques d'offre et d'accès au logement abordable sont négligés, puisqu'elle ne permet pas de sécuriser leur stabilité résidentielle ou celle des ménages à risque de tomber en situation d'itinérance. Un regard multidimensionnel, intersectoriel et uni au sein d'une mobilisation commune plus large permet ainsi de (re)politiser le logement à travers divers angles et de rendre visibles les dynamiques de domination, de dépossession, d'exploitation, d'oppression et d'aliénation qui s'opèrent dans différentes luttes interconnectées.

L'élargissement de notre compréhension du logement et de sa « crise » ne s'arrête pas qu'à la convergence des luttes. Un grand pan des études sur le logement adopte encore une compréhension dichotomique du logement sous l'angle du mode d'occupation, entre le fait de posséder ou de louer. Cependant, cette approche ne parvient pas à saisir les dynamiques contemporaines qui transforment comment le logement est appréhendé en tant qu'objet de consommation. Pour tenir compte des effets de la financiarisation, Zhang (2022) propose ainsi de reconceptualiser le statut d'occupation de manière dialectique et relationnelle, soit selon la relation entre la personne occupant le logement et les marchés financiers (puisque les logements loués et possédés peuvent tous autant être financiarisés). Constatant aussi la prédominance du cadrage binaire autour du logement possédé et loué (incluant le logement social) dans les discours en Espagne, Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón (2021) déplorent quant à eux l'absence de réflexion sur des modèles de logement collectivisés qui nourriraient une culture de la participation et des communs. Les questions environnementales et de décroissance ne sont elles aussi pas encore considérées dans l'imaginaire collectif, bien qu'elles aient, selon les auteurs, un fort potentiel d'intégration dans de futurs discours critiques. Ces réflexions sur des processus alternatifs dans l'accès et la production du logement sont nécessaires et pourtant absentes du débat public (Calo et López-Bahut 2023).

Ceci marque la pertinence d'approfondir les réflexions au sein même des solutions alternatives au marché qui sont proposées dans le discours « critique », tel qu'en comparant la stabilité de la gouvernance entre différents modèles alternatifs d'habitation. Calo et López-Bahut (2023)

soulèvent par exemple que la pérennité des logements ou des terrains en Espagne cédés temporairement à une coopérative, mais appartenant à l'État, repose ultimement sur le secteur public. Au contraire, la pérennité d'une propriété possédée par une coopérative repose uniquement sur l'autogestion du terrain et du bâtiment. Les auteurs prônent le développement de l'autonomie citoyenne à travers la création de plus de logements collectifs possédés et gérés entièrement par ses membres, ce qui rejoint l'objectif de démocratisation préconisé par Madden et Marcuse (2016). Rappelons d'ailleurs que l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) — relevant de la Société d'habitation du Québec (SHQ) — fait aujourd'hui face à d'importants problèmes d'entretien et de rénovation de son parc de logement social en raison du sous-financement de la province (Ducas 2024). À moins de prévoir des mécanismes garantissant une prévisibilité des fonds pour les logements sociaux, le maintien et la pérennité de ces logements est fragilisé par le cycle électoral. Au-delà d'augmenter la part de logements hors marché, une réflexion s'impose donc sur la gestion et la résilience long-terme de ce parc de logements. En comparant la structure du logement social locatif entre différents pays, Blackwell et Bengtsson (2023) suggèrent que la résilience plus élevée du modèle danois proviendrait notamment de subventions publiques modestes, mais stables, d'une gouvernance polycentrique basée sur des associations plutôt que d'entités parapubliques, ainsi que d'un système de financement relativement indépendant et décentralisé. Une réflexion sur ces aspects fonctionnels (financement, gouvernance) s'impose donc pour poser un regard plus complet et durable sur la question du logement.

Cet élargissement de la compréhension du logement et de ses « crises » s'applique aussi dans le temps. D'un côté, les périodes de crise représentent des opportunités ponctuelles pour recadrer (ou parfois reproduire) la vision sociétale du logement. D'un autre côté, l'urgence temporelle de l'action peut obscurcir un regard plus structurel dans le temps qui serait pourtant riche en leçons. Regrettant l'absence d'une compréhension temporelle plus large de la crise du logement en Angleterre, Heslop et Ormerod (2020) indiquent qu'il est nécessaire de développer un narratif abordant les crises de manière historique, en parlant entre autres de la déréglementation des marchés financiers dans les années 70 et la privatisation des logements sociaux dans les années 80. Toutefois, la logique cyclique d'expansion-récession capitaliste transforme les crises en simples « urgences routinières », ce qui dépolitise le regard historique plus large désiré et en vient carrément à normaliser les moments de crise.

1.2.3 Des discours qui diffèrent dans l'espace et qui évoluent à travers le temps

Les discours et les cadres ne sont pas que statiques, mais s'ajustent aussi au contexte. Si McKee et al. (2016) constatent d'un côté un enracinement profond et quasi immuable de la culture de la propriété chez les jeunes adultes au Royaume-Uni, on observe dans d'autres contextes une évolution des discours dominants. En Espagne, les jeunes adultes perçoivent ainsi de plus en plus le logement possédé comme une source de risque et de dépossession (Fuster, Arundel et Susino 2019). Le départ du domicile parental pour accéder à la propriété n'est également plus considéré comme une étape indispensable de la formation familiale (Fuster, Arundel et Susino 2019). Ce changement discursif est notable dans les classes économiques inférieures, se voulant être une manière de « désirer l'inévitable », légitimant dans un même temps leur situation résidentielle. Ce changement s'aligne avec l'hypothèse de Bierre, Howden-Chapman et Signal (2010), selon laquelle la transformation du profil des ménages (de plus en plus provenant de la classe moyenne) dans le secteur locatif privé pourrait reconfigurer les discours traditionnellement stigmatisants autour des locataires. Les groupes de défense des droits des locataires peuvent aussi saisir cette période de transformation et contribuer à un tel changement en identifiant des enjeux et des solutions à mettre de l'avant dans l'agenda politique.

Cette évolution du discours peut se manifester sur différentes temporalités. Aux Pays-Bas, Hochstenbach (2024) identifie trois phases de cadrage suivant la crise financière mondiale (incubation, développement et intensification). Il remarque une politisation du débat (droit au logement, logement comme espace de *care* et de solidarité) poussée par des activistes urbains, accompagnée en parallèle par une dépolitisation (maintien du statu quo) de la situation à travers une attention plus grande accordée à la classe moyenne et aux jeunes adultes plutôt qu'aux populations les plus précaires. Le caractère évolutif et temporel du cadrage est donc essentiel pour comprendre comment une politisation du débat est possible, même sans l'appui d'une majorité électorale ou d'autres acteurs d'influence. Dans le cas des Pays-Bas, les manifestations pour le droit au logement ont redirigé l'attention vers les conséquences humaines de la crise chez les plus démunis, s'opposant aux solutions technocratiques mises de l'avant lors de la phase d'incubation (Hochstenbach 2024). Il arrive que les adhérents à une vision plus critique emploient de manière stratégique des rhétoriques dominantes pour ensuite y introduire des idées sortant du narratif populaire. Par exemple, Foye (2022) identifie une stratégie en deux temps utilisée par un *think tank* de gauche pour justifier le développement de masse du logement social en Angleterre. Dans une première phase plus normative, le discours a été cadré au sein du paradigme

néoclassique dominant afin de démontrer les failles du marché existant ainsi que les bénéfices économiques du logement social. Le second cadrage, à contre-courant du premier, a remis cette logique néoclassique en question en critiquant le système foncier dysfonctionnel afin d'en revendiquer une réforme. L'efficacité des cadres diffère aussi selon le contexte. En Irlande, un cadrage autour de l'itinérance « familière » se rapprochant de la classe moyenne inférieure aurait mieux résonné qu'un cadrage autour du seul droit au logement (Lima 2023). Watt (2008) constate quant à lui qu'une trop grande attention portée sur l'identité (telle que celle de la classe ouvrière) peut aliéner une partie des activistes qui ne s'y retrouve pas, ce qui souligne les inconvénients d'un cadrage identitaire trop restrictif dans les luttes sociales. Les facteurs culturels peuvent aussi influencer l'acceptation sociale de certaines approches en matière de logement. Selon Juvenius (2024), des justificatifs moraux, tels que la démarchandisation, l'égalité citoyenne et la stabilité résidentielle, ont longtemps soutenu le maintien de mesures d'assistance sociale en Finlande. Ces valeurs rejoindraient un *ethos* nordique universaliste garantissant une distribution équitable du logement peu importe l'offre dans le marché privé. Plutôt qu'un service de dernier recours, le logement social est alors considéré à parts égales que toute autre forme de logement.

1.2.4 Les mouvements sociaux pour le logement et la construction de solidarités et d'imaginaires alternatifs

La question temporelle constitue ainsi un enjeu important dans les mouvements pour le droit au logement: si l'objectif final s'aligne autour de transformations structurelles sur le long-terme, des problèmes plus urgents et immédiats (contre les évictions et augmentations de loyer) nécessitant du temps et de ressources doivent d'abord être adressées. Bien que ces enjeux et actions plus tangibles représentent un incitatif important de mobilisation, cette logique peut aussi poser des problèmes (Madden et Marcuse 2016). Un ménage ayant réussi à lutter contre une éviction risque de ne plus être motivé à se battre sur des enjeux moins pressants et juste après avoir vécu une expérience drainante. Cette relation entre l'urgent et le systémique encourage toutefois une diversité de mouvements au sein d'un même combat. D'autres questions se posent alors : quels acteurs cibler (qui)? Quel niveau de précision doit-on amener (antagonistes ciblés ou thématiques plus larges)? Quelles politiques et interventions revendiquer (quoi)? Quelles alliances former (avec qui)? Ainsi, les mouvements pour le droit au logement suivent une forte tendance cyclique qui vient en plusieurs vagues (Madden et Marcuse 2016).

Les actions immédiates et demandes spécifiques du « présent » prennent toutefois leur sens dans un processus de conscientisation structurelle plus large. Ces mobilisations collectives établissent une expérience politique sur le long-terme qui est insufflée à de nouvelles générations d'activistes. Tel que décrit un activiste anglais: «We're under no illusions that this campaign is going to solve the housing crisis, but [...] it's gonna make a growing number of people [...] aware of the fact that it is possible to fight, [...] and that that agency can only be effective collectively » (Vickers 2021, 17). Peu importe les stratégies employées, la formation de subjectivités politiques constitue l'étape la plus importante à franchir, plus que les victoires politiques (Madden et Marcuse 2016). Pour être en position de faire avancer des revendications, il faut d'abord que la population prenne conscience de la situation et de sa capacité d'agir, deux missions à prioriser en réponse à la « crise » du logement.

Plusieurs écrits font part du pouvoir transformatif confortant (empowering) des dynamiques collectives mettant en commun les récits ainsi que le pouvoir d'agir des individus (Brown 2007; Ancelovici et Emperador Badimon 2019; Vickers 2021). La formation de ce pouvoir d'agir peut prendre plusieurs formes, notamment via la production de savoirs alternatifs au narratif dominant. Étudiant les stratégies de mobilisation à New York, Fields (2015) détaille les tactiques rhétoriques (développement d'un vocabulaire et instruments de cadrage autour de pratiques financières prédatrices) et le positivisme stratégique (production de savoirs par l'utilisation de données « crédibles » pour avancer un agenda progressiste) employés par des organismes communautaires pour défier l'hégémonie de la financiarisation. Pour contrer des discours dominants, ces organismes ont élaboré une ligne directrice solide composée de vocabulaires précis, de données fiables, ainsi que d'alternatives qui aident à articuler les intérêts revendiqués. L'organisation espagnole de la « Plateforme des victimes du crédit hypothécaire » a quant à elle réussi à surmonter le « paradigme de la résistance » (couverture médiatique négative délégitimant les revendications sociales) en normalisant la lutte pour le droit au logement comme objectif « positif » supporté dans le cadrage médiatique (Martinez 2019). Pour ce faire, le discours individualisé de la « crise » du logement a été requalifié en un récit de « fraude » systémique orchestrée par l'État et la finance. Le discours ciblant à l'origine les propriétaires appauvris s'est aussi élargi en convergeant avec des luttes de locataires, toutes dans une perspective anti-néolibérale. Des subjectivités politiques ont pu être ainsi construites grâce à la formation d'un narratif cohérent, inclusif et largement accepté avec le temps. À travers le champ discursif, il est donc possible de prendre conscience des rapports de pouvoir et des injustices auxquelles on est confronté.

Afin de produire ces savoirs alternatifs, des espaces permettant leur formation et leur partage sont avant tout nécessaires. Selon Brown (2007), le processus d'expérimentation collective (squat, co-construction évolutive des activités de groupe, transmission de connaissances...) dans la construction d'espaces autonomes est plus transformatif pour les personnes impliquées que ce qui résulte des actions menées (que ce soit un succès ou un échec). L'exploration et l'imagination collective de nouvelles réalités sont donc d'une importance majeure face au pessimisme généralisé en période de crise. Cependant, l'individualisme croissant soutenu par les logiques néolibérales menace la formation d'identités collectives (par exemple avec le « je » plutôt que le « nous/eux » comme locus du changement). Pour former ces solidarités politiques face à la fragmentation sociale, Santos (2020) met de l'avant les potentiels de la mobilisation autour de l'éthique du *care*. Il postule que faire appel à l'empathie à travers les émotions permet de mobiliser des personnes qui ne sont pas directement affectées par les formes d'oppression dénoncées. L'intégration de pratiques de *care* au sein de la mobilisation participe également à la solidarisation des individus lésés par le système. Dans une perspective féministe, Desroches et Poland (2023) approchent l'éthique du *care* comme un moyen alternatif pour les communautés de construire des espaces anti-néolibéraux dans le secteur du logement social, notamment en offrant du support et en s'adaptant aux différentes réalités de mères monoparentales.

L'engagement politique varie aussi selon des conditions matérielles et sociales qui peuvent exacerber les inégalités, malgré l'existence de structures participatives. On peut remarquer une telle asymétrie dans la participation civique des propriétaires qui sont mieux disposés à s'engager directement dans la vie politique, alors que les locataires sont exposés à diverses formes d'instabilité résidentielle qui limitent leur participation. Contrairement aux propriétaires, les locataires ne possèdent donc pas le même privilège pour asseoir leurs intérêts dans l'arène politique à travers les mécanismes institutionnels conventionnels (Madden et Marcuse 2016). Selon Madden et Marcuse (2016) les mouvements de lutte pour le logement sont régulièrement délégitimisés, puisqu'ils n'ont pas les capacités nécessaires (ressources, expertise) pour avancer des projets « concrets » en matière de logement. Cependant, ils possèdent tout de même un pouvoir de résistance qui peut défier et faire pression sur les projets, politiques et systèmes injustes à démanteler.

Enfin, les conditions structurelles et institutionnelles façonnent elles aussi l'action. Le contexte institutionnel (appareil légal, juridictionnel, financement...) configure certains rapports de pouvoir à mobiliser ou à défier, et les opportunités structurelles situées dans le temps et dans l'espace définissent également les répertoires d'action. Suivant une forme de dépendance de sentier, les

mouvements tendent alors à reproduire les mêmes répertoires d'action qui leur est familier et qu'ils maîtrisent dans leur contexte respectif. À travers une analyse comparative des mouvements anti-évacuation à Montréal, New York et Barcelone, Ancelovici et Emperador Badimon (2024) font ressortir des stratégies différenciées et des dynamiques relationnelles propres à chaque ville. Tandis que le financement public que reçoivent les principaux organismes militants dans les deux premières villes restreint l'action à l'intérieur du cadre institutionnel (pression au sein d'assemblées, manifestations pacifiques), on observe des actions plus transgressives (squat, désobéissance civile, action directe) à Barcelone pour porter certains débats dans l'agenda public.

La recension des écrits a donné un aperçu des principaux discours identifiés dans la littérature autour de la crise du logement ainsi que des représentations socioculturelles, politiques et économiques du logement et de son système. Bien que ces observations doivent être nuancées en fonction de leur contexte respectif, elles peuvent tout de même informer sur des logiques plus larges qui façonnent de manière courante la construction sociale du logement et de sa crise. Cette recension a permis de brosser un portrait diversifié de discours sur le logement et sa crise à l'international. Cependant, les écrits tendent à se pencher particulièrement sur le caractère dominant des discours de marché véhiculés par des forces néolibérales. Cela néglige parfois le potentiel du discours critique à rejoindre non seulement la population, mais aussi plus largement l'imaginaire collectif.

1.3 Problématique

Le rôle des figures d'autorité dans la formation de l'opinion publique sur le logement a été largement étudié dans la littérature (Jacobs et Manzi 1996, 2003, 2013; Goetz 2008; Heslop et Ormerod, 2020; Samec 2020; White et Nandedkar 2021; Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón 2021). Critiquant la prédominance de cet angle de recherche dans la littérature anglo-saxonne, Hastings (2000) précise que les discours externes et marginaux présentent pourtant un grand potentiel critique encore peu exploré. Une majorité d'études sur le logement se penche ainsi sur la reproduction des rapports de pouvoir au sein des institutions et à travers des pratiques socioculturelles, notamment sous l'angle idéologique des discours. Bien qu'une telle lecture critique de l'hégémonie soit nécessaire, elle ne parvient pas à saisir la multiplicité de perspectives existantes, puisqu'on y tend à essentialiser le positionnement des parties prenantes ou à négliger de subtiles transformations idéologiques au sein de la population. Les autorités locales sont ainsi fréquemment perçues comme des agents néolibéraux, ce que certains auteurs nuancent en

faisant part des contraintes qui délimitent leur champ d'actions, en particulier au sein d'une gouvernance multiscalaire (Lauermann 2018; Zhang 2022). Si l'on considère que la construction sociale de la crise (le savoir) représente un processus de formation et d'application du pouvoir (Jacobs et Manzi 2003), ne se concentrer que sur la rhétorique des élites risque de reproduire ce même effet tout en négligeant la réinterprétation de ces discours dits hégémoniques par d'autres acteurs, ou bien par les figures d'autorités elles-mêmes. Pour répondre à cette lacune, il est nécessaire d'établir un portrait d'ensemble des discours et de porter une attention particulière aux récits alternatifs à ceux soulevés dans la littérature. En identifiant des points possibles de convergence, notamment entre acteurs traditionnellement « opposés » dans leur rôle, il serait possible de dégager des pistes collectives de solution. Une analyse des conflits permettrait quant à elle de connaître les points de tension à naviguer pour judicieusement développer ces pistes de solution.

Les moments de crise sont souvent perçus dans la littérature sur le logement comme des occasions de renforcement des logiques marchandes et d'adaptations néolibérales à travers l'instrumentalisation du sentiment d'urgence véhiculé dans le discours des médias et des acteurs politiques. A contrario, certaines normes sociétales peuvent aussi être remises en question lorsque les promesses politiques peinent à se manifester dans la réalité. Or, un tel changement requiert d'abord une ouverture de la question. Les temps de crise offrent donc une fenêtre particulièrement propice à des transformations plus radicales ou du moins à l'émergence dans le débat public d'idées autrefois marginales, puisque la légitimité des discours d'élite y est fragilisée (Heslop et Ormerod 2020). Selon Madden et Marcuse (2016), la question du logement doit impérativement aborder la contradiction fondamentale entre l'objectif d'un droit au logement pour toutes et tous et les pratiques, logiques et systèmes capitalistes traditionnellement utilisés comme moyens pour l'atteindre. Ainsi, la conscientisation du public sur ces mécanismes de marché généralement invisibilisés ou tenus pour acquis, et la reconfiguration de notre rapport au logement constituent une étape importante à franchir. Plusieurs mobilisations historiques telles que celles des droits civiques, les différentes vagues féministes et les mouvements environnementaux témoignent de la possibilité de normaliser des discours marginaux dans l'opinion publique, menant ainsi à des changements tangibles qui seraient autrefois fortement contestés ou méconnus. C'est dans cette perspective de rupture avec certaines normes dominantes que l'étude cherche à entrevoir des réflexions évolutives et critiques face au logement, le système qui l'encadre, ainsi que les crises que ce système tend à reproduire.

La production de tels narratifs et la formation de subjectivités politiques sont influencées par le potentiel et les opportunités qu'offrent différents contextes. Je réunis donc dans ce travail deux espaces d'enquête que je considère propices à la formation de récits alternatifs: l'espace *urbain* montréalais dont le paysage résidentiel et socioculturel distinct diffère fortement des contextes anglo-saxons plus étudiés dans la littérature; et l'espace numérique des réseaux sociaux. Ces deux espaces n'ont jusqu'à maintenant jamais constitué un terrain d'enquête en études sur le logement. Ainsi, je souhaite faire ressortir les regards alternatifs que peut produire cet environnement hybride.

D'abord, je m'intéresse au milieu urbain puisqu'il constitue un locus de pouvoirs symboliques et matériels, de conflits, et d'acteurs variés dont l'influence peut dépasser les frontières locales. Les villes sont des espaces d'incubation d'idées, façonnées par leurs spécificités socioculturelles et matérielles, et territorialisées par diverses identités locales (Uitermark, Nicholls et Loopmans 2012). J'applique cette échelle d'étude au cas de Montréal, une ville particulièrement propice à la formation de discours qui seraient moins présents dans la littérature anglo-saxonne. Elle se distingue plus particulièrement par sa majorité de locataires dans le contexte nord-américain. Son paysage résidentiel est caractérisé par une variété de typologies d'habitation et par une culture locative héritée d'un passé ouvrier (Choko et Harris 1990), ce qui diverge de contextes plus contrastés sur le plan de la ségrégation spatiale et socioéconomique et qui sont généralement mieux documentés dans la littérature. Par exemple, bien que la question de la financiarisation commence à susciter de l'attention, elle demeure comparativement moins discutée que dans des villes comme Toronto ou Vancouver où les inégalités de revenus et les disparités dans le paysage sont davantage visibles (St-Hilaire, Brunila et Wachsmuth 2024).

En dépit de ces caractéristiques, Montréal n'échappe pas aux tendances généralisées à travers le pays : augmentation rapide des loyers, faible taux d'occupation, hausse de l'itinérance (in)visible, effritement du parc locatif par Airbnb (Wachsmuth et al. 2017; Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec 2023). Dans les dernières années, la Ville a produit des rapports, formé des groupes de travail, lancé de nouvelles politiques en habitation et redéfini ses orientations et pratiques afin de répondre aux enjeux de plus en plus criants de logement (Service de l'habitation de la Ville de Montréal 2024). L'action publique ne suffisant pas aux besoins, de nombreuses initiatives sont également nées grâce au travail de différents groupes communautaires. Les comités logement continuent quant à eux à venir en aide aux locataires, et ces derniers se mobilisent pour résister à leur précarisation (Vansintjan et Cuccioletta 2019; Reiser 2021). Ce portrait reflète la richesse de l'écosystème du logement à

Montréal qui mérite à être étudié. La situation s'est de plus accentuée depuis l'arrivée au pouvoir d'un parti conservateur au Québec, et l'influence de ses politiques en habitation sur la façon dont le logement est appréhendé à Montréal reste encore peu documentée. Ainsi, il y a autant un potentiel critique à Montréal qui reste à être étudié *par rapport* aux discours courants dans l'anglosphère, qu'un meilleur portrait de *son propre environnement* sociopolitique et militant qui se doit d'être actualisé dans un paysage résidentiel et politique changeant.

Enfin, peu d'attention a été accordée aux discours circulant sur les réseaux sociaux. Utilisés par une variété d'acteurs au-delà de la sphère médiatique traditionnelle, les réseaux sociaux peuvent pourtant autant être des lieux d'échange, que de polarisation ou de (dés)information. Ce sont aussi à la fois des espaces de diffusion de discours hégémoniques, que de production de contre-discours (Literat et Kligler-Vilenchik 2023; Lin et Geertman 2019; Ruppert 2017). Les réseaux sociaux encouragent la formation de mouvements sociaux, facilitent la prise d'action, et contribuent à la formation de coalitions (Hwang et Kim 2015; Calabrese Barton et al. 2021; Bennett et Segerberg 2012). Le rôle des réseaux sociaux a été documenté dans la mobilisation de mouvements tels que Occupy Wall Street ou Black Lives Matter, ainsi que dans la popularisation de discours alternatifs mettant l'accent sur les voix marginalisées et les inégalités sociales (Gaby et Caren 2016; Freelon, McIlwain et Clark 2016). Sur l'enjeu du logement, l'espace virtuel peut contribuer à la publicisation, la coordination et la médiation d'actes de résistance (Lochlainn 2023). Les réseaux sociaux fonctionnent aussi comme levier alternatif de participation politique chez les jeunes dont la consommation des médias traditionnels est en déclin (Kristoffer et al. 2013). De plus, des formes d'action individuelles et personnalisées s'ouvrent à l'action citoyenne via les technologies numériques (Bennett et Segerberg 2012). Les réseaux sociaux possèdent donc un pouvoir d'influence autant dans la création, la diffusion et l'internalisation de discours que dans le passage à l'action. Toutefois, ils reproduisent et renforcent également l'accent épisodique des médias de masse en concentrant l'attention sur des événements d'actualité, ce qui peut invisibiliser des enjeux structurels plus larges (Poell 2020).

Ce sont des plateformes telles que Facebook ou Twitter/X— connues pour leurs espaces de discussion/débat où participent professionnels, élus et experts— qui ont souvent été étudiés dans la recherche sur les discours. Dans le cadre de cette recherche, j'étudie plutôt les publications sur Instagram, qui, en raison de l'importance du contenu audiovisuel (plutôt que seulement textuel), tend à être discréditée comme une simple plateforme de divertissement, et qui demeure alors sous-explorée dans la formation de discours politiques: « Instagram has so far not been associated with public debate in ways similar to Facebook and indeed Twitter. As such, the

combined advantages of prioritizing Facebook over other platforms are likely to maintain the status quo of Facebook dominance » (Olof Larsson 2023, 2755).

Instagram est une plateforme de réseau social sur laquelle les gens peuvent partager des photos, des montages et des vidéos, ainsi qu'interagir avec le public à travers des *likes*, des partages ou des commentaires. Cette plateforme se distingue en se positionnant comme le troisième réseau social le plus utilisé pour le loisir au Québec en 2022, après Facebook et YouTube (Académie de la transformation numérique 2023). Instagram est aussi devenu un espace privilégié de cyberactivisme, notamment à travers la popularisation du diaporama comme outil d'engagement citoyen adaptant la production et la consommation d'informations politiques à la logique de la plateforme (Dumitrica et Hockin-Boyers 2023). Soulignant une fracture générationnelle, plusieurs études observent une remise en question des normes et aspirations résidentielles chez les jeunes adultes (Mckee et al. 2016; Hoření Samec et Kubala 2022; Fuster, Arundel et Susino 2019). Étudier les discours sur Instagram s'avère alors d'autant plus pertinent dans ce contexte, étant donné que près de 55% des utilisateurs de la plateforme au Canada étaient des jeunes de 18 à 34 ans en janvier 2024 (NapoleonCat 2024). Sur la question du logement, Bronsvort et Uitermark (2022) ont étudié les effets amplificateurs de gentrification sur Instagram via l'esthétisation d'espaces commerciaux. Cependant, aucune étude ne s'est encore penchée sur les représentations du logement et de sa crise comme objets centraux d'analyse sur Instagram, la plupart des études existantes se concentrant plutôt sur des plateformes plus conventionnelles de débat et de communication politique comme Twitter (aujourd'hui X) (Comandon et Card 2021; Ring 2022; Card, Comandon et Messamore 2025).

1.4 Objectifs et questions

Dans le cadre de cette recherche, j'entreprends d'abord l'identification d'une pluralité de discours dans l'intention d'en explorer la construction du sens et des nuances données au logement et à sa « crise » dans le contexte montréalais. Rappelons qu'étudier la construction et le cadrage d'une crise du logement est crucial pour juger quelles mesures et solutions risquent davantage d'être considérées dans la prise de décision, et lesquelles demeurent encore peu favorables, incomprises, ou ignorées (Heslop et Ormerod 2020; White et Nandedkar 2021; Hochstenbach 2024). Les discours peuvent autant démontrer l'immobilité du statu quo que révéler les fissures marquant l'ouverture de nouvelles fenêtres d'opportunité. Plus précisément, **mon objectif est de comprendre comment différentes représentations du logement sur Instagram peuvent**

contribuer à l'émergence de récits alternatifs aux discours marchands soulevés dans la littérature, ainsi qu'à une prise de conscience collective (Objectif 1). Je porte ainsi mon attention sur les méthodes employées pour justifier, légitimer, ou visibiliser des discours (par exemple comment transformer le statut d'un discours militant en priorité sur l'agenda politique). Cette démarche vise à combler une lacune dans les études sur le logement, qui tendent à négliger la manière dont les discours politico-institutionnels ou médiatiques sont interprétés, réappropriés ou contestés par d'autres acteurs. Comme le souligne Hastings (2000), cette perspective permet d'éclairer les processus par lesquels des discours hégémoniques peuvent être remis en question. Elle permet aussi d'évaluer dans quelle mesure ces discours émergents intègrent des éléments de compréhension essentiels à la lutte pour le logement, par exemple ses dimensions sociales ou les fondements capitalistes et systémiques perpétuant la « crise » (Madden et Marcuse 2016). **Inversement, je porte aussi mon attention sur comment une compréhension plus complète et multidimensionnelle du logement peut être occultée dans certains discours (Objectif 2)** (Sassi 2021; White et Nandedkar 2021; Zhang 2022; Calo et López-Bahut 2023).

Je vise également à enrichir l'analyse de l'écosystème d'acteurs engagé sur la question du logement à Montréal, en intégrant le point de vue de groupes ou d'individus présents sur Instagram qui demeure absent dans les terrains d'enquête (documents politiques, presse écrite) de la recherche traditionnelle. Dans une perspective locale, **je souhaite construire une compréhension plus poussée de la question du logement à Montréal dans un contexte de crise, afin d'en dégager les spécificités de sa trajectoire sociohistorique, de son paysage militant et de sa gouvernance (Objectif 3).** À une échelle plus large, l'étude vise également à **cerner d'éventuelles transformations idéologiques susceptibles d'apparaître dans d'autres villes où le profil des ménages évolue, ainsi que les facteurs ou conditions propices à ces changements (Objectif 4).** En effet, alors que l'accession à la propriété devient de plus en plus difficile à atteindre, les locataires pourraient devenir majoritaires dans les centres urbains tels qu'à Montréal, ce qui viendrait potentiellement réorienter les priorités publiques en matière de logement (Bierre, Howden-Chapman et Signal 2010; Fuster, Arundel et Susino 2019).

À travers un regard pluraliste, j'applique également une analyse de la gouvernance et des conflits au sein des discours et du réseau d'acteurs. **J'y tente donc de soulever des points d'alignement et de conflit pour évaluer la capacité d'articulation collective de certaines idées (Objectif 5).** Des perspectives convergentes susceptibles d'être articulées collectivement peuvent renforcer leur visibilité et leur portée dans l'agenda politique. Dans un même temps, les divergences permettent d'identifier les intérêts et logiques singulières des acteurs et d'éclairer les

points de conflit qui demeurent sensibles, mais aussi pertinents à discuter et à négocier. Enfin, il convient de préciser que tous ces objectifs sont « contenus » à l'intérieur de la plateforme Instagram. L'étude ne vise pas à généraliser les résultats observés comme étant représentatifs d'un discours « populaire » à l'extérieur de la plateforme, mais cherche plutôt à **souligner ce qu'une analyse des discours sur Instagram peut révéler de nouveau, compte tenu de son absence en études sur le logement (Objectif 6).**

Pour récapituler, cette recherche vise les présents objectifs :

- Comprendre si et comment certaines représentations du logement contestent les logiques marchandes dominantes dans la littérature et encouragent une prise de conscience collective (Objectif 1)
- Repérer des éléments négligés, mais nécessaires pour une compréhension multidimensionnelle du logement (Objectif 2)
- Dégager les spécificités montréalaises (trajectoire sociohistorique, paysage militant, gouvernance) qui construisent l'imaginaire local de la situation du logement (Objectif 3)
- Dégager les tendances et conditions élargies susceptibles de faire émerger des discours critiques ailleurs qu'à Montréal (Objectif 4)
- Évaluer le potentiel (d'application et d'acceptation) de certaines idées selon leur capacité d'articulation collective entre les acteurs analysés (alignements, conflits) (Objectif 5)
- Démontrer, plus globalement, la pertinence de s'intéresser aux discours sur Instagram pour explorer la construction sociale du logement ainsi que les potentiels critiques de la plateforme (Objectif 6)

Pour répondre aux objectifs de recherche, les questions suivantes sous-tendent ce travail :

- Quels narratifs contre-hégémoniques contribuent à politiser et à nuancer l'enjeu du logement à Montréal? (Objectif 1)
- Quelles stratégies sont employées pour mobiliser l'auditoire et passer à l'action ? (Objectifs 1, 3, 5)

- Comment les discours à Montréal diffèrent (ou pas) de ceux soulevés dans la littérature internationale? (Objectifs 1, 2, 3)
- Y-a-t-il des angles morts essentiels à une compréhension plus large du logement qui demeurent absents ou négligés? (Objectif 2)
- Quels événements-clés ont catalysé certains discours, et quelles ont été les conditions propices à leur émergence ? (Objectifs 3, 4)
- Comment interagissent les discours entre acteurs (réinterprétés, repris, contestés)? Quel est le potentiel des perspectives convergentes dans l'élaboration productive d'une vision collective du système de logement? Que révèlent les tensions au sein de ces éléments en apparence consensuels? (Objectif 5)
- En quoi la plateforme Instagram amène de nouvelles connaissances sur la construction sociale du logement ? (Objectif 6)

CHAPITRE 2 : MISE EN CONTEXTE

Aborder la question du logement requiert un regard structurel qui nous invite à situer le cas montréalais dans son contexte plus large. D'abord, des politiques structurelles et différentes cultures du logement ont une incidence sur l'habitation au niveau local. La crise du logement est cependant aussi un phénomène global qui affecte la majorité des villes canadiennes. Par ses particularités locales, Montréal se distingue comme lieu d'intérêt pour faire ressortir des discours alternatifs sur le logement. Le cas montréalais peut autant informer sur des dynamiques et tendances singulières locales que sur des discours déjà observés ailleurs dans la littérature.

Pour informer la comparaison avec la littérature et approfondir l'analyse contextuelle, je commence par établir un aperçu de l'environnement sociopolitique qui encadre la question du logement à trois niveaux afin de mieux situer l'étude : d'abord, le système de logement canadien (régime dualiste, ancrage économique) et les grandes tendances observables à l'échelle du pays; ensuite, l'évolution historique du « modèle québécois » en matière de logement (ainsi que ses lacunes) et le conservatisme politique actuel dans la province; et enfin, le contexte socioculturel, l'écosystème d'acteurs et les orientations politiques qui ont façonné et qui façonnent aujourd'hui le paysage résidentiel montréalais. Ces informations viendront nuancer et participer à l'analyse des discours recueillis, que ce soit pour rajouter des éléments de contexte omis, sous-entendus ou ambigus, soulever des dépendances historiques au sentier, ou au contraire faire ressortir des discours sortant des cadres établis. Lors de la discussion des résultats, une revue de presse et de la littérature grise vient également informer sur certains événements ou politiques soulevés dans les publications.

2.1 Contexte canadien

2.1.1 Le régime dualiste canadien

Dans la plupart des démocraties occidentales, le système de logement est dualiste, ce qui, selon Kemeny (2005), tend à reproduire et à maintenir des inégalités structurelles au profit des propriétaires ou des personnes ayant les moyens de le devenir. En comparant la composition des ménages au Canada avec la manière dont les politiques redistribuent les ressources pour ces derniers, Hulchanski (2006) constate ce même système dualiste dans le pays.

La partie primaire du système, qui constitue environ 80% des ménages (la plupart des propriétaires, les locataires du marché locatif supérieur et de certains logement sociaux), bénéficie d'une situation résidentielle relativement stable. Ce groupe dominant l'électorat profite d'une multitude de mesures en sécurité sociale naturalisées comme des droits universels. La partie secondaire, soit le 20% restant des ménages, vit dans des conditions précaires et de mauvaise qualité. Cette dernière partie de la population reçoit de l'aide sélective et ciblée (assistance sociale) qui peine à répondre à des besoins criants en matière de logement. Un double standard s'impose : les mesures en sécurité sociale (programmes de dépense budgétaire, dépenses fiscales) sont rarement considérées comme des subventions publiques au même titre que les aides directes (assistance sociale) accordées aux personnes (Hulchanski 2006). À titre d'exemple, les propriétaires exonérés d'impôt sur le gain en capital de leur résidence principale bénéficient de près de 3.7 milliards de dollars de « subvention » annuelle, ce qui représente le double des subventions fédérales sur le logement social (Hulchanski 2006). Le Canada est aussi le seul pays à obliger, via la SCHL, une assurance hypothécaire couvrant jusqu'à 100% des pertes pour certains prêts auprès des institutions financières, ce qui représente un incitatif considérable à la propriété (et à l'endettement). L'implication des paliers gouvernementaux diffère aussi selon la catégorie d'intervention. Les politiques en sécurité sociale sont autant mises de l'avant par le fédéral que les provinces, tandis que les mesures d'assistance sociale relèvent généralement des provinces. Le régime dualiste n'est pourtant pas le seul modèle de logement existant; on retrouve dans certains pays (Allemagne, Suède, Autriche, Pays-Bas...) un système unitaire/intégré dans lequel le secteur hors marché (à l'abri de la spéculation) arrive à compétitionner face au marché privé. Certains auteurs évitent d'utiliser le concept de « crise », la considérant plutôt comme le résultat attendu d'un long processus d'accumulation alimenté par des politiques monétaires et fiscales (Tranjan 2023; Loftson 2017; White et Nandedkar 2021; Heslop et Ormerod 2020).

Reflétant cette critique, Hulchanski (2006) suggère ainsi de recadrer le débat autour du « système » de logements plutôt que d'un « marché » afin de visibiliser le rôle des politiques publiques liées au logement sur l'économie canadienne.

2.1.2 Une économie du logement ancrée dans le système

Depuis sa création en 1946, la Société canadienne d'hypothèques de logement (SCHL) reste un acteur majeur dans la promotion de la propriété privée au Canada. Malgré une période de construction massive de logements publics jusque dans les années 1980, la SCHL a parallèlement lancé diverses mesures d'accession à la propriété, telles que l'assurance-prêt hypothécaire ou l'ouverture du marché hypothécaire aux banques, normalisant cette forme de dette jusqu'à aujourd'hui (Gaudreau 2017). Dans le tournant néolibéral des années 1980, le gouvernement se retira progressivement du marché locatif et social pour réorienter ses investissements dans le marché secondaire afin de favoriser l'accès à la propriété (Gaudreau 2017; Loptson 2017; Ley 2021; August 2022). Face à l'effritement du filet social, la population s'est tournée vers la propriété pour sécuriser des économies, tout en s'endettant davantage par coups d'incitatifs aux prêts hypothécaires (August 2022). L'accroissement des prix des logements continue aujourd'hui à exacerber le risque que prennent les nouveaux ménages propriétaires alors que les prêts hypothécaires non assurés prédominent depuis 2017 les prêts assurés (Fortier-Labonté et McGillivray 2024).

Le taux croissant de propriétaires, l'expansion de prêts garantis par des biens immobiliers, les dépenses en dette liée à la valeur des logements, les taux d'intérêt bas, la spéculation immobilière et l'augmentation de la titrisation hypothécaire caractérisent « l'économie du logement » décrite par Loptson (2017). L'économie canadienne repose principalement sur le secteur immobilier qui est la première source de PIB du pays, ce qui se répercute dans la priorisation des politiques publiques ainsi que dans la productivité du pays, surtout étant donné que ce secteur hautement financiarisé détourne des investissements de secteurs plus productifs (Walks 2014). Dans les dernières années, de nombreuses analyses et rapports fédéraux ont déjà fait état des conséquences négatives du système de logement canadien (dépendance économique au secteur immobilier, financiarisation du logement, rôle de la transmission intergénérationnelle dans l'accroissement des disparités, endettement des ménages) (Mirdamadi et Khalid 2023; Statistique Canada 2022; Statistique Canada 2023; Statistique Canada 2024a). Malgré une évolution récente de l'approche étatique en mesures d'assistance sociale et d'une première reconnaissance légale

du droit au logement dans la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* en 2019, certaines politiques et déclarations contradictoires, telles que la volonté de protéger la valeur des propriétés tout en visant l'abordabilité du logement, démontrent une dépendance encore profonde au sentier dans le système canadien (Gahagan et Thomas 2023; Manshukhani 2024; Medi 2024; Younglai 2024).

2.1.3 Une crise qui sévit à l'échelle du pays

La composition du logement au Canada reflète clairement un système dualiste, où la majeure partie de la population doit s'appuyer sur l'offre de logement sur le marché privé, tandis que les logements subventionnés par l'État ne desservent qu'une faible partie des ménages. En effet, seulement 3,5% des logements dans le parc résidentiel canadien sont hors marché (sociocommunautaires), comparativement à la moyenne de 7,1% des pays de l'OCDE (Conseil national du logement 2025). Pourtant, ce secteur représentait 6% du système de logement dans le pays en 1996, atteignant alors son apogée. Après plusieurs années de désengagement, le Canada accuse aujourd'hui un retard marqué dans la provision de logements à l'abri du marché. Ce retard est d'autant plus grave compte tenu de l'augmentation croissante des prix de logement et des loyers, ainsi que la précarisation plus large de la population, ce qui accroît la demande pour accéder à des logements stables et réellement abordables qui se font rares dans le marché privé. En 2022, près de 245 900 ménages étaient inscrits sur une liste d'attente pour un logement subventionné. Cette demande pourrait être atteinte si le Canada rattrapait la moyenne de l'OCDE, alors qu'on estime que cet investissement générerait plus de 576 625 nouveaux logements abordables (Conseil national du logement 2025).

Plus d'un ménage canadien sur dix éprouvait en 2022 des besoins impérieux en matière de logement (consacrant plus de 30% de leur revenu pour se loger, et dont le logement nécessite des réparations majeures ou qui est trop petit pour le ménage), une proportion augmentant à 22% chez les ménages locataires (Statistique Canada 2024b). En 2024, 45% des Canadiens ont déclaré craindre de ne pas pouvoir assumer le coût de leur logement, et ce en raison de l'augmentation des prix sur le marché (Gouvernement du Canada 2024b). Parmi les groupes les plus touchés, les jeunes adultes sont disproportionnellement affectés par les enjeux d'abordabilité résidentielle (une préoccupation majeure pour 59% d'entre eux), et 81% des personnes racisées ont déclaré faire face à des défis liés au logement, visibilisant la prévalence des enjeux de discrimination résidentielle dans le pays (Gouvernement du Canada 2024b). En 2024, les loyers

de logements ayant changé de locataires (nouveaux baux) ont connu en moyenne une augmentation de 23,5% à travers le pays (SCHL 2024b). Ces loyers avec un roulement de locataire représentent d'ailleurs 40% de l'augmentation globale des loyers, ce qui témoigne des enjeux d'abordabilité marqués lors de déménagements, réduisant ainsi la mobilité des ménages.

On retrouve une tendance nationale dans l'augmentation des coûts de logement à travers les grandes villes canadiennes. Les dernières estimations de Statistiques Canada sur les loyers demandés dans différentes RMR mettent cela en évidence (Gouvernement du Canada 2025) : De 2019 à 2025, le loyer demandé moyen a explosé dans la RMR de Montréal : celui-ci a connu une augmentation de 70,8%, en passant de 1130\$ à 1930\$ pour un appartement de deux chambres. La RMR de Toronto a quant à elle connu une augmentation de 5,1% au cours de cette période, mais le loyer moyen est passé de 2560\$ à 2690\$ pour le même type de logement. À Vancouver, le loyer demandé moyen a, pour sa part, augmenté de 27,3%, passant de 2490 \$ à 3170 \$ (Gouvernement du Canada 2025). Selon un projet de recherche, près de 80% de tous les ménages ayant un besoin impérieux de logement au Canada ne peuvent pas se payer un loyer de plus 1050\$ (Commission canadienne des droits de la personne 2023).

En étudiant les effets de Airbnb sur le parc résidentiel des plus grandes villes canadiennes (Montréal, Toronto, Vancouver), Wachsmuth (2017) met en garde contre la croissance du phénomène dans les trois villes, remarquant une augmentation de 50% de 2016 à 2017 de nouvelles unités mises en location à court terme sur les différents marchés. De plus, le rapport indique que plus de 2% du parc locatif dans plusieurs quartiers a été converti en hébergement Airbnb. Bien qu'au courant des dernières années les règlements ont été renforcés pour encadrer le phénomène dans ces trois villes, les hébergements locatifs à court terme demeurent encore permis (mais restreints). Les nouvelles mesures sont quant à elles encore trop récentes pour déterminer leur impact réel sur le parc résidentiel local, et différents stratagèmes demeurent utilisés pour contourner les règlements.

Le rapport 2022-2023 du Bureau du défenseur fédéral du logement identifie cinq problèmes systémiques de logement au Canada: la financiarisation, les campements, le droit au logement des peuples autochtones, les difficultés d'accès à un logement adéquat pour les personnes bispirituelles, trans et non binaires, et l'itinérance des vétérans canadiens (Commission canadienne des droits de la personne 2023). Le rapport soulève des inquiétudes sur la précarité des groupes vulnérables (personnes âgées, à faible revenu, racisées) qui sont particulièrement exposés aux augmentations de loyer, à la négligence des propriétaires dans l'entretien du

bâtiment, et aux évictions, et ce dans un contexte de financiarisation accrue « [remodelant] dangereusement le système du logement au Canada » (Commission canadienne des droits de la personne 2023, 37). Il fait aussi état de l'augmentation de l'itinérance à travers le pays, le filet social actuel ne parvenant plus à soutenir adéquatement les populations précaires contre l'évolution de la crise. Une attention importante est portée sur la crise de l'itinérance dont l'absence complète dans le budget fédéral de 2023 est déplorée par la Défenseure fédérale.

Ces constats s'inscrivent dans une approche fondée sur les besoins fondamentaux dans la réalisation progressive du droit au logement (Steve Pomeroy Focus Consulting Inc 2021). Tandis que la Défenseure fédérale prône la réalisation plus large du droit au logement à travers le pays, une enquête pancanadienne auprès de diverses associations de logement révèle dans une même veine un front uni dans le milieu sociocommunautaire pour un engagement plus affirmé des gouvernements dans le logement social (Begum et al. 2024). En plus du logement social, les acteurs sondés appuient en quasi-totalité de meilleures politiques de protection et d'accès au logement (contrôle des loyers) et plus de financement pour le logement sans but lucratif et les coopératives d'habitation. L'opposition face à l'octroi de subventions aux propriétaires privés fait elle aussi consensus (Begum et al. 2024).

2.2 État de la situation du logement au Québec

Au Québec, les propriétaires représentent plus de 60% des ménages dans la province, contre environ 40% de locataires (Gouvernement du Québec 2024). Leur exposition à des enjeux en matière de logement diffère également, alors que près de 32% des ménages locataires indiquaient vivre dans un logement non acceptable (soit un logement de qualité, de taille, ou d'abordabilité non convenable) en 2022, contre 17% des ménages propriétaires (Institut de la statistique du Québec 2025). Le système de logement québécois est lui aussi dominé par un secteur privé qui contrôle la majeure partie de l'offre disponible : seulement 3,5% des ménages québécois vivaient dans un logement social abordable en 2021, une proportion inférieure à la moyenne canadienne de 3,9%. Cette offre demeure insuffisante pour répondre à la demande, alors que près de 50 700 ménages étaient inscrits sur une liste d'attente en 2021. Parmi eux, ce sont plus de 30 500 ménages qui y étaient inscrits depuis au moins deux ans (Institut de la statistique du Québec 2024). Une grande part de la population est donc contrainte à se loger au sein du marché locatif privé, qui affiche des hausses importantes d'année en année dépassant régulièrement les hausses recommandées par le TAL. Ainsi, on aperçoit au Québec une augmentation de 47,2%

du loyer moyen entre 2017 et 2024, tandis que le taux d'inoccupation est passé de 3,4% en 2017 à 1,8% en 2024, soit en dessous du « seuil d'équilibre » de 3% (FRAPRU 2024). Cette rareté d'offre sur le marché, combinée à la croissance effrénée des loyers, avantage grandement les propriétaires qui se « permettent » de contourner les règlements d'encadrement des loyers en raison de la demande. Selon le FRAPRU (2024), la hausse de 114% des causes de reprise de logement déposées devant le Tribunal administratif du logement (TAL) entre 2019 et 2024 témoigne d'une augmentation d'évictions frauduleuses sur un marché qui encourage certains propriétaires à profiter de la rareté d'offre en augmentant illégalement les loyers.

2.2.1 Une pression croissante sur le secteur communautaire

Bien que le gouvernement fédéral détienne un pouvoir fiscal considérable (dépenses, banques, intérêts), les provinces sont aujourd'hui responsables d'une large part de la question du logement. Lors du retrait du fédéral dans la construction de logements sociaux en 1993, le financement, la gestion des programmes de subvention, et l'entretien de ces logements ont été remis aux mains des provinces qui ont à leur tour délégué certaines tâches aux municipalités (August 2022). Parallèlement, les provinces et municipalités ont eu à encaisser les coûts indirects liés à cette décentralisation (santé mentale, refuges, services d'urgence). La plupart des provinces étaient donc réticentes à investir dans le logement social considérant ces contraintes financières, ce auquel la Colombie-Britannique et le Québec firent exception (Hulchanski 2006).

L'histoire du Québec est teintée par plusieurs luttes politiques et socioculturelles (grèves populaires, création des centres locaux de services communautaires, tables de concertation) qui ont façonné un « modèle québécois » se rapprochant de l'État keynésien (Germain, Morin et Sénécal 2004). Dans les années 90, un mouvement important d'économie sociale a émergé dans la province à travers des politiques soutenant des initiatives communautaires (Vansintjan et Cuccioletta 2019). Le secteur communautaire s'est ainsi professionnalisé d'une l'ampleur inégalée par rapport au reste du Canada. Aujourd'hui, le paysage de l'écosystème du logement au Québec se compose de diverses entités, notamment le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLAQ) et le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), qui sont les deux principaux organismes de défense des droits des locataires dans la province, régulièrement sollicités dans les médias. À l'échelle plus fine des quartiers, les comités-logement et associations de locataires jouent quant à eux un rôle direct auprès des locataires, en offrant principalement des services d'accompagnement pour supporter

les démarches dans la recherche de logement, ou pour aider à naviguer les canaux institutionnels (notamment devant le TAL). Dans le secteur plus « professionnalisé » de l'habitation communautaire, on retrouve également les groupes de ressources techniques (GRT) qui offrent un accompagnement technique à des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL), ainsi que différentes coopératives d'habitation à travers la province (Reiser 2021).

Le rôle grandissant du secteur communautaire dans l'offre et la gestion de services sociaux est largement débattu au Québec (Vansintjan et Cuccioletta 2019). D'un côté, le secteur offre des services proches et adaptés à la communauté desservie, renforçant des liens de solidarité avec la population locale. De l'autre côté, sa dépendance aux subventions publiques le rend vulnérable aux mesures d'austérité. Les critiques craignent également la dépolitisation des groupes initialement engagés, la délégation de responsabilités fondamentalement étatiques vers les organismes caritatifs et bénévoles, ainsi que la compétition entre organismes pour accéder aux fonds publics limités (Vansintjan et Cuccioletta 2019; Reiser 2021). La Défenseure fédérale du logement souligne le fardeau que les organismes communautaires doivent porter au Québec, et ce malgré leurs années d'expertise accumulées dans le milieu (Commission canadienne des droits de la personne 2023). Elle déplore aussi le manque de vision globale et stratégique du gouvernement pour lutter contre la crise, ainsi que de son engagement peu affirmé comme acteur-clé en habitation. Ainsi, les organismes communautaires doivent aujourd'hui se débrouiller avec des ressources insuffisantes pour répondre aux demandes croissantes en matière de logement.

2.2.2 Le droit au logement dans le contexte québécois

« Au provincial, même si le droit au logement est indirectement reconnu dans la Charte québécoise, on a très peu fait sur le plan juridique pour rendre ce droit justiciable. » (Lanctôt 2021)

Le fonctionnement actuel du système d'encadrement des loyers rentre en contradiction avec le principe du droit au logement, puisqu'il tend à maintenir des rapports locatifs favorisant les propriétaires aux dépens des locataires (Goyer 2019). L'absence d'un contrôle universel et obligatoire des loyers au Québec est dénoncée par des groupes de défense du droit au logement depuis plusieurs années (Goyer 2019). Ceci découle d'une approche par la conciliation privilégiant historiquement les négociations à l'amiable avant la judiciarisation des conflits. Au Québec, l'administration et le règlement des litiges locatifs relèvent du Tribunal administratif du logement

(TAL). Étant donné que le TAL traite les dossiers au cas par cas, il revient aux locataires de dénoncer les abus des propriétaires — une démarche que plusieurs abandonnent par crainte de compromettre leur stabilité résidentielle (Goyer 2019). Selon une enquête du RCLALQ (2021), les pratiques discriminatoires sont monnaie courante sur le marché locatif privé. De plus, la nature publique des dossiers au TAL augmente le risque de discrimination, puisque certains propriétaires écartent systématiquement des locataires perçus comme « difficiles » en raison de litiges antérieurs. Les critiques décrivent un système qui fait fi du rapport inégal et symboliquement violent entre propriétaires et locataires, et ce malgré la bonne image que reçoit le Québec comparé à d'autres provinces (Goyer 2019). Les limites de l'encadrement actuel apparaissent encore plus clairement lorsqu'on compare les augmentations de loyer lors des changements de locataire à celle observée lors des renouvellements de bail : entre 2021 et 2022, dans la région métropolitaine de Montréal, les loyers ont ainsi augmenté de 14,5 % lors des changements de locataire, contre 3,5 % lors de renouvellements (Observatoire Grand Montréal 2023).

2.2.3 Changement de cap caquiste

Dans les dernières années, le « modèle québécois » a reculé en faveur d'une privatisation progressive de plusieurs secteurs sous le règne du parti conservateur de la CAQ. Que ce soit sur le logement, le transport, l'éducation ou la santé, les politiques du gouvernement caquiste sont régulièrement critiquées autant par des experts que par la population. Ainsi, la crise du logement ne semble pas être un enjeu prioritaire pour le gouvernement de la CAQ. On dénonce notamment la ministre de l'Habitation (France-Élaine Duranceau) d'un mépris envers les locataires, ainsi que d'un parti pris pour les propriétaires (Tremblay 2023). Elle est également accusée d'avoir des conflits d'intérêts majeurs, en raison de ses activités dans l'immobilier et en tant que propriétaire-investisseuse (Lecavalier 2023).

Annoncé en juin 2023 et adopté en février 2024, le projet de loi 31 (PL31) avancé par la ministre a suscité un important tollé médiatique et une vague de mobilisations à travers la province. Le PL31 a apporté plusieurs modifications réglementaires, notamment la restriction des cessions de bail entre locataires. Bien que cette pratique demeure légale, la loi a retiré les avantages procurés par la cession de bail en tant qu'outil de contrôle des loyers et de protection contre la discrimination. Avant l'adoption de la loi, un propriétaire devait invoquer un motif considéré valable pour refuser une cession de bail. Depuis l'entrée en vigueur de la loi, un propriétaire peut refuser une cession sans motif sérieux, ce qui entraîne la résiliation du bail initial. La cession de bail

permettait de conserver le même loyer (ou du moins sa transparence) entre locataires. Sans cession de bail, le propriétaire peut davantage se permettre d'augmenter le loyer lors d'une nouvelle location après une fin de bail. Certaines mesures protectrices pour les locataires ont également été ajoutées, notamment la possibilité d'obtenir des dommages-intérêts punitifs si le propriétaire omet d'indiquer sur un nouveau bail le plus bas loyer payé au cours des 12 derniers mois. Toutefois, l'exercice des droits reste limité dans le système de contrôle actuel, car il dépend de l'initiative des locataires à signaler les infractions (Goyer 2019).

En 2023, la CAQ décide de remplacer le programme *AccèsLogis* par le *Programme d'habitation abordable Québec* (PHAQ) en visant l'accélération des mises en chantier. Le programme initialement réservé à du logement sociocommunautaire est alors élargi en un programme visant la construction de « logements abordables ». Le PHAQ permet également l'octroi de fonds publics à des promoteurs privés dans le cadre de projets de logements sociaux et abordables, une approche aux résultats encore mitigés (Hébert-Bernier 2024). Les critiques de ce changement rejoignent les constats de Deng, Leviten-Reid et Thériault (2023), qui indiquent que les règles du jeu favorisent déjà injustement les promoteurs privés au Canada. Ces derniers bénéficient entre autres de bonus négociés à travers du zonage incitatif, ce qui leur procure un avantage concurrentiel par rapport aux OBNL (qui produisent pourtant une plus grande proportion de logements abordables). De plus, les projets privés « abordables » ne garantissent aucunement la pérennité du logement abordable, puisque les propriétaires peuvent remettre les loyers au prix du marché ou revendre les unités abordables à la fin de la période d'engagement prévue (autour de 15 à 35 ans au Québec), en plus de pouvoir résilier leur engagement au coût d'une pénalité (Deng, Leviten-Reid et Thériault 2023). Annoncée en août 2024, la *Stratégie québécoise en habitation* reflète également les discours de marché soulevés dans la littérature, identifiant l'immigration et la hausse des coûts de construction comme principales causes du problème. L'impératif de construction est renforcé par l'urgence de la situation : « Notre vision est claire : la clé de la sortie de crise, c'est d'augmenter l'offre de logements. Il faut accélérer le rythme. Développer plus. Développer plus vite [...]. [L]'environnement doit être propice au développement, et la productivité stimulée » (Gouvernement du Québec 2024, 4).

La CAQ maintient une relation tendue avec Montréal, alors que la majorité de son électorat est située à l'extérieur de la métropole. Les besoins de Montréal sont donc peu considérés par le parti qui démontre un favoritisme pour les régions (Fournier 2022). En 2021, le premier ministre a publiquement nié l'existence de la crise du logement à Montréal, en prétendant qu'il était tout à fait possible de se loger à 500\$-600\$ par mois alors que le prix médian était en réalité de 1300\$.

Trois ans plus tard, il continue à démontrer son ignorance sur les réalités de la métropole, ne connaissant toujours pas le prix d'un 4 ½ à Montréal (Plante 2024).

2.3 Montréal, entre mythes et réalités

Montréal se distingue comme la troisième ville comptant la plus forte proportion de locataires en Amérique du Nord, avec environ 46 % de ménages locataires dans la région métropolitaine en 2021 (Observatoire Grand Montréal 2023). Montréal est également souvent considérée comme l'une des villes les plus abordables au Canada comparativement à des villes de taille équivalente. Par exemple, au premier trimestre de 2025, la RMR de Montréal se classait au 17^e rang du loyer demandé moyen pour un appartement de deux chambres au Canada (1930\$), comparativement à Vancouver qui connaissait le loyer le plus élevé (3170 \$), suivi de Toronto (2690 \$), Victoria (2680 \$) et Ottawa (2490 \$) (Gouvernement du Canada 2025).

Certaines personnes attribuent l'abordabilité relative de Montréal à son zonage flexible, permettant une abondance de logements dits *missing middle* caractérisés par des multiplex compacts, des maisons en rangée et des appartements de faible et de moyennes densités (Polèse 2020; Litman 2024). Selon les adhérents à cette théorie, le modèle *missing middle* favorise une utilisation optimale des terrains qui répartit les coûts de construction, ce qui produit alors des unités de logement abordables. Toutefois, Taylor et Allen (2023) indiquent que les coûts du terrain ne représentent qu'une partie des coûts totaux de construction, ce qui fait que les économies théoriques sur le coût foncier ne se traduisent pas nécessairement par une réelle réduction des prix. De plus, les changements de zonage (permettant plus de densité) augmentent *de facto* la valeur du terrain. Étant donné que les développeurs immobiliers cherchent à maximiser leur profit, ils risquent fort probablement de fixer le prix des unités en fonction de cette valeur accrue du foncier. Parmi les autres arguments couramment invoqués pour expliquer l'abordabilité locative à Montréal, la barrière linguistique constitue un élément limitant la demande en logements (Coulton 2023). D'autres soulignent aussi l'influence des référendums de souveraineté qui ont entraîné le départ de plusieurs anglophones hors de la province, libérant ainsi des unités dans le marché. Enfin, il importe de souligner que l'abordabilité des coûts de logement (et du coût de la vie) doit être mesurée relativement aux revenus (vice-versa). À Montréal, les salaires et revenus moyens sont inférieurs à ceux observés dans d'autres grandes villes canadiennes, ce qui peut donner l'impression (par exemple du point de vue d'une personne vivant à Toronto ou à Vancouver) que les loyers y sont relativement abordables (Coulton 2023).

Choko et Harris (1990) décrivent la « culture locale de la propriété » (*local culture of property*) à Montréal comme étant enracinée dans des traditions ouvrières et caractérisée par une normalisation de la vie locative, une forte appropriation de l'espace public, et plus généralement des institutions, comportements et attitudes moins favorables à la propriété privée comme mode d'occupation privilégié qu'ailleurs en Amérique du Nord. Cette culture contraste avec les modes de vie dominants centrés sur la sphère domestique, tel qu'à Toronto. Toutefois, ils indiquent que le paysage résidentiel montréalais tend de plus en plus à ressembler à celui des autres villes en raison de la standardisation des mécanismes financiers et de l'homogénéisation des modes de consommation. Bien qu'étant relativement abordable, Montréal n'est pas immunisée des enjeux résidentiels qui sévissent à travers le pays. En effet, comparer les loyers montréalais avec ceux des autres grandes villes canadiennes de manière statique occulte l'évolution marquante des coûts de logement qui rattrape progressivement les autres marchés canadiens. On observe ainsi des tendances inquiétantes dans le parc locatif montréalais, alors que la RMR de Montréal a connu l'augmentation la plus fulgurante du loyer demandé moyen pour un appartement de deux chambres entre 2019 et 2025 (presque 71%, versus 27,3% à Vancouver et 5,1% à Toronto), selon les estimations de Statistiques Canada (Gouvernement du Canada 2025). En 2024, les nouveaux loyers (avec roulement de locataires) ont connu une hausse quatre fois plus grande (18,7%) que les baux renouvelés (4,7%) dans la RMR de Montréal (SCHL 2024b). Ce constat est d'autant plus alarmant considérant que les logements offrant un loyer en dessous de 1150\$ (qui composent d'ailleurs 60% du parc locatif montréalais) avaient un taux d'inoccupation de moins de 1% cette même année (SCHL 2024b).

Une étude de St-Hilaire, Brunila et Wachsmuth (2024) démontre quant à elle que le parc locatif montréalais n'est pas épargné de la financiarisation qui touche les autres grands centres urbains : selon leurs calculs, 11.7% des unités locatives à Montréal appartenaient à des propriétaires financiarisés en 2020, atteignant 31.8% et 17.9% dans les quartiers centraux de Ville-Marie et du Plateau-Mont-Royal respectivement. Leur étude soulève aussi d'autres phénomènes, notamment celui de la « studentification », une forme d'embourgeoisement causée par la présence de populations étudiantes. Selon leurs observations, cette proportion d'étudiants caractérise les plus importants regroupements d'unités financiarisées à Montréal. L'étude révèle également que le secteur financiarisé à Montréal se concentre surtout sur des logements locatifs de haute densité et est beaucoup moins présente en banlieue, contrairement à l'acquisition de masse de maisons unifamiliales converties en locations observée aux États-Unis (Christophers 2023).

2.3.1 La mobilisation pour le logement à Montréal

Reflétant l'histoire communautaire à l'échelle de la province, le paysage résidentiel montréalais est marqué par différentes luttes, mobilisations et initiatives en logement portées par les communautés locales, en parallèle à la professionnalisation et au développement du secteur de l'économie sociale (Douay 2012; Vansintjan et Cuccioletta 2019). Germain, Morin et Sénécal (2004) indiquent que le mouvement associatif montréalais est marqué par une territorialisation de l'action communautaire à l'échelle des quartiers. Cette tradition renforce une logique de concertation partenariale avec les autorités locales, accélérant ainsi l'institutionnalisation du secteur communautaire. Selon Ancelovici et Emperador Badimon (2024), l'activisme en logement à Montréal se distingue aujourd'hui par son caractère fortement institutionnalisé et professionnalisé, avec un champ d'action limité par une dépendance au financement public. Ce paysage serait principalement composé de comités logement à l'échelle des quartiers (services directs aux locataires), et de regroupements plus larges pour le logement : le FRAPRU (revendiquant plus de logements sociaux) et le RCLALQ (défense des droits des locataires dans le parc locatif privé) (Bélanger et Goyer 2022). En raison de la gouvernance municipale décentralisée à Montréal, les demandes sont généralement adressées auprès des conseils d'arrondissements au niveau local. Sur les échelles supérieures, des revendications à caractère réformiste (droits des locataires, logements sociaux) sont quant à elles généralement adressées à la province ou, dans une moindre mesure, à la ville (Ancelovici et Emperador Badimon 2024).

Selon la littérature, la mobilisation entourant le logement à Montréal tend à conserver un répertoire d'actions ciblé autour de populations et de territoires spécifiques (Douay 2012; Reiser 2021). Par exemple dans le quartier de Saint-Michel, les critiques déplorent l'approche principalement axée sur l'offre de services, ce qui néglige le développement du pouvoir d'agir des locataires qui mériterait à être valorisé (Konaté 2023). Ils indiquent également que « les espaces d'organisation communautaire sont souvent monopolisés par les professionnels et les militants plus aguerris », ce qui empêche les individus de se sentir entendus et concernés (Konaté 2023). Reiser (2021) précise que la « culture » de mobilisation diffère dans chaque arrondissement. Par exemple, elle remarque une approche davantage partenariale et concertée dans le quartier de Saint-Michel, tandis que l'action collective à Parc-Extension (situé dans le même arrondissement que Saint-Michel) est marquée par un plus fort militantisme visant à faire pression sur l'État. L'autrice remarque toutefois une déresponsabilisation généralisée des autorités publiques (à tous les paliers) dans le développement de logements sociaux, qui est principalement pris en charge par

le secteur communautaire malgré ses ressources limitées. Cette déresponsabilisation légitimise l'inertie de l'action publique qui est notamment caractérisée par l'approche peu dissuasive et coercitive des autorités locales (Reiser 2021).

2.3.2 Gouvernance et politiques sur le logement à Montréal

Dans le rapport *Chantier Montréal abordable* publié par la Ville et rédigé par une équipe d'experts en habitation, la construction de tous types de logements a été identifiée comme priorité principale pour répondre à la crise du logement à Montréal (Service de l'habitation de la Ville de Montréal 2024). Toutefois, on y indique également l'objectif d'atteindre 20 % de logements hors marché d'ici 2050 (actuellement à 7%), en augmentant à la fois la production de nouveaux logements et en retirant des unités du marché privé. Le document souligne la nécessité d'une collaboration accrue avec les gouvernements provincial et fédéral, ainsi que d'un soutien renforcé aux développeurs de logements hors marché (coopératives, organismes à but non lucratif, sociétés paramunicipales, fiducies foncières communautaires).

Cette culture de la collaboration a longtemps marqué la gouvernance montréalaise, et a d'ailleurs été observée dans l'expansion du secteur de l'économie sociale au cours des dernières années (Mendell, Neamtan et Yi 2020). Cette approche est au cœur des politiques montréalaises en matière d'habitation et d'urbanisme en général depuis plusieurs décennies (Douay 2012; Mendell, Neamtan et Yi 2020). Elle est toutefois également traversée par des tensions entre, d'une part, une vision sociale et redistributive du logement, et, d'autre part, une vision corporative du logement comme levier de développement économique et de stabilité fiscale (Rose 2010). Le pragmatisme fiscal peut souvent faire obstacle aux missions sociales de la Ville. Par exemple, sa dépendance aux taxes foncières comme source de financement— et ainsi à l'augmentation de la valeur foncière— entre en tension avec ses objectifs en matière de logement abordable. De telles contraintes ont mené au développement de stratégies d'habitation moins coercitives et plus collaboratives, telles que le zonage inclusif, les bonus de densification et, plus largement, les politiques de « mixité sociale ».

Des auteurs comme Rose et al. (2013) remettent en question l'approche par la mixité sociale, en montrant comment des acteurs publics, privés et communautaires s'en sont servis pour légitimer des projets de requalification urbaine, souvent associés à des dynamiques d'embourgeoisement, tout en s'éloignant des idéaux égalitaires portés à l'origine par le concept. On dénonce ainsi le

discours de la mixité sociale porté vers la classe moyenne, et la dépendance municipale à des négociations au cas par cas avec les acteurs privés au détriment d'une prise en charge plus forte autour d'une réelle politique de logements (Rose et al. 2013; Bélanger et Goyer 2022). Les projets de revitalisation urbaine dans les quartiers populaires de Montréal ont fait l'objet de diverses critiques insérant ces derniers dans la continuité de la littérature sur la « ville créative » où certaines populations (étudiante, de jeunes professionnels) sont convoitées pour augmenter l'attractivité et la compétitivité de la ville à l'échelle globale (Jolivet et Reiser 2022). D'autres auteurs, tels que Ghaffari, Klein et Angulo Baudin (2017), soutiennent que, par la résistance qu'elles suscitent, ces politiques favorisent paradoxalement le développement et l'autonomisation des communautés locales. Pour limiter le déracinement territorial et identitaire, on y suggère entre autres un meilleur contrôle des loyers, l'appropriation communautaire des terrains et le développement du logement social.

Ces dernières années, l'attention médiatique croissante autour de la « crise du logement » a suscité des mesures plus directement orientées vers l'abordabilité tel que dans le rapport *Chantier Montréal abordable*, contrastant avec les préoccupations antérieures axées sur la cohésion et l'inclusion sociale. En avril 2021, la Ville de Montréal a donc adopté le *Règlement pour une métropole mixte* (RMM, ou 20-20-20), une politique de zonage inclusif exigeant que 20 % de logements sociaux, 20 % de logements familiaux et 20 % de logements abordables (avec durée d'engagement d'au moins 20 ans) soient réalisés dans les nouveaux projets selon des modalités variables en fonction de la taille et de la localisation du projet. Les promoteurs peuvent également choisir d'autres options, comme une contribution financière, la vente de terrains à prix réduit ou la cession d'immeubles à la Ville pour qu'elle-même y développe ses projets. Ce nouveau règlement remplace la *Stratégie d'inclusion de logements abordables* de 2005, qui reposait sur l'octroi de bonus de densité pour atteindre des cibles de 15 % de logements abordables et 15 % de logements sociaux dans les projets de plus de 200 unités. Cette approche fondée sur des négociations au cas par cas s'insère fortement dans la tradition collaborative et partenariale de la gouvernance montréalaise. Bien que le nouveau règlement vise à répondre aux limites de la première approche s'appuyant sur la volonté des développeurs aux moyens d'incitatifs, la contribution financière existante offre la possibilité de contourner la construction de logements socioabordables. Les groupes de défense pour le droit au logement restent quant à eux sceptiques sur l'appui de développeurs privés dans la provision de logements sociaux, ainsi que sur la réelle capacité du RMM à répondre aux enjeux d'embourgeoisement et de mixité sociale (Bélanger et Goyer 2022).

CHAPITRE 3 : CADRE THÉORIQUE, CONCEPTUEL ET MÉTHODOLOGIQUE

Deux postulats structurent le cœur de ce travail. D'abord, la crise du logement, comme toute problématique sociale, est une construction sociale. Ensuite, les débats qui entourent la crise proviennent d'une lutte entre différentes significations et interprétations contestées par une variété d'acteurs. En bref, la « crise » est un construit social qui est diagnostiqué, interprété et façonné de différentes façons pour supporter certains narratifs et intérêts (White et Nandedkar 2021). Un grand pan de la littérature inscrit la « crise » du logement au sein de processus néolibéraux qui façonnent notre rapport au logement. Brenner et Theodore (2005) conçoivent le néolibéralisme de trois façons : comme une stratégie politique de différenciation socio spatiale; en tant que modalité de gouvernance; et comme une forme de discours, d'idéologie et de représentation. Il redéfinit le rôle attendu des acteurs publics et privés, transforme notre rapport sociétal à des biens fondamentaux, et naturalise et dépolitise les logiques marchandes qui alimentent la « crise ». Ainsi, l'étude mobilise le discours et le cadrage pour déconstruire la formation idéologique de la crise du logement. Elle aborde ceci dans un contexte de gouvernance fragmentée pour situer les discours dans les structures et relations qui les façonnent. Afin d'appréhender les potentiels de changement, un regard pluraliste des conflits est adopté dans l'analyse du réseau d'acteurs et de ses interactions.

3.1 L'analyse des discours : entre réalités, pouvoirs et savoirs

Ce travail adopte une approche constructiviste de la crise du logement. Selon cette approche, le langage n'est pas un moyen de communication neutre où les idées et un monde objectif sont représentés et discutés. Au-delà de la simple description, le langage est plutôt un système de signification pour les personnes qui l'adoptent (Jacobs et Manzi 1996). Ainsi, la crise du logement est une notion qui repose avant tout sur la reconnaissance et l'acceptabilité d'un problème par le public (White et Nandedkar 2021). La crise est donc invoquée et définie par des acteurs qui s'emparent de cette problématique pour mettre de l'avant des solutions soutenant leurs propres intérêts. Selon la définition de Van Dijk (2001), le discours est l'utilisation du langage, tandis que l'analyse de discours remet ce langage en contexte pour l'étudier.

Le pouvoir et le savoir sont intrinsèquement liés : les pratiques sociales et linguistiques s'influencent mutuellement pour (re)produire des rapports de pouvoir (Van Dijk 2001). Pour se faire, les discours établissent un ou des *régimes de vérité*, soit des narratifs et versions de la réalité qui cadrent la formulation acceptable de problèmes et de solutions (Engel 2018). Lorsqu'appuyé par une forme d'autorité considérée légitime, le discours a le pouvoir de transformer la croyance personnelle en croyance collective. Ainsi, un régime de vérité cadrant la crise du logement comme une « crise de l'offre » peut faire appel à une coalition d'experts (professionnels en aménagement, développeurs privés, économistes) pour justifier la déréglementation du marché à travers des canaux de communication « crédibles » tels que la presse écrite. Ces vérités possèdent le pouvoir d'exercer « un certain type de contrôle, [...] stigmatiser et mettre à l'écart ou réprimer » (Engel 2018, 1). Des propositions sortant du régime de vérité promu seraient alors jugées complètement loufoques ou irrationnelles. L'analyse de discours déconstruit ces vérités; dans ce travail, elle éclaire et relie différentes interprétations de la crise du logement.

Cette approche répond aussi à plusieurs critiques du positivisme prédominant dans les études sur le logement (Kemeny 1991; Clapham 1997 ; Jacobs et Manzi 1996; Hastings 2000). L'analyse de discours présente ainsi deux défis dans ce champ d'étude: il fait appel à des disciplines « non-traditionnelles » telles que la linguistique, la philosophie ou la psychologie, et il nous invite à explorer de nouveaux angles d'investigation empiriques (Hastings 2000). L'analyse de discours ouvre de nouvelles pistes de réflexion en introduisant des narratifs marginaux invisibilisés par des discours traditionnels (Hastings 2000).

J'emprunte ainsi la notion de (contre-)hégémonie pour étudier de tels narratifs alternatifs (Gramsci, Hoare et Nowell-Smith 1971). Le pouvoir est formé à travers les idées et le savoir, et ces derniers sont nécessaires pour définir l'imaginaire des actions à entreprendre. Ce pouvoir est donc exercé par le consentement plutôt que par la force. C'est ce qu'on appelle l'hégémonie, soit la domination culturelle et idéologique par une élite. Les mouvements contre-hégémoniques proposent des alternatives face aux idées dominantes qui définissent ce qui est légitime (Gramsci, Hoare et Nowell-Smith 1971). Bouvier et Machin (2018) indiquent que la montée des réseaux sociaux a mené au déclin du pouvoir discursif *top-down* des institutions étatiques et des élites, résultant en la fragmentation et la décentralisation d'une culture collective, ainsi qu'en la démocratisation de la production et de la diffusion de nouvelles. Bien qu'ils puissent tout autant perpétuer des idées traditionnelles, les réseaux sociaux ouvrent aussi la porte à des pratiques contre-hégémoniques et horizontales au niveau organisationnel et discursif (Bouvier et Machin

2018). Ainsi, je propose d'analyser les discours sur Instagram afin d'examiner les confrontations entre différents régimes de vérité.

3.2 Les opérations de cadrage

Plusieurs études sur le logement ont déjà utilisé le cadrage comme outil d'analyse politique (Goetz 2008; Grant, Derksen & Ramos 2019; Heslop & Ormerod 2020; White & Nandedkar 2021; Ring 2022). L'analyse des cadres déconstruit la manière dont le problème est présenté; il représente la stratégie qui focalise (et qui exclut) le discours. La crise du logement peut ainsi être reformulée par les opérations de cadrage qui viendraient éclairer certains éléments du problème tout en minimisant d'autres. Prince et Giasson (2019) recensent plusieurs conceptualisations complémentaires du cadrage employées en temps de crise. Froehlich et Rüdiger (2006) identifient par exemple les cadrages thématiques (souligner des éléments dominants en négligeant ceux marginaux) et de position (convaincre sur le bien-fondé d'une action). Coombs (2011) énonce quant à lui les cadrages de déni, de menace (gouvernement blâme un tiers et défend le statu quo), et d'occasion/d'exploitation (crise comme opportunité de prise d'action) utilisés en situation de crise. On peut aussi appréhender le cadrage à partir des personnes qui s'en saisissent, tel que le propose Hallahan (2011) avec les cadrages à la source (acteurs politiques), par les intermédiaires (médias, tiers parti), et par l'auditoire (population). Plutôt que de passivement assimiler l'information, les acteurs non étatiques jouent donc un rôle actif de recadrage, que ce soit pour approfondir un message ambigu, trancher entre des cadres contradictoires, ou faire correspondre le narratif à ses valeurs personnelles.

Puisque l'étude s'intéresse notamment aux transformations idéologiques qu'encouragent les discours émergents, l'analyse s'appuie en grande partie sur le modèle de cadrage de Benford et Snow (2012) qui décortique les mécanismes soutenant l'évolution des mouvements sociaux. Naturellement exclusif, le cadrage au sein des mouvements sociaux simplifie la réalité, « de manière à mobiliser des [...] membres potentiels, à obtenir le soutien de leurs auditoires et à démobiliser des adversaires » (Benford et Snow 1998, cité dans Benford et Snow 2012). Le cadrage permet aussi de différencier les organisations et autres acteurs en fonction de leur cadre diagnostic (identification et attribution des problèmes), pronostic (solutions aux problèmes), et motivationnel (mobilisation).

Le diagnostic des mouvements sociaux s'appuie généralement sur des cadres d'injustice qui « identifient les 'victimes' d'une certaine injustice et amplifient leur victimisation » (Benford et Snow 2012, 226). Puisque le diagnostic vise à reconnaître le(s) responsable(s) d'une injustice, un « cadrage de frontières » est aussi employé dans l'attribution morale des parties prenantes (identification d'antagonistes et de protagonistes). Cependant, la définition d'adversaires n'est pas toujours cohérente au niveau affectif et cognitif. Il arrive donc qu'un acteur soit considéré responsable d'un problème, mais qu'un autre subisse la grogne d'une part de la population. Cette dissonance peut provenir d'une incompréhension, d'un manque de connaissances, ou d'une frustration dirigée vers certaines échelles de gouvernance (souvent de proximité) avec lesquelles il est plus facile de négocier (Klandermans, De Weerd, Sabucedo et Costa 1999).

Le pronostic comprend les solutions proposées à la lumière du diagnostic— délimitant le champ d'actions — ainsi que les stratégies pour y parvenir (autant dans la formation d'un consensus que dans l'action). Lorsqu'une partie prenante est sur la défensive, des opérations de contre-cadrage sont effectuées pour réfuter les arguments des adversaires tout en mettant de l'avant ses propres solutions. On peut aussi anticiper les contre-cadrages en évoquant et en s'adaptant aux critiques potentielles de ses détracteurs (Zuo et Benford 1995).

La dernière opération du cadrage dans l'action collective est motivationnelle. Cette opération appelle à la prise d'action « par la construction de 'vocabulaires de motifs' (*vocabularies of motive*) adéquats » (Benford et Snow 2012, 229). Bien que le modèle ait été construit pour analyser les mouvements sociaux, je l'élargis à des acteurs hors de la sphère militante, puisque les appels à l'action peuvent se manifester de manières différentes que celles employées au sein de mouvements sociaux. Cela soulève des questions telles que quels argumentaires (ex. devoir moral, rationalité) sont mobilisés par les pouvoirs politiques pour justifier leurs actions ou celles encouragées? Des questionnements similaires peuvent être appliqués à d'autres acteurs, par exemple les médias traditionnels, les praticiens ou des individus qui ne s'identifient pas ouvertement avec un mouvement quelconque.

3.3 Lecture pluraliste par la gouvernance et par les conflits

D'après Jouve (2007), les villes peuvent conserver une certaine autonomie face à l'agenda néolibéral selon leur capacité de négociation avec d'autres paliers de gouvernement, la structure organisationnelle et la radicalité des mouvements sociaux locaux, et la culture politique et

matérialiste locale. Plutôt que de simplement assumer une hégémonie néolibérale incontestée dans le débat public, je considère donc l'agentivité des acteurs dans l'établissement de narratifs potentiellement subversifs tout en tenant compte des facteurs limitants de leur environnement respectif. Aguilera (2018) déplore dans ce sens le peu d'intérêt direct de la littérature critique sur les autorités publiques, dont la relation étudiée avec les mouvements sociaux se limite généralement à des rapports de domination (généralement d'institutionnalisation réformiste ou de cooptation). Il prône plutôt une approche pluraliste par la gouvernance qui permet d'explorer les réflexions menées par les acteurs eux-mêmes, au-delà de ce qui serait « attendu » de leur position. Ce regard s'intéresse aux potentialités de changement plutôt qu'à une analyse prédéfinie des dynamiques relationnelles, en considérant le pouvoir comme une relation changeante au sein d'un système d'interactions.

Dans le logement, la gouvernance fragmentée est comprise de relations complexes d'(inter)dépendance entre bailleurs de fonds, développeurs privés, OSBL d'habitation, gouvernements multiniveaux, entités parapubliques, locateurs, propriétaires, groupes de pression, et populations résidentes. Ces différents acteurs négocient leurs pouvoirs respectifs, qu'ils soient règlementaires (zonage, lois), financiers (programmes de subvention, garantie), socioculturels (légitimité et acceptabilité), matériels (propriétés) ou intellectuels (expertise). La privatisation du logement (développement, gestion), le rôle du secteur communautaire, et celui des acteurs publics (faciliter, inciter, atténuer, prendre en charge) sont notamment des problématiques centrales de ce débat. Les progrès en matière de gouvernance sont ainsi inévitablement marqués par des ambiguïtés, où se confrontent idéaux politiques, responsabilités sociales, réalités matérielles et économiques, obligations fiscales, et contraintes politico-institutionnelles et juridiques. Ces tensions sont particulièrement aiguës à l'échelle municipale au sein d'une gouvernance multiniveau (Rose 2010; Lang et Stoeger 2018; Janoschka et Mota 2021; Kadi, Vollmer et Stein 2021; Zhang 2022). L'approche pluraliste par la gouvernance permet donc de mieux comprendre les discours d'acteurs, en tenant compte de relations d'(inter)dépendance qui peuvent mener à des actions ne correspondant pas entièrement aux principes qu'ils défendent.

Les conflits, tensions et contradictions entre discours et acteurs sont ainsi au cœur de la présente recherche. Selon certains auteurs, un tel renforcement des divisions s'inscrit dans la même logique de compétition, de contrôle, d'entre-soi et de subjugation du système capitaliste déployée de manière différenciée dans l'espace urbain (Brenner et Theodore 2005; Wyly 2022). Selon eux, les luttes identitaires constituent une « distraction » qui occulte le rôle fondamental de la

dynamique de spatialisation différenciée qui s'intensifie dans un contexte urbain de plus en plus complexe et interconnecté :

Urban rent gaps created through the circulation of capital become moral rent gaps of competing ethical discourses. [...] The analysis of individual identity and positionality [...] becomes an intersectionally infinite 'worship of fragments' (Harvey, 1992) that intensifies the competition among moral claims to space by representatives of imagined communities that are constantly assembled, reconstructed, and partitioned. (Wyly 2022, 322)

J'avance toutefois qu'une telle fragmentation idéologique et identitaire demeure pertinente à interroger. Les conflits et tensions entre acteurs permettent d'élargir les imaginaires et d'approfondir les critiques (Mouffe 1999). La diversité de positionnements génère une variété de regards alternatifs sur le logement, chacun soulevant des éléments pertinents à interroger. De plus, Polanska et Piotrowski (2015) suggèrent qu'un trop fort alignement idéologique et identitaire au sein de différents mouvements sociaux peut paralyser la formation d'alliances. Ghaffari, Klein et Angulo Baudin (2017) indiquent dans une même logique que la confrontation politique et identitaire permet de développer et d'autonomiser les communautés mobilisées.

Tiré du pluralisme agonistique de Mouffe (1999), je conçois ainsi le conflit urbain comme une inévitabilité démocratique à canaliser de manière productive plutôt qu'à éliminer dans le débat public. Le conflit active l'esprit critique et nous engage dans l'idéation de futurs possibles. La mise en débat est aussi nécessaire dans la formation d'identités collectives et dans la coordination d'actions militantes. Ce sont les limites/frontières (ce qui distingue le « nous » du « eux ») qui concentrent le *locus* des débats et qui situent ces conflits. Le cadrage participe notamment à ce processus en orientant ce qui semble pertinent ou pas à discuter. Cette conceptualisation du conflit peut d'ailleurs être intégrée au cadrage diagnostic de frontières dans le modèle de Benford et Snow (2012), à condition d'éviter de simples binarités oppositionnelles. Selon Mouffe (1999), l'absence d'une telle frontière est une menace à la démocratie politique; c'est par la dissolution d'identités collectives et conflictuelles que l'hégémonie apparente du consensus libéral est ainsi rendue possible. À l'opposé, la présence et la reconnaissance de conflits entre groupes (et donc de frontières) marquent la possibilité d'alternatives. Cette conceptualisation du conflit et des frontières, adoptée dans ce travail, nuance le positionnement des acteurs en reconnaissant la nécessité de la confrontation idéologique dans la production de nouveaux imaginaires.

Selon Mouffe (1999), il n'existe pas réellement de « consensus » total et définitif tel que prétendu dans la conception centriste et libérale de cette notion. Cette conception courante et

« rationnelle » du consensus ignore les antagonismes irréductibles dans la société, provenant de valeurs, identités et intérêts incompatibles. Elle efface ainsi les conflits, ce qui risque d'inciter la population insatisfaite à canaliser ses passions vers l'extrémisme, ou bien de dépolitiser les enjeux. Bien qu'il soit utile d'identifier des points communs susceptibles de rassembler différentes parties prenantes, il est alors d'autant plus nécessaire d'explorer les tensions au sein d'apparents consensus afin d'adresser les désaccords qui subsistent. **Je m'intéresse ainsi aux « consensus conflictuels » dans cette recherche, permettant à la fois d'identifier des pistes collectives de solution tout en anticipant des enjeux qui se doivent d'être adressés.**

Pour orienter cette recherche, la « crise » du logement à Montréal est ainsi abordée à partir d'un cadre constructiviste selon lequel différentes idéologies concurrentes de la réalité cherchent à se légitimer (White et Nandedkar 2021). Afin d'identifier les discours d'acteurs et leurs stratégies de mobilisation, je m'appuie sur le modèle de cadrage de Benford et Snow (2012) qui se base sur les cadres diagnostic, pronostic et les appels à l'action. Un regard pluraliste est également adopté pour saisir la diversité des points de vue exprimés, ainsi que la réflexivité des acteurs engagés.

Au-delà d'un simple portrait des discours, je souhaite également déterminer les potentiels de changement. Pour évaluer le pouvoir contre-hégémonique des narratifs émergents, je mobilise plusieurs concepts qui mettent en relation les acteurs et les discours identifiés. Une approche par la gouvernance permet de situer plus concrètement les discours (alignés, complémentaires, conflictuels) dans l'arène politique. Elle vient également éclairer les dynamiques d'(inter)dépendance et les contraintes structurelles qui sous-tendent certains points de vue. L'analyse pluraliste par les conflits met quant à elle en lumière les tensions irréconciliables entre acteurs, ce qui approfondit et élargit l'imaginaire des possibles (Mouffe 1999).

3.4 Méthodologie

Afin d'examiner les discours sur la crise du logement à Montréal sur Instagram, je m'appuie sur trois principales données d'analyse : la littérature internationale qui distingue des discours conservateurs à caractère dominant ainsi que des récits alternatifs plus critiques, la documentation (rapports, articles de presse) et la littérature locale sur Montréal qui mettent en contexte les résultats de ce travail, et finalement les publications Instagram, qui constituent la donnée primaire de l'analyse. Dans la section suivante, j'explique le processus par lequel les publications Instagram ont été collectées, triées, puis sélectionnées pour l'analyse.

3.4.1 Collecte et sélection des publications et profils Instagram

Afin de recueillir les données primaires de l'étude, j'ai procédé à un échantillonnage non probabiliste des publications Instagram en raison des limites de la plateforme dans le filtrage temporel (non disponible) et géographique (restreint par l'insertion par mot-clé de la localisation désirée) des résultats de recherche. Une méthode hybride a été employée pour obtenir une variété de discours sur Instagram. La première étape a été un « **pré-terrain** », à partir d'un compte vierge, avant la sélection des publications à analyser. Cette étape **donne une vue d'ensemble** du type de contenu existant sur la crise du logement à Montréal, à partir d'une recherche par mots-clés en français (crise du logement, habitation, loyer, logement, propriété...) et en anglais (housing crisis, housing, rent, property, real estate...) (voir le tableau 3.1 pour la liste complète de requêtes). Les mots-clés « montréal », « montreal » ou « mtl » ont été ajoutés à chaque recherche pour obtenir des publications localisées. J'ai donc passé en rafale les résultats de la recherche pré-terrain afin **d'identifier les principaux comptes Instagram** publiant activement sur la crise du logement à Montréal. Pour minimiser les biais dans l'algorithme, le processus de recherche a été mené sur un navigateur privé. J'ai également créé plusieurs comptes Instagram afin d'éviter une homogénéité des discours dans les résultats de la recherche par mots-clés. Après avoir remarqué une saturation de données sur le premier compte (la plupart des résultats de recherches subséquentes par mots-clés partageant des points de vue relativement similaires autour d'une perspective critique du logement), j'ai effectué de nouvelles recherches par mots-clés sur un nouveau compte en entrant des termes ayant plus de chances de s'éloigner des résultats générés sur le compte précédent (donc des mots-clés se rapprochant du discours économique, notamment en lien avec l'immobilier et l'offre de logement).

La cueillette des données a été divisée en deux. D'un côté, j'ai effectué une recherche **par mots-clés de publications** qui apparaissent directement dans les **résultats de recherche** de la plateforme. J'ai employé les mêmes mots-clés utilisés lors de l'étape pré-terrain, ainsi que de nouveaux mots-clés plus ciblés pour diversifier les résultats après avoir recueilli un certain nombre de publications relativement homogènes (voir les limites méthodologiques). Les mots-clés insérés lors des requêtes initiales, ainsi que les mots-clés ciblés à la seconde étape sont indiqués dans le tableau 3.1. Puisque cette méthode par mots-clés a généré des résultats très limités (la plupart ne correspondant pas aux critères de sélection qui sont présentés dans la section suivante), la collecte des publications s'est réalisée principalement par la seconde méthode de cueillette.

Tableau 3.1 : Liste des requêtes effectuées par mots-clés

Requêtes de publications par mots-clés (+ mtl/montreal/montréal)			
Mots-clés « non-ciblés » (requêtes initiales)		Mots-clés « ciblés » (selon discours économique/marchand/dominant dans littérature)	
Français	Anglais	Français	Anglais
<ul style="list-style-type: none"> • crise du logement • habitation/logement • loyer/bail/baux/louer • propriété • immobilier • appartement • locataire • propriétaire • marché du logement • abordabilité • polmtl 	<ul style="list-style-type: none"> • housing crisis • housing/house/home • rent/renting • property • real estate • apartment/rental • tenant/renter • landlord • housing market • affordability • polmtl 	<ul style="list-style-type: none"> • pénurie logement • construction • yimby/nimby • zonage • développement • offre logements • offre et demande • densification • accession/accéder à la propriété • achat maison 	<ul style="list-style-type: none"> • housing shortage • construction • yimby/nimby • zoning/upzoning • development • housing supply • supply demand • densification/densify • homeownership • home buying/ home buyer

Source : tableau réalisé par l'autrice

Tableau 3.2 : Liste d'acteurs et de profils ciblés dans la collecte de données

Requêtes manuelles de publications par profils				
Identifiés en pré-terrain	Échantillonnage raisonné (ciblé)		Profils tagués, suivant ou suivis par autres profils (publication retenue)	
	Profils aux publications retenues	Profils absents/non-retenus		
		Pas de profil Instagram		Pas de diagnostic sur la situation du logement à Montréal
<ul style="list-style-type: none"> • @val_plante • @frapru.logement • @flip_montreal • @slam.matu • @cultmtl • @tenantrightsqc • @maison.en.deuil 	<ul style="list-style-type: none"> • @logement s.utile • @projetmontreal • @ensemble montreal • @raysidelab ossière 	<ul style="list-style-type: none"> • Institut économique de Montréal (IEDM) • Vivre en Ville • Institut de Développement Urbain du Québec (IDU) • Association des Propriétaires du Québec (APQ) • Ordre des Urbanistes du Québec (OUQ) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ivanhoé Cambridge • Club d'investisseurs immobiliers du Québec (CiiQ) • Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) • Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) • Cogir Immobilier • Agora Montréal • Royal LePage - Montreal • BC2 • L'Atelier urbain • McGill Immobilier • Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal • Union des municipalités du Québec (UMQ) • Monde construction • MTL Blog 	<ul style="list-style-type: none"> • @archivesrevolutonnaires • @mychinatownmtl

Source : tableau réalisé par l'autrice

Dans cette seconde approche, j'ai effectué un **recueil manuel** sélectionnant des publications provenant de **profils Instagram ciblés** (voir le tableau 3.2 pour la liste de profils d'acteurs ciblés). La première « vague » de profils a d'abord été identifiée lors de l'étape pré-terrain (@val_plante, @frapru.logement, @flip_montreal, @slam.matu, @cultmtl, @tenantrightsqc, @maison.en.deuil). Ensuite, j'ai procédé à un échantillonnage raisonné en allant chercher des acteurs impliqués dans le domaine du logement selon la recherche documentaire et selon mes propres connaissances sur le sujet. Cette étape ne m'a cependant permis que d'identifier quatre profils dont les publications correspondent aux critères de sélection (@logements.utile @ensemblemontreal, @projetmontreal, @raysidelabossiere). Tel que dans la seconde recherche du recueil par mots-clés, cette étape de la collecte était davantage ciblée (quoique sans succès) dans l'intention de diversifier les résultats par rapport aux publications déjà recueillies. Malheureusement, Instagram semble être un réseau social moins utilisé (par exemple que Twitter/X ou même LinkedIn) par les acteurs cherchés à cette étape. Les acteurs ciblés qui n'ont pas pu être étudiés dans le cadre du travail (pas de profil Instagram ou publications ne problématisent pas la situation du logement à Montréal) sont pourtant généralement assez actifs dans le débat public et/ou exercent une influence considérable (lobby) dans le milieu politique pour soutenir des intérêts économiques et immobiliers à Montréal et au Québec. Ceux qui détiennent un profil Instagram publient quant à eux du contenu peu pertinent à ce travail (affaires internes, événements corporatifs, réalisations), puisqu'ils ne posent pas de diagnostic sur la situation résidentielle à Montréal (comme un enjeu/problème auquel il faut répondre). Plusieurs acteurs centraux dans le domaine de la planification urbaine (p.ex. Vivre en Ville, Ordre des urbanistes du Québec) demeurent aussi absents sur la plateforme. Cet enjeu est discuté dans les limites méthodologiques du projet.

Cependant, dans le cadre spécifique de ce travail qui s'intéresse exclusivement à la construction sociale de la « crise » (enjeu) du logement à Montréal sur Instagram, la prédominance de discours à caractère critique (ainsi que l'absence d'arguments marchands) constitue un résultat en soi à souligner. La faible « diversité » idéologique des discours/acteurs observés n'est pas nécessairement une faiblesse méthodologique, puisque plusieurs mesures ont été prises pour spécifiquement chercher des publications alignées aux discours marchands dominants dans la littérature. De plus, ce constat soulève de nouvelles interrogations fort intéressantes qui n'auraient pas pu émerger hors de ce travail: Pourquoi ne retrouve-t-on pas de diagnostics marchands de la crise du logement à Montréal sur Instagram? Y-aurait-il davantage de discours marchands sur Instagram à d'autres échelles (provincial, fédéral) ou dans d'autres villes canadiennes ou québécoises ?

Pour collecter un nombre suffisant de données, un dernier recueil manuel a dû être effectué en consultant les profils tagués, suivant ou suivis par les comptes précédemment retenus. Même si cette méthode risque dans une certaine mesure d'homogénéiser les résultats compte tenu de la proximité idéologique des publications déjà recueillies, elle permet également d'approfondir l'analyse des divergences *au sein* même de ces formes d'alignements et ainsi brosser un portrait plus nuancé d'une catégorie élargie de discours. Cela rejoint l'approche pluraliste de Mouffe (1999), qui prête attention aux « consensus conflictuels » pour identifier les antagonismes irréductibles résidant au sein d'appareils consensus. Deux publications de deux nouveaux profils identifiés à travers cette étape ont été retenues (voir tableau 3.2). Malgré la méthode employée (qui risque d'homogénéiser les discours), chacune de ces publications/acteurs démontrent des caractéristiques et réflexions assez distinctes (l'un amenant une perspective spécifiquement historique, et l'autre une vision intersectionnelle) pour demeurer pertinentes dans la diversification du contenu analysé.

Un tri a également été effectué pour éviter une sursaturation (discours et positionnements similaires) ou un dédoublement des données (publications conjointes, répétitives ou consécutives autour d'un même événement). Par exemple, les publications (répondant aux critères de sélection) provenant de deux membres du parti d'opposition Ensemble Montréal (Aref Salem et Julien Hénault-Ratelle) étaient publiées conjointement avec le compte du parti municipal. Ces publications conjointes ont donc été retenues sous le profil du parti plutôt que sous le profil des deux membres. Bien qu'ils soient très présents dans le débat public, les comités logements et le RCLALQ ont été exclus de la sélection, puisque leurs publications Instagram reflétaient ou reprenaient les mêmes propos et discours (surtout dans le cadre de manifestations) que ceux du FRAPRU et d'autres profils dont les publications avaient déjà été retenues (notamment @tenantrightsqc, @slam.matu, @flip_montreal). L'opinion des comités logements (surtout du RCLALQ) est de plus déjà fréquemment présentée et incorporée au sein des publications d'autres acteurs (p.ex. dans des segments d'articles de presse). Il a donc été jugé moins pertinent de retenir les comités logements dans l'optique de recueillir une diversité (idéologique, politique) de discours et d'éviter une sursaturation de propos homogènes. Le nombre de publications provenant d'un seul profil Instagram a été limité à 22 (atteinte dans un seul cas), une quantité jugée suffisante pour établir un portrait nuancé et cohérent de l'acteur en question, sans non plus arriver à saturation.

3.4.1.1 Critères de sélection

Les publications ont été filtrées en fonction de la pertinence du contenu par rapport au sujet d'étude. Afin de situer la recherche, les publications devaient en priorité concerner la **région de Montréal** (incluant ses quartiers), spécifiquement aborder le logement dans un **contexte de crise (problématisation)**, et poser un **jugement/diagnostic** sur la situation. Plusieurs publications provenant de courtiers immobiliers ou ne faisant que présenter des maisons (style visite guidée) n'ont ainsi pas été retenues, puisque la situation du logement n'y était pas problématisée. Les publications uniquement descriptives ont aussi été écartées (par exemple, *Montréal annonce la construction de 1000 logements hors marché*). Cependant, les publications repartageant le discours d'autres acteurs ont été retenues, puisqu'elles contribuent à visibiliser et ainsi à valider un discours externe (par exemple, *la Ville de Montréal vise à construire 1000 logements hors marché à la lumière des conclusions du rapport, mentionne la mairesse*). En ce qui concerne la localisation géographique, les publications qui ne font pas directement référence à Montréal, mais qui la mentionnent dans les mots-clics (« *hashtags* », par exemple, #mtl ou #montreal) ont été incluses. Afin d'élargir l'échantillon de données tout en ciblant les discours portés au courant d'une période spécifique, les publications ont été limitées à celles publiées entre janvier 2023 et août 2024 (fin de la collecte de données), couvrant un total de 18 mois. Cependant, les publications de certains profils (par exemple @maison.en.deuil) n'étaient limitées qu'à 2023, soit parce que les publications de 2024 ne correspondaient pas aux critères de sélection, soit parce que le compte était inactif l'année suivante. Certains profils produisent régulièrement des publications conjointes, notamment les partis politiques et leurs porte-paroles/membres, tels que la mairesse de Montréal et Projet Montréal. Malgré leurs affiliations communes, il a été jugé pertinent de recueillir des publications provenant de chaque profil puisqu'ils peuvent parfois diverger dans la profondeur ou l'angle des propos (par exemple des opinions plus personnelles qui sont partagées par la mairesse).

Pour des raisons de temps, les vidéos ont été écartées de l'analyse. Les commentaires ne faisaient non plus partie du contenu étudié, bien qu'elles soient pertinentes pour comprendre comment les propos sont reçus et (ré)interprétés. Cependant, les textes d'accompagnement, les mots-clics (*hashtag*) et les liens externes (par exemple vers un article ou une autre page Instagram) ont été pris en compte. Bien que l'étude reconnaisse que diverses stratégies d'influence sont utilisées pour justifier et visibiliser les discours, elle ne cherche pas à quantifier ou évaluer la portée réelle de ces stratégies, mais plutôt à explorer la *diversité de discours* sur la

plateforme étudiée ainsi que leur *potentiel contre-hégémonique*. Ainsi, la popularité des profils Instagram et des publications sélectionnées (nombre d'abonnés, de j'aime, de mentions et de repartage) ne faisait pas partie des critères de collecte.

Lors de la collecte de données, j'ai observé une prédominance de contenus et de profils relativement similaires dans leur orientation politique et idéologique (portant un discours critique sur le logement). J'ai ainsi effectué une recherche davantage ciblée avec des mots-clés (par exemple maison, marché immobilier, offre et demande, densification...) qui auraient plus de chances de générer des résultats divergeant de ceux précédemment recueillis (soit des discours plus conservateurs dans la littérature). L'échantillonnage raisonné basé sur mes propres connaissances et sur une documentation des acteurs locaux a aussi été utilisé à cette étape pour varier l'orientation des publications. Ces tentatives de diversification n'ont toutefois pas été concluantes, soit parce que les publications ne répondaient pas aux critères de sélection (par exemple en ne problématisant pas la situation du logement à Montréal), ou soit parce que les acteurs ciblés lors de l'échantillonnage raisonné n'étaient tout simplement pas présents sur la plateforme (par exemple l'Institut économique de Montréal, un think tank de droite très actif dans le débat à Montréal). L'ensemble des données comprend au total 153 publications et 22 profils Instagram. Plusieurs publications ont été recueillies auprès de treize profils Instagram. De plus, neuf publications uniques provenant de neuf autres profils ont été intégrées afin de diversifier l'échantillon d'acteurs. La nature et le rôle de chaque acteur sont détaillés au sein d'un tableau catégorisant ces derniers dans le chapitre de résultats.

3.4.2 Codage et analyse qualitative des publications

J'ai adopté une approche empirico-inductive dans le cadre de l'analyse qualitative des données. Cette approche s'explique en partie par le peu de littérature sur les discours autour de la crise du logement à Montréal, ce qui me mène à faire ressortir moi-même (et avec l'aide des éléments soulevés dans la littérature internationale) les différentes interprétations de la crise du logement à travers les publications. Rappelons que le travail vise à saisir la diversité de discours existants, et qu'il faut donc partir d'observations sur le terrain pour ne pas se limiter qu'à des catégories de discours prédéterminés en fonction de la littérature. De plus, l'approche inductive permet d'explorer en profondeur la richesse subjective de données qualitatives et d'adopter le regard d'un utilisateur Instagram qui reçoit et interprète la publication en temps réel. Les publications recueillies ont été compilées et codées sur Nvivo à partir d'une méthode semi-structurée autour

de meta-catégories combinant le modèle de cadrage de Benford et Snow (2012), le codage des relations entre acteurs, la nature des données utilisées, et enfin le cadre spatiotemporel des publications. C'est à partir de ces méta-catégories que des sous-codes ont ensuite été développés.

Selon le modèle original de Fairclough (2003), trois dimensions composent l'analyse du discours: une dimension descriptive (autant verbale que visuelle), une dimension interprétative (comment le discours est produit et reçu par l'auditoire), et une dimension explicative (en fonction du contexte social). La dimension descriptive est intégrée directement au sein du processus de codage (les phrases/mots/images codés, qui font l'objet de l'analyse). La dimension interprétative ressort à la fois à travers ma propre compréhension des discours (analyse), qu'à travers les opérations de recadrage (contre-narratifs, réinterprétations, précisions) au sein même des publications. La dimension explicative s'appuie quant à elle principalement sur les informations contextuelles provenant notamment de la littérature locale, de revues de presse et de la documentation grise.

Le modèle de cadrage de Benford et Snow (2012) a été intégré au codage des publications. Originellement conçu pour étudier l'évolution des mouvements sociaux, ce modèle a été élargi dans ce travail sur des acteurs ne faisant pas explicitement partie d'un mouvement, puisque ces trois cadres permettent tout de même d'évaluer comment la crise du logement est comprise (diagnostic, pronostic) et quels justificatifs sont mobilisés pour agir (motivationnel), nonobstant du positionnement de l'acteur. **Les cadres diagnostic, pronostic et motivationnel** constituent donc des codes de bases qui catégorisent différentes interprétations de la crise du logement à Montréal. À partir de ce modèle de cadrage ainsi qu'une typologie des acteurs réalisée selon les profils Instagram (rôles, intérêts, pouvoirs, savoirs), un tableau regroupant quatre principaux types de discours a été élaboré, chacun ayant un diagnostic (quelle est la problématique et qui sont impliqués?), un pronostic (quelles solutions?) et un justificatif/appel à l'action (pourquoi agir, comment mobiliser l'action?) distinct.

Au-delà des trois principaux codes tirés du modèle de Benford et Snow (2012), d'autres codes **portant sur l'angle relationnel** de la recherche ont été intégrés. Parmi eux, les interactions directes (arobase « @ », interpellation, liens vers événements/manifestations collectives) entre acteurs éclairent les associations intentionnellement mises de l'avant (par exemple pour créditer la contribution de partenaires), ou bien certaines formes d'antagonisme (par exemple des interpellations directes dénonciatrices). Ces codes relationnels identifient également les acteurs considérés légitimes et/ou qui sont valorisés, ainsi que les discours qui bénéficient d'une

puissance en nombre (par exemple dans le cadre d'une manifestation). **Les sources et les types de données** ont aussi été inventoriés afin d'explorer les stratégies de mobilisation ou de légitimation privilégiées par différents acteurs — accorde-t-on davantage de visibilité aux médias de presse traditionnels, ou bien l'attention est plutôt portée sur le témoignage direct d'individus? Est-ce que les arguments mis de l'avant sont principalement supportés par des statistiques et des données économiques, ou valorise-t-on aussi la richesse qualitative des expériences vécues, en venant chercher les émotions du public?

L'échelle spatiotemporelle des publications a également été intégrée dans le codage. Je me suis appuyée sur les observations de Poell (2020) concernant la logique périodique des réseaux sociaux, influencée par les cycles médiatiques, pour déceler des facteurs temporels pouvant limiter une perspective plus approfondie du logement (Madden et Marcuse 2016). Le codage d'événements temporels a contribué à une identification sommaire des thématiques les plus débattues et discutées. Cette étape a fait ressortir les sujets transversaux faisant l'objet de questionnements, permettant à la suite de différencier le positionnement de différents acteurs autour de certains événements-phares. Au-delà des événements d'actualité, le codage temporel vise aussi à capter les discours plus structurels sur le logement, les regards historiques posés sur le passé et ses liens avec les conditions présentes (qui révèlent les inspirations du passé et les leçons apprises), ainsi que ceux portés sur le futur (qui informent sur les possibilités indésirables et la vision idéale portées par chaque acteur). Sur le plan spatial, la localisation des sujets abordés a été catégorisée selon l'échelle hyperlocale du quartier, de la ville, de la province, du pays (fédéral ou interprovincial), ou bien même à l'échelle internationale au-delà des frontières. Comme pour l'élément temporel, la situation spatiale permet de mesurer l'étendue de l'analyse, par exemple en évaluant la présence de regards transnationaux. Enfin, les **enjeux externes** mentionnés (environnement, mixité, mobilité, santé, équité...) ont également été codés pour évaluer l'élargissement de la question du logement à d'autres luttes sociales.

3.4.3 Limites méthodologiques

Malgré les mesures prises pour élargir les données et ainsi établir un portrait diversifié des discours sur le logement à Montréal, il a été difficile d'obtenir une très grande variété de contenu sur le spectre politique et idéologique des discours. Rappelons que cette recherche tient en grande partie à creuser la formation de discours « alternatifs » par rapport à deux éléments : d'abord, au niveau de la provenance des discours (qui), et enfin au niveau du contenu face aux

discours plus courants recensés dans la littérature (quoi). Par exemple, il n'a pas été possible de recueillir des publications provenant d'individus non affiliés à un mouvement militant, parti politique, association ou tout autre regroupement (in)formel. Ainsi, la perspective de la population n'a pu être captée qu'indirectement à travers des témoignages partagés par des profils engagés. Bien qu'ils aient été exclus pour une question de temps, les commentaires aux publications auraient été des sources d'information pertinentes pour mieux saisir l'opinion individuelle des personnes et leur interprétation de la crise. Les commentaires génèrent aussi des fils de conversation qui offrent une perspective dynamique des sujets à débat, visibilisant facilement l'opposition ou le support pour la publication originale. Cependant, la présence croissante de *bots* sur les réseaux sociaux peut également induire en erreur, reflétant une impression trompeuse de l'opinion publique. Ces *bots* peuvent être utilisés pour biaiser intentionnellement le discours public, polariser les débats, diffuser de la fausse information et plus largement manipuler le paysage politique (Woolley 2016). Après avoir effectué des « codages-pilotes » sur cinq publications audiovisuelles (vidéos), j'ai été amenée à exclure ce type de contenu de l'analyse. Les vidéos ont été écartées en raison de la lourdeur du processus de codage nécessitant une transcription écrite, ainsi qu'une synchronisation de l'analyse (codage) avec la vidéo afin d'assurer une segmentation et un enchaînement logique des discours. Bien sûr, cette exclusion représente aussi une limite de l'étude malgré la richesse d'informations qu'offre ce format.

Les principales limites méthodologiques de cette recherche relèvent d'une lacune majeure d'Instagram : l'algorithme de recherche est très limité dans l'ajustement temporel et spatial des publications. L'utilisation des mot-clics (*hashtags*) pour trouver des publications localisées à Montréal dépend alors fortement de la décision des utilisateurs Instagram à préciser leur localisation. Il n'existe pas non plus de filtre pour cibler les dates de publication, et une sélection manuelle a donc été nécessaire pour concorder avec la période d'étude. De plus, contrairement à d'autres plateformes telles que Twitter/X, l'API d'Instagram est strictement restreinte et la collecte automatisée de données est interdite dans les conditions d'utilisation, ce qui limite la récolte de données à une méthode d'échantillonnage manuel. Cette méthode restreint largement les résultats apparaissant dans la recherche par mots-clés : certaines publications réapparaissent plusieurs fois dans le fil de résultats d'une même requête, et certaines requêtes par mot-clé génèrent une quantité très limitée de publications. Il est donc possible que des publications correspondant aux critères de sélection aient échappé à la collecte de données, d'autant plus que la méthode par mots-clés se base sur le texte descriptif accompagnant la publication, ce qui peut exclure du contenu (autant visuel que textuel) pertinent ne figurant que sur l'image.

CHAPITRE 4 : RÉSULTATS

Le chapitre de résultats décrit les principaux thèmes/événements ressortant des données analysées, présente une typologie d'acteurs et de discours décrivant les principales distinctions entre ces derniers, et fait ressortir trois diagnostics transversaux qui émergent de la plupart des publications analysées. Le chapitre contribue à approfondir quatre des questions de recherche :

- **Quels narratifs contre-hégémoniques contribuent à politiser et à nuancer l'enjeu du logement à Montréal?**
- **Quelles stratégies sont employées pour mobiliser l'auditoire et passer à l'action ?**
- **Quels événements-clés ont catalysé certains discours, et quelles ont été les conditions propices à leur émergence ?**
- **Comment interagissent les discours entre acteurs (réinterprétés, repris, contestés)? Quel est le potentiel des perspectives convergentes dans l'élaboration productive d'une vision collective du système de logement? Que révèlent les tensions au sein de ces éléments en apparence consensuels?**

À travers quatre types de discours soulevés dans l'analyse, je démontre comment chacun d'entre eux mobilise des éléments de diagnostic brossant un portrait complexe et multifactoriel de la situation du logement à Montréal. Pour explorer la première question, chaque catégorie de discours propose différents narratifs de la crise qui soulignent tous (bien qu'à différents degrés) le besoin de questionner des normes simplifiant ou stérilisant le débat (passant du mythe du marché autorégulateur aux défauts structurels de l'encadrement institutionnel des loyers). De plus, je fais état de trois « diagnostics transversaux » qui s'imbriquent pour construire un méta-narratif contre-hégémonique de la crise du logement à Montréal. Pour ce qui en est de la deuxième question, le cadre motivationnel des quatre catégories de discours présentés au sous-chapitre 4.2 fournissent une réponse partielle sur certaines stratégies de mobilisation employées.

L'incursion dans le rôle et la nature des acteurs et la contextualisation des résultats nous introduit également à certains « événements-clés » (PL31, AirBnB...) et « conditions propices » (culture locative ancrée dans l'identité de la ville et majorité de locataires, antagonisme ville-province) de la troisième question. La quatrième question (divergences, convergences) est quant à elle abordée dans certaines comparaisons soulevées entre les différents types de discours, ainsi que dans les diagnostics transversaux.

4.1 Principaux thèmes et événements abordés

La période au sein de laquelle les publications sélectionnées ont été publiées, soit entre janvier 2023 et août 2024, a été marquée par divers événements d'actualité autour desquels les acteurs analysés se sont prononcés. C'est principalement en analysant le positionnement de différents acteurs autour de ces enjeux qu'il a été ensuite possible d'établir un portrait du réseau d'acteurs (typologie), une catégorisation des discours portés sur la crise, et une analyse de leurs interrelations discursives et stratégiques (collaborations, conflits, alignements d'intérêt). Commençons par un aperçu des thèmes ayant suscité le plus d'attention au sein des publications analysées.

C'est sans conteste le projet de loi 31 qui a fait l'objet du plus grand nombre de critiques parmi la quasi-totalité des profils analysés. Cet événement phare a représenté un tournant dans le débat autour de la crise du logement, provoquant une vague de contestation à l'échelle provinciale et amenant de l'avant des réflexions questionnant le système actuel d'encadrement des loyers. Les multiples cadres entourant cette loi dévoilent des intérêts et préoccupations autant individuelles que collectives, ainsi qu'une frustration partagée contre le gouvernement provincial. Les nombreux dossiers traitant du phénomène Airbnb ont aussi été au cœur de nombreuses publications, traitant d'enjeux d'embourgeoisement et d'impunité des contrevenants face à la loi. Ces discussions s'insèrent dans un débat encore plus large sur les pratiques de grands propriétaires d'appartements exploitant sans gêne les lacunes du système actuel (intimidation, rénoviction, poursuites juridiques, négligence). Certaines catégories d'acteurs se mobilisent de manière plus visible que d'autres sur ce sujet, ainsi qu'avec des cadres qui varient selon leur mission respective (par exemple axé sur l'émotion et le vécu individuel, versus des actes de résistance collective).

Le manque de transparence et l'asymétrie d'information au sein du système actuel est un enjeu transversal dans les discours d'acteurs. On voit notamment autour de cette thématique une méfiance envers les mécanismes de contrôle du TAL et la méconnaissance des locataires sur leurs droits, la revendication d'un registre officiel des loyers et la promotion d'un registre citoyen existant. Les hausses abusives de loyer lors des changements de locataires (comparativement à des renouvellements de baux) illustrent notamment ce manque de transparence. D'un point de vue institutionnel, les programmes de subvention, les outils financiers et de planification municipaux, et le montage et la viabilité des projets de logement sociocommunautaire ressortent

aussi des discussions. Dans l'ensemble, l'aide aux locataires a obtenu une couverture plus large parmi les discours que la provision et l'acquisition de logements. Au-delà des dynamiques propriétaire-locataire, la question de l'itinérance est aussi soulevée à travers une lecture des rapports de pouvoir, d'exclusion urbaine et de contrôle de l'espace.

4.2 Portrait de la typologie d'acteurs et des catégories de discours

L'ensemble de données comprend au total 153 publications et 22 profils Instagram. Plusieurs publications ont été recueillies auprès de treize profils Instagram. De plus, neuf publications uniques provenant de neuf autres profils ont été intégrées afin de diversifier l'échantillon d'acteurs. Six typologies d'acteurs ont été identifiées, en lien avec la nature de leur profession ou de leur rôle autour de la question du logement. Cette typologie permet de mieux cerner les motivations, les intérêts et les stratégies de communication possibles au sein du réseau d'acteurs. Le tableau 4.1 offre un aperçu de la proportion de chaque type d'acteur dans les données collectées.

Il faut noter que l'algorithme de recherche d'Instagram semble favoriser les publications provenant d'organisations et de regroupements, ce qui fait qu'aucun profil d'individu (non-politique) n'a pu être analysé pour recueillir des discours plus isolés. Plus de la moitié des données recueillies proviennent de figures publiques/institutions et de collectifs militants qui sont tous deux particulièrement vocaux sur la question du logement. Parmi les acteurs les plus actifs dans l'ensemble des publications collectées, on compte notamment la mairesse de Montréal Valérie Plante (@val_plante), le Front d'action populaire en réaménagement urbain (@frapru.logement), le magazine Cult MTL (@cultmtl), les militants du Front de lutte pour un immobilier populaire (@flip_montreal) et du Syndicat des locataires autonome de Montréal (@slam.matu), ainsi que les mouvements citoyens @tenantrightsqc et @maison.en.deuil. Les autorités et institutions publiques incluses dans l'étude œuvrent toutes à l'échelle municipale. On y retrouve pour la plupart des membres du parti au pouvoir, Projet Montréal, possédant une vision de la ville axée sur la qualité de vie et l'urbanisme durable. Le parti d'opposition Ensemble Montréal figure aussi dans cette catégorie d'acteurs, bien qu'il soit l'un des seuls profils dans l'étude à adopter des discours fondés sur le marché, par exemple en réclamant la baisse des taxes municipales pour aider les propriétaires, l'accélération de l'émission des permis, ou le retrait du règlement d'inclusion de la Ville (RMM). La majorité des publications penche fortement du côté plus critique des discours sur le logement, malgré les efforts effectués lors de la collecte pour recueillir un éventail de données plus diversifié.

Tableau 4.1 : Typologie d'acteurs et profils étudiés

Typologie d'acteurs (# publications)	Profil (# de publications)	Nom complet	Rôle
Autorités et institutions publiques (36)	@val_plante (20)	Valérie Plante	Mairesse de Montréal
	@ensemblemontreal (9)	Ensemble Montréal	Parti d'opposition municipal
	@projetmontreal (3)	Projet Montréal	Parti municipal au pouvoir
	@gkkatahwa (1)	Gracia Kasoki Katahwa	Mairesse d'arrondissement
	@robertbeaudry (1)	Robert Beaudry	Conseiller de la Ville
	@ocpmontreal (1)	Office de consultation publique de Montréal (OCPM)	Organisme indépendant réalisant des consultations publiques sur tout projet désigné par la Ville
	@ecologieurbaine (1)	Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM)	OBNL visant à concevoir des villes écologiques, démocratiques et en bonne santé
Regroupement pour le droit au logement (19)	@frapru.logement (19)	Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)	Défense des droits des locataires, promotion du logement social et pour le droit au logement
Professionnels en habitation (4)	@logements.utile (3)	Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)	Entreprise d'économie sociale dédiée au développement de logements étudiants abordables
	@raysidelabossiere (1)	Rayside Labossière	Firme d'architecture sociale
Médias et blog (25)	@cultmtl (22)	Cult MTL	Magazine montréalais et anglophone d'arts, de culture et d'actualités
	@mtltoula (1)	Toula Drimonis	Journaliste, chroniqueuse et essayiste
	@journallerevoir (2)	Le Revoir	Journal et média satirique
Mouvements citoyens (19)	@tenantrightscq (7)	Tenant Rights QC	Profil sensibilisant, vulgarisant et outillant les locataires sur leurs droits
	@maison.en.deuil (12)	Maison en deuil	Mouvement militant pour la cession de bail, en réponse à l'impact de la crise du logement sur la santé mentale
Collectifs militants (50)	@flip_montreal (21)	Front de lutte pour un immobilier populaire (FLIP)	Mouvement autonome et anticapitaliste pour le droit au logement à tiohtià:ke/montréal
	@slam.matu (21)	Syndicat des locataires autonome de Montréal (SLAM)	Syndicat de locataires prônant l'organisation autonome des locataires et l'action directe contre les propriétaires
	@wakeupalice (1)	wake up calice	Collectif anticapitaliste qui se bat pour la justice climatique et sociale à tiohtià:ke/montréal
	@lesemaphore (1)	Le Sémaphore	Collectif de projectionnistes basé à Montréal
	@mychinatownmtl (1)	My Chinatown MTL	Collectif militant sur les enjeux liés au Quartier chinois
	@archivesrevolutionnaires (3)	Archives révolutionnaires	Projet bénévole dédié à faire connaître l'histoire des mouvements sociaux et à nourrir la lutte au Québec
	@aaha.ca (2)	Architects Against Housing Alienation	Collectif d'architectes et d'activistes luttant pour mettre fin à l'aliénation du logement au c/a/n\à/d\à

Source : tableau réalisé par l'auteure

La deuxième catégorie d'acteurs est dédiée exclusivement au FRAPRU. Malgré son engagement dans des luttes sociales, il diffère des collectifs militants compte tenu de son approche plus stratégique et opportuniste sur le plan politique. Étant l'un des principaux porte-parole de revendications pour le droit au logement et reconnu formellement par la province, le FRAPRU bénéficie d'une crédibilité et d'une visibilité importante, en plus d'être souvent sollicité par les médias sur l'actualité en logement. Les professionnels en habitation regroupent quant à eux des acteurs/experts qui œuvrent directement dans les projets de logement, par exemple l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), un OSBL spécialisé dans le logement étudiant abordable. Parmi les médias et blogs, on retrouve Cultmtl, un magazine-éditorial anglophone à tendance libérale couvrant l'actualité montréalaise. De leur côté, les deux mouvements citoyens étudiés ont été créés à l'initiative d'individus, principalement en réaction à l'accentuation des effets de la crise dans les dernières années. Ils ont pour mission de sensibiliser, éduquer et exprimer la déception et la désillusion citoyenne face à l'État. Contrairement à ces derniers, les collectifs militants se positionnent généralement dès le départ en opposition au système. Ces collectifs se mobilisent localement —souvent dans les quartiers populaires— et offrent une lecture holistique des enjeux de logement en examinant comment des injustices systémiques se traduisent dans des relations de pouvoir plus fines entre individus.

4.2.1 Diagnostics et pronostics autour de la crise du logement à Montréal

Bien que la typologie des acteurs permette de distinguer les motivations et identités collectives (valeurs défendues) singulières de chaque acteur, certains diagnostics et pronostics de la situation peuvent s'entrecroiser. Les discours autour de la crise du logement ont donc été répartis en quatre catégories (tableau 4.2) en s'appuyant sur la typologie d'acteurs et des regards convergents identifiés, et ce autour du modèle de cadrage de Benford et Snow (2012). La catégorisation reste toutefois fluide et non monolithique: ainsi, certains acteurs peuvent adhérer à plus qu'un discours. Ce sont alors les objectifs priorités et les solutions prônées qui viennent principalement différencier les discours entre eux.

Tableau 4.2 : Typologies de discours et cadres diagnostic, pronostics et motivationnels

Catégorie de discours	Cadre diagnostic (problématisation)		Cadre pronostic (solutions)	Cadre motivationnel (Pourquoi agir?)
	Causes	Conséquences		
Discours municipal	<ul style="list-style-type: none"> Manque de logements répondant aux besoins de la population (en particulier hors marché) Pouvoirs municipaux limités Spéculation 	<ul style="list-style-type: none"> Perte du caractère montréalais (abordabilité, tissu social, arts et culture) Aliénation résidentielle (atteinte à la dignité) 	<ul style="list-style-type: none"> Projets de logement (priorisant le hors marché) Outils de développement (zonage, droit de préemption, cellule facilitatrice) Protection des logements abordables (rénovations, acquisitions, inspections) Aide aux locataires (sensibilisation, ressources, registre des loyers) 	<ul style="list-style-type: none"> Urgence d'agir et proactivité Responsabilité politique Efficacité des partenariats Protéger l'identité montréalaise (choix de société)
	Qui est responsable?	Qui est affecté?		
	<ul style="list-style-type: none"> Non explicité 	<ul style="list-style-type: none"> Locataires à Montréal (accent sur artistes, étudiants, familles) 		
Discours professionnel	<ul style="list-style-type: none"> Désengagement étatique Programmes et politiques inadaptés Spéculation Manque de données sur le logement 	<ul style="list-style-type: none"> Viabilité réduite de projets socio communautaires Exploitation des locataires et impunité (augmentations de loyer, évictions illégales) Aliénation résidentielle 	<ul style="list-style-type: none"> Meilleurs programmes et politiques de logement social et communautaire (financement, modalités, définitions, objectifs) Projets ancrés dans la communauté Meilleure protection des locataires (contrôle et gel des loyers) Interdiction des hébergements touristiques à court terme 	<ul style="list-style-type: none"> Urgence de répondre aux besoins immédiats et d'assurer la pérennité des logements abordables Devoir étatique Coût collectif de l'inaction Bénéfices de l'habitation sociale
	Qui est responsable?	Qui est affecté?		
	<ul style="list-style-type: none"> Gouvernements (en particulier provincial) 	<ul style="list-style-type: none"> OBNL Locataires vulnérables 		
Discours citoyen	<ul style="list-style-type: none"> Recul des droits des locataires Asymétrie d'information et de pouvoirs 	<ul style="list-style-type: none"> Exploitation des locataires et impunité des propriétaires (augmentations de loyer, évictions illégales) Aliénation résidentielle Perte du caractère montréalais et du modèle québécois 	<ul style="list-style-type: none"> Meilleure protection des locataires (contrôle et gel des loyers, règlements anti-rénoviction) Éducation et sensibilisation (droits, ressources) 	<ul style="list-style-type: none"> Gravité de la situation Défendre les droits historiquement acquis Protéger l'identité montréalaise
	Qui est responsable?	Qui est affecté?		
	<ul style="list-style-type: none"> Gouvernement provincial 	<ul style="list-style-type: none"> Locataires 		

Discours militant	<ul style="list-style-type: none"> • Système capitaliste, logiques marchandes et néolibérales • Asymétrie d'information et de pouvoirs • Judiciarisation (de l'itinérance, de la résistance, via le TAL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation des locataires et impunité des propriétaires (augmentations de loyer, évictions illégales) • Exclusion urbaine • Perte de solidarité et du tissu social (individualisation et dépolitisation des enjeux) • Aliénation résidentielle • Embourgeoisement 	<ul style="list-style-type: none"> • Collectivisation du logement • Meilleure protection des locataires (contrôle et gel des loyers, moratoire sur les évictions) • Organisation autonome et support mutuel (syndicat, action directe) • Développement de la capacité d'agir • Approche non-violente autour de l'itinérance (moratoire sur les démantèlements) • Interdiction des hébergements touristiques à court terme 	<ul style="list-style-type: none"> • Affronter les injustices et hiérarchies • Solidarité • Force du collectif • Protéger les communautés locales et marginalisées • Contrer les amalgames
	Qui est responsable?	Qui est affecté?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Tout acteur ayant un intérêt pour le droit de propriété (propriétaires, développeurs privés, commerçants) • Gouvernements, ville et arrondissements 	<ul style="list-style-type: none"> • Locataires (surtout des quartiers populaires) • Personnes en situation de précarité 		

Source : tableau réalisé par l'auteurice

4.2.1.1 Discours municipal : regarder de l'avant par la collaboration et le leadership, un projet à la fois

Le discours municipal reflète la perspective des autorités municipales ainsi que tout discours aligné. Par exemple, une grande majorité des publications de @cultmtl reprend des annonces de la ville et est accompagnée de citations d'élus. Cela accorde une visibilité aux propos de l'administration municipale, ce qui contribue à leur légitimation en renforçant les arguments avancés par celle-ci (Cagé et al. 2022). Loin d'être passif, le magazine développe aussi fréquemment des arguments que les acteurs municipaux s'empêcheraient normalement d'exprimer, notamment en blâmant ouvertement l'inaction et le sous-financement de la province pour pallier les ressources limitées dont dispose Montréal (Hallahan 2011). Toutefois, ces opérations de recadrage ne sont pas considérées comme faisant partie du discours municipal qui constitue essentiellement la perspective interne à l'administration.

De manière générale, le discours municipal est dirigé sur l'avancement de projets et de mesures prises par la Ville pour répondre à la crise. Ce regard optimiste est porté vers le futur, tandis que

le passé reste absent du discours. Il offre donc rarement un diagnostic étayé des acteurs ou dynamiques responsables du problème, mais met plutôt l'accent sur les acteurs et actions à mobiliser pour y répondre. Sans être directement confrontant, on peut parfois entrevoir certains diagnostics via les pronostics posés. La protection des logements à l'abri de la spéculation occupe une grande place dans ce discours, ce qui atteste d'une compréhension de la perversité des dynamiques marchandes à laquelle on souhaiterait échapper. L'augmentation des mises en chantier, cadrée comme un « constat consensuel », est alors nuancée par le type de logements à offrir (@val_plante 4 mars 2024). On y souligne l'importance d'augmenter l'offre selon les réels besoins de la population plutôt que sans discernement sur l'abordabilité des unités construites. On spécifie également que les maisons de chambre constituent « souvent le dernier rempart contre l'itinérance » (@projetmontreal 13 mars 2024), ce qui témoigne d'une réflexion stratégique autour de l'attribution des fonds publics aux types de logements répondant aux besoins les plus criants.

Malgré ceci, le diagnostic reste généralement conciliant et évite la confrontation. L'ambiguïté du diagnostic est exemplifiée par la caractérisation « complexe » et « peu évidente » de la crise — cette description à la fois vague et présumément consensuelle du problème permet de promouvoir les mesures « concrètes » entreprises par la Ville malgré la reconnaissance de ses propres capacités limitées. Motivé par l'urgence d'agir, on éclipse ainsi l'attribution de blâme par un bombardement de solutions dites innovantes. Un arsenal de slogans et de verbes d'action est alors utilisé pour démontrer la proactivité de l'administration municipale : faire preuve d'audace, innover, réfléchir en dehors de la boîte, ne pas perdre de temps, faire plus et plus vite... On cherche à se distinguer par le leadership, principalement par la promotion du développement du parc de logements hors marché via l'acquisition de logements et l'inauguration de projets sociocommunautaires visant pour la plupart des populations vulnérables (en situation d'itinérance, femmes en difficulté, troubles de santé mentale). Pour échapper à la spéculation et assurer l'abordabilité, on vise alors à « prioriser des logements hors marché détenus par une entité à mission sociale (coopérative, OBNL, société paramunicipale ou fiducie d'utilité sociale) » (@val_plante 11 juin 2024). Le maintien de la qualité des logements existants (inspections) fait également partie des préoccupations soulevées, ainsi que le partage de ressources d'aide aux locataires. Une campagne de sensibilisation a d'ailleurs été menée à l'approche de la période de renouvellement des baux, regroupant dans une publication conjointe du parti et de la mairesse plusieurs contacts et liens à consulter pour accompagner ou éduquer la population sur leurs droits (Éducaloi) et les ressources disponibles (OMHM, FRAPRU, RCLALQ).

Généralement parlant, le discours municipal fait davantage la promotion d'aide à la pierre que d'aide à la personne, notamment en présentant des outils de planification plus techniques tels que le zonage incitatif dans le cadre du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, le RMM, le droit de préemption, ou bien même la « mise en place [d'une] cellule facilitatrice pour catalyser la construction de projets d'habitation » (@projetmontreal 13 mars 2024). Cette approche incarne une forme plus actualisée d'entrepreneuriat urbain local (Lauermann 2018), qui dépasse la stricte logique de compétition, de privatisation et de marché dépeinte par la théorie de restructuration néolibérale (Brenner et Theodore 2005). Bien que restreint, cet entrepreneuriat municipal cherche davantage à développer les capacités internes à la ville pour des visées sociales plutôt que dans une simple perspective de développement économique (Madden et Marcuse 2016; Lauermann 2018). Toutefois, les mesures coercitives et punitives restent timides face à l'approche collaborative qui ressort des discours.

Cet appel constant à la collaboration témoigne aussi d'un certain désir de leadership et de la diplomatie, bien qu'il impute également une part de responsabilité envers des acteurs externes. Après avoir nommé la contribution de différents partenaires gouvernementaux, paramunicipaux et OBNL, la mairesse précise à plusieurs reprises que les projets sont réalisés à condition « [que l'on] travaille ensemble et que les investissements so[ie]nt au rendez-vous » (@val_plante 15 février 2024). Ce discours entreprend donc une certaine externalisation des responsabilités, tel que décrite par Hansson (2017), en se référant constamment à la complexité de l'enjeu qui nécessite impérativement la collaboration de toutes les parties prenantes (quoique les tensions inter-paliers représentent bel un bien un défi de taille). On remarque tout de même une prise en charge par la ville qui se veut directement « loger » la population plutôt que de simplement construire ou bâtir plus de logements: « On est en action pour loger les Montréalaises et Montréalais! » (@val_plante 15 février 2024).

Le discours municipal brille également par l'absence de sujets d'actualité tels que le projet de loi 31, l'encadrement des Airbnb, et les polémiques entourant plusieurs grands propriétaires, décriés dans une majorité d'autres discours. Ces omissions témoignent de l'approche collaborative préconisée. Par exemple, plutôt que de critiquer l'impopulaire loi 31, Projet Montréal vient jusqu'à saluer le gouvernement provincial sur le moratoire temporaire sur les évictions inclus dans le projet de loi 65, quelques mois suivant l'entrée en vigueur de la loi 31. Cependant, en suivant la temporalité des discours de la mairesse, sa promotion en mars 2024 d'un registre citoyen des loyers (en collaboration avec l'OBNL Vivre en Ville) coïncide aussi avec l'entrée en vigueur de la loi 31 en février 2024. Il est donc fort probable que l'annonce de la contribution financière de la

Ville dans le registre ait été en partie provoquée en réaction à cette mesure provinciale, même si la province n'est jamais directement pointée du doigt. Tandis que le discours municipal peine à confronter les acteurs malveillants, il ne s'empêche pas d'indirectement responsabiliser les locataires en leur indiquant par exemple que « s'inscrire au registre des loyers, c'est faire sa part pour lutter contre la crise du logement » (@val_plante 3 juin 2024). L'impératif moral du devoir citoyen est utilisé pour combler l'inaction provinciale qui force alors les locataires, la Ville et l'OBNL à prendre la situation en charge en contribuant au registre citoyen des loyers. Une attention particulière est d'ailleurs accordée aux OBNL dans le discours municipal, bien que la contribution des groupes militants informels et actifs sur le terrain n'est jamais mentionnée. Cette visibilité aux OBNL leur confère une certaine crédibilité et reconnaît le travail et le rôle du secteur communautaire en matière de logement. Leur ancrage dans le paysage résidentiel correspond dans un même temps à l'image de la ville inclusive mise de l'avant dans le discours municipal.

Le discours municipal tient particulièrement à préserver le charme distinct de la métropole, caractérisé par sa diversité socioculturelle, son inclusivité et son « abordabilité historique » — tous menacés par la crise du logement. On y emprunte un vocabulaire humaniste faisant appel à la dignité, la justice, l'équité et l'inclusivité, ainsi que des arguments rhétoriques qui cadrent la situation comme un enjeu sociétal plutôt qu'individuel : « Is this the kind of city, the kind of community, that we wish to live in? A community where human beings sleep in snowbanks outside luxury hotels? » (@cultmtl 19 janvier 2024). Dans une lettre ouverte affirmant le devoir de protéger l'abordabilité de la métropole, la mairesse décrit le RMM comme un « choix de société qui préserve le caractère qui rend Montréal si spéciale » (@val_plante 4 mars 2024). Cette description affirme la nature idéologique de ce règlement (garantir une offre de logements socioabordables) tout en l'associant à l'entité montréalaise (une ville abordable), mais obscurcit aussi la contradiction inhérente aux politiques d'inclusion qui s'appuient sur l'influence étendue des développeurs privés dans la fabrique de la ville. Dans la perspective municipale, la crise du logement menace donc non seulement la dignité individuelle des Montréalaises et Montréalais, mais constitue aussi une menace ontologique à l'identité montréalaise. Que ce soit en provenance du parti au pouvoir ou de l'opposition, on réitère régulièrement la place centrale qu'occupent les locataires à Montréal.

Cependant, certaines populations telles que la communauté étudiante, les artistes et les familles bénéficient d'une attention particulière lorsque l'essence même de Montréal est discutée. Le sentiment d'urgence construit autour de la perte de ces populations spécifiques s'aligne avec les préoccupations économiques liées à l'industrie de la création et du savoir et rejoignant plus

largement les intérêts de la classe moyenne tel que soulevé dans la littérature (Rose et al. 2013; Madden et Marcuse 2016; Jolivet et Reiser 2022; Hochstenbach 2024). Ainsi, on mentionne le besoin de protéger « our city's culture, nightlife, and basic livability » (@tenantrightsqc 29 janvier 2024) et le caractère distinct de Montréal, « legendary for being grunge, punk, stylish, a rich aesthetic vibe on a bargain » (@mtltoula 21 juin 2024). Cette valorisation particulière des artistes est parfois articulée de manière plus explicite : « Bill 31 will have a devastating impact on thousands of independent artists in Montreal who have made this city a beacon for innovation » (@cultmtl 23 février 2024). Une importance est aussi accordée au capital humain que représentent les familles et les étudiants « qui font briller notre métropole » dans la fabrique de la ville attractive :

« Créer du logement étudiant hors marché a un double effet bénéfique : il nous permet d'accueillir, à coût abordable, les étudiantes et les étudiants qui font briller notre métropole et il nous permet de libérer des grands logements familiaux dont les familles montréalaises ont besoin. Montréal est une ville étudiante et compte bien le rester! » (@val_plante 30 mai 2024)

Le parti d'opposition accorde lui aussi à plusieurs reprises un intérêt pour ces mêmes classes sociales: « Cela fait 6 ans que nos étudiants, nos familles montréalaises, et même nos jeunes professionnels attendent le développement de la partie sud de l'Îlot Voyageur» (@ensemblmontreal 26 mars 2024).

La mixité sociale, centrale dans la littérature sur les politiques de logement à Montréal, est quant à elle vaguement définie (on ne sait pas si l'on parle de mixité fonctionnelle, morphologique, économique, d'occupation...) et marginalement présente. Le concept n'apparaît qu'en second plan dans la promotion de projets tels que celui de l'Îlot Voyageur ou de l'écoquartier Lachine-Est. La grande majorité des projets de logements mis de l'avant est destinée à des populations précaires ou démunies, ce qui laisse entrevoir une vision encore résiduelle du logement hors marché. Les quelques projets s'adressant à une population plus large (ou non définie) sont de plus grande envergure, par exemple celui du Quartier Namur-Hippodrome, où sont prévus « 20 000 logements, dont la moitié à l'abri de la spéculation » (@val_plante 19 avril 2024).

4.2.1.2 Discours professionnel : pour un déploiement à grande échelle du logement sociocommunautaire à travers les structures institutionnelles

Le discours professionnel regroupe la perspective du FRAPRU et des professionnels en habitation. Il se distingue par la légitimité publique conférée par le statut de professionnel et la proximité des acteurs concernés avec les décideurs politiques et les médias traditionnels. Il incarne dans un sens les opinions « d'experts » sur le plan technique, politique et institutionnel, mais n'écarte pas non plus les dimensions affectives de la crise qui viennent renforcer l'urgence d'une prise en charge étatique du problème. On y blâme principalement le désengagement des gouvernements (surtout provincial) dans le logement sociocommunautaire, dans lequel s'inscrivent l'inadéquation des programmes de financement aux réalités des OBNL en logement et l'insuffisance de logements sociaux face à la précarité résidentielle croissante. Les dynamiques spéculatives accentuent la pression sur les locataires vulnérables, qui subissent les conséquences de l'impunité dont jouissent les propriétaires dans le marché privé.

Les cadres pronostic et motivationnel correspondent au portrait à tendance réformiste établi dans la littérature sur les mouvements sociaux québécois (Ancelovici et Emperador Badimon 2024). À travers des actes non perturbateurs, on revendique un meilleur investissement dans le logement sociocommunautaire et une réelle protection des locataires. Reflétant le discours municipal, la crise du logement est aussi cadrée comme un enjeu de société : « ne pas [investir] suffisamment nous coûte beaucoup plus cher collectivement » (@frapru.logement 26 juin 2024). L'inaction (ou les mesures inadéquates), les concessions et les demi-mesures sont ainsi cadrées comme des pertes dans une perspective d'opportunités manquées, notamment sur la question des terrains fédéraux qu'on demande à être entièrement dédiés au logement social. Parmi d'autres revendications, on demande des mesures concrètes telles que la création d'un registre officiel des loyers accompagnée d'un contrôle des loyers universel et obligatoire, l'implémentation d'une taxe sur les logements vacants, la densification-rénovation des logements sociaux (HLM), ou l'adaptation des programmes et politiques gouvernementales en logement aux besoins des OBNL et des populations les plus vulnérables (financement, exclusivité aux OBNL, prévisibilité). La contribution financière et matérielle (en réserves foncières) de tous les paliers gouvernementaux est également demandée pour agrandir le parc de logements hors marché. Les autorités publiques sont aussi appelées à prioriser les OBNL afin de rebalancer un système qui avantage actuellement le secteur privé (Deng, Leviten-Reid et Thériault 2023). Pour justifier cela, des

données sont utilisées afin de démontrer la stabilité des logements hors marché comparativement aux logements privés.

L'UTILE prêche par exemple l'efficacité des initiatives en économie sociale dans la stabilisation des loyers, en les comparant aux hausses exorbitantes observées sur le marché privé. Elle indique qu'entre 2021 et 2022, les loyers ayant connu un roulement de locataires ont augmenté de 14.5% sur le marché locatif privé à Montréal, versus 3.5% pour les logements sans roulement. L'organisme compare ces augmentations sur le marché à celui de seulement 2% dans ses logements à l'abri du marché « et ce, peu importe qu'il y ait eu un changement de locataires ou non » (@logements.utile 20 janvier 2023). Cette publication révèle la précarité particulière des étudiants souvent mobiles, et qui sont donc davantage exposés aux hausses abusives accompagnant les déménagements. L'UTILE met ainsi en valeur son propre rôle dans l'offre de logements étudiants hors marché, cherchant à se distinguer dans le secteur résidentiel et de l'économie sociale. Ce n'est d'ailleurs pas le seul organisme professionnel qui se saisit de la crise pour faire valoir sa mission et sa contribution. Rayside Labossière, une firme d'architecture sociale, affiche aussi les mérites d'un de ses projets destinés aux personnes à faibles revenus qui « [répond] à la crise du logement locatif dans des quartiers touchés par la pauvreté à Montréal » (@raysidelabossiere 18 avril 2024). En plus de mettre de l'avant son emplacement avantageux situé dans un secteur en requalification, « sa forme, les matériaux, son nombre d'étages, la structure mise en évidence et sa grande fenestration » sont également soulignés comme éléments distinctifs du projet (@raysidelabossiere 18 avril 2024). Comme dans le discours municipal, la crise représente ainsi une opportunité de célébrer les accomplissements et de démontrer les compétences et l'utilité de l'habitation communautaire, loin du stigma traditionnellement observé dans la littérature nord-américaine (Goetz 2013; De Sousa 2022). Cette démonstration de leadership prend toutefois une forme légèrement différente dans la rhétorique du FRAPRU, qui tente plutôt à prouver le bien-fondé de ses arguments : « Un sondage commandé par Vivre en Ville confirme des tendances que nous observons depuis plusieurs mois sur le terrain » (@frapru.logement 11 juillet 2024). Également de manière opportuniste, le regroupement tend donc à décortiquer des nouvelles d'actualité (annonces de budgets gouvernementaux, de politiques, faibles retombées du PHAQ...) sous forme de revue de presse, généralement pour se rendre à un constat : « la clé c'est le logement social » (@frapru.logement 6 février 2024), tel qu'indiqué dans sa campagne de visibilité auprès du gouvernement. De plus, le FRAPRU sélectionne souvent des segments d'articles de journaux traditionnels (La Presse, le Devoir, le Journal de Montréal) où le regroupement lui-même est interrogé, ce qui amplifie ses arguments.

Cet aspect indique toutefois aussi l'ouverture des médias à amener la perspective du FRAPRU dans le discours « dominant ».

Les facteurs exogènes à l'intervention directe de l'État et pouvant contribuer au parc de logements hors marché sont très peu discutés, par exemple des moyens d'autonomiser et de développer les capacités internes du secteur sociocommunautaire, ou de réduire les coûts de réalisation des projets (et à l'occurrence des loyers) autrement que par des subventions (Calo et López-Bahut 2023; Blackwell et Bengtsson 2023). Pour freiner l'augmentation des loyers, le discours professionnel préconise des mesures venant contraindre les pratiques malhonnêtes de propriétaires voulant maximiser leur rente foncière. Bien que l'exploitation des locataires constitue une préoccupation centrale, on ne confronte toutefois pas les incitatifs structurels qui encouragent la marchandisation du logement, notamment les avantages fiscaux qui normalisent et perpétuent une mentalité basée sur l'actif immobilier (Hulchanski 2006; Loptson 2017; August 2022; Tranjan 2023). Ainsi, on reconnaît et dénonce le désengagement étatique dans le logement sociocommunautaire (et le contrôle des loyers), sans se pencher sur son rôle actif dans la marchandisation du logement comme véhicule financier. Puisque les interventions du FRAPRU s'appuient généralement sur des sujets d'actualité qui touchent les locataires, il y a pas mal moins d'occasions d'aborder les incitatifs fiscaux à la demande (Loptson 2017; August 2022). Il est aussi possible que l'absence de ce cadre soit un choix conscient qui repose sur sa faible acceptabilité sociale et politique (Foye 2022), ou bien qui s'explique par un *modus operandi* habituellement dirigé vers l'échelle méso (provinciale, municipale) plutôt que macro (fédérale, internationale) (Ancelovici et Emperador Badimon 2024).

Le discours professionnel reste ambivalent par rapport à la Ville en reconnaissant la limite de ses moyens et en réitérant le rôle prépondérant que le gouvernement se doit d'assumer : « Les municipalités et [OBNL] n'ont pas la capacité d'assurer le développement de l'ensemble des logements nécessaires. Il est temps que le gouvernement provincial [s'engage clairement] » (@frapru.logement 6 juin 2024). L'on ne s'empêche cependant pas de reprocher un manque de mordant en dénonçant par exemple le peu d'amendes données aux propriétaires négligeant l'entretien de leurs logements. Tout en saluant l'engagement de la Ville à augmenter massivement les logements hors marché dans le cadre du rapport *Chantier Montréal abordable*, le FRAPRU reste « déçu de l'échéancier pour que le logement 'hors marché' atteigne 20% du parc de logement locatif en 2050 seulement » (@frapru.logement 6 juin 2024). La prudence est donc de mise au sein du discours professionnel qui reste à l'affût des enjeux sous-jacents qui pourraient passer sous le radar. On y démontre notamment une sensibilité à l'insertion locale des projets et

défend en priorité les populations marginalisées (Bélanger et Goyer 2022). Rejetant un simple opportunisme technocratique, le FRAPRU confronte par exemple le favoritisme politique accordé au projet philanthropique de Mission Unitainés. Ce projet de logements sociaux pour aînés a détourné les ressources (financement public) d'un projet de coopérative locale planifié depuis plusieurs années sur ce même terrain, menant alors à son abandon (@frapru.logement 1 avril 2024). Comme dans le discours municipal, la contribution des acteurs ancrés dans la communauté est fortement valorisée. Le discours professionnel diffère toutefois en visibilisant également les mobilisations locales informelles, et en entretenant une relation très proche avec les comités logement (et le RCLALQ).

4.2.1.3 Discours citoyen : aliénation résidentielle et désillusionnement populaire autour du système de protection des locataires

Le discours citoyen, plus axé sur la défense et la protection des droits, est moins radical que le discours militant davantage dans l'offensive et la riposte, ne parle pas au nom d'un « collectif » d'activistes politiques (mais reflète plutôt des témoignages individuels), et ne possède pas non plus le savoir « technique » du discours professionnel qui permet à ce dernier d'émettre des revendications allant au-delà de la protection des locataires (par exemple l'adaptation de programmes gouvernementaux aux besoins des OBNL). Cependant, le discours citoyen parvient à rejoindre un large segment de la population en l'aidant à s'identifier avec des expériences à la fois personnelles et universelles, et ce dans la reconnaissance mutuelle et l'empathie. Cette connexion avec le public s'effectue à travers la collecte et la diffusion de témoignages, ainsi qu'à travers le partage d'outils accessibles pour les locataires afin de faire valoir leurs droits.

Le discours citoyen incarne principalement les propos de deux mouvements citoyens ayant réussi à capter l'attention du public et qui se sont formés sur Instagram: @maison.en.deuil et @tenantrightsqc. Ces mouvements sont des initiatives individuelles toutes deux lancées dans la foulée de l'annonce du projet de loi 31 :

Salut! Je m'appelle Élisabeth et je suis locataire à Montréal. J'ai créé cette page pour qu'on puisse se soutenir et se mobiliser alors que le gouvernement caquiste souhaite restreindre la cession de bail avec son projet de loi 31. (@maison.en.deuil 27 juin 2023)

This photo was taken last June, at the first @rclalq protest against Bill 31. The event broke attendance records for a housing-related protest in Quebec. I had not yet started this

account, not yet found way to channel my energy and frustration against a government who is supposed to protect us - not take away our rights. I couldn't sit and do nothing, so this page came into existence. (@tenantrightsqc 4 février 2024)

Ces mouvements citoyens considèrent la cession de bail comme un vrai droit, et représentent donc la loi 31 comme une attaque directe à l'encontre des locataires. Pour faire valoir ce point, ils font ressortir différents bénéfices parfois méconnus de cet outil. Par exemple, une publication de @maison.en.deuil (4 octobre 2023) explique comment « la cession de bail est un mécanisme qui permet aux colocataires de conserver un chez-soi en cas de départ de la personne signataire », un élément qui serait « demeuré absent du débat public soulevé par le PL31. » De plus, on rappelle que ce sont généralement des personnes plus précaires qui tendent à vivre en colocation, notamment des étudiants et des ménages à faible revenu. De son côté, @tenantrightsqc (29 janvier 2024) cadre la cession de bail comme une responsabilité citoyenne et un geste de solidarité en affirmant que son usage « helps keep Montreal's rental housing market affordable for everyone. » Il évoque aussi l'utilisation de réseaux informels et solidaires de cession de bail comme alternatives de dernier recours pour aider les personnes victimes de discrimination systémique : « Assigning a lease is a legal tool not only for controlling rents between tenants, but also for circumventing discrimination when looking for housing » (@tenantrightsqc 10 avril 2024). En posant la cession de bail comme un droit, le discours citoyen est mené à expliquer pourquoi il faudrait la protéger. Cet exercice de réflexion révèle des lacunes intrinsèques au système (contrôle inefficace des loyers entre deux baux, précarité des colocations, discrimination) que la cession de bail tentait informellement de contrôler avant sa restriction.

Le discours citoyen est proche de la réalité vécue des personnes et accorde une importance particulière aux dimensions affective, sociale et relationnelle de la crise. Plus encore, il révèle la perte de confiance de la population envers le système et les institutions publiques, ce qui diffère des discours professionnel et militant qui expriment et anticipent plus explicitement déjà des réserves. Les frustrations sont principalement dirigées contre le parti conservateur de la CAQ (et en particulier la ministre de l'Habitation) qui construit un environnement où règne l'impunité, au bénéfice des propriétaires. Cette impunité est visibilisée dans les témoignages de familles, de couples, de jeunes professionnels et d'étudiants qui se sentent lésés par la crise et impuissants face aux propriétaires contrôlant leur condition résidentielle. Le pouvoir de sélection des propriétaires est ainsi recadré en pouvoir de discrimination, par exemple selon le salaire, la situation parentale (monoparentalité, enfants) ou la possession d'animal domestique. Ce profilage

est une source importante d'aliénation qui alimente le sentiment de rejet au sein d'un système basé sur la compétition.

Un narratif de désillusionnement (face à la méritocratie et au système plus large) se forme à travers les témoignages personnels. Dans plusieurs récits de @maison.en.deuil, le désillusionnement de ménages de classe moyenne vient souligner l'injustice ressentie dans l'abandon de leurs rêves d'ascension résidentielle: « Elle ne voit pas le moment où elle et son mari pourront devenir propriétaires [...]. Pourtant, les deux parents possèdent un diplôme universitaire, travaillent à temps plein, gagnent un salaire moyen et n'ont pas de dettes » (@maison.en.deuil 7 octobre 2023). Dans une situation socioéconomique loin d'être précaire, cette famille s'attendrait normalement à pouvoir accéder à la propriété, mais se retrouve plutôt aliénée par la réalité du marché. L'inadéquation entre les salaires et le contexte résidentiel subsiste également dans le secteur locatif : « mon chum et moi avons des emplois stables et des salaires décents, mais n'arrivons pas à trouver un appartement » (@maison.en.deuil 7 octobre 2023). Bref, la crise est généralisée à travers différentes classes socioéconomiques, toutes prises au pied du mur, que ce soit dans le marché locatif privé que dans celui de l'accession à la propriété. La (im)mobilité des locataires est une problématique centrale provoquée par la crise : elle peut autant retenir des personnes dans un environnement inadapté à leurs besoins, que déraciner d'autres de force hors de leur lieu d'attache.

Dans le cas de @tenantrightsqc, l'éducation populaire éclaire les obligations manquées de l'État dans la protection des locataires. Son discours s'appuie sur la force du nombre et sur la démocratisation du savoir pour renverser les relations asymétriques maintenues par une méconnaissance des droits existants et par un système bénéficiant les propriétaires. Le profil est davantage orienté vers l'action que dans le partage des expériences, que ce soit en encourageant les gens à manifester, à participer à la vie démocratique, ou bien à s'informer et se servir du registre des loyers.

Tandis que les discours professionnel et municipal se restreignent à une critique davantage « institutionnelle » de l'État, le discours citoyen se rapproche du discours militant en dénonçant les intérêts personnels qu'ont les décideurs politiques dans le secteur immobilier, et ce aux dépens du bien-être collectif :

In the midst of the housing crisis, the CAQ is deliberately choosing to sell off our rights to maximize profits for investors and landlords. [...] the Minister of Housing, Mme France-

Élaine Duranceau, [...] has unduly favored landlords since the beginning, and is thus contributing to worsening the housing crisis that afflicts us. (@tenantrightsqc 10 avril 2024)

Au sein du discours citoyen, on retrouve donc d'un côté le désillusionnement populaire affligeant même la casse moyenne dans un contexte précis de « crise », mais on s'attarde aussi longuement de l'autre côté sur le mépris de l'élite politique et de son intérêt à conserver le statu quo. La crise est ainsi cadrée sous un angle plus politique que structurel — le gouvernement de la CAQ en est le maître d'œuvre en limitant la cession de bail. Le discours citoyen est résolument réactif et défensif, et en quelque sorte circonscrit autour du gouvernement caquiste « who is supposed to protect us - not take away our rights » (@tenantrightsqc 4 février 2024). Alors que l'activité de @maison.en.deuil cesse en octobre 2023, @tenantrightsqc transforme cependant son discours après l'entrée en vigueur de la loi 31. Ce changement se lit notamment par une interprétation plus pessimiste du système de contrôle des loyers. On observe une évolution de son rapport envers l'État et le système, qui semble se rapprocher de plus en plus des opinions formulées par des regroupements établis tels que le RCLALQ ou le FRAPRU. Dans le cadre de la journée des locataires, les revendications du RCLALQ— gel de loyers, plafonnement des hausses, registre des loyers, démission de la ministre de l'Habitation — sont d'ailleurs directement mises de l'avant dans une publication de @tenantrightsqc (10 avril 2024). Un scepticisme se forme face à l'ordre établi au sein du discours citoyen. À travers ce discours, le vécu quotidien des individus est directement confronté à l'incapacité du gouvernement à assumer ses devoirs de protection envers sa population. Pendant la mobilisation contre la loi 31 en février 2024, @tenantrightsqc (4 février 2024) indique que « Quebec has some of the strongest tenant protection across Canada. That's not by accident: we fought hard for them, and we must continue to fight today. » L'accent est mis sur l'historique des luttes sociales dans la province et un rappel qu'elles ne sont pas à tenir pour acquis. Le système de protection des locataires au Québec y est valorisé lorsque comparé au reste du pays. Deux mois plus tard (après l'adoption du projet de loi), le profil adopte alors un discours beaucoup plus ferme, décrivant l'inefficacité de ce même système:

Current mechanisms do not adequately protect tenants in Quebec. The rates of increase set by the TAL are only suggestions, and Section G of the lease is rarely completed by landlords. As a result, rents in the province have skyrocketed in recent years. What's more, tenants are not protected from forced evictions, which are often fraudulent. (@tenantrightsqc 10 avril 2024)

On observe une représentation dynamique du droit des locataires au Québec, partant d'un système à défendre à un système complètement inadéquat à reconfigurer. Le narratif initial de « crise », voué à la protection de la cession de bail, s'est élargi avec une réalisation des nombreuses failles présentes dans le système (hausse recommandée du TAL, loyer précédent non dévoilé, évictions frauduleuses), déjà connues des critiques (Goyer 2019). Ce changement de ton s'accompagne aussi d'un recadrage de la manière dont le système québécois est interrogé, passant d'un discours comparatif plutôt positif par rapport aux autres provinces à un regard moins flatteur en se recentrant vers les enjeux internes au Québec.

Loin de ne rester qu'un événement du passé, l'entrée en vigueur de la loi 31 est réutilisée plus tard comme motif pour faire comprendre l'urgence de la situation des locataires et pour mobiliser les gens à agir. Dans le cadre d'un projet de règlement « anti-rénoéviction » interdisant la conversion de logements en bureaux, @tenantrightsqc encourage par exemple le public à participer à une consultation publique sur le sujet et à ainsi démontrer leur support face aux propriétaires voulant faire pression sur les élus et élues contre l'adoption de cette loi. On y rappelle que « post-Bill 31, we know very well that the situation has become dire for tenants, let's show up and not let landlords bully the council into backing down » (@tenantrightsqc 6 avril 2024). Passant d'une relation de subordination à une d'oppression, le discours citoyen démontre une prise de conscience des inégalités systémiques. Cette réalisation est ensuite répandue en tentant de développer la capacité d'agir des individus. Avec la restriction des cessions de bail (qualifiés comme le dernier outil à la disposition des locataires), @tenantrightsqc se tourne ensuite vers le registre des loyers, qui est présenté à son tour comme un des rares leviers sur lesquels les locataires peuvent agir.

Le désillusionnement n'est pas que dirigé vers le système, mais également dans la perception des relations entre propriétaires et locataires. La mobilisation face aux propriétaires faisant pression contre le règlement anti-rénoéviction révèle par exemple comment les propriétaires tendent à exercer une influence politique substantielle et à faire pencher les processus démocratiques en leur faveur. L'appel à l'action de @tenantrightsqc (6 avril 2024) dans le cadre de la consultation publique invite directement à la confrontation, en soulignant la mauvaise foi des propriétaires qui « are already whining, complaining, and will be there to intimidate legislators ». De son côté, @maison.en.deuil fait fréquemment part de la négligence et des pratiques malhonnêtes et prédatrices de propriétaires conscients du pouvoir qu'ils peuvent exercer. Une femme témoigne par exemple de l'intimidation reçue de la part de son propriétaire mécontent de la cession de bail qu'elle a reprise. Effrayée par son tempérament agressif et imprévisible, cette

dernière n'ose plus le contacter, même pour effectuer des réparations importantes. Différents rapports de domination intersectent dans ce témoignage, qui visibilise autant l'oppression locateur-locataire que la violence psychologique et masculine infligée dans cette dynamique. D'autres récits témoignent de différentes formes d'aliénation résidentielle découlant de relations toxiques entre propriétaires et locataires, telles que la dépression, l'anxiété, la peur, la tristesse, la déception, la colère ou le sentiment d'exclusion. Ces témoignages reflètent les mêmes rapports locatifs inégaux ayant été soulevés dans la littérature (Goyer 2019).

Telle que dans le discours municipal, l'identité territoriale de Montréal est aussi une préoccupation dans le discours citoyen. On y indique par exemple la nécessité d'une résistance collective pour éviter que Montréal ne devienne le prochain Toronto, une ville durement atteinte par la financiarisation et dominée par la construction de condos inabordables (Rosen et Walks 2015; Statistique Canada 2023). Cette question identitaire est cependant cadrée autour de la lutte commune qu'est l'accès au logement : « As artists, organizers, workers, and tenants, we all depend on housing affordability » (@tenantrightsqc 29 janvier 2024). Le discours transcende le statut social en mettant de l'avant l'universalité de la question du logement. Les témoignages de @maison.en.deuil soulignent également cet aspect en partageant le vécu de ménages aux profils variés, que ce soit un couple séparé continuant à contrecœur de vivre ensemble, un jeune étudiant atteint d'un trouble d'anxiété généralisé rongé par le stress de la recherche d'appartement, des parents devant sacrifier la qualité de vie de leur enfant, ou de familles déracinées de force de leur quartier. Le rôle des OBNL en habitation est également valorisé autant dans le discours citoyen, que le discours municipal et professionnel. Faisant part du témoignage d'une personne ayant pu se trouver un logement étudiant après une longue période de recherche dans le marché privé, @maison.en.deuil (12 octobre 2023) en profite pour « remercier les OBNL pour le travail important [qu'ils effectuent] en matière de logement. »

4.2.1.4 Discours militant : sortir des mécanismes officiels pour (re)politiser, se solidariser, et s'attaquer aux racines d'un problème systémique

Le discours militant se distingue par la profondeur de son interprétation de la crise du logement et s'aligne étroitement avec les approches critiques soulevées dans la littérature (Madden et Marcuse 2016). Il incorpore la perspective de différents regroupements activistes — la plupart informels et non-hiérarchiques— qui visent principalement à (re)politiser la question du logement à travers l'angle de la justice, de l'oppression systémique et des rapports de pouvoir. On y mobilise

couramment des notions découlant de la pensée marxiste et de la géographie critique et radicale afin d'explorer la nature idéologique du logement et de son système, son instrumentalisation historique dans la reproduction d'iniquités sociales, ainsi que l'universalité de sa lutte au travers des frontières. Le profil @archivesrevolutionnaires est un projet de documentation et d'archivage des luttes passées au Québec. Le projet de la Place Dupuis mené en 1971 est décortiqué dans une de ses publications, à travers une lecture des rapports de pouvoir qui entourent sa production. On y montre l'extrait d'un article expliquant le rôle de « trois catégories sociales » dans la production du logement— l'entreprise privée, le pouvoir politique, et les travailleurs— pour éclairer l'exploitation infligée sur cette dernière catégorie. Plusieurs parallèles peuvent être établis avec des débats actuels, par exemple concernant les hausses abusives de loyers, l'exploitation des locataires par l'entreprise privée (avec le support du pouvoir politique), ou bien l'usage de termes flous dissimulant la réelle abordabilité des loyers. En effet, la dénonciation de « logements à prix modique qui sont inaccessibles pour la plupart des travailleurs » reflète les critiques similaires formulées aujourd'hui contre les loyers dits abordables (@archivesrevolutionnaires 16 juin 2023). Certains éléments de cette lutte passée diffèrent toutefois de la rhétorique militante contemporaine, notamment l'identité ouvrière (travailleur) aujourd'hui « remplacée » par une identité locataire plus large, ou la résistance organisée contre les promoteurs privés, qui est plutôt davantage dirigée contre les propriétaires, les gentrificateurs, et les élus municipaux participant à l'embourgeoisement des quartiers (en accueillant à bras ouverts les promoteurs privés). Contrastant avec le diagnostic ambigu du discours municipal, le discours militant prend le temps de déconstruire soigneusement la question du logement dans « un contexte où les modalités socio-économiques des quartiers changent rapidement [et] où nous ne pouvons aborder l'enjeu du logement de manière simpliste comme nous le faisons auparavant » (@flip_montreal 2 août 2024). L'enjeu actuel du logement est ainsi rattaché à sa « marchandisation accélérée [...], la mondialisation de l'embourgeoisement, la généralisation des crises, [et] la recrudescence des discours d'extrême-droite » (@flip_montreal 2 août 2024). Indissociable de la crise du logement, l'itinérance serait quant à elle causée par un système d'hébergement inadéquat, les hausses abusives de loyer et évictions illégales, ainsi que les politiques d'austérité sous-finançant des services sociaux essentiels dont le logement. La « crise » du logement est abordée d'un point de vue systémique où dominent les logiques marchandes, capitalistes et néolibérales se trouvant à la racine du problème. Le désengagement étatique décrit dans le discours professionnel et le recul des droits des locataires dénoncé dans le discours citoyen ne sont pas uniquement perçus comme des dérives politiques dictées par le parti au pouvoir. Ils sont plutôt vus comme des manifestations structurelles du système capitaliste aux effets particulièrement visibles et

médiatisés en période de « crise ». Ainsi, le discours ne s'attarde pas sur l'utilité de la cession de bail tel que dans le discours citoyen, mais inscrit plutôt cette décision politique au sein d'une série de mesures répressives. Dans le cadre d'une manifestation contre la loi 31, on se dit alors être « conscients que s'en prendre aux symptômes d'un système ne permettra pas de venir à bout de celui-ci », et que des mesures structurelles doivent s'ensuivre, dont « la démission de la [...] ministre de l'Habitation, [...] le gel des loyers [et] la conversion de tout nouveau projet d'habitation en vrai logements sociaux » (@flip_montreal 25 octobre 2024). Les intérêts économiques que le système vient servir sur le dos des plus vulnérables sont largement mis en évidence :

Evictions are the violence of a system which punishes people who are marginal, poor, and disabled. Evictions protect the rights of the rich when their profits are threatened by tenants. Our property system [...] considers the financial interests of people who already have so much wealth to be more important than the interests of people who just want and need to keep their homes. (@slam.matu 27 octobre 2023)

Au lieu de défendre le droit de se loger, le système défend plutôt le droit à la propriété et à l'extraction de son capital. Un regard cynique est également porté sur le gouvernement provincial, fréquemment qualifié de « gouvernement de propriétaires » :

Qu'importe que le logement soit un droit et une nécessité, pour la CAQ, ça ne vaut rien. Quand tu as un gouvernement de propriétaires, tu ne peux pas t'étonner qu'il travaille pour les propriétaires. Ce n'est pas une erreur d'analyse de leur part, c'est un projet. Ce n'est pas un ministère de l'habitation, mais un ministère de la spéculation. (@flip_montreal 2 décembre 2023)

Contrastant avec le diagnostic peu accusateur du discours municipal, on dénonce ici toute personne voulant protéger son droit de propriété. Cela inclut autant les propriétaires que les commerçants, les développeurs privés ou les décideurs politiques. Moins critiqués dans d'autres discours, les acteurs municipaux sont quant à eux accusés de complicité et de complaisance face à la gentrification et à la spéculation dans les quartiers. Les démantèlements de campements sont aussi vivement condamnés tel que dans cet extrait qui explicite la dynamique d'exclusion (et de contrôle) qui s'opère autant sur les terrains publics que privés:

There is a direct connection between the struggle of tenants against landlords and the struggle of people whose home is on the street. There is a direct relation between private

land ownership by landlords and the governmental control of so- called public land, from which specific groups of people are excluded. (@slam.matu 15 juillet 2024)

Comme dans ce dernier exemple, le recadrage est un instrument essentiel au discours militant qui vise à questionner et (re)politiser certains narratifs véhiculés dans le débat public. Cette pratique contre-hégémonique visibilise comment les logiques néolibérales construisent des récits servant à minimiser, justifier, normaliser et dissimuler la provenance d'injustices systémiques liées au logement. On y lève le voile économique couramment employé qui tend à dépolitiser la marchandisation du logement : « plus qu'un simple aléa des tendances économiques, c'est à une crise d'avarice et à une pénurie d'humanité auxquelles nous faisons face » (@flip_montreal 2 décembre 2023). En mobilisant de telles caractéristiques morales, on nous alerte contre l'effritement du tissu social provoqué par un système intrinsèquement individualiste, un enjeu intangible, mais majeur au cœur du discours militant. Les euphémismes déguisant la violence au sein des enjeux de logement et affectant les populations les plus vulnérables sont également vivement dénoncés:

On se rend compte que [le budget pour le développement social] n'est pas pour les logements sociaux [...], mais bien pour [...] 'coordonner efficacement les efforts de la cohabitation sociale'. En gros, cette équipe-là servira juste à s'assurer que le monde qui crèvent de faim dérangeant pas trop les nouveaux petits bourgeois du quartier. (@wakeupcalice 20 octobre 2023)

Dans cette publication, un groupe militant s'attaque au maire de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve pour sa complicité dans la gentrification du quartier, ainsi que la dissonance entre l'inaction de la mairie et la compassion qu'il affiche en public. En réponse à une opinion exprimée par le maire défendant la prise de valeur des quartiers, on rappelle dans cette même publication que « les gens perdent leur chez-soi et leur quartier, [que] les évictions sont la cause principale de l'itinérance au Québec [et qu']il n'y a pas de 'bonne façon' de faire la gentrification » (@wakeupcalice 20 octobre 2023). Les justificatifs émis par le maire de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve résonnent d'ailleurs avec la rhétorique d'embourgeoisement dans ce même arrondissement soulevé par Rose et al. (2013), ce qui témoigne des dynamiques socio territoriales qui y perdurent. D'autres événements, notamment un Airbnb illégal ayant fait polémique et l'impunité d'un *renovicteur* reconnu, sont aussi décriés dans ce quartier victime d'une opération de « nettoyage social » menée par des « spéculateurs, [des] promoteurs, [ainsi que] des partisan.e.s du soi-disant progrès, militants petit-bourgeois » (@flip_montreal 2 août 2024).

Comme en témoignent les nombreuses publications sonnant l'alarme dans des quartiers populaires tels qu'Hochelaga-Maisonneuve, Parc-Extension, le Village ou le Quartier chinois, l'embourgeoisement (gentrification) est d'intérêt central dans le discours militant. Tandis que d'autres discours en décrivent les conséquences individuelles (déracinement), c'est au sein du discours militant que ce phénomène est défini et dénoncé plus fermement. La crise du logement est à la fois politisée et *territorialisée* à l'échelle des quartiers, qui constituent d'importants noyaux communautaires et identitaires. Plus qu'un simple enjeu d'abordabilité en ville, la crise est aussi cadrée comme une menace existentielle aux quartiers.

Sur le plan de la mobilisation, les obstacles systémiques décourageant (et dépolitisant) la prise d'action sont également mis en lumière :

Pour les propriétaires, imposer une augmentation de loyer à 4,6 ou 12 locataires qui la refusent ensemble est bien plus difficile que de faire face à un locataire isolé. [...] On nous présente les hausses de loyer comme des problèmes personnels. Mais si nous nous unissons, nous transformons 'nos' problèmes en problèmes politiques. (@slam.matu 14 février 2024)

La judiciarisation des conflits est un autre frein majeur que font ressortir les publications. Le SLAM a par exemple été pris dans un litige contre les Cucurulls — une famille de grands propriétaires immobiliers— après avoir organisé une pétition à leurs bureaux en support à leurs locataires. Une série de publications a été produite pour détailler le processus judiciaire, décrivant les injonctions empêchant le syndicat de publier des informations concernant l'entreprise, de piquer devant leurs bureaux, et leur obligeant de retirer leur campagne de financement (pour se payer les services juridiques) de leurs pages publiques. Une poursuite de 380 000\$ a même été engagée contre le syndicat, tandis que rien n'a été proposé pour répondre aux revendications initiales des locataires. Plus qu'une procédure judiciaire, ce conflit révèle aussi les limites du simple droit (aux locataires) de s'organiser et des asymétries non-reconnues (ressources financières et intellectuelles, mauvaise foi) par la loi. De plus, l'individualisation des conflits locatifs soulevé précédemment touche aussi à réel un obstacle juridique empêchant les recours collectifs qui opposent plusieurs locataires contre un unique propriétaire (Boulangier-Bonnely 2022). Ainsi, l'individualisation des problèmes liés au logement n'est pas qu'une question de perception, mais constitue une des nombreuses autres lacunes ancrées dans le système (Goyer 2019). Bien que le syndicat priorise l'action directe et l'organisation communautaire plutôt que le recours aux tribunaux pour résoudre les problèmes locatifs, il affirme tout de même être toujours prêt à venir

en support aux locataires poursuivis par leur propriétaire. La judiciarisation s'inscrit aussi au sein de critiques contre les mesures répressives adoptées envers les personnes en situation de précarité sociale. Le démantèlement systémique des campements et la fermeture de refuges sont décrits comme un crime, voire un acte fasciste visant à assainir la ville à coups d'injonctions demandées par des personnes « qui préfèrent 'punir', plutôt qu'aider les groupes vulnérables » (@flip_montreal 2 août 2024). Au-delà des litiges au TAL, le discours militant explore une facette moins discutée du système juridique qui accommode peu les personnes désirant faire valoir leur droit au logement et à la ville.

En écartant les mécanismes institutionnels, la politisation du logement passe alors par la solidarisation des groupes sociaux les plus précaires. La rhétorique de solidarité est omniprésente, et diverses approches sont employées au sein du discours militant. Par exemple, le collectif @aaha.ca adopte une perspective écosystémique d'entraide pour combattre l'injustice et l'aliénation résidentielle. Il soutient, à travers une lecture sociologique de l'espace, que des relations de solidarité peuvent être forgées en créant un système d'entraide mutuelle. La question d'accès au logement (justice résidentielle) est élargie à l'accès à d'autres services publics en ville, tels qu'à des logements communautaires, des programmes de support, les transports en commun ou des aménités publiques (bibliothèques, parcs) : « Housing justice is about much more than housing... It requires us to think more comprehensively about housing's relationship to its larger context » (@aaha.ca 8 août 2024). Sa vision se distingue en s'intéressant principalement au potentiel de désaliénation (services mutualisés) qu'offre l'environnement externe au logement, alors que la plupart des autres profils se penchent plutôt sur des éléments *internes* au logement (relation propriétaire-locataire, abordabilité, mode d'occupation, valeur d'usage et marchande). La solidarité fait également partie intégrante du SLAM, qui en fait la promotion à travers la syndicalisation des locataires. La solidarité s'y déploie principalement sur le plan organisationnel de l'autogestion, l'horizontalité des relations, et la puissance de l'action collective. Le syndicat exprime aussi sa solidarité avec d'autres regroupements en reconnaissant la valeur de chacun malgré leurs divergences : « Our union is not an anarchist organization, but we are happy for the chance to explore our political theory and action with other organizers and tenants » (@slam.matu 25 mai 2023). Sensible aux leçons du passé, le FLIP veut quant à lui « réinsérer une diversité de pratiques militantes, dont certaines oubliées [afin de transmettre] du savoir militant entre générations et groupes » (@flip_montreal 1 avril 2024). Un discours transfrontalier est également adopté au sein de la lutte commune de la classe locataire: « Working class tenants unite against our enemies across borders! International solidarity against oppression and repression! »

(@slam.matu 21 novembre 2023). Dans une autre publication, le SLAM exprime sa reconnaissance envers divers groupes (les syndicats de Los Angeles, Tucson, Madison, Eugene et Vancouver, et le Comité logement du Plateau Mont-Royal) solidaires dans leur bataille contre les Cucurulls (@slam.matu 30 décembre 2023). Le syndicat y exprime une solidarité sans frontière, qui rappelle que la lutte pour le droit au logement est globalisée (Madden et Marcus 2016). On retrouve ainsi une culture de reconnaissance mutuelle ancrée au sein du discours militant et valorisant autant des groupes formels qu’informels. Un large écosystème d’acteurs solidaires visibilise un rapport de force en développement :

Nous saluons au passage toutes celles et tous ceux qui [...] se battent sur le terrain — notamment le @flip_montreal FLIP, Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve, le @frapru.logement FRAPRU, le mouvement de Soutien aux locataires du Manoir Lafontaine, Sauvons le Mont-Carmel, le @popir_comite_logement et nombre de comités logement — prouvant que la solidarité et la lutte peuvent parfois être plus puissantes que la voracité des Henry Zavriyev, Propriétés Strawberry, Jeremy Kornbluth, Brandon Shiller, SDA et autres prédateurs immobiliers de ce monde. (@lesemaphore 6 mars 2024)

Inscrits dans l’éthique de solidarité, l’éducation populaire et le partage des connaissances sont aussi fortement valorisés, et ce dans l’atteinte d’une masse révolutionnaire. On dénombre une multitude d’activités éducatives, que ce soit une soirée projection-discussion autour d’un documentaire sur le squat Overdale-Préfontaine organisé par le FLIP, ou les nombreuses tables d’information tenues par le SLAM pour aider les locataires à s’organiser dans leur immeuble (syndicalisation, planification des rencontres, obstacles courants). La solidarité avec les sans-logis est quant à elle exprimée en invoquant notamment leurs droits à l’autonomie, à la dignité, à la ville et, plus fondamentalement encore, à exister.

Au-delà de la prise de conscience, la politisation de la lutte pour le logement se traduit plus concrètement en actions directes souvent perturbatrices. On accorde une moindre attention aux mécanismes à caractère institutionnel (programmes gouvernementaux, registre des loyers, TAL, règlements de planification), pour plutôt se concentrer sur des moyens autonomes d’action afin de cultiver et renforcer la capacité d’agir des individus. Alors qu’il est fréquemment soulevé ailleurs, on ne fait par exemple pas la promotion du registre des loyers au sein du discours militant. Bien que la déresponsabilisation de l’État soit amplement dénoncée, les actions sont davantage orientées autour d’une prise en charge collective du logement plutôt que dans l’attente d’une décision venant du haut. Les moyens de pression ciblent généralement des propriétaires afin de

les forcer à répondre aux demandes de leurs locataires. La syndicalisation, l’affichage, les bannières, les collectes de fonds, les campagnes téléphoniques et les brigades anti-éviction sont ainsi présentées comme de meilleures alternatives de négociation que le recours au TAL. D’autres mesures perturbatrices telles que l’occupation d’un Airbnb illégal, l’établissement d’un campement en solidarité avec les personnes en situation d’itinérance, ainsi que des projections visuelles exposant les tentatives en cours ou passées d’éviction, visibilisent quant à elles différentes luttes à travers la ville.

Un large éventail de pratiques est développé pour lutter contre les asymétries de pouvoir et d’information qui résident dans le système de logements et les rapports locatifs. Parmi ces luttes, « l’un des champs de bataille les plus importants est celui de l’accès à l’information » (@flip_montreal 23 mars 2024). On dénonce l’industrie des enquêtes prélocation par laquelle des pratiques discriminatoires— également visibles dans de nombreux témoignages de @maison.en.deuil— ont été démontrées à maintes reprises (RCLALQ 2021). Tandis que les propriétaires profitent de nombreux outils à leur avantage, les locataires peinent à connaître ou à faire valoir leurs droits, les forçant alors à vivre dans des conditions inadéquates. Plusieurs fois, on rappelle que les propriétaires/riches/capitalistes/coupables « ont des noms et des adresses » (@flip_montreal 23 mars 2024), pour enfin introduire des tactiques ciblant ces derniers. Face au pouvoir d’enquête exercé par les propriétaires, un « Petit guide d’autodéfense numérique pour les locataires » est publié, décrivant étape par étape comment consulter le rôle d’évaluation foncière municipale, le Registre des entreprises du Québec (REQ), et « les sites CANLII ou de la SOQUIJ [pour] rechercher les administrateurs et actionnaires de la compagnie à numéro » afin de retracer leurs antécédents judiciaires (@flip_montreal 23 mars 2024). Les demandes d’accès à l’information sont également mises de l’avant comme outil d’investigation. Elles ont d’ailleurs été utilisées pour identifier des Airbnb dans le quartier d’Hochelaga-Maisonneuve malgré leur interdiction.

Des efforts sont déployés pour prouver le bien-fondé de l’approche directe, autonome et collective des tactiques militantes. Ainsi, des victoires sont régulièrement publiées. Par exemple, des réparations ont été menées à la suite du posage de bannières et d’une lettre du SLAM en support à un membre du syndicat subissant des nuisances sonores. En voyant une opportunité de mobilisation dans la foulée du mouvement de résistance contre la loi 31, une campagne de grève des loyers a été lancée à Montréal par le SLAM dans l’espoir d’engager 5000 locataires à participer. Afin d’encourager l’adoption de ce moyen de pression qui demeure impopulaire au Québec (Begum et al. 2024), une campagne a été menée pour informer « sur l’histoire, l’aspect

pratique et la légalité des grèves des loyers » (@slam.matu 2 août 2023). Dans une publication détaillée, on fait part des grèves se passant en Ontario et ailleurs dans le monde, les victoires concrètes de 2017 à Toronto, ainsi que des informations détaillées sur le processus de grève et des préoccupations communes qu'il peut soulever. On y prévoit par exemple que le TAL serait largement « débordé et ralenti [par] 5000 demandes d'éviction » (@slam.matu 14 février 2023), laissant suffisamment de temps pour s'organiser face à de telles tentatives. Tandis que les revendications liées à la protection des droits des locataires, au moratoire sur les démantèlements et à l'interdiction des hébergements de style Airbnb rejoignent celles d'autres discours, on retrouve aussi des propositions singulières s'attaquant plus directement au marché privé. La collectivisation des logements est par exemple demandée afin d'abolir la rente foncière, plutôt que le seul développement (par la construction) de logements hors marché.

Explorant notre première question de recherche (**Quels narratifs contre-hégémoniques contribuent à politiser et à nuancer l'enjeu du logement à Montréal?**), ce sous-chapitre de résultats offre un premier aperçu de la profondeur des différents diagnostics soulevés sur Instagram. Dans chaque catégorie de discours, j'identifie des réflexions qui visent à déconstruire des aprioris courants entourant la question du logement. Bien que le niveau de critique varie, le mythe du marché autorégulateur est largement remis en question à travers toutes les catégories de discours. Je soulève aussi des narratifs contre-hégémoniques propres à chaque type de discours. Au municipal, le « constat consensuel » du besoin d'augmenter les mises en chantier est nuancé par la nécessité d'offrir des logements répondant avant tout aux réels besoins de la population. Le discours professionnel insiste quant à lui que les logements sur le marché privé sont peu fiables, et problématise des enjeux passant sous le radar des médias généralistes (p.ex. Mission Unitainés). En visibilisant l'aliénation et le désillusionnement des locataires, le discours citoyen canalise de son côté un mécontentement collectif révélant les failles du système d'encadrement des loyers. Enfin, le discours militant décortique régulièrement des aprioris normatifs afin de dénoncer les formes d'oppression et d'injustice qui y sont occultées.

Le cadre motivationnel des catégories de discours offre aussi des éléments de réponse à la deuxième question de recherche (**Quelles stratégies sont employées pour mobiliser l'auditoire et passer à l'action ?**). Ainsi, je démontre comment le discours municipal cadre la protection des locataires comme un devoir visant à protéger le charme de la métropole, et comment ce devoir se traduit en « responsabilité » à contribuer individuellement au registre

citoyen des loyers. En soulignant les opportunités perdues et l'urgence d'agir, le discours professionnel s'adresse aux autorités publiques en faisant peser le coût collectif et les conséquences immédiates de leur inaction. Pour mobiliser la population, le discours citoyen se tourne vers la protection des droits des locataires, cadré comme un intérêt historique et territorial (contre la CAQ) qui ne peut être défendu que collectivement (démontrant que ce n'est pas une lutte individuelle). Sous le cadre de la justice sociale, de la solidarisation des luttes et de l'immobilisme institutionnel, le discours militant met en valeur la force de l'action directe et collective comme unique moyen fiable de protéger les communautés locales et marginalisées.

4.3 Des diagnostics transversaux de la crise du logement à Montréal

Certaines causes et problématiques de la « crise » du logement à Montréal ressortent davantage des publications analysées. Celles-ci révèlent des opinions partagées entre différents acteurs, ainsi que des visions convergentes sur les principaux groupes affectés (et à prioriser), les antagonistes communs, et les mécanismes structurels ressortis du diagnostic. Ces diagnostics, parfois clairement déclarés par certaines personnes, peuvent aussi être évoqués indirectement par d'autres. Dans la section suivante, nous dirigeons notre attention sur des discours transversaux de la crise approfondissant trois éléments-clés de diagnostic : une crise locative dans une métropole de locataires (qui subissent les conséquences de la crise du logement?); une lutte pour le logement paralysée par un « gouvernement de propriétaires » (qui en profitent et en sont responsables?); et un système de logement remis en question (quelles structures permettent un environnement favorable à cette crise?). Ces trois narratifs de crise représentent des constats convergents qui s'inscrivent au sein d'un sentiment contre-hégémonique plus large. Ils mettent en lumière les éléments communs de diagnostic exposant les logiques marchandes au cœur des problèmes soulevés.

D'abord, la formulation d'une crise principalement locative permet de cadrer le problème comme un enjeu collectif, où la convergence temporelle de difficultés vécues par les locataires favorise une compréhension et une solidarité mutuelle. Ensuite, une frustration commune, mais exprimée pour différentes raisons, est dirigée vers le gouvernement provincial. Finalement, la protection inadéquate des locataires et la priorité accordée au droit de propriété (et au droit de profit) soulèvent des débats qui remettent en question le système de logements.

4.3.1 Une crise locative dans une métropole de locataires

Au travers des publications, on remarque une attention prédominante dirigée vers l'expérience et la précarité des locataires. Il ne suffit que de lire les nombreux rappels sur la proportion majoritaire de locataires à Montréal pour saisir la place prépondérante qui leur est accordée : "What [housing problems] may mean for the only large city in Canada where more people rent than own a home. The biggest change has been felt by tenants. Rents are rising fast » (@mtltoula 21 juin 2024). « Avec une majorité de Montréalais-es étant locataires » (@projetmontreal 22 mai 2024), autant l'administration au pouvoir que le parti d'opposition déclarent se porter en priorité à la défense des locataires « qui comptent pour près de 65 % de la population montréalaise » (@ensemblemontreal 27 mars 2024). La composition majoritaire de locataires à Montréal leur confère ainsi une puissance en nombre sur le plan politique. Elle est invoquée pour presser le pas à la province, qui « [est] déconnecté de la réalité des locataires qui, rappelons-le forment la majorité de la population de la métropole » (@frapru.logement 17 avril 2024). Une publication du collectif @aaha.ca (2 mars 2024) indique quant à elle que près de 19% des ménages dans la région métropolitaine ne parviennent pas à subsister à leurs besoins de base dans le marché actuel. On y précise également que seulement 5% des ménages montréalais vivent dans un logement subventionné, pointant le manque de logements sociaux par rapport aux besoins. Par ailleurs, l'alarme est sonnée sur l'effritement du parc locatif abordable, alors que « lors du recensement de 2021, Montréal avait perdu 90000 logements à moins de 750\$ » (@frapru.logement 11 juillet 2024). Le discours portant sur l'offre insuffisante de logements cible généralement le parc de logements socioabordables, et est rarement élargi à l'ensemble du parc résidentiel. Le grand nombre de locataires à Montréal est contrasté par le faible taux d'inoccupation de « 1.5 percent in 2023, one of the lowest in twenty years », s'ajoutant au « ineffective rent control oversight [and] explosion of bad-faith schemes by landlords [which led to a] 132 percent increase in forced evictions between 2022 and 2023 » (@mtltoula 21 juin 2024). La situation des locataires est d'autant plus pressante dans certains quartiers comme Hochelaga « [où] près de 300 logements [sont] retirés du marché locatif! Dans un contexte marqué par un taux d'inoccupation de 0.50% » (@flip_montreal 5 mars 2024).

On ne s'arrête pas qu'aux chiffres pour représenter la situation. L'aliénation résidentielle vécue par les locataires est régulièrement présentée au sein de témoignages. On énumère différentes sources d'insécurité, que ce soient des « évictions malhonnêtes en vue de faire du profit, [des] changements d'affectation de résidences pour aînés (RPA), [la] pénurie de logements locatifs, [la]

flambée des loyers, [ou de la] discrimination » (@frapru.logement 17 février 2024). Un ton moins alarmiste transparait toutefois dans le discours de la mairesse, qui affirme vouloir « maintenir l'abordabilité de la métropole » (@val_plante 12 janvier 2024), laissant entendre que les loyers ne sont pas encore jugés excessivement élevés. En insistant sur le fait que « Montréal peut et doit demeurer une métropole abordable » (@val_plante 4 mars 2024), l'abordabilité n'est également pas qu'un enjeu social à gérer, mais une composante intégrante de la ville à protéger. On perçoit un consensus sur le fait que de meilleures mesures de protection contre les évictions, les hausses abusives et la perte de logements abordables sont nécessaires. Contrairement à la littérature, les solutions promues demeurent donc largement au sein du secteur locatif (public et privé), plutôt que de se tourner vers l'accession à la propriété comme recours supérieur à la location (Hochstenbach 2024; McKee et al. 2016). La culture locative à Montréal semble maintenue et prédominer, malgré les réalités économiques qui précarisent de plus en plus ce mode d'habiter (Choko et Harris 1990).

Un autre élément de contexte supporte la concentration temporelle de publications visant les locataires. En vertu d'une loi passée en 1974, les baux locatifs prennent généralement fin le 30 juin et commencent le 1er juillet au Québec, soit la fameuse date des déménagements. Ainsi, la période de recherche de logement, des déménagements, ainsi que des renouvellements de bail et des avis d'augmentation (trois à six mois avant la fin du bail) est concentrée dans le temps. Plusieurs publications s'adaptent à cette logique temporelle, notamment en outillant en avance les locataires face aux évictions déguisées et aux augmentations illégales de loyer. Une panoplie de discours préventifs s'adresse ainsi aux locataires. La prévisibilité de ce cadre temporel accentue ainsi la précarisation continue des locataires.

Différentes publications publiées dans le mois de février se sont arrimées à l'occasion de la période de renouvellement des baux. Au municipal, la mairesse et son parti « déploie[nt] une campagne visant à sensibiliser les citoyen-nes à leurs droits et aux ressources disponibles pour les accompagner » (@projetmontreal 1 janvier 2024). Le parti d'opposition a quant à lui profité de « l'heure des hausses de loyer » afin de revendiquer un registre municipal des loyers, « demand[ant] à la mairesse [...] et Projet Montréal de tenir leurs engagements » (@ensemblmontreal 15 février 2024). Le parti d'opposition omet toutefois le partenariat existant entre la Ville et le registre citoyen des loyers (tenu par Vivre en Ville), que d'autres acteurs ont pourtant pris la peine de promouvoir (@cultmtl et @tenantrightsqc). De son côté, le SLAM s'est saisi de cette période pour déclencher une grève des loyers, refusant de se soumettre passivement à l'attente imposée par le TAL : « Au Québec, vous avez le droit de refuser une

hausse de loyer [...]. Si votre loyer est trop élevé, dites REFUSONS ENSEMBLE avec vos voisins » (@slam.matu 14 février 2024). L'initiative a été lancée conjointement avec la mobilisation contre la loi 31, représentant ainsi à la fois un refus contre l'inefficacité des tribunaux, et contre le retrait d'un des derniers outils permettant aux locataires de contrôler les hausses de loyers. Ainsi, la spécificité temporelle des renouvellements de baux focalise l'attention sur les locataires, que ce soit pour faire de la prévention, ou pour avancer des revendications.

À l'approche du 1^{er} juillet, l'urgence de la situation et la mobilisation s'accroissent : « many [tenants] are experiencing great stress as July 1 approaches » (@cultmtl 22 mai 2024). Un ton alarmant est adopté pour illustrer la gravité pressante de cette situation qui se reproduit (et se détériore) chaque année. Cette angoisse cyclique ne se diffuse jamais, une baisse de loyer étant inconcevable. On y souligne « le nœud [qui] se resserre autour de notre cou alors que les baux se terminent » (@flip_montreal 5 juin 2024). Cette journée certifie l'incertitude d'une stabilité résidentielle dans un proche futur. La précarité des locataires devient alors incontournable à discuter, à l'approche du 1^{er} juillet. On parle d'un « compte à rebours » (@frapru.logement 2024), d'un « étouffement [qui] se resserre [chaque 1er juillet] » et d'une « date fatidique pour de nombreux ménages qui se retrouvent sans logis » (@flip_montreal 5 juin 2024). Refusant les euphémismes, on tente de mieux illustrer l'ampleur du drame en recadrant le 1^{er} juillet comme une crise humanitaire:

Plusieurs dormiront ce soir, et pour les prochains soirs aussi, chez des ami.e.s, chez de la famille, jusqu'à avoir brûlé toutes les ressources restantes, moment où ces gens se retrouveront 'officiellement' à la rue. D'autres, plus chanceux.se peut-être, subiront une augmentation de loyer substantielle et devront couper dans l'épicerie pour vivre. Le 1^{er} juillet est véritablement rendu une crise humanitaire. (@flip_montreal 1 juillet 2024)

Si la crise du logement doit d'abord être appréhendée à travers la réalité vécue des personnes qui la subissent (Madden et Marcuse 2016), la décrire comme une crise humanitaire est donc loin d'être une exagération. Situer cette crise humanitaire (du 1^{er} juillet) au sein de la « crise » plus large accentue et visibilise la détresse des locataires. Cette journée d'évictions, de déménagements et de hausses de loyer s'est cristallisée dans le temps comme une routine administrative à affronter. Des parallèles peuvent être établis avec ce que Heslop et Ormerod (2020) ont constaté sur la temporalité des crises du logement — passant d'un moment décisif et charnière à une condition continue (voire ordinaire) et prédictible. Cependant, le recadrage du FLIP (le 1^{er} juillet comme crise humanitaire) ainsi que ses actions (manif-action anti-Airbnb,

campement en support aux personnes en situation d'itinérance) et celles du SLAM (grève des loyers, mobilisation ciblée lors du jour du déménagement) démontrent comment cette période critique de « crise dans la crise » peut être transformée en moment décisif pour la prise d'action. La banalisation des hausses et des évictions du 1^{er} juillet peut être résistée et repolitisée à travers des actions temporellement significatives liées à cette date. Dans une perspective de conscientisation plus large et pour élargir la mobilisation auprès des locataires, ces actions concentrées dans le temps offrent un large potentiel à exploiter (Vickers 2021). En effet, la « routine » des hausses de loyer établit une compréhension mutuelle entre locataires qui peut aider à nouer et à renforcer des liens de solidarité. Cela constitue une alternative à l'environnement de compétition que cette concentration temporelle de demandes en logement génère traditionnellement au sein du marché.

4.3.2 Une lutte pour le logement paralysée par un gouvernement de propriétaires

Un narratif dominant se construit pour dénoncer le recul délibéré du droit au logement mené par « un gouvernement de propriétaires [et] un ministère de la spéculation » (@flip_montreal 28 novembre 2023). On assiste à une politisation de la crise qui, loin de n'être qu'une question d'incompétence, est directement soutenue par les élites politiques bénéficiant de l'augmentation des prix. La déconnexion du gouvernement provincial avec la réalité des locataires est dénoncée de partout :

Trois ans après s'être empêtré dans une question sur le prix d'un logement à Montréal, le premier ministre François Legault a été incapable de chiffrer le coût moyen d'un 4 et demie dans la métropole. Pour s'en sortir, François Legault a plutôt fait valoir les mesures prises par son gouvernement afin de stimuler la construction de logements. (@frapru.logement 17 avril 2024)

D'autres élus provinciaux, tels que le chef du parti québécois, sont également critiqués pour leur ignorance des réalités de la crise : « Nadeau-Dubois slams Legault and [Parti Québécois leader] Plamondon for not understanding severity of housing crisis » (@cultmtl 18 janvier 2024). On retrouve un décalage fondamental entre les décideurs provinciaux — détenant des pouvoirs habilitants exclusifs en habitation — et leurs constituants urbains, dont les besoins fondamentaux demeurent méconnus des personnes censées les servir et les représenter. L'annonce du projet de loi 31 représente un moment charnière du revirement massif contre le gouvernement

provincial, et ce au plein milieu d'un contexte de multiplication des évictions et d'explosion des loyers observé depuis déjà plusieurs années. Si le gouvernement se méprenait auparavant en feignant l'ignorance et en niant la crise, ce projet de loi n'a fait que « confirmer » l'expression de son mépris contre les locataires: « the CAQ is deliberately choosing to sell off our rights to maximize profits for investors and landlords » (@tenantrightsqc 10 avril 2024). On considère que la CAQ porte un projet qui vise à « normalis[er] des évictions et [à] facilit[er] d'importantes hausses de loyers » (@archivesrevolutionnaires 10 août 2023). Autant dans le discours citoyen, militant, ou professionnel, on dénonce avec perplexité et indignation les conflits d'intérêts de France-Élaine Duranceau dans son rôle de ministre de l'Habitation rebaptisé « ministère de la spéculation » (@flip_montreal 2 décembre 2023). Sa démission fait alors partie des principales revendications au sein du mouvement de résistance face au projet de loi. Plus particulièrement, le projet de loi est également interprété comme un acte politique dirigé contre la métropole, où les locataires occupent une place prépondérante : « Quebec has abandoned the 'renters rights' ethos that kept Montreal affordable for generations » (@cultmtl 25 janvier 2024).

Les mesures de la CAQ sont non seulement perçues comme une attaque contre les locataires, mais constituent plus fondamentalement une offensive visant à détruire les victoires progressistes obtenues dans le passé. Ces dernières font partie du « modèle québécois », proche de l'État-providence, qui inclut également un large écosystème solidaire et communautaire développé à travers divers mouvements citoyens (Germain, Morin et Sénécal 2004). Ces progrès construisent une partie de l'identité québécoise et constituent un symbole de fierté : « Quebec has some of the strongest tenant protection across Canada. That's not by accident: we fought hard for them, and we must continue to fight today » (@tenantrightsqc 4 février 2024). Ainsi, les politiques de la CAQ sont aussi considérées comme un danger contre le progressisme social québécois :

Francois Legault is trying to remodel Quebec by demolishing the progressive wins of Québécois social movements in the past. This attack on housing rights is part of the process. The CAQ continues to play up a white nationalist version of Québécois identity that targets immigrants, while enacting policies in tune with the economic vultures of Bay Street and Wall Street. This government is a danger to our collective wellbeing. (@cultmtl 23 février 2024)

On tente de discréditer la CAQ en soulignant l'idéologie « étrangère » de ses politiques : les mesures du parti rejoindraient les pratiques prédatrices et les motivations économiques caractéristiques des grands marchés financiers à Toronto et aux États-Unis. Dans cette

désaffiliation de la CAQ par rapport au Québec, on souligne aussi l'hypocrisie de son discours nationaliste, et dénonce la version « blanche » de l'identité québécoise utilisée pour construire une rhétorique anti-immigration de la crise. Selon la littérature, l'immigration est couramment instrumentalisée au sein des enjeux de logement, en s'appuyant sur une rhétorique identitaire fondée sur l'exclusion (Vande Wiele Nobert et Posca 2023; Barrett 2024). Certains acteurs s'opposent activement à ce phénomène, « refusant l'interprétation droitiste de la crise du logement » (@flip_montreal 16 février 2024). Sur le plan identitaire, on vise donc non seulement à protéger les droits et les valeurs acquis à travers d'anciennes luttes pour le logement, mais aussi à contrecarrer les diagnostics essentialistes qui tentent de refaçonner et de s'appropriier l'identité québécoise en instrumentalisant la « crise ».

La crise du logement fait aussi ressortir les enjeux de représentation et d'alignement politique entre la métropole et la province. Cet enjeu est un constat récurrent dans la littérature, où les tensions et obstacles liés à une gouvernance multiscalaire tendent à paralyser la lutte pour le droit au logement (Kadi, Vollmer et Stein 2021; Martínez et Wissink 2022; Zhang 2022; Deng, Leviten-Reid et Thériault 2023). Ce blocage provient généralement des échelles supra locales qui continuent à maintenir des logiques néolibérales. L'inertie politique des paliers supérieurs entre ainsi en décalage avec les orientations locales changeantes. Dans le cas montréalais, le décalage avec le gouvernement provincial tient surtout au manque de ressources financières de la Ville, et auquel la province ne répond pas de manière proportionnelle aux besoins exprimés. Ce décalage est fréquemment décrié par le FRAPRU, qui rappelle que le gouvernement se doit d'agir conjointement avec les efforts de la Ville :

« Mme Plante a réitéré ses demandes pour une hausse du financement gouvernemental en logement social, affirmant que la Ville de Montréal apportait sa contribution en achetant des terrains et des immeubles pouvant servir pour de tels projets. Une coalition d'organismes communautaires, qui a tenu une conférence de presse mardi matin, est d'accord avec cette demande » (@frapru.logement 26 juin 2024).

Un autre décalage réside dans les pouvoirs (par exemple d'encadrement des hébergements touristiques ou pouvoirs fiscaux) limités des municipalités, tel qu'énoncé par l'administration montréalaise: « Nous savons qu'il faut faire plus, et plus vite. Mais pour y arriver, les gouvernements doivent contribuer. Au Québec, les villes ne disposent pas de tous les leviers pour régler la crise du logement » (@projetmontreal 13 mars 2024). Les autorités municipales ne sont cependant pas non plus épargnées de la critique, en particulier au sein du discours militant qui

dénonce principalement leur complicité et « leur passivité [qui] créent un environnement favorable à l'embourgeoisement » (@wakeupcalice 20 octobre 2023). On critique ainsi à plusieurs reprises Pierre Lessard-Blais, maire de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, qui « au lieu d'agir pour protéger sa population, [...] s'est retrouvé complice des actes ignobles [du rénovicteur] Zavriyev» (@flip_montreal 16 février 2024). Dans une autre attaque sur la façade de sa brasserie, des militants l'accusent de « profite[r] des conséquences de la gentrification » (@wakeupcalice 20 octobre 2023). Ces propos expriment une méfiance généralisée envers les autorités publiques qui sont aussi propriétaires, accusées d'agir davantage pour l'intérêt de leurs possessions foncières plutôt que dans l'amélioration des conditions de logement au bénéfice de la population locale.

4.3.3 Les légalités et les mécanismes d'un système de logement remis en question

Le troisième discours transversal incarne l'aboutissement d'un double processus de désillusionnement et de politisation de la crise du logement (Hochstenbach 2024). Cette prise de conscience a évolué à travers les différents cadres identifiés, passant d'un enjeu individuel à un enjeu collectif (crise locative), puis à un combat politique (contre le gouvernement), et finalement à un problème structurel (mécanismes ancrés dans le système). Ce troisième élément de diagnostic porte donc sur des éléments structurels qui construisent un environnement favorable à la (re)production de la crise. On y constate une remise en question du système sur deux niveaux: les mesures de protection des locataires et de contrôle des loyers; ainsi qu'un système de marché et un cadre institutionnel qui favorisent le droit de propriété aux dépens du droit au logement.

4.3.3.1 La réalité du système de protection des locataires et le mythe du « contrôle » des loyers

On retrouve un narratif populaire questionnant l'encadrement des baux et de la protection des locataires dans le système québécois. Pour certains individus, cette réflexion est traversée d'un sentiment d'abandon par le système : « On vit dans la peur, on n'a nulle part où aller si on se fait évincer et personne ne nous protège» (@frapru.logement 2 mai 2024). D'autres manifestent leur mécontentement à travers la colère et l'indignation. Enfin, les lacunes du système sont présentées comme une évidence pour les collectifs militants ou pour des organismes qui sonnent l'alarme depuis déjà longtemps.

Bien que le projet de loi 31 reste un événement ponctuel dans le temps, celui-ci a ouvert une discussion plus large sur les nombreuses failles du système de protection des locataires et de contrôle des loyers. Cette réalisation est d'abord passée par un recadrage de la cession de bail en tant que pouvoir et droit pour les locataires : « Lease Transfers are our only current tool against the housing crisis » (@tenantrightsqc 4 février 2024). Bien qu'à l'origine, la cession de bail ne visait pas nécessairement à accorder des pouvoirs aux locataires, elle a été transformée dans la rhétorique populaire comme un des seuls leviers de contrôle à la disposition des locataires. Cependant, on comprend alors que l'utilisation de cet outil est symptomatique d'un système défaillant, puisque la préservation de l'abordabilité du parc locatif repose cette fois encore sur la volonté des locataires (à céder leur bail). Telle que décrite précédemment, l'évolution du discours de @tenantrightsqc témoigne aussi clairement d'une remise en question du système de contrôle des loyers, dépassant lui aussi la seule défense de la cession de bail. Décrivant la situation dans le quartier de Parc-Extension, on précise comment « avant même le dépôt du PL 31, des propriétaires [faisaient déjà] obstacle à la cession de bail » (@flip_montreal 2 décembre 2023). La résistance des propriétaires à se conformer est révélatrice : elle illustre leur confiance à pouvoir s'opposer aux règles en place, soulignant le manque de mécanismes réellement dissuasifs pour assurer leur respect. Les autorités municipales en sont elles-mêmes conscientes, comme le soulève le responsable de l'habitation : « ce qu'on peut déjà constater, c'est que les propriétaires récalcitrants ne cessent d'adapter leurs méthodes, espérant passer sous le radar de nos inspecteurs » (@frapru.logement 24 février 2024).

Le TAL est dépeint comme une institution dont le processus et la nature des décisions demeurent profondément inéquitables. Par exemple, le SLAM explique pourquoi une grève de loyers serait plus bénéfique pour les locataires, que de refuser une hausse de loyer devant le TAL. Selon le SLAM, même si les décisions du TAL peuvent sembler tenir compte de la situation des locataires en « accordant » une hausse inférieure à celle soumise initialement, cela ne constitue pas une victoire qui rend réellement justice aux locataires, puisque les inégalités structurelles qui sous-tendent les rapports locatifs n'y sont jamais adressées. Le TAL n'a pas véritablement pour mission de protéger les locataires — il vient plutôt « protéger le taux de profit des propriétaires contre l'augmentation des coûts, mais il ne protège pas les locataires contre l'augmentation de la pauvreté » (@slam.matu 14 février 2024). C'est également dans cette même perspective que plusieurs acteurs revendiquent un gel des loyers, puisque le TAL « ne décider[a] jamais que [le] loyer est déjà trop cher ou que le[s] propriétaire[s] gagne[nt] déjà trop d'argent » (@slam.matu 14 février 2024). Les failles du système d'encadrement des baux et de protection des locataires se

révèlent aussi à travers les pratiques d'éviction de grands propriétaires. L'ouverture de dossiers au TAL est un modus operandi courant : « un groupe d'investisseurs immobiliers a ouvert près de 550 dossiers en seulement quelques années au [TAL] pour résilier les baux de leurs locataires » (@frapru.logement 5 mars 2024). La judiciarisation des conflits locatifs empêche les locataires de faire respecter leurs droits, ne souhaitant pas se battre devant les tribunaux. Le tribunal, censé rendre justice, devient alors un instrument d'éviction et d'intimidation. La violence psychologique ainsi que le caractère aliénant du processus d'audience contribuent par ailleurs à dissuader les locataires de recourir au TAL. Certains propriétaires en profitent, par exemple en refusant délibérément de collecter les loyers pour ensuite résilier les baux devant les tribunaux:

« Les dossiers de non-paiement et résiliations sont les causes les plus rapidement entendues au TAL et une fois à l'audience, les locataires n'ont jamais le temps d'expliquer le contexte [...]. Si le locataire affirme ne pas avoir pu payer et s'il n'a pas l'argent sur lui, son bail est résilié » (@frapru.logement 5 mars 2024).

Telle que décrite précédemment, l'individualisation des litiges contribue également à la judiciarisation et à l'aliénation au sein des conflits locatifs. Comme alternative, les actions directes menées par le SLAM exercent une pression populaire contre les propriétaires, ce qui est également le reflet d'une opposition contre la pression judiciaire que le TAL inflige sur les locataires. L'asymétrie entre propriétaires et locataires est un enjeu qui se retrouve dans tous les discours. Par exemple, la campagne d'information et de sensibilisation lancée par l'administration municipale sur les ressources d'aide aux locataires est révélatrice des lacunes du contrôle non obligatoire des loyers, ainsi que de l'incapacité du TAL à remplir sa propre mission « [d']informer les citoyens sur les droits et obligations résultant d'un bail afin d'éviter que des conflits ne se développent du seul fait de l'ignorance des dispositions de la loi » (Tribunal administratif du logement 2023).

L'inefficacité du contrôle des loyers est mise en évidence par les hausses abusives qu'on observe sur le marché. Le FRAPRU révèle que les locataires montréalais ayant déménagé en 2023 ont eu en moyenne une augmentation de 24% par rapport à leur loyer précédent. Cette hausse démesurée est une indication claire des défaillances de l'encadrement actuel des baux. Le constat est corroboré par d'autres observations du regroupement, qui précise que « la section G du bail [indiquant le plus bas loyer payé au cours des 12 derniers mois] qu'il est obligatoire de remplir est méconnue d'une majorité de locataires », et qu'il est donc urgent d'implémenter un « registre public et universel des loyers [...] et [un] contrôle obligatoire des loyers » (@frapru.logement 11

juillet 2024). Le support populaire (autant dans le discours municipal que citoyen) pour le registre des loyers témoigne également d'une lacune majeure du contrôle actuel des loyers. Avec seulement l'existence d'un registre citoyen des loyers, la responsabilité est déléguée à un OBNL plutôt que d'être prise en charge par le système. Dans son état actuel (informel, base volontaire), ce registre citoyen des loyers soulève d'ailleurs le même enjeu que celui de la cession de bail et du processus au TAL— pour profiter de ces outils, les locataires doivent remplir deux conditions : connaître leur existence, et avoir la volonté (face à la peur et l'anxiété) et les ressources (en énergie et en temps) pour les utiliser. Le parti d'opposition indique quant à lui que le registre de Vivre en Ville « n'est pas obligatoire et possède des données incomplètes » (@ensemblemontreal 27 mars 2024), revendiquant plutôt un registre municipal des loyers tel que dans les promesses initiales de l'administration. Cette remarque soulève un autre enjeu de la gouvernance multiniveau, confrontant les ambitions politiques locales à l'inertie supra locale. En effet, les données concernant les revenus de location et les propriétés locatives sont déjà déclarées chaque année à Revenu Québec. Les municipalités n'y ont donc pas accès, et obtenir ces mêmes renseignements pour tenir un registre municipal des loyers doublerait l'utilisation des fonds publics. L'existence même de ces informations et le refus du gouvernement à les utiliser pour équilibrer l'asymétrie existante illustrent l'inertie politique maintenue par les classes au pouvoir et les lobbys de propriétaires. Les enjeux découlant du partage des compétences sont également présents dans l'encadrement des hébergements touristiques à court terme, alors que les inspecteurs municipaux « document[ent] chaque cas pour les soumettre aux inspecteurs de Revenu Québec » (@frapru.logement 24 février 2024). L'accès inégal aux données ne touche donc pas seulement les locataires, mais empêche aussi les municipalités à elles-mêmes protéger leurs locataires pour pallier l'inaction de la province.

4.3.3.2 Un marché du logement et un cadre institutionnel au service de la propriété privée

L'intérêt porté pour la protection des locataires découle de conditions plus larges du marché du logement et du cadre institutionnel. Une problématique fondamentale est soulevée : celle d'un système encourageant (et facilitant) la marchandisation du logement. Au sein de ce diagnostic, on met en lumière les différentes façons que le droit à la propriété (comme véhicule d'accumulation du capital) est privilégié par les mécanismes (et ceux absents) du système. Les @archivesrevolutionnaires (16 juin 2023) soulignent par exemple que seule l'entreprise privée (détenant le Capital) possède le logement et le pouvoir d'en tirer des profits de revente ou de location, tandis que les « travailleurs » qui construisent ces logements ne peuvent même pas

posséder le produit de leur travail. Au-delà de la production du logement, on retrouve une rhétorique similaire dénonçant « the exploitative and parasitic role of landlordship » (@slam.matu 12 juillet 2024), critiquant les revenus passifs dont bénéficient les propriétaires qui ne produisent rien concrètement. Cette dynamique capitaliste est accentuée par la multiplication de pratiques gonflant artificiellement la valeur des propriétés (devenus des produits financiers), en particulier dans le secteur locatif. On dénonce la nature prédatrice de ces pratiques, au cœur « de rénovictions, de hausses abusives de loyer, de conversions d'usage ou de toutes autres tactiques à la légalité souvent douteuse dont disposent les propriétaires et promoteurs immobiliers pour rentabiliser leurs 'actifs' » (@lesemaphore 6 mars 2024).

Pour visibiliser l'ampleur du processus, on rappelle avec des données récentes que Montréal n'est pas épargnée par la financiarisation du logement (St-Hilaire, Brunila et Wachsmuth 2024). Les nombreuses publications portées contre des propriétaires connus (Cucurulls, Zavriyev, Propriétés Strawberry, Shiller, Cromwell...) déconstruisent l'idée que les logements à Montréal seraient « immunisés » face à la spéculation de grands propriétaires corporatifs. Les témoignages individuels de @maison.en.deuil révèlent que les petits propriétaires emploient eux aussi des pratiques malintentionnées dans le but de maximiser leurs profits. On s'en prend également aux groupes de pression participant (et bénéficiant) activement à la crise, notamment la CORPIQ, les Sociétés de développement commercial (SDC), les associations de propriétaires, ou les regroupements de voisinage qui font du lobby en faveur d'intérêts privés liés à leurs propriétés. L'industrie immobilière fait aussi l'objet de remarques, alors qu'on dénonce à la blague le « service d'éviction clé-en-main [offert par RE/MAX] destiné aux nouveaux propriétaires qui veulent flipper des loyers pour monter les prix » (@journallerevoir 16 février 2023). Plusieurs industries profitent donc de la crise, et continuent à déployer des efforts pour garder les loyers élevés et maximiser leurs profits. Parmi celles-ci, l'industrie des enquêtes prélocation constitue une autre responsable de la crise, en aidant les propriétaires à « mieux » discriminer, et notamment à exclure les locataires qui reconnaissent et qui font valoir leurs droits. L'industrie du Airbnb attire quant à elle énormément d'attention en permettant aux propriétaires une rentabilisation rapide de leurs propriétés tout en enlevant des unités locatives potentiellement abordables pour la population locale. Sur ce dernier sujet, la loi est elle-même remise en question: « Nous viserons les Airbnb, dont l'exploitation, légale ou non, est ultimement protégée par le gouvernement, sa loi sur l'Hébergement Touristique et Revenu Québec » (@flip_montreal 5 juin 2024). Les permis accordés aux Airbnb sont ainsi perçus comme rien de moins que des permis de spéculer, vidant peu à peu les milieux de vie au profit du capital. Leur existence, habilitée par la loi, fait directement

obstacle à la préservation du parc locatif. Diverses revendications sont alors émises face à ce sous-marché de l'habitation touristique :

Que le Ministère du tourisme réforme la loi sur l'Hébergement touristique et permette aux municipalités d'interdire la location court terme sur leur territoire [;] que Revenu Québec ne soit pas la seule institution à surveiller l'application de la loi, mais aussi les municipalités [;] que le propriétaire ET Airbnb soient condamnés à payer une amende conséquente pour chaque nuit louée illégalement (sur le modèle de San Francisco et New York) [; et] que soient confisqués des biens immobiliers pour tous les propriétaires contrevenants à la loi, pour en faire du logement social, des coopératives d'habitations, des OBNL d'habitation, ou des Fiducies d'Utilité Sociale. (@flip_montreal 5 juin 2024)

On y identifie des obstacles légaux et juridictionnels qui permettent la prolifération incontrôlée d'hébergements locatifs à court terme. La publication révèle aussi des barrières au sein des structures de gouvernance (qui détient le pouvoir d'interdiction et de surveillance?) qui paralysent la prise d'action. Le peu de responsabilités et de pouvoirs accordés aux municipalités est décrié à plusieurs reprises par différents acteurs. Pourtant, en tant que gouvernement de proximité, les villes sont les mieux placées pour encadrer de telles pratiques sur leur territoire (la surveillance nécessitant une présence continue et rapprochée sur le terrain). En plus du rôle joué par Airbnb, l'effritement du parc locatif abordable constitue également une préoccupation centrale pour l'administration municipale. La promotion fréquente d'acquisitions de logements et de projets hors marché témoigne d'une volonté urgente à sortir des logiques marchandes. La mairesse insinue elle-même que « laisse[r] le marché aller » équivaut à « juste [avoir] des condos de luxe [et ne] pas avoir du logement abordable et social » (@projetmontreal 23 janvier 2024). On retrouve donc un scepticisme généralisé face au rôle du marché privé dans la lutte pour le logement. Un diagnostic similaire ressort du discours professionnel qui déplore le sous-financement des OBNL et des programmes gouvernementaux inadaptés à l'ampleur de la situation et aux conditions actuelles du marché. On dénonce également un laissez-faire général face à la spéculation, notamment par les amendes peu dissuasives et largement insuffisantes contre les propriétaires contrevenant à la loi (détérioration intentionnelle des logements, évictions et hausses mal intentionnées, récidivisme) : « Cette impunité dont jouissent les rénovicteurs qui ne sont pratiquement pas punis pour leurs actions par les autorités, est un élément clé qui leur permet de continuer leurs évictions de masse » (@flip_montreal 16 février 2024). Ces différents éléments de problématique (manque de ressources dans le secteur hors marché, législation permissive)

constituent ainsi des facteurs structurels qui maintiennent la mainmise des entreprises privées (propriétaires, promoteurs, financiers) sur le parc de logements à Montréal.

On peut percevoir un désillusionnement incrémental face au système. D'un côté, il est marqué par un effritement du contrat social avec le système, et une prise de conscience de la menace que représentent les politiques gouvernementales contre le bien-être collectif. En réaction à ce désengagement étatique, diverses revendications sont menées pour réformer l'intérieur du système (démission de la ministre, registre des loyers, augmentation de l'offre de logements sociaux...). À l'extrémité la plus critique des discours, on cherche plutôt à dépasser ce système. Dans une publication portant sur la campagne de 1977 pour un gel des loyers, on explique que la demande était directement adressée à L'État « pour dépasser le 'localisme' et le 'légalisme' » (@archivesrevolutionnaires 1 juillet 2023). On peut percevoir une continuité des pratiques militantes, qui se méfient des processus « légaux » existants. Ainsi, on proclame vouloir « abolir le marché capitaliste du logement, la hiérarchie et la domination, [ce qu']aucun tribunal ou aucun gouvernement ne nous offrira » (@slam_matu 2024). L'avenir du logement est donc imaginé à l'extérieur des dispositifs établis par le système, et surtout hors du concept de la propriété privée : « Nos réalités dépassent celles imposées par le système. Notre usage du tissu urbain ne peut pas être contenu aux limites de la sainte propriété privée » (@flip_montreal 17 juillet 2024).

Les diagnostics transversaux de la crise du logement offrent des éléments de réponse à trois questions: **Quels narratifs contre-hégémoniques contribuent à politiser et à nuancer l'enjeu du logement à Montréal? Quels événements-clés ont catalysé certains discours, et quelles ont été les conditions propices à leur émergence? Comment interagissent les discours entre acteurs, et quel est le potentiel des perspectives convergentes dans l'élaboration productive d'une vision collective du système de logement?**

D'abord, les trois diagnostics transversaux (une crise locative dans une métropole de locataires; une lutte pour le logement paralysée par un gouvernement de propriétaires ; un système de logement remis en question) forment en soi un « méta-narratif contre-hégémonique » pertinent à la première question de recherche.

Les facteurs ayant façonné ces trois narratifs incarnent certains des événements et conditions interrogés dans la deuxième question. Parmi les événements-clés, le projet de loi 31 de la CAQ a clairement solidifié l'image d'un « gouvernement de propriétaires » s'attaquant à la « métropole

de locataires », tout en ouvrant la « boîte noire » de l'encadrement inefficace des loyers. Un paquet de conditions propices à l'émergence de ces trois narratifs est également identifié. La culture et « réalité » locative de Montréal ainsi que la temporalité des baux au Québec forgent une solidarité et une urgence mutuelle dans l'intérêt des locataires. Les différents antagonismes entre Montréal et la CAQ sont quant à eux une condition propice au renforcement de la vision d'un « gouvernement de propriétaires ». Enfin, les asymétries du système ont pu émerger des discours grâce aux processus de solidarisation, de désillusionnement et de politisation accompagnant la formation des deux premiers narratifs.

La dernière question (potentialités de convergence) est approfondie par la transversalité des trois diagnostics : certaines causes (gouvernement de propriétaires, mécanismes légaux et institutionnels inadéquats) et conséquences (précarisation des locataires) de la crise du logement à Montréal sont régulièrement soulevées par plusieurs acteurs. Ce « diagnostic collectif » élargi contribue à articuler un front commun contre-hégémonique, parvenant à rassembler des intérêts partagés pour la protection des locataires, ainsi qu'une frustration générale contre le gouvernement provincial et les asymétries institutionnelles.

CHAPITRE 5 : DES PERSPECTIVES CRITIQUES DU LOGEMENT À MONTRÉAL PRÉDOMINANTES SUR INSTAGRAM

Les résultats de cette recherche ont permis de broser un portrait des acteurs et des principaux types de discours ressortant des publications Instagram. Ils ont également révélé les thématiques transversales et principaux débats qui ont concentré les discussions autour de la crise du logement à Montréal sur Instagram au sein de la période étudiée. Le chapitre suivant s'intéresse de plus près à la variété de réflexions critiques qui émerge de l'analyse. Il fait surtout part d'un constat saillant: **celui d'une perspective critique prédominante à travers la majorité des publications analysées**. Bien que cette « domination » de discours critiques demeure contenue à l'intérieur du terrain étudié (Instagram), ce constat nous amène tout de même à questionner les spécificités locales et les conditions particulières qui ont non seulement contribué à faire émerger des récits critiques, mais aussi à les généraliser sur la plateforme. Le chapitre explore également les variations à l'intérieur de ce discours critique « dominant » qui est loin d'être monolithique.

Complémentant les narratifs plus larges soulevés dans le chapitre précédent, les trois sections du chapitre suivant plonge dans des thématiques encore plus spécifiques et variées pour explorer notre première question de recherche: **Quels narratifs contre-hégémoniques contribuent à politiser et à nuancer l'enjeu du logement à Montréal?**

D'abord, je compare les discours de cette étude avec les discours dominants couramment soulevés dans la littérature internationale. Cette section se penche ainsi de plus près sur la question de recherche : **Comment les discours à Montréal diffèrent (ou pas) de ceux soulevés dans la littérature internationale?** Je cherche essentiellement à évaluer si le discours public est dominé par des logiques économiques et marchandes, tel que le suggèrent la plupart des écrits dans le monde anglo-saxon. Je constate ainsi l'absence de certains discours dans le contexte de l'étude, notamment : le cadrage économique, le discours « YIMBY », l'enjeu de l'accession à la propriété ainsi que la stigmatisation du logement social et locatif.

En m'appuyant sur l'appel de Madden et Marcuse (2016) à élargir la lutte pour le logement à d'autres domaines et au travers des frontières, j'examine ensuite trois angles critiques du logement et de sa « crise » abordés dans la littérature par rapport aux discours observés dans cette recherche. Cette section vient à la fois approfondir la question adressée précédemment (**Comment les discours à Montréal diffèrent (ou pas) de ceux soulevés dans la littérature**

internationale?), ainsi qu'une des autres questions de recherche (**Y-a-t-il des angles morts essentiels à une compréhension plus large du logement qui demeurent absents ou négligés?**). En analysant la profondeur des perspectives critiques, je fais ressortir des angles fréquemment mobilisés dans les publications et largement reconnus dans la littérature sur le logement (intersectionnalité résidentielle), ainsi que d'autres encore fragmentés sur le terrain d'étude (revendications de droits), ou qui demeurent marginaux et peu discutés malgré leur saillance dans d'autres contextes (financiarisation).

La troisième section du chapitre se penche sur *comment* des perspectives critiques et contre-hégémoniques sont formées, en examinant le processus de mobilisation face à la crise. Cette section aborde principalement la question de recherche suivante: **quelles stratégies sont employées pour mobiliser l'auditoire et passer à l'action ?** Elle cherche à comprendre le passage du discours (diagnostic) à l'action, ainsi que comment l'action elle-même contribue à former et à développer de nouvelles subjectivités politiques. Cette analyse s'inscrit au sein de la littérature sur les mouvements sociaux, en adressant les potentiels contre-hégémoniques (conscientisation, capacité d'agir) de processus informels.

L'ensemble du chapitre est appuyé par des éléments de contexte (sociohistorique, paysage militant, dynamiques locales) permettant de mieux comprendre comment certains discours sont apparus. Ce faisant, il répond à l'interrogation suivante : **quels événements-clés ont catalysé certains discours, et quelles ont été les conditions propices à leur émergence ?** Ceci rejoint deux objectifs de l'étude, le premier visant à dégager les spécificités contextuelles propres au lieu étudié, et le second visant à identifier des facteurs d'émergence plus larges de certains discours critiques pouvant potentiellement se manifester ailleurs.

5.1 Divergences par rapport aux discours courants dans la littérature

5.1.1 Cadrage économique

Les résultats de l'étude se distinguent de plusieurs manières par rapport aux discours couramment observés dans la littérature, notamment dans les contextes anglo-saxons. On retrouve d'abord peu le cadrage économique à caractère dominant en provenance des élites politiques, des médias traditionnels et des *think tank* qui ressort des études aux États-Unis (Jacobs et Manzi 2013; Slater 2021), en Angleterre (Munro 2018; Heslop et Ormerod 2020; Foye 2022), en Nouvelle-Zélande (White et Nandedkar 2021), et dans le Canada hors-Québec (Dantzler et Urban Policy Collective 2022). En effet, l'idée selon laquelle la crise du logement serait principalement causée par un manque d'offre dans le marché par rapport à la demande est régulièrement réfutée ou du moins nuancée dans les critiques. Cette logique de marché est traditionnellement portée par des figures d'autorité qui forment une « coalition d'experts » (politiciens, économistes, chercheurs, urbanistes, développeurs) renforçant l'apparence de légitimité conférée à leurs propos prônant la déréglementation du marché (zonage, contrôle des loyers) pour faciliter le développement (généralement privé) de logements (Jacobs et Manzi 2013; Slater 2021). La dimension économique de la crise y est mise de l'avant en se référant à des facteurs tels que l'inflation, le taux de chômage, ou la diminution des ventes de maison ou des mises en chantier (Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón 2021).

Contrairement à ce discours, les dimensions sociales et symboliques de la crise prédominent dans les publications analysées. À travers les témoignages individuels, les articles de presse, les inaugurations officielles, et les contestations militantes, on rappelle sans cesse l'utilité sociale du logement et l'importance du sentiment de sécurité, d'appartenance et d'épanouissement qu'offre le chez-soi. L'urgence de préserver le « chez-soi » du logement est accentuée en mobilisant le concept d'aliénation résidentielle tel que préconisé par Madden et Marcuse (2016). On fait également appel à des impératifs moraux de solidarité, de compassion et de justice sociale, ainsi qu'à des croyances symboliques telles qu'un *ethos* protégeant les locataires à Montréal. Au contraire du discours économique de marché, le scepticisme de l'offre prédomine dans l'analyse de la crise du logement à Montréal (Been, Ellen et O'Regan 2019). Dans le discours municipal, on insiste « [qu']au-delà [du]constat consensuel [que l'offre doit suivre la demande], il faut aussi s'assurer que le type de logements bâtis est adapté aux besoins de la population montréalaise » (@val_plante 4 mars 2024). D'autres propos fusent encore plus clairement dans ce sens: «The

housing crisis is not just a supply problem: it's the consequence of an unregulated market at a time when developers will always favor building luxury condo towers downtown » (@cutlmtl 15 mars 2024). Dans le discours professionnel, on rappelle que « les mesures prises par [la CAQ pour] stimuler la construction de logements [...] sont insuffisantes [tant que] les mesures structurantes nécessaires [dont la livraison rapide de logements sociaux] » ne sont pas mises en œuvre (@frapru.logement 17 avril 2024). Bien qu'il n'aborde pas l'offre, le discours citoyen met l'accent sur la nécessité d'un vrai contrôle des loyers. Ceci éclaire le facteur humain (spéculation, avarice) — absent du discours économique— qui remet en cause les « retombées naturelles » de la logique de marché. Ce facteur est d'ailleurs explicité dans le discours militant qui déclare que « c'est à une crise d'avarice et à une pénurie d'humanité auxquelles nous faisons face. Seuls les ignorants et les menteurs prétendent que le pseudo-équilibre de l'offre et de la demande [...] serait la cause de l'explosion des loyers » (@flip_montreal 2 décembre 2023).

Seuls les propos d'Ensemble Montréal s'alignent directement avec le discours de marché. Il revendique la baisse des taxes foncières, le retrait du RMM, et désire offrir des incitatifs aux développeurs pour la construction de logements abordables « [en leur] donn[ant] plus rapidement et plus facilement les permis de construction pour venir accélérer les mises en chantier » (@ensemblemontreal 1 juillet 2024). Ce dernier élément s'inscrit également dans les plans de l'administration municipale, qui indique vouloir développer « des mesures pour construire plus, plus vite [avec] des solutions encore plus innovantes, [notamment] un délai maximum de 120 jours pour la livraison des permis » (@val_plante 28 mai 2024). À la différence du parti d'opposition, on y rajoute cependant un incitatif au développement exclusif « aux promoteurs à but non-lucratif qui souhaitent créer des projets de logements sociaux et abordables (hors marché) [e]n finançant certains frais de démarrage [pour les] permet[tre] [...] de construire plus et plus vite » (@val_plante 28 mai 2024). L'impératif de développement caractéristique du discours de marché est ainsi détourné et ciblé pour le secteur hors marché. On y reconnaît de plus le besoin de rééquilibrer les conditions asymétriques (accès au capital) qui avantagent les développeurs privés aux dépens des OBNL (Deng, Leviten-Reid et Thériault 2023).

Le parti d'opposition est également le seul acteur à ne demander que des logements « abordables », à l'exception d'une publication qui accuse l'administration de ne pas avoir sécurisé des fonds provinciaux pour garantir des logements sociaux dans l'Îlot Voyageur. L'emploi régulier du « logement abordable » comme principal mot d'ordre reflète son instrumentalisation fréquente comme proxy pour accroître le rôle du secteur privé dans la lutte contre la crise du logement (Madden et Marcuse 2016; Friedman et Rosen 2018). Selon le parti, la crise du

logement relève donc d'un enjeu d'incompétence, de bureaucratie et du manque de volonté d'agir de la mairie. Il reprend des propos de l'Institut économique de Montréal (IEDM), un think tank de droite basé sur l'économie de marché, qui déplore que le développement de « 23 760 logements [...] a été entravé par l'administration [et que] la mise en place du règlement 20-20-20 [a] entrain[é] une augmentation du coût de construction allant jusqu'à 10 500 \$ par porte » (@ensemblemontreal 10 juillet 2024). Malgré leur support aligné pour accélérer le développement privé, il faut noter qu'Ensemble Montréal ne partage pas tous les points de vue de l'IEDM. Ce dernier décourage par exemple le développement du logement social en reprochant l'inefficacité de la gestion des fonds publics (Dolan 2024).

Ce type d'argument est d'ailleurs couramment employé au sein du discours de marché pour dénoncer « l'ingérence » de l'État et y justifier le retrait de son intervention, sans tenir compte des interventions existantes (avantages fiscaux, protection légale du droit de propriété, subventions (in)directes...) qui bénéficient depuis longtemps ce marché tout en reproduisant des inégalités (Kemeny 2005; Hulchanski 2006; Madden et Marcuse 2016; Loptson 2017; August 2022). Au contraire, l'intervention étatique est quasi-omniprésente au sein des revendications étudiées, que ce soit pour bonifier financièrement et adapter aux réalités des OBNL les programmes gouvernementaux (pour le logement sociocommunautaire), réserver la totalité des terrains publics pour du développement social, réformer la loi et les mécanismes de contrôle (TAL, registre, Airbnb, loi 31), ou pour répondre aux besoins financiers des projets de construction et d'acquisition menés par la Ville. À plusieurs reprises, la mairesse déclare être « en action pour loger les Montréalaises et Montréalais » (@val_plante 15 février 2024). En indiquant vouloir loger la population, elle remet en question l'idée que le marché puisse (ou veuille) assumer naturellement ce rôle. La posture du FRAPRU et de @tenantrightsqc est quant à elle manifeste: une prise en charge étatique dans la protection des locataires et le développement de logements sociaux est le *sine qua non* à une sortie de crise pérenne.

Dans le discours de marché, les enjeux de logement sont souvent appréhendés sous l'angle pragmatique/rationnel et technocratique de la gestion et de la productivité. Les revendications militantes pour le droit au logement (développement massif de logements sociaux, contrôle strict de la spéculation, transformations systémiques) tendent à être écartées et discréditées par le caractère utopique qui leur est attribué (Madden et Marcuse 2016). Contrairement à la simplicité d'un développement immobilier dérèglementé (Heslop et Ormerod 2020), ces dernières semblent irréalistes et difficilement viables— du moins sur le court-terme et au sein des structures existantes. En particulier dans le discours municipal et professionnel, on tente alors constamment

de démontrer la viabilité des propositions mises de l'avant (cibles atteignables, mesures complémentaires pour assurer des conditions propices à leur réussite). Ainsi, la mairesse précise régulièrement que les projets de logement hors marché sont réalisables « quand on travaille ensemble et que les investissements sont au rendez- vous » (@val_plante 15 février 2024). L'impression de bonne gestion qui se dégage ne s'appuie donc pas sur la prise en compte rationnelle des « lois du marché », mais plutôt sur l'efficacité d'une gouvernance collaborative, où la légitimité est construite par la concertation avec les parties prenantes. L'instrumentalisation du sentiment d'urgence constitue une autre stratégie soulevée dans la littérature, pour supporter la dérèglementation du marché et ainsi accélérer le développement. Foye (2022) remarque que les mesures jugées peu viables (impopulaires) sur le court-terme ont tendance à être exclues du discours public, même par la gauche politique. Dans le contexte montréalais, la planification de politiques et de cibles suit une temporalité plus longue (notamment l'objectif de 20% de logements hors marché d'ici 2050). On déploie donc autant des interventions immédiates (inspections renforcées), que transitionnelles (hébergements temporaires, maisons de chambre, registre citoyen des loyers) ou pérennes (logements retirés du marché, fiducies d'utilité sociale), ce qui évite l'élaboration de solutions restreintes par une logique court-termiste.

5.1.2 Mouvement et discours YIMBY

Un grand pan de la littérature se penche sur la montée en popularité de mouvements YIMBY (Oui dans ma cour) dans les centres urbains, pour lesquels la densification urbaine représente une solution évidente aux enjeux d'abordabilité résidentielle (Lake 2022; Ring 2022; Teresa 2022; Tretter et Heyman 2022; Tretter, Mueller et Heyman 2022; Wyly 2022; Williamson 2023). Un raisonnement paradoxal soutient le mouvement, qui s'appuie à la fois sur la nature idéologique de la planification urbaine (en confrontant la ville à la banlieue), mais aussi sur la « neutralité » des logiques de marché (théorie de l'offre et de la demande, ruissellement) sans égard pour les biais, omissions et lacunes fondamentales du développement capitaliste. Le mouvement se distingue surtout par son cadrage flexible et apolitique, en invoquant les logiques marchandes de la droite économique et en intégrant des enjeux urbains « progressistes » de la gauche (libérale), notamment sur le plan environnemental (transports en commun, contrer l'étalement et l'autocentrisme) (Tretter, Mueller et Heyman 2022). Fervemment opposés aux NIMBY, les discours YIMBY sont également caractérisés par une vision dichotomique et polarisée des enjeux urbains, que ce soit en les cadrant comme un conflit de justice entre générations, ou en attribuant une étiquette « anti-logement » à toute forme d'opposition (Ring 2022; Williamson 2023).

Des études se sont penchées sur le déploiement du mouvement YIMBY dans l'espace numérique (réseaux sociaux, journaux en ligne) (Ring 2022; Williamson 2023). Pourtant, il n'apparaît pas explicitement dans les publications Instagram analysées, alors qu'aucun profil ne s'y identifie. L'étiquette « NIMBY » n'est quant à elle utilisée qu'une fois, et pour des raisons divergeant radicalement du discours de densification YIMBY :

Des groupes NIMBY (not in my backyard; pas dans ma cour) multiplient leurs actions à une vitesse fulgurante dans une opération de nettoyage social et d'invisibilisation des populations vulnérables. Mettant souvent de l'avant la nécessité de favoriser un sentiment de sécurité, prônant une approche valorisant la 'mixité sociale' ces groupes s'organisent de manières diverses, propres à chaque quartier. (@flip_montreal 2 août 2024)

Alors que les propriétaires (occupants) s'opposant à tout nouvel aménagement dans leur quartier incarnent traditionnellement l'archétype NIMBY, le FLIP utilise le terme pour plutôt désigner une multitude d'acteurs qui font pression pour exclure des personnes vulnérables à travers la ville. Au sein de cette coalition NIMBY, on retrouve autant des commerçants (Société de développement commercial du Village), que des parents (autant propriétaires que locataires), des acteurs politiques (Pierre Poilievre, Ville de Montréal) et même des acteurs moins « conventionnels », notamment le CRARR (*Centre For Research-Action on Race Relations*) — un organisme de défense des droits civiques— et un regroupement citoyen dans le quartier historiquement populaire et engagé de Milton-Parc. Alors que les critiques reprochent au mouvement YIMBY d'accentuer des inégalités urbaines derrière une façade progressiste, tel qu'en ignorant l'embourgeoisement des quartiers revitalisés, c'est le capital social des NIMBY qui est ici accusé d'être instrumentalisé pour minimiser la détresse des groupes les plus vulnérables en ville :

Le CRARR soutient que la communauté chinoise de Montréal devrait sortir du mythe de la minorité modèle, calme et soumise, et se soulever contre les personnes en situation d'itinérance qui leur 'fait violence' quotidiennement. C'est une attaque directe au travail mené par [entre autres] la Jeunesse du Quartier chinois et la Table ronde du Quartier chinois, qui prônent une vision du quartier inclusive et résiliente. (@flip_montreal 2 août 2024)

Cette critique fait ressortir une tendance NIMBY à parler au nom d'une communauté ou d'une cause tout en ignorant les divergences internes (Williamson 2023). On y dénonce la récupération d'enjeux sociaux (externes au logement) comme prétextes pour reproduire différentes formes d'oppression, généralement sur les groupes les plus matériellement vulnérables et socialement

marginalisés de la population. Cette complexification, fragmentation et mise en tension des luttes morales reflète le phénomène YIMBY observé à Houston, où la logique de croissance par le développement privé a été internalisée, facilitée et reproduite par et au sein même des communautés racisées historiquement victimes de ce même modèle de développement capitaliste (Lowe et Richards 2022). Une publication conjointe d'un regroupement militant pour le Quartier chinois, avec le SLAM et le FLIP, explicite cette dynamique:

Many advocates for Chinatown's well-being have their priorities with only stakeholders who hold property in Chinatown [...]. This becomes problematic as power dynamics and privileges are being asserted. These are the voices who are complaining and villainizing the unhoused, simultaneously supporting those who contribute to the homelessness crisis. (@mychinatownmtl 22 juillet 2024)

On peut établir un parallèle entre la rhétorique d'(in)justice au sein du discours YIMBY traditionnel et celle du FLIP: la première dénonce généralement la priorisation des intérêts de propriétaires existants sur les besoins de milléniaux (déjà logés) exclus du marché de la propriété, tandis que la seconde dénonce le « discours qui fait prévaloir les droits des personnes privilégiées sans considér[er] [le droit] des personnes en situation d'itinérance [d']occuper visiblement l'espace public et [d'accéder] à des ressources de proximité » (@flip_montreal 2 août 2024). Bien que chaque discours dénonce le privilège de certains groupes aux dépens d'un autre, le discours YIMBY se construit sur une fausse conscience néolibérale liée étroitement aux intérêts d'une classe moyenne (Wyly 2022), contrairement au discours anti néolibéral du FLIP qui adopte une compréhension plus élargie des rapports de pouvoir, et inclusive des classes les plus démunies. De plus, selon les critiques du mouvement (Tretter, Mueller et Heyman 2022), les personnes adhérant au discours YIMBY appartiennent souvent au même groupe « patriarcal, blanc, hétéro » (@flip_montreal 2 août 2024) accusé d'embourgeoiser les quartiers. Les projets urbains qui s'appuient sur un *droit au développement* sont recadrés comme des offensives qui visent en réalité à asseoir une vision ultimement non-inclusive du quartier. Ces offensives se déploient également sous forme d'*opposition* contre d'autres utilisations jugées indésirables de l'espace urbain (par exemple des centres d'hébergement).

Différents facteurs pourraient expliquer « l'absence » de discours YIMBY à Montréal sur Instagram. D'abord, l'échantillonnage raisonné visant à diversifier le positionnement idéologique des publications — la grande majorité penchant vers le discours plus « critique » et marginal selon la littérature — n'a pas porté fruit. Parmi les acteurs ciblés, les regroupements représentant les

intérêts économiques et immobiliers à Montréal et au Québec (Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, Institut économique de Montréal, Association des propriétaires du Québec, promoteurs immobiliers, Ivanhoé Cambridge, Institut de développement urbain du Québec), ainsi que dans le domaine de la planification urbaine (Vivre en Ville, Ordre des urbanistes du Québec, différentes firmes d'urbanisme, institutions universitaires en aménagement) n'avaient soit aucun compte sur Instagram, ou n'abordaient tout simplement pas la crise du logement à Montréal (les publications étant davantage liées à des affaires internes ou à des événements corporatifs). Sur le plan politique, comparativement à Twitter/X (Ring 2022), Instagram constitue ici moins un espace de débat qu'un espace de cyberactivisme dominé par la gauche politique, ce qui rejoint des constats similaires dans les écrits (Dumitrica et Hockin-Boyers 2023; Olof Larsson 2023). Les partisans à la logique de marché éprouvent peut-être moins le besoin de justifier ou de promouvoir leur point de vue sur Instagram. Ces derniers occupent potentiellement déjà une position de pouvoir, en raison de leur vision du logement et des solutions à apporter en temps de crise qui seraient largement normalisées. La prédominance de publications défiant les discours normatifs atteste plutôt du fardeau de la preuve qui continue à être posé sur le camp critique des logiques marchandes. Elle est aussi révélatrice du décalage qui perdure entre l'(in)action gouvernementale et les revendications sociales soutenues.

Cependant, à partir d'une recherche générale (non-localisée à Montréal) sur la crise du logement sur Instagram, on retrouve une plus grande hétérogénéité idéologique dans les publications anglophones. Les résultats de la recherche qui adhèrent à une logique de marché (axée sur la densification, l'accélération du développement, l'accession à la propriété et l'immigration) proviennent en grande majorité du Canada anglais (généralement en Ontario, à Toronto, ou sur la politique fédérale), les États-Unis et l'Australie. Il est donc pertinent de se pencher sur le contexte pour tenter d'expliquer ces divergences dans le débat public. On peut ainsi entrevoir une dépendance au sentier dérivant de la culture montréalaise de la location, des mouvements sociaux pour le logement au Québec, et de la typologie résidentielle distincte de Montréal.

Les résultats suggèrent qu'une focalisation autour de l'encadrement de la location (protection des locataires, impunité des propriétaires) aurait relégué la question de l'offre en arrière-plan. La *protection* des locataires est adressée à l'unanimité autant dans la société civile que dans les cercles professionnels et politiques, contrairement au développement/construction de logements qui semble demeurer un sujet « réservé » aux technocrates. En effet, les discours militants et citoyens sont quasiment tous dirigés sur le parc locatif *existant* (Airbnb, spéculation, hausses de loyer, relations propriétaire-locataire), tandis que les débats portant sur une offre *manquante*,

future ou potentielle de logements (inaugurations, objectifs, revendications) proviennent pour la plupart des discours municipaux et professionnels. Cela diverge du phénomène YIMBY, où la question de l'offre semble avoir percé l'opinion publique en mobilisant une rhétorique d'injustice contre le *privilège* de propriétaires occupant leur maison, à la différence de la rhétorique d'injustice soulevée dans cette étude contre l'*exploitation* exercée par les propriétaires sur les locataires (Ring 2022; Tretter et Heyman 2022). Deux éléments d'injustice nourrissent le mouvement YIMBY : l'*injustice aspirationnelle* ressentie envers les générations précédentes ayant accédé à la propriété, qui est maintenue par l'*injustice institutionnelle* des règlements de zonage (résidentiel unifamilial) qui semblent privilégier les intérêts de propriétaires existants au détriment d'une densification qui, selon les théories du marché, démocratiserait l'accès au logement.

L'injustice aspirationnelle s'appuie sur une valorisation culturelle et une prétention au logement individuellement possédé dont l'impossibilité d'atteinte est traduite en frustration dans le contexte de crise (Tretter et Heyman 2022). Ce sentiment de frustration et d'injustice est moins prononcé à Montréal, où la culture normalisée de la location décrite par Choko et Harris (1990) semble se maintenir dans les discours analysés. Cette culture locative encourage la priorisation de mesures ayant un impact direct (de protection) sur les locataires, au contraire des répercussions abstraites et théoriques d'une logique de ruissellement. Lowe et Richards (2022) postulent qu'un *ethos* pro-développement basé sur une logique d'enrichissement individuel par la propriété privée serait à l'origine de la popularité du discours YIMBY à Houston. Montréal reflète un cas contraire, où un « 'renters rights' ethos [...] kept Montreal affordable for generations » (@cultmtl 25 janvier 2024). Les multiples références aux luttes historiques pour le logement au Québec et à Montréal témoignent également de cet *ethos* qui transparait dans le cadrage de la crise du logement. Cet héritage particulièrement favorable à l'intervention de l'État diffère ainsi du sentiment opposé de méfiance envers le gouvernement et de la valorisation de l'autonomie individuelle, qui sont davantage présents dans des contextes anglo-saxons.

Sur le plan de l'injustice institutionnelle, cette méfiance face à l'intervention publique est généralement nourrie par l'hostilité et la rancune dirigées contre le zonage d'exclusion. On accuse le rôle du zonage d'exclusion dans l'étalement urbain et dans son historique comme instrument de ségrégation sociospatiale en particulier aux États-Unis (Ring 2022). Le zonage n'est pas autant politisé et polarisant à Montréal, bien que certains éléments demeurent contestés dans le débat public (RMM, règlements patrimoniaux). Il est possible que cette divergence provienne en partie d'un paysage résidentiel moins contrasté par des extrêmes de densité à Montréal, en raison d'un cadre bâti plutôt hétérogène caractérisé par une proportion importante de logements dits

« missing middle » (Polèse 2020; Atkey et al. 2022; Litman 2024). Ce terme est utilisé pour décrire une typologie résidentielle compacte et de moyenne densité (multiplex, maisons en rangée, immeubles à appartements de moins de cinq étages). Il est également associé au concept de « naturally occurring affordable housing » (NOAH), qui prétend établir une connexion « naturelle » entre cette typologie de bâtiment et l'abordabilité des loyers qui y seraient chargés (moindres coûts de construction provenant du design d'unités plus petites et d'une répartition foncière plus efficace). Il constitue une caractéristique qui distingue Montréal d'autres grandes villes canadiennes, tel que Toronto :

The middle is certainly missing in Toronto, its market skewed toward the two extremes: single, detached houses and high-rise apartment towers. These two housing components accounted for some 70 percent of housing in Toronto, compared with just 24 percent in Montreal (according to 2016 census figures). Correspondingly, low-rise apartment buildings (under five stories) accounted for some 54 percent of Montreal's housing stock, compared with 15 percent in Toronto—42 percent and 10 percent, respectively, at the metro-area level. (Polèse 2020)

Litman (2024) compare quant à lui le zonage montréalais à celui de Vancouver, où 80% des terrains résidentiels ont un zonage de faible densité, tandis que les constructions multifamiliales sont permises sur 56% des terrains résidentiels à Montréal. Ainsi, le zonage montréalais (ou du moins son héritage dans le paysage résidentiel) est régulièrement présenté comme un modèle à suivre en Amérique du Nord (Durning 2017; Oh The Urbanity! 2020; Polèse 2020; Atkey et al. 2022; Litman 2024). En raison de ce contexte, les discussions autour de la crise du logement à Montréal seraient donc possiblement moins portées à interroger cette composante (zonage) du débat, pourtant fondamentale dans le discours de marché YIMBY. Similairement, la densité (ou la densification) est également très peu amenée dans les discours autour de la crise du logement à Montréal— elle n'est ni brandie comme une panacée, ni complètement démonisée et systématiquement contestée comme un symbole de développement capitaliste, contrairement à certains discours de gauche plus « défensifs » et anti-développement soulevés dans la littérature (Been, Ellen et O'Regan 2019; Ring 2022). À l'exception d'une publication portant sur le projet de la Place Dupuis en 1971 et de la polémique provoquée par un nouvel immeuble converti illégalement en Airbnb dans le quartier Hochelaga, on ne retrouve pas d'attaque ciblée contre les projets résidentiels privés à Montréal. Ainsi, même si la logique de marché (théorie du ruissellement) est largement nuancée ou contestée par différents acteurs dans cette étude, leur scepticisme ne se traduit pas en opposition absolue contre tout nouveau projet de développement

privé, mais plutôt en efforts à réorienter l'attention dans le débat public vers des formes alternatives de logement.

5.1.3 Hiérarchies socioculturelles et politiques

Selon Hochstenbach (2024), le discours des médias et du politique tend à refléter des dynamiques de classe, en portant une attention particulière sur les enjeux des jeunes adultes de la classe moyenne qui sont souvent articulés autour de l'accession à la propriété. Ainsi, les mesures mises de l'avant tendent à reproduire l'idéal normatif de la propriété privée, au lieu de se pencher sur les besoins plus urgents des classes défavorisées pour lesquelles l'achat d'une maison demeurera toujours hors d'atteinte (Madden et Marcuse 2016). Dans les publications analysées, on distingue très peu un tel recentrement disproportionné autour des problèmes ou des aspirations résidentielles de la classe moyenne plus privilégiée (que les classes défavorisées).

La question est soulevée quelquefois par le parti d'opposition (mais ne fait jamais l'objet focal de discussion) et dans certains témoignages de @maison.en.deuil. Le sentiment de déception ou de tristesse dans ces témoignages n'est toutefois pas exprimé par rapport aux prix des maisons, mais plutôt autour d'anxiétés plus profondes provenant de rapports toxiques avec les propriétaires, ou de la discrimination rencontrée par des parents en recherche d'appartement. Malgré leur diplôme universitaire et leurs emplois stables, un couple ne se voyant pas devenir propriétaire en raison du contexte économique explique que « si la famille se faisait évincer [...], elle ne serait pas en mesure de devenir propriétaire ni locataire dans son quartier [et] serait forcée de déraciner ses enfants, de les faire changer d'école et de 'village' » (@maison.en.deuil 7 août 2023). Ce témoignage démontre la violence des *menaces* d'éviction dans l'aliénation résidentielle des locataires. La recherche prouve que l'expérience d'éviction est inhéremment traumatisante et, comme appréhendé par cette famille, force les personnes évincées à reconstruire leur réseau social et leurs repères environnants (Madden et Marcuse 2016). L'ancrage dans le quartier— et non pas l'accession à la propriété— constitue donc la principale préoccupation de cette famille. Cette priorisation du quartier/communauté plus que la possession d'une maison s'aligne avec les études démontrant la centralité de l'attachement au quartier chez les ménages montréalais de classe moyenne (Jean 2016). Ceci nuance le phénomène socioculturel et « hégémonique » décrit par Kemeny (1981), qui indique une aspiration normative pour l'accession à la propriété dans les pays industrialisés.

Un grand pan de la littérature aborde la « crise d'accession » en se penchant sur le phénomène de la « génération de locataires » (*generation rent*), qui décrit l'expérience de jeunes adultes « pris » dans le marché locatif (McKee et al. 2016; Fuster, Arundel et Susino 2019). Le cadrage de la crise en conflit générationnel est cependant décrié dans la littérature, puisqu'il dissimule les inégalités de classe au cœur de la problématique (McKee 2012; Christophers 2018; Howard, Hochstenbach et Ronald 2024). La question de la justice (inter)générationnelle demeure donc absente des discours analysés, possiblement en raison de la faible attention portée sur l'accession à la propriété, et de la normalisation historique du mode de vie locatif à Montréal (plusieurs générations de différentes classes sociales étant locataires). La transmission intergénérationnelle (de la richesse, incluant immobilière) n'apparaît également pas dans les publications. Il se peut que cette absence provienne en partie de l'association qui tend à être établie entre le mode d'occupation et la typologie du bâtiment. Les maisons unifamiliales incarnent l'image classique de la propriété résidentielle, tandis que les immeubles multirésidentiels (notamment les plex caractéristiques des quartiers montréalais) sont plus fréquemment liés à la location. Ainsi, la transmission d'un héritage immobilier transparaît davantage pour cette première typologie (d'un propriétaire occupant à un autre), alors que celle du multiplex est occultée par sa grande variété d'occupations (propriétaire occupant, locataire, occupation hybride).

Au lieu de comparer le privilège des personnes qui héritent d'une propriété à celles qui en sont exclues, la rhétorique d'injustice et de classe qui se dégage de l'analyse antagonise plutôt des menaces extérieures (grands propriétaires corporatifs, Airbnb, bourgeois) confrontant la population locale. L'enjeu ne se réduit donc pas à une revendication individuelle (d'accession à la propriété), mais s'inscrit dans une lutte collective pour le droit à la ville (Madden et Marcuse 2016). Hormis dans le discours militant (propos anti-gentrification, appel aux locataires de la classe ouvrière), cette attention dirigée contre les acteurs externes peut toutefois invisibiliser la reproduction des disparités socioéconomiques au sein même de la population locataire. Par exemple, les locataires aisés actualisent certaines hausses abusives (et illégales) de loyer en déménageant dans des unités autrefois « abordables », à moins de négocier leur loyer conformément aux hausses permises. Néanmoins, une telle généralisation de la place et de l'identité des locataires permet de visibiliser les inégalités inhérentes aux relations locataire-propriétaire, renforçant ainsi la lutte de la « classe locataire » (Watt 2008; Tranjan 2023).

La dominance d'une « crise locative » au sein des discours correspond donc avec la « culture locative » que Choko et Harris (1990) distinguent à Montréal. Les nombreuses préoccupations liées aux quartiers (embourgeoisement) et à la culture urbaine (scène culturelle, artistes) font

également écho à l'importance plus grande accordée à la qualité de l'espace public au sein de cette culture, plutôt qu'à celle de l'espace domestique. Si Kohl (2020) observe que les politiques pro-propriétaires sont généralement défendues et priorisées autant par la droite (conservatrice, libérale économique) que la gauche-centriste dans les pays avec une majorité de propriétaires (anglo-saxons, nord et du sud-européens), cette logique peut être appliquée inversement à Montréal. En effet, les deux partis municipaux sont vocaux sur les enjeux touchant les locataires (majoritaires à Montréal), malgré les politiques généralement de centre-droit du parti d'opposition (dérèglementation du zonage, appui aux développeurs privés). Un registre des baux est par exemple demandé par les deux partis, bien que les moyens privilégiés divergent. Ensemble Montréal blâme cependant aussi l'augmentation des loyers sur la hausse des taxes municipales : « familles, étudiants, commerçants, coopératives d'habitation. Des milliers de Montréalais.es sont touchés par la récente hausse record des taxes, qui avoisine les 5% » (@ensemblemontreal 20 février 2024). L'argument est cadré dans « l'intérêt » de différents groupes valorisés de la population qui serait attaqué par les décisions de la Ville. L'attention est donc détournée pour occulter l'agentivité et la responsabilité des propriétaires.

Tandis que l'administration municipale rappelle au moins les responsabilités des propriétaires dans le cadre d'un programme d'inspection renforcé, le rôle des propriétaires n'est jamais soulevé par le parti d'opposition qui indique pourtant vouloir « freiner les hausses abusives des loyers dans la métropole » (@ensemblemontreal 15 février 2024). Cette omission contribue à la dépolitisation de leur rôle, en particulier celui des petits propriétaires qui sont régulièrement dépeints comme des individus bienveillants et vulnérables, et donc dans ce cas-ci « contraints » d'augmenter les loyers contre leur bonne volonté (Bierre, Howden-Chapman et Signal 2010; Hulse, Reynolds et Martin 2020; Tranjan 2024; Vidal, Gil et Martínez 2024).

Le support pour *protéger* les locataires (malgré une réticence à clarifier contre *qui*) transcende les frontières politiques dans cette étude. Ce consensus généralisé à Montréal diffère de l'opposition et du scepticisme qu'on observe ailleurs à l'égard du contrôle des loyers (Gray 2018; Slater 2021; Vidal, Gil et Martínez 2024). Les critiques font généralement état de ses effets « contre-productifs », qui décourageraient l'entretien, les réparations et la construction de nouveaux logements. Slater (2021) déplore ces généralisations qui occultent la diversité des formes et des contextes dans lesquels cette mesure est aujourd'hui mise en œuvre. Sur le plan moral, Vidal, Gil et Martínez (2024) notent que les critiques du contrôle des loyers ont tendance à faire appel à l'empathie pour les petits propriétaires et y dénoncent la violation du droit de propriété. Au-delà du support omniprésent au sein des revendications dans cette étude, le contrôle des loyers (en

tant que mesure politique) ne semble pas susciter de telle controverse dans le débat public, puisqu'aucun contre-argumentaire visant à *défendre* la légitimité et la pertinence du concept n'a été soulevé. Par ailleurs, le mouvement de masse pour protéger la cession de bail a accentué le soutien pour le contrôle des loyers. Il illustre aussi l'échec du gouvernement à légitimer ses décisions dans l'opinion publique. Loin d'être contesté (pour un retrait ou un assouplissement), le contrôle des loyers semble désormais être tellement tenu pour acquis que les efforts se concentrent plutôt sur la nécessité d'en étendre la portée, voire de déconstruire les préconceptions entourant sa forme actuelle. Ainsi, le contrôle des loyers ne fait pas l'objet de débats polarisés entre un camp en support et un autre camp opposé (considérant ici l'impopularité des justificatifs du gouvernement), mais c'est plutôt sa *configuration* existante que certains acteurs (FRAPRU, groupes militants, @tenantrightsqc) tentent de *repolitiser* en éclairant non seulement ses limites (nature volontaire et non obligatoire), mais aussi en remettant en cause les logiques normalisées qui le sous-tendent (hausses minimales garanties pour protéger les propriétaires contre l'augmentation des coûts et respecter leur droit de percevoir un revenu).

La concentration du cadrage de la crise autour des locataires se fait également ressentir dans la façon dont d'autres types de logements sont traités. Dans le cadre d'une manifestation contre la loi 31, le FLIP affiche le panneau publicitaire vandalisé d'une agence immobilière, où sont barrées les lignes « Résidentiel-commercial-location », accompagné d'une affiche de la campagne « La clé, c'est le logement social » du FRAPRU ainsi qu'une inscription revendiquant « Du logement social! » (@flip_montreal 4 février 2024). Cette image incarne le dédain dirigé contre les courtiers immobiliers qui continuent à promouvoir des pratiques qui traitent le logement comme un simple produit financier. On y oppose donc cette industrie, complètement déconnectée de la réalité des locataires, avec les logements sociaux nécessaires pour renverser la vision marchande du logement. De son côté, le FRAPRU redoute l'inclusion de l'accession à la propriété parmi les définitions du logement hors marché de la Ville, étant donné qu'elle exclurait les ménages défavorisés. Le logement possédé est donc loin d'être idéalisé comme le rapporte la littérature (McKee et al. 2016; Fikse et Aalbers 2021; Hochstenbach 2024). Son intégration dans les politiques est au contraire mal perçue, puisqu'elle détournerait les fonds publics des personnes démunies qui en auraient le plus de besoin.

5.1.4 Stigmatisation et résidualisation du logement social

Les logements sociaux ne sont également pas cadrés de manière stigmatisante, contrairement aux représentations obsolètes et dysfonctionnelles qui sont dépeintes aux États-Unis (Goetz 2013), ou à la pathologisation des personnes qui y résident à Toronto (De Sousa 2022). On ne retrouve que quelques rares discours qui caractérisent plus ou moins négativement le logement social. Ensemble Montréal accuse par exemple les autorités municipales d'en négliger l'entretien, même si cette critique suppose plus un besoin de mieux entretenir le parc de logements sociaux, qu'une remise en question de sa pertinence dans le contexte de crise. Cette remarque fait également écho aux constats de Dela Cruz (2024) qui soulève une résidualisation et une précarisation des logements sociaux de l'OMHM, bien que cette situation relève principalement du désengagement de la province et non pas de la municipalité. Pour aborder l'enjeu d'aliénation résidentielle, le collectif @aaha.ca (2 mars 2024) souligne quant à lui que les logements sociaux sont « isolated and unsupported, leading to disconnection and disfunction », en raison de leur emplacement inadapté aux besoins (accès aux transports en commun, emplois, services sociaux, loisirs et culture). Malgré ce portrait peu flatteur du logement social, les enjeux qui y sont soulevés ne ressortent pas de la responsabilité ou du comportement des individus, mais plutôt d'une planification inadéquate relevant des autorités publiques. Le collectif ne s'arrête également pas qu'à poser une critique des problèmes, mais évoque surtout le potentiel de transformer l'expérience mutuelle d'aliénation en support mutuel à travers des pratiques d'entraide, de coopération et de solidarité au sein des logements sociaux. Ce recadrage vers les potentialités transformatives du logement social (en intégrant les principes d'aide mutuelle) diffère de l'attention strictement négative et stigmatisante portée de manière courante sur les logements sociaux et sur la population qui y réside (Goetz 2013; De Sousa 2022). Il rejoint aussi les discours de résistance de résidents et résidentes de logement social aux États-Unis, mettant de l'avant les sentiments de chez-soi et de communauté qui y sont créés pour contrer le « discours du désastre » véhiculé dans le narratif public et utilisé pour justifier des mesures rétrogrades en logement social (Goetz 2013).

Le logement social (et communautaire) est en réalité très clairement valorisé dans les discussions entourant la crise du logement à Montréal. Les nombreuses publications vantant les mérites de différents projets à travers la ville en font carrément un objet d'attraction et de rayonnement social. Dans le discours municipal et professionnel, les nouveaux projets sont non seulement valorisés à travers les fonctions sociales du logement (adaptation aux besoins ciblés de la clientèle

desservie), mais aussi en élevant les qualités physiques et environnementales du bâtiment (efficacité énergétique, écoresponsabilité, qualité du design). Une telle présentation « de marque » des nouveaux projets semble illustrer une approche entrepreneuriale dans le développement de logements sociocommunautaires, qui constituent alors une forme de capital social dans la construction d'une image attractive (voire d'un sentiment de fierté) et distincte de Montréal. Plutôt que d'être rabaissés, les logements sociocommunautaire (du moins les *nouveaux* projets) représentent ainsi des instruments politiques pour démontrer la proactivité et le leadership de la ville, ce qui contraste d'ailleurs avec les critiques dirigées contre la province qui accuse un retard important dans le financement du logement social. Malgré ce support consensuel en faveur du logement social, il continue fortement à être associé aux tranches les plus vulnérables de la population (ménages à faible revenu, avec des troubles de santé, communautés racisées victimes de discrimination, personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir). Cela marque l'ancrage profond du régime dualiste au Canada sur la manière dont le logement social est appréhendé (Kemeny 2005; Hulchanski 2006; Evans 2024). En effet, aucun acteur ne suggère ou n'aborde explicitement l'universalisation du logement social, alors que le regard est quasi exclusivement porté sur les personnes à risque qui n'arrivent pas à se loger dans le marché locatif privé. Sans pour autant indiquer l'élargissement du logement social à d'autres tranches de la population, le FRAPRU revendique toutefois que 20% du parc locatif québécois soit constitué de logements sociaux d'ici 2040. Cette cible confère au logement social un rôle stratégique face à la dominance actuelle du marché privé en devenant une véritable alternative à ce dernier et ainsi s'ouvrir pour une part plus large de la population.

Il est également intéressant de noter que les mesures d'aide à la personne (assistance sociale) n'apparaissent pas au sein du débat, notamment le programme de suppléments au loyer (PSL) qui verse directement des sommes à des propriétaires privés pour couvrir 25% du revenu des locataires éligibles. Dela Cruz (2024) indique que la résidualisation du parc de logements sociaux à Montréal est caractérisée par la proportion croissante d'unités de supplément au loyer, au détriment d'unités détenues publiquement. Cette tendance vise à externaliser (vers les propriétaires privés) les coûts et les risques associés à l'entretien des bâtiments, puisque les budgets d'exploitation des Offices municipaux d'habitation (OMH) sont de plus en plus serrés par manque de subventions gouvernementales :

« Des 11 [14 en fait] projets déposés par les [OMH] dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (#PHAQ) l'an dernier, un seul a été retenu. 'Ce n'est pas un programme fait pour les logements publics. Une raison supplémentaire d'avoir un

programme dédié, c'est de s'assurer que les offices ne vont pas travailler pour rien. On leur lancerait comme message qu'on financera leurs projets.' » (@frapru.logement 19 février 2024)

Les acteurs dans cette étude n'affichent ainsi aucun intérêt pour le PSL, qui consiste essentiellement à déléguer au marché privé la responsabilité (étatique) de loger les populations les plus vulnérables. Bien que le PSL couvre des besoins dans l'immédiat, il ne constitue pas une solution pérenne aux enjeux de logement et peut même accentuer le problème en subventionnant indirectement le marché privé. Le désengagement provincial attise cependant la colère et le mécontentement de plusieurs qui continuent tant bien que mal à faire pression pour des investissements directs et pérennes dans le développement de logements sociaux.

En plongeant directement dans une des questions de ce travail (**Comment les discours à Montréal diffèrent (ou pas) de ceux soulevés dans la littérature internationale?**), j'ai comparé dans ce sous-chapitre les observations de cette étude avec quatre représentations du logement qui « prédominent » dans le débat public selon la littérature internationale. Ces quatre représentations demeurent absentes ou très marginales dans cette étude. Les logiques économiques marchandes sont fortement contestées ou du moins remises en question par tous sauf le parti d'opposition. Contrairement aux adhérents du « libre-marché », l'intervention étatique est fortement revendiquée, en particulier pour contrôler les loyers et pour développer le secteur sociocommunautaire, bien que le bien-fondé de cette dernière mesure doive constamment être réitéré (indiquant le besoin persistant de convaincre les décideurs publics). Cette moindre hostilité face à l'intervention publique se manifeste aussi dans la quasi-absence (le parti d'opposition faisant exception) du discours pro-densification (dérèglementation du zonage) « YIMBY », qui est pourtant de plus en plus présent dans les grandes villes nord-américaines et l'espace numérique. Les débats observés se concentrent plutôt sur les enjeux dans le parc locatif existant ou dans le développement du parc social. Enfin, ce support généralisé pour le logement social et la priorisation des besoins des locataires est diamétralement opposé à certains discours hégémoniques dans d'autres contextes (mise à l'écart du parc social, valorisation du statut de propriétaire, opposition au contrôle des loyers).

5.2 L'élargissement de la lutte pour le logement

La section précédente a adressé les divergences entre les discours soulevés dans cette étude et les discours portés par des élites politiques et économiques qui sont normalisés dans le débat public. Ces discours tendent à simplifier le diagnostic du problème, et à promouvoir des mesures superficielles détournant l'attention des facteurs structurels qui maintiennent des cycles perpétuels de crises (Madden et Marcuse 2016; Heslop et Ormerod 2020; Slater 2021). Face à ces discours à caractère hégémonique, la littérature fait également part de narratifs critiques au regard élargi (temporel, spatial, intersectoriel, intersectionnel) qui offrent des approches plurielles et alternatives pour réfléchir à la question du logement. Je discute donc ici de ces discours critiques afin de soulever des similarités et des divergences avec la littérature.

Selon Madden et Marcuse (2016), l'élargissement de la lutte pour le droit au logement à d'autres luttes sociales s'avère essentiel dans la création d'un réel rapport de force face à l'omniprésence pourtant invisibilisée (et normalisée) de l'hégémonie capitaliste. Cette approche rompt avec celle traditionnellement adoptée en silos, pour répondre à des enjeux de nature systémique et qui exige donc le développement d'une vision et de mesures transversales et structurelles. Le FLIP est particulièrement vocal à ce sujet : la crise du logement doit être abordée holistiquement en tenant compte d'autres facteurs tels que « la marchandisation accélérée du logement, la mondialisation de l'embourgeoisement, la généralisation des crises, [ou] la recrudescence des discours d'extrême-droite » (@flip_montreal 2 août 2024). La logique de croissance, de compétition et d'accumulation capitaliste repose au cœur de ces dynamiques. En matière de logement, elle encourage des pratiques prédatrices d'extraction de la rente. Elle soutient également une utilisation (et une distribution des services et infrastructures) différenciée et inéquitable du territoire urbain en (dé)valorisant des espaces ciblés en ville afin de maintenir des opportunités territorialisées de capitalisation (Brenner et Theodore 2005; Madden et Marcuse 2016). Ainsi, les privilèges et les opportunités associés au logement dans un système capitaliste marchand (enrichissement passif, transmission du patrimoine, droits de propriété, sentiment d'accomplissement social, pouvoir de choisir son emplacement et d'y rester) s'appuient fondamentalement sur l'appauvrissement, l'exclusion, la réduction des *possibilités* et l'exploitation d'autres individus dans la société (revenu actif du locataire transformé en revenu locatif passif, invisibilisation politique, sentiment d'aliénation et de dévalorisation, détournement des politiques et de l'aide gouvernementale en faveur de la classe propriétaire, (im)mobilité forcée, discrimination) (Madden et Marcuse 2016). De cette même manière, les contradictions, les

hiérarchies et les injustices soutenues par la logique de développement capitaliste (qui implique une compétition intensifiée pour l'espace urbain) se répercutent également sur différentes autres dimensions que le logement qui se juxtaposent parfois avec ce dernier, que ce soit dans les services de santé et d'accompagnement social, les opportunités d'emploi, la mobilité (déplacements) des individus dans l'espace urbain ou l'accès à l'éducation. Articuler un narratif contre-hégémonique à la fois holistique (dans le temps, dans l'espace et dans la pluralité d'enjeux sociaux), cohérent et réflexif est un défi que différents acteurs et mouvements à travers le monde continuent à relever (Fields 2015; Gray 2018; Sassi 2021; Vickers 2021; Wyly 2022).

Dans cette section, je me penche sur les discours critiques dans la littérature et dans les résultats de ce travail, qui tentent d'amener un regard multidimensionnel sur la question du logement pour défier l'hégémonie capitaliste et l'interprétation normative et dépolitisée de sa « crise ». Je fais ainsi ressortir des thématiques critiques de la crise qui élargissent sa compréhension au-delà des cadres par lesquels le logement est plus conventionnellement réfléchi et abordé : certaines semblent plus universellement adoptées et intégrées dans le discours populaire, tandis que d'autres demeurent contestées et fragmentées. Enfin, quelques thématiques peu présentes, mais soulevées dans la littérature, mériteraient à être davantage explorées.

5.2.1 Une crise intersectionnelle et transnationale

Agissant en tant qu'instrument de (re)production sociale, le système de logement maintient et s'appuie sur des hiérarchies et structures sociales (hétéropatriarcales, raciales, coloniales...) qui reflètent les pouvoirs et positions asymétriques de différentes classes de la société (Madden et Marcuse 2016; Gray 2018; Sassi 2021; Tretter et Heyman 2022). Ainsi, il est impératif de reconnaître l'intersectionnalité au sein des dynamiques d'oppression et d'aliénation dans les enjeux de logement. Bien qu'elle soit en théorie prescrite par la loi, la discrimination basée sur les caractéristiques personnelles des individus demeure une pratique courante au sein d'un marché hyper compétitif, et illustre de façon manifeste l'intersectionnalité dans la lutte pour le logement. Parmi ces formes de discrimination, la question raciale est l'un des facteurs de différenciation socio spatiale les plus documentés dans la littérature (Madden et Marcuse 2016; Sassi 2021; Vickers 2021; Lowe et Richards 2022; Tretter et Heyman 2022; Tretter, Mueller et Heyman 2022). Cet enjeu est soulevé par le FRAPRU lors du décernement d'un prix à un projet de logement porté par la Société d'habitation des communautés noires dans le quartier Saint-Michel :

[Le projet] est conçu spécifiquement pour répondre aux défis uniques de discrimination dans l'accès au logement rencontrés par les communautés noires. Ce premier projet de logements sans but lucratif se veut résolument inclusif. Il vise non seulement à combattre la discrimination subie par les communautés noires, mais s'étend également à toutes les communautés du quartier qui font face à des problèmes similaires d'accès au logement. [...] Il est directement en lien avec la réalisation du droit au logement, dont une composante est l'accès sans discrimination, et peut servir d'inspiration pour d'autres projets de logements sociaux et communautaires pour les communautés racisées, victimes de l'actuelle crise du logement. (@frapru.logement 18 avril 2024)

Cet exemple n'est pas le seul à mettre en lumière l'intersectionnalité de la lutte pour le logement — on peut même affirmer que la plupart des logements sociocommunautaires menés par les OBNL reflètent une ou plusieurs formes d'injustice intersectionnelle qui restreignent ou empêchent carrément l'accès au logement sur le marché privé. Le regard encore relativement résidualisé (non-universel) du logement social soulevé précédemment illustre dans un même temps une reconnaissance consensuelle des besoins aigus des populations marginalisées. Il n'est donc pas tant surprenant de voir que la majorité des projets de logement célébrés dans le discours municipal dessert justement des groupes sociaux particuliers tels que la population étudiante, les femmes vulnérables ou les personnes atteintes de problèmes de santé physique ou intellectuelle. Les handicaps physiques et mentaux posent en effet un risque élevé de discrimination ainsi que des obstacles systémiques d'accès au logement pour les personnes concernées qui, de prime abord, affrontent déjà généralement d'autres problèmes causés par des opportunités restreintes de mobilité et d'emploi. En référant un article de La Presse, le FRAPRU raconte par exemple l'histoire d'une famille de six personnes vivant sous l'autoroute Métropolitaine. La publication révèle comment les problèmes d'accès au logement ne peuvent pas être compris qu'individuellement, puisqu'ils découlent parfois de barrières systémiques impossibles à contrôler ou à gérer de manière indépendante. Ces problèmes peuvent se répercuter, se transmettre et accroître au sein de toute une famille. Dans le cas présenté, l'instabilité vécue par la famille est étroitement liée à un système d'aide sociale inadapté aux réalités du marché locatif (et du système de logement). On y décrit la précarisation « permanente » de la famille, alors que les deux jeunes femmes sont atteintes d'une déficience intellectuelle (une légère, et l'autre sévère, cette dernière étant également enceinte) :

Pour [la famille], la situation actuelle n'est que la suite d'une vie déjà parsemée d'embûches. Parents, enfants et conjoints sont tous passés par le système de la protection

de la jeunesse durant l'enfance ou l'adolescence. Seule Nikyta a l'équivalent d'une cinquième secondaire. Elle est sortie du centre jeunesse à ses 18 ans pour se retrouver à peine quelques mois plus tard à la rue avec sa famille. (@frapru.logement 29 février 2024)

Cet extrait illumine comment les failles du système de la protection de la jeunesse (par exemple en coupant les liens et les services d'accompagnement après les 18 ans de la personne) peuvent avoir une incidence majeure sur la trajectoire/stabilité résidentielle des personnes vulnérables. Sans une réelle prise en charge institutionnelle en matière de logement (par du logement social), cette famille ne peut véritablement se « débrouiller » sur le marché privé. Elle risque non seulement de se faire discriminer ou exploiter (en raison des déficiences intellectuelles des deux femmes et de la grossesse d'une d'entre elles), mais aussi de ne pas pouvoir se trouver un logement adapté à ses besoins présents et futurs. De plus, l'accès à divers services (privés et publics), logements et emplois nécessite souvent une preuve d'adresse et une enquête de crédit, ce qui paralyse la famille dans une situation de limbo qui les précarise encore plus avec le temps (notamment avec l'arrivée d'un nouvel enfant). Même si la famille reçoit 4000\$ d'aide sociale par mois— ce qui la place techniquement en capacité de payer un loyer— ses demandes sur le marché locatif sont systématiquement refusées par les propriétaires, possiblement par leur absence de crédit et une poursuite antérieure de non-paiement au TAL. Cette situation révèle comment les mécanismes de sélection du marché (historique de crédit, antécédents au TAL) reproduisent et accentuent les injustices résidentielles, tout en démontrant les limites fondamentales du recours au secteur privé pour loger des personnes vulnérables, et ce peu importe le niveau d'aide financière qui leur est accordé. Cela fait également écho à l'enjeu soulevé précédemment sur les allocations du PSL, qui ne suffisent pas pour répondre concrètement aux besoins criants en logement social.

Ces témoignages très personnels mettent en évidence les enjeux résidentiels et intersectionnels que vivent différents groupes sociaux marginalisés et précaires. Leurs récits illustrent à quel point la crise du logement les touche de façon disproportionnée, révélant des enjeux qui dépassent les préoccupations plus universellement associées au logement (par exemple la simple capacité de payer le loyer selon le revenu). Cependant, les complexités de la fragmentation identitaire et des causes morales sont aussi soulevées dans le débat entourant l'oppression exercée par certains groupes traditionnellement « minoritaires » dans l'espace urbain (voir les conflits dans le Quartier chinois discutés dans la section précédente). Bien que l'on reproche souvent à certains courants de pensée plus orthodoxes de minimiser les enjeux intersectionnels dans une perspective presque exclusivement axée sur la lutte des classes (Madden et Marcuse 2016; Desroches 2018),

la place déterminante de la *classe sociale* est démontrée dans ces critiques qui accusent l'instrumentalisation de causes raciales pour justifier la répression contre les personnes en situation de précarité. Ainsi, l'intersectionnalité doit autant être réfléchie comme un facteur décuplant l'exposition à différentes formes d'oppression résidentielle, que comme un concept à scruter avec prudence après avoir interrogé les intérêts capitalistes qui transcendent les autres caractéristiques identitaires (Sassi 2021; Lowe et Richards 2022; Wyly 2022).

La lutte pour le logement requiert non seulement une compréhension intersectionnelle des enjeux résidentiels, mais aussi une reconceptualisation transnationale du logement. En étudiant un mouvement anticapitaliste contestant la marchandisation du logement en Irlande, Sassi (2021) explique que le discours a été reconfiguré pour inclure les personnes migrantes et racisées, auparavant exclues des notions-clés (de citoyenneté) mobilisées dans le discours original. Le FRAPRU soulève cette même préoccupation dans le cadre d'une marche intersectorielle revendiquant la régularisation des personnes sans-papier. Dans une publication soulignant les enjeux résidentiels de la population étudiante à Montréal, l'UTILE fait également référence aux conditions particulières que les personnes migrantes (étudiantes) rencontrent en matière de logement, et qui se juxtaposent d'autant plus aux obstacles singuliers qu'affrontent déjà les personnes qui sont aux études (@logements.utile 12 janvier 2023). Cette réflexion élargie sur les conditions résidentielles profondément précaires (et pourtant invisibilisées dans le discours public) des personnes migrantes s'avère hautement pertinente dans un contexte politique instable, notamment avec l'imposition récente d'une série de restrictions fédérales et provinciales en matière d'immigration (Colpron 2025). Ces changements politiques imposent des restrictions soudaines qui déstabilisent les stratégies des populations impactées dans le temps et dans l'espace (planification des études et de l'emploi, adaptation aux contraintes familiales, décalage dans l'obtention de différents permis et statuts légaux), ce qui les contraint à prendre dans l'urgence des décisions forcées et asymétriques dans le marché locatif (méconnaissance des droits des locataires, barrières linguistiques, pressions et harcèlements, baux ou ententes locatives court-terme, mauvaises conditions de logement, éloignement par rapport au travail ou au lieu d'étude).

Bien qu'une attention particulière ait été accordée au caractère transnational et interracial de la lutte au cours du mouvement étudié par Sassi (2021), l'autrice suggère que l'intérêt et l'apport principal de cette mobilisation était d'abord et avant tout la formation d'une *coalition* inclusive et unie *contre* la marchandisation du logement. Vicker (2021) indique dans ce même sens que l'emploi de principes universalistes, l'adoption d'une perspective transnationale et la formation

d'alliances intersectorielles permet de construire une contre-hégémonique commune face à l'exploitation et l'oppression du capitalisme racial. Dans les publications analysées, ce regard transnational est porté par les regroupements militants qui mettent en évidence l'universalité des luttes pour le logement, ainsi que la relation intrinsèque entre l'oppression résidentielle et d'autres formes d'oppression à travers le monde.

Le discours du SLAM exprime explicitement ce premier point, puisqu'il fait régulièrement appel à la lutte et à la solidarité internationale de la classe locataire, au travers des frontières tracées et imposées par un système qui cherche à diviser et à individualiser les enjeux de nature systémique. Le FLIP aborde lui aussi le caractère universel de la lutte pour le logement en faisant référence à la mondialisation des crises. Ces deux groupes militants abordent d'ailleurs tous deux le rapport entre la cause palestinienne et les dynamiques d'exclusion dans l'espace urbain qui sous-tendent les enjeux de logement et d'itinérance. En prêtant assistance à des locataires menacés d'expulsion après avoir installé une affiche en solidarité avec la Palestine, le SLAM indique par exemple qu'il faut s'organiser pour « lutte[r] contre l'oppression et l'exploitation partout où elles se manifestent » (@slam.matu 11 avril 2024). De son côté, le FLIP apparente le démantèlement de campements propalestiniens par le SPVM (à la demande de la Ville) à celui de campements de personnes en situation d'itinérance, en critiquant une déclaration de la mairesse (justifiant le démantèlement d'un campement propalestinien) qui indique que « l'espace public ne peut pas être un hôpital à ciel ouvert » (@flip_montreal 17 juillet 2024). Dénonçant l'hypocrisie de cette représentation de l'espace « public », le FLIP rappelle que la population palestinienne vit dans une « prison à ciel ouvert » (@flip_montreal 17 juillet 2024) — cette même description étant aussi applicable aux campements itinérants en ville. Pour souligner les intérêts élitistes, classistes et capitalistes que servent ces dynamiques d'oppression, la publication trace un parallèle entre la protection « [d]es investissements du Québec dans le génocide des palestiniens » ainsi que des intérêts « de la droite bourgeoise à la grandeur de la ville » par les autorités publiques qui visent à « maîtriser les crises en traumatisant et en forçant les personnes qui les vivent de plus en plus loin en périphérie » (@flip_montreal 17 juillet 2024). Cette comparaison est d'autant plus évocatrice et marquante, compte tenu des revendications du campement propalestinien pour le définancement de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ) dans des compagnies liées au génocide palestinien (Arcand 2024), ainsi que des intérêts privés et la participation active de la CDPQ en tant qu'acteur financier et institutionnel dans le secteur immobilier (Gaudreau, Fauveaud et Houle 2021; Labrèche 2024). Pour le FLIP, les mesures de répression contre les personnes précaires constituent ainsi un projet hétéropatriarcal, blanc et classiste qui cherche à

éloigner les communautés queer, racisées et défavorisées des centres urbains. Le SLAM partage une vision similaire, en déclarant que les évictions constituent une forme de violence systémique qui punit les populations marginalisées (dont les personnes trans), pauvres et atteintes d'un handicap pour protéger le droit (au capital) des plus riches.

L'approche intersectionnelle autour du logement semble assez présente dans le discours de différentes catégories d'acteurs, notamment en termes de discrimination résidentielle et dans les projets de logement sociocommunautaire. Si l'on reconnaît que l'oppression résidentielle intersecte avec d'autres formes d'oppression, il est tout autant important de développer une vision inclusive et contre-hégémonique en faisant converger les luttes sociales (Madden et Marcuse 2016). Les coalitions intersectorielles traitant d'enjeux résidentiels ont longtemps existé, compte tenu du besoin universel que représente le logement. Cette solidarité et ces alliances presque « naturelles » sont particulièrement visibles lors des nombreuses manifestations collectives contre le projet de loi 31 : on y retrouve autant des groupes œuvrant en logement, que dans des causes syndicales, étudiantes, sans-emploi, ouvrières, féministes, queer, climatiques, dans le domaine de la santé, ou plus largement anticapitalistes (@flip_montreal 20 novembre). Ces manifestations intersectorielles et intersectionnelles réunissent diverses luttes sociales contre un ennemi commun. Dans ce cas-ci, c'est le gouvernement de la CAQ, et plus précisément le projet de loi 31 de la ministre Duranceau, qui est ciblé par cette coalition de regroupements. On y dénonce le pouvoir hégémonique des décideurs politiques provinciaux à continuer à renforcer la balance de pouvoir penchant en faveur des propriétaires, tout en démantelant impunément l'un des derniers leviers de protection pour une large partie de la population déjà vulnérable en tant que locataire. Les différents regroupements réunis autour de la cause reconnaissent l'oppression intrinsèque à cette mesure et savent qu'ils ne seront pas immunisés par ses conséquences (plusieurs étant locataires), ni par les politiques (passées, présentes et futures) franchement néolibérales de la CAQ au-delà du secteur de l'habitation.

La perspective transnationale demeure cependant encore marginale, celle-ci n'étant adoptée que dans le discours militant principalement pour faire valoir la solidarité internationale dans la lutte des classes et contre l'oppression sous toutes ses formes. Toutefois, on ne fait pas référence à la globalisation des flux de capitaux dans le secteur immobilier et financier international (par des investisseurs et corporations internationales) qui contribue à l'augmentation des prix et des loyers dans les marchés locaux, ces opérations étant généralement dissimulées derrière un nuage de schémas complexes et peu transparents à différentes échelles territoriales (Fields 2015; Ley 2021; Martínez et Gil 2024).

5.2.2 La financiarisation du logement

Le capitalisme, la marchandisation et la spéculation sont fréquemment cités comme des facteurs systémiques à l'origine du maintien et de la reproduction de la crise du logement. Le discours critique met en lumière comment la valeur sociale (d'usage) du logement est éclipsée par sa valeur économique d'échange. Cette dynamique est rendue possible par un encadrement permissif des pratiques des propriétaires, et par le manque d'alternatives véritablement abordables et soustraites aux logiques marchandes. Ces critiques, liant la crise du logement au système d'accumulation du capital, sont omniprésentes au sein des mouvements de lutte pour le droit au logement à travers le monde (Fields 2015; Madden et Marcuse 2016; Sassi 2021; Hochstenbach 2024).

Toutefois, une autre manifestation contemporaine de ce système demeure encore marginalement explorée dans les discours : la financiarisation du logement, soit le processus par lequel le logement devient un actif financier et un produit d'investissement, facilité, accéléré et intensifié par la multiplication d'instruments financiers transnationaux. Depuis la crise financière mondiale de 2008, un grand pan des études sur le logement se penche sur les mécanismes politico-économiques qui ont soutenu sa formation, ainsi que son redéploiement aujourd'hui au sein de nouveaux sous-marchés, générant ainsi une multitude de « produits » financiers. La financiarisation est traditionnellement associée à des acteurs financiers tels que des fonds d'investissement, des gestionnaires d'actifs ou des sociétés immobilières qui génèrent des rendements rapides pour leurs actionnaires. Ces acteurs font partie d'un réseau plus large d'investisseurs opérant au sein d'un système nébuleux et transnational de transactions, de prêts, d'acquisitions, de ventes, et de saisies immobilières. Une connaissance théorique approfondie est ainsi nécessaire pour naviguer les complexités de ces mécanismes et leur interaction avec les politiques publiques (Gray 2018).

Pour exposer les rouages et les conséquences de la financiarisation, des études ont précédemment identifié la formation de stratégies contre-hégémoniques (élaboration de vocabulaires précis autour d'un narratif cohérent, production de nouvelles données et savoirs) à travers le monde, notamment à New York pour dénoncer l'accaparement (et le désagrégement subséquent) des logements à loyer stabilisé par des fonds de capital-investissement (Fields 2015), ou bien en Espagne contre les évictions de propriétaires endettés et de locataires, menées par des grandes sociétés financières (Martinez et Gil 2024). Au Canada, le secteur immobilier est aussi hautement financiarisé, alors que la croissance économique du pays repose principalement

sur ces marchés financiers (Loptson 2017). Des efforts ont été déployés dans le monde académique pour identifier, déconstruire et contrecarrer ce phénomène qui se cache derrière l'opacité de son fonctionnement et l'abstraction de son influence sur le logement (Walks 2014; Gaudreau 2017; Loptson 2017; Revington et August 2020; Gaudreau, Fauveaud et Houle 2021; Ley 2021; August 2022; Zhang 2022; St-Hilaire, Brunila et Wachsmuth 2024). La financiarisation est également présente dans le marché locatif montréalais (11.7% des unités locatives dans la Ville de Montréal), quoique moins intensément que dans les villes comparables de Toronto et Vancouver (St-Hilaire, Brunila et Wachsmuth 2024). Selon un rapport, la financiarisation du secteur immobilier à Montréal est de plus en plus marquée par des partenariats croissants entre des promoteurs immobiliers et des sociétés d'investissement ou fonds de pension, tel que le Fonds de solidarité FTQ, qui traitent les projets résidentiels (donc le logement) comme un actif parmi tant d'autres à gérer dans leur portefeuille (Gaudreau, Fauveaud et Houle 2021). Cette dynamique influence le développement résidentiel en priorisant la construction d'unités locatives à prix élevés pour maximiser les rendements. Elle impose aussi de nouvelles conditions dans l'accès au sol, alors que les développeurs les mieux placés à acquérir les terrains en ville le font par l'entremise de tels bailleurs financiarisés.

Malgré sa présence qui commence à être documentée, le phénomène reste peu discuté dans les discours étudiés. Les discours « critiques » entourant la crise sont davantage dirigés vers l'illégalité ou la malhonnêteté des pratiques (évictions, conversion en Airbnb, dégradation intentionnelle, discrimination) mises en œuvre par les propriétaires, et beaucoup moins vers les logiques et pratiques propres aux acteurs financiarisés (maximisation du retour en investissement, prêts à hauts taux d'intérêt, ententes et partenariats). La présence du secteur financier demeure marginale au sein des publications, celui-ci n'étant jamais clairement pointé du doigt. Quelques critiques accusent par exemple la logique de rendement des investisseurs immobiliers, sans nécessairement plonger dans la technicalité de leurs motivations et actions. Seul le FRAPRU s'en rapproche, en dénonçant les stratégies d'éviction frauduleuses et systématiques d'une société d'investissement immobilier connue des comités logement qui « rapportent des situations qui se rattachent au groupe Hazout, à M. Hazout et à d'autres compagnies qui ont toutes des liens entre elles » (@frapru.logement 5 mars 2024). Dans une publication de @tenantrightsqc, l'étude de St-Hilaire, Brunila et Wachsmuth (2024) est citée pour démystifier l'idée selon laquelle le parc locatif montréalais serait principalement composé de petits propriétaires. La publication ne vise toutefois qu'à exposer la mainmise d'une minorité de propriétaires (sans tenir compte de leur statut financiarisé) sur le marché (en indiquant que 0.46% des propriétaires résidentiels montréalais

possédait 31.7% des unités locatives en 2020), sans toucher aux logiques, outils et structures du secteur financier qui influencent le secteur résidentiel. Une confusion semble transparaître dans l'interprétation des constats de l'article cité, entre les propriétaires financiarisés et les « grands » propriétaires de multiples logements, ces derniers n'étant pas nécessairement tous financiarisés. Cependant, les tendances monopolistiques présentées témoignent en effet d'une stratégie de consolidation des propriétés locatives couramment utilisée par des propriétaires financiarisés pour effectuer des économies d'échelle et pour limiter l'offre disponible (August 2022).

D'autres ingrédients pointant vers le phénomène sont aussi soulignés, notamment l'asymétrie entre les développeurs privés et communautaires que déplore le FRAPRU, et qui, selon les observations de Gaudreau, Fauveaud et Houle (2021), serait liée à l'influence croissante de logiques financiarisées dans l'acquisition de terrains de plus en plus chers en ville. Bien qu'il ne vise pas que les propriétaires financiarisés, le *Petit guide d'autodéfense numérique pour les locataires* produit par le FLIP lève le voile sur les structures sophistiquées derrière lesquelles des acteurs financiarisés peuvent se cacher, en aidant entre autres à retracer « les administrateurs et actionnaires [de] compagnie[s] à numéro » sur le Registre des entreprises du Québec (@flip_montreal 23 mars 2024). L'anonymisation de ces structures diffuses et élaborées est en effet une pratique courante chez les acteurs financiarisés pour brouiller les pistes pouvant les incriminer (Fields 2015; St-Hilaire, Brunila et Wachsmuth 2024). Cela contribue d'ailleurs à l'invisibilisation du phénomène, qui se reflète notamment dans les résultats de cette étude.

Alors qu'il a été soulevé ailleurs, comment peut-on expliquer l'absence d'un narratif plus cohérent de résistance face à la financiarisation du logement à Montréal? Contrairement au contexte montréalais, les mouvements contre-hégémoniques identifiés dans la littérature se sont formés en réaction à des formes *agressives* et *ciblées* de financiarisation. En Irlande, les logements laissés vacants par des acteurs financiarisés ont été dénoncés comme une aberration compte tenu de l'augmentation de l'itinérance dans le pays (Lima 2021). À New York, la mobilisation s'est consolidée autour de la nature hautement prédatrice des acquisitions financières visant des unités à loyer stabilisé et des propriétés surendettées (Fields 2015), tandis que la résistance en Espagne a émergé en réaction à une série de mesures étatiques favorables à la financiarisation du logement (sauvetage des banques, dérèglementation pour attirer les investisseurs internationaux), combinée à des vagues massives d'évictions de propriétaires surendettés et à l'acquisition à grande échelle de logements vacants (Martínez et Gil 2024).

À Montréal, St-Hilaire, Brunila et Wachsmuth (2024) remarquent une concentration plus importante de propriétés financiarisées dans des quartiers étudiants. La financiarisation du logement étudiant est un phénomène relativement récent qui demeure peu discuté dans le débat public (Revington et August 2020), ce qui pourrait partiellement expliquer pourquoi elle passe sous les radars. Pour l'instant, les discours qui entourent la population étudiante font plutôt état des conditions (exposition accrue aux hausses abusives en raison des déménagements fréquents, encadrement inadéquat de la colocation, méconnaissance de leurs droits, enjeux particuliers des étudiants internationaux, mauvais état des résidences étudiantes) qui font de la recherche de logement « un véritable casse-tête » (@ensemblemontreal 24 janvier 2024). Les discussions sur l'Îlot Voyageur (un projet au centre-ville incluant du logement étudiant à but non lucratif) et sur le logement étudiant hors marché en général témoignent toutefois d'un mouvement récent engagé à offrir des alternatives au marché locatif privé adaptées à la communauté étudiante. En indiquant que « Montréal est une ville étudiante et compte bien le rester » (@val_plante 30 mai 2024), on peut interroger si et comment les autorités municipales intégreront (ou pas) dans ses futures orientations les observations de St-Hilaire, Brunila et Wachsmuth (2024) sur les quartiers étudiants financiarisés, ainsi que les critiques de Jolivet et Reiser (2022) sur la « gentrification par projet » du Campus MIL. De son côté, la financiarisation du développement immobilier résidentiel décrite par Gaudreau, Fauveaud et Houle (2021) demeure elle aussi un phénomène en émergence. De plus, sa critique nécessite un regard informé qui sort du discours habituel porté sur l'augmentation des loyers existants, pour plutôt s'interroger sur les forces qui font que la majorité des nouveaux logements sont hors de prix et inaccessibles pour la majorité de la population. Enfin, le contexte politique et médiatique a dirigé l'attention contre le projet de loi 31, les Airbnb et les pratiques frauduleuses de grands propriétaires (sans distinguer de liens avec le secteur financier), ce qui a laissé peu d'espace à une critique plus structurée, ciblée et explicite de la financiarisation du logement.

5.2.3 Les revendications de droits

Le droit au logement et à la ville est régulièrement invoqué au sein de discours critiques sur le logement (Begum et al. 2024; Steve Pomeroy Focus Consulting Inc. 2021; Madden et Marcuse 2016; Hochstenbach 2024). Ce concept est généralement utilisé pour s'opposer à la marchandisation du logement qui priorise le droit de propriété (et celui d'y extraire du capital) primant sur le droit fondamental au logement pour les personnes qui ne peuvent pas se garantir un toit sans sacrifices majeurs.

L'utilisation du « droit » comme véhicule de revendication contre-hégémonique demeure assez fragmentée dans les discours observés à Montréal, comparativement à d'autres contextes où il a été davantage intégré au sein de mouvements nationaux ou des mobilisations locales entourant le logement (Hubbard et Lees 2018; Lima 2023; Hochstenbach 2024). Si le droit au logement semble être adopté dans certaines chartes ou dans d'autres documents institutionnels, on lui reproche souvent le peu d'application concrète qui en découle, au-delà de sa reconnaissance symbolique (Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón 2021). L'invocation fragmentée du droit au logement comme justificatif ou revendication morale suggère donc à la fois une réticence face à l'utilisation symbolique, abstraite et parfois performative du terme, ainsi que la faible justiciabilité de ce droit qui rend son invocation peu stratégique et difficile à mettre en pratique pour certains acteurs (De Fazio 2012; Hubbard et Lees 2018).

Au sein du discours citoyen, la protection et le respect des droits des locataires (compris dans le sens légal et institutionnel du terme) prédomine dans l'utilisation du concept. On décrit ainsi le système de contrôle des loyers et des rapports locatifs (au TAL) qui peine à véritablement garantir les droits des locataires dans la pratique, dû à sa nature non obligatoire (sur une base volontaire) qui laisse plusieurs cas d'abus et de pratiques illégales passer entre les mailles du filet. La résistance contre le projet de loi 31 dénonce de son côté le retrait du « droit » à la cession de bail des locataires. Le recadrage de la cession de bail en droit constitue un acte de réappropriation politique de cet outil par les locataires, ce qui diffère des déclarations de « droits » au caractère universel qu'on retrouve plus particulièrement au sein du discours municipal. Dans le cadre du *Projet Propriétaire responsable*, la mairesse décrit l'initiative comme un projet novateur visant à « renforcer la défense des droits des locataires à Montréal », et que « habiter dans un logement sain et salubre, ce n'est pas un luxe, c'est un droit ! » (@val_plante 27 mars 2024). Ces appels à différents droits ne restent cependant pas que symboliques, mais s'inscrivent dans des mesures réelles (renforcer les inspections de propreté, financer un registre citoyen des loyers). Le parti municipal déclare également que « le logement est un droit fondamental » (@projetmontreal 13 mars 2024), ce qui suggère une reconnaissance de ses obligations à agir pour ce droit.

D'autres appels au « droit » (bien que généralement plus sous-entendus que directement mobilisés) se rapprochent davantage du droit à la ville, qui soulève entre autres la nécessité de garantir à la population l'accès à divers services et aménagements urbains. Le discours du droit à la ville est adopté par le FRAPRU qui insiste que le développement de logements sociaux est absolument nécessaire dans des nouveaux projets immobiliers qui accaparent les quelques terrains disponibles en ville, hautement convoités par leur proximité à différents équipements

urbains. Ainsi, on déclare « [qu']il faut que les locataires vulnérables aient aussi le droit d'habiter à côté d'une station de métro » (@frapru.logement 14 mars 2024), en réaction au projet des Halles d'Anjou qui ne prévoit aucun logement social parmi les 692 logements de luxe planifiés. Dans ce dernier exemple, le promoteur a opté pour une compensation financière plutôt que d'inclure des logements sociaux dans le projet. L'enjeu souligné par le FRAPRU ouvre également des questionnements sur le RMM, dont l'historique montre que les promoteurs privilégient presque toujours le versement d'une compensation financière. Ces derniers investissent majoritairement dans des secteurs attractifs bien desservis, ce qui a pour effet de restreindre l'accès à la ville qu'aux populations les plus aisées.

Si l'on tient compte de la nécessité fondamentale de se loger, on pourrait soutenir que l'accès au logement représente une condition préalable pour exercer le droit à la ville (Madden et Marcuse 2016). Toutefois, cette logique est approchée différemment par le FLIP, qui affirme plutôt la nécessité première de reconnaître et de faire valoir le droit d'exister dans l'espace public. Cette déclaration a été formulée en opposition à des actes et à des discours de répression ciblant des personnes en situation de précarité à travers la ville. Elle dénonce leur double exclusion en ville, ces dernières ne pouvant ni exercer leur droit au logement, ni leur droit d'occuper l'espace public ou d'accéder à des ressources de proximité. Les autorités municipales participent elles aussi à cette dynamique en multipliant la présence policière dans certains secteurs et en se pliant à la pression de personnes logées qui font prévaloir leurs « droits fondamentaux [au] quartier » (@flip_montreal 2 août 2024), ainsi que celle des SDC qui désirent éliminer toute entrave à leurs affaires commerciales. Ces appels sont présentés comme des réactions absurdes suivant un raisonnement erroné qui ignore la pénurie de ressources en hébergement (et celle d'autres services) *forçant* les populations ciblées à occuper l'espace public. On y confronte le droit de jouissance (à la sécurité et à la tranquillité) au quartier des uns à l'absence même de choix (de résidence) pour les personnes précaires. Cette perspective s'aligne avec la conceptualisation plus radicale du droit à la ville, qui peut autant représenter un droit au pouvoir collectif, qu'un droit à s'opposer contre des décisions collectives injustes tel que dans ce dernier cas. Ce regard élargi du droit à la ville permet une solidarisation à travers diverses luttes politiques, tout en recentrant l'attention sur des conditions les plus fondamentales de survie (Attoh 2011).

Le SLAM partage également une telle vision contestée et inclusive de l'espace public, soulignant l'universalité du chez-soi (existant autant pour les personnes logées que non-logées) et la relation directe entre la crise du logement et de l'itinérance :

We stand in solidarity with everyone who was forcefully displaced from their homes at the Ville-Marie encampment this week, we affirm the autonomy of all people to choose their place of residence. We condemn the disregard of the government of Québec and the city of Montréal for the people it has now driven to precarious, dangerous living conditions. There is a direct connection between the struggle of tenants against landlords and the struggle of people whose home is on the street. There is a direct relation between private land ownership by landlords and the governmental control of so-called public land, from which specific groups of people are excluded. (@slam.matu 15 juillet 2024)

En employant l'exclusion comme élément commun, les campements dans l'espace public sont repensés comme un chez-soi à part entière : l'exclusion des personnes évincées des campements (chez-soi) reflète la même dynamique d'oppression que dans l'éviction de locataires de leur logement (aussi leur chez-soi). En perdant leur chez-soi, ces individus chassés de leur environnement perdent à la fois leur réseau social (repères et services de proximité, relations interpersonnelles) et leurs biens matériels. En traçant ce parallèle, la question du droit au logement— traditionnellement comprise dans l'accès physique à un logement abordable — est élargie pour inclure les personnes dont le chez-soi se trouve dans l'espace « public ». La reconnaissance de ce « chez-soi » extérieur s'aligne ainsi avec le principe du droit d'exister dans l'espace public. Dans ces deux exemples, les enjeux d'itinérance sont abordés à travers un registre *politique* de solidarité (contre l'exclusion des groupes marginalisés), plutôt que sur des valeurs morales et humanitaires (par exemple sur la violation des droits humains internationaux) qu'on assume (à tort) être universellement acceptées. L'invocation du logement comme droit humain peut en effet avoir un effet contraire de résistance dans la lutte contre l'itinérance, tel qu'observé dans le cadre d'une campagne pour le droit au logement en Irlande:

The general understanding around housing as a human right is less consensual. The campaign takes homelessness as a moral issue to equate it with the need for housing laws. But lots of people still interpret the enforceable right to housing as 'housing for free', a perception that comes from a strong logic of meritocracy and homeownership, founded on deserving/undeserving poor argument that dominates the social debate and continue to divide public opinion [...]. In other words, by focusing more on housing and homelessness as moral human rights issues and less in mobilizing and organizing, the campaign actions have been less effective. (Lima 2023, 53)

Malgré ses bonnes intentions, le droit au logement peut demeurer un concept contesté, même dans un contexte de « crise » généralisée touchant diverses classes sociales. Dans ce même ordre d'idée, les acteurs militants sont moins portés à tenir un discours universaliste fondé sur les droits humains internationaux (qui demeurent des principes institutionnalisés), mais choisissent plutôt de politiser le regard posé sur l'enjeu de l'itinérance (contrairement, par exemple, à une vision méritocratique du problème). Cette politisation passe par un éclaircissement des dynamiques communes entre la crise du logement et de l'itinérance, que ce soit entourant la perte du chez-soi ou la lutte contre le contrôle monopolistique de l'espace urbain qui engendre diverses formes d'exclusion. De plus, ces mêmes acteurs évitent de mobiliser les droits de locataires dans le sens institutionnel du terme (contrairement au discours citoyen) pour plutôt privilégier des notions et stratégies plus contentieuses de mobilisation. Selon De Fazio (2012), une telle attitude peut refléter une structure d'opportunité légale « fermée » — c'est-à-dire un cadre juridique (le TAL dans le contexte québécois) peu réceptif dans sa forme existante à d'importantes revendications et transformations sociales. Cela rejoint l'un des diagnostics transversaux soulevés précédemment qui remettent en question la capacité (et l'intention même) des tribunaux à faire avancer les droits des locataires.

Alors que les invocations de « droits » visent plus conventionnellement à *obtenir ou à défendre*, on observe alternativement aussi une adaptation critique de ce concept pour *attaquer et déconstruire* les différents « droits » protégés par un système prônant la liberté individuelle et la propriété privée. Ainsi, le FLIP indique être « hautement préoccupé-e-s [...] par [les] discours qui [font] prévaloir les droits des personnes privilégiées sans considération pour ceux des personnes en situation d'itinérance qui sont en droit d'occuper visiblement l'espace public » (@flip_montreal 2 août 2024). En opposition au projet de loi 31, le groupe militant dénonce également le « sacrosaint droit des propriétaires à nous exploiter jusqu'à nos dernières cennes avant de nous jeter à la rue » (@flip_montreal 2 décembre 2024), ainsi que « la priorisation du droit de propriété sur notre droit au logement [qui] appellent à une riposte collective des locataires » (@flip_montreal 16 février 2024). L'opposition des droits des locataires à ceux des propriétaires est parfois communiquée indirectement : « the CAQ is deliberately choosing to sell off our rights to maximize profits for investors and landlords » (@tenantrightsqc 10 avril 2024). Dans d'autres occasions, ce sont des violences normalisées par le système qui sont dénoncées, notamment les évictions qui « protect the rights of the rich when their profits are threatened by tenants » (@slam.matu 27 octobre 2023). La grève de loyers initiée par le SLAM représente de son côté un acte de résistance porté contre le « droit » de profit des propriétaires qui, selon le syndicat, est garanti et maintenu

par les hausses du TAL. Cette articulation particulière du droit (à la propriété) comme concept à déconstruire (plutôt qu'à seulement revendiquer) permet de poser une réflexion systémique sur la relation contradictoire entre le droit à la propriété privée et le droit au logement.

Si Madden et Marcuse (2016) affirment que le droit au logement se doit d'être continuellement demandé et protégé contre toute forme d'incursion, certains discours soulevés dans ce travail suggèrent qu'il est tout autant pertinent de remettre en cause le droit de propriété comme menace au droit au logement. Une telle double articulation des « droits » permet d'illuminer les tensions intrinsèques entre ceux-ci. Ainsi, il est possible de compléter et d'approfondir le discours défensif du « droit » à la cession de bail en mettant également en lumière le droit additionnel de discrimination qui est accordé aux propriétaires. Le « droit » à la poursuite judiciaire que les propriétaires intentent (souvent malicieusement) contre les locataires peut aussi être dénoncé en le comparant aux risques (de discrimination) que les locataires encourent en exerçant ce même droit de leur côté. Ce double cadrage du « droit » a également été observé ailleurs, par exemple en Irlande où la protection constitutionnelle du droit à la propriété a été remise en question face à l'absence constitutionnelle du droit au logement, et où l'invocation même des droits (compris sous l'angle de la citoyenneté) a été critiquée par son exclusion des personnes migrantes (Sassi 2021). Comme l'indique Attoth (2011, 673), « when laws infringe upon our dignity or our equality, [...] the language of rights not only allows us to challenge such laws, it allows us to break such laws and make our case. »

En plus d'adresser directement la première question de recherche (**Quels narratifs contre-hégémoniques contribuent à politiser et à nuancer l'enjeu du logement à Montréal?**), cette section permet de discuter de deux autres questions : **Comment les discours à Montréal diffèrent (ou pas) de ceux soulevés dans la littérature internationale? Y-a-t-il des angles morts essentiels à une compréhension plus large du logement qui demeurent absents ou négligés?** Si l'on observe une reconnaissance élargie de l'intersectionnalité et de la transnationalité des luttes résidentielles (assez présentes dans la littérature critique), ce n'est pas le cas de la financiarisation qui demeure peu approfondie dans les débats se repliant généralement autour des rapports directs entre locataires et propriétaires plutôt que par rapport aux marchés financiers. Pourtant, des études récentes ont documenté la financiarisation du logement à Montréal, qui mériterait ainsi à être davantage prise en considération dans les discussions locales. Enfin, le discours du « droit au logement », quasi-omniprésent au sein de luttes résidentielles ailleurs dans le monde, n'apparaît ici que de manière fragmentée (le concept étant principalement mobilisé dans le discours municipal). Les acteurs étudiés semblent plutôt

privilégier diverses autres formes de « droits » (à la ville, à la cession de bail, des locataires, au quartier, de propriété) qui se déclinent plus spécifiquement dans des contextes particuliers.

5.3 Le processus de mobilisation pour former des subjectivités politiques

En étudiant les différents discours portant sur la crise du logement à Montréal, on remarque ainsi que plusieurs diagnostics posés adoptent un regard multidimensionnel et critique autour du logement et de son système. À partir de ce constat, on peut également se demander comment ce regard contre-hégémonique commence à se former, et par quels moyens est-il développé? Ces questions interrogent le processus par lequel on tente de *convaincre* du bien-fondé de ses arguments afin d'induire une prise de conscience et enfin une mobilisation politique.

Ce processus motivationnel vise à mobiliser la population, en dépit des risques associés à l'action collective, ainsi que d'autres obstacles qui pourraient décourager la participation (Benford et Snow 2012). L'appel à la mobilisation implique aussi inévitablement le développement de la capacité d'agir des individus. J'explore dans cette section les stratégies motivationnelles au sein du processus de mobilisation, soulevées à travers les publications. Elles révèlent comment des subjectivités politiques sont formées à partir de pratiques et d'expériences sur le terrain qui contribuent à enrichir et à davantage politiser le regard porté sur le logement.

5.3.1 Développement et démocratisation de la praxis

Au sein des études sur les mouvements sociaux, le processus d'expérimentation est central dans la politisation et la formation de subjectivités politiques (Brown 2007; Madden et Marcuse 2016; Gray 2018; Vickers 2021). En particulier dans les publications militantes, c'est d'abord et avant tout ce processus de mobilisation qui est mis de l'avant, dépassant même l'atteinte des revendications qui dépend généralement des volontés du politique et moins de seules pressions populaires. La centralité du processus de mobilisation populaire distingue les regroupements militants des groupes de pression formalisés tels que le FRAPRU. Ces derniers s'orientent davantage vers la promotion et la reconnaissance de leurs revendications *auprès* des autorités publiques, tandis que les militants préconisent la formation d'un « pouvoir social » (soit d'un contre-pouvoir) pour établir les bases de transformations radicales et autonomes des institutions (Gray 2018). Leur approche différenciée est aussi influencée par la relation de proximité

(notamment le financement) qu'entretiennent les groupes de pression formels avec les institutions publiques, ce qui restreint considérablement leur marge d'action à l'intérieur des limites de ce qui est jugé acceptable (Reiser 2021; Ancelovici et Emperador Badimon 2024). Pour les groupes militants, tenter de convaincre ou d'influencer un gouvernement ignorant systématiquement toute critique est futile. Ce cynisme rejoint les constats de Bryant (2004), qui souligne que l'idéologie politique (néolibérale dans le cas de la CAQ) demeure le principal facteur orientant les changements en politiques d'habitation, et ce, indépendamment de la rigueur scientifique ou de l'expertise des contre-arguments présentés. De plus, la plupart des transformations systémiques revendiquées au sein du discours militant se déploient dans un horizon large et peuvent paraître abstraites, ce qui risque de susciter un certain pessimisme ou de démobiliser la participation (Madden et Marcuse 2016). Ces facteurs incitent donc les groupes militants à se concentrer davantage dans le développement de pratiques concrètes et sur le terrain dans la lutte pour le logement. La politisation/mobilisation de la population passe ainsi par l'apprentissage et par le développement de la capacité d'agir, afin de faire face à la dépolitisation de l'enjeu et à l'aliénation résidentielle. Cette approche diverge de la tradition communautaire principalement axée sur l'offre de services ciblés dans différents arrondissements montréalais (Germain, Morin et Sénécal 2004; Konaté 2023). De nouveaux groupes militants locaux, tel que le SLAM, comblent ainsi un vide dans le développement de la capacité d'agir des individus, longtemps décrié à Montréal (Konaté 2023).

La campagne *Squattons Montréal* et le *Petit guide d'autodéfense numérique pour les locataires* du FLIP incarnent bien cette approche. Cette campagne vise le développement et la transmission des savoirs dans une perspective intragénérationnelle entre groupes militants. L'initiative est posée dans un contexte où les fondements capitalistes de la crise du logement sont présentés comme des évidences incontestables. Il n'est donc plus question de s'interroger sur les origines déjà établies du problème, mais plutôt « grand temps de réinsérer une diversité de pratiques militantes, dont certaines oubliées, dans la lutte pour le droit au logement [et de tenir] une discussion ouverte sur les moyens à notre disposition » (@flip_montreal 1 avril 2024). Étant donné que la campagne est lancée autour d'une projection-discussion autour d'un documentaire sur le squat Overdale-Préfontaine de 2001, on comprend que le squat fait partie des pratiques militantes « oubliées » qu'on tente de réintroduire dans la mobilisation. Or, le squat demeure encore aujourd'hui une tactique fortement polarisante et controversée au sein des associations de logement au Canada (groupes de logement, syndicats) — au Québec, c'est 48% des regroupements interrogés qui s'y opposent (Begum et al. 2024). Malgré l'impopularité de cette

pratique, la réinsertion du squat et de son historique à Montréal dans les discussions permet de réfléchir sur les conditions et les facteurs qui cadrent les limites et les potentiels de cette pratique (Parazelli, Mensah et Colombo 2010). Les origines du squat Overdale-Préfontaine informent par exemple sur les fenêtres d'opportunités que peut ouvrir un contexte électoral et de crise, où un tel acte de transgression arrive à obtenir la sympathie du public. De l'autre côté, l'abandon par les autorités publiques du projet de conversion du squat en coopérative d'habitation autonome, en dépit des négociations entamées entre la Ville et les squatters, soulève les risques que pose son ancrage politique en tant que dossier électoral face à la pression d'une couverture médiatique de plus en plus défavorable. Des parallèles peuvent également être établis entre les risques de sécurité et sanitaires invoqués lors de l'évacuation des occupants du squat, et l'instrumentalisation encore courante de la sécurité pour démanteler les campements (Parazelli, Mensah et Colombo 2010).

Les astuces partagées dans le *Petit guide d'autodéfense numérique pour les locataires* du FLIP visent non seulement à outiller les locataires pour *résister* contre l'asymétrie informationnelle qui renforce le pouvoir de discrimination des propriétaires, mais aussi pour *riposter* contre ces derniers à l'aide des informations acquises à leur sujet. En simplifiant les démarches pour enquêter sur les propriétaires, le FLIP développe la compétence des individus à naviguer des bases de données dispersées (CANLII, SOQUIJ, rôle d'évaluation foncière) et à passer à travers le jargon opaque des institutions. Ainsi, on y renforce l'autonomie individuelle face à des mécanismes institutionnels théoriquement « publics », mais qui, par leur complexité, tendent à exclure une grande part de la population.

5.3.2 L'action collective, la solidarité et l'éthique du care

Le processus de mobilisation et de politisation passe aussi par la collectivisation de la lutte contre l'individualisation croissante des problèmes sociaux (par exemple basés sur le mérite, la pathologisation, ou la compétition). C'est ainsi que le SLAM justifie sa mission et la participation au sein du syndicat : « We're told rent increases are personal problems, but when we join together we can make our problems political » (@slam.matu 13 mars 2024). Bien que sa mission reste profondément politique, le SLAM précise que ses services (support, pression, négociation) s'ouvrent à tous les locataires dans le besoin, sans nécessiter une quelconque adhésion politique. Pour le syndicat, la construction de subjectivités politiques passe d'abord par l'organisation collective basée sur une éthique de la solidarité. Bien que tous deux offrent une aide tangible et

immédiate pour les locataires, le SLAM se distingue par exemple des comités logement en réalisant des actions concertées pour illuminer la nécessité collective de la lutte, ce qui dépasse l'accompagnement individualisé des comités logements, qui sont de plus restreints dans le cadre institutionnel (Ancelovici et Emperador Badimon 2024). La campagne de grève des loyers organisée par le syndicat représente également une stratégie de mobilisation et de résistance collective. Selon Madden et Marcuse (2016), la grève de loyers est une forme classique de résistance face à l'oppression résidentielle. Ses motivations dépassent généralement une simple question de loyer (trop élevé), pour plutôt remettre en question les processus institutionnels qui encadrent les négociations de loyer. Ainsi, le projet de grève initié par le syndicat s'opposait plus fondamentalement à la passivité individualisante et aliénante du *processus* par lequel les augmentations de loyer sont traditionnellement contestées (via le TAL). Cependant, la popularité de cette stratégie au sein des associations de logement au Canada diffère entre provinces. Au Québec, celle-ci demeure largement controversée, alors qu'elle est supportée à l'unanimité en Colombie-Britannique (Begum et al. 2024). Malgré cela, des groupes autonomes récemment formés comme le SLAM (en 2020) ou le FLIP (en 2023) contribuent à enrichir l'écosystème de pratiques militantes et revendicatrices à Montréal, en (ré)introduisant des stratégies transgressives telles que le squat ou la grève des loyers, et en offrant des alternatives sortant des canaux plus « établis » et institutionnalisés (comités logements, FRAPRU) qui ont longtemps composé le paysage militant montréalais (Reiser 2021; Ancelovici et Emperador Badimon 2024).

D'ailleurs, on peut constater que le projet de loi 31 a catalysé une nouvelle vague de mobilisation et de mouvements pour le logement à travers la ville. En plus des mouvements citoyens de @tenantrightsqc et @maison.en.deuil, le FLIP est lui aussi né au sein de la vague de résistance contre le projet de loi 31, à la suite d'une manifestation historique organisée par le RCLALQ. On peut reconnaître au cœur de cette mobilisation majeure la formation de solidarités politiques s'appuyant sur l'éthique du *care*, qui, selon Santos (2020), détient un fort potentiel de mobilisation transcendant diverses affiliations identitaires. Cette philosophie souligne l'importance de cultiver des relations et des pratiques basées sur l'empathie et la compassion. Alors que la littérature fait part du rôle des *espaces de care* (par exemple via des pratiques de support et d'entraide mutuelle au sein des logements sociaux) comme espaces de résistance anti-néolibérale (Desroches et Poland 2023), on peut également parler de *pratiques de care* qui défient le processus de fragmentation sociale soutenu par un système axé sur l'individualisme et la compétition. Dans le contexte étudié, la cession de bail constitue une pratique de *care* que plusieurs tentent de protéger en mettant de l'avant sa valeur collective:

When moving out, many Montreal residents will choose to transfer their lease—an important act of solidarity. Transferring a lease— instead of declining to renew—prevents your landlord from arbitrarily raising rent on the incoming tenant. This helps keep Montreal's rental housing market affordable for everyone. Informal lease transfer networks can be a last recourse for those facing housing discrimination. (@tenantrightsqc 29 janvier 2024)

En effet, choisir de céder son bail, plutôt que de simplement le résilier, est une décision réfléchie en soutien et en solidarité avec la personne qui occupera le logement par la suite. La cession de bail est cadrée à la fois comme un acte empathique (notamment contre la discrimination) et un geste profondément politique défiant l'augmentation des loyers à travers la ville, même si ce loyer « protégé » ne bénéficiera plus directement à la personne qui cède son bail. La cession de bail n'est donc pas qu'une simple revendication (à protéger contre sa modification), mais représente parallèlement un outil de mobilisation qui solidarise les locataires qui en font usage. Ainsi, une lecture du *care* autour de la cession de bail met en évidence son rôle autant dans la mobilisation (en tant qu'outil de support et d'entraide mutuelle entre locataires) que dans la formation de subjectivités politiques (utilisation intentionnelle et volontaire contre les hausses de loyer). Une telle lecture du *care* pourrait également être appliquée au registre citoyen des loyers qui, comme la cession de bail, représente à la fois un outil d'entraide mutuelle (entre locataires), une revendication politique et collective (pour un registre provincial) et un mécanisme de développement de subjectivités politiques (la décision volontaire d'y inscrire son loyer étant un acte de résistance contre l'asymétrie d'informations). L'éthique du *care* permet également d'expliquer pourquoi et comment certaines personnes se mobilisent pour des groupes auxquels elles n'appartiennent pas (Santos 2020). Les actes de solidarité avec les personnes en situation d'itinérance en sont un exemple. Le campement (et occupation) populaire érigé par le FLIP, en support aux campements visés par des démantèlements en ville, constitue ainsi un espace hybride de *care*, « de vie et de solidarité pour personnes précaires et mieux nanties, ainsi qu'un espace de revendications à l'intention de la ville de Montréal » (@flip_montreal 1 juillet 2024). Le SLAM fait aussi régulièrement référence à « la solidarité avec les sans-logis » (@slam.matu 9 février 2024), tout en participant avec des acteurs dans le milieu pour contrer le démantèlement de campements. Contrairement à une obligation (statuée par un contrat ou un rôle assigné), les pratiques de *care* impliquent une prise en charge autonome de la responsabilité d'agir face à un enjeu, ce qui dépasse la simple reconnaissance des besoins de l'autre (Santos 2020). Ces deux

groupes militants assument cette responsabilité, tout en restant conscients que leur engagement collectif pallie en réalité un vide politique laissé par l'inaction de l'État.

5.3.3 L'apprentissage au sein et à travers les obstacles

Les capacités transformatives du processus de mobilisation sont également visibles à travers les obstacles rencontrés : « in the very act of defending the existing 'housing commons', tenants and residents must become conscious of the limits of the housing system as it stands, and the wider set of socioeconomic relations of which it is a part » (Gray 2018, 213). Certaines limites du système, autrement invisibles, peuvent donc parfois se révéler *pendant* la prise d'action. Ce regard a le potentiel de (re)mobiliser la population, puisqu'elle transforme les difficultés rencontrées en processus d'apprentissage (alternatives à ces obstacles) à intégrer dans de futures actions et revendications. Par exemple, bien que le litige porté contre le SLAM par les Cucurulls ait restreint certaines libertés d'action au syndicat (divulgence d'informations sur les propriétaires, retrait de la campagne de financement en ligne), cet événement a aussi alimenté une série d'autres actes de résistance en réaction à la poursuite des Cucurulls, tout en continuant à faire valoir les demandes initiales des locataires. Une diversité de tactiques militantes a ainsi pu être développée dans le cadre de la « Semaine d'action contre Cucurull » :

« Cette semaine d'action a pour but d'inviter d'autres groupes et individus à planifier leurs propres actions dans le cadre de la campagne ciblant les Cucurulls. Planifiez des actions pendant la semaine, qu'il s'agisse de lâcher des bannières, d'œuvres d'art, d'affiches ou de collectes de fonds. Envoyez-nous des photos de vos actions! Vous n'êtes pas à Montréal ou même au Canada? Rejoignez-nous quand même et partagez avec nous ce que vous avez mis en place. [...] Les personnes et les groupes sont encouragés à [nous] envoyer leurs actions de manière anonyme [...]. Les actions autonomes seront mises à l'honneur par le syndicat ! (@slam.matu 5 novembre 2023)

En invitant des acteurs externes (au litige) à se mobiliser, l'événement a créé une démonstration singulière de solidarité internationale : différents syndicats et regroupements militants aux États-Unis et à travers le Canada ont répondu à l'appel, manifestant leur support pour le combat mené par le SLAM et les locataires des Cucurulls. Un effet boule de neige est alors créé dans la collectivisation du processus de mobilisation, partant de l'initiative originale des locataires à s'organiser collectivement contre les Cucurulls face à une série de problèmes (plutôt que de les

affronter individuellement en cour), suivie d'une pétition portée conjointement par le SLAM et les locataires dans les bureaux des propriétaires, déclenchant alors une injonction contre ces derniers, qui a finalement provoqué une mobilisation encore plus large ayant galvanisé un support international pour cette lutte locale. Plus encore, cette épreuve a donné l'opportunité au SLAM de prouver la pertinence et l'efficacité de l'organisation solidaire et collective, un principe-clé du syndicat, à travers les victoires gagnées devant les tribunaux :

« Malgré le fait que les Cucurull ont dépensé des dizaines de milliers de dollars pour surveiller et poursuivre notre syndicat, nous avons continué à nous organiser publiquement contre eux. Nos frais de justice sont presque couverts et nos victoires en cour se multiplient. C'est un message clair pour les autres propriétaires : notre syndicat de locataires est inarrêtable. Continuons à le leur rappeler! » (@slam.matu 5 novembre 2023)

Bien que le syndicat préconise l'action directe plutôt que le recours aux canaux institutionnels, il n'en demeure pas moins que de telles victoires légales constituent une ressource symbolique importante permettant de recruter plus de personnes et d'augmenter la crédibilité du regroupement, ce qui étend et renforce ainsi le mouvement dans son ensemble (De Fazio 2012). Pour ce qui en est des dénonciations initiales des locataires, l'attention portée autour de cet événement a permis de mettre en lumière la multiplicité des pratiques frauduleuses auxquelles les propriétaires comme les Cucurulls ont régulièrement recours, en particulier via des menaces juridiques souvent infondées. Selon les témoignages de plusieurs locataires et d'un comité-logement, ainsi que plus de 700 apparitions devant le TAL, les Cucurulls font systématiquement preuve de harcèlement judiciaire, qui « consiste à émettre une série de règles très strictes au renouvellement des baux, puis à poursuivre les locataires au [TAL] pour avoir enfreint ces règles » (Morin-Racine 2023). Divers apprentissages et lacunes du système se sont révélés à travers cette bataille légale que le SLAM et les locataires ont eu à affronter. Elle a exposé l'instrumentalisation du système juridique par les propriétaires, autant pour intimider et évincer les locataires, pour leur soutirer de l'argent, ou pour faire taire toute résistance. L'injonction exigeant le retrait des activités du syndicat sur les réseaux sociaux a quant à elle suscité des interrogations quant au rôle des institutions étatiques elles-mêmes dans la limitation de la liberté d'organisation et de résistance des locataires dans l'espace public.

Cette lutte partage d'ailleurs plusieurs similarités avec celle menée à Ottawa par les locataires du quartier de Herongate (The Herongate Tenant Coalition) contre les tentatives d'éviction de Timbercreek, un grand propriétaire cherchant à capitaliser sur ses opportunités de

redéveloppement (Crosby 2020). Un arsenal de tactiques de répression légale (injonction, mise en demeure, poursuites pour dommages-intérêts) a été déployé par les Cucurulls et Timbercreek afin de décourager et bâillonner la mobilisation, ainsi que pour criminaliser les personnes résistant à leurs actes. Ces efforts de musellement (sous prétexte de diffamation) ont dans les deux cas principalement ciblé les campagnes de résistance et d’humiliation menées sur les réseaux sociaux— celles-ci posant un risque significatif pour les investissements des propriétaires, qui cherchent à vendre des produits se voulant être stables, prévisibles et peu volatiles (Crosby 2020). Le processus même de *résistance* face à la répression (éviction, judiciarisation) devient alors en soit une stratégie *offensive* permettant de tacher la réputation des propriétaires, et ainsi menacer la valeur de leurs produits financiers. Malgré leurs ressources limitées, les deux organismes militants ont ainsi réussi à attirer une attention internationale autour de leur combat, accentuant la pression portée contre les propriétaires.

L’exploration des processus de mobilisation permet d’approfondir les questions suivantes : **Quels narratifs contre-hégémoniques contribuent à politiser et à nuancer l’enjeu du logement à Montréal? Quelles stratégies sont employées pour mobiliser l’auditoire et passer à l’action?** Certaines représentations critiques du logement, coconstruites au travers des mobilisations, peuvent contribuer à une prise de conscience collective (p.ex. sur la pertinence et le pouvoir des actions directes, ou plus largement en reconnaissant sa propre capacité d’agir en se mobilisant plutôt qu’en se soumettant à l’attente imposée par le système). Cette section révèle aussi des spécificités du paysage militant montréalais qui façonnent différentes approches à la mobilisation (p.ex. valeurs communes de *care* et de solidarité, mais degrés variés de transgression). Enfin, je discute de comment certaines stratégies sont communiquées selon le contexte et l’auditoire ciblé (p.ex. disposition pragmatique à « jouer le jeu » de mécanismes institutionnels, reconnaissance des craintes associées à la grève des loyers).

CHAPITRE 6 : LA DÉMARCHANDISATION DU LOGEMENT : VERS UNE PISTE CONFLICTUELLE DE CONSENSUS

Un intérêt commun pour la démarchandisation du logement à Montréal semble se dévoiler de manière transversale à travers les publications étudiées sur Instagram. Cet intérêt est caractérisé par un support généralisé pour le retrait et la protection d'unités locatives du marché privé, la préservation et la rénovation du parc de logements sociaux, et le développement valorisé de nouveaux projets sociocommunautaires. Sans totalement abandonner l'intervention du secteur privé, les acteurs municipaux rejettent l'idée de strictement se fier sur le marché pour garantir l'abordabilité pour toutes et tous. On retrouve cette méfiance et ce scepticisme autant chez les autorités publiques que les acteurs de la société civile et professionnelle. L'ensemble du processus de démarchandisation est clairement mis de l'avant par les collectifs militants et le FRAPRU, tandis qu'il est évoqué partiellement par les acteurs municipaux qui expriment plutôt leur intérêt à protéger des logements à l'abri de la spéculation et à développer le parc de logements hors marché.

L'enjeu de la marchandisation a été principalement rendu visible sur Instagram par la convergence d'événements contextuels forçant une opposition contre les dynamiques de marché et les acteurs y participant (Airbnb, projet de loi 31, pratiques abusives de grands propriétaires...). Certains événements, tels que la prolifération illégale d'Airbnb dans des quartiers populaires, ou les rénovictions orchestrées par des propriétaires notoires, a mis en lumière l'impunité régnante dans le système de logement et les lacunes du contrôle actuel des loyers (Goyer 2019). La restriction des cessions de bail introduite par le projet de loi 31 a ouvert la voie à des débats concernant les hausses de loyer, les rapports de pouvoir et les asymétries du système de logement. Cet événement a aussi soulevé les intérêts personnels des élus provinciaux dans l'immobilier, rentrant en conflit direct avec les droits des locataires. Les politiques régressives brimant les valeurs sociales au cœur du « modèle québécois », les craintes que Montréal ne s'homogénéise comme Toronto en chassant les artistes de la ville, et le désir de protéger le tissu social des quartiers populaires contre l'embourgeoisement et les Airbnb révèlent une peur commune contre la marchandisation du logement qui menace l'intégrité de différentes identités et valeurs territoriales.

Ces constats contrastent avec ceux d'autres recherches, où l'émergence de discours critiques dénonçant la marchandisation du logement est davantage déclenchée par les effets davantage visibles de la financiarisation et par des politiques néolibérales plus marquées. Plusieurs

mouvements contre-hégémoniques observés dans la littérature ont formé en réaction à des événements tels que la hausse de l'itinérance dans les classes moyennes, la saisie massive de propriétés en surendettement, la prolifération de projets immobiliers de luxe, la privatisation flagrante du parc de logements sociaux, ou l'hégémonie de grands fonds d'investissement tels que BlackRock dans les marchés financiers (Madden et Marcuse 2016; Lima, 2021 ; Kadi, Vollmer et Stein 2021; Dunne 2023). À Montréal, le retrait de la cession de bail semble avoir catalysé une réaction collective contre le gouvernement, se transformant dans certains cas en désillusionnement face à un système inapte à contrer la marchandisation du logement. Il importe de préciser que cette réaction s'est construite par-dessus un paquet d'autres facteurs précédant la période étudiée (p.ex. le déni total d'une crise du logement par la CAQ), mais que les événements examinés dans ce travail illustrent tout de même un moment charnière de nouvelles initiatives et de conscientisation politique. On distingue un contexte socioculturel particulièrement susceptible à la mobilisation, en réaction à des mesures étatiques rétrogrades brimant l'*ethos* inscrit au sein d'une culture pro-locataire à Montréal. De plus, cette résistance face à la marchandisation est accompagnée par un virage politique axé sur le logement hors marché.

Dans un premier temps, je tente d'explorer l'émergence du logement hors marché au sein des discours sur la crise du logement à Montréal sur Instagram. En me basant sur l'historique des politiques en matière de logement à Montréal, j'explique pourquoi et comment cette vision se distingue des approches antérieures en politique municipale. Je suggère que le discours hors marché a évolué à la fois en continuité et en rupture avec certains éléments hérités des politiques de mixité sociale à Montréal. Le contexte de crise a potentiellement réorienté le concept de mixité, passant d'une stratégie de revitalisation urbaine et d'embourgeoisement de quartiers populaires à un outil (RMM) renforçant l'image de la ville abordable qui distingue Montréal des autres grandes villes canadiennes. Dans le cadre de l'étude, le logement hors marché émerge ainsi comme piste quasi-consensuelle d'abordabilité pérenne devant l'évidence croissante des effets de la spéculation dans le marché.

J'explique ensuite en quoi la démarchandisation est un « consensus » avant tout conflictuel. Il serait naïf et simpliste de prétendre l'existence d'un véritable consensus unilatéral autour d'une question aussi complexe que le logement, compte tenu des relations et pratiques héritées, et des idéologies divergentes qui peuvent subsister. En adoptant un regard pluraliste axé sur les conflits (Mouffe 1999), j'explore donc quelques points de tensions débattus autour de la démarchandisation du logement. Ces conflits reposent principalement sur les méthodes à employer, notamment dans l'assemblage d'outils, d'acteurs et de politiques à mobiliser. Afin de

décortiquer ces tensions, j'approche la démarchandisation comme un processus principalement composé de deux catégories complémentaires de mesures. À partir des publications analysées, je fais part des interrogations soulevées autour de ces deux types de mesures, tout en mobilisant le contexte institutionnel, politique et économique qui explique certaines visions. Une analyse pluraliste par la gouvernance vient informer sur les relations d'interdépendance et les contraintes structurelles qui influencent différentes approches de la démarchandisation.

Finalement, je discute plus largement des potentiels d'une rhétorique de démarchandisation pour adresser la crise du logement de manière pérenne, ciblée et systémique. Je suggère que le développement réfléchi d'un discours de démarchandisation peut constituer une stratégie prometteuse pour (re)politiser l'enjeu du logement et pour minimiser les ambiguïtés qu'on reproche souvent à certains discours en matière de logement. Enfin, je soulève quelques limites et défis qui restent à affronter autour de la démarchandisation.

Il importe de préciser que cette étude ne prétend refléter ni les intérêts et priorités réelles des acteurs analysés (ceux-ci pouvant stratégiquement exprimer certaines idées sans nécessairement en faire suite), ni l'ensemble des idées et discours qui compose les débats sur le logement à Montréal hors de la plateforme. Rappelons toutefois que par sa nature constructiviste, l'analyse des discours nécessite un certain degré d'interprétation. Ainsi, les discussions de ce chapitre visent principalement à réfléchir sur des avenues potentielles aux enjeux de logement, en s'appuyant sur les observations de ce travail et la littérature existante. Suivant l'approche pluraliste de Mouffe (1999), ces réflexions contribuent à évaluer le potentiel productif de certaines idées (sur la démarchandisation) selon leur capacité d'articulation collective afin d'offrir des éléments de réponse aux questions suivantes: **Comment interagissent les discours entre acteurs? Quel est le potentiel des perspectives convergentes dans l'élaboration productive d'une vision collective du système de logement? Que révèlent les tensions au sein de ces éléments en apparence consensuels?** En explorant ce dernier point, je soulève des regards conflictuels qui complètent les réponses partielles des chapitres précédents entourant notre première question de recherche: **Quels narratifs contre-hégémoniques contribuent à politiser et à nuancer l'enjeu du logement à Montréal?** Ce chapitre interroge également les facteurs d'émergence du discours de démarchandisation afin de saisir l'influence du contexte local ainsi que des dynamiques plus larges qui pourraient se manifester ailleurs: **Quels événements-clés ont catalysé certains discours (ici, celui de la démarchandisation), et quelles ont été les conditions propices à leur émergence ?** La section qui suit s'intéresse de près à cette dernière

interrogation en retraçant les particularités locales forgeant un discours hybride entre l'abordabilité « montréalaise » et le logement hors marché.

6.1 Du discours de la mixité sociale au logement hors marché : alignements d'intérêt, et signes de transition en politique municipale

Les politiques en logement sont un reflet des intérêts socioculturels, économiques et politiques dominants que ces mesures servent à protéger ou à avancer. À Montréal, l'introduction du discours de la mixité sociale dans les politiques urbaines a transformé le tissu social de quartiers populaires exposés au phénomène de gentrification (Rose et al. 2013). Les politiques de mixité faisaient principalement valoir un « rééquilibrage » des statuts d'occupation— c'est-à-dire un prétexte pour favoriser l'accession à la propriété face à l'exode des familles de classe moyenne vers les banlieues, généralement par la construction de condos (Germain, Rose et Twigge-Molecey 2010; Rose 2010; Rose et al. 2013). Ce virage politique est considéré dans la littérature comme un départ majeur de la culture traditionnellement « pro-locataire » à Montréal, tandis que la présente recherche suggère aujourd'hui un retour à cette orientation pro-locataire. L'orientation soulevée dans l'étude diffère légèrement de la culture locative décrite par Choko et Harris (1990), qui l'associe à une priorisation de la vitalité de l'espace public, tandis que l'*ethos* locatif dans ce travail est plus fortement associé à la question d'abordabilité résidentielle.

Alors que la situation du logement se détériore et est de plus en plus médiatisée, les préoccupations liées à la mixité sociale semblent être évacuées par le développement de logements hors marché. Bien que la « mixité » demeure un concept encore marginalement présent dans les propos observés, elle est utilisée de manière ambivalente, sans nécessairement désigner une mixité strictement socioéconomique (pouvant aussi être fonctionnelle ou morphologique). Par exemple, la mairesse indique que l'écoquartier Lachine-Est « comptera près de 600 unités de logement et transformera le secteur en un véritable milieu de vie agréable, vert et mixte » (@val_plante 13 mai 2024). En analysant le discours politique de mixité sociale, Rose et al. (2013) soulignent l'importance centrale des mythes locaux (contrairement à l'importation d'idées venant d'ailleurs) dans la justification de politiques urbaines :

In our Montréal case, one guiding myth (which we find not only in regards to Hochelaga but more generally in the City's strategy for mixing market, social and affordable housing in new developments) is that of 'returning' to a lost tradition of fine grained socioeconomic

mix in many of its inner-city and inner-suburban neighbourhoods, a quality that has historically contributed to the city's reputation for liveability. (Rose et al. 2013, 446)

La mobilisation de croyances et de valeurs culturellement héritées dans la justification de politiques de logement a également été soulevée dans d'autres études, par exemple en Finlande où les principes de démarchandisation, de stabilité résidentielle, et de citoyenneté maintiennent un modèle universaliste d'État-providence selon Juvenius (2024). En établissant une telle relation entre les croyances locales et les politiques publiques, j'avance que le discours hors marché prédominant dans les publications de la mairesse et de son parti s'appuierait en partie sur le « mythe » local de l'abordabilité locative à Montréal, qui constitue une qualité historique et caractéristique contribuant à l'attractivité de la métropole (Choko et Harris 1990). Dans un contexte invoqué de crise du logement, cette qualité est d'autant plus pertinente à mobiliser, et permet facilement de rejoindre une grande part de la population. Outre que dans le discours municipal, différents autres acteurs mobilisent des caractéristiques locales en révélant leurs craintes face à l'inabordabilité résidentielle croissante, la perte de logements locatifs locaux (convertis en Airbnb) et l'embourgeoisement qui menacent l'intégrité du tissu urbain montréalais. Ainsi, le mythe de l'abordabilité est explicitement invoqué lorsqu'on parle du « renters rights' ethos that kept Montreal affordable for generations » @cultmtl (25 janvier 2024). Un narratif d'urgence est aussi créé autour de la crainte que Montréal perde son caractère unique par rapport à d'autres villes globalisées tel que Toronto :

Can Montreal Save Its Soul Amidst Gentrification? [...] My latest for @thewalrus [un magazine canadien de culture et d'affaires courantes] is on Montreal's housing problems and what they may mean for the only large city in Canada where more people rent than own a home. [...] A recent article by the Rover, on artists being priced out of the city by runaway rents, quoted a local nightlife organizer warning that Montreal—legendary for being grunge, punk, stylish, a rich aesthetic vibe on a bargain—is on track to become 'a Toronto that speaks French'. (@mtltoula 21 juin 2024)

Bill 31 is poised to decimate our city's culture, nightlife, and basic livability [...] As artists, organizers, workers, and tenants, we all depend on housing affordability. If you don't want to see Montreal become the next Toronto, now is the time to get together and make some noise. (@tenantrightsqc 29 janvier 2024)

Ces narratifs font écho à plusieurs constats de Choko et Harris (1990) sur la « culture locale de la propriété » à Montréal, notamment celui d'un intérêt élevé pour l'attractivité et la qualité de vie

(exprimé ici via la scène culturelle et l'ambiance locale), ainsi que sur les conditions économiques et une globalisation qui sont susceptibles d'entraîner l'homogénéisation de cette culture locale. L'invocation de valeurs héritées est également spatialisée dans certains quartiers, où l'on déplore par exemple la perte de solidarité (en raison de recours collectif par des résidents de Milton Parc contre des refuges et services en hébergement) dans le « McGill ghetto, [pourtant] historiquement hautement mobilisé contre l'embourgeoisement » (@flip_montreal 2 août 2024), ou bien les tentatives de néolibéralisation « [du] Quartier chinois [qui est] historiquement un espace d'accueil important pour plusieurs communautés marginalisées » (@flip_montreal 2 août 2024).

On peut également suggérer que le mythe d'abordabilité utilisé aujourd'hui a évolué par-dessus et presque parallèlement à celui de la mixité sociale. La crise du logement constituerait potentiellement l'élément déclencheur ayant réorienté ce mythe autour du logement hors marché. La mairesse invoque ce mythe lorsqu'elle déclare que « Montréal peut et doit demeurer une métropole abordable. Le RMM, c'est un choix de société qui préserve le caractère qui rend Montréal si spéciale » (@val_plante 4 mars 2024). Cette déclaration révèle le caractère idéologique (choix de société) du RMM qui cherche à conserver l'abordabilité caractéristique de Montréal.

Il est pertinent de s'arrêter pour comparer les deux politiques de « mixité » (Stratégie d'inclusion, RMM), le discours les entourant et leurs objectifs respectifs. La Stratégie d'inclusion était une politique non obligatoire de mixité sociale par laquelle des logements sociaux et abordables étaient négociés à l'amiable au sein de grands projets de développement. Selon les critiques, elle a souvent été utilisée lors d'opérations de revitalisation urbaine (et dans une moindre mesure de dilution de la pauvreté), notamment pour justifier *l'embourgeoisement* de quartiers populaires en y introduisant majoritairement des logements au prix du marché (Rose et al. 2013). En 2021, le RMM a remplacé la Stratégie d'inclusion pour ainsi obliger la contribution des promoteurs privés dans le logement social abordable et familial. La notion de « mixité » demeure au sein du RMM, mais au lieu d'essayer de justifier de nouveaux développements auprès de la population locale, il doit plutôt justifier *l'imposition* du règlement auprès des promoteurs, dans l'optique d'augmenter la part de logements socioabordables en ville. Gaudreau, Fauveaud et Houle (2021, 77) indiquent que les promoteurs privés contestent la « prescri[ption] [d]es proportions [des] types de logements dans les nouveaux projets résidentiels d'une certaine importance », en particulier dans la construction de condos haut de gamme, qui a d'ailleurs marqué l'embourgeoisement de certains quartiers montréalais depuis les années 2010 — un processus facilité par le discours de mixité sociale décrit précédemment. Ainsi, le cadrage des politiques d'habitation reflète différents

contextes de « crise » : il a d'abord soutenu un discours pro-revitalisation pour répondre à l'exode de la classe moyenne vers les banlieues, tandis qu'il tourne aujourd'hui autour d'un discours d'abordabilité dans un contexte de crise locative. On peut aussi remarquer un repositionnement du concept de mixité autour de l'abordabilité, tel que l'exprime un conseiller municipal :

Le modèle mis de l'avant par les coopératives d'habitation rejoint notre vision d'une métropole mixte en donnant accès à des logements à des prix plus bas que ceux du marché. Conserver une abordabilité dans le marché locatif est importante pour notre administration et nous agissons notamment en retirant les logements de la spéculation avec notre droit de préemption. (@robertbeaudry_mtl 16 octobre 2023)

Il fait part de deux mesures (coopératives d'habitation, retrait des logements de la spéculation) utilisées par la Ville pour préserver l'abordabilité locative, qui fait partie intégrante de la vision d'une métropole mixte. Dans ce discours, les coopératives représentent des alternatives résidentielles accessibles et stables, comparativement à l'imprévisibilité des logements soumis à la spéculation. D'après une étude pancanadienne de Suttor, Otogwu et Falvo (2022), les coopératives bien établies ont des loyers nettement inférieurs au prix du marché. Ceci représente un avantage à long-terme offert par des investissements gouvernementaux antérieurs. Les efforts visant à soustraire des logements de la spéculation traduisent quant à eux une volonté de réduire l'exposition des loyers aux revers du marché privé. Encadrer le gonflement artificiel des prix constitue un défi de taille exigeant des ressources qui dépassent généralement les pouvoirs des autorités locales (Ley 2021; Martínez et Wissink 2022). Ces dernières privilégient donc des mesures à l'extérieur du secteur en développant plus d'alternatives ou en retirant des logements du marché. On ressent une méfiance généralisée autour du rôle du marché dans la lutte pour le logement. L'administration accuse par exemple l'opposition de vouloir « laisse[r] le marché aller », en faisant entendre qu'une telle logique ne garantit que « des condos de luxe [aux dépens] du logement abordable et social » (@projetmontreal 23 janvier 2024).

Les publications Instagram étudiées suggèrent un alignement d'intérêt pour augmenter l'offre de logements hors marché. Différents acteurs mettent de l'avant, presque mot pour mot, les mêmes types de logements hors marché à considérer. Ainsi, la mairesse indique qu'il faut « assurer l'abordabilité [e]n priorisa[nt] des logements hors marché détenus par une entité à mission sociale (coopérative, OBNL, société paramunicipale ou fiducie d'utilité sociale) pour éviter la spéculation » (@val_plante 11 juin 2024). Dans le cadre du projet dans Bridge-Bonaventure, le FRAPRU supporte la vision d'Action-Gardien qui propose « 100 % de logement abordable ' hors marché' »

sur les terrains publics (que ce soit des coopératives, des OBNL ou des logements publics) et 40 % sur les terrains privés » (@frapru.logement 25 mars 2024). Dans une déclaration commune, différents collectifs militants, regroupements et comités logement appellent à ce « que soient confisqués des biens immobiliers pour tous les propriétaires contrevenants à la loi, pour en faire du logement social, des coopératives d'habitations, des OBNL d'habitation, ou des Fiducies d'Utilité Sociale » (@flip_montreal 5 juin 2024). Les développeurs sociaux tels que Rayside Labossière ou l'UTILE font naturellement la promotion de leurs logements sociocommunautaires. Le rôle des OBNL en habitation est d'ailleurs mis en valeur par les mouvements citoyens qui rejoignent également les revendications de masse pour plus de logements sociaux. Toutefois, alors qu'on retrouve une adhésion universelle pour le logement social et communautaire, les coopératives d'habitation demeurent peu discutées. Les fiducies d'utilité sociale, bien que soulevées une fois par la mairesse et par le FLIP, ne sont quant à elle jamais mentionnées ailleurs. Cependant, dans un contexte d'augmentation des besoins en matière de logement et de raréfaction de loyers réellement abordables, le déploiement d'une diversité de logements hors marché est jugé nécessaire pour offrir un maximum d'alternatives à l'abri de la spéculation. On indique alors comment « les locataires qui espèrent trouver un logement en HLM, en coopérative ou en OSBL d'habitation [témoignent] du manque d'alternatives pour les locataires à faibles et modestes revenus qui sont carrément chassés de leurs milieux » (@frapru.logement 13 mai 2024).

Sur le plan de la politique municipale, cet engagement affirmé dans le développement du logement hors marché rejoint une tendance récente d'entrepreneuriat urbain où les capacités et ressources municipales sont mobilisées dans un tournant « post-néolibéral » (Lauermann 2018). Cette tendance est aussi caractérisée par l'adoption de pratiques managériales (gestion de projet, veille de terrains potentiels, mise à l'échelle organisationnelle des OBNL) par les autorités locales afin d'avancer un agenda politique qui dépasse la croissance économique (Lauermann 2018). À l'échelle nationale, les constats de cette étude s'alignent aussi avec les résultats du rapport de Nasreen et al. (2024), soulignant un consensus résonnant des groupes de défense pour le logement au Canada, qui expriment tous la nécessité d'augmenter le financement et la part de logements sociaux et à but non lucratif. D'autres facteurs moins identifiables dans le contexte de ce travail pourraient également expliquer cette attention particulière accordée au logement hors marché. Par exemple, le rapprochement des conditions résidentielles (précarisation) de la classe moyenne à celles des groupes moins nantis peut consolider un intérêt mutuel et une pression politique accrue pour des logements stables et abordables (Dunne 2023; Hochstenbach 2024). Si

la littérature suggère que l'attention première portée sur la classe moyenne dicte généralement des mesures ne répondant pas aux besoins des plus précaires (McKee 2012; Madden et Marcuse 2016), les discours dans cette étude ne permettent toutefois pas de confirmer cette dynamique, puisqu'ils ciblent largement les locataires ainsi que des groupes vulnérables.

6.2 Tensions et perspectives conflictuelles : comment démarchandiser le logement?

Selon Madden et Marcuse (2016), la démarchandisation— soit le renversement du caractère « marchand » du logement — doit être au cœur des interventions face à sa crise. Afin d'entamer un véritable processus de démarchandisation, ces derniers considèrent que l'une des opportunités les plus immédiates d'action consiste à mettre un terme à la dérèglementation et la privatisation du logement facilitées et menées par différents ordres de gouvernement. Les auteurs prônent aussi des mesures venant restreindre la marchandisation du logement, notamment le contrôle des loyers, la mise en place de conditions de logement pérennes, la possession publique des terrains, et des mesures anti-spéculation. Ils proposent différentes politiques de taxation telles qu'une taxe sur les propriétés d'investisseurs étrangers, un impôt sur la terre pour capter l'augmentation de la valeur foncière et décourager la spéculation, une taxe sur les logements « de luxe » pour réduire la construction d'unités d'investissement, ainsi qu'une taxe sur les immeubles vacants. Dans un deuxième temps, les auteurs supportent l'expansion et le renforcement du parc de logements détenus publiquement, afin de combattre l'emprise monopolistique des développeurs privés dans le marché actuel, ainsi que pour offrir des alternatives stables et pérennes à la population. De leur côté, Kadi, Vollmer et Stein (2021, 357) citent des exemples similaires de démarchandisation, notamment « remunicipalization, the expansion of non-market housing through subsidy programs, new state-led provision or policies and initiatives to regulate and drive away financialized housing actors. »

On peut ainsi distinguer deux principales approches à la démarchandisation. La première, à caractère punitif et restrictif, vise à décourager ou empêcher les pratiques spéculatives et la marchandisation du logement. La seconde approche consiste à augmenter la part de logements à l'abri du marché, en développant entre autres le rôle et les capacités du secteur public et à but non-lucratif. On pourrait aussi considérer une troisième catégorie d'action qui vise à freiner les processus déjà entamés de dérèglementation et de privatisation (par l'État).

Dans le cadre de la présente analyse, cette troisième catégorie d'action est moins pertinente à discuter, puisqu'elle ne génère pas de conflits marqués entre les différents acteurs de l'étude qui s'entendent sur la nécessité de freiner la dérèglementation et la privatisation du logement. On retrouve une opposition retentissante à l'égard de la dérèglementation, alimentée par la vague de résistance contre le projet de loi 31. Bien que les autorités municipales ne forment pas de critique contre cette politique provinciale, elles manifestent régulièrement leur support pour des mesures de contrôle, tel qu'en célébrant le moratoire temporaire sur les évictions ou en cofinçant le registre citoyen des loyers. Les critiques contre la privatisation du logement sont de plus dirigées contre le gouvernement provincial (notamment les modalités du PHAQ), tandis qu'on observe à Montréal un processus inverse de dé-privatisation (acquisitions).

Afin de démontrer en quoi la démarchandisation représente un « consensus conflictuel » (Mouffe 1999), l'analyse suivante explorera plutôt les conflits (suscités par certains instruments et acteurs mobilisés) au sein des deux premières approches de démarchandisation. Cette section vient ainsi répondre à la seconde partie de l'interrogation suivante qui consiste à évaluer la capacité d'articulation collective des idées en identifiant les tensions résiduelles à adresser pour ouvrir des pistes productives de débat: **Quel est le potentiel des perspectives convergentes dans l'élaboration productive d'une vision collective du système de logement? Que révèlent les tensions au sein de ces éléments en apparence consensuels?** J'examine d'abord les conflits entourant l'approche par le développement hors marché, et ensuite les tensions qui portent sur les mesures visant à contrer la spéculation et la marchandisation du logement.

En somme, le discours des autorités locales préconise l'approche par le développement hors marché, mais la grande échelle d'intervention nécessite des ressources importantes et décentralisées qui se confrontent à des réalités politiques, économiques et institutionnelles inadéquates. Leurs publications font la promotion d'une gouvernance partenariale qui inclut le secteur privé, entrant en contradiction avec les principes hors marché soutenus. Dans le discours professionnel, la priorisation de projets de grande envergure provoque certaines préoccupations sur l'insertion et la nature « locale » des nouveaux logements hors marché. Alors qu'on remarque un optimisme (parfois prudent) chez la majorité des acteurs vis-à-vis le développement hors marché, les critiques décriant l'insuffisance de mesures coercitives et punitives à Montréal sont beaucoup plus sévères et partagées par différents types d'acteurs. Ce conflit met en lumière le caractère politiquement sensible de cette dernière approche, et souligne le rôle principalement « facilitateur » des autorités montréalaises soulevée par Bélanger et Goyer (2022).

6.2.1 Des moyens à l'échelle des ambitions : dépendance au capital et gouvernance (dé)centralisée

Dans les objectifs du rapport *Chantier Montréal abordable*, les autorités municipales prévoient un développement significatif du logement hors marché à Montréal, pour passer de 7% en 2024 à un objectif de 20% du parc résidentiel d'ici 2050. On prévoit la mise en chantier de 40 000 logements hors marché en 10 ans, en plus de 20 000 acquisitions protégées de la spéculation (Service de l'habitation de la Ville de Montréal 2024). Pour atteindre ces chiffres, une multitude de mesures et d'outils sont déployés, notamment du zonage incitatif, des subventions et accommodations spéciales pour les OBNL, des outils d'acquisition tels que le droit de préemption, ou même une « cellule facilitatrice » pour accélérer et faciliter les projets. Cependant, les besoins et les attentes élevées (rapidité des mises en chantier et des complétions de projet, mise à l'échelle du secteur à but non lucratif) demandent une vitesse et une échelle d'action difficilement compatible avec le contexte institutionnel et économique existant. Ceci crée un climat d'urgence — à la fois politique (électorale) et fondé sur une augmentation réelle des besoins en logement — encourageant l'adoption de mesures « rapides » qui impliquent parfois le recours au secteur privé et à des logiques de marché. La Ville s'appuie entre autres sur les promoteurs privés via le RMM pour la construction de logements sociaux, familiaux et abordables. Bien que les critiques s'entendent qu'il constitue une meilleure mesure que la Stratégie d'inclusion l'ayant précédée et demeure un outil pertinent sur le court-terme, le RMM semble tout de même imparfait à leurs yeux, puisqu'il délègue la construction de logements socioabordables au secteur privé sans tenir compte des pouvoirs et de la capacité croissante (en s'accaparant et en exploitant des terrains convoités) des promoteurs à profiter de l'augmentation de la valeur des terrains en ville (Gaudreau, Fauveaud et Houle 2021; Bélanger et Goyer 2022). Il est aussi encore possible d'entrevoir un discours de marché dans les propos affichés :

L'appel à projets pour construire des logements sociaux et abordables dans L'îlot Voyageur est maintenant lancé! On se donne les moyens pour que ça se construise de façon rapide et efficace. La Ville a acheté le terrain et on s'est assuré de monter un appel d'offres pour qu'il suscite un fort intérêt auprès du marché. Dans un contexte de crise du logement et où les taux d'intérêt demeurent élevés, on offre un des terrains les plus stratégiques de Montréal à une fraction du prix, avec des modalités rentables et responsables. C'est gagnant-gagnant. (@val_plante 25 mars 2024)

Une impression de leadership, de compétence et d'efficacité semble vouloir se dégager de cette publication. On y emprunte un registre technocratique, managérial et économique (rapidité, efficacité, appel d'offres adapté aux intérêts du marché, taux d'intérêt, modalités rentables et responsables) traditionnellement employé dans le discours de marché (Jacobs et Manzi 1996; Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón 2021). En affirmant que le terrain stratégique et les modalités rentables sont « gagnant-gagnant », la mairesse assure un retour en investissement sur ce terrain particulièrement attractif (centralité, proximité à différents services, équipements et emplois) en ville. Ainsi, on pourrait dire que cette « adaptation » aux demandes du marché semble contradictoire aux principes hors marché promus par les autorités locales. Il faut cependant souligner que le projet de L'îlot Voyageur a été fortement médiatisé, comme dans bien d'autres dossiers similaires impliquant des terrains municipaux dédiés à des projets de logement. Le parti d'opposition (et d'autres critiques externes) a régulièrement critiqué la lenteur de progression du dossier, dénonçant l'incapacité de la Ville à concrétiser le projet. Il est donc fort possible qu'un tel discours de marché ait été adopté comme marque de compétence en réaction aux critiques, maintenant la crédibilité de l'administration dans l'opinion publique. Cela témoigne tout de même de la puissance de la rhétorique de marché, qui demeure associée à une forme de « bonne gouvernance » présumément attendue par la population et les médias.

Dans le contexte montréalais, ces « contradictions » (appui sur le secteur privé) reflètent l'héritage d'un modèle de gouvernance partenariale au sein de la ville (Germain, Rose et Twigge-Molecey 2010; Douay 2012). Ceci est d'ailleurs illustré dans les déclarations qui font systématiquement appel à « la collaboration de tous les partenaires impliqués [afin de] lutter contre la crise du logement, un projet à la fois » (@projetmontreal 13 mars 2024). Avant que la province ait délégué à Montréal les pouvoirs requis pour adopter son règlement d'inclusion, cette dernière ne disposait que d'un pouvoir de *persuasion* en négociant au gré à gré avec des « partenaires » immobiliers privés (Germain, Rose et Twigge-Molecey 2010). La convergence de pratiques collaboratives et partenariales a également provoqué un rapprochement entre différentes parties prenantes dans l'écosystème de l'habitation à Montréal, introduisant parfois même des groupes communautaires locaux pour favoriser l'acceptabilité sociale de projets de revitalisation (Germain, Morin et Sénécal 2004; Germain, Rose et Twigge-Molecey 2010; Rose et al. 2013). Ces stratégies partenariales subsistent encore aujourd'hui, tel qu'illustré par Gaudreau, Fauveaud et Houle (2021), qui font part de l'instrumentalisation des groupes de ressource techniques par des promoteurs privés dans la négociation de changements de zonage et d'autres conditions avantageuses (prix du terrain inférieur au marché) auprès de certains arrondissements montréalais.

La multiplication de projets collaboratifs s'inscrit aussi dans un contexte de gouvernance fragmentée, où la décentralisation des pouvoirs (ressources) encourage l'établissement de partenariats. Par exemple, l'acquisition de 720 logements abordables protégés de la spéculation dans l'Est de Montréal, « la plus importante opération de protection de logements abordables dans l'histoire de Montréal », a nécessité la participation de multiples acteurs, soit « la Corporation Mainbourg [...], le gouvernement du Québec, la Ville de Montréal, Desjardins, New Market Fund et la Fondation Chagnon » (@val_plante 15 février 2024). Cette approche collaborative peut également être interprétée comme une forme d'entrepreneuriat urbain (Lauermann 2018), où les autorités locales se positionnent en agents innovateurs afin de naviguer un contexte supralocal demeurant favorable au marché. La Ville s'empresse ainsi à montrer le chemin pour espérer que d'autres suivent le pas : « Tout est prêt : le terrain, le zonage, la cellule facilitatrice. Nous faisons preuve d'audace parce que nous voulons encourager les promoteurs et le gouvernement à nous suivre en matière de construction de logements » (@val_plante 12 janvier 2024). Ce type d'entrepreneuriat urbain se rapproche davantage du modèle actualisé de Lauermann (2018), qui observe une mobilisation de *pratiques* entrepreneuriales (diplomatie, politiques expérimentales) de plus en plus séparées, du moins dans l'agenda politique, d'une simple logique de croissance économique.

J'approche donc les contradictions soulevées non pas comme une erreur d'analyse ou une simple performance politique visant à dissimuler un parti pris en faveur du marché, mais plutôt comme une tension profonde entre les idéaux politiques en matière de logement et les contraintes structurelles et financières qui bousculent l'atteinte de ces idéaux (Rose 2010; Janoschka et Mota 2021). Nous pouvons examiner le processus par lequel la Ville « développe » ses projets hors marché pour mieux comprendre ces contraintes. De manière générale, les autorités municipales acquièrent des terrains en ville, pour ensuite confier le développement sur ces terrains à des promoteurs (qu'ils soient privés ou à but non lucratif). Ces derniers négocient et collaborent généralement de leur côté avec une multitude d'autres parties prenantes, dont différents bailleurs de fonds (institutionnels, privés ou parfois même communautaires), des intermédiaires (comme un GRT) et, si applicable, les futurs résidents du projet. Pour officialiser les projets, les développeurs à but non lucratif doivent souvent passer à travers plusieurs instances d'approbation et décisionnelles. De plus, les contretemps administratifs et bureaucratiques lors d'une étape peuvent reporter une approbation nécessaire à une autre étape, et ainsi de suite. Ce faisant, la lenteur apparente des projets hors marché peut très possiblement provenir de délais échappant au contrôle des autorités locales. Selon les observations de Deng, Leviten-Reid et Thériault

(2023), le blocage survient fréquemment lors de demandes de financement auprès des paliers supérieurs de gouvernance, notamment dû au manque de clarté ainsi qu'à des incohérences entre les programmes de subvention provinciaux et fédéraux. Par ailleurs, chaque dollar avancé par les gouvernements dans les projets de logement social reçoit déjà automatiquement un investissement de 0,40\$ de la Ville de Montréal (Fortier 2025).

Avec l'augmentation croissante des dépenses nécessaires au développement de nouveaux logements financés par les fonds publics, les autorités montréalaises revendiquent un partage plus équitable de la responsabilité financière avec la province, compte tenu des revenus considérablement plus limités de la Ville (et de la métropole) par rapport à celles des paliers supérieurs. Les municipalités canadiennes ont en effet une capacité fiscale limitée et ont longtemps eu à s'appuyer en grande partie que sur les revenus de taxe foncière, générant une relation contradictoire (par rapport à la recherche d'abordabilité) de dépendance avec l'augmentation des valeurs foncières (Atkey et al. 2022). La répartition de la charge financière liée au logement social est d'autant plus lourde pour les municipalités au Québec, puisqu'elle est partagée entre ces dernières et les OMH, tandis que le gouvernement provincial joue un rôle central dans la plupart des autres provinces (Atkey et al. 2022).

Ce besoin fiscal est communiqué dans le discours municipal, que ce soit en sollicitant la collaboration et la contribution des autres paliers de gouvernement, ou bien en déclarant que « les villes [au Québec] ne disposent pas de tous les leviers pour régler la crise du logement » (@projetmontreal 13 mars 2024). Ce décalage entre l'inertie provinciale et l'agenda politique municipal (ainsi que les pouvoirs limités accordés aux villes) est d'ailleurs exprimé à différentes reprises par le FRAPRU qui reconnaît les capacités limitées des municipalités, et qui demande donc que les programmes de subvention gouvernementaux (PHAQ) soient plus prévisibles et que les investissements suffisent aux besoins réels des OBNL. De plus, il revendique une utilisation complète des « fonds fédéraux découlant du Plan fédéral sur le logement [qui] serait possible de financer 10 000 logements sociaux par année et d'atteindre 20% de logements sociaux sur le parc locatif au Québec en 15 ans » (@frapru.logement 6 juin 2024). L'utilisation et l'accès aux fonds fédéraux illustrent bien le décalage entre la province et Montréal, et plus largement les obstacles d'une gouvernance multiniveaux. Les municipalités québécoises ne peuvent pas conclure directement d'ententes avec Ottawa, et doivent plutôt négocier auprès du gouvernement du Québec qui reçoit, gère et attribue les fonds fédéraux. De longues négociations entre Québec et Ottawa ont d'ailleurs retardé de plusieurs mois plus de 900 millions de dollars du Fonds pour

accélérer la construction de logements, ce qui représente un délai significatif dans un contexte de crise (Tremblay-Racicot 2024).

Même si plusieurs acteurs sont conscients des pouvoirs limités de la Ville et du désengagement du gouvernement provincial, on reproche tout de même aux autorités locales leur trop grande proximité avec les promoteurs privés. Le magazine cultmtl, qui se porte normalement à la défense de l'administration, s'oppose catégoriquement contre l'assouplissement de certaines exigences du RMM passé par la Ville en mars 2024 face au contexte économique difficile invoqué par les promoteurs : « Ending the affordable housing requirement for new construction is myopic. Developers already opt out of building affordable housing, now the City of Montreal has given them another way to weasel out of social responsibility » (@cultmtl 15 mars 2024). Une critique encore plus acérée est formulée par un compte militant qui affirme « savo[ir] que se fier au privé n'apporte pas de résultat », et qui dénonce que « des supposés 13122 nouveaux logements sociaux et abordables comptés par Projet Montréal pour son premier mandat, seulement 4237 ont réellement vu le jour » (@wakeupcalice 20 octobre 2023). Ces opinions font d'ailleurs écho à ceux de Bélanger et Goyer (2022) qui mettent en garde contre la chaîne de dépendance créée par le règlement d'inclusion.

La mise à l'échelle du secteur hors marché suscite non seulement des critiques vis-à-vis le rôle joué par les acteurs privés, mais soulève aussi des questionnements quant à la nature des projets sélectionnés et priorisés par les gouvernements. Tout en saluant la volonté de la Ville dans l'augmentation du logement social et hors marché à Montréal, le FRAPRU exprime sa méfiance quant à l'inclusion de logements « hors marché privé », ainsi que de l'accession à la propriété dans les objectifs hors marché du rapport *Chantier Montréal abordable*. Le caractère local des projets de logement est aussi souligné par différents acteurs. Le FRAPRU prône régulièrement l'ancrage au quartier, afin que les logements soient adaptés aux besoins de la population locale :

Avec l'absence de financement adéquat et la spéculation immobilière, [les comités logement et associations de locataires] demandent à Montréal que les sites publics municipaux, incluant les terrains et les immeubles récemment acquis à cette fin, servent en priorité au logement social, notamment aux projets ancrés dans les quartiers pour lesquels les résidents et les résidentes sont mobilisés. (@frapru.logement 13 mai 2024)

Ce positionnement est accentué par les louanges que le regroupement dresse pour les projets communautaires, notamment celui de la Société d'habitation des communautés noires dans le quartier Saint-Michel qui est « bien ancré dans la communauté, [et qui] a reçu l'appui de

nombreuses organisations » (@frapru.logement 18 avril 2024). Contrastant avec ce dernier, le @frapru.logement (1 avril 2024) remet en question le financement « hors-programme » (par les trois paliers de gouvernement) d'un projet de logements abordables (Mission Unitâinés) parrainé par un philanthrope. Alors qu'une coopérative locale était planifiée depuis plusieurs années sur ce terrain acheté par l'arrondissement, celle-ci a été balayée par le projet philanthropique « imposé » de haut par les gouvernements. Ce dossier soulève des questionnements sensibles sur la priorisation des projets hors marché (sur quels critères se baser). Il témoigne aussi d'un environnement compétitif au sein même du secteur à but non lucratif, alimenté par un financement à deux vitesses offrant des conditions privilégiées à des grands développeurs, mais inaccessibles pour les projets sociocommunautaires passant par le PHAQ. D'ailleurs, les logements collectivisés et autonomes que supportent les collectifs militants s'inscrivent également dans cette vision communautaire et « appropriable » du logement préconisée par le FRAPRU.

J'avance que ces différents éléments de contestation (projet mené par et pour la communauté locale, appropriation autonome du logement) pointent vers un enjeu encore peu discuté, portant sur la viabilisation de projets hors marché communautaires portés par la population du quartier dans lequel le projet sera situé. Ces projets font compétition non seulement avec le secteur privé qui détient considérablement plus de pouvoirs et de flexibilité que le secteur hors marché, mais également avec les grands développeurs à but non lucratif « qualifiés » qui bénéficient de la confiance privilégiée des acteurs gouvernementaux ainsi que d'un réseau élargi de partenaires et de connaissances renforçant leur bassin de ressources (accès facilité aux terrains disponibles et aux fonds publics, économies d'échelle, capacité d'emprunt supérieure). Cette dynamique s'inscrit au sein d'une tendance cyclique d'engagement gouvernemental dans le logement hors marché. Après une dizaine d'années d'investissements dans des logements sociaux à grande échelle, le gouvernement fédéral a ensuite réorienté son financement vers de plus petits projets de coopératives nécessitant moins d'argent, tout en déléguant les logements sociaux aux provinces (Bélangier et Goyer 2022). Cela a causé un déclin important dans la construction de logements sociaux, un retard aujourd'hui compensé par la priorisation de projets de plus grande taille. La situation actuelle est également différente en raison des coûts croissants de construction. Selon la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (2016), les nouvelles coopératives réalisées aujourd'hui sont majoritairement des projets d'envergure s'échelonnant sur plusieurs années, en raison de la faible viabilité des initiatives de plus petite taille.

Certains propos soulevés dans l'étude rapportent une préoccupation pour l'insertion locale des nouveaux projets, tout en supportant avec prudence l'objectif plus large d'étendre l'offre de logements hors marché. Cette préoccupation contraste avec celle formulée par Reiser (2021), qui dénonce la délégation des responsabilités étatiques dans le développement du logement social vers le tiers-secteur (organismes communautaires, OSBL d'habitation). On remarque aujourd'hui une hybridation de cette dynamique : d'un côté, les autorités municipales révèlent une volonté de se réengager dans le développement de ce parc de logement. De l'autre côté, les ambitions élevées de cette vision sont mises en œuvre par une formule dépendante au secteur privé, ainsi que par un renforcement de partenariats avec un tiers-secteur de plus en plus hiérarchisé selon leurs capacités productives. Malgré les bonnes intentions derrière cette approche, l'insertion locale et l'équité territoriale des nouveaux projets sélectionnés risquent alors d'être affaiblies, en particulier dans des quartiers périphériques traditionnellement négligés et dotés d'un secteur d'habitation communautaire peu développé.

Bien qu'elle soit généralement bien accueillie, l'expansion du secteur hors marché génère ainsi certains débats. Au sein d'une gouvernance fragmentée, la consolidation de différents pouvoirs décentralisés (financier, réglementaire, communautaire) nécessaires à l'expansion du secteur mène parfois à des compromis pouvant générer des inquiétudes ou frustrations. Cela rejoint d'autres études pointant vers les barrières structurelles découlant régulièrement de tensions supralocales, qui paralysent l'avancée d'agendas progressistes en matière de logement à l'échelle des villes (Kadi, Vollmer et Stein 2021; Martínez et Wissink 2022; Zhang 2022; Deng, Leviten-Reid et Thériault 2023). Ces questionnements révèlent autant la position avantageuse du secteur privé sur laquelle les autorités locales tendent à se replier, que les tensions internes au secteur hors marché. Les terrains développables étant de plus en plus limités en ville, l'expansion amorcée du logement hors marché suscite aussi des réflexions sur les acteurs qui devraient participer à la réalisation de cette vision. Lang et Stoeger (2018) remarquent cette même influence du contexte institutionnel sur l'écosystème de logements coopératifs en Autriche, où les grands porteurs de projet dominant grâce à leur grande expertise et accès aux ressources (fonds publics, terrains), ce qui pousse les plus petits acteurs communautaires à conclure des partenariats avec ces derniers afin de bénéficier de leurs avantages.

Pour répondre à l'une des questions de départ (**Que révèlent les tensions au sein de ces éléments en apparence consensuels?**), les tensions soulevées ici nous amènent à s'interroger sur l'évolution de l'écosystème hors marché à Montréal et des nouvelles coalitions qui pourraient

apparaître, ainsi que sur ce que ce secteur réserve pour la démocratisation citoyenne du logement à travers tout son processus (Madden et Marcuse 2016; Calo et López-Bahut 2023).

6.2.2 Entre la carotte et le bâton : la conciliation au service des propriétaires?

Bien que la question de *comment* étendre le secteur hors marché reste contestée et contrainte par certains obstacles structurels, le développement déjà en cours de ce secteur est supporté par toutes les catégories d'acteurs. Comparativement à cette dernière, l'approche punitive, restrictive et contraignante de la démarchandisation demeure hautement politisée et quasi-absente du discours des autorités publiques. Sur le plan de la démarchandisation, elle constitue l'une des principales sources de conflits entre les acteurs étudiés. Ainsi, les efforts d'expansion du logement hors marché peuvent être perçus comme une demi-mesure de démarchandisation s'ils ne sont pas complétés par des mesures suffisamment dissuasives pour contrer les pratiques spéculatives et marchandes qui gonflent artificiellement les prix de logement.

Si le modèle de gouvernance partenariale et collaborative valorisé dans le discours des autorités locales exprime un désir de profiter d'une « synergie » de ressources avec divers acteurs dans le milieu de l'habitation (dont les promoteurs privés), il est aussi possible d'entrevoir une approche conciliatrice similaire auprès des propriétaires locataires à Montréal. La relation qu'entretiennent les autorités publiques avec l'industrie immobilière diffère toutefois de celle avec les propriétaires de logements. Selon Gaudreau, Fauveaud et Houle (2021), l'industrie immobilière est considérée comme un « partenaire » des villes et (pour maintenir cette relation de confiance et sa propre réputation) est plus encline à se conformer au cadre réglementaire, quoiqu'en continuant à jouer un « jeu » de négociation dans les limites de la légalité. Les propriétaires à Montréal ne jouent pas un rôle si distinct au sein de la politique municipale, mais exercent tout de même une pression en contribuant notamment aux finances locales par le paiement de taxes municipales (Rose 2010). Les autorités locales ont davantage de leviers de négociation avec les acteurs de l'industrie immobilière dont les profits dépendent de l'obtention de contrats, de permis ou de dérogations. Les « affaires » locatives sont quant à elles généralement encadrées par le contrôle des loyers et à travers le TAL (exclusivement provinciaux) qui, dans leur forme actuelle, découragent peu la délinquance ou le récidivisme de propriétaires risquant en théorie de salir leur réputation, mais n'ayant en réalité aucun mal à se trouver de nouveaux locataires dans un contexte résidentiel marqué par un faible taux d'inoccupation. Ces derniers sont donc moins disposés à se conformer à la loi (ne nécessitant pas de permis pour être locateur), contrairement à l'industrie immobilière

qui est poussée à se professionnaliser en respectant un code de déontologie (Gaudreau, Fauveaud et Houle 2021). Bien que les municipalités soient limitées dans l'encadrement des pratiques contribuant à la marchandisation du logement, celles-ci détiennent tout de même certains pouvoirs permettant de dissuader, de punir, ou de limiter ce processus (Gaudreau et Johnson 2019; August 2022).

Il est possible de se saisir des opportunités qu'offrent certaines mesures qui permettraient à la fois de sévir contre des contrevenants et d'augmenter le parc de logements hors marché. C'est ce que propose par exemple le FLIP, qui revendique la saisie des logements de propriétaires ne respectant pas la loi dans le cadre de manifestations contre les Airbnb à Montréal. Bien que cette demande puisse sembler radicale, la Ville dispose actuellement d'un outil comparable pour assurer la mise en conformité d'immeubles vétustes. Prévu dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, l'avis de détérioration permet aux municipalités d'exproprier ou d'acquérir au gré à gré un immeuble si le propriétaire n'a pas effectué les travaux requis après 60 jours suivant l'inscription de l'avis sur le registre foncier (Goudreault et Nadeau 2024). À ce jour, aucune propriété n'a été acquise par les autorités municipales à travers l'avis de détérioration. Au-delà de la bureaucratie (montage du dossier, suivis) et des ressources (inspecteurs, notaire) internes et judiciaires pouvant alourdir l'application réglementaire de cet outil, la méconnaissance et l'utilisation encore « conciliante » de l'avis de détérioration reflètent plus largement du caractère sensible de l'intervention publique sur la propriété privée. De plus, l'avis de détérioration transfère les responsabilités de maintien et de réparation au nouveau propriétaire si l'immeuble est vendu, afin d'empêcher les propriétaires d'échapper à leurs obligations. Toutefois, les montants d'infraction sont minimes comparativement aux profits de rente et de vente que peuvent tirer les propriétaires préférant payer l'amende ou vendre l'immeuble plutôt que d'avoir à effectuer les réparations demandées (Goudreault et Nadeau 2024). Ces amendes sont d'autant plus « insignifiantes » considérant que certains propriétaires opportunistes intègrent carrément l'achat-rénovation de propriétés délabrées dans leur modèle d'affaires, afin de capitaliser sur l'écart de rente en augmentant considérablement les loyers après avoir expulsé des locataires afin d'effectuer des rénovations (August 2022; Goudreault et Nadeau 2024).

Les publications accusent aussi les autorités publiques de ne pas appliquer assez sévèrement les règlements coercitifs existants. Ces propos reflètent les critiques soulevées dans des recherches antérieures, dénonçant l'approche excessivement collaborative et permissive des autorités locales (Reiser 2021). La dénonciation du laxisme des autorités publiques rejoint également des reproches similaires soulevées précédemment contre les allègements du RMM

accordés sous la demande des promoteurs. Il importe toutefois de noter que les autorités locales ne déclarent pas pour autant vouloir laisser libre cours à la délinquance. Suivant une promesse électorale, la mairesse lance par exemple le « Projet Propriétaire responsable », qui consiste à renforcer les droits des locataires en soutenant financièrement le registre citoyen des loyers et en augmentant des inspections de salubrité et de propreté ciblant en particulier « les secteurs vulnérables et les bâtiments multilogements » (@val_plante 27 mars 2024). On remarque toutefois que le discours employé évite d'antagoniser les propriétaires, ce qui contraste fortement avec la publication plus dissuasive de @cultmtl (28 mars 2024) qui met l'emphase sur le montant des amendes pouvant varier entre 500\$ et 10 000\$.

S'appuyant sur une investigation du Devoir, le FRAPRU critique l'inaction de l'administration municipale auprès des propriétaires de bâtiments en mauvais état. Constatant que seulement 24 amendes ont été données sur 800 bâtiments à l'abandon, on peut se demander si « l'administration montréalaise utilise [...] tous les leviers dont elle dispose pour contrer la détérioration des habitations à l'heure où les besoins de logements se font criants? » (Goudreault et Nadeau 2024). En réaction à cette nouvelle, le FRAPRU met de l'avant l'imposition d'une taxe sur les immeubles vacants qui pourrait être investie dans le développement de logements sociaux (@frapru.logement 9 août). La proposition s'appuie sur une modification législative de 2023 (loi 39) permettant aux municipalités québécoises de bonifier leurs règlements de taxation pour augmenter leurs capacités fiscales qui reposaient traditionnellement sur l'impôt foncier. Selon des estimations du gouvernement, une telle taxe pourrait d'ailleurs permettre à Montréal de récolter près de 10 millions de dollars annuellement (Chouinard 2023). Notons que Montréal impose déjà une taxe sur les terrains vacants (desservis) pour inciter la construction de nouveaux projets de logement. Elle a toutefois aussi annoncé en 2023 un registre des immeubles vacants (commerciaux et résidentiels), mais qui n'est toujours pas opérationnel à ce jour (Dubé et Gervais 2025). Si les autorités locales sévissent encore peu contre la négligence de propriétaires résidentiels, et sans un registre d'immeubles vacants actualisé, on peut se questionner sur l'application et le recours réel d'une éventuelle taxe sur les immeubles vacants dans un environnement (quoique dépendant des cultures internes au sein des arrondissements) qui semble encore prioriser la conciliation (suivant une logique assumant la bonne foi des propriétaires) plutôt que la coercition (qui prioriserait la précarisation des locataires s'accroissant dans le temps). Cet enjeu a des implications importantes sur la (dé)marchandisation, puisque l'inoccupation intentionnelle des immeubles constitue une stratégie financière s'appuyant sur

l'appréciation spéculative des propriétés, et est aussi une méthode utilisée pour échapper au contrôle des loyers (August 2022).

On peut remarquer que l'avis de détérioration (ainsi que les pouvoirs d'expropriation liés) est mentionné dans l'article partagé par le FRAPRU, mais que ce dernier ne pointe jamais vers une possibilité de saisir les bâtiments négligés pour en faire du logement social. Qu'elle soit intentionnelle ou pas, cette omission correspond à l'approche réformiste du FRAPRU, préconisant une prudence stratégique et limitée par sa proximité avec les institutions (Ancelovici et Emperador Badimon 2024). Cela démontre une fois de plus le caractère sensible du droit à la propriété privée, qui, pourrait-on dire, ralentit le processus de démarchandisation du logement. Ainsi, le droit de préemption est un des instruments d'acquisition les plus utilisés à cette fin, puisqu'il brime relativement peu les profits des propriétaires en gardant la valeur marchande de la propriété lors de sa vente. En effet, ce droit accorde une priorité d'achat à la Ville au même prix que l'offre concurrente la plus élevée sur le marché. Il n'a cependant été mentionné qu'une seule fois, lors de l'inauguration d'un nouveau projet : « Plus de 50 logements sociaux seront construits [...] au cœur du Plateau-Mont-Royal, grâce au droit de préemption! » (@val_plante 30 janvier 2024). Malgré la faible attention qui lui est portée dans le cas d'étude, il demeure un des outils d'acquisition privilégiés par la Ville, par le peu de controverse qu'elle suscite relativement à d'autres alternatives telles que le droit d'expropriation ou la réserve pour fins publiques qui restent absents des discours officiels (Gaudreau et Johnson 2019). Ceci est tout le contraire du FLIP ou du SLAM, qui osent remettre en cause le concept normatif du droit à la propriété privée. Tandis que le FLIP propose de socialiser les immeubles de propriétaires contrevenants, le syndicat appelle à « renforcer le pouvoir des locataires pour prendre le contrôle de nos immeubles » (@slam.matu 24 février 2024). Bien qu'il ne spécifie pas la nature de cette prise de contrôle (par la saisie des logements ou plutôt en renversant les rapports de pouvoirs et en faisant pression contre les propriétaires à travers le syndicat), il défie tout de même le concept encore tabou du droit à la propriété privée. Plus encore, le SLAM revendique un contrôle des immeubles par les locataires plutôt que par l'État, en spécifiant « [qu']aucun tribunal ou aucun gouvernement ne nous offrira cet avenir [dans lequel sont abolis le marché capitaliste du logement, la hiérarchie et la domination] » (@slam.matu 24 février 2024).

Les conflits liés à l'encadrement et l'application des règlements révèlent également des pratiques différenciées émanant de la gouvernance décentralisée à Montréal. Pour mettre en contexte certaines accusations portées contre les autorités locales, il est pertinent de distinguer les décisions prises par la Ville et les services centraux à celles des arrondissements. Comme le

souligne littérature, on retrouve une « culture » interne propre à chaque arrondissement dans l'élaboration et l'encadrement de règlements liés au logement, par exemple en ce qui a trait à l'émission des permis, les dérogations en matière de zonage ou bien la mise en conformité des logements insalubres (Gaudreau, Fauveaud et Houle 2021; Reiser 2021). Reiser (2021) explique par exemple le cas d'un projet de règlement dans l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension limitant les rénovations, subdivisions et changements d'usage, tel qu'adopté par plusieurs autres arrondissements centraux de Montréal. Ces modifications réglementaires visaient à empêcher un phénomène croissant d'expulsions de mauvaise foi motivées entre autres par la conversion de logements locatifs en copropriété et des rénovations facilitant la captation d'une plus-value foncière (Gaudreau et Johnson 2019). À la suite d'une consultation publique et par la pression des propriétaires, « l'arrondissement a [finalement] reculé sur plusieurs aspects du règlement en décembre 2020, autorisant notamment les fusions pour les bâtiments de six logements et moins » (Reiser 2021, 158). Une situation semblable est reflétée par @tenantrightsqc, qui invite le public à démontrer leur support dans le cadre d'une consultation publique sur un règlement visant à restreindre la fusion de logements dans Le Plateau-Mont-Royal. On y fait appel au pouvoir de pression des propriétaires afin de mobiliser l'action: « Landlords are already whining, complaining and will be there to ***intimidate legislators***, so we need to show up and counter this with our presence and support for the bylaw. [...] Let's show up and not let landlords bully the council into backing down » (@tenantrightsqc 6 avril 2024). Ces exemples témoignent de l'influence que les propriétaires tentent d'exercer dans la prise de décision, et ce au sein de différents arrondissements. Ils démontrent aussi l'importance à ce que les arrondissements restent à l'affût des pratiques évolutives et changeantes qui peuvent entraîner des répercussions néfastes sur l'abordabilité (et la disponibilité) du parc locatif.

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, théâtre de diverses polémiques, est quant à lui le quartier le plus discuté dans les publications analys.es. Le dossier central des Airbnb suscite des critiques de toutes parts, autant à l'encontre des autorités locales que du gouvernement provincial. L'établissement d'un Airbnb illégal dans un immeuble flambant neuf de 29 logements a provoqué un vrai tôle dans les médias. Si certains acteurs comme le FRAPRU préfèrent diriger la critique contre le gouvernement provincial, d'autres tel que le FLIP et Ensemble Montréal dénoncent la passivité et la déresponsabilisation de l'arrondissement :

« Suite à une demande d'accès à l'information de nos camarades d'Entraide-Logement Hochelaga-Maisonneuve, nous avons appris que le nouvel immeuble au coin des rues Ontario et Chambly serait bel et bien partiellement dédié à des Airbnb et ce, malgré des

mois de déni par l'arrondissement et l'adoption d'un règlement interdisant la pratique. [...] C'est maintenant l'heure au ras-le-bol. Ras-le-bol de l'arrondissement qui tourne en rond face à la crise, ras-le-bol des grands propriétaires qui se torchent le cul avec leurs innombrables dossiers au TAL ras-le-bol des partisan.e.s du soi-disant progrès, militants petit-bourgeois d'un 'quartier plus propre' » (@flip_logement 3 mars 2024).

Ce n'est d'ailleurs pas la seule critique formulée contre le maire d'arrondissement, qui est aussi accusé de laxisme et de complaisance sur d'autres dossiers, tel que celui du rénovicteur Zavriyev ou plus largement de sa contribution active à la gentrification du quartier. Ainsi, les efforts de dissuasion, de punition et d'encadrement alignés avec l'objectif de démarchandisation méritent à être décortiqués à l'échelle des arrondissements, qui ont chacune une « culture » et une vision singulière du droit au logement et à la ville (Germain, Rose et Twigge-Molecey 2010; Rose et al. 2013; Reiser 2021). Ce laxisme reproché à la mairie de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve est d'autant plus marquant à côté de la « proactivité » démontrée par l'arrondissement en ordonnant au ministère des Transports d'agir (démanteler) sur les campements de la rue Notre-Dame. Les démantèlements de campement— condamnés par différents organismes comme un acte violent, répressif, et une violation des droits humains (Bureau du défenseur fédéral du logement 2022) — illumine une contradiction dans la volonté politique de démarchandiser le logement. Si les autorités publiques continuent à employer des mesures répressives (dénoncées autant dans la société civile que dans différents rapports d'experts) sur les populations les plus précaires en ville, pourquoi sont-elles si réticentes à sévir contre les propriétaires (logés et en situation de privilège) qui contreviennent à la loi au détriment du bien-être collectif?

Cette recherche met de l'avant un « consensus conflictuel » autour de la démarchandisation pour explorer les questions suivantes : **Quel est le potentiel des perspectives convergentes dans l'élaboration productive d'une vision collective du système de logement? Que révèlent les tensions au sein de ces éléments en apparence consensuels?** Les tensions soulevées dans cette section contribuent à mieux évaluer les éléments persistants de conflits nécessaires à adresser pour articuler une approche collective de démarchandisation. Parmi les critiques les plus saillantes, on reproche aux autorités municipales un manque de mesures coercitives et punitives qui contribueraient à démarchandiser le logement, ou du moins à mitiger les effets négatifs du marché. On y déplore l'application arbitraire de règlements et d'amendes, jugée insuffisante pour dissuader des pratiques marchandes néfastes (négligence intentionnelle, rénovictions, bâtiments laissés vacants). Les critiques soutiennent que l'approche par la conciliation préconisée par la Ville et différents arrondissements ne répond pas à la réalité des locataires. On remarque aussi

que l’ancrage profond du droit de propriété prive les autorités publiques de moyens qui leur permettraient de développer un secteur hors marché pouvant compétitionner le marché privé. Cela dit, l’élargissement récent des pouvoirs des municipalités ouvre des avenues intéressantes, notamment en termes de taxation, pour limiter la spéculation et la marchandisation du logement tout en générant de nouvelles sources de revenus pour le logement hors marché.

6.3 Les potentiels d’une rhétorique de la démarchandisation

Au-delà d’une simple description, cette recherche visait également à repérer les potentialités d’articulation collective de certains discours (**Quel est le potentiel des perspectives convergentes dans l’élaboration productive d’une vision collective du système de logement?**). Après avoir discuté dans les sections précédentes des tensions résiduelles au sein du « consensus conflictuel » de la démarchandisation, j’explore maintenant les potentialités critiques et productives d’une rhétorique de la démarchandisation en comparant ses possibilités mobilisatrices et politiques aux limites de d’autres formes de narratifs/discours courants dans la littérature critique. À partir du « consensus conflictuel » identifié dans ce travail, j’ouvre une réflexion sur le développement d’une stratégie discursive pouvant aider à politiser les enjeux de logement et à orienter une vision collective autour de la valeur d’usage du logement. Pour poursuivre cette réflexion, j’adresse également une autre question de recherche : **Y-a-t-il des angles morts essentiels à une compréhension plus large du logement qui demeurent absents ou négligés?** J’identifie ainsi la durabilité et la décroissance comme thématiques encore sous-exploitées dans les discours de lutte pour le logement, en développant les potentiels réflexifs que ces éléments pourraient amener s’ils sont intégrés au sein d’un discours de démarchandisation.

6.3.1 L’ambiguïté des qualificatifs en logement

Diverses études ont constaté l’instrumentalisation de notions dites progressistes — par exemple celles de la mixité sociale ou du droit au logement et du droit à la ville — dans la reproduction du capital au bénéfice de classes privilégiées, et aux dépens d’une réelle redistribution sociale (Rose et al. 2013 ; Madden et Marcuse 2016 ; Friedman et Rosen 2018 ; Tretter, Mueller et Heyman 2022). On retrouve cette critique au sein de publications militantes dénonçant l’approche par la « mixité sociale » et les prétextes de « sécurité » employés pour justifier l’exclusion de personnes

en situation de précarité. Les préoccupations de ces groupes sont perçues comme des symptômes d'un « combat plus profond pour le droit à la ville, [mais aussi] une lutte qui contribue également à la stigmatisation socio-spatiale des personnes » (@flip_montreal 2 août 2024). Ce discours rappelle que le droit à la ville demeure un symbole contesté, continuellement (re)défini par divers groupes soutenant leur propre intérêt et interprétation du bien collectif. En réaffirmant le caractère profondément politique et conflictuel du droit à la ville, on se rapproche davantage de l'intérêt original de Lefebvre (1967) visant l'appropriation de l'espace urbain par les groupes les plus marginalisés.

L'utilisation de termes imprécis et ambigus est une critique courante dans la littérature sur le logement. Par exemple, le droit au logement est techniquement considéré comme un droit humain dans la *Stratégie nationale sur le logement*, mais sans manière concrète de l'opérationnaliser, il demeure « davantage une question de politique qu'un droit juridiquement applicable [ce qui fait que] ceux qui n'ont pas de logement adéquat se retrouvent coincés entre la déférence judiciaire et l'indifférence politique » (Steve Pomeroy Focus Consulting Inc 2021, 58). « L'abordabilité » est également sujet à interprétation. Elle est définie de manière inconsistante à travers les différents niveaux de gouvernement, et n'est généralement pas adaptée pour répondre à la situation des personnes les plus démunies (Jacobs et Manzi 1996 ; Commission canadienne des droits de la personne 2023; Lima 2023). Ainsi, lorsque le PHAQ est critiqué pour s'appuyer sur les « promoteurs privés dans la construction de logements 'abordables' » (@wakeupcalice 20 octobre 2023), on y questionne en fait les intérêts du marché privé (à but lucratif) à offrir des logements *réellement* abordables. Les débats entourant l'ambiguïté des mots utilisés pour qualifier le prix des logements ne datent pas d'hier, mais ne font que se renouveler dans le temps. Dans une publication retraçant la mobilisation contre la Place Dupuis, on indique par exemple que « ces nouveaux logements, présentés comme 'à prix modique' sont en réalité inaccessible à la plupart des travailleurs et travailleuses » (@archivesrevolutionnaires 16 juin 2023). À ne pas confondre avec les habitations à loyer modique (HLM) qui s'adressent aux ménages à faible revenu, les logements « à prix modique » servaient autrefois de désignation générique, au même titre que les logements « abordables » utilisés aujourd'hui. Ces deux notions ne garantissent pas que le loyer serait calculé en fonction de la capacité de payer (revenu) du ménage, et représentent souvent seulement une abordabilité théorique mesurée selon le marché.

Dans le cadre d'une campagne d'information sur le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM) de Montréal, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) aborde l'enjeu de l'habitation dans une publication intitulée « L'ABORDABILITÉ Qu'est-ce que c'est et comment l'atteindre? »

(@ocpmontreal 4 juillet 2024). Dans une brève définition, on indique « [qu']un logement est abordable pour un ménage s'il respecte ses besoins et sa capacité de payer », suivie d'un rappel que le PUM 2050 vise à « créer les conditions nécessaires pour du logement abordable pérenne et de qualité » (@ocpmontreal 4 juillet 2024). La définition de l'abordabilité reste floue, sans indicateur sur comment mesurer les besoins et la capacité de payer d'un individu. En 2022, la Ville de Montréal (2022) adoptait cette même définition, tout en précisant que l'abordabilité « fait référence à un logement dont le prix est inférieur à la valeur médiane du marché ». La publication de l'OCPM décrit par la suite les moyens utilisés pour atteindre les objectifs en habitation : acquisitions de bâtiments existants, financement de nouveaux projets, zonage incitatif, et inclusion d'unités abordables dans des secteurs d'intensification. En évaluant ces outils, la pérennité du logement semble prédominer sur son abordabilité immédiate, alors que l'accent est mis sur l'intérêt « [d']étendre l'offre de logements hors marché » (@ocpmontreal 4 juillet 2024). Le logement social est toutefois inclus entre parenthèses dans les objectifs de logements hors marché, bien qu'aucune explication soit accordée à ces deux catégories de logement. Il n'y a donc pas qu'une confusion dans l'emploi de différents termes (abordable, social, hors marché), mais aussi une ambivalence dans l'importance (ou la visibilité) comparative qui leur est attribuée. Cependant, le logement abordable est systématiquement accompagné d'un qualificatif additionnel, que l'on parle de « logement[s] abordable[s] 'hors marché' [,] que ce soi[en]t des coopératives, des OBNL ou des logements publics », de « logements abordables [communautaires] », de « logements réellement abordables aux ménages locataires à faible et modeste revenus » (@frapru.logement 28 mai 2024), ou de « logements sociaux et abordables (hors marché) » (@val_plante 28 mai 2024). Ces précisions récurrentes témoignent possiblement d'une reconnaissance élargie du caractère ambigu de l'abordabilité.

Autant dans le discours professionnel que militant, le logement social est brandi comme « le seul qui soit véritablement abordable de manière pérenne » (@frapru.logement 19 avril 2024). Bien que le discours du FRAPRU s'inscrive au sein du « scepticisme de l'offre », il s'aligne davantage avec le mouvement PHIMBY qui cherche d'abord à convaincre des bénéficiaires supérieurs du logement social (Matthew 2019), plutôt qu'à s'opposer contre toute nouvelle construction privée (Been, Ellen et O'Regan 2019). Le FRAPRU estime que le logement social assure une réelle abordabilité en ajustant le loyer au revenu, et que les subventions gouvernementales sont nécessaires pour garantir sa pérennité. Cependant, la représentation du logement social continue à être dédiée qu'aux personnes les plus démunies, loin d'une application universelle (Phang 2007; Juvenius 2024; Kadi et Lilius 2024). Le logement hors marché s'installe alternativement comme

un projet social s'adressant à l'ensemble de la population montréalaise. Bien que le FRAPRU exprime quelques réserves quant à l'inclusion « des initiatives privées et de l'accession à la propriété » (@frapru.logement 28 mai 2024), il accueille tout de même la plus grande place accordée au logement social et y salue la volonté de retirer des immeubles locatifs du marché privé. On entend aussi prioriser les logements hors marché « détenus par une entité à mission sociale » (@val_plante 11 juin 2024), ce qui valorise la dimension sociale du logement en opposition au marché privé.

6.3.2 Une rhétorique politisée, ciblée, localement ancrée et durable

Dans le cadre de cette recherche, je situe l'intérêt élargi des acteurs analysés pour le développement du logement hors marché (incluant les logements sociaux, communautaires, coopératives...) au sein d'un « consensus conflictuel » de démarchandisation, motivé principalement par un alignement d'intérêts contre la spéculation. J'avance qu'une rhétorique de démarchandisation détient un potentiel contre-hégémonique qui reste à être exploré, autant dans une définition plus claire et pérenne des politiques en matière de logement que dans la (re)politisation de la question du logement. La démarchandisation se distingue d'autres termes couramment employés, tels que le logement abordable, la mixité sociale, la revitalisation urbaine ou même le droit au logement. Ce concept problématise explicitement les dynamiques de marché en favorisant son contraire, ce qui visibilise les contradictions d'un système priorisant la valeur d'échange du logement au détriment de sa valeur d'usage. Puisque le terme se positionne *en opposition* au marché, il est difficilement récupérable pour reproduire des logiques marchandes vecteurs d'inégalités. Au contraire, une rhétorique de démarchandisation (re)politise la question du logement en remettant en question le rôle et la place accordée au logement sur le marché privé. Une telle rhétorique pourrait ainsi visibiliser les bénéfices long-terme (stabilité, agentivité, pérennité) des logements hors marché, comparativement à l'instabilité et aux risques associés aux fluctuations sur le marché privé.

Un pan de la littérature critique sur le logement s'attache à lever le voile du capitalisme (et de ses processus liés) qui reproduit ses « crises » et des inégalités urbaines, ainsi qu'à souligner les manières dont il est occulté et détourné dans les discours dominants. Par exemple, pour mieux expliciter l'évolution de la financiarisation dans divers sous-marchés, Zhang (2022) suggère de reconceptualiser le mode d'occupation des logements (l'approche traditionnellement dichotomique entre propriétaires et locataires) autour d'une relation dialectique entre la personne

occupante et les marchés financiers, en suggérant que la division propriétaire-locataire traditionnellement employée néglige leur statut convergent face à la financiarisation. Madden et Marcuse (2016) proposent quant à eux l'utilisation du concept d'aliénation résidentielle pour recentrer le regard (typiquement technocratique et dépolitisé) sur la richesse et la profondeur de l'expérience vécue des locataires. Je contribue également à cette littérature visant à développer des façons alternatives (à la vision de marché) de concevoir le logement, en mobilisant la démarchandisation comme outil discursif et comme rhétorique contre-hégémonique permettant à la fois de politiser l'enjeu du logement, d'y établir une vision collective et pérenne, et d'orienter l'action autour de différentes *approches complémentaires* de démarchandisation. Cette contribution diffère de la littérature *sur* la démarchandisation en s'intéressant à son *potentiel discursif*, plutôt qu'à seulement en discuter d'un point de vue analytique et théorique (Madden et Marcuse 2016; Kadi, Vollmer et Stein 2021). Ce potentiel est avancé à travers l'étude de cas de Montréal, où je révèle un cas concret d'alignement entre le discours de démarchandisation et une volonté manifeste d'une multitude d'acteurs à développer le logement hors marché. En m'intéressant aux contradictions et aux interrogations soulevées par différents acteurs, je démontre comment un regard pluraliste de la gouvernance et des conflits permet de nuancer cet apparent consensus (Mouffe 1999; Aguilera 2018), tout en ouvrant des potentialités encore plus radicales autour de la démarchandisation.

Il y a donc intérêt à mieux explorer les potentiels d'une rhétorique de la démarchandisation dans l'élaboration des politiques publiques ainsi que sur son acceptation plus large. La mobilisation d'éléments de la culture locale est un angle qui mériterait à être étudié. En Finlande, par exemple, l'usage consistant de la démarchandisation comme justification morale en support au logement social a contribué à la reconnaissance généralisée et au maintien du soutien public pour ces politiques (Juvenius 2024). La démarchandisation rejoint de plus la vision universaliste de l'État-providence ancrée dans l'imaginaire nordique, ce qui souligne le rôle du patrimoine culturel dans l'acceptation de différentes idéologies autour du logement. Lowe et Richards (2022) ont également observé une relation entre les politiques publiques et la culture locale à Houston, bien que cette dynamique reproduise une logique de croissance urbaine et économique s'appuyant sur un *ethos* très ancré de développement pro-marché. Dans le cadre de cette étude, j'ai établi les liens entre l'intérêt collectif émergent pour le hors marché et la mobilisation de croyances locales à Montréal, dont le « mythe » de l'abordabilité, la culture pro-locataire, et un concept évolutif de mixité sociale. Il importerait de voir si un intérêt similaire pour la démarchandisation pourrait naître dans d'autres contextes en mobilisant également des croyances et mythes locaux.

Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón (2021) ont déploré l'absence de la question environnementale dans les discours autant de gauche que de droite abordant l'enjeu du logement. Ils interrogent entre autres l'occupation et l'exploitation incontrôlée et invasive de matériaux, de ressources et de terrains servant à la construction de logements. Cette exploitation de l'environnement participe et s'inscrit au sein de « crises » cycliques attribuables à la logique de croissance capitaliste, qui soutient également les injustices en matière de logement. Selon les auteurs, le concept de décroissance porte pourtant plusieurs alignements potentiels avec les mouvements de lutte pour le logement. La question environnementale n'est que quelquefois soulevée dans cette étude, par exemple pour promouvoir l'utilisation de matériaux recyclés et l'efficacité énergétique dans la construction de bâtiments dans le cadre du PUM 2050. Seul le FLIP aborde politiquement la question environnementale, en l'intégrant sous le cadre de la justice climatique et de la réappropriation de l'espace urbain:

Il nous faut avancer une vision d'un espace urbain inclusif, basé sur les principes de la justice climatique et sociale. Au-delà d'une vision, il nous faut, en tant que communauté diffuse et multiple, agir pour reprendre le territoire qui nous a été confisqué et nous attaquer à ces acteur.rice.s qui tentent de se l'approprier, que ce soit contre des projets de tours à condo ou de mine à lithium. (@flip_montreal 2 août 2024)

Cependant, ce discours ne reflète pas nécessairement le concept de décroissance tel qu'interprété par Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón (2021), qui se penchent plus sur la durabilité du *processus de construction* de logements. En m'appuyant entre autres sur leur vision de la décroissance, je propose que l'intégration de ce concept avec et dans un discours de démarchandisation permettrait d'avancer une compréhension encore plus complète et critique du logement. Ainsi, le logement pourrait être compris et réfléchi *au sein* d'un système d'exploitation élargi, qui cherche non seulement à aliéner et à dominer des individus, mais aussi les ressources et le territoire naturel. D'un côté, un discours de décroissance viendrait développer des moyens de construction plus durables et environnementalement responsables pour la mise à l'échelle du secteur hors marché (par exemple en densifiant des HLM en besoin de réparations tel que suggéré par le FRAPRU, en transformant les immeubles vacants et en continuant à miser sur l'acquisition de logements existants). De l'autre côté, un discours de démarchandisation dans le mouvement de décroissance aiderait à articuler une critique plus politisée et ciblée des processus de marchandisation qui soutiennent et sont soutenues par une logique non durable de croissance économique. Enfin, la combinaison des deux concepts renforcerait l'importance centrale de la durabilité et de la pérennité du logement (et de son abordabilité).

Toutefois, malgré les politiques « hors marché », il faut aussi noter que l'invocation directe des termes de la « démarchandisation » ainsi que celui de « démarchandiser » le logement demeurent absents. On préfère parler du *retrait* (ou de la *protection*) des logements de la spéculation, ou de l'augmentation de *l'offre* de logements hors marché. L'omission du *processus* de démarchandisation et de *l'action* de démarchandiser concorde avec l'approche conciliatrice des autorités publiques, soulignée dans ce travail. Elle évite ainsi la connotation hyperpolitisée de la démarchandisation qui s'inscrit traditionnellement au sein des mobilisations militantes et engagées (Madden et Marcuse 2016). Un défi complexe réside donc pour normaliser la rhétorique de démarchandisation tout en conservant la radicalité de son sens. Si les données de cette étude suggèrent un support collectif pour le hors marché, on n'y n'observe toutefois pas une réponse affirmée et cohérente des autorités publiques vers une approche véritablement démarchandisé du logement.

6.4 Les limites et les défis de la démarchandisation

Pour conclure la discussion sur la rhétorique de démarchandisation, il est important d'anticiper quelques barrières pouvant restreindre la portée ou l'émergence de celle-ci. Cette section permet ainsi d'approfondir deux questions: **Y-a-t-il des angles morts essentiels à une compréhension plus large du logement qui demeurent absents ou négligés? Quels événements-clés ont catalysé certains discours, et quelles ont été les conditions propices à leur émergence ?** Parmi les angles négligés, je discute des besoins d'articuler un regard multi-échelle pour saisir le rôle des politiques fédérales, ainsi que des pensées divergentes *entre* arrondissements. J'aborde aussi l'importance d'adopter une vision proactive et préventive du logement hors marché pour garantir sa résilience pérenne. Pour ce qui en est de la seconde question, je souligne la condition évidente et centrale qu'est l'idéologie politique dans le discours des autorités publiques.

Malgré les narratifs critiques et mobilisations soulevés dans ce travail, les revendications formulées auprès du gouvernement provincial n'ont pas porté fruit. Cet échec est en partie attribuable à d'importants désalignements idéologiques provenant d'une gouvernance multiniveau (Lauer mann 2018; Janoschka et Mota 2021; Kadi, Vollmer et Stein 2021; Martínez et Wissink 2022; Zhang 2022; Deng, Leviten-Reid et Thériault 2023). Selon Bryant (2004), l'idéologie politique de l'autorité gouvernante est le facteur déterminant qui influence tout changement politique en matière de logement, peu importe la quantité ou la qualité d'évidences contraires à sa vision. Étudiant un cas en Ontario, il constate par exemple les divergences de la perception

publique entre le domaine du logement et de la santé : l'opposition relativement faible et dispersée contre des mesures néolibérales en matière de logement diffère complètement de la forte résistance populaire contre la marchandisation et la privatisation du système de santé. La décision de la CAQ de réinjecter 540 millions de dollars en éducation après une mobilisation immédiate contre l'annonce de compressions budgétaires témoigne d'ailleurs de ce même traitement différencié du logement par rapport à d'autres domaines bénéficiant davantage d'un consensus « universel » (Desrosiers et Bisailon 2025). Bryant (2004) attribue en partie ce décalage à la nature profondément politique du logement, qui est principalement représenté à l'échelle provinciale par les intérêts des populations rurales et suburbaines qui s'opposent aux intérêts des grands centres urbains. Les accusations portées dans une publication de *cultmtl* contre l'ignorance du chef du Parti Québécois sur la sévérité de la crise du logement soulèvent l'enjeu de représentativité supralocale. La dénonciation populaire contre le « gouvernement de propriétaires » reflète aussi une reconnaissance élargie de cet obstacle politique. Ainsi, un véritable changement de paradigme nécessitera un alignement idéologique de l'électorat provincial (voire national), à travers le rassemblement d'intérêts communs (ou en mobilisant l'éthique du *care*) contre la marchandisation du logement. Petter et Howard (2024) soulignent eux aussi l'influence centrale de l'idéologie politique autour des narratifs de la crise du logement en Australie. Contrairement à la littérature suggérant une tendance dominante vers le désengagement de l'État, les auteurs remarquent plutôt la popularisation d'un discours redistributif. Cependant, ils préviennent que ce soutien — influencé par des repositionnements politiques dans la balance de pouvoirs parlementaire ainsi que par des stratégies partisanses — a déradicalisé des discours plus critiques pour tendre vers des politiques réformistes, bien qu'il ait également élargi le groupe de bénéficiaires ciblés par les politiques redistributives. Considérant l'influence des changements de pouvoir sur l'idéologie politique, une transformation de la vision du logement à l'échelle provinciale pourrait toujours être possible, tout comme le serait un revirement « pro-marché » du discours municipal sous une nouvelle administration.

Les potentialités d'un discours de démarchandisation seraient décuplées s'il est incorporé à différentes échelles territoriales. Les échanges entre villes (et entre provinces) représentent une occasion en or pour articuler une vision collective et démarchandisée du logement. Cette vision s'inscrit d'ailleurs au sein d'appels récents pour le (re)développement d'un dialogue pancanadien autour du logement ainsi que pour un réengagement affirmé et cohérent des différents paliers de gouvernements (Commission canadienne des droits de la personne 2023; Deng, Leviten-Reid et Thériault 2023; Begum et al. 2024). Cependant, les résultats de cette étude n'ont pas permis de démontrer de discussions significatives portant sur le système de logement canadien (Hulchanski

2006, Loptson 2017). Ainsi, le rôle historique du gouvernement fédéral (SCHL, mesures fiscales), le régime dualiste canadien (politiques publiques discriminatoires) et la dépendance économique du pays sur le secteur immobilier (crise de la productivité, enjeux de l'épargne et des fonds de retraite) demeurent absents des discours sur la crise du logement à Montréal, excepté pour quelques éléments moins structurels (utilisation des terrains fédéraux, budget fédéral, co-financement de projets). À l'échelle locale, la décentralisation des pouvoirs municipaux à travers les arrondissements génère aussi des approches différenciées dans la fabrique de la ville (Germain, Rose et Twigge-Molecey 2010; Rose et al. 2013; Gaudreau, Fauveaud et Houle 2021; Reiser 2021). Comme certaines critiques ressorties de ce travail l'indiquent, les conflits de logement sont spatialisés et parfois concentrés dans des contextes *micro* spécifiques. La volonté des autorités locales à contribuer au processus de démarchandisation (*à contrario* de la gentrification) peut donc parfois reposer sur des cultures et des habitudes propres à chaque arrondissement. Les narratifs critiques dans ce travail ont également éclairé les contradictions de l'approche par la conciliation, qui peine à dissuader les propriétaires contrevenants et récidivistes aux dépens de la précarisation des locataires. Certains discours militants illustrent cette contradiction en dénonçant la violence des démantèlements infligée sur les individus les plus précarisés en ville. Ce dernier élément s'oppose d'ailleurs au concept de désaliénation qui—avec la démarchandisation et la démocratisation—compose le droit au logement (Madden et Marcuse 2016).

Le processus de démarchandisation n'est pas non plus à l'abri des cycles électoraux, des habitudes ou des facteurs contextuels qui peuvent reproduire une approche réactive plutôt que proactive autour du logement. Par exemple, certaines politiques en logement s'appuient sur des balises économiques temporaires telles que le « seuil d'équilibre » de 3% du taux d'inoccupation. Ce taux peut certes faire pencher la balance de pouvoir des propriétaires selon la disponibilité de logements, mais n'indique pas la qualité, le type, ou la spatialisation des logements qui marquent également les conditions résidentielles et l'accès équitable à la ville. Le moratoire de trois ans sur les évictions d'agrandissement, de subdivision et de changement d'affectation, ainsi que certains pouvoirs dérogatoires accordés aux municipalités demeurent ainsi conditionnels au maintien d'un taux d'inoccupation en deçà du seuil de 3%. Au contraire de cette approche, il serait plus judicieux de déployer des mesures qui ne restent pas que conditionnelles et temporaires. Même si la cible de 20% de logements hors marché est bien atteinte d'ici 2050, il restera essentiel de poursuivre les efforts d'investissement, de développement, d'entretien et de démocratisation de ce parc de logements. Une réflexion s'impose donc sur la résilience du logement démarchandisé et de son ancrage à travers le temps (Phang 2007; Blackwell et Bengtsson 2023; Kadi et Lilius 2024).

CHAPITRE 7 : CONCLUSION

En m'intéressant au cas particulier de Montréal, cette recherche visait à illuminer comment diverses représentations du logement et de sa « crise » sur Instagram peuvent potentiellement contribuer à une réflexion multidimensionnelle du logement à contre-courant des narratifs marchands « dominants » soulevés dans la littérature (Objectif 1). En puisant dans les écrits critiques, je cherchais également à identifier des angles morts négligés dans l'étude qui mériteraient à être développés (Objectif 2). Dans une perspective locale, je souhaitais mieux comprendre la relation entre le logement et la trajectoire sociohistorique, le paysage militant et la gouvernance à Montréal (Objectif 3). À une échelle plus large, l'étude visait à cerner les tendances et conditions élargies susceptibles de faire émerger des réflexions critiques ailleurs qu'à Montréal (Objectif 4). Afin d'alimenter des pistes productives de solution, je souhaitais aussi évaluer le potentiel de développement collectif de certaines idées (Objectif 5). Enfin, je tenais à démontrer l'intérêt d'étudier les discours sur Instagram pour faire avancer des perspectives critiques sur le logement (Objectif 6). Pour répondre à ces objectifs, j'ai ainsi mené une analyse des discours sur Instagram, nourrie par les spécificités du contexte local et les narratifs soulevés dans la littérature internationale.

Cette recherche démontre comment des politiques régressives comme le projet de loi 31 peuvent catalyser la formation de subjectivités politiques (notamment de nouveaux mouvements militants et citoyens) remettant en question le système de logement (Objectif 1). La place prépondérante des locataires, la confrontation marquée contre le gouvernement provincial, et la mobilisation du « mythe de l'abordabilité » à Montréal créent des conditions favorables à une politisation et une conscientisation collective de cet enjeu (Objectifs 3, 4). Toutefois, les discours observés n'adressent pas des dynamiques complexes mais de plus en plus documentées telles que la financiarisation, et le cadrage des alternatives hors marché peine à promouvoir une vision universalisée de ces logements (Objectif 2). Cependant, ce travail illustre également les possibilités de convergence autour d'une vision démarchandisée du logement (Objectif 5), lorsqu'il y a une reconnaissance généralisée des conséquences néfastes du marché privé et de la difficulté d'encadrer ce dernier (Objectif 4). En étudiant les discours sur Instagram, cette recherche fait non seulement ressortir les particularités d'un paysage discursif dominé par des narratifs « critiques » sur le logement (et une absence d'acteurs ou de discours d'orientation économique-marchande), mais dévoile aussi une panoplie d'initiatives et d'acteurs exclusivement actifs sur la plateforme (Objectif 6).

7.1 Retour sur les questions de recherche

Sept questions ont été formulées pour atteindre les objectifs de recherche. Je résume ici les réponses amenées à ces interrogations, ainsi que les principales connaissances et contributions théoriques à en retirer.

Quels narratifs contre-hégémoniques contribuent à politiser et à nuancer l'enjeu du logement à Montréal?

Cette recherche fait état d'une prédominance de narratifs contre-hégémoniques sur la crise du logement à Montréal sur Instagram. La crise est principalement représentée comme une « crise locative » axée sur le parc locatif *existant* et caractérisé par des évictions malhonnêtes, des hausses abusives de loyer, la perte du parc locatif local en Airbnb, et l'effritement du tissu social des quartiers. À travers des témoignages et des articles de presse, plusieurs publications exposent l'asymétrie de pouvoirs et d'informations régnante dans le marché locatif privé (discrimination, connaissance et application des droits), ainsi que l'impunité dont bénéficient les propriétaires dans un système d'encadrement inadapté à la réalité des locataires et parfois même instrumentalisé comme outil légal de répression (Goyer 2019; Crosby 2020; RCLALQ 2021; Boulanger-Bonnely 2022). Le « mythe » du marché autorégulateur est régulièrement remis en question dans chacune des catégories de discours de ce travail. On retrouve également des réflexions critiques propres à chaque type de discours. Le discours municipal nuance le « constat consensuel » de l'augmentation de l'offre en indiquant le besoin d'adapter cette offre aux réels besoins de la population. Le discours professionnel expose les défauts inhérents d'un secteur privé basé sur le profit, et formule des critiques minutieuses sur plusieurs projets et programmes de logement. Le discours citoyen visibilise quant à lui un mécontentement collectif prenant conscience des enjeux structurels du système d'encadrement des loyers. Enfin, le discours militant soutient que les inégalités résidentielles sont des conséquences naturelles d'un système capitaliste basé sur l'oppression, le contrôle et l'exploitation.

Trois narratifs transversaux et contre-hégémoniques émergent du cas d'étude. D'abord, la crise du logement est abordée comme un enjeu socioculturel et identitaire au sein d'une « métropole de locataires ». Plusieurs publications visibilisant l'aliénation et la précarisation des locataires politisent alors leurs expériences en un enjeu collectif plutôt qu'individuel. Cette politisation-collectivisation est renforcée par un antagonisme commun contre le « gouvernement de propriétaires » incarné par la CAQ, accusé de délibérément paralyser la lutte pour le logement.

Enfin, le processus de désillusionnement et de politisation collective construit un troisième narratif plus large remettant en question les mécanismes structurels et institutionnels qui reproduisent les inégalités résidentielles (système de « contrôle » des loyer, protection du droit de propriété et de profiter de l'augmentation des prix).

Ce travail identifie aussi différents narratifs qui élargissent la lutte pour le logement à d'autres luttes interconnectées (Fields 2015; Madden et Marcuse 2016; Gray 2018; Sassi 2021; Vickers 2021; Wyly 2022). L'oppression intersectionnelle est souvent discutée, exposant les des discriminations multiples que subissent les populations racisées, étudiantes, atteintes de problèmes de santé physique ou intellectuelle, ainsi que les femmes vulnérables. Les nombreuses manifestations affichées sur Instagram illustrent quant à elle les coalitions intersectorielles réunissant diverses causes (syndicales, étudiantes, sans-emploi, ouvrières, féministes, queer, climatiques, santé, anticapitalistes) autour de la lutte pour le logement et contre le gouvernement néolibéral. Cette étude met également en lumière les diverses revendications de « droit », qui dépassent un simple droit symbolique et restreint qu'au logement (De Fazio 2012; Hubbard et Lees 2018; Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón 2021). On parle entre autres du « droit » à la cession de bail et des locataires (contre les propriétaires), le droit aux quartiers populaires (contre l'embourgeoisement et les Airbnb), le droit à la ville (logements sociaux à proximité des métros), et le droit à l'espace public (contre les démantèlements). Le concept de « droit » est aussi utilisé pour défier des normes injustes (Attoh 2011), par exemple le droit de propriété faisant obstacle au droit au logement. Au niveau de la mobilisation, les narratifs de solidarité, de *care* et d'apprentissage contribuent à politiser les individus contre la passivité des processus institutionnels. Enfin, ce travail soulève un narratif collectif de démarchandisation à Montréal qui valorise le logement hors marché tout en exposant les défauts inhérents du marché privé (spéculation, imprévisibilité, rapports de pouvoir). Certains discours plus conflictuels illuminent quant à eux des tensions résiduelles venant nuancer l'apparent consensus de démarchandisation.

Quelles stratégies sont employées pour mobiliser l'auditoire et passer à l'action ?

Le cadre motivationnel de la typologie des discours offre des éléments de réponse à cette deuxième question. Le discours municipal incite les locataires à contribuer au registre des loyers de Vivre en Ville en le représentant comme une responsabilité citoyenne. Le discours professionnel, s'adressant principalement aux autorités publiques, fait quant à lui peser le coût collectif et les conséquences immédiates de leur inaction. De son côté, le discours citoyen présente les droits des locataires comme une « victoire » historique qu'il importe de défendre

collectivement contre un gouvernement ouvertement hostile. En mobilisant des valeurs morales de justice et de solidarité, le discours militant cadre l'action directe et collective comme le moyen le plus efficace pour protéger les communautés locales et marginalisées.

La dernière section du chapitre 5 adresse plus directement cette question en explorant le rôle central du processus de mobilisation dans la formation de subjectivités politiques (Brown 2007; Madden et Marcuse 2016; Gray 2018; Vickers 2021). Elle met en évidence diverses stratégies visant à démocratiser une lecture critique et (re)politisée du logement, cultiver une capacité d'agir, et renforcer les connaissances et capacités internes des regroupements. Plusieurs acteurs font appel à l'empathie et l'entraide mutuelle (suivant une éthique du *care*) pour supporter des pratiques solidaires comme la cession de bail ou la mobilisation pour les sans-abris. Des outils (p.ex. le *Petit guide d'autodéfense numérique pour les locataires*) et des luttes menées (en partie) en ligne contribuent quant à eux à renverser des asymétries de pouvoirs. Bien que le litige contre le SLAM illustre d'une part la judiciarisation croissante des luttes pour le logement, il révèle aussi le pouvoir des campagnes numériques et transnationales comme outil de pression contre les grands propriétaires (Crosby 2020). Le sous-chapitre révèle également comment certaines actions plus « transgressives » comme le squat ou la grève des loyers sont communiquées et évaluées stratégiquement en considérant les craintes qu'elles peuvent soulever. Cette recherche détaille ainsi un répertoire d'actions élargi (directes, syndicales, perturbatrices, citoyennes, légales, transnationales, connective, de *care*) qui rejoint des stratégies étudiées dans d'autres contextes (Bennett et Segerberg 2012; De Fazio 2012; Gray 2018; Crosby 2020; Santos 2020), et qui diverge des pratiques documentées au Canada (Begum et al. 2024). En identifiant de nouveaux mouvements qui développent la capacité d'agir des individus plutôt que de s'axer sur l'offre de service et les plaidoyers politiques plus traditionnels, cette recherche met à jour la littérature existante sur les mobilisations pour le logement à Montréal (Douay 2012; Vansintjan et Cuccioletta 2019; Reiser 2021; Konaté 2023; Ancelovici et Emperador Badimon 2024).

Comment les discours à Montréal diffèrent (ou pas) de ceux soulevés dans la littérature internationale? Y-a-t-il des angles morts essentiels à une compréhension plus large du logement qui demeurent absents ou négligés?

Les études s'intéressant à la construction sociale du logement et de sa « crise » soulignent généralement une confrontation contrastée entre un discours prédominant axé sur le marché et des perspectives critiques marginales, ignorées et évacuées des débats officiels (Jacobs et Manzi 1996, 2003, 2013; Goetz 2008; Madden et Marcuse 2016; Heslop et Ormerod, 2020; Samec 2020;

Slater 2021; White et Nandedkar 2021; Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón 2021). À contre-courant de ce paysage polarisé, les discours de la crise du logement à Montréal sur Instagram divergent des tendances courantes observées dans les contextes anglo-saxons. L'augmentation de l'offre de logements principalement privée dans les débats traditionnels est largement dirigée vers le secteur hors marché dans ce travail. Contrairement à d'autres études où il constitue un enjeu central (McKee 2012; McKee et al. 2016; Fikse et Aalbers 2021; Hoření Samec et Kubala 2022; Hochstenbach 2024; Howard, Hochstenbach et Ronald 2024), l'accession à la propriété reçoit très peu d'attention dans le contexte montréalais. Plutôt qu'une « crise d'accession », on retrouve une « crise locative » à Montréal dont le caractère collectif (plutôt qu'individuel) diffère d'autres contextes (surtout aux États-Unis) dominés par des discours « pro-densification » (YIMBY) et appuyés par une aspiration individuelle à la propriété et une rancune « générationnelle » contre le zonage d'exclusion (Madden et Marcuse 2016; Ring 2022; Tretter et Heyman 2022; Hochstenbach 2024). Alors que les écrits soulèvent dans d'autres contextes une stigmatisation du logement social et un scepticisme face au contrôle des loyers (Goetz 2013; Gray 2018; Slater 2021; De Sousa 2022; Vidal, Gil et Martínez 2024), on observe un discours contraire à Montréal (sur Instagram) où le logement social constitue une solution-clé à la crise et où un meilleur contrôle des loyers est réclamé à l'unanimité.

Ce travail a toutefois également soulevé quelques angles morts encore marginaux ou absents des discours observés. Reflétant la logique dualiste du système de logement canadien, les logements hors marché demeurent principalement cadrés autour des populations précaires plutôt que d'être présentés comme une alternative davantage universelle (Kemeny 2005; Hulchanski 2006; Evans 2024). La financiarisation demeure quant à elle un phénomène peu discuté dans le débat malgré sa présence de plus en plus documentée au Canada (Walks 2014; Gaudreau 2017; Loptson 2017; Revington et August 2020; Gaudreau, Fauveaud et Houle 2021; Ley 2021; August 2022; Zhang 2022; St-Hilaire, Brunila et Wachsmuth 2024). Enfin, je présente la durabilité et la décroissance comme des thématiques aux potentiels critiques encore sous-exploités, et qui mériteraient d'être intégrées à un discours de démarchandisation pour développer une vision plus complète de différentes « crises » découlant d'un même système de croissance capitaliste (Calo, Otero-Enríquez et Rodríguez-Barcón 2021).

Quels événements-clés ont catalysé certains discours, et quelles ont été les conditions propices à leur émergence ?

Ce travail a principalement exploré comment une politique provinciale régressive (projet de loi 31) a catalysé la formation de subjectivités politiques et de nouvelles mobilisations contre-hégémoniques locales. Cette politique, au centre des discussions, a catalysé une vague de résistance revendiquant le « droit » à la cession de bail et la démission de la ministre de l'Habitation. À partir de cet événement, j'ai pu retracer la conscientisation politique d'un mouvement citoyen mobilisé d'abord contre un *recul* des droits de locataire, et dont le diagnostic a ensuite évolué en une critique élargie contre les défauts structurels du système (Goyer 2019). Cette hostilité contre le gouvernement s'est construite par-dessus l'indifférence projetée par la CAQ avant même la période étudiée. Les tensions mises de l'avant entre la province et Montréal soulignent quant à elles un décalage idéologique, politique et identitaire préexistant accentué par l'hostilité du gouvernement provincial vis-à-vis les locataires (majoritaires à Montréal). On retrouve aussi d'autres événements-clés, tels que la controverse Airbnb dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve qui ont alimenté un discours de préservation et de réappropriation des quartiers populaires, ainsi que des critiques contre l'application inefficace des règlements existants. Les pratiques illégales ou abusives de propriétaires exposées dans les médias ont contribué à renforcer l'image négative de ces derniers et du système d'encadrement. Le démantèlement de campements a aussi provoqué des contestations, bien que seulement dans le discours militant.

L'héritage (croyances, mythes, valeurs) et la trajectoire historique locale ont ainsi été des facteurs propices à la formation de certains discours. J'ai donc mobilisé différents *ethos*, croyances et mythes locaux pour comprendre la popularité d'un discours « hors marché » à Montréal. Je me suis notamment appuyée sur la « culture locale de la propriété » (Choko et Harris 1990), le « mythe » de l'abordabilité à Montréal, ainsi que sur le rôle évolutif de la mixité sociale dans les politiques de logement et de développement urbain (Germain, Rose et Twigge-Molecey 2010; Rose 2010; Rose et al. 2013) pour analyser l'orientation hors marché du discours municipal sur Instagram. Certaines particularités socio-territoriales à Montréal (p.ex. historique de mobilisation ouvrière, place des artistes en ville) ont aussi été mobilisées dans des narratifs d'embourgeoisement et de droit à la ville.

En démontrant comment les valeurs associées à un territoire interagissent avec celles attribuées au logement, ce travail participe aux débats sur l'influence de l'héritage culturel sur les idéologies liées au logement (Lowe et Richards 2022; Rogers et McAuliffe 2023; Juvenius 2024). Selon

Rogers et McAuliffe (2023), la littérature sur le logement a tendance à réduire les questions de valeur et de morale sous le seul angle de l'économie politique, négligeant alors leur potentiel de changement et leur pluralité. Ils insistent sur le besoin d'examiner de plus près la fabrication de la « valeur » associée au logement sous un regard pluraliste et agonistique (Mouffe 1999) :

The utility of value theory and examining the politics between different value claims is useful because it exposes how value is produced through the politics of plural (competing and convergent) value claims. Attempts to show what the value of an object is often miss the broader, recursive political landscape of value creation through which different claims of value manifest. (Rogers et McAuliffe 2023, 13)

Selon ce regard, plutôt que d'essayer de simplement prouver une quelconque valeur « inhérente » au logement, par exemple en faisant valoir la vertu de ses dimensions sociales, il serait davantage productif de confronter cette valeur à une autre— par exemple la valeur capitaliste accordée par l'industrie immobilière— pour démontrer sa supériorité par rapport à son opposant. Cette approche serait intéressante à appliquer dans un contexte semblable à celui étudié marqué par une forte méfiance contre le marché et une ouverture aux alternatives qui y échappent.

Comment interagissent les discours entre acteurs, quel est le potentiel des perspectives convergentes dans l'élaboration productive d'une vision collective du système de logement, et que révèlent les tensions au sein de ces éléments en apparence consensuels?

La typologie d'acteurs et de discours a permis de comparer différents diagnostics posés autour de la crise du logement à Montréal. En termes d'idées convergentes, j'ai identifié trois diagnostics transversaux articulant un front commun contre-hégémonique contre le gouvernement provincial et les inégalités institutionnelles, et rassemblant un intérêt collectif pour la protection des locataires. Ce travail a aussi identifié un « consensus conflictuel » de démarchandisation caractérisé par une volonté collective de développer le logement hors marché et de protéger les logements de la spéculation. Cet alignement m'a permis d'explorer le potentiel contre-hégémonique d'une rhétorique de démarchandisation, autant pour mieux *comprendre* (et visibiliser) les dynamiques marchandes que pour orienter les mesures visant l'atteinte de cet idéal. Contrairement à certains « mots-valises » courants critiqués dans la littérature (Jacobs et Manzi 1996 ; Rose et al. 2013 ; Madden et Marcuse 2016; Friedman et Rosen 2018 ; Tretter, Mueller et Heyman 2022; Lima 2023), j'explique comment cette rhétorique contient un caractère résolument politique en remettant explicitement en question la marchandisation.

En adoptant un regard pluraliste des conflits (Mouffe 1999), j'ai soulevé des tensions autour du « consensus conflictuel » de la démarchandisation en analysant deux principales approches: l'approche par le développement (mise à l'échelle) du secteur hors marché, et l'approche régulatrice contre les pratiques spéculatives et marchandes. Au sein de la première approche, les tensions soulèvent les enjeux d'une gouvernance partenariale dépendante au secteur privé (Gaudreau, Fauveaud et Houle 2021; Bélanger et Goyer 2022), ainsi que des réflexions sur l'ancrage local et la nature démocratique du processus de développement (Madden et Marcuse 2016; Lang et Stoeger 2018; Kadi, Vollmer et Stein 2021; Calo et López-Bahut 2023). L'approche « conciliatrice » de cette gouvernance partenariale est l'objet central de critiques concernant la deuxième approche de démarchandisation. On y déplore la récalcitrance des autorités locales à serrer la vis contre des propriétaires délinquants, ainsi que des amendes trop peu dissuasives. Ce conflit illumine toutefois aussi l'enjeu des cultures différenciées au sein des arrondissements qui « appliquent » leur propre vision du développement urbain (Germain, Rose et Twigge-Molecey 2010; Rose et al. 2013; Gaudreau, Fauveaud et Houle 2021; Reiser 2021).

Ce travail démontre la pertinence de combiner une approche pluraliste par la gouvernance et par les conflits pour approfondir l'analyse des discours (Mouffe 1999), en soulevant divers points de tension (gouvernance, financement, démocratisation, ancrage local, complémentarité des mesures, pression médiatique) entourant la démarchandisation. En s'intéressant au caractère multidimensionnel, contextuel et dynamique de la gouvernance urbaine (Rose 2010; Aguilera 2018, Lauermann 2018; Zhang 2022), un regard pluraliste permet de saisir l'agentivité des autorités locales et d'identifier certaines contradictions. Dans le cadre de cette étude, il soulève des tensions entre les idéaux progressistes exprimés et les obstacles structurels (relevant d'une gouvernance multiniveau) qui incitent les autorités locales à adopter une forme renouvelée d'entrepreneuriat urbain (Rose 2010; Lauermann 2018; Janoschka et Mota 2021; Kadi, Vollmer et Stein 2021; Martínez et Wissink 2022; Zhang 2022; Deng, Leviten-Reid et Thériault 2023).

En quoi la plateforme Instagram amène de nouvelles connaissances sur la construction sociale du logement ?

Cette recherche a souligné la pertinence d'étudier les discours circulant sur Instagram en révélant la présence d'un écosystème d'acteurs mobilisés pour le logement. Si des acteurs économiques « traditionnels » brillent par leur absence sur la plateforme, il convient de noter la présence remarquable de mouvements et de collectifs militants engagés dans la lutte pour le logement. C'est d'ailleurs uniquement sur cette plateforme qu'il aurait été possible d'étudier des mouvements citoyens comme @maison.en.deuil ou @tenantrightscq, qui ont tous deux contribué à collectiviser

et politiser l'enjeu du logement à Montréal (et dans la province) grâce à une mobilisation exclusive sur Instagram. Plusieurs stratégies numériques de mobilisation et d'action collective ont pu être repérées sur la plateforme, que ce soit pour aider à retracer les antécédents légaux des propriétaires, rassembler la population dans le cadre de manifestations, mener des campagnes numériques pour faire pression contre des propriétaires, visibiliser et valoriser la participation d'autres acteurs tagués dans certaines publications, collecter et partager des témoignages anonymes, informer les locataires sur leurs droits et les leviers auxquels ils ont recours, décortiquer des événements controversés ou des discours jugés problématiques, ou tout simplement pour vulgariser certaines notions théoriques liées au logement.

Même s'il est possible que cela facilite des « chambres d'écho », la prédominance de représentations critiques et non-marchandes de la crise du logement à Montréal constitue également une observation saillante qui mériterait d'être explorée. Alors que Ring (2022) documente des débats particulièrement polarisés sur « Housing Twitter », où se confrontent les adhérents d'une logique de marché à ceux d'une logique critique s'y opposant, le paysage discursif entourant la crise du logement à Montréal sur Instagram semble beaucoup plus « homogène » et quasi-consensuel sur certains éléments pourtant vivement débattus ailleurs (degré d'intervention étatique, contrôle des loyers...). Les différentes réflexions et conflits soulevés dans les publications démontrent ainsi qu'Instagram constitue bel et bien un espace politisé de débat, malgré le peu d'intérêt qui lui est porté dans l'étude des discours politiques sur les réseaux sociaux (Olof Larsson 2023). Cette étude démontre qu'il ne faut pas négliger les discours sur des plateformes plus visuelles comme Instagram, puisqu'elles peuvent contenir des perspectives critiques autant personnelles (témoignages) que collectives sur le logement.

7.2 Limites de la recherche et futures pistes d'exploration

Certaines limites de cette recherche méritent d'être soulignées et pourraient utilement être approfondies à l'aide d'autres méthodes de collecte ou d'analyse. Malgré les efforts déployés pour diversifier le contenu des publications Instagram, les publications collectées se positionnaient en majeure partie autour d'une perspective critique sur la crise du logement. Les critères de recherche se sont révélés assez restrictifs, puisqu'ils exigeaient que le contenu se réfère explicitement au cas de Montréal et qu'il invoque une situation de « crise » problématisant la situation du logement plutôt que de se limiter à une discussion générale sur le logement.

Étant donné qu'Instagram est largement utilisé comme plateforme de divertissement et de promotion de « styles de vie » (souvent dans l'intérêt de commercialiser certains produits et services), il serait pertinent d'explorer cette particularité qui le distingue d'autres plateformes. La multiplication de contenus et « d'influenceurs » sur les réseaux sociaux (notamment TikTok et Instagram) dédiés au partage de conseils financiers—tels que des stratégies de revenu passif (par exemple les revenus locatifs) ou en tant qu'agent immobilier— demeure un phénomène encore peu étudié dans la littérature critique (Hayes et Ben-Shmuel 2024). La notion de « crise » n'est généralement jamais abordée, puisqu'on cherche à brosseur un portrait constamment positif et avantageux du contexte économique. Cela diffère par exemple des études ayant examiné la normalisation des prêts et de la dette hypothécaire à travers les discours médiatiques (Samec 2020), puisque ces recherches s'intéressent à la promotion idéologique de l'accession à la propriété, tandis que l'autre phénomène valorise les *activités financières au sein* du secteur immobilier comme stratégie rapide d'enrichissement. Cependant, tous deux tentent de convaincre de la croissance « garantie » de l'immobilier comme véhicule financier, et contribuent donc à normaliser et même à valoriser la marchandisation (et plus spécifiquement la financiarisation) du logement, en plus de prioriser l'enrichissement individuel aux dépens du bien-être collectif. Ces nouveaux « conseils financiers » sont soigneusement adaptés à un public plus jeune, prétendant démocratiser l'accès à la finance par du contenu de vulgarisation pouvant cependant s'avérer mensonger et trompeur (Hoffman 2025).

Le type de contenu analysé pourrait aussi être élargi en intégrant les fils de commentaires ou les vidéos dans l'analyse. Bien qu'ils soient limités par la censure et les *bots*, les commentaires peuvent signaler comment le contenu original est reçu, (ré)interprété, débattu ou approfondi par l'auditoire. En s'intéressant davantage aux particularités uniques de la plateforme par rapport à d'autres réseaux sociaux (p.ex. *stories* éphémères, format court des *reels*, construction d'une

identité esthétique, démographie-cible), une analyse plus sociologique de l'utilisation d'Instagram permettrait de creuser certains constats de cette étude, notamment pour y comprendre « l'absence » d'opinions d'acteurs économiquement et politiquement influents (manque d'intérêt ou de familiarisation?), contrastant avec l'utilisation prolifique de la plateforme par des acteurs/regroupements orientés vers la gauche politique (vise-t-on un public cible, avantages de la plateforme dans l'organisation d'événements et la diffusion d'informations?). Pour ne pas que se limiter à l'interprétation des publications et des stratégies médiatiques, une telle analyse bénéficierait aussi d'entretiens auprès d'acteurs autant actifs/présents qu'inactifs/absents sur Instagram.

Il serait également intéressant d'obtenir un regard plus complet du paysage politico-idéologique existant en regardant d'autres plateformes fréquentées par des acteurs entretenant des opinions davantage orientées vers le marché. Reddit serait entre autres un candidat idéal à explorer. Comme Instagram, ce réseau social demeure assez peu étudié sur la question du logement. Il est aussi reconnu comme un espace incitant aux débats au même titre que Twitter (X), quoique ce dernier est de plus en plus marqué par une prédominance de *bots*, surtout depuis son achat par Elon Musk (Taylor 2023). Même si la fragmentation de Reddit en différents sous-espaces (*subreddit*) de discussion peut parfois générer des chambres d'écho, ce format peut faciliter l'analyse de sujets/débats spécifiques dans un même espace. L'immense réseau de communautés variées offre des espaces de discussion hétérogènes, alors que certains *subreddit* sont expressément conçus pour encourager une pluralité de perspectives. La plateforme offre ainsi de multiples avenues pour étudier la construction sociale du logement et de sa crise. Une étude comparative pourrait notamment être réalisée en analysant les discours entourant le logement dans deux communautés affiliées à différentes villes, par exemple entre *r/montreal* et *r/toronto*. Il serait également possible d'effectuer une analyse à l'échelle nationale en étudiant les discours sur *r/canadahousing*, qui réunit des propos autant appuyés par des perspectives plus militantes, qu'orientées autour de logiques de marché.

Bien que cette recherche ne soit pas en mesure d'offrir une image complète du paysage discursif montréalais sur la question du logement et de sa crise, elle a illuminé la richesse de perspectives critiques sur Instagram, ainsi qu'un écosystème militant élargi et renouvelé. Même si certains sujets essentiels (financiarisation, rôle fédéral, politiques fiscales) demeurent négligés dans le débat public, les différentes publications contre-hégémoniques analysées contribuent à ouvrir et à nourrir une réflexion critique sur le système de logement au sein de la population.

BIBLIOGRAPHIE

- Académie de la transformation numérique. 2023. *NETendances 2022 : Actualités en ligne, réseaux sociaux et balados - NETendances 2022*. Québec : Université Laval. <https://transformationnumerique.ulaval.ca/enquetes-et-mesures/netendances/actualites-en-ligne-reseaux-sociaux-etbalados-2022>
- Adami, Elisabetta, et Carey Jewitt. 2016. « Special Issue: Social media and the visual. » *Visual Communication* 15(3) : 263-270. doi: [10.1177/1470357216644153](https://doi.org/10.1177/1470357216644153)
- Aguilera, Thomas. 2018. « Gouvernance urbaine et critique dans les métropoles européennes : une posture méthodologique pour étudier les effets des mouvements sociaux sur les politiques publiques. » *Métropoles* (Hors-série 2018). ENS Editions. doi: [10.4000/metropoles.5789](https://doi.org/10.4000/metropoles.5789).
- Ancelovici, Marcos et Montserrat Emperador Badimon. 2019. « Résister à la crise sur le pas de la porte : la lutte contre la dette et pour le droit au logement en Espagne. » *Mouvements* 97 (1) : 94-103. doi: [10.3917/mouv.097.0094](https://doi.org/10.3917/mouv.097.0094).
- Ancelovici, Marcos et Montserrat Emperador Badimon. 2024. « Anti-Eviction Mobilizations in Barcelona, Montreal, and New York City. » In *Handbook on Urban Social Movements*, sous la dir. de Anna Domaradzka et Pierre Hamel, 114-130. s.l.: Edward Elgar Publishing. doi: [10.4337/9781839109652.00014](https://doi.org/10.4337/9781839109652.00014).
- Andrews, Molly. 2004. « Counter-Narratives and the Power to Oppose: Opening to the Original Contributions. » In *Considering Counter-Narratives: Narrating, Resisting, Making Sense*, sous la dir. de Michael Bamberg et Molly Andrews, 1-6. Studies in Narrative. s.l.: John Benjamins Publishing Company. doi: [10.1075/sin.4.02and](https://doi.org/10.1075/sin.4.02and).
- Arcand, Fannie. 2024. « Un campement propalestinien au square Victoria. » *La Presse*, 22 juin, sect. Grand Montréal. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2024-06-22/un-campement-propalestinien-au-square-victoria.php>.
- Atkey, Jill, Lilian Chau, Nick Falvo, Alexandra Flynn, Penny Gurstein, Craig Jones, Greg Suttor et Carolyn Whitzman. 2022. *The Municipal Role in Housing*. Toronto, Ontario, Canada: Institute on Municipal Finance & Governance, Urban Policy Lab, Munk School of Global Affairs & Public Policy, University of Toronto. <https://ideas.repec.org/p/mfg/mfgwdw/1.html>
- Attoh, Kafui A. 2011. « What Kind of Right Is the Right to the City? » *Progress in Human Geography* 35 (5) : 669-685. doi: [10.1177/0309132510394706](https://doi.org/10.1177/0309132510394706).
- August, Martine. 2022. *La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le Bureau du défenseur fédéral du logement*. Commission canadienne des droits de la personne. <https://www.rondpointdelitinerance.ca/sites/default/files/attachments-fr/august-financialization-summary-report-ofha-fr.pdf>
- Banting, Keith et Stuart Soroka. 2020. « A Distinctive Culture? The Sources of Public Support for Immigration in Canada, 1980–2019. » *Canadian Journal of Political Science/Revue Canadienne de Science Politique* 53 (4) : 821-838. doi: [10.1017/S0008423920000530](https://doi.org/10.1017/S0008423920000530).
- Barrett, Oona. 2024. « Immigration : « bouc émissaire » de la crise du logement. » *Pivot*. 6 février. <https://pivot.quebec/2024/02/06/immigration-bouc-emissaire-de-la-crise-du-logement/>.

- Bate, Bronwyn. 2018. « Understanding the Influence Tenure Has on Meanings of Home and Homemaking Practices. » *Geography Compass* 12 (1): e12354. doi:[10.1111/gec3.12354](https://doi.org/10.1111/gec3.12354).
- Been, Vicki, Ingrid Gould Ellen et Katherine O'Regan. 2019. « Supply Skepticism: Housing Supply and Affordability. » *Housing Policy Debate* 29 (1): 25-40. doi:[10.1080/10511482.2018.1476899](https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1476899).
- Begum, Nasreen, Olivia Champagne, Stefan Christoff, Lumina Kitaura, Clément Lechat, Malcolm McClintock et Dru Oja Jay. 2024. *Un consensus face à la crise Une enquête menée auprès de 60 associations de logement à travers le Canada*. s.l.: Solidarity economy incubation for zero emissions. <https://www.solidarityeconomy.ca/wp-content/uploads/2024/06/housing-design-v4-FR.pdf>
- Bélangier, Hélène et Nadine Roudil. 2021. « Inégalités d'appropriation du logement et de l'habitat. » *Lien social et Politiques* (87). Lien social et Politiques: 5-19. doi:[10.7202/1088090ar](https://doi.org/10.7202/1088090ar).
- Bélangier, Hélène et Renaud Goyer. 2022. « Housing Policies and Montreal's Neighbourhoods: Social Mix or Social Exclusion? » *Canadian Journal of Urban Research* 31(1) : 67-82. doi: [10.36939/cjur/vol31no1/art388](https://doi.org/10.36939/cjur/vol31no1/art388)
- Benford, Robert D., et David A. Snow. 2012. « Processus de cadrage et mouvements sociaux : présentation et bilan ». *Politix* 99 (3): 217-55. doi : [10.3917/pox.099.0217](https://doi.org/10.3917/pox.099.0217).
- Bennett, W. Lance et Alexandra Segerberg. 2012. « The Logic of Connective Action. Information. » *Communication et Society* 15(5) : 739-768. doi :[10.1080/1369118X.2012.670661](https://doi.org/10.1080/1369118X.2012.670661)
- Bierre, Sarah, Philippa Howden-Chapman et Louise Signal. 2010. « 'Ma and Pa' Landlords and the 'Risky' Tenant: Discourses in the New Zealand Private Rental Sector. » *Housing Studies* 25 (1): 21-38. doi:[10.1080/02673030903362027](https://doi.org/10.1080/02673030903362027).
- Blackwell, Timothy et Bo and Bengtsson. 2023. « The resilience of social rental housing in the United Kingdom, Sweden and Denmark. How institutions matter. » *Housing Studies* 38 (2): 269-289. doi:[10.1080/02673037.2021.1879996](https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1879996).
- Blokland, Talja, Christine Hentschel, Andrej Holm, Henrik Lebuhn et Talia Margalit. 2015. « Urban Citizenship and Right to the City: The Fragmentation of Claims. » *International Journal of Urban and Regional Research* 39 (4): 655-665. doi:[10.1111/1468-2427.12259](https://doi.org/10.1111/1468-2427.12259).
- Boudreau, Julie-Anne et Roger Keil. 2006. « La réconciliation de la démocratie locale et de la compétitivité internationale dans le discours réformiste à Toronto: Essai d'interprétation sur le néolibéralisme normalisé*. » *Politique et Sociétés* 25 (1): 83-98. doi:[10.7202/013516ar](https://doi.org/10.7202/013516ar).
- Boulanger-Bonnely, Jérémy. 2022. « Actions collectives et tribunaux administratifs : un vide juridictionnel à combler. » *McGill Law Journal / Revue de droit de McGill* 67 (4) : 453-490. doi:[10.7202/1098593ar](https://doi.org/10.7202/1098593ar).
- Brenner, Neil et Nik Theodore. 2005. « Neoliberalism and the Urban Condition. » *City*. Taylor and Francis Ltd. World. doi:[10.1080/13604810500092106](https://doi.org/10.1080/13604810500092106).
- Bronsvort, Irene et Justus L Uitermark. 2022. « Seeing the Street through Instagram. Digital Platforms and the Amplification of Gentrification. » *Urban Studies* 59 (14): 2857-2874. doi:[10.1177/00420980211046539](https://doi.org/10.1177/00420980211046539).

- Brown, Gavin. 2007. « Mutinous Eruptions: Autonomous Spaces of Radical Queer Activism. » *Environment and Planning A: Economy and Space* 39 (11): 2685-2698. doi:[10.1068/a38385](https://doi.org/10.1068/a38385).
- Bryant, Toba. 2004. « How Knowledge and Political Ideology Affects Rental Housing Policy in Ontario, Canada: Application of a Knowledge Paradigms Framework of Policy Change. » *Housing Studies* 19 (4) : 635-651. doi:[10.1080/0267303042000222007](https://doi.org/10.1080/0267303042000222007).
- Cagé, Julia, Nicolas Hervé et Béatrice Mazoyer. 2022. « Social Media Influence Mainstream Media: Evidence from Two Billion Tweets. » *CEPR Discussion Papers no. 17358*. doi: [10.2139/ssrn.3663899](https://doi.org/10.2139/ssrn.3663899)
- Calabrese Barton, Angela, Day Greenberg, Chandler Turner, Devon Riter, Melissa Perez, Tammy Tasker, Denise Jones, Leslie Rupert Herrenkohl, et Elizabeth A. Davis. 2021. « Youth Critical Data Practices in the COVID-19 Multipandemic. » *AERA Open*, 7. doi: [10.1177/23328584211041631](https://doi.org/10.1177/23328584211041631)
- Calo, Estefanía et Emma López-Bahut. 2023. « Alternative Models of Access to and Production of Housing in Spain: The Bottom-up Processes. » *ZARCH* (21): 144-157. doi:[10.26754/ojs_zarch/zarch.2023218919](https://doi.org/10.26754/ojs_zarch/zarch.2023218919).
- Calo, Estefanía, Raimundo Otero-Enríquez et Alberto Rodríguez-Barcón. 2021. « DISCOURSES ON SPAIN'S HOUSING CRISIS: A TYPOLOGICAL PROPOSAL. » *Journal of Urban and Regional Analysis* 13 (1). doi:[10.37043/JURA.2021.13.1.5](https://doi.org/10.37043/JURA.2021.13.1.5).
- Card, Kenton, Andre Comandon et Andrew Messamore. 2025. « How Do Crises Impact Policy Debates? The Shifting National Landscape of Discourse on Rental Housing in the USA. » *Urban Affairs Review*: 0(0) : 1-41. doi:[10.1177/10780874251363217](https://doi.org/10.1177/10780874251363217).
- Choko, Marc, et Richard Harris. 1990. « The Local Culture of Property: A Comparative History of Housing Tenure in Montreal and Toronto. » *Annals of the Association of American Geographers* 80(1): 73–95. doi : [10.1111/j.1467-8306.1990.tb00004.x](https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1990.tb00004.x)
- Chouinard, Tommy. 2023. « Projet de loi sur la fiscalité municipale: Québec permet aux villes de taxer les logements vacants et sous-utilisés. » *La Presse*, 2 novembre, sect. Politique. <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2023-11-02/projet-de-loi-sur-la-fiscalite-municipale/quebec-permet-aux-villes-de-taxer-les-logements-vacants-et-sous-utilises.php>.
- Christophers, Brett. 2018. « Intergenerational Inequality? Labour, Capital, and Housing Through the Ages. » *Antipode* 50 (1): 101-121. doi:[10.1111/anti.12339](https://doi.org/10.1111/anti.12339)
- Christophers, Brett. 2023. « How and Why U.S. Single-Family Housing Became an Investor Asset Class. » *Journal of Urban History* 49 (2) : 430-449. doi:[10.1177/00961442211029601](https://doi.org/10.1177/00961442211029601).
- Cigdem, Melek et Stephen Whelan. 2017. « Intergenerational transfers and housing tenure – Australian evidence. » *International Journal of Housing Policy* 17 (2): 227-248. doi:[10.1080/19491247.2017.1278580](https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1278580).
- Clapham, David. 1997. « The Social Construction of Housing Management Research. » *Urban Studies Journal Limited*, 34(5-6): 761-774. doi: [10.1080/0042098975817](https://doi.org/10.1080/0042098975817)
- Colpron, Suzanne. 2025. « Étudiants étrangers: Leur avenir au Québec incertain. » *La Presse*, 20 mars. <https://www.lapresse.ca/actualites/2025-03-20/etudiants-etrangers/leur-avenir-au-quebec-incertain.php>.

- Comandon, Andre et Kenton Card. 2021. *The (Online) Politics of Housing in the United States: Decoding Debates on 'Housing Twitter'*. Los Angeles: UCLA.
<https://www.anderson.ucla.edu/documents/areas/ctr/ziman/2021-06WP.pdf>
- Commission canadienne des droits de la personne. 2023. *Plaidoyer pour un changement : la crise du logement au Canada*. Ottawa. Rapport annuel au ministre 2022–2023 présenté par le Bureau du défenseur fédéral du logement. <https://housing.chrcreport.ca/index-fr.html>
- Conseil national du logement. 2025. *Augmenter le secteur du logement hors marché au Canada*. s.l. Rapport soumis au Ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités. <https://cms.nhc-cnl.ca/media/Augmenter%20le%20secteur%20du%20logement%20hors%20march%C3%A9%20V10%203.pdf>
- Coombs, W. Timothy. 2011. « Political Public Relations and Crisis Communication: A Public Relations Perspective. » In *Political Public Relations*, sous la dir. de Jesper Strömbäck et Spiro Kioussis. 214-234. New York et Londres: Routledge.
- Coulton, Marisa. 2023. « It Costs \$1,000 Less to Rent in Montreal than It Does in Toronto. What Gives? » *Financialpost*. 21 janvier. <https://financialpost.com/real-estate/montreal-rent-cheaper-than-toronto>.
- Crosby, Andrew. 2020. « Financialized Gentrification, Demoviction, and Landlord Tactics to Demobilize Tenant Organizing. » *Geoforum* 108: 184-193.
doi:[10.1016/j.geoforum.2019.09.011](https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2019.09.011).
- Dantzler, Prentiss A. et Urban Policy Collective. 2022. « Housing Affordability, Market Interventions, and Policy Platforms in the 2022 Ontario Provincial Election. » *Sociology Compass* 16 (11): e13046. doi:[10.1111/soc4.13046](https://doi.org/10.1111/soc4.13046).
- De Fazio, Gianluca. 2012. « Legal Opportunity Structure and Social Movement Strategy in Northern Ireland and Southern United States. » *International Journal of Comparative Sociology* 53 (1): 3-22. doi:[10.1177/0020715212439311](https://doi.org/10.1177/0020715212439311).
- Dela Cruz, Gulsvertbralzermcster. 2024. « How Is Public Housing These Days? Residualization, Financial Precarity, and Dilapidation in Toronto and Montréal's Public Housing Sector (2007-2021). » Thèse de doctorat, Toronto Metropolitan University.
doi:[10.32920/26889514.v1](https://doi.org/10.32920/26889514.v1).
[https://rshare.library.torontomu.ca/articles/thesis/How is Public Housing These Days Residualization Financial Precarity and Dilapidation in Toronto and Montr al s Publ ic Housing Sector 2007-2021 /26889514/1](https://rshare.library.torontomu.ca/articles/thesis/How%20is%20Public%20Housing%20These%20Days%20Residualization%20Financial%20Precarity%20and%20Dilapidation%20in%20Toronto%20and%20Montr%20al%20s%20Publ%20ic%20Housing%20Sector%202007-2021%20/26889514/1).
- Deng, Aijia, Catherine Leviten-Reid et Luc Thériault. 2023. « Can They Build or Not? Nonprofit Housing Development in an Era of Government Re-Engagement. » *Canadian Journal of Nonprofit and Social Economy Research* 14 (1): 39-55. doi:[10.29173/cjnser586](https://doi.org/10.29173/cjnser586).
- De Sousa, Felicia. 2022. « Media Representations of Toronto's Social Housing Communities and Their Implications. » *Open Journal of Social Sciences* 10 (5):121-130.
doi:[10.4236/jss.2022.105009](https://doi.org/10.4236/jss.2022.105009).
- Desroches, Marie-Eve et Blake Poland. 2023. « The Place of Care in Social Housing in a Neoliberal Era. » *International Journal of Housing Policy* 23 (1): 70-91.
doi:[10.1080/19491247.2021.2002657](https://doi.org/10.1080/19491247.2021.2002657).

- Desrosiers, Sébastien et Érika Bisailon. 2025. « Devant la grogne, Québec ajoute 540 M\$ au budget de l'éducation. » *Radio-Canada*. 16 juillet. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2179805/coupes-education-investissement-bernard-drainville>.
- Dolan, Francis. 2024. « L'Institut économique de Montréal ne veut ni comprendre ni régler la crise du logement. » *Pivot*. 25 juillet. <https://pivot.quebec/2024/07/25/linstitut-economique-de-montreal-ne-veut-ni-comprendre-ni-regler-la-crise-du-logement/>
- Douay, Nicolas. 2012. « L'activisme urbain à Montréal : des luttes urbaines à la revendication d'une ville artistique, durable et collaborative. » *L'Information géographique* 76 (3) : 83-96. doi:[10.3917/liq.763.0083](https://doi.org/10.3917/liq.763.0083).
- Druta, Oana et Richard Ronald. 2017. « Young Adults' Pathways into Homeownership and the Negotiation of Intra-Family Support: A Home, the Ideal Gift. » *Sociology* 51 (4): 783-799. doi:[10.1177/0038038516629900](https://doi.org/10.1177/0038038516629900).
- Dubé, Véronique et Laurie Gervais. 2025. « VIDÉO | Nombreux logements laissés vacants à Montréal: la Ville prête à racheter les immeubles. » *Noovo Info*. 31 juillet. <https://www.noovo.info/video/pres-de-200-logements-laissees-vacants-la-ville-de-montreal-utilisera-son-droit-de-preemption.html>.
- Duca, Isabelle. 2023. « Mobilisation pour exiger la rénovation des HLM. » *La Presse*. 27 février. <https://www.lapresse.ca/actualites/2023-02-27/mobilisation-pour-exiger-la-renovation-des-hlm.php>
- Dumitrica, Delia et Hester Hockin-Boyers. 2023. « Slideshow activism on Instagram: Constructing the political activist subject. » *Information, Communication et Society* 26(16) : 3318–3336. doi:[10.1080/1369118X.2022.2155487](https://doi.org/10.1080/1369118X.2022.2155487)
- Dunne, Neil. 2023. «The Framing of Affordability within Ireland's Housing Discourse: Analysis of the Negotiated Process of Narrative Struggles within the Framing of Affordability within Housing Discourse. » Mémoire de maîtrise, Malmö University. <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:mau:diva-60431>.
- Duranceau, France-Élaine. 2024. « Oser bousculer le statu quo en habitation, ça crée de la division! » *Le Devoir*. 22 février. <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/807674/idees-oser-bousculer-statu-quo-habitation-polarise>
- Durning, Alan. 2017. « Yes, You Can Build Your Way to Affordable Housing. » *Sightline Institute*. Consulté le 27 juillet 2025. <https://www.sightline.org/2017/09/21/yes-you-can-build-your-way-to-affordable-housing/>
- Easthope, Hazel. 2014. « Making a Rental Property Home. » *Housing Studies* 29 (5) : 579-596. doi:[10.1080/02673037.2013.873115](https://doi.org/10.1080/02673037.2013.873115).
- Evans, Joshua. 2024. *Thinking beyond Residualism: Envisioning Alternative Community Housing Futures*. s.l: Community Housing Canada. doi: [10.7939/r3-q09w-w385](https://doi.org/10.7939/r3-q09w-w385)
- Fairclough, Norman. 2003. *Analysing Discourse: Textual Analysis for Social Research*, 1^{re} éd. Londres: Routledge. doi:[10.4324/9780203697078](https://doi.org/10.4324/9780203697078). <https://www.taylorfrancis.com/books/9780203697078>.
- Fields, Desiree. 2015. « Contesting the Financialization of Urban Space: Community Organizations and the Struggle to Preserve Affordable Rental Housing in New York City ». *Journal of Urban Affairs* 37 (2): 144-65. doi : [10.1111/juaf.12098](https://doi.org/10.1111/juaf.12098).

- Fikse, Erlend et Manuel B. Aalbers. 2021. « The Really Big Contradiction: Homeownership Discourses in Times of Financialization. » *Housing Studies* 36 (10): 1600-1617. doi:[10.1080/02673037.2020.1784395](https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1784395).
- Fortier-Labonté, Alexandre et Marisa McGillivray. 2024. *L'évolution de l'emprunt au Canada : tendances clés des prêts hypothécaires et des prêts non hypothécaires*. Ottawa : Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-621-m/11-621-m2024009-fra.htm>
- Fortier, Marco. 2025. « Ensemble Montréal propose des mesures pour accélérer la construction de logements sociaux. » *Le Devoir*. 25 juin. <https://www.ledevoir.com/politique/montreal/894781/ensemble-montreal-propose-mesures-acceler-er-construction-logements-sociaux>.
- Fournier, Philippe J. 2022. « La CAQ n'a pas besoin de Montréal. » *L'actualité*. 29 septembre. <https://lactualite.com/politique/la-caq-na-pas-besoin-de-montreal/>
- Foye, Chris. 2022. « Framing the housing crisis: How think-tanks frame politics and science to advance policy agendas. » *Geoforum* 134: 71-81. doi:[10.1016/j.geoforum.2022.05.015](https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2022.05.015).
- Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2024. *Mettre les bouchées doubles : faire progresser la part du logement social au Québec*. <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2024/12/2024-hiver-Brochure-socialisation.pdf>
- Freelon, Deen, Charlton D. McIlwain et Meredith Clark. 2016. « Beyond the Hashtags: #Ferguson, #Blacklivesmatter, and the Online Struggle for Offline Justice. » *Center for Media & Social Impact*. doi:[10.2139/ssrn.2747066](https://doi.org/10.2139/ssrn.2747066)
- Friedman, Rachel et Gillad Rosen and. 2019. « The challenge of conceptualizing affordable housing: definitions and their underlying agendas in Israel. » *Housing Studies* 34 (4) : 565-587. doi:[10.1080/02673037.2018.1458289](https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1458289).
- Froehlich, Romy et Burkhard Rüdiger. 2006. « Framing political public relations: Measuring success of political communication strategies in Germany. » *Public Relations Review* 32 (1): 18-25. doi:[10.1016/j.pubrev.2005.10.003](https://doi.org/10.1016/j.pubrev.2005.10.003).
- Fuster, Nayla, Rowan Arundel et Joaquin Susino. 2019. « From a culture of homeownership to generation rent: housing discourses of young adults in Spain. » *Journal of Youth Studies* 22 (5). Routledge: 585-603. doi:[10.1080/13676261.2018.1523540](https://doi.org/10.1080/13676261.2018.1523540).
- Gaby, Sarah, et Neal Caren. 2016. « The rise of inequality: how social movements shape discursive fields. » *Mobilization: An International Quarterly* 21(4): 413–29. doi:[10.17813/1086-671X-21-4-413](https://doi.org/10.17813/1086-671X-21-4-413).
- Gahagan, Jacquie et Ren Thomas. 2023. « Canada's National Housing Strategy: Is It Really Addressing Homelessness and Affordability? » *Dalhousie News*. 26 janvier. <https://www.dal.ca/news/2023/01/26/canada-s-national-housing-strategy-affordability.html>.
- Gaudreau, Louis. 2017. « Quand le domicile devient un actif financier. Économie politique de la financiarisation du marché de l'habitation au Canada. » *Revue Française de Socio-Économie* 18(1) : 143-163. doi :[10.3917/rfse.018.0143](https://doi.org/10.3917/rfse.018.0143)
- Gaudreau, Louis et Manuel Johnson. 2019. « Spéculation immobilière et accès au logement : Trois propositions pour Montréal. » *Institut de recherche et d'informations*

socioéconomiques. <https://iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2021/03/Speculation-immobiliere-Logement-locatif-WEB.pdf>

- Gaudreau Louis, Gabriel Fauveaud et Marc-André Houle. 2021. « L'immobilier, moteur de la ville néolibérale. Promotion résidentielle et production urbaine à Montréal. » *Collectif de recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH)*. <http://archipel.uqam.ca/id/eprint/13870>
- Germain, Annick, Richard Morin et Gilles Sénécal. 2004. « L'évolution du mouvement associatif montréalais : un retour au territoire programmé par l'État ? » *Lien social et Politiques* (52) : 129-138. doi:[10.7202/010595ar](https://doi.org/10.7202/010595ar).
- Germain, Annick, Damaris Rose et Amy Twigge-Molecey. 2010. « Mixité sociale ou inclusion sociale ? Bricolages montréalais pour un jeu à acteurs multiples: » *Espaces et sociétés* n° 140-141 (1): 143-157. doi:[10.3917/esp.140.0143](https://doi.org/10.3917/esp.140.0143).
- Ghaffari, Leila, Juan-Luis Klein et Wilfredo Angulo Baudin. 2017. « Toward a Socially Acceptable Gentrification: A Review of Strategies and Practices against Displacement. » *Geography Compass* 12 (2): e12355. doi:[10.1111/gec3.12355](https://doi.org/10.1111/gec3.12355).
- Goetz, Edward G. 2013. « The Audacity of HOPE VI: Discourse and the Dismantling of Public Housing. » *Cities* 35: 342-348. doi:[10.1016/j.cities.2012.07.008](https://doi.org/10.1016/j.cities.2012.07.008).
- Goudreault, Zacharie et Jean-François Nadeau. 2024. « Des bâtiments délabrés, des propriétaires décidés à ne pas bouger. » *Le Devoir*. 8 août. <https://www.ledevoir.com/societe/817800/batiments-delabres-proprietaires-decides-ne-pas-bouger>.
- Gouvernement du Canada, Statistique Canada. 2024a. « Les investisseurs parmi les acheteurs en immobilier résidentiel : une analyse de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick et de la Colombie-Britannique. » 3 décembre. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2024001/article/00005-fra.htm>.
- Gouvernement du Canada, Statistique Canada. 2024b. « Le logement et les défis liés à l'abordabilité, à la taille, à l'état et à la discrimination, 2 août au 15 septembre 2024. » *Le Quotidien*. 19 novembre. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/241119/dq241119b-fra.htm>.
- Gouvernement du Canada, Statistique Canada. 2025. « Statistiques trimestrielles sur les loyers, premier trimestre de 2019 au premier trimestre de 2025. » *Le Quotidien*. 25 juin. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/250625/dq250625b-fra.htm>
- Gouvernement du Québec. 2024. « STRATÉGIE QUÉBÉCOISE EN HABITATION BÂTIR ENSEMBLE POUR MIEUX SE LOGER. » https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/habitation/strategie_quebecoise_habitation/TXT_strategie_habitation_complet.pdf.
- Goyer, Renaud. 2019. « Propriétaires abusifs et défense des droits : mensonges et menaces dans les rapports locatifs. » *Revue du CREMIS* 11(2). <https://cremis.ca/publications/articles-et-medias/proprietaires-abusifs-et-defense-des-droits-mensonges-et-menaces-dans-les-rapports-locatifs/>
- Gramsci, A., Q. Hoare et G. Nowell-Smith. 1971. *Selections from the Prison Notebooks of Antonio Gramsci*. New world paperbacks. s.l.: International Publishers.

- Grant, Jill L., Janelle Derksen et Howard Ramos. 2019. « Regulating Marginality: How the Media Characterises a Maligned Housing Option. » *International Journal of Housing Policy* 19 (2): 192-212. doi:[10.1080/19491247.2018.1436848](https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1436848).
- Gray, Neil. 2018. « Afterword: The Futures of Housing Activism. » In *Rent and its Discontents: A Century of Housing Struggle*, sous la dir. de Neil Gray. 201-237. Londres: Rowan & Littlefield International. doi:[10.5040/9798881812058.0007](https://doi.org/10.5040/9798881812058.0007).
- Graves, O. Finley, Dale L Flesher, et Robert E Jordan. 1996. « Pictures and the Bottom Line: The Television Epistemology of U.S. Annual Reports. » *Accounting, Organizations and Society* 21 (1): 57-88. doi : [10.1016/0361-3682\(94\)00026-R](https://doi.org/10.1016/0361-3682(94)00026-R).
- Hallahan, Kirk. 2011. « Political Public Relations and Strategic Framing. » In *Political Public Relations*, sous la dir. de Jesper Strömbäck et Spiro Kioussis. 177-213. New York et Londres: Routledge. doi: [10.4324/9781351053143-7](https://doi.org/10.4324/9781351053143-7)
- Hansson, Sten. 2017. « Analysing opposition–government blame games: argument models and strategic maneuvering. » *Critical Discourse Studies* 15: 1-19. doi:[10.1080/17405904.2017.1405051](https://doi.org/10.1080/17405904.2017.1405051).
- Hastings, Annette. 2000. « Discourse Analysis: What Does it Offer Housing Studies? » *Housing, Theory and Society* 17 (3) : 131-139. doi:[10.1080/14036090051084441](https://doi.org/10.1080/14036090051084441).
- Hayes, Adam S. et Ambreen T. Ben-Shmuel. 2024. « Under the finfluence: Financial influencers, economic meaning-making and the financialization of digital life. » *Economy and Society* 53 (3) : 478-503. doi:[10.1080/03085147.2024.2381980](https://doi.org/10.1080/03085147.2024.2381980).
- Hébert-Bernier, Francis. 2024. « Un programme d'habitation abordable fait pour le privé, ignoré par le privé. » *Pivot*. 15 janvier. <https://pivot.quebec/2024/01/15/un-programme-dhabitation-abordable-fait-pour-le-privé-ignoré-par-le-privé/>.
- Heslop, Julia et Emma Ormerod. 2020. « The Politics of Crisis: Deconstructing the Dominant Narratives of the Housing Crisis. » *Antipode* 52(1): 145–163. doi: [10.1111/anti.12585](https://doi.org/10.1111/anti.12585)
- Hochstenbach, Cody. 2024. « Framing the Housing Crisis: Politicization and Depoliticization of the Dutch Housing Debate. » *Housing Studies*: 1-26. doi:[10.1080/02673037.2024.2344844](https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2344844).
- Hoffman, Paul. 2025. « Deceptive TikTok Trends That Shape Gen Z's Financial Culture. » *BestBrokers*. 28 juillet. <https://www.bestbrokers.com/2024/05/21/deceptive-tiktok-trends-that-shape-gen-zs-financial-culture/>.
- Hoření Samec, Tomáš et Petr Kubala. 2022. « Dual Responsibilization for Housing in a Housing Crisis: Young Adults in the Czech Republic. » *Housing Studies* 39(4): 857–876. doi:[10.1080/02673037.2022.2091115](https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2091115).
- Howard, Amber, Cody Hochstenbach et Richard Ronald. 2024. « Understanding generational housing inequalities beyond tenure, class and context. » *Economy and Society* 53 (1): 135-162. doi:[10.1080/03085147.2023.2294604](https://doi.org/10.1080/03085147.2023.2294604).
- Hubbard, Phil et Loretta Lees. 2018. « The Right to Community?: Legal Geographies of Resistance on London's Gentrification Frontiers. » *City* 22 (1): 8-25. doi:[10.1080/13604813.2018.1432178](https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1432178).
- Hulchanski, J David. 2006. « What Factors Shape Canadian Housing Policy? The Intergovernmental Role in Canada's Housing System. » Dans *Canada: The State of the*

- Federation 2004: Municipal-Federal-Provincial Relations in Canada*, sous la dir. de Robert A. Young et Christian Leuprecht, 221-47. Montréal: McGill-Queen's University Press.
- Hulse, Kath, Margaret Reynolds et Chris Martin. 2020. « The Everyman Archetype: Discursive Reframing of Private Landlords in the Financialization of Rental Housing. » *Housing Studies* 35 (6): 981-1003. doi:[10.1080/02673037.2019.1644297](https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1644297).
- Hwang, Hyesun, et Kee-Ok Kim. 2015. « Social media as a tool for social movements: The effect of social media use and social capital on intention to participate in social movements. » *International Journal of Consumer Studies* 39(5): 478–488. doi:[10.1111/ijcs.12221](https://doi.org/10.1111/ijcs.12221)
- Institut de la statistique du Québec. 2024. *Portrait des logements sociaux et abordables au Québec*. <https://statistique.quebec.ca/fr/communiqué/portrait-logements-sociaux-et-abordables-quebec>
- Institut de la statistique du Québec. 2025. *Besoins impérieux en logement*. <https://statistique.quebec.ca/vitrine/developpement-durable/strategie-2023-2028/participation-de-tous/besoins-imperieux-logement?onglet=faits-saillants-et-graphiques>
- Jacobs, Keith, et Tony Manzi. 1996. « Discourse and Policy Change: The Significance of Language for Housing Research. » *Housing Studies* 11 (4): 543-60. doi:[10.1080/02673039608720874](https://doi.org/10.1080/02673039608720874).
- Jacobs, Keith et Tony Manzi. 2003. « Power, Discursive Space and Institutional Practices in the Construction of Housing Problems. » *Housing Studies* 18(4): 429–446. doi:[10.1080/02673030304252](https://doi.org/10.1080/02673030304252).
- Jacobs, Keith, et Tony Manzi. 2013. « Modernisation, marketisation and housing reform: The use of evidence based policy as a rationality discourse. » *People Place and Policy* 7(1): 1–13. doi: [10.3351/ppp.0007.0001.0001](https://doi.org/10.3351/ppp.0007.0001.0001)
- Janoschka, Michael et Fabiola Mota. 2021. « New Municipalism *in Action* or Urban Neoliberalisation *Reloaded*? An Analysis of Governance Change, Stability and Path Dependence in Madrid (2015–2019). » *Urban Studies* 58 (13): 2814-2830. doi:[10.1177/0042098020925345](https://doi.org/10.1177/0042098020925345).
- Jean, Sandrine. 2016. « Neighbourhood Attachment Revisited: Middle-Class Families in the Montreal Metropolitan Region. » *Urban Studies* 53 (12) : 2567-2583. doi:[10.1177/0042098015594089](https://doi.org/10.1177/0042098015594089).
- Jolivet, Violaine et Chloé Reiser. 2022. « La gentrification par projet : politiques publiques et revalorisation des quartiers péricentraux, le cas du Campus MIL à Montréal. » *Métropoles* (31). ENS Editions. doi:[10.4000/metropoles.8974](https://doi.org/10.4000/metropoles.8974). <https://journals.openedition.org/metropoles/8974>.
- Jouve, Bernard. 2007. « La gouvernance urbaine : vers l'émergence d'un nouvel instrument des politiques ? » *Revue internationale des sciences sociales* 193194 (3) : 387-402. doi:[10.3917/riss.193.0387](https://doi.org/10.3917/riss.193.0387).
- Juvenius, Jutta. 2024. « What Does Universalism Mean in Social Housing - Moral Justification of Social Housing in Finland. » *Cities* 152: 105182. doi:[10.1016/j.cities.2024.105182](https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105182).

- Kadi, Justin et Johanna Lilius. 2024. « The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: a multi-dimensional analysis. » *Housing Studies* 39 (7). Routledge: 1607-1631. doi:[10.1080/02673037.2022.2135170](https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2135170).
- Kadi, Justin, Lisa Vollmer et Samuel Stein. 2021. « Post-Neoliberal Housing Policy? Disentangling Recent Reforms in New York, Berlin and Vienna. » *European Urban and Regional Studies* 28 (4): 353-374. doi:[10.1177/09697764211003626](https://doi.org/10.1177/09697764211003626).
- Kemeny, Jim. 1981. *The Myth of Home-Ownership: Private versus Public Choices in Housing Tenure*. London: Routledge.
- Kemeny, Jim. 2005. « “The Really Big Trade-Off” between Home Ownership and Welfare: Castles’ Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformulation 25 Years on. » *Housing, Theory and Society* 22 (2). Routledge: 59-75. doi:[10.1080/14036090510032727](https://doi.org/10.1080/14036090510032727).
- Klandermans, Bert, Marga de Weerd, Jose-Manuel Sabucedo et Maria Costa. 1999. « Injustice and Adversarial Frames in a Supranational Political Context: Farmers’ Protest in the Netherlands and Spain. » In *Social Movements in a Globalizing World*, sous la dir. de Donatella della Porta, Hanspeter Kriesi, et Dieter Rucht, 134-147. London: Palgrave Macmillan UK. doi:[10.1007/978-1-349-27319-5_8](https://doi.org/10.1007/978-1-349-27319-5_8).
- Kohl, Sebastian. 2020. « The political economy of homeownership: a comparative analysis of homeownership ideology through party manifestos. » *Socio-Economic Review* 18 (4): 913-940. doi:[10.1093/ser/mwy030](https://doi.org/10.1093/ser/mwy030).
- Konaté, Khady. 2023. « Le Comité Logement Citoyen Saint-Michel : « l’aide qu’on attendait depuis longtemps. » *La Converse*. 4 novembre. <https://www.laconverse.com/articles/le-comite-logement-citoyen-saint-michel-laide-quon-attendait-depuis-longtemps>.
- Kristoffer, Holt, Adam Shehata, Jesper Strömbäck, et Elisabet Ljungberg. 2013. « Age and the Effects of News Media Attention and Social Media Use on Political Interest and Participation: Do Social Media Function as Leveller? » *European Journal of Communication* 28(1): 19–34. doi : [10.1177/0267323112465369](https://doi.org/10.1177/0267323112465369).
- Labrèche, Ariane. 2024. « Maisons mobiles américaines : la Caisse critiquée pour un investissement « troublant ». » *Radio-Canada*. 19 juin. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2081986/caisse-depot-placement-maison-mobile-rhp-etats-unis>.
- Lake, Robert W. 2022. « Yimbyism then and now. » *International Journal of Urban and Regional Research* 46 (2): 331-335. doi:[10.1111/1468-2427.13068](https://doi.org/10.1111/1468-2427.13068).
- Lanctôt, Aurélie. 2021. « Pour que le logement soit un droit. » *Revue Liberté* 332 :17-23. <https://revueliberte.ca/article/1614-pour-que-le-logement-soit-un-droit>
- Lauermann, John. 2018. « Municipal Statecraft: Revisiting the Geographies of the Entrepreneurial City. » *Progress in Human Geography* 42 (2): 205-224. doi:[10.1177/0309132516673240](https://doi.org/10.1177/0309132516673240).
- Lauster, Nathanael et Jens von Bergmann. 2023. « The Rise of Housing Nationalism in Canada and Transnational Property Ownership Patterns. » *Journal of Ethnic and Migration Studies*: 1-28. doi:[10.1080/1369183X.2023.2293635](https://doi.org/10.1080/1369183X.2023.2293635).
- Lecavalier, Charles. 2023. « La ministre de l’Habitation a fait de la spéculation immobilière, déplore QS. » *La Presse*. 16 juin. <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2023-06-16/la-ministre-de-l-habitation-a-fait-de-la-speculation-immobiliere-deplo-re-qs.php>

- Lefebvre, Henri. 1967. « Le droit à la ville. » *L'Homme et la société* 6 (1): 29-35. doi:[10.3406/homso.1967.1063](https://doi.org/10.3406/homso.1967.1063).
- Ley, David. 2021. « A Regional Growth Ecology, a Great Wall of Capital and a Metropolitan Housing Market. » *Urban Studies* 58 (2): 297-315. doi:[10.1177/0042098019895226](https://doi.org/10.1177/0042098019895226).
- Lima, Valesca. 2023. « The Political Frame of a Housing Crisis: Campaigning for the Right to Housing in Ireland. » *Journal of Civil Society* 19 (1): 37-56. doi:[10.1080/17448689.2023.2206158](https://doi.org/10.1080/17448689.2023.2206158).
- Lin, Yanliu, et Stan Geertman. 2019. « Can Social Media Play a Role in Urban Planning? A Literature Review. » In *Computational Urban Planning and Management for Smart Cities*, sous la dir. de Stan Geertman, Qingming Zhan, Andrew Allan, et Christopher Pettit, 69–84. Springer International Publishing. doi:[10.1007/978-3-030-19424-6_5](https://doi.org/10.1007/978-3-030-19424-6_5)
- Literat, Ioana, et Neta Kligler-Vilenchik. 2023. « TikTok as a Key Platform for Youth Political Expression: Reflecting on the Opportunities and Stakes Involved. » *Social Media + Society* 9(1). doi:[10.1177/20563051231157595](https://doi.org/10.1177/20563051231157595)
- Litman, Todd. 2024. *Learning from Montreal: An Affordable and Inclusive City*. s.l. Victoria Transport Policy Institute. <https://www.vtpi.org/montreal.pdf>
- Lochlainn, Maedhbh Nic. 2023. « Take Back the City: Occupation, Housing Activism, and Digital/Material Contention in Post-Crash Dublin. » *City* 27(3–4): 394–412. doi:[10.1080/13604813.2023.2197550](https://doi.org/10.1080/13604813.2023.2197550)
- Loptson, Kristjana. 2017. « The “Housing Economy” and Housing Insecurity in Canada. » Thèse de doctorat, University of Alberta. doi:[10.7939/R3K931M1B](https://doi.org/10.7939/R3K931M1B).
- Lowe, Jeffrey S. et Richards, Assata. 2022. Pro-growth ethos mediated by race: No YIMBY, No Zoning and the Housing Crisis in Houston. *International Journal of Urban and Regional Research* 46(2): 301-306. doi:[10.1111/1468-2427.13064](https://doi.org/10.1111/1468-2427.13064)
- Madden, David J. et Peter Marcuse. 2016. *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London: Verso.
- Manshukhani, Hiren. 2024. « “Made No Sense”: First-Time Home Buyer Incentive Scrapped — and Experts Say Good Riddance. » *Calgary Herald*. 3 mars. <https://calgaryherald.com/news/local-news/calgary-unaffected-first-time-home-buyer-incentive-cancelled>.
- Martinez, Miguel A. 2019. « Bitter Wins or a Long-Distance Race? Social and Political Outcomes of the Spanish Housing Movement. » *Housing Studies* 34 (10) : 1588-1611. doi:[10.1080/02673037.2018.1447094](https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1447094).
- Martínez, Miguel A. et Bart Wissink. 2022. « Urban Movements and Municipalist Governments in Spain: Alliances, Tensions, and Achievements. » *Social Movement Studies* 21 (5): 659-676. doi:[10.1080/14742837.2021.1967121](https://doi.org/10.1080/14742837.2021.1967121).
- Martínez, Miguel A. et Javier Gil. 2024. « Grassroots struggles challenging housing financialization in Spain. » *Housing Studies* 39 (6): 1516-1536. doi:[10.1080/02673037.2022.2036328](https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2036328).
- Matthew, Zoie. 2019. « You’ve Heard of NIMBYs—but Who Are the PHIMBYs? » *LA mag - Culture, Food, Fashion, News & Los Angeles*. 1 avril. <https://lamag.com/featured/who-are-the-phimbys>.

- Mattoni, Alice, et Simon Teune. 2014. « Visions of Protest. A Media-Historic Perspective on Images in Social Movements. » *Sociology Compass* 8: 876-887. doi:[10.1111/soc4.12173](https://doi.org/10.1111/soc4.12173)
- McKee, Kim. 2012. « Young People, Homeownership and Future Welfare. » *Housing Studies* 27 (6) : 853-862. doi:[10.1080/02673037.2012.714463](https://doi.org/10.1080/02673037.2012.714463).
- McKee, Kim, Tom Moore, Adriana Soaita et Joe Crawford. 2016. « 'Generation Rent' and The Fallacy of Choice. » *International Journal of Urban and Regional Research* 41: 318-333. doi:[10.1111/1468-2427.12445](https://doi.org/10.1111/1468-2427.12445).
- Medi, Lynn. 2024. « Canada Has a New Housing Plan – Here's What You Need to Know. » *Canadian Centre for Housing Rights*. 17 avril. <https://housingrightscanada.com/canada-has-a-new-housing-plan-heres-what-you-need-to-know/>.
- Mendell, Marguerite, Nancy Neamtan et Hyuna Yi. 2020. *Public Policies Enabling the Social and Solidarity Economy in the City of Montreal*. Genève: United Nations Research Institute for Social Development (UNRISD). https://base.socioeco.org/docs/wp2020-4---mendell_neamtan_yi.pdf
- Mirdamadi, Michael et Aisha Khalid. 2023. *Les parents et les enfants dans le marché canadien de l'habitation : la possession d'une propriété par les parents augmente-t-elle la probabilité que leurs enfants adultes soient aussi propriétaires?*. Ottawa : Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2023001/article/00004-fra.htm>
- Morin-Racine, Antoine. 2023. « Bagarre, menaces et harcèlement judiciaire : un propriétaire en guerre contre les locataires. » *Pivot*. 10 octobre. <https://pivot.quebec/2023/10/10/bagarre-menaces-et-harcelement-judiciaire-un-propretaire-en-guerre-contre-les-locataires/>.
- Mouffe, Chantal. 1999. « Deliberative Democracy or Agonistic Pluralism? » *Social Research* 66 (3). The New School: 745-758. Doi:[10.1177/030437540202700403](https://doi.org/10.1177/030437540202700403)
- Mulder, Clara H., Caroline Dewilde, Mark van Duijn et Annika Smits. 2015. « The Association Between Parents' and Adult Children's Homeownership: A Comparative Analysis. » *European Journal of Population* 31 (5): 495-527. doi:[10.1007/s10680-015-9351-3](https://doi.org/10.1007/s10680-015-9351-3).
- Munro, Moira. 2018. « House price inflation in the news: a critical discourse analysis of newspaper coverage in the UK. » *Housing Studies* 33 (7) : 1085-1105. doi:[10.1080/02673037.2017.1421911](https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1421911).
- Myles, John. 1988. « Decline or Impasse? The Current State of the Welfare State. » *Studies in Political Economy* 26 (1). Routledge: 73-107. doi:[10.1080/19187033.1988.11675542](https://doi.org/10.1080/19187033.1988.11675542).
- NapoleonCat. 2024. « Share of Instagram users in Canada as of January 2024, by age group. » *Statista*. Consulté le 15 avril 2024. <https://www.statista.com/statistics/859285/instagram-user-share-in-canada-age/>
- Observatoire Grand Montréal. 2023. « Les grands indicateurs du logement locatif dans le Grand Montréal, Édition 2023 ». *Notes de l'Observatoire Grand Montréal*. <https://observatoire.cmm.qc.ca/les-grands-indicateurs-du-marche-locatif-dans-le-grand-montreal-edition-2023/>
- Oh the Urbanity! 2020. *Montreal's Medium-Density Multiplex Neighbourhoods*. Youtube, 10 min. <https://www.youtube.com/watch?v=Vsn0ahdfQ9k>

- OIRQ (Observatoire des inégalités raciales au Québec) et IRIS (Institut de recherche et d'informations socioéconomiques). 2024. « Crise du logement et immigration : Mettons fin à l'amalgame. » *Égalités : Série sur les disparités sociales et raciales*. Consulté le 9 décembre 2024. <https://oriq.info/wp-content/uploads/2024/06/Egalites-Final.pdf>
- O'Neil, Allison et Jane Shi. 2015. « Blaming the Mainlander : Re-Centering Racism in Vancouver and Hong Kong's 'foreign investment' crisis. » *Trail Six* 10 (11) : 72-81. <https://trailsix.geog.ubc.ca/files/2017/03/Volume-10-Trail-Six.pdf#page=78>
- Olof Larsson, Anders. 2023. « The Rise of Instagram as a Tool for Political Communication: A Longitudinal Study of European Political Parties and Their Followers. » *New Media & Society* 25 (10): 2744-2762. doi:[10.1177/14614448211034158](https://doi.org/10.1177/14614448211034158).
- Parazelli, Michel, Maria Mensah et Annamaria Colombo. 2010. « Exercer le droit au logement. Le cas d'un épisode de squattage à Montréal en 2001. » *Lien social et Politiques* (63) :155-168. doi:[10.7202/044157ar](https://doi.org/10.7202/044157ar).
- Petter, Pandanus H. et Cosmo Howard. 2024. « Do Crisis Narratives Encourage Redistribution? Australian Housing Policy Debates during COVID-19. » *Journal of Social Policy*: 1-19. doi:[10.1017/S0047279424000242](https://doi.org/10.1017/S0047279424000242).
- Poell, Thomas. 2020. « Social media, temporality, and the legitimacy of protest. » *Social Movement Studies* 19(5-6): 609-624. doi:[10.1080/14742837.2019.1605287](https://doi.org/10.1080/14742837.2019.1605287)
- Pojani, Dorina, et Dominic Stead. 2015. « Urban planning and design as verbal and visual rhetoric. » *Journal of Urban Design* 20(5): 582-614. doi:[10.1080/13574809.2015.1071653](https://doi.org/10.1080/13574809.2015.1071653)
- Phang, Sock Yong. 2007. « The Singapore Model of Housing and the Welfare State. » *Housing and the New Welfare State: Perspectives from East Asia and Europe*: 15-44. https://ink.library.smu.edu.sg/soe_research/596
- Philipps, Axel. 2012. « Visual Protest Material as Empirical Data. » *Visual Communication* 11 (1) : 3-21. doi:[10.1177/1470357211424675](https://doi.org/10.1177/1470357211424675).
- Plante, Catherine. 2024. « François Legault ne connaît toujours pas le prix d'un 4 1/2 à Montréal. » *L'actualité*. 17 avril. <https://lactualite.com/actualites/francois-legault-ne-connaît-toujours-pas-le-prix-dun-4-1-2-a-montreal/#:~:text=Il%20avait%20paru%20d%C3%A9connect%C3%A9%20en,qui%20se%20partageaient%20un%20appartement>.
- Prince, Véronique et Thierry Giasson. 2019. « La médiatisation du politique: Une proposition théorique. » Dans *Là, tout de suite?: La gestion de crise gouvernementale à l'ère de l'instantanéité médiatique*, 1^{re} éd., 9-28. Montréal: Presses de l'Université du Québec.
- Polèse, Mario. 2020. « How One City Makes Housing Affordable. » *City Journal*. Consulté le 28 juillet 2025. <https://www.city-journal.org/article/how-one-city-makes-housing-affordable>.
- Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). 2021. « Enquête discrimination et logement 2021 : Quand trouver un logement est une véritable course à obstacles » juin. <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2021/06/Enquete-discrimination-2021.pdf>
- Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). 2023. *Crise du logement : On s'enfoncé encore plus*. s.l. <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/06/On-senfoncé-encore-plus-Kijiji-2023-RCLALQ.pdf>.

- Reiser, Chloé. 2021. « Quand les groupes communautaires prennent le relais : réponses du tiers-secteur au mal-logement et à la gentrification dans deux quartiers tremplins d'immigration de Montréal. » *Lien social et Politiques* (87): 150. doi:[10.7202/1088097ar](https://doi.org/10.7202/1088097ar).
- Revington, Nick et Martine August. 2020. « Making a Market for Itself: The Emergent Financialization of Student Housing in Canada. » *Environment and Planning A* 52 (5): 856-877. doi:[10.1177/0308518X19884577](https://doi.org/10.1177/0308518X19884577).
- Ring, Connor Francis. 2022. « The rise of YIMBY: A discourse analysis of the housing debate on twitter. » Thèse de doctorat, Tufts University. <https://www.proquest.com/docview/2712880014?pq-origsite=gscholar&fromopenview=true&sourcetype=Dissertations%20%20Theses>
- Rogers, Dallas et Cameron McAuliffe. 2023. « Housing's Values: Housing as an Ethical Urbanism. » *Environment and Planning F*: 0(0). doi:[10.1177/26349825231178799](https://doi.org/10.1177/26349825231178799).
- Rose, Damaris. 2010. « Local State Policy and 'New-Build Gentrification' in Montréal: The Role of the 'Population Factor' in a Fragmented Governance Context. » *Population, Space and Place* 16 (5): 413-428. doi:[10.1002/psp.592](https://doi.org/10.1002/psp.592).
- Rose, Damaris, Annick Germain, Marie-Hélène Bacqué, Gary Bridge, Yankel Fijalkow et Tom Slater. 2013. « 'Social Mix' and Neighbourhood Revitalization in a Transatlantic Perspective: Comparing Local Policy Discourses and Expectations in Paris (France), Bristol (UK) and Montréal (Canada). » *International Journal of Urban and Regional Research* 37 (2): 430-450. doi:[10.1111/j.1468-2427.2012.01127.x](https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01127.x).
- Rosen, Gillad et Alan Walks. 2015. « Castles in Toronto's Sky: Condo-ism as Urban Transformation. » *Journal of Urban Affairs* 37 (3): 289-310. doi:[10.1111/juaf.12140](https://doi.org/10.1111/juaf.12140).
- Ruppert, Evelyn. 2017. « Where are data citizens? » In *Data and the City*, sous la dir. de Rob Kitchin, Tracey P. Lauriault, et Gavin McArdle, 201-212. London: Routledge.
- Samec, Tomáš. 2020. « Normalization of Mortgages in Media Discourse through Affects and Instructions. » *Housing, Theory and Society* 37 (2): 180-197. doi:[10.1080/14036096.2019.1584584](https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1584584).
- Santos, Felipe G. 2020. « Social Movements and the Politics of Care: Empathy, Solidarity and Eviction Blockades. » *Social Movement Studies* 19 (2): 125-143. doi:[10.1080/14742837.2019.1665504](https://doi.org/10.1080/14742837.2019.1665504).
- Sassi, Juliana. 2021. « Take Back the City: Building an Interracial Class Coalition to Fight for 'Homes for All'. » *Irish Journal of Sociology* 29 (1): 54-76. doi:[10.1177/0791603520958627](https://doi.org/10.1177/0791603520958627).
- Service de l'habitation de la Ville de Montréal. 2024. *Rapport final — Chantier Montréal abordable pour une ville abordable et résiliente*. Montréal : Ville de Montréal.
- SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement). 2024a. *À propos du logement abordable au Canada*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>.
- SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement). 2024b. *Le marché de l'habitation : Rapport sur le marché locatif*. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/fall-2024/rental-market-report-fall-2024-fr.pdf>

- Slater, Tom. 2021. *Shaking Up the City: Ignorance, Inequality, and the Urban Question*. Oakland: University of California Press.
- Sousa, Felicia De. 2022. « Media Representations of Toronto's Social Housing Communities and Their Implications. » *Open Journal of Social Sciences* 10 (5): 121-130. doi:[10.4236/jss.2022.105009](https://doi.org/10.4236/jss.2022.105009).
- Statistique Canada. 2022. *Journée nationale de l'habitation : coup d'œil sur les propriétaires et les locataires*. <https://www.statcan.gc.ca/o1/fr/plus/2357-journee-nationale-de-lhabitation-coup-doeil-sur-les-proprietaires-et-les-locataires>
- Statistique Canada. 2023. *Le marché des appartements en copropriété à Toronto et à Vancouver : un logement, un investissement et, de plus en plus, un bien locatif*. <https://www.statcan.gc.ca/o1/fr/plus/3237-le-marche-des-appartements-en-copropriete-toronto-et-vancouver-un-logement-un>.
- Statistique Canada. 2024a. *De la recherche aux connaissances : Disparités en matière de richesse et d'endettement chez les ménages canadiens*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-631-x/11-631-x2024002-fra.htm>
- Statistique Canada. 2024b. *Tableau 46-10-0085-01 : Besoins impérieux en matière de logement, selon le mode d'occupation, y compris le statut d'accédant à la propriété et de logement social et abordable*.
- Steve Pomeroy Focus Consulting Inc. 2021. *Document d'introduction sur le système de logement du Canada*. s.l. Rapport préparé pour la Commission canadienne des droits de la personne — Défenseur fédéral du logement. <https://chec-ccrl.ca/wp-content/uploads/2022/08/Document-dintroduction-sur-le-syste%CC%80me-de-logement-du-Canada-April-2021.pdf>
- St-Hilaire, Cloé, Mikael Brunila et David Wachsmuth. 2024. « High Rises and Housing Stress: A Spatial Big Data Analysis of Rental Housing Financialization. » *Journal of the American Planning Association* 90 (1): 129-143. doi:[10.1080/01944363.2022.2126382](https://doi.org/10.1080/01944363.2022.2126382).
- Suttor, Gregory. 2016. *Still Renovating: A History of Canadian Social Housing Policy*. McGill-Queen's University Press. doi:[10.1515/9780773548572](https://doi.org/10.1515/9780773548572).
- Suttor, Greg, Chidom Odogwu et Nick Falvo. 2022. *Comparing Co-Op and Market Rents in Five Canadian Cities*. s.l.: Co-operative Housing Federation of Canada. https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/housing_organizations3/the-co-op-difference-report.pdf
- Taylor, Eileen et Steve Allen. 2023. « Do "Missing Middle" Policies Increase Housing Affordability? » *NC State University*. 11 mai. <https://poole.ncsu.edu/thought-leadership/article/do-missing-middle-policies-increase-housing-affordability/>
- Taylor, Josh. 2023. « Bots on X Worse than Ever According to Analysis of 1m Tweets during First Republican Primary Debate. » *The Guardian*, 9 septembre. <https://www.theguardian.com/technology/2023/sep/09/x-twitter-bots-republican-primary-debate-tweets-increase>.
- Teresa, Benjamin F. 2022. « Planners' alchemy achieved ? How Nimby and Yimby reproduce the housing question. » *International Journal of Urban and Regional Research* 46 (2): 307-311. doi:[10.1111/1468-2427.13065](https://doi.org/10.1111/1468-2427.13065).
- Tranjan, Ricardo. 2023. *The Tenant Class*. Toronto : Between the Lines.

- Tremblay, Étienne. 2023. « La ministre du courtage. » *Policy Options*. 21 juin. <https://policyoptions.irpp.org/fr/magazines/june-2023/ministre-du-courtage/>
- Tremblay-Racicot, Fanny. 2024. « Québec Interdit Aux Villes de s'entendre Avec Ottawa sans Son Autorisation, Notamment En Matière de Transport et de Logement. Un Exemple à Suivre ? » *The Conversation*. 6 février. <http://theconversation.com/quebec-interdit-aux-villes-de-sentendre-avec-ottawa-sans-son-autorisation-notamment-en-matiere-de-transport-et-de-logement-un-exemple-a-suivre-220111>.
- Tretter, Eliot, Elizabeth J. Mueller et Rich Heyman. 2022. « YIMBYISM, the environment, and the remaking of race and class coalitions in Austin, TX. » *International Journal of Urban and Regional Research* 46 (2): 312-318. doi:[10.1111/1468-2427.13066](https://doi.org/10.1111/1468-2427.13066).
- Tretter, Eliot et Rich Heyman. 2022. « YIMBYISM and the housing crisis in Canada and the United States : a critical reflection. » *International Journal of Urban and Regional Research* 46 (2): 287-295. doi:[10.1111/1468-2427.13062](https://doi.org/10.1111/1468-2427.13062).
- Tribunal administratif du logement. 2023. « Mission et compétences. » s.d. <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/a-propos/mission-et-competences>
- Uitermark, Justus, Walter Nicholls et Maarten Loopmans. 2012. « Cities and Social Movements: Theorizing beyond the Right to the City. » *Environment and Planning A: Economy and Space* 44 (11): 2546-2554. doi:[10.1068/a44301](https://doi.org/10.1068/a44301).
- Vande Wiele Nobert, Geneviève et Julia Posca. 2023. « Logement et immigration : attention aux raccourcis. » *Institut de recherche et d'informations socioéconomiques*. 19 décembre. <https://iris-recherche.qc.ca/bloque/logement/crise-logement-immigration/>.
- Van Dijk, Teun. A. 2001. « Critical discourse analysis. » In *Handbook of discourse analysis*, sous la dir. de Deborah Tannen, Deborah Schiffrin, et Heidi E. Hamilton, 352-371. Oxford, UK: Blackwell.
- Van Gent, Wouter, Rik Damhuis et Sako Musterd. 2023. « Gentrifying with Family Wealth: Parental Gifts and Neighbourhood Sorting among Young Adult Owner-Occupants. » *Urban Studies* 60 (16): 3312-3335. doi:[10.1177/00420980231164904](https://doi.org/10.1177/00420980231164904).
- Vansintjan, Aaron et Donald Cuccioletta. 2019. « Montreal's bottom-up social democracy. » *Progressivecity*. 6 août. <https://www.progressivecity.net/single-post/2019/08/06/montreals-bottom-up-social-democracy>.
- Vickers, Tom. 2021. « Activist Conceptualisations at the Migration-Welfare Nexus: Racial Capitalism, Austerity and the Hostile Environment. » *Critical Social Policy* 41 (3): 426-446. doi:[10.1177/0261018320948026](https://doi.org/10.1177/0261018320948026).
- Vidal, Lorenzo, Javier Gil et Miguel A Martínez. 2024. « Accommodating 'Generation Rent': Unsettling Dominant Discourses on Rental Housing Reform in Catalonia and Spain. » *Urban Studies* 61 (11) : 2060-2079. doi:[10.1177/00420980241228438](https://doi.org/10.1177/00420980241228438).
- Ville de Montréal. 2022. *Stratégie de développement de 12 000 logements sociaux et abordables*. <https://montreal.ca/articles/strategie-de-developpement-de-12-000-logements-sociaux-et-abordables-13890>
- Wachsmuth, David, Danielle Kerrigan, David Chaney, & Andrea Shillolo. 2017. *Short-term cities Airbnb's impact on Canadian housing markets*. s.l. :Urban Politics and Governance research group. <https://upgo.lab.mcgill.ca/publication/short-term-cities/>

- Walks, Alan. 2014. « Canada's Housing Bubble Story: Mortgage Securitization, the State, and the Global Financial Crisis. » *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (1): 256-284. doi:[10.1111/j.1468-2427.2012.01184.x](https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01184.x).
- Watt, Paul. 2008. « 'Underclass' and 'Ordinary People' Discourses: Representing/Re-Presenting Council Tenants in a Housing Campaign. » *Critical Discourse Studies* 5 (4): 345-357. doi:[10.1080/17405900802405288](https://doi.org/10.1080/17405900802405288).
- White, Iain, et Gauri Nandedkar. 2021. « The housing crisis as an ideological artefact: Analysing how political discourse defines, diagnoses, and responds ». *Housing Studies* 36 (2): 213-34. doi:[10.1080/02673037.2019.1697801](https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1697801).
- Williamson, Wayne. 2023. « Searching for YIMBY Public Discourse in Sydney. » *Australian Planner* 59 (2): 132-142. doi:[10.1080/07293682.2023.2198724](https://doi.org/10.1080/07293682.2023.2198724).
- Woolley, Samuel C. 2016. « Automating Power: Social Bot Interference in Global Politics. » *First Monday*. doi:[10.5210/fm.v21i4.6161](https://doi.org/10.5210/fm.v21i4.6161).
- Wyly, Elvin. 2022. « YIMBY : The Latest Frontier of Gentrification. » *International Journal of Urban and Regional Research* 46 (2): 319-330. doi:[10.1111/1468-2427.13067](https://doi.org/10.1111/1468-2427.13067).
- Younglai, Rachele. 2024. « Trudeau Says Housing Needs to Retain Its Value. » *The Globe and Mail*, 28 mai. <https://www.theglobeandmail.com/business/article-trudeau-house-prices-affordability/>.
- Zhang, Beibei. 2022. « New Modes of Housing Consumption: Financialization, Multi-Scalar Governance, and the Transformation of Tenure. » Thèse de doctorat, University of Toronto. <http://hdl.handle.net/1807/140379>
- Zhang, Steve. 2020. « Immigration, Housing and Foreign Buyers in Vancouver: Examining News Coverage of Racialized Issues. » Mémoire de maîtrise, Carleton University.
- Zuo, Jiping et Robert D. Benford. 1995. « Mobilization Processes and the 1989 Chinese Democracy Movement. » *The Sociological Quarterly* 36 (1): 131-156. doi:[10.1111/j.1533-8525.1995.tb02324.x](https://doi.org/10.1111/j.1533-8525.1995.tb02324.x).